

Housing cooperatives in Poland



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. Urban Research and Practice, Taylor and Francis, 2015, 8 (1), pp.10.1080/17535069.2015.1011424. 10.1080/17535069.2015.1011424. halshs-01121469

HAL Id: halshs-01121469

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

Submitted on 1 Nov 2015

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.



Nature	Article
Titre	Housing cooperatives in Poland. The origins of a deadlock
Auteurs	Lydia Coudroy de Lille
Date de publication	2015
Nombre de pages	14 p
Pays	France
Editeur	Urban Research & Practice, 8 (1), 17-31.
Lien internet	
Lieu de consultation ou mode d'accès	http://www.tandfonline.com/ Article complet : ICI

Note argumentaire de la contribution

« Le cologement 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. »

Cet article est le bienvenu dans la materiauthèque du projet pour au moins quatre raisons :

1/ Il est bilingue

2/ Il documente la situation des coopératives dans un des pays partenaires, qui « en apparence » est encore peu concerné par le sujet. Cet article montre le contraire !

3/ ce faisant, en restituant le mouvement des coopératives sur la longue durée, il éclaircit une ambiguïté qui concerne l'histoire du logement social de bon nombre de pays d'Europe et pas seulement en Pologne. En France aussi, l'histoire de la construction massive des tours et des barres, des grands ensembles de logements sociaux une histoire de coopératives HLM

Il importe donc de bien différencier l'intérêt nouveau pour les coopératives d'habitation des années 2000, dynamique choisie de leur propre initiative par de plus en plus de citoyens du rejet critique encore exprimé pour la construction massive de logements construits par des grandes coopératives étatiques, seule manière subie d'avoir accès à un logement pour la plupart des gens. Le système des coopératives suisses en est une des déclinaisons, où l'on voit comment les grandes coopératives fermières étatiques, comme la CODAH se sont adaptées pour intégrer le renouveau des mobilisations citoyennes

4/ enfin, il documente la relation architecture et Habitat coopératif, en montrant le rôle joué par la commande de l'entre-deux guerres pour l'émergence de la modernité en architecture.

Abécédaire

COOPERATIVES DE LOGEMENT - CO-OWNERSHIP - COPROPRIETE - **EASTERN AND CENTRAL EUROPE - EUROPE CENTRALE ET ORIENTALE** - HOUSING COOPERATIVES - LOGEMENT - PEOPLE'S REPUBLIC OF POLAND - **POLAND - POLOGNE** - PRIVATISATION - PRIVATIZATION - **REPUBLIQUE POPULAIRE DE POLOGNE**

Sommaire

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

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

Extraits

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.

Résumé : Les coopératives de logement 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, surtout dans l'entre-deux-guerres, et est devenu dans les années 1960 l'acteur le plus important du système de logement en Pologne, jusqu'à la fin des années 1980. Néanmoins, cette position dominante contenait les racines d'un déclin des coopératives qui est en cours. Aujourd'hui, 17 % du parc de logements appartient au secteur coopératif, mais moins de 3 % des nouveaux logements sont construits par des coopératives. Cet article analyse la croissance et le déclin des coopératives de logement polonaises au cours du XXe siècle et pourquoi nous considérons qu'elles ont atteint une impasse dans la Pologne néolibérale.

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 cologement 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'Etat 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.

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).

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).

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).

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

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'entre-deux guerres 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.

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).

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 : complots, subventions et 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.



**"Coopér'actif - habiter ensemble, autrement demain"
Projet Erasmus+ 2018-1-FR01-KA201-048236**

*"Ce projet a été financé avec le soutien de la Commission européenne.
Cette publication (communication) n'engage que son auteur et la Commission n'est pas responsable
de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues."*