

Housing cooperatives in Poland. The origins of a deadlock.

Lydia Coudroy de Lille

► **To cite this version:**

Lydia Coudroy de Lille. Housing cooperatives in Poland. The origins of a deadlock.. Ur- ban Research and Practice, Taylor and Francis, 2015, 8 (1), pp.10.1080/17535069.2015.1011424. 10.1080/17535069.2015.1011424 . halshs-0112146

HAL Id: halshs-01121469

<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01121469>

Submitted on 1 Nov 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire HAL, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Housing Cooperatives in Poland. The Origins of a Deadlock

Lydia Coudroy de Lille

Univ Lyon, CNRS, Université Lumière Lyon 2, EVS, UMR5600, F-69007, France

Abstract

Housing cooperatives in Poland have a long history, which began at the end of the nineteenth century. The cooperative movement proposed innovative solutions for housing, as far as the architectural and the social dimensions are concerned especially in the interwar period, and became in the 1960s the most important actor in the housing system in Poland, until the end of the 1980s. Nevertheless, this dominant position contained the roots of a decline of cooperatives which is on-going. Today, 17% of the housing stock belongs to the cooperative sector, but less than 3 % of new dwellings are built by cooperatives. This article analyzes the growth and decline of Polish housing cooperatives during the twentieth century and why we consider that they have reached a deadlock in the neoliberal Poland.

Keywords: housing; housing cooperatives; co-ownership; privatization; eastern and central Europe; People's Republic of Poland; Poland.

Plan of the article

1. Introduction	1
2.Origins and development of housing cooperatives in Poland	2
2.1. Polish housing cooperatives without Poland	2
2.2. From tradition to modernity	3
2.3.Continuity through the War.....	4
3.Cooperatives in the People's Republic of Poland: come back, power and ruin.....	5
3.1.From an ideological come back to a pragmatic power.....	5
3.2. The price of fame.....	7
4.Housing cooperatives in the market economy	9
4.1. From cooperatives to co-ownerships	9
4.2. Do cooperatives contribute to the supply of affordable housing?.....	11
5.Conclusion.....	12

RESUME : Les coopératives d'habitation en Pologne ont une longue histoire, qui a commencé à la fin du XIXe siècle. Le mouvement coopératif a proposé des solutions innovantes pour le logement, en ce qui concerne les dimensions architecturales et sociales, en particulier dans l'entre-deux-guerres, et est devenu dans les années 1960 l'acteur le plus important dans le système de logement en Pologne, jusqu'à la fin des années 1980. Néanmoins, cette position dominante a contenu les racines d'un déclin des coopératives qui est en cours. Aujourd'hui, 17% du parc immobilier appartient au secteur coopératif, mais moins de 3% des logements neufs sont construits par des coopératives. Cet article analyse la croissance et le déclin des coopératives d'habitation polonaises au cours du XXe siècle et pourquoi nous considérons qu'elles sont dans une impasse dans la Pologne néolibérale.

Mots-clés : logement ; coopératives de logement ; copropriété ; privatisation ; Europe centrale et orientale ; République populaire de Pologne ; Pologne.

Plan de l'article

1. 1. Introduction 1
2. 2. Origine et développement des coopératives de logement en Pologne 2
3. 2.1.Coopératives de logement polonaises sans Pologne 2
4. 2.2.De la tradition à la modernité 3
5. 2.3.Continuité pendant la guerre 4
6. 3. Les coopératives en République populaire de Pologne : retour, pouvoir et ruine 5
7. 3.1.D'un retour idéologique à un pouvoir pragmatique 5
8. 3.2.Le prix de la célébrité 7
9. 4. Coopératives de logement dans l'économie de marché 9
10. 4.1.Des coopératives aux copropriétés 9
11. 4.2.Les coopératives contribuent-elles à l'offre de logements abordables ? 11
12. 5. Conclusion 12

Co-housing has become very popular in the 2000s in Western Europe, and is often associated to an emergent issue of affordable and self-managed housing. But it was not always the case, and in Poland, it is not at all “fashionable”. Generations of people born after the war very often lived in a housing cooperative (*spółdzielnia mieszkaniowa*), and this experience was not the result of a choice, but almost the only way for urban dwellers to get a flat. Generally, people now associate cooperatives to bureaucratic ‘monsters’ and to prefabricated blocks in the outskirts of the city. The stereotype view of cooperative blocks is based on this vision. Housing cooperatives are present everywhere in the country, especially

in big cities. They also often occupy the public debate, because in the 1990s and especially in the 2000s, their future has been publicly discussed, engaging more than 5 millions of Poles. This article aims to analyse the long term position of housing cooperatives in the Polish housing system.

Today, co-housing experiences are clearly bottom-up and considered to be empowerment strategies from citizens who try to solve the issue of housing at the very local scale (Bacqué 2010; Marchand 2012), outside state housing policies or even against them. But this was not always the case, especially in Poland. What was actually the relationship between the cooperative sector and the state? How could a model of self-managed housing become paradoxically the mainspring of the housing system in a people's democracy in the post-war period? A wide reflection is taking place in Europe, about new forms of affordable housing: do the national economic and political conditions offer the possibility for cooperatives to play this role in Poland?

To answer these questions, I will focus on the relationship between the state and the housing cooperative sector, because it is the key to understanding the present difficulties of housing cooperatives. I will first present the origins of Polish housing cooperatives; then I will analyze the state policies towards them during the People's Republic of Poland, and its consequences in the housing system; finally, I will explain how the neo-liberal policies have been forcing cooperatives into a difficult process of adaptation, leading them to a turning point for their survival in a deadlocked situation.

Le co-logement est devenu très populaire dans les années 2000 en Europe occidentale, et est souvent associé à une question émergente de logement abordable et autogéré. Mais cela n'a pas toujours été le cas, et en Pologne, ce n'est pas du tout "à la mode". Des générations de personnes nées après la guerre ont très souvent vécu dans une coopérative de logement (spółdzielnia mieszkaniowa), et cette expérience n'était pas le résultat d'un choix, mais presque la seule façon pour les citoyens d'obtenir un appartement. En général, les gens associent maintenant les coopératives à des "monstres" bureaucratiques et à des blocs préfabriqués en périphérie de la ville. La vision stéréotypée des blocs coopératifs est basée sur cette vision. Les coopératives de logement sont présentes partout dans le pays, notamment dans les grandes villes. Ils occupent aussi souvent le débat public, car dans les années 1990 et surtout dans les années 2000, leur avenir a été discuté publiquement, engageant plus de 5 millions de Polonais. Cet article vise à analyser la position à long terme des coopératives de logement dans le système de logement polonais.

Aujourd'hui, les expériences de co-logement sont clairement ascendantes et considérées comme des stratégies d'autonomisation des citoyens qui tentent de résoudre la question du logement à l'échelle très locale (Bacqué 2010 ; Marchand 2012), en dehors des politiques de logement de l'État ou même contre elles. Mais cela n'a pas toujours été le cas, surtout en Pologne. Quelle était en fait la relation entre le secteur coopératif et l'État ? Comment un modèle de logement autogéré pouvait-il paradoxalement devenir le moteur du système de logement dans une démocratie populaire de l'après-guerre ? Une large réflexion est en cours en Europe, sur les nouvelles formes de logement abordable : les conditions économiques et politiques nationales offrent-elles la possibilité aux coopératives de jouer ce rôle en Pologne ?

Pour répondre à ces questions, je me concentrerai sur la relation entre l'État et le secteur des coopératives de logement, car c'est la clé pour comprendre les difficultés actuelles des coopératives de logement. Je présenterai d'abord les origines des coopératives de logement polonaises ; ensuite, j'analyserai les politiques de l'État à leur égard pendant la République populaire de Pologne, et leurs conséquences dans le système du logement ; enfin, j'expliquerai comment les politiques néo-libérales ont contraint les coopératives à un processus d'adaptation difficile, les conduisant à un tournant pour leur survie dans une situation d'impasse.

13. Origins and development of housing cooperatives in Poland

13.1. Polish housing cooperatives without Poland

The first cooperatives in Poland are attributed to Stanisław Stazic (1755-1826) who created in 1826 the first 'agricultural society'. The word 'cooperative' did not exist then, it appeared at the beginning of the nineteenth century. It comes from the verb *spółdziałać* or *współdziałać* which is made of the prefix with (*spół*) and the verb to act (*działać*). Housing cooperatives were founded at the end of the nineteenth century, at a time when Poland had been crossed off Europe's map (1795-1918) to the benefit of the empires of the Partition: Russia, Prussia and Austria. While the former Polish territory did not belong to the most industrialized parts of Europe at the time, urban growth was still very high, especially in Greater Poland, under Prussian domination. For example, the population of Wrocław grew from 87,000 inhabitants in 1825 to 422,000 in 1900 and in Warsaw (in the Russian zone of partition) from 150,000 *circa* 1795 to 885,000 in 1914 (Drozdowski 1990). Urban infrastructures did not match this growth, and housing availability thus was very low. The typical urban form of housing during this period of growth was the *dom koszarowy* (tenement barracks), a tenement house with high densities offering a low quality accommodation. The 'housing issue', analysed in Friedrich Engels' essay (Engels 1976 [1872]) relying on the examples of England and Germany was also very acute in Polish territories: 22% of dwellings in Wrocław in 1916 consisted of only one room (Maleczyński, Morelowski, and Ptaszycka 1956). In this context of difficult housing conditions, the first housing cooperative, named "Help" (*Pomoc*) was created in the city of Posen (today Poznań). It was an owner-occupancy form of cooperative: members contributed towards financing the houses and became owners after the payment of installments over several years or decades. In Silesia, situated in the southern-western part of the present territory, which also belonged to Prussia before the First World War, other housing cooperatives appeared at the turn of the nineteenth and the twentieth, on a rent-occupancy model. The background of urban growth, the lack of dwellings, but also this political context explain the development of housing cooperatives: in the absence of a Polish state, and against policies of germanization provided by Prussian authorities, cooperatives offered the Polish people a model of self-management and self-education which was encouraged by Stazic. The same factors had already occurred during

the nineteenth century and explained the development of agricultural cooperatives in the Prussian partition zone, but also in Galicia (in Austria), and in the Poland of Congress (in the Russian part) where the cooperative movement inspired socialist parties (Janczyk 1980).

