

La parole prime : la politique du logement d'intérêt public de l'Allemagne se trouve à un tournant

Autor(en): **Neinhaus, Karl-Heinz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **63 (1990)**

Heft 9

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129109>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

LA PAROLE PRIME

LA POLITIQUE DU LOGEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC DE L'ALLEMAGNE SE TROUVE À UN TOURNANT

Mon propos est concentré essentiellement sur la nouvelle situation des coopératives d'habitation en Allemagne. Je vous parlerai également de la politique du logement coopératif en République démocratique allemande, pour ne pas taire les interdépendances entre la RDA et la RFA.

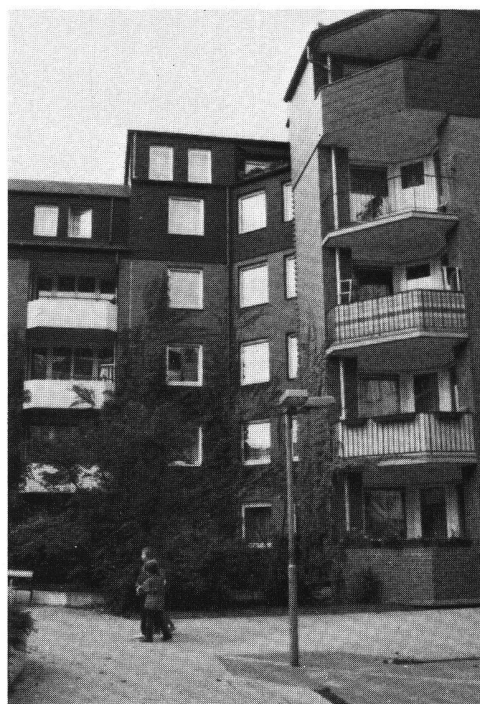
Les politiques du logement, jusqu'ici divisées, de la République fédérale et de la RDA ne peuvent plus être considérées séparément, mais doivent être unies en une seule stratégie coopérative, nécessaire pour toute l'Allemagne.

La première partie de mon discours porte sur la nouvelle situation de la politique du logement d'intérêt public, notamment des coopératives d'habitation. De quoi s'agit-il?

Le législateur a abrogé, avec effet au 1^{er} janvier 1990, la *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz* (loi sur l'intérêt public des logements, WGG). C'était :

- une loi qui, formellement, date de 1940, mais dont les origines sont à chercher dans une ordonnance urgente de l'année 1930, donc de la dernière phase de la République de Weimar. Pour cette raison, sa philosophie ne peut pas être attribuée expressément à l'ère nationale-socialiste;
- une loi qui a limité abusivement l'action coopérative par ses liens au domaine du droit concernant l'intérêt public et qui était donc partiellement en concurrence avec la loi sur les coopératives;
- une loi qui, selon l'avis de nombreuses personnes, nécessitait une révision. En ce qui concerne les problèmes fondamentaux, les buts d'une éventuelle révision de cette loi étaient souvent totalement différents de ceux de la politique du logement d'intérêt public;
- une loi sous laquelle plus de 1800 entreprises d'habitations d'intérêt public et 1200 sociétés coopératives de construction ont réalisé beaucoup de choses positives. Ces entreprises ont construit, après la seconde guerre mondiale, plus de cinq millions d'appartements locatifs, mais également des logements pour leurs propriétaires. Aujourd'hui encore, elles possèdent 3,4 millions d'appartements locatifs et coopératifs, dans lesquels plus de huit millions de personnes habitent agréablement et de manière sûre. Rien ne changera à l'avenir.

Ces entreprises investissent, année après année, pour plus de dix milliards de DM, et ceci autant dans de nouvelles constructions que dans l'assainissement et l'amélioration de leurs effectifs, dont le capital d'investissement brut est estimé à environ 550 milliards de marks. Jusqu'à la fin, des divergences ont subsisté quant à la suppression de la WGG. Ce proces-



sus a sans aucun doute une signification historique pour les coopératives de construction et les sociétés de construction de logements d'intérêt public. Il nous faut encore bien plus de recul pour pouvoir en juger définitivement. La loi, avec ses obligations et limitations, mais également avec son exemption d'impôts, n'existe plus. Depuis le 1^{er} janvier 1990, c'est la loi sur les coopératives qui est applicable, et ceci sans restriction. Sont applicables également, la loi sur la réforme des impôts 1990 avec ses prescriptions spéciales, ainsi que l'ordonnance d'introduction du Ministère des finances, celle du 24 juillet 1989 avec ses explications spéciales pour les coopératives de location et, enfin, la loi concernant le bilan d'ouverture fiscal du 30 mars 1990.

