Belgeo

Revue belge de géographie

4 | 2018

**Transformations of urban space after the fall of
Socialism**

Les coopératives de logement, du socialisme au néo-libéralisme. Le cas de Varsovie et de Bratislava

*Housing cooperatives from Socialism to Neoliberalism. The case of Warsaw and
Bratislava*

Aurore Meyfroidt et Lydia Coudroy de Lille

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/27157>

DOI : 10.4000/belgeo.27157

ISSN : 2294-9135

Éditeur :

National Committee of Geography of Belgium, Société Royale Belge de Géographie

Référence électronique

Aurore Meyfroidt et Lydia Coudroy de Lille, « Les coopératives de logement, du socialisme au néo-libéralisme. Le cas de Varsovie et de Bratislava », *Belgeo* [En ligne], 4 | 2018, mis en ligne le 18 septembre 2018, consulté le 09 octobre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/27157> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/belgeo.27157>

Ce document a été généré automatiquement le 9 octobre 2020.

Belgeo est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution 4.0 International.

Les coopératives de logement, du socialisme au néo-libéralisme. Le cas de Varsovie et de Bratislava

Housing cooperatives from Socialism to Neoliberalism. The case of Warsaw and Bratislava

Aurore Meyfroidt et Lydia Coudroy de Lille

Cette publication a bénéficié du soutien de la Chaire « Habiter ensemble la ville de demain », Labex Intelligences des Mondes Urbains, Université de Lyon.

Introduction

- 1 Les villes d'Europe centrale et orientale sont au cœur des transformations systémiques qui traversent cette zone depuis un quart de siècle ; les capitales et les métropoles régionales polarisent la croissance démographique et surtout économique, y compris et surtout dans les pays urbanisés plus tardivement. Mais les effets de la métropolisation ne se font pas sentir avec la même vigueur dans tous les espaces et dans tous les secteurs. Le dynamisme vigoureux de l'immobilier de bureaux, de l'hôtellerie, du commerce de centre-ville tranche ainsi avec les paysages en apparence plus immuables des quartiers d'habitation péri-centraux. Pourtant le logement a été profondément déstabilisé par l'entrée en vigueur de l'économie de marché. Par rapport aux pays occidentaux, les anciens pays de l'Est étaient caractérisés par une économie du logement assise souvent sur trois types d'acteurs : l'État (ou plutôt ses émanations locales qu'étaient les entreprises nationalisées et les municipalités), les coopératives, et le secteur privé. Cette sectorisation ternaire a évolué après 1990 au bénéfice de ce dernier, avec la privatisation partielle de l'habitat ancien, et l'arrivée des promoteurs immobiliers qui ont fait naître de nouvelles formes résidentielles au centre-ville et dans le périurbain. Les coopératives de logement figurent dans le camp des perdants de ces transformations systémiques et sont l'objet de cet article.

- 2 En Pologne, une coopérative est définie comme « l'association volontaire d'un nombre illimité de personnes, présentant une composition et un capital variables, et qui mène une activité économique dans l'intérêt de ses membres¹ ». La loi sur les coopératives de logement n'en donne pas de définition spécifique, mais explicite leur vocation : « Le but d'une coopérative de logement est [...] d'assouvir les besoins de logement ainsi que d'autres besoins de [ses] membres et de leur famille, en leur fournissant des locaux d'habitation indépendants ou des maisons individuelles, ainsi que des locaux ayant d'autres usages² ». En Slovaquie, de façon similaire, on définit une coopérative comme étant « une communauté volontaire de citoyens (membres) qui participent à des activités économiques en commun visant à la satisfaction et à la promotion de l'intérêt de ses membres »³. Les coopératives de logement ont pour mission d'assurer les besoins en habitat de leurs membres. Elles se caractérisent par une administration de l'immeuble par les habitants-coopérateurs fonctionnant dans leur intérêt (Riffaud, Maillos, 1976); on dissociera, cependant, selon la terminologie française, les coopératives d'habitants, qui se distinguent par l'importance apportée à la communauté, à la dimension participative sous forme de mini-démocratie (Devaux, 2009; Maury, 2012), des coopératives d'habitat - ou de logement -, dans lesquelles la structure coopérative est un mode de financement et de gestion mais fait moins appel à la participation habitante au quotidien (Folléas, 2012). On verra dans cet article que les coopératives en Pologne et en Slovaquie ont revêtu ces deux acceptions à différents moments de leur histoire.

- 3 Dans l'ancien bloc de l'Est, la Pologne et la Slovaquie s'illustraient par la part très élevée du secteur coopératif, qui a construit l'essentiel du parc de logements urbains à partir des années 1960, sous forme de grands ensembles en préfabriqué. Les coopératives n'ont jamais été conçues comme du logement social⁴, ni à leur naissance, ni pendant la période communiste, où elles abritaient la grande majorité de la population urbaine. À la fin de ladite période, la part des coopératives dans le parc de logements atteignait donc 24 % en Pologne⁵ et 22 % en Slovaquie⁶. C'est pourquoi ces deux pays, convertis à une économie très libérale du logement, constituent des points d'observation privilégiés du devenir d'un mode de production et de gestion de l'habitat original et très ancré en Europe centrale. Plus généralement, observer les coopératives de logement dans des pays où celles-ci sont vues comme un archaïsme en déclin permet d'enrichir et de relativiser une littérature scientifique et militante sur l'habitat coopératif souvent orientée vers l'Europe de l'Ouest et l'Amérique.

- 4 Que deviennent les coopératives de logement ? Victimes d'un discrédit à la hauteur de leur position dominante dans la période socialiste sur fond de pénurie de logement persistante, elles ont quasiment disparu en Slovaquie (Dvorak, 2009), mais pas en Pologne, ce qui infirme une vision uniforme de la transition post-socialiste. Sous quelles conditions sont-elles entrées dans le régime de la copropriété ? Comment parviennent-elles à maintenir ou renouveler une offre alternative aux promoteurs ? Sont-elles en mesure de proposer une offre « abordable », notamment pour les classes moyennes d'aujourd'hui ? En quoi l'histoire des coopératives dans les anciens pays de l'Est permet-elle de comprendre le renouveau du logement coopératif au XXI^{ème} siècle ? Cet article ambitionne de contribuer à la fois à la connaissance des transformations de l'habitat dans les anciens pays de l'Est, et à celle de la mouvance de l'habitat collaboratif en général.

- 5 En effet, d'une part, la littérature concernant l'habitat post-socialiste a privilégié l'analyse de la privatisation du stock de logements et l'explosion du marché résidentiel privé (Balchin, 1996 ; Bouloc, Górczyńska, 2014 ; Clapham, 1996 ; Górczyńska, 2016 ; Zapletalova, Antalikova & Smatanova, 2003a), dynamisé par des politiques financières et fiscales favorables (Sykora, 2002), le rôle accru des politiques locales après la décentralisation des politiques du logement (Lux, 2003a, 2003b). Une moindre attention a été accordée à ce qui peut contribuer à la constitution ou au maintien d'une offre abordable, à l'heure où se font sentir des effets de paupérisation de certaines franges de la population (Węclawowicz, 2000) et où le logement social a été relégué aux oubliettes des politiques de logement, à de rares exceptions près (Hegedüs, 2010 ; Hegedüs et al., 2013 ; Lux, 2001). Cette réflexion sur la renaissance d'une offre de logement abordable a surtout été orientée vers le logement locatif privé, qui était le grand absent des systèmes communistes de logement (Hegedüs et al., 2017).
- 6 D'autre part, les coopératives de logement ont été prises en charge par deux segments de la littérature scientifique. L'un s'intéresse au mouvement coopératif dans son ensemble, avec son arrière-plan philosophique et historique (Ferraton, 2007 ; Gide, Clerc, 2013 ; Gide, Devillers, 2001), et inclut des analyses et des témoignages sur les expériences d'habitat coopératif comme celle des Castors en France (Messu, 2007 ; Vilandrau, 2002). L'autre est plus contemporain et interroge les modalités et les ressorts de démarches sociales innovantes dans la production de l'habitat. Regroupées sous le terme parapluie d'habitat participatif en français ou de *cohousing* en anglais, ces initiatives multiformes sont bien documentées dans la littérature scientifique (Carriou, Ratouis & Sander, 2012 ; Devaux, 2015 ; D'Orazio, 2012, 2017). Elles mettent en lumière un certain renouveau de la forme coopérative dans la production et de gestion de l'habitat, notamment en Europe occidentale et en Amérique (Bresson, Tummers, 2014 ; Maury, 2009 ; Tummers, 2016). De façon connexe est développé le concept de logement sans but lucratif/à but lucratif limité, dans la littérature anglo-saxonne ; ce dernier insiste sur l'hybridité intrinsèque de ce système, entre logement privé et intervention de l'État (Blessing, 2012 ; Mullins, Czischke & Van Bortel, 2012) dans un contexte d'institutionnalisation de l'offre de logements sans but lucratif voire d'une marchandisation de cette dernière- au point que certains auteurs comme Lang et Novy (2011, p. 2) différencient « *community cooperatives* » et « *professional cooperatives* ».
- 7 Mais cette littérature prend faiblement en charge l'Europe centrale et orientale, bien que les coopératives de logement y aient joué un rôle majeur dans l'évolution de l'architecture et de l'habitat urbains au XX^{ème} siècle (Coudroy de Lille, 2004, 2015). Dans la production scientifique des pays concernés, les coopératives de logement ont été l'objet pendant la période communiste d'une attention particulière : des sociologues ont observé quelles relations sociales se nouaient dans la forme matérielle et sociale du grand ensemble coopératif (Wałejko, 1965 ; Wallis, 1978 ; Witkowski, 1973). Si elles n'ont pas fait l'objet d'études poussées au début de la période post-socialiste, les coopératives de logement intéressent récemment les juristes, sous l'angle de leur adaptation au nouveau cadre légal (Dvorak 2009 ; Pietrzykowski, 2013), les historiens au titre de leurs relations avec l'État de la République Populaire de Pologne (Madej, 2003), et les sociologues, qui relisent l'expérience de l'habitat coopératif sur tout le XX^{ème} siècle à la lumière de la construction de la citoyenneté, de la communauté, et finalement de la démocratie (Błesznowski, 2018 ; Peisert, 2008, 2009). On les retrouve également de façon diffuse dans l'analyse des transformations systémiques et de