14. Origine et développement des coopératives de logement en Pologne

14.1. Coopératives de logement polonaises sans Pologne

Les premières coopératives en Pologne sont attribuées à Stanisław Stasic (1755-1826) qui a créé en 1826 la première "société agricole". Le mot "coopérative" n'existait pas à l'époque, il est apparu au début du XIXe siècle. Il provient du verbe *spółdziałać* ou *współdziałać* qui est composé du préfixe *avec* (*spół*) et du verbe *agir* (*działać*). Les coopératives de logement ont été fondées à la fin du XIXe siècle, à une époque où la Pologne avait été rayée de la carte de l'Europe (1795-1918) au profit des empires de la Partition : la Russie, la Prusse et l'Autriche. Si l'ancien territoire polonais n'appartenait pas aux régions les plus industrialisées d'Europe à l'époque, la croissance urbaine était encore très forte, surtout en Grande Pologne, sous domination prussienne. Par exemple, la population de Wrocław est passée de 87 000 habitants en 1825 à 422 000 en 1900 et celle de Varsovie (dans la zone de partition russe) de 150 000 vers 1795 à 885 000 en 1914 (Drozdowski 1990). Les infrastructures urbaines n'ont pas suivi cette croissance, et la disponibilité de logements était donc très faible. La forme urbaine typique de logement pendant cette période de croissance était le *dom koszarny* (caserne de logement), une maison de logement à forte densité offrant un logement de faible qualité. La "question du logement", analysée dans l'essai de Friedrich Engels (Engels 1976 [1872]) en s'appuyant sur les exemples de l'Angleterre et de l'Allemagne, était également très aiguë dans les territoires polonais : en 1916, 22 % des logements sur Wrocław ne comportaient qu'une seule pièce (Maleczyński, Morelowski, et Ptaszycka 1956). Dans ce contexte de conditions de logement difficiles, la première coopérative de logement, nommée "Help" (*Pomoc*) a été créée dans la ville de Posen (aujourd'hui Poznań). Il s'agissait d'une forme de coopérative de type propriétaire-occupant : les membres contribuaient au financement des maisons et devenaient propriétaires après le paiement de versements échelonnés sur plusieurs années ou décennies. En Silésie, située dans la partie sud-ouest du territoire actuel, qui appartenait également à la Prusse avant la Première Guerre mondiale, d'autres coopératives de logement sont apparues au tournant des XIXe et XXe siècles, sur le modèle de l'occupation par le locataire. Le contexte de la croissance urbaine, le manque de logements, mais aussi ce contexte politique expliquent le développement des coopératives de logement : en l'absence d'un État polonais, et contre les politiques de germanisation des autorités prussiennes, les coopératives ont offert au peuple polonais un modèle d'autogestion et d'auto-éducation qui a été encouragé par Stasic. Les mêmes facteurs s'étaient déjà manifestés au cours du XIXe siècle et explique le développement des coopératives agricoles dans la zone de partition prussienne, mais aussi en Galice (en Autriche), et en Pologne du Congrès (dans la partie russe) où le mouvement coopératif a inspiré les partis socialistes (Janczyk 1980).

13.2. From tradition to modernity

But the cooperative movement came to enjoy its real boom once the Polish state recovered its sovereignty and encouraged it, through a fund and a law (Andrzejewski 1987). Among other elements of a new housing policy, the National Fund for Reconstruction, created in 1919, aimed to support the efforts of housing reconstruction after the war destructions, since in these new boundaries, about 650.000 dwellings had been destroyed. The law of October 1920 authorized housing cooperatives in Poland, among which housing cooperatives. They could get subsidies

from the National Fund for Reconstruction up to 95% of the final cost of construction. The architectural style of these first cooperatives belonged to the “New Manor” (*nowy dwór*) tradition, typical for this time of new sovereignty: even in urban context, architects used to build houses which looked like Polish lords’ country houses, with such elements like white walls, columns, a pediment. Symbolically, the manor used to be one of the refuges of the national identity during the times of Partitions (Piwińska 1990) and for this reason was still very popular after 1918 (Figure 1).

14.2. De la tradition à la modernité

Mais le mouvement coopératif a connu son véritable essor lorsque l’État polonais a retrouvé sa souveraineté et l’a encouragé, par le biais d’un fonds et d’une loi (Andrzejewski 1987). Parmi les autres éléments d’une nouvelle politique du logement, le Fonds national pour la reconstruction, créé en 1919, visait à soutenir les efforts de reconstruction des logements après les destructions de guerre, puisque dans ces nouvelles frontières, environ 650.000 logements avaient été détruits. La loi d’octobre 1920 a autorisé les coopératives de logement en Pologne, parmi lesquelles les coopératives de logement. Elles pouvaient obtenir des subventions du Fonds national pour la reconstruction jusqu’à 95% du coût final de la construction. Le style architectural de ces premières coopératives appartenait à la tradition du “Nouveau Manoir” (*nowy dwór*), typique de cette époque de nouvelle souveraineté : même dans un contexte urbain, les architectes construisaient des maisons qui ressemblaient aux maisons de campagne des seigneurs polonais, avec des éléments tels que des murs blancs, des colonnes, un fronton. Symboliquement, le manoir était l’un des refuges de l’identité nationale à l’époque des Partitions (Piwińska 1990) et, pour cette raison, il était encore très populaire après 1918 (figure 1).



Figure1. Cooperative house for Officers in Łódź (Arch. Waclaw Kowalewski, 1925)

Source: Coudroy de Lille, 2009

The most famous housing cooperatives created thanks to the 1920 law was the Warsaw Housing Cooperative, the WSM (*Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa*), created in 1921 by the founder of Polish town planning (Tadeusz Tołwiński), and militants from the Socialist Polish Party (Stanisław Szwalbe, Teodor Toeplitz). According to its statutes, the WSM wished to 'provide and rent to its members convenient and affordable dwellings thanks to mutual help' (Turowski 1986). In the 1930s, the cooperative movement became the main vector of spreading for modern architecture and town planning (*author* 2004). The residential cooperative estates of this decade, especially in Warsaw, expressed the convergence of the social, artistic and architectural avant-garde trends (Leśnikowski 1996). The most famous

architects of the interwar period worked for the WSM, like Barbara Brukalska and Stanisław Brukalski (estate Żoliborz, Warsaw), Helena and Szymon Syrkus (estate Rakowiec, Warsaw); they also belonged to the group of modern artists and architects *Praesens*, founded in 1926 and participated in the artistic and intellectual movements of Central Europe (Germany, Austria, etc.), to the CIAM. Barbara Brukalska had also a theoretical approach to housing and defended the ideas of 'social housing estates' (*osiedle społeczne*) and of *Minimalwohnung*, close to Gropius. Thus, the cooperative housing estates of that time were social and urban entities, for about 3000 to 5000 inhabitants made of small houses with three or four levels, placed in a linear fashion to ensure exposure to sun-shine, and built with modern materials (Figure 2).

Les coopératives d'habitation les plus célèbres créées grâce à la loi de 1920 étaient la Coopérative d'habitation de Varsovie, le WSM (Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa), créé en 1921 par le fondateur de l'urbanisme polonais (Tadeusz Tołwiński), et des militants du Parti socialiste polonais (Stanisław Szwalbe, Teodor Toeplitz). Selon ses statuts, le WSM souhaitait « fournir et louer à ses membres des logements pratiques et abordables grâce à l'entraide » (Turowski, 1986). Dans les années 1930, le mouvement coopératif est devenu le principal vecteur de diffusion de l'architecture moderne et de l'urbanisme (auteur 2004). Les domaines coopératifs résidentiels de cette décennie, en particulier à Varsovie, ont exprimé la convergence des tendances sociales, artistiques et architecturales d'avant-garde (Leśnikowski, 1996). Le plus célèbre

les architectes de l'entre-deux-guerres ont travaillé pour le WSM, comme Barbara Brukalska et Stanisław Brukalski (domaine Żoliborz, Varsovie), Helena et Szymon Syrkus (domaine Rakowiec, Varsovie); ils appartiennent également au groupe d'artistes et architectes modernes *Praesens*, fondé en 1926 et participant aux mouvements artistiques et intellectuels d'Europe centrale (Allemagne, Autriche, etc.), au CIAM. Barbara Brukalska avait aussi une approche théorique du logement et défendait les idées de « lotissements sociaux » (*osiedle społeczne*) et de *Minimalwohnung*, près de Gropius. Ainsi, les lotissements coopératifs de l'époque étaient des entités sociales et urbaines, pour environ 3000 à 5000 habitants, faites de petites maisons de trois ou quatre niveaux, placées de façon linéaire pour assurer l'exposition au soleil et construites avec des matériaux modernes (figure 2).



Figure 2. Cooperative estate WSM Żoliborz in Warsaw (arch. Barbara Brukalska and Stanisław Brukalski, 1927-32)
Source: Coudroy de Lille, 2010.

The dwellings were small (from 11 m² to 47 m² in Brukalska's houses for instance), but inhabitants could share collective amenities such as leisure rooms, day nursery and a laundry. In the Żoliborz WSM estate, there is also a cinema, a theatre. Like in the first generation of the nineteenth century, the members of cooperatives could own or rent their flat. The historical impact of this generation of cooperatives is very important; nevertheless, one should not forget that in the interwar period, most of dwellings were built from private funds: the quantitative contribution of cooperatives to the dwelling completion remained very low: about 230 cooperatives were registered in 1938 in Poland, with a population of about 30,000 inhabitants (Andrzejewski, 1987). The most famous cooperative housing estates realized before the war by the WSM are Rakowiec (1931-36), Żoliborz (1929-32); some others were started in the 1930s but finished a few years after the Second World War.

Les habitations étaient petites (de 11 m² à 47 m² dans les maisons de Brukalska par exemple), mais les habitants pouvaient partager des équipements collectifs tels que des salles de loisirs, une crèche et une buanderie. Dans le domaine WSM de Żoliborz, il y a aussi un cinéma, un théâtre. Comme dans la première génération du XIXe siècle, les membres des coopératives pouvaient posséder ou louer leur appartement. L'impact historique de cette génération de coopératives est très important; néanmoins, il ne faut pas oublier qu'entre-deux-guerres, la plupart des logements ont été construits à partir de fonds privés : la contribution quantitative des coopératives à l'achèvement du logement est restée très faible : environ 230 coopératives ont été enregistrées en 1938 en Pologne, avec une population d'environ 30 000 habitants (Andrzejewski, 1987). Les lotissements coopératifs les plus célèbres réalisés avant la guerre par le WSM sont Rakowiec (1931-36), Żoliborz (1929-32); d'autres ont commencé dans les années 1930, mais se sont terminés quelques années après la Seconde Guerre mondiale.

13.3. *Continuity through the War*

Indeed, the Second World War did not represent a very relevant break in the history of the Polish theoretical approach to housing and urban planning. First, because architects and town planners secretly went on working and teaching during the Nazi occupation. Second, because the political atmosphere between 1945 and 1948 was still ambiguous, allowing some pre-war experiences and policies to continue. This was the case for housing: the minister of reconstruction Michał Kaczorowski announced that the housing issue had to be cared for by the private, the public, and the cooperative sectors, just like before the war. The cooperatives resumed unfinished projects in all major cities (Koło II in 1947, Praga I in 1948 in Warsaw), following the same modernist principles that existed before 1939. But this continuity suddenly stopped at the end of 1948, for political reasons. The socialist and the communist Polish parties merged and formed the Polish Unified Worker's Party (PUWP), directed by its First Secretary Bolesław Bierut. This event marked the beginning of the transformation of the country into the 'People's Republic' of Poland. Politically, it means the introduction of Stalinist principles in the state's policy, including housing. The Three Year Plan (1947-49) emphasized the necessity of industrialization, not of housing expenditures; State funds for Reconstruction were concentrated in regions having priority for economic or political reasons: the capital city, and the industrial conurbation of Upper Silesia. From 1948, the cooperative movement, which originally and by definition expresses the capacity of the society to manage itself, became suspicious. Cooperatives were not disbanded, but their activity was limited to the maintenance of the existing stock and some historical militants were removed. In addition, the state created the Department for Workers' Housing (*Zakład Osiedli Robotniczych*), which was in charge of investing in public dwellings for the working class. Parallel to the centralization of the housing economy, during the period 1949-55, socialist realism came to dominate in the fields of arts, architecture and town planning. This anti-modern aesthetic policy produced in the urban landscapes new classical, monumental buildings and estates, especially in Warsaw, but also in new districts (Nowa Huta in Cracow) or new towns (Nowe Tychy in Upper Silesia). The contrast with the urban creations of the 1930s is startling (Aman 1992 [1987]; Włodarczyk 1991). Thus, the activity of housing cooperatives was put in brackets in the first half of the 1950s. Their subsequent come back was possible by several events: first the death of Stalin in March 1953, then Khrushchev's and Bulganin's Resolution of November 1955 titled "On the renewal of exaggerations in planning and building", and at last, in March 1956 the death of Bolesław Bierut under strange circumstances in Moscow, shortly after the 20th Congress of the Communist Party of the Soviet Union dominated by Khrushchev's 'Secret Speech'.