Les coopératives de construction ont eu droit à un traitement particulier lors de la procédure d'abrogation de la WGG. Dans des circonstances très particulières et précisément déterminées, elles peuvent choisir une variante qui, à l'avenir également, les exempte d'impôts sur les collectivités, sur la fortune et sur les bénéfices. Le motif du législateur pour cette réglementation particulière — par ailleurs, une première dans l'histoire de l'après-guerre — était et est le renforcement de l'aide pour accéder à l'autonomie dans le secteur du logement coopératif.

Si, par la suite, je critique tout de même ce modèle, ce n'est pas à cause du motif, au contraire, mais uniquement parce que les réglementations y relatives sont extrêmement compliquées et bureaucratiques.

Quel est son principe? Après l'abrogation de la WGG, les sociétés coopératives de construction d'intérêt public ont le choix entre deux possibilités :

1. elles peuvent choisir la soumission à taxation et sont, de ce fait, égales aux sociétés de capitaux d'intérêt public ou
2. elles choisissent la nouvelle «construction artistique» exempte d'impôts, d'une coopérative de location.

J'appelle cela sciemment «construction artistique» puisque dans l'histoire des coopératives d'habitation, qui dure depuis plus de cent ans, les coopératives de location avec leurs situations particulières de l'exemption d'impôts, ne peuvent pas être trouvées telles quelles dans la réalité. Et j'ajoute que, du point de vue de l'économie d'entreprise, le fait d'être soumis à taxation n'est pas toujours un inconvénient, elle peut avoir des avantages considérables. Ceci peut étonner d'aucuns, et pourtant, c'est ainsi. Je mentionne comme exemple deux chiffres : dans le rapport du gouvernement fédéral concernant les subventions pour l'année 1984, le montant économisé grâce à l'exemption d'impôts des entreprises d'habitations d'intérêt public est estimé à 240 millions de marks. Pour la même année, la perte de recettes de l'Etat est estimée à quatorze milliards de marks, résultant du fait que, dans le droit fiscal, les pertes résultant de locations et de bail à ferme, peuvent être compensées avec tous les autres revenus, de manière à diminuer les impôts. Ceci du moins résulte des informations du Ministère des finances. Nous, les entreprises d'habitation d'intérêt public exemptées d'impôts, nous n'avons pas participé dans le passé aux quatorze milliards de marks. Ceci changera.

Du point de vue fiscal, il y a donc à l'avenir deux types de coopératives de construction :

1. d'une part, il y a les coopératives de location, exemptes d'impôts, et dont l'activité se limite à l'acquisition, la construction et l'exploitation de logements coopératifs pour les membres;
2. et d'autre part, toutes les autres coopératives de construction, soumises à taxation, n'ayant

pas de limitations et pouvant exécuter tous les genres d'activités en matière d'habitation et de construction. En font partie notamment la construction de maisons en propriété, la prise en charge et la gestion au nom d'autres maîtres de l'ouvrage et propriétaires ainsi que l'urbanisme et la construction de bâtiments industriels; par ailleurs, ces champs d'activités déclencheront en eux-mêmes la soumission à taxation complète de la coopérative de construction.

Au sujet de la soumission à taxation, il existe pour les coopératives de location exemptes d'impôts la variante que certaines affaires, pour lesquelles des impôts devraient être payés, sont admises, pour autant qu'elles ne dépassent pas 10% de la totalité des revenus. La coopérative de location ne peut pas profiter de la bénédiction accordée à juste titre par notre droit fiscal au secteur immobilier et qui entraîne que la plupart des entreprises d'habitation aujourd'hui soumises à taxation n'en paient pas; ainsi le déclare un rapport déjà ancien du gouvernement. La coopérative ne peut pas en profiter précisément parce qu'elle est exempte d'impôts. Et en plus elle doit, dans certaines circonstances, payer des impôts sur des sommes représentant jusqu'à 10% de ses revenus. Vu de cette manière, les coopératives de location exemptes d'impôts, selon les principes de l'économie d'entreprise, peuvent manger des pierres au lieu de pain.

Quelles sont ces transactions favorisées pour lesquelles existe une soumission partielle à taxation?

Ce sont entre autres :

- la vente de biens économiques des entreprises artisanales, soumises à taxation;
- le financement de revues de locataires par la publicité de tiers;
- l'acceptation de dons pour des fêtes de locataires;
- l'octroi de bail à domaine congéable;
- l'exécution de réparations qui, selon le contrat, devraient être prises en charge par les locataires;
- pour les coopératives de location avec institutions financières, le placement d'épargne;
- la participation à d'autres entreprises.