l'évolution du parc de logements après 1989 (Sykora, 1996). Cette littérature scientifique se démarque de textes plus proches du militantisme, qui distinguent les coopératives héritées de la période communistes de « nouvelles » coopératives, lesquelles participent d'une quête d'habitat alternatif au marché immobilier (Fudala, Siemon, 2012 ; Twardoch, 2017). Cette contribution se propose d'analyser la pérennité des systèmes de logement face aux mutations politiques et socio-économiques qui ont affecté les villes anciennement socialistes. Pour ce faire, une approche diachronique s'impose afin de saisir les permanences et continuités du coopératisme et le poids des héritages aujourd'hui, malgré une importance différente dans le stock des deux pays. Les données issues des recensements, l'analyse de contenu des documents législatifs cadrant ce secteur et enfin des matériaux empiriques (entretiens, relevés de terrain dans les deux capitales) seront mobilisés afin d'éclairer les trajectoires du logement coopératif via une étude de cas comparative.

- 8 Afin de comprendre quelle peut être la place des coopératives dans le système actuel du logement en Slovaquie et en Pologne, l'article reviendra tout d'abord sur l'évolution du parc de logements dans les deux États ; puis seront analysés les effets des politiques du logement récentes sur le secteur coopératif ; enfin on verra comment les coopératives agissent dans les marchés immobiliers spécifiques de Bratislava et Varsovie.

L'évolution du logement en Pologne et en Slovaquie

Les coopératives dans le parc de logements

- 9 Dans les deux pays, les coopératives de logement évoquent aujourd'hui deux phases de modernisation et d'industrialisation des territoires dans leur versant résidentiel : au début du XX^{ème} siècle elles ont accompagné la diffusion de l'architecture moderne en Europe centrale, et à partir des années 1960 elles en ont poussé la logique à bout sous la forme de grands ensembles monochromes, voire de « cités socialistes idéales » comme Petržalka (Slovaquie).
- 10 Les coopératives de logement sont nées en Pologne à la fin du XIX^{ème} siècle, ont connu un vif développement dans l'entre-deux-guerres avec le soutien de l'État, et après une période de marginalisation de 1948 au milieu des années 1950, sont revenues en grâce, mais sous conditions (Encadré n° 1). Le secteur coopératif, centralisé et mis sous contrôle de l'État-parti, a été le fer de lance de la construction de masse à partir des années 1960 et a donné naissance à ces quartiers de grands ensembles de plus de 100 000 habitants (Ursynów à Varsovie). Le « droit coopératif au local » attribué aux membres de la coopérative peut recouvrir un statut de propriétaire⁷ ou locataire (c'est le cas de 20 % d'entre eux aujourd'hui seulement) du logement, cette double situation ayant quasiment toujours existé dans le parc coopératif polonais.
- 11 **Encadré n°1 : Les coopératives de logement en Pologne : cadre légal.**

1816 : Première coopérative sur les terres polonaises par Stanisław Staszic

1890 : Premières coopératives de logement

29 octobre 1920 : Loi sur les coopératives

Définition légale des coopératives, dont de logement. En parallèle, création d'un Conseil national Coopératif, d'un Institut Scientifique Coopératif. Cette loi donne une impulsion décisive au développement des coopératives de logement entre les deux guerres.

1920 : Naissance de la Coopérative Varsoviennne de Logements (WSM). Logements coopératifs en propriété ou en location.

27 avril 1948 : Création de l'Entreprise de Construction Ouvrière (ZOR), organisme d'État concentrant la construction et destiné à marginaliser les coopératives.

1954 : Décret définissant la propriété coopérative.

1956 : Liquidation du ZOR.

1957 : Loi définissant les trois types de coopératives de logement : de locataires, de propriétaires (l'immeuble reste propriété de la coopérative), et les associations coopératives de maisons individuelles.

1958 : Décret accordant des crédits d'État pour relancer la construction coopérative.

1961 : Loi « sur les coopératives et leurs Unions ». Inscrit la mission des coopératives dans l'économie planifiée de la République Populaire de Pologne et donne naissance à des Unions centralisant et pilotant leur activité. Création de l'Union Centrale des Coopératives de Construction de Logement (CZSBM).

1982 : Dernière loi de la période socialiste sur les coopératives. Allège le contenu « socialiste » de celle de 1961. Crée le Conseil National du Coopératisme (KRS), représentant les coopératives en Pologne et à l'étranger.

1990 : Loi sur la transformation des organisations coopératives. Liquidation du CZSBM.

1994 : Loi sur la propriété des locaux, qui donne naissance aux copropriétés.

1995 : Création du Fonds National pour le Logement (KFM), organisme public de financement en appui aux Organismes de Construction Sociale (TBS, créés en 1995) et aux coopératives locatives.

2000 : Loi sur les coopératives de logement.

Elle institue deux statuts d'occupation dans les coopératives : le droit locatif, le droit de propriété séparée. Le droit de propriété coopérative d'un local est maintenu à titre transitoire.

2007 : Amendement de la loi de 2000. Le droit de propriété coopérative d'un local ne peut plus être attribué en cas d'achat ou de rachat d'un logement.

2009 : Liquidation du KFM

2017 : Nouvelle loi sur les coopératives de logement.

Tout locataire ou propriétaire d'un logement coopératif devient automatiquement membre de la coopérative.

Sources diverses dont :

T. JAŃCZYK, *Spółdzielczość w Polsce Ludowej* [Le coopératisme dans la république populaire de Pologne], Varsovie, Ludowa Spółdzielnia Wydawnicza, 1980.

K. PIETRZYKOWSKI, *Spółdzielnie mieszkaniowe* [Les coopératives de logement], Varsovie, Wydawnictwo C. H. Beck, 2013.

- 12 En Slovaquie, les coopératives, nées également à la fin du XIX^{ème} siècle, ont bénéficié de l'arsenal d'aides mises en place sous l'Empire Austro-Hongrois avec des crédits facilités et une exemption de la taxe d'habitation. Pendant l'Entre-Deux-Guerres, elles construisaient des maisons individuelles et avaient une gestion bénévole, à l'exception des plus grandes coopératives qui avaient un personnel privé (Dvorak, 2009). Elles ont été muselées lors du passage au régime socialiste (encadré n° 2) mais face à la pénurie de logement et au lancement du programme d'industrialisation du logement, ont retrouvé de l'activité dans la construction à partir de 1959, sous contrôle de l'État, et ont participé à la propagation de la technologie du préfabriqué dans les années 1960 (Ivanicka, Spirkova, 2009). Elles ont alors supplanté l'État, en assurant près de 60 % de la construction totale (Sykora, 1996). Chaque membre bénéficiait d'un droit d'usage, d'un bail à vie, transmissible aux membres de sa famille, ou échangeable avec un autre membre de la coopérative, contre un « loyer » qui comprenait la cotisation de membre, les charges d'entretien et les charges personnelles comme l'eau et l'énergie (Olivier, 2001).
- 13 **Encadré n°2 : Les coopératives de logement en Slovaquie : cadre légal.**

Jusqu'en 1918, le cadre est celui de l'Empire Austro-Hongrois.