En effet, la Seconde Guerre mondiale n'a pas été une rupture très pertinente dans l'histoire de l'approche théorique polonaise du logement et de l'urbanisme. Tout d'abord, parce que les architectes et les urbanistes ont secrètement continué à travailler et à enseigner pendant l'occupation nazie. Deuxièmement, parce que l'atmosphère politique entre 1945 et 1948 était encore ambiguë, ce qui a permis de poursuivre certaines expériences et politiques d'avant-guerre. C'est le cas du logement : le ministre de la Reconstruction Michał Kaczorowski a annoncé que la question du logement devait être prise en charge par les secteurs privé, public et coopératif, comme avant la guerre. Les coopératives ont repris des projets inachevés dans toutes les grandes villes (Koło II en 1947, Praga I en 1948 à Varsovie), suivant les mêmes principes modernistes qui existaient avant 1939. Mais cette continuité s'est soudainement arrêtée à la fin de 1948, pour des raisons politiques. Les partis socialistes et communistes polonais fusionnent et forment le Parti ouvrier unifié polonais (PUWP), dirigé par son premier secrétaire Bolesław Bierut. Cet événement a marqué le début de la transformation du pays en « République populaire » de Pologne. Politiquement, cela signifie l'introduction de principes stalinien dans la politique de l'État, y compris le logement. Le Plan sur trois ans (1947-1949) mettait l'accent sur la nécessité de l'industrialisation et non sur les dépenses de logement; Les fonds publics pour la reconstruction étaient concentrés dans des régions prioritaires pour des raisons économiques ou politiques : la capitale et l'agglomération industrielle de Haute-Silésie. À partir de 1948, le mouvement coopératif, qui exprime à l'origine et par définition la capacité de la société à se gérer, devient méfiant. Les coopératives n'ont pas été dissoutes, mais leur activité s'est limitée à l'entretien du stock existant et certains militants historiques ont été retirés. En outre, l'Etat a créé le Département du logement des travailleurs (*Zakład Osiedli Robotniczych*), qui était chargé

d'investir dans les logements publics pour la classe ouvrière. Parallèlement à la centralisation de l'économie du logement, au cours de la période 1949-1955, le réalisme socialiste a dominé dans les domaines des arts, de l'architecture et de l'urbanisme. Cette politique esthétique anti-moderne a produit dans les paysages urbains de nouveaux bâtiments et domaines classiques et monumentaux, en particulier à Varsovie, mais aussi dans de nouveaux quartiers (Nowa Huta à Cracovie) ou de nouvelles villes (Nowe Tychy en Haute-Silésie). Le contraste avec les créations urbaines des années 1930 est surprenant (Aman 1992 [1987]; Włodarczyk, 1991). Ainsi, l'activité des coopératives d'habitation a été mise entre parenthèses dans la première moitié des années 1950. Leur retour ultérieur a été possible par plusieurs événements: d'abord la mort de Staline en Mars 1953, puis la résolution de Khrouchtchev et Bulganin de novembre 1955 intitulée « Sur le renouvellement des exagérations dans la planification et la construction », et enfin, en mars 1956, la mort de Bolesław Bierut dans des circonstances étranges à Moscou, peu après le 20e Congrès du Parti communiste de l'Union soviétique dominé par le « discours secret » de Khrouchtchev

14. Cooperatives in the People's Republic of Poland: come back, power and ruin

14.1. From an ideological come back to a pragmatic power

After the period of socialist realism, housing cooperatives could again work normally under three forms : rental cooperatives, owner-occupancy cooperatives¹, and cooperative associations of individual houses². The new First Secretary of the PUWP Władysław Gomułka asserted in his 'new housing policy' that the housing situation required a huge effort, and that it should be shared by various actors: the state, but also the private sector (that is to say individuals only), and the cooperatives. This was confirmed by the law 'about cooperative and their unions' in 1961 (Pietrzykowski 2013). A new system of financing was set up for the cooperatives: every citizen could open a savings bank-book with an initial installment - a part of the construction cost of the dwelling that was necessary to be a

¹ The ownership was a limited one: the house belonged entirely to the cooperative. The so-called cooperative ownership was the right to occupy the dwelling. This right was marketable and inheritable.

² These associations were seldom. The cooperative was created to build houses and disappeared once they were built. The ownership was thus transferred to their inhabitants.

cooperative member. The rest of the building cost was covered by members' contributions after moving in, plus state subsidies allocated to cooperatives. The housing cooperatives entered what is seen in their history as a second 'golden age', since they were again supported by the state, which assumed the largest part of the building costs. In state policies, cooperatives appeared then as a pragmatic issue to solve the lack of housing due to the war destructions and to the stress put on industry in public investments (Coudroy de Lille 2004b). As a result, they had to fit with the interests of the central and regional planification and entered a phase of concentration and centralization: the number of cooperatives was stabilized at about 1000 until 1981, whereas the number of people affiliated to them continuously increased - cooperatives accounted on average 175 members in 1960, but 2000 in 1980. In addition, the Central Union of Building and Housing Cooperatives created in 1961 aimed to coordinate and control the activity of all housing cooperatives. Concentration also affected the building process when house-building industry adopted prefabrication technology.

But soon, in the Five Year plan of 'socialist accumulation' (1961-65), the share of public investment in housing fell, and the priority was to build very large housing estates as cheap as possible, including in the city centre (Figure 3).

15. Coopératives en République populaire de Pologne : retour, pouvoir et ruine

15.1. D'un retour idéologique à un pouvoir pragmatique

Après une période de réalisme socialiste, les coopératives d'habitation pouvaient à nouveau fonctionner normalement sous trois formes : coopératives locatives, coopératives d'occupation des propriétaires¹ et associations coopératives de maisons individuelles². Le nouveau Premier Secrétaire du PUWP Władysław Gomułka a affirmé dans sa « nouvelle politique du logement » que la situation du logement nécessitait un effort considérable, et qu'elle devait être partagée par divers acteurs: l'Etat, mais aussi le secteur privé (c'est-à-dire les particuliers seulement), et les coopératives. Cela a été confirmé par la loi « sur la coopération et leurs syndicats » en 1961 (Pietrzykowski 2013). Un nouveau système de financement a été mis en place pour les coopératives : chaque citoyen pouvait ouvrir un livret de caisse d'épargne avec une première tranche - une partie du coût de construction du logement qui était nécessaire pour être un

¹ La propriété était limitée : la maison appartenait entièrement à la coopérative. La soi-disant propriété coopérative était le droit d'occuper le logement. Ce droit était commercialisable et héréditaire.

² Ces associations étaient rarement. La coopérative a été créée pour construire des maisons et a disparu une fois qu'elles ont été Construit. La propriété a donc été transférée à leurs habitants.

membre de la coopérative. Le reste du coût du bâtiment a été couvert par les contributions des membres après leur emménagement, ainsi que par les subventions de l'État allouées aux coopératives. Les coopératives d'habitation sont entrées dans ce qui est considéré dans leur histoire comme un deuxième « âge d'or », car elles ont de nouveau été soutenues par l'État, qui a assumé la plus grande partie des coûts de construction. Dans les politiques de l'Etat, les coopératives apparaissent alors comme une question pragmatique pour résoudre le manque de logements dus aux destructions de guerre et au stress mis sur l'industrie dans les investissements publics (Coudroy de Lille 2004b). En conséquence, elles ont dû s'adapter aux intérêts de la planification centrale et régionale et sont entrées dans une phase de concentration et de centralisation : le nombre de coopératives s'est stabilisé à environ 1000 jusqu'en 1981, alors que le nombre de personnes qui leur étaient affiliées n'a cessé d'augmenter - les coopératives représentaient en moyenne 175 membres en 1960, mais 2000 en 1980. En outre, l'Union centrale des coopératives d'habitation et de construction créée en 1961 visait à coordonner et à contrôler l'activité de toutes les coopératives d'habitation. La concentration a également affecté le processus de construction lorsque l'industrie de la construction de maisons a adopté la technologie de préfabrication.

Mais bientôt, dans le plan cinq ans d'« accumulation socialiste » (1961-1965), la part de l'investissement public dans le logement a diminué, et la priorité était de construire de très grands lotissements aussi bon marché que possible, y compris dans le centre-

ville (figure 3).



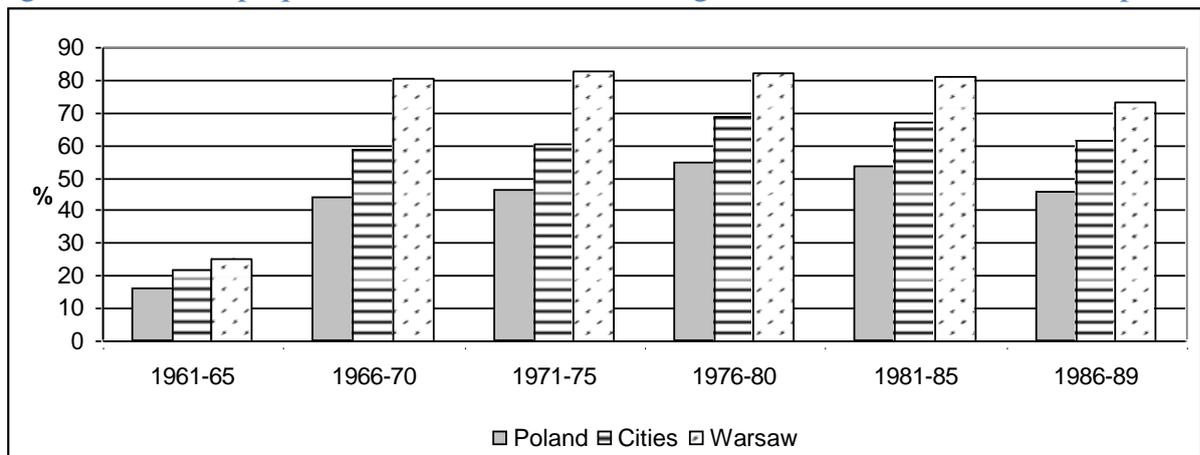
Figure 3. Za Żelazną Bramą, Warsaw, 1972
Source: Coudroy de Lille, 2010.

The quality of construction did not improve at all: the generation of dwellings of the 1960s is made of very small flats, according to a decree that set the average useful surface at 11 m² per person. The average surface of dwellings built in the socialized sector (made of cooperative and municipal building) went from 50 m² in 1958 to 42 m² in 1965, including very often a blind kitchen. Furthermore, needs of housing grew up in the 1970s because the second generation of the post-war baby-boom arrived on the 'market'. In this context, The First Secretary of the Party Edward Gierek in 1972 entrusted the cooperatives to answer this demand in his long-term program for housing, which they did. As a result, the great majority

of urban landscape from the socialist period is made of large housing estates built by cooperatives, especially in the big cities: in Warsaw for example, cooperative construction accounted for more than 80 % of all the newly built housing units from the mid 1960s to the mid 1980s (Figure 4). About half of those cooperative dwellings were rental, the others being owner-occupancy dwellings at the end of the 1980s. In the case of cooperative tenancy, 10 % of the final cost of dwellings had to be covered by down payment, whereas it reached 20 % for owner-occupancy. Repayments times for the members could run for forty years with low interest rates. But in his new 1972 housing policy, Edward Gierk allowed for repayment periods up to sixty years. This is why the share of housing expenses in household incomes remained very low during the whole socialist period, below 1 % of the average salary until 1980, and still below 5 % until the mid 1980s (Kozłowski 1992).