Et, pour être complet, il y a lieu d'ajouter comme affaires accessoires favorisées, donc exemptes d'impôts :

- la vente d'inventaire qui n'est plus utilisé;
- la vente de terrains industriels ou de parties de terrains industriels;
- l'acceptation et le placement productif d'intérêts de cautionnement en vue de garantir les loyers des logements loués;
- l'acceptation d'aide de l'Etat à la construction d'immeubles, des subventions et autres moyens pour financer des constructions;
- les dédommagements des entreprises d'assurance pour les contrats d'assurances conclus par des coopératives de location concernant des dommages provoqués par le feu, les bris de verre, les dégâts d'eau, la grêle, etc.;





- le placement de liquidités disponibles à moyen terme (jusqu'à cinq ans) selon la planification de maintenance et d'investissements;
- l'affermage passager de terrains qui, dans un proche avenir, sont prévus pour la construction de logements, etc., etc.

Après cette énumération, tout le monde aura compris pourquoi, tout à l'heure, j'ai appelé les coopératives de location des «constructions artistiques», liées à des complications bureaucratiques énormes. Et pourtant, la décision quant au type à choisir par la coopérative de construction devra être prise sur la base de son historique, donc de sa structure particulière et de son nombre de logements, mais également en prenant en considération ses autres activités. Reste cependant que ce ne sont pas les conditions du marché ou les buts de la coopérative mais, dans de nombreux cas, les prescriptions au niveau fiscal qui seront déterminants pour la décision.

Maintenant, après la suppression de la WGG pour les sociétés et les coopératives de construction en Allemagne fédérale, nous sommes arrivés à un tournant. En ce moment précis, nous respectons notre passé et ses traditions, mais nous ne devons pas le prendre comme unique référence pour l'accomplissement de l'avenir. L'avenir est imprégné, depuis le 1^{er} janvier de cette année, par la liberté du marché. Cette formulation est consciemment exagérée, car la liberté, dans une société démocratique est impensable sans interactions; le marché apporte de nombreux risques, comme on le sait, mais également des opportunités. Dans une première phase, nous élaborerons et transposerons donc les conditions cadres en matière fiscale dans notre comportement d'entreprise. Ensuite seulement, nous examinerons de nouveaux champs d'activités et domaines d'affaires qui étaient, dans le passé, fermés pour nous. Dans la mesure où nous pouvons en attendre des succès, nous tenterons de les réaliser. Un exemple classique d'une nouvelle tâche pourrait être la construction de bâtiments industriels, domaine qui nous a été interdit jus-

qu'à présent. Avons-nous agi raisonnablement lorsque, les trente dernières années, nous avons construit dans les zones de verdure des villes satellites et que nous avons séparé les activités professionnelles pour les reléguer dans les centres-villes? Si nos entreprises n'avaient pas été exclues de la construction de bâtiments industriels ces soixante dernières années, bien des choses se seraient développées différemment. La séparation des domaines de travail et d'habitation doit progressivement être amenuisée, bien que je sache exactement que nous ne pourrions pas bouleverser complètement nos villes et nos structures. Je souhaiterais que nos coopératives et sociétés, après l'élargissement des affaires qu'elles ont le droit de traiter, ne construisent plus uniquement des logements, mais qu'à l'avenir elles créent également des postes de travail, c'est-à-dire qu'elles s'occupent de la construction de bâtiments industriels. La gestion de la propriété en est un autre exemple. Nous en sommes capables mais, dans le passé, nous étions limités dans ce domaine à 10 % de nos effectifs.

Ce sont deux exemples de nouveaux champs d'activités — dont nous ne pouvions nous occuper autrefois, puisque nous étions soumis à une limitation des types d'affaires.

Quels autres changements?

Avec certitude, la formation des prix des loyers, car le principe des loyers se basant sur les coûts effectifs, lié à la WGG, disparaît. Pour autant que nos effectifs en logements ne soient plus soumis aux conditions du droit général des loyers à coûts effectifs et que les structures des entreprises et les effectifs en logements le permettent, de nombreuses coopératives et sociétés utiliseront certainement les avantages de la calcul mixte, telle qu'elle est autorisée pour les locations d'entreprises.

Cette opportunité évitera les distorsions dans le système de location actuel et les injustices qui en résultent. De plus, les membres des coopératives seront enfin traités de la même manière et, pour la première fois, l'établissement d'une couverture des frais économiques sera possible selon les règles de la gestion d'entreprise. Le principe des loyers selon les coûts effectifs que nous connaissons aujourd'hui ne couvre, personne ne l'ignore, de loin pas les frais. La couverture des frais selon les règles économiques est une condition pour pouvoir assurer aux membres utilisateurs et aux locataires une sécurité à long terme. Car on ne peut pas «dévorer la substance» sans réagir, car cela se termine sans exception par la faillite. Il est évident que, sur le sujet délicat des augmentations des loyers, il faut être modéré; ceci va dans l'intérêt des membres de nos coopératives, mais également dans celui des utilisateurs, au niveau social.