1845 : Première coopérative dans les pays slovaques (coopérative de consommation à Sobotiste, dans la région de Trnava)

1880 : Création de coopératives de métiers et de quelques coopératives d'habitat pour les plus démunis

1907 : Jubiläumsfonds, aide de l'Empire à la construction de coopératives de logements pour les fonctionnaires

1910 : Wohnungsfürsorgefonds, fonds pour la construction de petites unités de logements coopératifs

1918 : Subventions de l'État tchécoslovaque pour la construction de maisons individuelles par les coopérateurs

1947 : Reprise de l'activité des coopératives

1948 : Mise en place du régime communiste et musèlement des coopératives. Mise en place d'une régulation drastique des loyers qui menace la viabilité économique des coopératives

1950 : Les coopératives sont contraintes à une régionalisation (une coopérative par okres, soit 40 000 logements)

1959 : Retour de l'autorisation de l'activité de construction sous le nouveau régime de Stavebné Bytové Družstvo

1964 : Création d'un comité central des coopératives

1969 : Suite à la fédéralisation, création de l'Union Slovaque des Coopératives

1991 : Loi sur la transformation : transfert de propriété, politique de décentralisation, développement d'outils fiscaux pour la réintroduction d'un marché immobilier

1992 : Abolition des aides d'État pour la construction de logements

Loi sur l'ajustement des rapports de propriété dans les coopératives (transfert de la propriété à l'échelle de l'unité aux membres). Les coopératives sont contraintes de rejoindre le Code du Commerce

1993 : Création des caisses d'épargne-logement

1994 : Création du statut d'association de copropriétaires

1996 : Création du Fonds National pour le Développement du Logement : réintroduction du crédit hypothécaire, repérage de terrains pour la construction de nouveaux logements, mise en place d'un programme de soutien au secteur locatif social.

2013 : Amendement à la loi sur le Fonds National pour le Développement du Logement : les coopératives et les organismes de logement sans but lucratif peuvent bénéficier de subventions

Sources : (Dvorak, 2009 ; Zapletalova, Antalikova et Smatanova, 2003)

- 14 Aujourd'hui, l'état du parc de logement dans ces deux pays porte encore des traces d'une pénurie que la période communiste n'a pas créée, mais qu'elle n'a jamais su résorber (Coudroy de Lille, 2013) : on ne relève que 329 logements pour 1000 habitants en Slovaquie, et 371 en Pologne⁸ et le taux de vacance est quasi-nul (tableau 1). Dans les deux pays, le nombre de logements est inférieur à celui des ménages, si bien qu'en 2011, seuls 80 % des logements sont occupés par un seul ménage en Pologne. La part du logement coopératif a certes fondu à 3,5 % en Slovaquie, mais atteint encore 14 % du parc total en Pologne en 2016 (tableau 2). Le reste des logements est majoritairement en propriété individuelle (à la campagne) ou détenu par des personnes physiques dans des co-propriétés (en milieu urbain). Les logements communaux ou d'entreprises sont désormais résiduels dans le parc de logement polonais, et encore plus en Slovaquie.

Tableau 1. Parc de logements et ménages en Pologne et en Slovaquie.

	Pologne		Slovaquie	
	date		date	
Population	2016	38 433 000	2011	5 397 036
Nombre total de logements	2016	14 272 010	2011	1 994 897
Logements pour 1000 habitants	2016	371	2011	329
Nombre de ménages	2011	13 568 000	2011	2 064 635
Nombre de logements habités	2011	12 532 657	2011	1 776 698
Ménages/100 logements habités	2011	108	2011	116,2
Statuts d'occupation des ménages (2011, en % du total)				
Propriétaires	55		94	
Locataires	17		6	
Droit coopératif au local	16		0	
Occupation à titre gratuit (famille)	9,5		0	
Autre	2,5		0	

Coudroy et Meyfroidt, UMR CNRS EVS, 2018
Sources : GUS et SUSR

Tableau 2. Propriété des logements en 2016.

Propriété des logements en 2016	Pologne	
		%

Ensemble	14 272 000	100
Maisons individuelles	8 200 530	57,5
Copropriétés	2 896 620	20,3
Coopératives	2 073 930	14,5
Communes	861 500	6,0
TBS*	98 200	0,7
Entreprises	79 300	0,6
Trésor d'État	29 120	0,2
Autres	32 800	0,2
*Towarzystwo Budownictwa Społecznego = Habitat social		
Propriété des logements et statuts d'occupation en 2011	Slovaquie	
		%
Ensemble	1 776 698	100
Maisons individuelles	744 203	41,9
Copropriétés	764 100	43
Coopératives	62 873	3,5
Communes	32 239	1,8
Entreprises	5 216	0,3
Logements locatifs	46 451	2,6
Occupation à titre gratuit	18 926	1,1
Autres	26 917	5,8

Coudroy et Meyfroidt, UMR CNRS EVS, 2018. Sources : GUS et SUSR

- 15 Les coopératives constituent une réalité presque exclusivement urbaine (26 % du parc de logements urbains polonais en 2011 est coopératif contre 16 % en moyenne nationale), mais sont présentes dans toutes les régions polonaises et slovaques (figures 1 et 2). Leur poids relatif dans le parc de logement n'est pas toujours corrélé à l'intensité et à l'ancienneté de l'urbanisation et de l'industrialisation. Il peut révéler au contraire une modernisation socialiste plus tardive des territoires (cas de la Coujavie-Poméranie en Pologne, où 35 % des logements urbains sont coopératifs, ou du *kraj* de

Košice en Slovaquie) au moment où l'essentiel de la construction était confié au secteur coopératif.

Figure 1. Les coopératives de logement en Slovaquie.

Figure 2. Les coopératives de logement en Pologne.

Les marchés immobiliers singuliers des capitales

- 16 Les formes urbaines des capitales montrent le poids politique et symbolique des constructions (Laporte, Montès, 2015), et l'habitat participe de cet urbanisme performatif au même titre que les bâtiments officiels ou les monuments. Varsovie et Bratislava ont été les vitrines de l'intégration économique, ont concentré les capitaux étrangers, ce qui a transfiguré les paysages des centres-villes (immobilier d'affaires, commerce, hôtellerie) et du périurbain, des programmes immobiliers prestigieux ont vu le jour pour les nouvelles élites. La situation du logement y est donc structurellement différente de la moyenne nationale (tableau 3), et l'arrivée des promoteurs privés a totalement bouleversé les règles du jeu. Mais la métropolisation de l'habitat a joué de manière renforcée à Bratislava, capitale d'un jeune État, en situation frontalière avec l'Autriche, dont les élites ont encore plus à cœur d'exposer sa capacité à attirer les investisseurs. La configuration du parc de logements dans ces villes est donc différente.

Tableau 3. Logements et ménages à Bratislava et Varsovie en 2011.

	Varsovie	Bratislava
Population	1 708 491	602 436
Évolution de la population de 2001 à 2011 (%)	0,6	0,6
Nombre de ménages en 2011	774 611	265 306
Évolution du nombre de ménages 2001 à 2011 (%)	2,25	4
Nombre de logements occupés (2011)	738 120	264 629
Nombre de logements pour 1000 habitants	432	439
Ménages/100 logements habités	105	100
Évolution du nombre de logements 2001-2011 (%)	10,3	6,5
Statuts d'occupation (2011, %)		
Propriétaires	nd	98
Locataires	nd	2
Propriété des logements (%)		
	en 2007	en 2011
Logements des coopératives	43	1
Logements privés individuels	38	85
Logements communaux	13	1

Autres logements	6	13
------------------	---	----

Coudroy et Meyfroidt, UMR CNRS EVS, 2018. Sources : GUS et SUSR

- 17 En Pologne, la métropolisation de la production de l'habitat s'est traduite par la concentration de la construction (tableau 4) : 7 % des logements construits l'ont été à Varsovie dans les années 1990, puis 11 % dans les années 2000, et 12 % en 2016, alors que la part de la capitale dans la population totale est restée stable, autour de 4 %. La part de l'habitat individuel y étant structurellement plus faible, l'enjeu porte depuis 1990 sur la captation du marché de l'habitat collectif : l'hégémonie des coopératives (encore 73 % des logements construits à Varsovie en 1996) a laissé la place à la domination exclusive des nouveaux acteurs que sont les promoteurs privés (91 % de l'offre en 2016 !) qui ont concentré 22 % de leur production en 2016 à Varsovie. Pourtant, selon les dernières données disponibles⁹, les coopératives à Varsovie détenaient encore 43 % du stock de logements, devant les personnes physiques (38 %) et les communes (13 %).

Tableau 4. Construction de logements à Varsovie et Bratislava en 2016.