La qualité de la construction ne s'est pas du tout améliorée : la production de logements des années 1960 est faite de très petits appartements, selon un décret qui fixe la surface utile moyenne à 11 m² par personne. La surface moyenne des logements construits dans le secteur socialisé (en bâtiment coopératif et municipal) est passée de 50 m² en 1958 à 42 m² en 1965, y compris très souvent une cuisine aveugle. En outre, les besoins en logements ont augmenté dans les années 1970 parce que la deuxième génération du baby-boom d'après-guerre est arrivée sur le « marché ». Dans ce contexte, le Premier Secrétaire du Parti Edward Gierk a confié en 1972 aux coopératives de répondre à cette demande dans son programme à long terme pour le logement, ce qu'ils ont fait. En conséquence, la grande majorité des

du paysage urbain de l'époque socialiste est constitué de grands lotissements construits par des



coopératives, en particulier dans les grandes villes : à Varsovie par exemple, la construction coopérative représentait plus de 80 % de tous les logements nouvellement construits du milieu des années 1960 au milieu des années 1980 (figure 4). Environ la moitié de ces logements coopératifs étaient locatifs, les autres étant des logements d'occupation à la fin des années 1980. Dans le cas de la location coopérative, 10 % du coût final des logements devait être couvert par l'acompte, alors qu'il atteignait 20 % pour l'occupation du propriétaire. Les délais de remboursement pour les membres pourraient s'exécuter pendant quarante ans avec des taux d'intérêt bas. Mais dans sa nouvelle politique du logement de 1972, Edward Gierk a permis des périodes de remboursement jusqu'à soixante ans. C'est pourquoi la part des dépenses de logement dans les revenus des ménages est restée très faible pendant toute la période socialiste, inférieure à 1 % du salaire moyen jusqu'en 1980, et encore inférieure à 5 % jusqu'au milieu des années 1980 (Kozłowski, 1992).

Figure 4. The share of cooperatives in housing construction in Poland (1961 – 1989) author, 2013. Sources: Grabowieska-Łaszek 1988; CZSBM 1987; GUS.

14.2. The price of fame

The position of cooperatives with regards to the state was ambiguous and brought them power but also paralysis: on the one hand, they occupied a dominant position in the housing economy (concerning urban areas at least), and received high state subsidies. On the other hand, they were in competition with stronger actors at the local level, whose interests were constantly supported by the state, such as industrial complexes or local administrations. Both of these actors were also involved in housing construction: they used to finance and manage houses for their employees, and until 1965, half of the new dwellings were built by local state authorities and companies. But this share fell in tandem with the growing role of cooperatives. When this occurred, local administrations and companies could get a part of the new dwellings built by cooperatives and transfer them to their workers. Thus, cooperatives provided more and more dwellings for these powerful local actors to the detriment of their own members. In 1980, at a time when the state had stopped building for residential needs, cooperatives could allocate to their members only 30 % of the new dwellings in the socialized sector, whereas they used to build 75 % of them. But of course, not every cooperative member waiting for a flat was employed in a local administration or in a big factory plant: the majority of them had to wait during long years in the cooperative queue. The housing cooperative system was thus definitely part of the 'economics of shortage' (Kornai 1984). Although the volume of construction grew continuously up to the end of the 1970s, it did not cover the housing shortage, and thus produced its own roundabouts to avoid the general queue. A widespread feeling of injustice and inequality ensued (Figure 5).

15.2. Le prix de la gloire

La position des coopératives vis-à-vis de l'Etat était ambiguë et leur apportait du pouvoir mais aussi de la paralysie : d'une part, elles occupaient une position dominante dans l'économie du logement (en ce qui concerne au moins les zones urbaines) et recevaient des subventions élevées de l'État. D'autre part, ils étaient en concurrence avec des acteurs plus forts au niveau local, dont les intérêts étaient constamment soutenus par l'État, tels que les complexes industriels ou les administrations locales. Ces deux acteurs ont également participé à la construction de logements : ils finageaient et géraient des maisons pour leurs employés, et jusqu'en 1965, la moitié des nouveaux logements étaient construits par les autorités et les entreprises locales. Mais cette part a diminué parallèlement au rôle croissant des coopératives. Lorsque cela s'est produit, les administrations et les entreprises locales pouvaient obtenir une partie des nouveaux logements construits par les coopératives et les transférer à leurs travailleurs. Ainsi, les coopératives fournissaient de plus en plus de logements à ces puissants acteurs locaux au détriment de leurs propres membres. En 1980, à une époque où l'État avait cessé de construire pour des besoins résidentiels, les coopératives ne pouvaient attribuer à leurs membres que 30 % des nouveaux logements dans le secteur socialisé, alors qu'elles en construisaient 75 %. Mais bien sûr, tous les membres de la coopérative en attente d'un appartement n'ont pas été employés dans une administration locale ou dans une grande usine: la majorité d'entre eux ont dû attendre pendant de longues années dans la file d'attente coopérative. Le système des coopératives d'habitation faisait donc certainement partie de l'économie de la pénurie (Kornai, 1984). Bien que le volume de la construction ait augmenté continuellement jusqu'à la fin des années 1970, il n'a pas couvert la pénurie de logements, et a ainsi produit ses propres ronds-points pour éviter la file d'attente générale. Un sentiment généralisé d'injustice et d'inégalité s'ensuivit (figure 5).

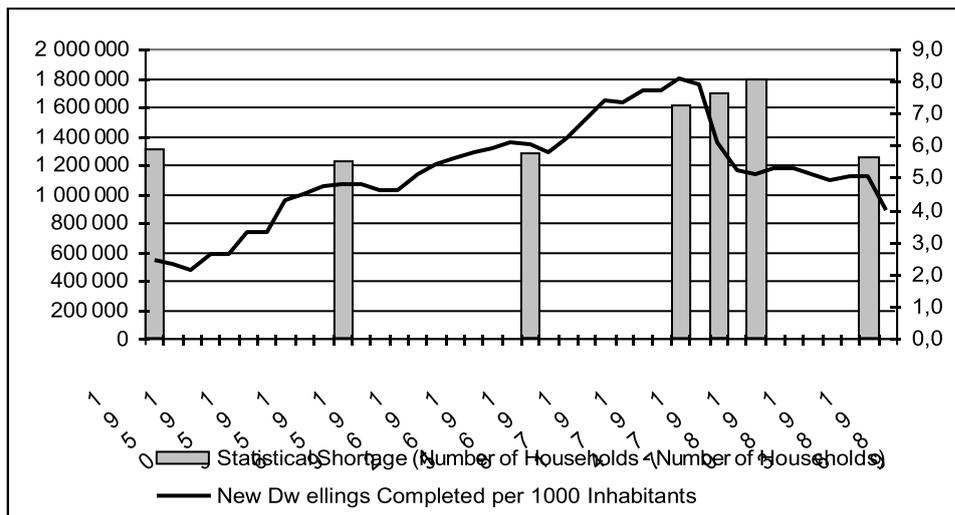


Figure 5. Housing Construction and Housing Shortage in Poland (1960-1989). Coudroy de Lille, 2013. Source : GUS.

This dominant position in the economy of housing had also deep consequences for the nature of cooperatives: far from the social and architectural ideal of small housing estates called ‘social estates’ (*osiedle społeczne*) theorized by the architect Barbara Brukalska (Brukalska 1948), cooperatives of the 1970s had reached huge dimensions, up to 30,000 or 40,000 dwellings. The centralization was incompatible with the earlier principle of self-management. On the contrary, the cooperative council in each of the buildings was supposed to provide and diffuse a ‘socialist way of life’, rather than self-organizing or a sense of community (Madej 2003).

This ‘cooperative way of life’ actually began very often at birth: parents registered their child to the ‘general cooperative queue’ and began to gather the deposit waiting for membership in one cooperative or another. Candidates would eventually form part of a cooperative queue, of which they became members waiting for a dwelling. From 1978 (which is the peak of housing building for the post-war Poland) to 1990, the number of citizens waiting for a cooperative dwelling (inside or at the gate of the cooperative system) has been almost always exceeded the number of cooperative members having a dwelling (Fig. 6).

Cette position dominante dans l’économie du logement a également eu de profondes conséquences pour la nature des coopératives : loin de l’idéal social et architectural des petits lotissements appelés « domaines sociaux » (*osiedle społeczne*) théorisés par l’architecte Barbara Brukalska (Brukalska 1948), les coopératives des années 1970 avaient atteint des dimensions énormes, jusqu’à 30 000 ou 40 000 logements. La centralisation était incompatible avec le principe antérieur de l’autogestion. Au contraire, le conseil coopératif de chacun des bâtiments était censé fournir et diffuser un « mode de vie socialiste », plutôt qu’une auto-organisation ou un sentiment de communauté (Madej, 2003).

Ce « mode de vie coopératif » a effectivement commencé très souvent à la naissance: les parents ont inscrit leur enfant à la « file d’attente coopérative générale » et a commencé à recueillir le dépôt en attente d’adhésion à une coopérative ou une autre. Les candidats finiraient par faire partie d’une file d’attente coopérative, dont ils sont devenus membres en attente d’un logement. De 1978 (qui est le sommet de la construction de logements pour la Pologne d’après-guerre) à 1990, le nombre de citoyens en attente d’un logement coopératif (à l’intérieur ou à la porte du système coopératif) a presque toujours dépassé le nombre de membres de la coopérative ayant un logement (fig. 6).

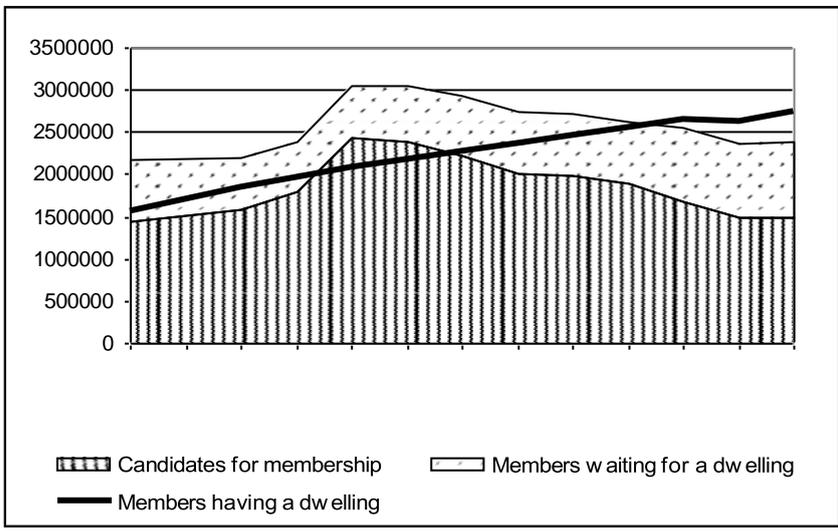


Fig. 6. Candidates and members in housing cooperatives (1978-1990)
 Coudroy de Lille 2014. Source: GUS.