Données de 2016	Pologne		Varsovie	
Total	163 325		19 505	
Part de la capitale dans la construction (%)			12	
Construction résidentielle financée par :				
	Effectifs	%	Effectifs	%
Les personnes physiques	78 100	47,8	1 050	5,4
Les promoteurs privés	79 200	48,5	17 858	91,6
Les coopératives	2 700	1,7	312	1,6
Les communes	1 800	1,1	135	0,7
Les TBS*	1 300	0,8	0	0,0
	Slovaquie		Bratislava	
Total	15672		4548	
Part de la capitale dans la construction (%)			29	
Construction résidentielle financée par :				
	Effectifs	%	Effectifs	%
Le secteur privé	15 307	97,7	nd	nd

Les municipalités	359	2,3	nd	nd
Les coopératives	0	0,0	nd	nd
Autres	6	0	nd	nd
*Organismes de construction sociale				

Coudroy et Meyfroidt, UMR CNRS EVS, 2018; Sources : GUS, Ministère slovaque des Transports et de la Construction

- 18 De même, en Slovaquie, la concentration de la construction résidentielle à Bratislava reste stable et importante, avec un tiers des logements construits dans le pays (30 % en 2003, 29 % en 2010 avant un pic à 36 % en 2015¹⁰), pour 11 % de la population du pays (selon le recensement de 2011). Le parc de logements apparaît davantage privatisé avec uniquement 1,25 % de logements coopératifs (contre 3,5 % à l'échelle nationale) et 97,7 % de propriétaires. Sa situation avantageuse au carrefour de l'Autriche et de la République tchèque, et la politique de dumping fiscal sous le gouvernement Dzurinda (1998-2006) ont fait de Bratislava un eldorado des investissements immobiliers (Meyfroidt, 2016a). Les marges importantes réalisables dans l'immobilier, notamment de bureaux et de luxe, ont attiré des développeurs internationaux comme Ballymore Properties ou Orco, qui se sont empressés d'acquérir du foncier dans des zones attractives (Ivanicka, Spirkova, 2009), notamment sur les berges du Danube, en jouant sur le statut flou du foncier dans certains espaces¹¹. Les produits immobiliers sortis de terre, mêlant centre commercial, bureaux et appartements de luxe, répondent à la demande d'investisseurs anglo-saxons et ne correspondent pas du tout à la demande locale, de sorte qu'ils restent souvent vacants.
- 19 Les coopératives de logement marquent le paysage urbain des deux capitales et ont suivi des trajectoires similaires dans leurs contextes nationaux respectifs, comme actrices de la construction de masse au service de l'idéal socialiste, au détriment du caractère spontané qu'elles avaient avant-guerre ou lié à des corps de métiers qu'elles pouvaient avoir dans d'autres pays (l'Autriche par exemple). Bratislava se distingue cependant par la spécificité de son site, à la fois via une hyperconcentration de la construction et des héritages de l'Empire des Habsbourgs. Dans les deux pays, les coopératives des débuts pouvaient être assimilées à des coopératives d'habitants, grâce à leur dimension émancipatrice, autogestionnaire même ; mais dans les années 1960, elles sont devenues les promoteurs d'une construction de masse au service de l'État, autrement dit des coopératives d'habitat, des gestionnaires assez bureaucratiques d'un parc immense. Néanmoins elles continuaient à organiser des activités socio-culturelles au bénéfice des coopérateurs et conservaient des organes de gouvernance incluant ces derniers.

Les coopératives de logement dans la tourmente

- 20 Le passage à l'économie de marché a constitué un choc systémique pour le secteur coopératif qui était à la fois surprotégé par l'État et auxiliaire objectif de la politique socialiste du logement, loin de ses principes idéologiques originels. Les ensembles

coopératifs ont dû relever des défis organisationnels, politiques, technologiques et urbanistiques majeurs dans un cadre politique instable.

Un cadre politique et législatif hostile

- 21 En Tchécoslovaquie (encadré n°2), dans le contexte suivant la chute du régime socialiste, deux types de mesures législatives transforment en profondeur le marché du logement : d'une part celles régulant la privatisation du stock de logements, d'autre part celles transférant les compétences en matière de logement aux municipalités. Ainsi, dès 1990, la loi réintroduit des gouvernements locaux indépendants, suivie de celle de 1991 qui transfère les logements d'État vers les municipalités chargées alors de leur privatisation. Du point de vue du financement, les subventions publiques sont supprimées en 1992 et remplacées par l'introduction d'un système d'épargne logement dès 1993, avec une prime d'État (inspirée du modèle germanique des *Bausparkasse*), qui privilégie alors la propriété privée au détriment des coopératives (Zapletalova, Antalíkova & Smatanova, 2003).
- 22 Le contexte législatif envers les coopératives de logement en Pologne a évolué au gré des alternances politiques depuis 1989. La première mesure légale, juste après le renversement du régime communiste, consista à mettre à bas les structures organisationnelles centralisées, afin de rendre aux coopératives leur autonomie (encadré n° 1). Il s'en suivit de nombreuses scissions de coopératives de logements. La loi de 1994 donna naissance aux co-propriétés et ouvrit la voie à la transformation des coopératives de logements sous ce statut, à condition qu'elles puissent établir la propriété du foncier sur lequel elles sont assises (ce qui est loin d'être toujours le cas). En 1995, le retour de la gauche au pouvoir donna naissance à un fonds d'aide à la pierre (le KFM¹²) destiné à une nouvelle filière de logement social (les TBS) et aux coopératives locatives. De 2007 à 2015, sous les gouvernements libéraux de la Plateforme Civique, le KFM a été supprimé (en 2009), puis de nombreux projets de loi sur les coopératives de logement ont fait la navette entre la Diète et le Tribunal Constitutionnel avec pour enjeu la transformation des coopératives en co-propriétés. Il en résulte un compromis imparfait entre soutiens et opposants aux coopératives, dans une nouvelle loi en 2017 qui ne satisfait pas ces dernières : ainsi contrairement à la définition légale toujours en vigueur, la nouvelle loi attribue le statut de membre de la coopérative à tout habitant de celle-ci, contrevenant au principe de libre adhésion à toute structure coopérative. De manière générale les politiques de logement depuis le début du XXI^{ème} siècle ont privilégié les aides à la pierre, et le crédit hypothécaire (souvent en francs suisses) est devenu la voie principale mais discriminante d'accès au marché du logement. Les promoteurs privés ont conquis le marché et accéléré la concentration de l'offre dans les métropoles. Le gouvernement populiste Droit et Justice, revenu au pouvoir en 2015, a réorienté certains dispositifs de manière à y inclure les coopératives, mais elles sont indéniablement sur la défensive et pâtiennent d'une image dégradée dans l'opinion publique à cause de divers scandales de corruption dans les années 1990 et de leur association avec le passé récent de la République populaire de Pologne.

À vendre

- 23 Dans les deux pays, la part des coopératives dans la construction de logements est devenue marginale, dès les années 1990 en Slovaquie, un peu plus tard en Pologne. Le

parc coopératif existant a par ailleurs fondu dans les procédures de privatisation encouragées par les États. Si le parc coopératif polonais s'avère plus résilient, ce n'est pas forcément pour de bonnes raisons.

- 24 Alors que les coopératives tchécoslovaques connaissent un apogée dans les années 1980 suite au retrait des logements d'entreprise dans la construction résidentielle (en raison de leur manque de viabilité), leur assurant ainsi un quasi-monopole, le retrait de l'État dans le financement en 1991-1992 provoque une baisse drastique de l'activité de construction des coopératives (alors que 18 500 logements ont été produits en 1980, ce chiffre tombe à 1300 en 1996¹³). L'acte de transformation de 1991 stipule le transfert de propriété de la coopérative aux locataires occupants, avec effet dans les six mois suivant la demande. Le coût d'achat est alors dérisoire : le transfert de propriété est soumis à un paiement additionnel qui équivaut à l'investissement initial auquel on soustrait la subvention d'État et 2 % de coût d'usure par an, ce qui permet un rabais d'au moins 30 % par rapport au coût initial (selon la loi 182/1993¹⁴ sur la propriété des appartements et des espaces non-résidentiels). En parallèle de ce mouvement de privatisation et de création de copropriétés¹⁵, les coopératives ont l'obligation de s'enregistrer sur le registre du commerce sous douze mois, sous peine d'être dissoutes, d'après la loi 42/1992¹⁶ sur la modification des règles de propriété dans les coopératives (Zapletalova, Antalikova & Smatanova, 2003); elles sont alors transformées en « entreprises », en gestionnaires, qui peuvent parfois offrir leurs services au marché privé (en gérant par exemple d'anciens logements municipaux)¹⁷.
- 25 Pour organiser la privatisation du stock de logements coopératifs et notamment assurer la gestion et l'entretien des immeubles, les nouveaux propriétaires ont le choix entre deux modèles : soit une gestion à l'échelle individuelle où chaque propriétaire établit un contrat avec une entreprise de gestion immobilière, soit une gestion à l'échelle collective via la création d'une association de copropriétaires qui assure elle-même l'administration de l'immeuble (Rabenhorst, 2012).
- 26 Cependant, ces transformations du secteur coopératif s'effectuent assez lentement (par rapport à la privatisation rapide des logements communaux) puisqu'il est nécessaire qu'au moins 50 % des coopérateurs soient d'accord pour acquérir leur logement ; cette condition crée alors des associations de copropriétaires ou alors des régimes « mixtes » avec d'anciens « locataires » et de nouveaux « propriétaires ». En outre, les membres des coopératives étaient davantage liés à la gestion de la coopérative, et donc davantage conscients du fonctionnement et des coûts induits, de sorte qu'ils ne ressentaient pas aussi fortement l'opportunité de quitter la coopérative¹⁸. Ainsi, la majorité des nouvelles copropriétés n'ont pu commencer la rénovation des immeubles de grands ensembles à Bratislava qu'à partir de 2003 environ. Le rôle des « anciennes » coopératives, qui ne sont pas encore privatisées (ce processus prend également du temps puisque les coopératives représentaient encore 22 % du parc de logements en 1991 puis 15 % en 2001) dans l'administration des logements reste incertain puisque certaines auraient refusé de transférer le foncier au titre de la propriété individuelle privée ou auraient commis des abus similaires qui ont provoqué une certaine méfiance envers elles¹⁹. Selon certains acteurs, il conviendrait de trancher plus fermement sur les missions que l'on donne aux coopératives : soit on envisage de les supprimer, soit on adjoint (via un amendement au Code commercial) à leurs fonctions commerciales un rôle social, qui les rendraient alors similaires aux organismes de logement sans but lucratif présents dans d'autres pays d'Europe, ce système coopératif ayant montré son

efficacité notamment pendant la période austro-hongroise et pendant d'Entre-Deux-Guerres (Zapletalova, Antalikova & Smatanova, 2003). Il existe alors une superposition incomplète entre le secteur non lucratif qui n'est pas encore suffisamment mature pour la construction de logements, et le secteur coopératif qui a une expérience dans la production résidentielle mais se heurte à un problème de forme légale²⁰. Pour l'heure, le Ministère des Transports et de la Construction privilégie un montage associant promoteurs privés bénéficiant de subventions publiques et municipalités.

- 27 De leur côté, les coopératives de logement polonaises ont dû se prêter à un *aggiornamento* et leur gouvernance s'est réformée. Après la dissolution des structures anciennes, de nouvelles ont vu le jour, dont le Syndicat modificatif des coopératives de logement²¹ né en 1993, qui regroupe 500 coopératives de logement en 2016 (sur 3600 recensées) afin de leur fournir de l'aide juridique et technique, des formations, etc., dans tout le territoire grâce à des antennes décentralisées. Ces organismes servent de relais dans les régions pour exercer une pression politique au nom des occupants des 2 millions de logements coopératifs (ce qui fait environ 4 millions d'électeurs). Leurs succès sont toutefois limités.
- 28 En effet, si la part du parc coopératif dans le parc de logements a autant diminué depuis 25 ans, c'est tout d'abord parce que les coopératives sont de moins en moins nombreuses, et qu'elles construisent donc une part résiduelle de l'offre mise sur le marché : elles sont passées de 4500 en 1990 à 2115 en 2015. Leur poids dans la construction neuve, qui culmina à 68 % en 1978, et atteignait encore 50 % en 1990, s'est effondré à 1,6 % en 2016 (2700 logements livrés). La cassure a eu lieu essentiellement dans les années 2000 : la suppression en 2009 de l'aide à la pierre pour le logement locatif (le KFM) et l'incertitude politique et juridique dans laquelle a été plongé le secteur coopératif ont terrassé ses capacités d'investissement. En Pologne en 2016, les personnes physiques et les promoteurs ont donc l'un et l'autre livré 48 % des logements neufs, soit 96 % en tout. Le reste de la construction provient des coopératives, et secondairement des organismes de construction sociale (les TBS²²) créés en 1995. La deuxième cause de l'effacement du secteur coopératif dans l'économie du logement tient à ses transformations internes, à son adaptation à de nouvelles règles financières et juridiques, sous l'autel de la privatisation du logement. Une partie du stock des logements coopératifs est passé dans la catégorie des copropriétés dans la statistique nationale, lorsque la coopérative se trouvait dissoute. Cette transformation a été retardée et plus lente en Pologne qu'en Slovaquie, en raison d'une part de la persistance du « droit coopératif au local », issu de la période socialiste, d'autre part de l'incertitude foncière sur laquelle sont établis de nombreux immeubles coopératifs, et qui entrave leur transformation en copropriétés. C'est pourquoi encore 14 % du parc est coopératif en 2016 (et 22 % dans les villes).
- 29 La période de transition post-socialiste révèle des enjeux communs aux deux terrains, notamment la gouvernance et les missions des coopératives, la question foncière encore irrésolue ainsi que les fluctuations suite aux processus de décentralisation. On constate dans les deux cas le brutal retrait du soutien étatique, puis le vote d'une loi donnant naissance aux copropriétés, forme légale à laquelle les coopératives sont destinées à se conformer. Mais elles se heurtent dans les deux pays à l'incomplétude de leurs documents cadastraux : vingt-cinq ans après l'introduction de l'économie de marché dans le domaine du logement, une certaine normalisation immobilière se heurte donc encore à des modes de gestion du territoire hérités de la période socialiste.

Dans le cas slovaque, les coopératives semblent cependant davantage réduites au silence avec une privatisation beaucoup plus rapide qu'en Pologne et un rôle politique des nouvelles coopératives moindre. Dans les deux pays aussi, cette transformation en copropriétés a fait fondre l'offre de logements abordables, à savoir les appartements locatifs dont une partie était coopérative.

Les coopératives de logement, entre résistance et renouveau à Varsovie et Bratislava

- 30 Quelle peut être la place des coopératives dans le marché si concurrentiel des capitales ? Si des signes de résistance voire de renaissance apparaissent, ils relèvent davantage d'une logique incrémentale que d'un pilotage politique de niveau national ou local. D'une part, le monde coopératif traditionnel tente de se repositionner, et parallèlement, la logique néolibérale du « tout marché », a fait naître des filières alternatives nouvelles, très modestes, inspirées d'expériences allemandes, autrichiennes, etc. Le point d'observation de ces nouvelles tendances du secteur coopératif est ici celui des villes capitales, où les coopératives étaient solidement implantées.

Le modèle autrichien du logement sans but lucratif et la renaissance des coopératives slovaques : un rendez-vous manqué

- 31 Les « nouvelles » coopératives construites à Bratislava dans les années 2000 rassemblent moins de dix immeubles au statut juridique confus (comptabilisés dans la catégorie « logements privés » et non « coopératives », dans les statistiques nationales), relevant davantage de partenariats public-privé que de logements bénéficiant d'une contribution de départ des habitants ou d'un projet commun. En effet, dans l'uniformité des immeubles construits par des promoteurs privés, quelques projets expérimentaux se distinguent, soit parce qu'ils sont construits par les filiales slovaques de promoteurs sans but lucratif basés en Autriche et à la recherche d'un nouveau marché, soit parce qu'ils mêlent institution publique et capitaux privés.
- 32 Dans un contexte d'ouverture des frontières auquel participent grandement les métropoles, la production de l'habitat ne passe plus seulement par les politiques publiques nationales, mais aussi par des relations horizontales entre métropoles (Meyfroidt, 2016b), via la circulation de modèles ou de « bonnes pratiques ». Sa position frontalière et l'héritage de contacts avec l'Autriche font de Bratislava une porte d'entrée et un laboratoire, les effets de voisinage et de proximité étant identifiés comme facteurs facilitateurs de transfert (Delpeuch, 2008). Alors que la Slovaquie dispose déjà d'un savoir-faire issu des coopératives socialistes, les acteurs impliqués dans la recreation d'un système coopératif se tournent vers les modèles étrangers, investis d'une plus forte légitimité, et notamment le modèle autrichien de promotion sans but lucratif (bien que celui-ci soit souvent comparé aux « anciennes » coopératives socialistes dans son mode de fonctionnement²³). Cette diffusion s'opère tout d'abord « par le haut », via des échanges au niveau ministériel, comme en atteste un schéma présentant le modèle autrichien (« Cadre de fonctionnement des organismes de logement à profit limité en Autriche ») placé en annexe de la nouvelle conception nationale de la politique du logement à horizon 2020, où sont décrits les principes de

fonctionnement, les trois statuts juridiques possibles de ce parc de logements (dont celui de coopérative), et le cadre législatif. Cependant, l'implémentation concrète du système autrichien côté slovaque se heurte à de faibles possibilités de mobilisation foncière par les municipalités et à une orientation vers le marché privé, de sorte que les immeubles construits par les filiales slovaques des trois promoteurs autrichiens qui étaient²⁴ actifs à Bratislava le sont sur du foncier acquis à des acteurs privés, sur financement privé, sans subventions publiques, et en accession à la propriété (figure 3). Ainsi, bien que construisant des logements en location avec des subventions régionales en Autriche, ces promoteurs se sont adaptés à la demande slovaque en proposant alors un produit éloigné du modèle coopératif autrichien.