All in all, considering that the rate of available dwellings never exceeded 8 per 1000 inhabitants, and that a significant part of dwellings was excluded from the cooperative queue to the benefit of companies or local authorities, candidates had to wait up to 15 years after the becoming adults. For example, in Warsaw, in 1988, 245,000 persons were registered in the queue, waiting to become member of a cooperative (from which 115,000 had already gathered the deposit, and 48,000 were minors); 42,100 were already registered in a cooperative, waiting for a flat (Gaudray 1995).

The cooperative institution tried in the 1980s to recover some sort of autonomy from the state at the local and at the national level. From 1981, the state encouraged the development of new 'small cooperatives', presented as a return to the roots, and a way to solve the housing shortage. Many of them were created by companies, others brought together members of 'old' cooperatives waiting in vain for a flat, who decided to shift to self-building cooperatives. Between 1981 and 1987, 1793 new small cooperatives were born, out of which 1107 did build about 21,000 dwellings. This represents only 1.5 % of the construction in this period: small cooperatives suffered mainly from a difficult access to plots and materials (Godziejewska 1991).

At the end of the socialist period, the state of paralysis of the cooperative sector was total: to incentivize its reduction, registering new candidates in the queue was forbidden, but at the same time, housing construction fell down to 4 newly built dwellings per 1000 inhabitants (Figure 5). The housing shortage in Poland was estimated to 1.4 million dwellings, and a major part of this burden was attributed to the cooperative sector. Thus, when the socialist regime fell, the cooperative sector was in a very critical situation and had lost people's trust, which was the result of its trajectory since the 1960s. This legacy raises the question of its adaptability in market economy conditions.

Dans l'ensemble, considérant que le taux de logements disponibles n'a jamais dépassé 8 pour 1000 habitants, et qu'une partie importante des logements ont été exclus de la file d'attente coopérative au profit des entreprises ou des autorités locales, les candidats ont dû attendre jusqu'à 15 ans après être devenus adultes. Par exemple, à Varsovie, en 1988, 245 000 personnes ont été inscrites dans la file d'attente, attendant de devenir membres d'une coopérative (dont 115 000 avaient déjà recueilli le dépôt, et 48 000 étaient mineures); 42 100 d'entre eux étaient déjà inscrits dans une coopérative, en attente d'un appartement (Gaudray, 1995).

L'institution coopérative a tenté dans les années 1980 de récupérer une sorte d'autonomie vis-à-vis de l'Etat au niveau local et national. À partir de 1981, l'État a encouragé le développement de nouvelles « petites coopératives », présentées comme un retour aux sources, et un moyen de résoudre la pénurie de logements. Beaucoup d'entre eux ont été créés par des entreprises, d'autres ont réuni des membres de « vieilles » coopératives en attente en vain d'un appartement, qui ont décidé de passer à des coopératives d'auto-construction. Entre 1981 et 1987, 1793 nouvelles petites coopératives sont nées, dont 1107 ont construit environ 21 000 logements. Cela ne représente que 1,5 % de la construction au cours de cette période : les petites coopératives ont surtout souffert d'un accès difficile aux parcelles et aux matériaux (Godziejewska, 1991).

A la fin de la période socialiste, l'état de paralysie du secteur coopératif était total : pour encourager sa réduction, il était interdit d'inscrire de nouveaux candidats dans la file d'attente, mais dans le même temps, la construction de logements est tombée à 4 logements neufs pour 1000 habitants (figure 5). La pénurie de logements en Pologne a été estimée à 1,4 million de logements, et une grande partie de cette charge a été attribuée au secteur coopératif. Ainsi, lorsque le régime socialiste est tombé, le secteur coopératif était dans une situation très critique et avait perdu la confiance des gens, qui était le résultat de sa trajectoire depuis les années 1960. Cet héritage soulève la question de son adaptabilité dans les conditions de l'économie de marché.

15. Housing cooperatives in the market economy

15.1. From cooperatives to co-ownerships

Housing in Poland since 1990 has become market oriented, and the structures of housing economy have turned to a disengagement of the state from it at least at the beginning of the decade. Actually, it was already the case in construction itself since the end of the 1970s since the state could take from the cooperative housing stock for its needs at the local scale. The process of housing privatization in Eastern Europe has been widely described in the literature (Andrusz, Harloe, and Szelenyi 1996; Barks, O'Leary, and Rabenhorst 1996; Clapham and Murice 1996; Dawidson 2005; Enyedi 1998; Hegedüs, Mayo, and Tosics 1996; Hegedüs and Tosics 1998; Lowe and Tsenkova 2003; Lux 2001, 2003). It contains the introduction of market principles in housing financing, including bank credits, access to materials and the management of the housing stock. The state stopped to subsidy housing construction directly, and like in other countries from the former socialist Europe, the housing issue was decentralized to the municipalities which were now responsible for the allocating funds or designating plots, as well as for social issues for their poorest inhabitants. But unlike neighboring countries, Poland had to find means to solve the specific issue of housing cooperatives. The major change for cooperatives were the introduction of privatization of dwellings, and the end of the financial support from the state (Kozłowski 1996, 1992). The cooperative movement ceased to be an auxiliary of state housing policy, and had to adapt itself to the market economy. The Housing Ownership Act of 1994 introduced co-ownership in the Polish Law; and the 2000 Act for Cooperatives instituted the conditions under which they can be privatized and transformed into co-ownerships. If the majority of members decided, they could buy the dwellings. But there were two ways for cooperative tenants to buy their flat. Either they would get a 'separate ownership' (concerning only the flat itself), which

cancelled their link to the cooperative. Or they could shift to a 'cooperative ownership' as in the traditional framework, and remained still members of the cooperative. Both types of ownership are marketable and inheritable but in the case of separate ownership, the buyer has to cover the notary's fees, and becomes owner of a part of the real estate. In the second case, the cooperative remains the owner of the real estate. Very often people did not have the choice: if the building was standing on a plot whose cooperative was neither the full owner nor the perpetual usufruct, then the cooperative ownership remained obligatory. Actually this was very often the case, because during the socialist period, cooperatives were allocated huge plots without legal regularization, without notarial deed. This is why the share of cooperative dwellings in the housing stock has first increased from 1988 to 2002 (some cooperative buildings were completed after the 1990 turn) and is slowly decreasing from 2002 to 2011 (table 1). But inside the cooperative housing stock, about 70 % of dwellings are now in owner occupancy, whereas during the socialist period, the proportion was stabilized at the half of it.

16. Coopératives d'habitation dans l'économie de marché

16.1. Des coopératives aux copropriétés

Le logement en Pologne depuis 1990 est devenu orienté vers le marché, et les structures de l'économie du logement se sont tournées vers un désengagement de l'Etat de celui-ci au moins au début de la décennie. En fait, c'était déjà le cas dans la construction elle-même depuis la fin des années 1970 puisque l'État pouvait prendre du parc de logements coopératifs pour ses besoins à l'échelle locale. Le processus de privatisation du logement en Europe de l'Est a été largement décrit dans la littérature (Andrusz, Harloe et Szelenyi, 1996; Barks, O'Leary et Rabenhorst, 1996; Clapham et Murice, 1996; Dawidson, 2005; Enyedi, 1998; Hegedüs, Mayo et Tosics, 1996; Hegedüs et Tosics, 1998; Lowe et Tsenkova, 2003; Lux, 2001, 2003). Il contient l'introduction de principes du marché dans le financement du logement, y compris les crédits bancaires, l'accès aux matériaux et la gestion du parc immobilier. L'Etat s'est arrêté pour subventionner directement la construction de logements, et comme dans d'autres pays de l'ex-Europe socialiste, la question du logement a été décentralisée aux communes qui sont aujourd'hui responsables de l'allocation des fonds ou de la dénographie des parcelles, ainsi que des questions sociales pour leurs habitants les plus pauvres. Mais contrairement aux pays voisins, la Pologne a dû trouver des moyens de résoudre le problème spécifique des coopératives d'habitation. Le changement majeur pour les coopératives a été l'introduction de la privatisation des logements et la fin du soutien financier de l'État (Kozłowski, 1996, 1992). Le mouvement coopératif a cessé d'être un auxiliaire de la politique du logement de l'État, et a dû s'adapter à l'économie de marché. La Loi de 1994 sur la propriété du logement a introduit la copropriété dans la loi polonaise; et la Loi de 2000 pour les coopératives a institué les conditions dans lesquelles elles peuvent être privatisées et transformées en copropriétés. Si la majorité des membres décidaient, ils pourraient acheter les logements. Mais il y avait deux façons pour les locataires coopératifs d'acheter leur appartement. Soit ils obtiennent une « propriété séparée » (concernant seulement l'appartement lui-même), qui annule leur lien avec la coopérative. Ou ils pourraient passer à une « propriété coopérative » comme dans le cadre traditionnel, et sont restés encore membres de la coopérative. Les deux types de propriété sont commercialisables et héréditaires, mais dans le cas d'une propriété distincte, l'acheteur doit couvrir les honoraires du notaire et devient propriétaire d'une partie des biens immobiliers. Dans le second cas, la coopérative demeure propriétaire de l'immobilier. Très souvent, les gens n'avaient pas le choix : si le bâtiment se trouvait sur un terrain dont la coopérative n'était ni le propriétaire à part entière ni l'usufruct perpétuel, alors la propriété coopérative restait obligatoire. En fait, c'était très souvent le cas, parce que pendant la période socialiste, les coopératives se sont vu attribuer d'énormes parcelles sans régularisation légale, sans actes notariés. C'est pourquoi la part des logements coopératifs dans le parc de logements a d'abord augmenté de 1988 à 2002 (certains bâtiments coopératifs ont été achevés après le virage de 1990) et diminue lentement de 2002 à 2011 (tableau 1). Mais à l'intérieur du parc coopératif de

logements, environ 70 % des logements sont aujourd’hui en occupation par les propriétaires, alors qu’au cours de la période socialiste, la proportion s’est stabilisée à la moitié.

Table1. Share of cooperative dwellings in the polish housing stock from 1988 to 2011

%	Total	Cities
1988	24,3	36,7
2002	28,6	40,8
2007	24,4	35,7
2011	17,5	26,2

Coudroy de Lille 2013. Source : GUS.