Figure 3. Immeuble construit par le promoteur Team Novy Dum (filiale du promoteur autrichien ÖSW), rue Mytna, Bratislava 1.

Meyfroidt, UMR CNRS EVS, 2014

- 33 Cependant, bien que ces projets relèvent davantage de l'expérimentation que de la construction à grande échelle, ils sont révélateurs des dysfonctionnements du système de logement slovaque avec un manque d'utilisation des subventions publiques, notamment des aides à la pierre pour la construction de logements locatifs, par les promoteurs privés et les municipalités. En effet, d'après les données du Ministère des Transports et de la Construction, le *Kraj* de Bratislava est celui qui a le moins construit de logements locatifs à l'aide de fonds publics (moins de 150 contre plus de 700 pour la région voisine de Trnava). A ce titre, les deux immeubles construits par le promoteur slovaque SRBB, issu d'un partenariat en 2004 entre la Ville de Bratislava et la banque Istrobanka, rachetée par la banque commerciale CSOB (Ivanicka, 2006), sont des constructions résidentielles en accession à la propriété, financées par des fonds privés, qui n'ont donc rien de coopératives, ce qui est justifié par le promoteur par la nécessité d'accumuler un capital de départ issu de la vente de ces logements afin de développer

ensuite une activité de construction sans but lucratif réservée aux jeunes familles²⁵ ; néanmoins, aucun autre projet n'a vu le jour depuis. Ainsi, ces projets ne convoquent pas de récit coopératif particulier et se réfèrent davantage à un simple montage financier associant public et privé, renforçant alors l'hybridité des organisations de logement sans but lucratif/à but lucratif limité (Blessing, 2012).

À Varsovie, densification et retour aux sources pour survivre

- 34 En Pologne, les coopératives de logement renvoient désormais à deux réalités diamétralement opposées. D'une part, l'essentiel des coopératives gèrent leur parc (où co-existent souvent des logements sous le droit coopératif au local en propriété ou en locatif, et d'autres en co-propriété) mais ne construisent presque plus. Depuis 2000, 150 000 logements coopératifs ont été construits dans tout le pays, dont un peu plus du quart à Varsovie qui constitue donc une de leurs assises encore résistante. Lorsqu'elles parviennent à construire, elles occupent le segment du marché de moyenne gamme, voire un peu au-dessous, et rivalisent ainsi avec les promoteurs, car elles bénéficient d'un avantage clé : du fait de leur implantation ancienne dans l'espace urbain, elles disposent de réserves foncières qu'elles densifient, en économisant le prix du terrain. C'est le cas de la coopérative historique WSM, qui a livré sur le marché dans les années récentes plusieurs ensembles d'immeubles collectifs, et poursuit en 2017-18 avec des appartements à partir de 1500 € le m², contre presque 2000 en moyenne à Varsovie en 2017. Elles se démarquent parfois également en jouant leur spécificité « historique », qui en font des organismes bâtisseurs et gestionnaires d'immeubles d'habitations, mais aussi des fournisseurs d'aménités associées à l'habitat. Ainsi, la coopérative *Śluzew nad Dolinką* a livré entre 2014 et 2016 environ 500 logements au cœur d'un de ses grands ensembles des années 1970. L'architecture contraste avec l'environnement des préfabriqués produits par cette même coopérative (figure 4), et le programme comprend des clubs (de sport, pour personnes âgées), une bibliothèque municipale, une crèche publique, une salle de réunion, un parking en silo, etc., qui renforcent son attractivité déjà assurée par la proximité du métro. Malgré des prix de vente supérieurs aux prix du marché (jusqu'à 2400 €/m²), les logements se sont très vite vendus²⁶. La deuxième réalité à laquelle renvoie le terme de coopérative est plus virtuelle : il s'agit de projets d'habitat alternatif à la promotion privée, et s'inspirant surtout d'expériences occidentales de *cohousing*. Les logements ainsi produits se comptent en dizaines seulement dans tout le pays, et ses défenseurs se revendiquent rarement de l'héritage du coopératisme polonais, ou alors seulement sous sa forme originelle des années 1930 (Cieślak 2015 ; Czeredys 2012).

Figure 4. Immeuble d'habitation et équipements publics construits par la coopérative Służew nad Dolinką à Varsovie.

Coudroy, UMR CNRS EVS, 2017

Une offre de logement abordable ?

- 35 La plupart des programmes gouvernementaux qui se succèdent en Pologne depuis les années 2000²⁷ insistent sur la nécessité de produire du logement abordable, notamment locatif. Mais tout montre qu'il n'en est rien dans les choix réels (Salamon, Muzioł-Węclawowicz, 2015). Les ménages sont livrés pieds et poings liés aux organismes de crédit et aux promoteurs immobiliers, sans réelle alternative. Le marché locatif privé existe essentiellement dans l'ancien et dans l'économie grise et les abus des bailleurs y sont nombreux. Le statut très protégé du locataire dissuade les investisseurs de s'y lancer dans le neuf. Les coopératives constituent un des rares segments pouvant construire du locatif, avec les communes et les TBS. Mais ce parc locatif coopératif a fondu car de nombreux locataires ont racheté leur logement depuis les années 1990, et le stock actuel peine à être renouvelé en raison de sa faible rentabilité : 28 % des locataires des coopératives avaient des arriérés de loyer en 2016²⁸. Le programme national du logement (2015-2020) promet de soutenir financièrement la construction dans ce segment, mais ses effets ne sont pour l'instant guère tangibles.
- 36 Les quelques projets construits à Bratislava sont tous en accession à la propriété et ne permettent donc pas de nourrir un secteur locatif dont le pays aurait besoin pour que la décohabitation soit moins tardive et que les mobilités professionnelles soient encouragées. Ainsi, l'un des immeubles construits par un promoteur d'origine autrichienne affiche un prix d'achat au mètre carré de 3 300 euros, contre une valeur moyenne de 1 700 euros, en 2015, le situant alors dans la fourchette haute du marché. Ils privilégient des localisations centrales, dans les environs de la Vieille Ville de Bratislava ou encore dans le quartier de Koliba, prisé par les expatriés, ce qui dénote un positionnement visant les classes moyennes supérieures. En revanche, les deux immeubles du promoteur SRBB, construits dans le quartier de grands ensembles de

Petrzalka (figure 5), ont un prix à l'acquisition de 1700 euros le m², correspondant alors davantage aux besoins locaux.

Figure 5. L'un des deux immeubles construits par le promoteur SRBB, Petržalka, Bratislava 5.

Meyfroidt, UMR CNRS EVS, 2014

- 37 Les développements contemporains différencient les coopératives polonaises et slovaques dans les références mobilisées pour les nouvelles constructions, bien que les expériences autrichiennes soient rattachées au fonctionnement des « anciennes » coopératives tchécoslovaques sous le communisme. L'accès au foncier permettant un ancrage de ces organismes dans le marché local n'est valorisé que dans le cas des coopératives polonaises, tandis que les projets slovaques peinent à mobiliser le foncier, en majorité privatisé.

Conclusion

- 38 Les coopératives formaient le cadre de vie dominant pour les citoyens de la Pologne et Tchécoslovaquie socialistes. Le produit de leur activité constitue toujours le cadre de vie majoritaire des paysages de la ville ordinaire, et un cadre juridique en termes de statuts d'occupation. Mais ce cadre n'était pas que matériel, il était aussi idéologique, social, car le modèle d'habitat coopératif contenait une multitude de structures associatives qui constituaient des vecteurs de la socialisation communiste. Si les coopératives souffrent d'une image dégradée dans la société d'aujourd'hui dans les deux pays, c'est donc davantage en raison de leur connotation politique que morphologique²⁹ : les grands ensembles sont loin de cristalliser les mêmes problèmes et stigmates qu'en France par exemple. En revanche le statut de locataire dans les deux pays est souvent associé à une situation sociale précaire, voire marginale.