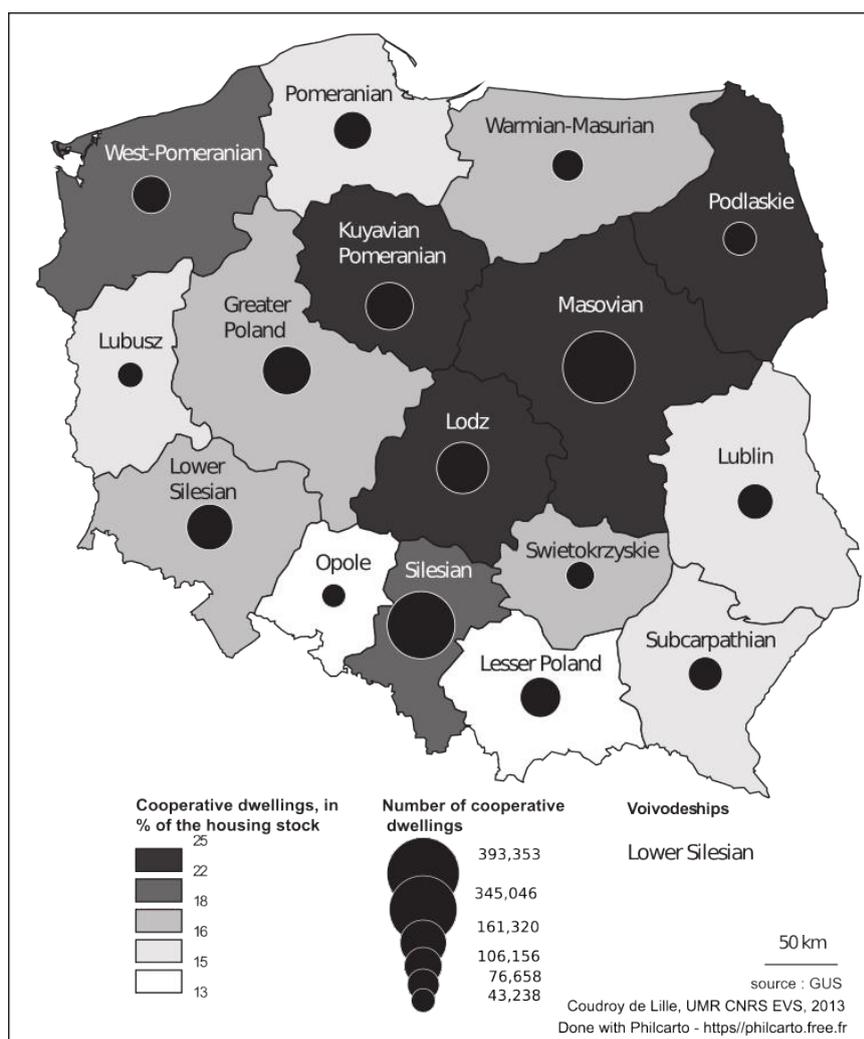


Figure 7. Cooperative dwellings in the Polish regions in 2011

The figures clearly show that the cooperative housing stock is a declining legacy in the housing system, but still important in cities. The cooperative issue concerns every region, especially the most urbanized and industrialized voivodeships like Lodz, Masovian, Silesian (Fig. 7). In this unstable legal situation, what can be the social, economical or political future of housing cooperatives?

Les chiffres montrent clairement que le parc de logements coopératifs est un héritage en déclin dans le système de logement, mais toujours important dans les villes. La question coopérative concerne toutes les régions, en particulier les voivodeships les plus urbanisés et industrialisés comme Lodz, Masovian, Silésien (fig. 7). Dans cette situation juridique instable, quel peut être l'avenir social, économique ou politique des coopératives d'habitation ?

15.2. Do cooperatives contribute to the supply of affordable housing?

The number of cooperative dwellings in Poland will probably continue to decrease. Although some of them are in bad conditions, Polish housing policy does not up to now include programs of demolition/reconstruction, such as in France or in Germany (Roth 2011; Epstein 2013) because of a general context of housing shortage. One million of dwellings are still missing in Poland, when considering the difference between the number of households and the number of dwellings (GUS, 2011), and 13% of Poles in 2010 suffered from severe housing deprivation in contrast with 5,7 % of the population in the European Union (Eurostat). But the cooperative sector is not anymore supposed to resolve to the housing shortage, as it was in the 1960s and in the 1970s. The renewal of the cooperative housing stock is now very low, because a very few of them go on building: only 3500 cooperative dwellings were completed in 2013, which represent 2.4% on a total of 145,000 completed dwellings in the country. Thus they are not able to resolve the housing shortage, just from a quantitative point of view. Furthermore, they cannot either take up the challenge of affordable housing: cooperative dwellings, even rental, were never a type of 'social' housing in the socialist period. In stead, they used to provide dwellings for the largest sectors of society. Although the architecture of cooperative housing estates is reminiscent of social housing estates elsewhere in Western countries, they never had (except in theory in the pre-war period) and still do not have this role. Social housing has always been the matter of local authorities, occupying old buildings generally situated in the inner city. In 1995 the Social Building Societies (*Towarzystwo Budownictwa Społecznego*, TBS) were created by the law. They provide social housing just like municipalities, and own about 80 000 dwellings. They could apply for credits from the National Housing Fund, just like cooperatives building rental dwellings. But this fund was cancelled in 2009: the offer of non-profit rental dwellings is thus dramatically low today. Altogether, the rental housing stock (owned by companies, municipalities, TBS or cooperatives) has shifted from 58 % in 1988 to 20 % in 2011 (GUS).

In the current housing market, it is hard to compare the price of rental cooperative flats to other rental dwellings (Table 2). The rent itself is much lower in cooperatives, but since the fees for water and energy is now estimated within each dwelling, the total rent may be much more expensive than in the rest of the tenant housing stock (Instytut Rozwoju Miast 2011).

16.2. Les coopératives contribuent-elles à l'offre de logements abordables?

Le nombre de logements coopératifs en Pologne continuera probablement de diminuer. Bien que certains d'entre eux soient dans de mauvaises conditions, la politique polonaise du logement n'inclut pas jusqu'à présent de programmes de démolition/reconstruction, comme en France ou en Allemagne (Roth, 2011; Epstein 2013) en raison d'un contexte général de pénurie de logements. Un million de logements sont toujours manquants en Pologne, si l'on considère la différence entre le nombre de ménages et le nombre de logements (GUS, 2011), et 13% des Polonais en 2010 ont souffert de graves privations de logement, contre 5,7% de la population de l'Union européenne (Eurostat). Mais le secteur coopératif n'est plus censé résoudre la

pénurie de logements, comme c'était le cas dans les années 1960 et 1970. Le renouvellement du parc de logements coopératifs est aujourd'hui très faible, car très peu d'entre eux sont en construction : seuls 3500 logements coopératifs ont été achevés en 2013, soit 2,4% sur un total de 145 000 logements achevés dans le pays. Ainsi, ils ne sont pas en mesure de résoudre la pénurie de logements, juste d'un point de vue quantitatif. En outre, ils ne peuvent pas non plus relever le défi du logement abordable : les logements coopératifs, même locatifs, n'ont jamais été une sorte de logement « social » à l'époque socialiste. Insterad, ils avaient l'habitude de fournir des logements pour les plus grands secteurs de la société. Bien que l'architecture des lotissements coopératifs rappelle les lotissements sociaux ailleurs dans les pays occidentaux, ils n'ont jamais eu (sauf en théorie dans la période d'avant-guerre) et n'ont toujours pas ce rôle. Le logement social a toujours été l'affaire des autorités locales, occupant de vieux bâtiments généralement situés dans le centre-ville. En 1995, les Sociétés de construction sociale (Towarzystwo Budownictwa Społecznego, TBS) ont été créées par la loi. Ils fournissent des logements sociaux tout comme les municipalités, et possèdent environ 80 000 logements. Ils pourraient demander des crédits au Fonds national d'habitation, tout comme les coopératives qui construisent des logements locatifs. Mais ce fonds a été annulé en 2009 : l'offre de logements locatifs à but non lucratif est donc aujourd'hui considérablement faible. Au total, le parc de logements locatifs (propriété d'entreprises, de municipalités, de SCT ou de coopératives) est passé de 58 % en 1988 à 20 % en 2011 (GUS).

Dans le marché actuel du logement, il est difficile de comparer le prix des appartements locatifs coopératifs à d'autres logements locatifs (tableau 2). Le loyer lui-même est beaucoup plus bas dans les coopératives, mais puisque les frais d'eau et d'énergie sont maintenant estimés dans chaque logement, le loyer total peut être beaucoup plus cher que dans le reste du parc de logements locataires (Instytut Rozwoju Miast 2011).

Table 2. Average rent for a 3 person's household in a 50 m² dwelling in 2010 (in złoty per month)

Types of rental dwellings	Rent	Water, Energy, Garbage Disposal
Private	550	994
TBS	426	662
Municipal	291	655
Cooperative	129	nd

Source : Instytut Rozwoju Miast, 2011, *Informacje o mieszkalnictwie*.

Note: The exchange rate is about 4 złoty per 1 euro.

The chances for a renewal of the cooperative sector in the future are weak, for economical and social reasons. The political context since 1990 has been creating very unstable and difficult conditions of work for cooperatives: the fall of cooperative share in house building to less than 3 % reflects this evolution. The most common way to get a dwelling now is to buy one from a developer or to build as an individual (Figure 8). Cooperatives, municipalities,

TBS and companies together built 7500 dwellings in 2013, that is to say 5 % of the new dwellings. But in addition, all of these institutions -even TBS- lost a part of their stock in recent years because they were encouraged to practise the ‘right to buy’. And the private market does not fill this gap. Thus the opportunities to enter the housing market renting a flat are decreasing, especially for the middle class.

Les chances d’un renouveau du secteur coopératif à l’avenir sont faibles, pour des raisons économiques et sociales. Le contexte politique depuis 1990 crée des conditions de travail très instables et difficiles pour les coopératives : la chute de la part coopérative dans la construction de logements à moins de 3 % reflète cette évolution. La façon la plus courante d’obtenir un logement maintenant est d’en acheter un auprès d’un promoteur ou de construire à titre individuel (figure 8). Coopératives, municipalités,

Le SCT et les entreprises ont construit ensemble 7500 logements en 2013, soit 5 % des nouveaux logements. Mais en outre, toutes ces institutions - même tbs - ont perdu une partie de leurs actions ces dernières années parce qu’elles ont été encouragées à pratiquer le « droit d’achat ». Et le marché privé ne comble pas cette lacune. Ainsi, les possibilités d’entrer sur le marché du logement en louant un appartement diminuent, en particulier pour la classe moyenne.

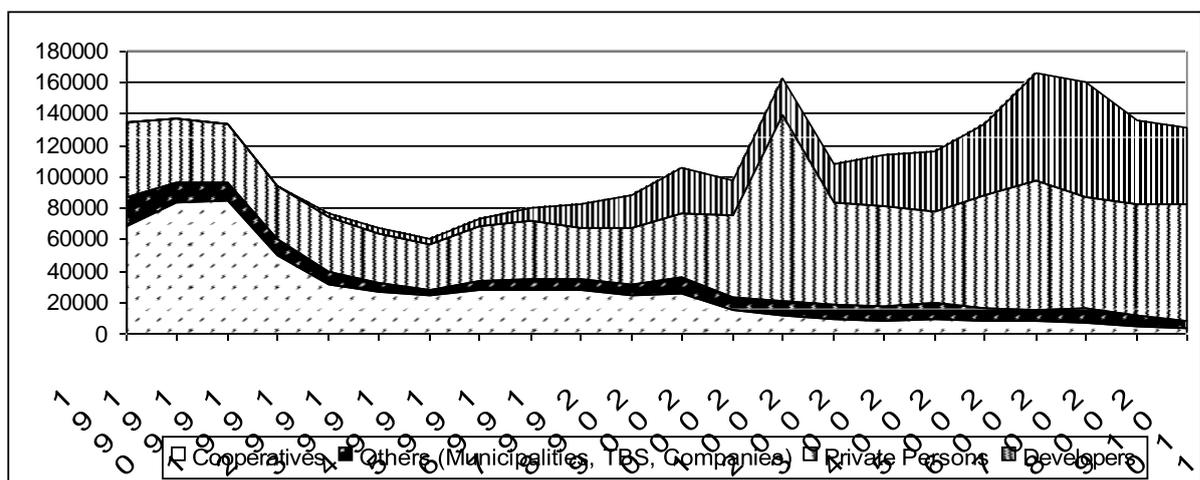


Figure 8. Dwellings completed by sector in Poland from 1990 to 2011
Coudroy de Lille 2013. Source : GUS

Furthermore, for generations of Poles, cooperatives are associated to long years in the cooperative housing queue, to a generally poor quality of building and of architecture, and to a heavy bureaucracy. They are definitely perceived as a legacy from the socialist times. During decades of housing shortage, the cooperative way of housing was the only one for urban population, and the majority of it endured frustration because of the unequal and non-transparent allocation of flats. This is why in the popular language, cooperatives are often named ‘moloch’, from the Ammonite god Moloch evoking a monster who requires costly sacrifices. The dictionary of Polish language also defines a moloch like ‘a big, overwhelming, unfriendly city, housing estate or a faulty institution’³.

Nevertheless, in the 2000s, a new cooperative model is arising, undertaken by a new generation, that is highlighting the critical effects of the new housing market, dominated by private actors, especially developers. Some of them are organizing projects of so called “micro-cooperatives” (Czeredys, Topiński, and Szafranski 2011). The idea of these, often young architects is to provide a bottom-up model of housing that could change the city itself through small cooperatives (less than 20 dwellings) including houses in ownership and tenant dwellings. This young generation of activists refers to examples from Austria, Germany, Sweden or the Netherlands, but also to polish historical experiences of cooperatives like WSM in Warsaw.

En outre, pour des générations de Polonais, les coopératives sont associées à de longues années dans la file d'attente de logements coopératifs, à une qualité généralement médiocre de construction et d'architecture, et à une lourde bureaucratie. Ils sont certainement perçus comme un héritage de l'époque socialiste. Pendant des décennies de pénurie de logements, le mode de logement coopératif était le seul pour la population urbaine, et la majorité d'entre eux ont enduré la frustration en raison de l'allocation inégale et non transparente des appartements. C'est pourquoi, dans la langue populaire, les coopératives sont souvent nommées « moloch », du dieu ammonite Moloch évoquant un monstre qui nécessite des sacrifices coûteux. Le dictionnaire de la langue polonaise définit également un moloch comme « une grande ville écrasante et hostile, un lotissement ou une institution défectueuse »³.

Néanmoins, dans les années 2000, un nouveau modèle coopératif est en train de se poser, entrepris par une nouvelle génération, qui met en évidence les effets critiques du marché du logement neuf, dominé par les acteurs privés, en particulier les promoteurs. Certains d'entre eux organisent des projets de « micro-coopératives » (Czeredys, Topiński et Szafranski 2011). L'idée de ceux-ci, souvent de jeunes architectes est de fournir un modèle ascendant de logement qui pourrait changer la ville elle-même à travers de petites coopératives (moins de 20 logements) y compris les maisons en propriété et les logements locataires. Cette jeune génération d'activistes se réfère à des exemples d'Autriche, d'Allemagne, de Suède ou des Pays-Bas, mais aussi à des expériences historiques polies de coopératives comme le WSM à Varsovie.

16. Conclusion

The cooperative movement is thus represented today by two very different trends. On the one hand, young architects are connected to other European experiences and networks; they do not ignore the past, and would like to take from the history the cooperative spirit of the 1930s. On the other hand, organizations of the cooperative traditional sector are still alive, and apart from managing its stock, they participate in the political debate, supported mainly by the post-communist party (SLD) and the peasants party (PSL). The first newly emerging movement and the second one, which is well established, both retain nostalgia for the inter-

³ 'Duże, przytłaczające, nieprzyjazne ludziom miasto, osiedle; też: duża, niesprawna instytucja', *Słownik Języka Polskiego*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, <http://sjp.pwn.pl>

war period of cooperatives, but this is the only connecting point between them; they do not share any common actions or objectives.

Nevertheless, both are concerned by the transformation of the legal framework of cooperatives. It has been threatened since 2011 by a bill proposed by the liberal party Civic Platform according to which cooperatives would be obliged to shift to co-ownerships. Either the Cooperative Act of 2000 will be once again amended, or a new act will be written. Millions of persons are concerned, and have to make their opinion, but they are probably lost because the debate is very confusing and longlasting. Anyway, the unregulated status of many plots on which cooperative estates stand makes the implementation of any reform difficult. But the cooperative issue does have great political magnitude in some regions where one quarter of the dwelling stock still belongs to cooperatives (fig. 7).

The cooperative sector is thus a complex legacy in the history of Polish cities. First, it represents a social and ideological patrimony which has never ceased to be a positive reference for town planners, architects, even in the worst period for cooperatives, when they provided huge housing estates and were the major actor of the housing shortage in the 1980s. But this collective memory has not been extended to any wider social practices such as tours or urban museum that would show the shared nature of this patrimony even in the most famous cooperative estates. Second, cooperatives have given present generations 2,300,000 dwellings mostly built in prefabricated materials during the 1960s and the 1970s. Of course, a lot has already been done to maintain the structural soundness of this stock and to improve conditions of living in these buildings (Chmielewski and Mirecka 2001).

17. Conclusion

Le mouvement coopératif est ainsi représenté aujourd'hui par deux tendances très différentes. D'une part, les jeunes architectes sont connectés à d'autres expériences et réseaux européens; ils n'ignorent pas le passé et aimeraient prendre de l'histoire l'esprit coopératif des années 1930. D'autre part, les organisations du secteur coopératif traditionnel sont toujours en vie, et en plus de gérer son stock, elles participent au débat politique, soutenu principalement par le Parti post-communiste (SLD) et le Parti paysan (PSL). Le premier mouvement nouvellement émergent et le second, bien établi, conservent tous deux la nostalgie de l'inter-

3 'Duże, przytłaczające, nieprzyjazne ludziom miasto, osiedle; też: duża, niesprawna instytucja', Słownik Języka Polskiego, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, <http://sjp.pwn.pl>

guerre des coopératives, mais c'est le seul point de connexion entre elles; ils ne partagent pas d'actions ou d'objectifs communs. Néanmoins, tous deux sont préoccupés par la transformation du cadre juridique des coopératives. Elle est menacée depuis 2011 par un projet de loi proposé par le parti libéral Civic Platform selon lequel les coopératives seraient obligées de passer à la copropriété. Soit la Loi sur les coopératives de 2000 sera de nouveau modifiée, soit une nouvelle loi sera rédigée. Des millions de personnes sont concernées et doivent se faire leur opinion, mais elles sont probablement perdues parce que le débat est très confus et durable. Quoi qu'il en soit, le statut non réglementé de nombreuses parcelles sur lesquelles se tiennent les domaines coopératifs rend difficile la mise en œuvre de toute réforme. Mais la question coopérative a une grande ampleur politique dans certaines régions où un quart du stock de logements appartient encore à des coopératives (fig. 7). Le secteur coopératif est donc un héritage complexe dans l'histoire des villes polonaises. Tout d'abord, il représente un patrimoine social et idéologique qui n'a jamais cessé d'être une référence positive pour les urbanistes, les architectes, même dans la pire période pour les coopératives, quand ils ont fourni d'immenses lotissements et ont été l'acteur majeur de la pénurie de logements dans les années 1980. Mais cette mémoire collective n'a pas été étendue à des pratiques sociales plus larges telles que les visites ou les musées

urbains qui montreraient la nature commune de ce patrimoine, même dans les domaines coopératifs les plus célèbres. Deuxièmement, les coopératives ont donné aux générations actuelles 2 300 000 logements construits pour la plupart en matériaux préfabriqués dans les années 1960 et 1970. Bien sûr, beaucoup a déjà été fait pour maintenir la sonne structurale de ce stock et améliorer les conditions de vie dans ces bâtiments (Chmielewski et Mirecka, 2001)

The cooperative experience of housing in Poland is a paradox: it went through a decline precisely when it had most power. From the 1970s onward, they received much from the state: plots, subsidies, and political power. But they did not receive enough means to resolve the housing issue, and were hostages in this relationship, losing their autonomy, their own dwellings, and their functional identity. Housing cooperatives left a huge material and legal legacy in the housing system, but their legal framework in particular is today being challenged. Who will take over the maintenance of the cooperative housing stock in the next decades? Is there a chance for a renewal of housing cooperatives on the roots of Polish long term experiences? It depends on the amendment of the law about cooperatives. Counter to the wider European context where, like the 2014 'participative housing' law passed in France, innovation in housing through cohousing, housing associations, and cooperatives in the third sector are being encouraged, the legal framework of cooperative in Poland is under threat. This potential cancellation raises the question of the emergence of cohousing or micro-cooperatives in the future.

L'expérience coopérative du logement en Pologne est un paradoxe : elle a connu un déclin précisément lorsqu'elle avait le plus de pouvoir. À partir des années 1970, ils ont reçu beaucoup de l'État : des plots, des subventions et du pouvoir politique. Mais ils n'ont pas reçu suffisamment de moyens pour résoudre le problème du logement, et ont été otages dans cette relation, perdant leur autonomie, leurs propres logements, et leur identité fonctionnelle. Les coopératives d'habitation laissent un énorme héritage matériel et juridique dans le système de logement, mais leur cadre juridique en particulier est aujourd'hui remis en question. Qui prendra en charge l'entretien du parc de logements coopératifs au cours des prochaines décennies? Y a-t-il une chance de renouveler les coopératives d'habitation sur les racines des expériences polonaises à long terme ? Cela dépend de la modification de la loi sur les coopératives. À l'encontre du contexte européen plus large où, à l'exemple de la loi de 2014 sur le logement participatif adoptée en France, l'innovation dans le logement par le cologement, les associations de logement et les coopératives du troisième secteur sont encouragées, le cadre juridique de la coopération en Pologne est menacé. Cette annulation potentielle pose la question de l'émergence de cohousing ou de micro-coopératives à l'avenir.

REFERENCES

- Aman, Anders. 1992 [1987]. *Architecture and ideology in Eastern Europe during the stalin era : an aspect of Cold War History*: MIT Press [Carlson Bokförlag].
- Andrusz, Gregory, Michael Harloe, and Ivan Szelenyi. 1996. *Cities after socialism*. Oxford: Blackwell.
- Andrzejewski, Adam. 1987. *Polityka mieszkaniow*. Warsaw: PWE.
- Bacqué, Marie-Hélène. 2010. L'habitat alternatif : quoi de neuf ? *Territoires* (503), <http://www.adels.org/territoires/508.htm#adeux>.
- Banks, Christopher., Sheila O'Leary, and Carol Rabenhorst. 1996. Privatized housing in the development of condominiums in Central and Eastern Europe : the cases of Poland, Hungary, Slovakia and Romania. *Review of Urban and Regional Development Studies*, 137-155.
- Brukalska, Barbara. 1948. *Zasady społeczne projektowania osiedli mieszkaniowych*. Warsaw: Wydawnictwo Ministerstwa Odbudowy.
- Chmielewski, Jan Maciej, and Małgorzata Mirecka. 2001. *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*. Warsaw: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.
- Chapman, M., and A. Murie. 1996. Full of eastern promise. Understanding housing privatization in post-socialist countries. *Review of Urban and Regional Development Studies*, 156-179.