- 39 Quelles perspectives s'offrent alors aux coopératives ? En Europe occidentale, l'habitat participatif se présente comme une troisième voie. Ici, l'enjeu est de réinventer une voie alternative au marché privé qui occupe tout le terrain, alors que les modèles polonais et (tchéco)-slovaque étaient ternaires (État, secteur privé, coopératives).
- 40 Si le statut légal de « coopérative » demeure en Slovaquie, il est en réalité une coquille vide en raison de l'obligation des anciennes coopératives à agir comme des entreprises, en réalisant des profits, ce qui entrave leur rôle potentiel dans la construction de coopératives locatives abordables. D'autre part, les associations à but non lucratif n'ont pas encore suffisamment d'expérience pour mener des projets de logements d'où une réponse absente à des besoins pourtant criants en logements pour les jeunes ménages.
- 41 En Pologne, l'hypothèse d'une relance du coopératisme dans la mouvance des initiatives anti-marché ne va pas de soi, paradoxalement, alors qu'un cadre légal pour les coopératives existe encore. Certes, la loi de 2017 sur les coopératives de logement fait disparaître à terme la spécificité du droit coopératif au local, mais les coopératives peuvent continuer à mener des actions de caractère social ou culturel liées à leur statut de bâtisseur et/ou bailleur, soutenir des projets d'autopromotion, ou encore loger des locataires. Elles pourraient donc jouer un rôle si ce n'est alternatif, en tout cas différent des promoteurs privés classiques si des acteurs intelligents et innovants s'en saisissent. Et surtout, le mouvement coopératif polonais dans l'entre-deux-guerres s'est montré extrêmement inventif et progressiste, et s'est posé exactement la même question que les militants du *cohousing* d'aujourd'hui : l'habitat coopératif peut-il être bon marché (abordable, dirait-on aujourd'hui) ? Pourtant, les acteurs militants du *cohousing* observent peu ce patrimoine politique, social et urbanistique très riche, et mobilisent rarement le mot même de coopérative (ou alors ils lui adjoignent le préfixe de « petite » ou de « micro » pour se démarquer des coopératives classiques) : ils puisent dans des références internationales présentes plutôt que dans les leçons passées de l'Europe centrale³⁰. Or il y aurait de riches enseignements à tirer – toutes choses égales par ailleurs – des expériences de participation, de socialisation par les espaces partagés et les actions collectives dans les coopératives polonaises de la période socialiste, qui ont été documentées par des études micro-sociologiques (Wąlejko, 1965 ; Witkowski, 1973). L'idée d'un rapprochement au moins organisationnel – si ce n'est politique – des nouveaux acteurs de l'habitat collaboratif et des coopératives « traditionnelles » fait partie des pistes pour développer une offre de logement abordable là où une forte tradition coopérative a existé : c'est ce que propose également sur le cas allemand Christiane Droste par exemple (Droste, 2015).

BIBLIOGRAPHIE

BALCHIN P. (dir.) (1996), *Housing policy in Europe*, London, Routledge.

BLESSING A. (2012), « Magical or Monstrous? Hybridity in Social Housing Governance », *Housing studies*, 27, 2, pp. 189-207.

- BŁESZNOWSKI B. (dir.) (2017), *Cooperatism and democracy. Selected works of Polish thinkers*, Leiden, Brill.
- BOULOC C., GORCZYŃSKA M. (2014), « L'accèsion à la propriété privée dans les villes polonaises : un défi de transition post-socialiste », *EchoGéo*, 30, <https://echogeo.revues.org/14057>.
- BRESSON S., TUMMERS L. (2014), « L'habitat participatif en Europe », *Métropoles*, 15, <http://journals.openedition.org/metropoles/4960>.
- CARRIOU C., RATOUIS O. & SANDER A. (2012), « Effervescences de l'habitat alternatif », *Métropolitiques*, <https://www.metropolitiques.eu/Effervescences-de-l-habitat.html>.
- CLAPHAM D. (1996), *Housing privatization in Eastern Europe*, Westport, Greenwood.
- COUDROY DE LILLE L. (2004), « L'idéal coopératiste contre la forme du grand ensemble : les leçons de l'expérience polonaise », in DUFAUX F., FOURCAUT A., *Le monde des grands ensembles*, Paris, Créaphis, pp. 111-128.
- COUDROY DE LILLE L. (2013), « Le logement en République populaire de Pologne : du "déficit" à la "crise" », *Le Mouvement Social*, 245, pp. 109-122.
- COUDROY DE LILLE L. (2015), « Housing cooperatives in Poland. The origins of a deadlock », *Urban Research & Practice*, 8, 1, pp. 17-31.
- DELPEUCH T. (2008), « L'analyse des transferts internationaux de politiques publiques : un état de l'art », *Question de recherche*, 27, p. 69.
- DEVAUX C. (2015), *L'habitat participatif : de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes, PUR.
- D'ORAZIO A. (2012), « La nébuleuse de l'habitat participatif : radiographie d'une mobilisation », *Métropolitiques*, <http://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html>.
- DROSTE Ch. (2015), « German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive development? », *Urban Research & Practice*, 8, 1, pp. 79-92.
- DVORAK T. (2009), *Bytové družstvo. Převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Prague, Beckova edice právní instituty, 356 p.
- FERRATON C. (2007), *Associations et coopératives : une autre histoire économique*, Ramonville Saint-Agne, Éditions Érès, Collection Sociétés en changement.
- FOLLEAS S. (2012), « Les coopératives de logements en Uruguay », *Métropolitiques*, <https://www.metropolitiques.eu/Les-cooperatives-de-logements-en.html>.
- FUDALA T., SIEMON U. (2012), « Mieszkanie nieporozumienie », *Miasto*, 1, pp. 25-28.
- GIDE C., CLERC D. (2013), *La coopération contre le capitalisme*, Paris, « Alternatives économiques », Les Petits matins.
- GIDE C., DEVILLERS P. (2001), *Coopération et économie sociale : 1886-1904*, Paris Budapest, Torino, L'Harmattan.
- GÓRCZYŃSKA M. (2016), « The property restitution in Warsaw: renaissance or decline of pre-war buildings? », *Journal of Housing and the Built Environment*, 31, 2, pp. 367-386.
- HEGEDŰS J. (2010), « Pays de l'Est : douloureuses transitions », in LEVY-VROELANT C., TUTIN C. (dir.), *Le logement social en Europe au début du XXI^{ème} siècle : la révision générale*, Rennes, PUR, pp. 205-229.
- HEGEDŰS J., LUX M. & TELLER N. (2013), *Social Housing in Transition Countries*, London, Routledge.

- HEGEDÜS J., LUX M. & HORVATH V. (2017), *Private Rental Housing in Transition Countries: an alternative to owner occupation?*, London, Palgrave Macmillan.
- IVANICKA K. (2006), « Socialny bytovy sektor a uloha neziskovyck bytovych organizacii », *Nehnutelnosti a byvanie*, 1, 2, p. 19.
- IVANICKA K., SPIRKOVA D. (2009), « Dynamics of Bratislava Urban and Housing development », in *New models for innovative management and urban dynamics*, Algarve, COST, pp. 37-52.
- LUX M. (2001), « Social Housing in the Czech Republic, Poland and Slovakia », *International Journal of Housing Policy*, 1, 2, pp. 189-209.
- LUX M. (2003a), « Efficiency and effectiveness of housing policies in the Central and Eastern Europe countries », *International Journal of Housing Policy*, 3, 3, pp. 243-265.
- LUX M. (dir.) (2003b), *Housing policy: an end or new beginning*, Budapest, Local Government and Public Service Reform Initiative/Open Society Institute, LGI Books.
- MADEJ K. (2003), *Spółdzielczość mieszkaniowa : władze PRL wobec niezależnej inicjatywy społecznej (1961-1965)* [Les coopératives de logement : le pouvoir de la République Populaire de Pologne contre l'initiative sociale (1961-1965)], Varsovie, « Trio », Instytut Pamięci Narodowej.
- MAURY Y. (2009), *Les coopératives d'habitants. Méthodes et pratiques d'un autre habitat populaire*, Bruxelles, Bruylant.
- MESSU M. (2007), *L'esprit castor : sociologie d'un groupe d'autoconstructeurs ; l'exemple de la cité de Paimpol*, Rennes, PUR.
- MEYFROIDT A. (2016a), *Le tiers secteur du logement dans la région métropolitaine Vienne-Bratislava. Recompositions d'une offre de logement abordable et fabrique métropolitaine*, Thèse de doctorat, Lyon, ENS de Lyon / Université de Vienne, 580 p.
- MEYFROIDT A. (2016b), « Non-profit housing, a tool for metropolitan cohesion? The case of the Vienna-Bratislava region », *Urban Research & Practice*, <http://dx.doi.org/10.1080/17535069.2016.1253111>.
- MULLINS D., CZISCHKE D. & VAN BORTEL G. (2012), « Exploring the meaning of hybridity and social enterprise in housing organisations », *Housing studies*, 27, 4, pp. 405-417.
- OLIVIER A. (2001), *Ville et habitat d'Europe centrale : changements sociaux et transformations spatiales à Brno depuis 1989*, Thèse de doctorat, Montpellier, Paul Valéry, 595 p.
- PEISERT A. (2008), « Spółdzielnie mieszkaniowe – czy tylko relikty PRL-u ? [Les coopératives de logement, simples reliques de la République Populaire de Pologne ?] », *Trzeci Sektor*, pp. 89-97.
- PEISERT A. (2009), *Spółdzielnie mieszkaniowe : pomiędzy wspólnotą obywatelską a alienacją* [Les coopératives de logement, entre communauté citoyenne et aliénation], Varsovie, Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego.
- PIETRZYKOWSKI K. (2013), *Spółdzielnie mieszkaniowe [Les coopératives de logement]*, Varsovie, Wydawnictwo C.H. Beck.
- RABENHORST C. (2012), *Homeowners' associations in Central and Eastern Europe : Opportunities and challenges for the real estate market two decades after housing privatization*, Rapport du International Housing Coalition, <http://intlhc.org/wp-content/uploads/2013/01/HOA-in-the-CEE-Web-Version.pdf>.
- RIFFAUD P., MAILLOS J.-P. (1976), *Le logement social et coopératif*, Thèse de doctorat, Bordeaux, Université de Bordeaux 1, 192 p.

- SYKORA L. (1996), « Czech Republic », in *Housing policy in Europe*, New York, Routledge, pp. 272-288.
- SYKORA L. (2002), « Globalizace, nemovitosti a rozvoj města – Globalisation, real estate and city development », *Development news*, 5, 3, pp. 8-9.
- TUMMERS L. (dir.) (2016), *Re-emergence of co-housing in Europe*, London, Routledge.
- TWARDUCH A. (2017), « Oddolne budownictwo mieszkaniowe: potencjał i perspektywy », in *Mieszkalnictwo w Polsce, Habitat for Humanity Poland*, Varsovie, Barbara Audycka, Magdalena Ruszkowska-Cieślak, pp. 58-78.
- VILANDRAU M. (2002), *L'étonnante aventure des castors : l'autoconstruction dans les années 50*, Paris, Budapest, Turin, L'Harmattan.
- WALEJKO J. (1965), *Współżycie mieszkańców w spółdzielczym osiedlu mieszkaniowym [La vie en commun dans les ensembles coopératifs de logement]*, Varsovie, Zakład Wydawnictw CRS, 200 p.
- WALLIS A. (1978), *Studia nad osiedlami [Études sur les cités résidentielles]*, Varsovie, Zakład Wydawnictw, CZSR, 164 p.
- WĘCŁAWOWICZ G. (2000), « Kształtowanie się nowego modelu zróżnicowań społeczno-przestrzennych miasta w Europie Środkowej – wybrane elementy przejścia od miasta socjalistycznego do miasta post-socjalistycznego [La formation d'un nouveau modèle de différenciations socio-spatiales dans les villes d'Europe centrale. Morceaux choisis de passage de la ville socialiste à la ville post-socialiste] », in *Miasto postsocjalistyczne, Organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, Łódź, Jażdżewska, Iwona, pp. 25-30.
- WITKOWSKI R. (1973), *Samorząd mieszkańców w spółdzielczych osiedlach mieszkaniowych w miastach [L'autogestion habitante dans les ensembles coopératifs de logements]*, Poznań, Wyd. Poznańskie, 71 p.
- ZAPLETALOVA J., ANTALIKOVA M. & SMATANOVA E. (2003), « Homeownership model. The role of self-government in housing development in Slovakia », in LUX M. (dir.), *Housing policy: an end or a new beginning?*, Budapest, Open society institute, pp. 295-351.

NOTES

1. « Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą » (Loi du 16 septembre 1982, Droit coopératif, article 1).
2. « Celem spółdzielni mieszkaniowej [...] jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu » (loi du 15 décembre 2000 sur les coopératives de logement).
3. « Družstvo je dobrovoľným spoločenstvom občanov (členov), ktorí sa združili na spoločnú hospodársku a inú činnosť a na uspokojovanie a podporu svojich záujmov » (Loi 176/1990 du 07 mai 1990 sur les coopératives d'habitat, de consommation et de production).
4. Si l'on entend par habitat social les logements destinés aux populations les plus en difficulté, ceux-ci étaient possédés et gérés par les municipalités, dans le parc le plus ancien et le plus vétuste des villes.
5. GUS, 1988. La part du secteur coopératif dans le logement urbain atteignait 36 % en 1988.
6. Lux, 2001, p. 405.

7. La propriété coopérative n'est pas pour autant assimilable à la propriété privée, ni à de la co-propriété, qui n'existait pas dans la Pologne communiste.
8. Contre 540 en France, 445 en excluant les résidences secondaires.
9. GUS 2007. Ces informations ne sont plus fournies par la statistique publique après 2007.
10. Selon les données du Ministère des Transports et de la Construction
11. Entretien du 28.06.2014 avec une experte du Ministère des Transports et de la Construction. Les entretiens évoqués ici ont été réalisés en 2013-2014, dans le cadre d'un travail de doctorat, avec des acteurs institutionnels dans le domaine du logement et des promoteurs.
12. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy.
13. Source : <http://www.housinginternational.coop/co-ops/slovakia/> Consulté le 03.01.2018.
14. Zákon Národnej Rady Slovenskej Republiky z 8. júla 1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
15. Les copropriétés slovaques et polonaises introduites par la loi en 1994 ont été créées sur des modèles similaires à ce qui existe dans les autres pays européens.
16. Zákon ze dne 21. prosince 1991 o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.
17. Entretien du 28.06.2014 avec une experte du Ministère des Transports et de la Construction.
18. Entretien du 28.06.2014 avec une experte du Ministère des Transports et de la Construction.
19. Entretien du 12.03.2014 avec une experte du Ministère des Transports et de la Construction.
20. Entretien du 28.06.2014 avec une experte du Ministère des Transports et de la Construction.
21. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych.
22. Towarzystwo Budownictwa Społecznego.
23. Entretien du 25.09.2014 avec un promoteur.
24. Deux filiales ont été placées en liquidation en Slovaquie, l'une en 2012 l'autre en 2016.
25. Entretien du 10.06.2014 avec un promoteur
26. To nie sklep z mieszkaniami [Ce n'est pas qu'un magasin avec des logements], *Tęcza Polska. Miesięcznik spółdzielczy*, mai 2017.
27. Rodziny na Swoim (en 2006), Mieszkanie dla Młodych (en 2014), le Programme National de Logement (2015-2020)
28. GUS
29. Ces grands ensembles (pour la plupart) en préfabriqués ont mal vieilli techniquement, mais beaucoup ont fait l'objet de programmes de réhabilitation notamment thermique depuis les années 1990.
30. Fait exception l'ouvrage de Filip Springer intitulé *13 piętér (13 étages)* publié en 2015 aux éditions Wołowiec qui, à mi-chemin entre la littérature et le journalisme, place en miroir les audaces et les luttes du mouvement des coopératives de logement de l'entre-deux-guerres et la réalité violente du marché du logement à laquelle sont confrontés les Polonais d'aujourd'hui.

RÉSUMÉS

Pendant la période socialiste, les coopératives de logement avaient acquis une place considérable dans la production de logements urbains dans certains pays d'Europe centrale comme la Pologne ou la Tchécoslovaquie, et abritaient la grande majorité de la population, à l'exception des plus pauvres et des plus riches. Mais les États dans cette région se sont depuis 1990 désengagés de la

question du logement, notamment du soutien qu'ils apportaient aux coopératives, et la production résidentielle est presque entièrement couverte par le privé. Que deviennent les coopératives de logement ? Sous quelles conditions sont-elles entrées dans le régime de la copropriété ? Parviennent-elles à maintenir ou renouveler une offre alternative aux promoteurs ? Cet article analyse l'évolution différenciée des coopératives de logement en Pologne et en Slovaquie, et en particulier dans leurs capitales où le marché immobilier est soumis à la métropolisation.

During the socialist regime, housing cooperatives had developed a major role in urban dwelling supply in Central European countries as Poland or Czechoslovakia. They were home of a vast majority of the population, with the exception of the poorest and the richest. Since 1990 national states however have withdrawn from the housing question, and especially from the cooperative sector which they used to support; housing production is thus almost entirely covered by the private sector. What is happening to housing cooperatives? Under which conditions did they shift to condominiums? Do they manage to maintain or renew an alternative supply to the one offered by developers? This paper focusses upon the differentiated evolution of housing cooperatives in Poland and Slovakia and especially in their respective capital cities where housing markets are deeper exposed to metropolitan processes.

INDEX

Mots-clés : coopérative, logement, logement abordable, Pologne, Slovaquie, Varsovie, Bratislava

Keywords : cooperative, housing, affordable housing, Poland, Slovakia, Warsaw, Bratislava

AUTEURS

AUORE MEYFROIDT

Univ Lyon, CNRS, EVS, UMR5600, F-69007, France, aure.meyfroidt@ens-lyon.fr

LYDIA COUDROY DE LILLE

Univ Lyon, CNRS, Université Lumière Lyon 2, EVS, UMR5600, F-69007, France,
lydia.coudroydelille@univ-lyon2.fr