- Coudroy de Lille, Lydia. 2004a. L'idéal du coopératisme contre la forme du grand ensemble : les leçons de l'expérience polonaise In *Le monde des grands ensembles*, edited by F. Dufaux and A. Fourcaut, 111-128. Paris : Creaphis.
- Coudroy de Lille, Lydia. 2004b. «Une idéologie du pré-fabriqué ? In *Le monde des grands ensembles*, edited by F. Dufaux and A. Fourcaut, 90-95. Paris : Creaphis.
- Czerebys, Maciej, Piotr Topiński, and Jakub Szafranski. 2011. "Mikrospółdzielnia." *Miasto* no. 1:47-49.
- Dawidson, Karin E.K. 2005. "Geographic impacts of the political : dealing with nationalised housing in Romania." *Political Geography* no. 24 (5):545-567.
- Drozdowski, Marian Marek. 1990. *Warszawa w latach 1914-1939*. Warsaw.
- Engels, Friedrich. 1976 [1872]. *La question du logement*. Paris:  ditions sociales.
- Enyedi, György. 1998. *Social change and urban restructuring in eastern and central Europe*. Budapest: Akadémiai Kiadó.
- Epstein, Renaud. 2013. *La rénovation urbaine. Démolition-reconstruction de l'Etat*. Paris: Les Presses de Sciences-Po.
- Gaudray, Lydia. 1995. *L'habitat à Varsovie. Un héritage en mutation*, Université Jean Monnet, Saint -Etienne.
- Godziejewska, Maria. 1991. *Funkcjonowanie małych sp dzielni mieszkaniowych w aglomeracji warszawskiej*, Uniwersytet Warszawski.
- Grabowieska Łaszek, A. Mieszkalnictwo w latach 1950-87. *Sprawy Mieszkaniowe* 2-3:45-61.
- Hegedüs, József, Mayo Steve, and Tosics Iván. 1996. Transition of the housing sector in the East central European Studies. *Review of Urban and Regional Development Studies*, 101-136.
- Hegedüs, József, and Iván Tosics. 1998. "Towards new models of the housing system." In *Social change and urban restructuring in Central Europe*, edited by György Enyedi, 137-168. Budapest: Akademiai Kiado.
- Instytut Rozwoju Miast. 2011. *Informacje o mieszkalnictwie*. Kracow: IRM.
- Jańczyk Tadeusz. 1980. *Sp dzielczo  w Polsce Ludowej*, Warsaw, Ludowa Sp dzielnia Wydawnicza
- Kornai, János. 1984. *L' conomie de la pénurie*. Paris: Economica.
- Kozłowski, Edward. 1992. "The housin system in Poland." In *The reform of housing in the Eastern Europe and the Soviet Union*, edited by Bengt Turner, József Hegedüs and Inv n Tosics, 185-206. London, New York: Routledge.
- . 1996. "Poland." In *Housing privatisation in Eastern Europe*, edited by David Clapham, József Hegedüs, Keith Kintrea and Iván Tosics, 119-134. Wesport: Greenwood.
- Le nikowski, Wojciech. 1996. "Functionalism in polish architecture." In *East european modenism. Architecture in Czechoslovakia, Hungary and Poland*, edited by Wojciech Le nikowski, 203-285. London: Thames and Hudson.
- Lowe, Stuart, and Tsenkova Sasha. 2003. *Housing Change in East and Central Europe*. Aldershot ed. 223 p. vols. Hants.
- Lux, Martin. 2001. "Social Housing in the Czech Republic, Poland and Slovakia." *International Journal of Housing Policy* no. 1 (2):189-209.
- . 2003. "Efficiency and effectiveness of housing policies in the Central and Eastern Europe countries." *International Journal of Housing Policy* no. 3 (3):243-265.
- Madej, Krzysztof. 2003. *Sp dzielczo  mieszkaniowa. Władze PRL wobec niezaleźnej inicjatywy sp dzielczej (1961-65)*, Warsaw: Trio, 2003.
- Maleczyński, Karol, Marian Morelowski, and Anna Ptaszycka. 1956. *Wroclaw. Rozw j urbanistyczny*. Warsaw: Budownictwo i architektura.
- Marchand, Marie-Pierre. 2012. Le Village vertical : la longue marche d'une coopérative d'habitants à Villeurbanne. In *Métropolitiques*.
<http://www.metropolitiques.eu/Le-Village-vertical-la-longue.html>
- Pietrzykowski, Krzysztof. 2013. *Sp dzielczo  w Polsce Ludowej*, Warsaw, Ludowa Sp dzielnia Wydawnicza.
- Piwińska, Marta. 1990. "Pologne : le manoir, un conservatoire de l'idée nationale." In *A l'est, la mémoire retrouvée*, edited by Alain Brossat, Sonia Combe, Jean-Yves Potel and Jean-Charles Szurek, 98-122. Paris: La Découverte.
- Roth, Hélène. 2011. "Les « villes rétrécissantes » en Allemagne." *Géocarrefour* no. 86 (2):75-80.
- Turowski, Andrzej. 1986. *Existe-t-il un art en Europe de l'est ?* Paris: Editions de la Villette.
- Włodarczyk, Wojciech. 1991. *Socrealizm*. Warsaw: Libella.
- Aman, Anders. 1992 [1987]. *Architecture et idéologie en Europe de l'Est à l'époque stalinienne : un aspect de l'histoire de la guerre froide* : MIT Press [Carlson Bokf rlag].
- Andrusz, Gregory, Michael Harloe, et Ivan Szelenyi. 1996. *Villes après le socialisme*. Oxford: Blackwell.
- Andrzejewski, Adam. 1987. *Polityka mieszkaniow. Varsovie*: PWE.
- Bacqué, Marie-Hélène. 2010. L'habitat alternatif : quoi de neuf ? Territoires (503), <http://www.adels.org/territoires/508.htm#adeux>.
- Banks, Christopher., Sheila O'Leary, et Carol Rabenhorst. 1996. Logements privatisés dans le développement de condominiums en Europe centrale et orientale : les cas de la Pologne, de la Hungaria, de la Slovaquie et de la Roumanie. *Examen des études d'aménagement urbain et régional*, 137-155.
- Bruskalska, Barbara. 1948. *Zasady społeczne projektowania osiedli mieszkaniowych*. Varsovie: Wydawnictwo Ministerstwa Odbudowy.

- Chmielewski, Jan Maciej, et Małgorzata Mirecka. 2001. *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*. Varsovie: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.
- Chapman, M., et A. Murie. 1996. *Plein de promesses orientales. Comprendre la privatisation du logement dans les pays post-socialistes. Examen des études de développement urbain et régional*, 156-179.
- Coudroy de Lille, Lydia. en 2004a. *L'idéal du coopératisme contre la forme du grand ensemble : les leçons de l'expérience polonaise* Dans *Le monde des grands ensembles*, édité par F. Dufaux et A. Fourcaut, 111-128. Paris : Creaphis.
- Coudroy de Lille, Lydia. 2004b. « Une idéologie du pré-fabriqués ? » Dans *Le monde des grands ensembles*, édité par F. Dufaux et A. Fourcaut, 90-95. Paris : Creaphis
- Czerebys, Maciej, Piotr Topiński et Jakub Szafranski. 2011. « *Mikrospółdzielnia*. » *Miasto* n° 1:47-49.
- Dawidson, Karin E.K. 2005. « *Impacts géographiques de la politique : traiter du logement nationalisé Roumanie*. » *Géographie politique* n° 24 (5):545-567.
- Drozdowski, Marian Marek. 1990. *Warszawa w latach 1914-1939*. Varsovie. Engels, Friedrich. 1976 [1872]. *La question du logement*. Paris: Éditions sociales.
- Enyedi, György. 1998. *Changement social et restructuration urbaine en Europe centrale et orientale*. Budapest: Akadémiai Kiadó.
- Epstein, Renaud. 2013 *La rénovation urbaine. Démolition-reconstruction de l'Etat*. Paris: Les Presses de Sciences-Po.
- Gaudray, Lydia. 1995. *L'habitat à Varsovie. Un héritage en mutation*, Université Jean Monnet, Saint-Etienne. Godziejewska, Maria. 1991. *Funkcjonowanie małych spółdzielni mieszkaniowych w aglomeracji warszawskiej*, Warszawski Uniwersytet.
- Grabowieska Łaszek, A. *Mieszkalnictwo w latach 1950-87. Sprawy Mieszkaniowe* 2-3:45-61.
- Hegedüs, József, Mayo Steve et Tosics Iván. 1996. *Transition du secteur du logement dans les Études de l'Europe centrale de l'Est. Examen des études de développement urbain et régional*, 101-136.
- Hegedüs, József et Iván Tosics. 1998. « *Vers de nouveaux modèles du système de logement* ». Dans *Social change and urban restructuring in Central Europe*, édité par György Enyedi, 137-168. Budapest: Akademiai Kiado.
- Instytut Rozwoju Miast. 2011. *Informacje o mieszkalnictwie*. Kracow: IRM.
- Jańczyk Tadeusz. 1980. *Spółdzielczość w Polsce Ludowej*, Varsovie, Ludowa Spółdzielnia Wydawnicza
- Kornai, János. 1984. *L'économie de la pénurie*. Paris: Economica.
- Kozłowski, Edward. 1992. « *Le système housin en Pologne*. » Dans *La réforme du logement en Europe de l'Est et en Union soviétique*, édité par Bengt Turner, József Hegedüs et Inván Tosics, 185-206. Londres, New York: Routledge.
- . 1996. « *Pologne* ». In *Housing privatisation in Eastern Europe*, édité par David Clapham, József Hegedüs, Keith Kintrea et Iván Tosics, 119-134. Westport: Greenwood.
- Leśnikowski, Wojciech. 1996. « *Fonctionnalisme dans l'architecture polonaise*. » *Modernisme d'Europe de l'Est. Architecture en Tchécoslovaquie, Hongrie et Pologne*, édité par Wojciech Leśnikowski, 203-285. Londres: Thames et Hudson.
- Lowe, Stuart et Tsenkova Sasha. 2003. *Changement de logement en Europe centrale et orientale*. Aldershot ed. 223 p. vols. Hants.
- Lux, Martin. 2001. « *Logement social en République tchèque, en Pologne et en Slovaquie* ». *International Journal of Housing Policy* n° 1 (2):189-209.
- . 2003. « *Efficacité et efficacité des politiques de logement dans les pays d'Europe centrale et orientale* ». *International Journal of Housing Policy* n° 3 (3):243-265.
- Madej, Krzysztof. 2003. *Spółdzielczość mieszkaniowa. Władze PRL wobec niezależnej inicjatywy spółdzielczej (1961-65)*, Varsovie: Trio, 2003.
- Maleczyński, Karol, Marian Morelowski et Anna Ptaszycka. 1956. *Wrocław. Rozwój urbanistyczny*. Varsovie: Budownictwo i architektura.
- Marchand, Marie-Pierre. 2012. *Le Village vertical : la longue marche d'une coopérative d'habitants à Villeurbanne*. Dans *métropolitiques*. <http://www.metropolitiques.eu/Le-Village-vertical-la-longue.html>
- Pietrzykowski, Krzysztof. 2013. *Spółdzielczość w Polsce Ludowej*, Varsovie, Ludowa Spółdzielnia Wydawnicza.
- Piwińska, Marta. 1990. « *Pologne : le manoir, un conservatoire de l'idée nationale*. » Dans *A l'est, la mémoire retrouvée*, édité par Alain Brossat, Sonia Combe, Jean-Yves Potel et Jean-Charles Szurek, 98-122. Paris: La Découverte.
- Roth, Hélène. 2011. « *Les villes rétrécissantes " en Allemagne*. » *Géocarrefour* n° 86 (2):75-80.
- Turowski, Andrzej. 1986. *Existe-t-il un art en Europe de l'est ?* Paris: Editions de la Villette.
- Włodarczyk, Wojciech. 1991. *Socrealizm*. Varsovie: Libella.