Et que se passera-t-il avec les associations?

Dans ce domaine, et jusqu'au 31 décembre 1989, le fait que les coopératives et les sociétés étaient réunies sous un seul toit par la loi, était très important. Les sociétés étaient des entre-

prises d'habitations appartenant à l'église, liées à l'industrie, communales et autres entreprises des pouvoirs publics, celles des *Länder*, de la Confédération, des chemins de fers fédéraux et de la poste fédérale. **L'abrogation de la WGG signifie entre autres :**

1. Pour les coopératives de construction : selon les termes de la loi sur les coopératives, elles doivent continuer à appartenir à une association de contrôle légale et elles doivent se faire contrôler par celle-ci. Il n'est pas obligatoire que ce soit l'association régionale comme jusqu'à présent, mais il serait indiqué de ne pas changer d'organe.
2. Ceci signifie pour toutes les entreprises qui ne sont pas des coopératives, donc pour les sociétés par actions et les S.à.r.l., qu'elles ne doivent plus appartenir à une association. A l'avenir, il y a également pour elles des vérifications obligatoires selon les prescriptions légales; l'examineur peut cependant être choisi par l'entreprise elle-même. Ce n'est pas obligatoirement l'association, mais elle peut l'être selon la loi de la réforme fiscale 1990, à condition que l'affiliation à l'association soit maintenue, ce qui sera avantageux.
3. Ceci signifie pour les associations : jusqu'à l'abrogation de la WGG, tous les membres de l'association ont profité de l'association pour la vérification, les conseils et la représentation de leurs intérêts, mieux encore, ils ont dû utiliser ses services. Fondamentalement, le besoin des entreprises reste, mais il est devenu différencié et individualisé, et il pourrait également être couvert ailleurs.

à cet objectif.

En résumé, le résultat peut être présenté comme suit : il a été possible, par la réforme des associations, de maintenir la qualité de membre de toutes les entreprises. En même temps, nous avons ouvert les associations à de nouveaux membres du domaine de la politique du logement qui, jusqu'à présent, étaient soumis à taxation ou, pour autant que cela était souhaité, ceux du domaine de l'économie de crédit. En outre, la réforme des associations est liée au processus de concentration au niveau des *Länder*.

Bien entendu, la restructuration des associations a eu des conséquences pour l'association faitière. Celle-ci a reçu, au 1^{er} janvier 90, de nouveaux statuts. Le *Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen* est devenu, par conséquence logique et vu son évolution, le *Gesamtverband der Wohnungswirtschaft*. Il garantit la diversité des intérêts de ses membres et respecte les opinions, les différences professionnelles et régionales. Il est politiquement et confessionnellement indépendant, il agit de manière responsable au niveau social, il encourage les vérifications et représente les intérêts des membres au niveau national et international. Il est ouvert vis-à-vis de nouveaux membres et est, comme jusqu'à présent, membre du *Freien Ausschuss der Genossenschaftsverbände*.

L'adaptation des structures des associations à la nouvelle situation juridique est terminée pour l'essentiel et, je peux le dire aujourd'hui, elle s'est terminée avec succès. On a réussi à moderniser des structures plus grandes, à maintenir complet le degré d'organisation et à nous ouvrir aux nouveaux développements et à de nouveaux membres.

Voilà ce qu'il y avait à dire au sujet de «la politique du logement d'intérêt public à un tournant», donc sur mon sujet dans son sens étroit. Et maintenant, permettez-moi quelques remarques et indications concernant la RDA, au sujet de la politique du logement et en particulier sur la situation des coopératives d'habitations dans l'autre partie de l'Allemagne.

La révolution pacifique en RDA est un processus magnifique, et il mérite notre plus grand respect et notre reconnaissance. La réunification des deux Etats allemands semble toute proche. Ensuite, l'hémorragie de la RDA doit être arrêtée et l'émigration d'Est en Ouest doit être freinée. A ce sujet, la politique du logement et avec elle les coopératives de construction doivent remplir une tâche importante. Le flot des émigrants s'inversera à long terme seulement si l'on réussit à changer rapidement l'état désastreux des habitations en RDA, car la qualité des logements joue un grand rôle dans la décision des personnes d'y rester ou de venir à l'Ouest.

De ce point de vue, quelle est la situation en RDA?

D'après les statistiques disponibles, il y a en RDA à peu près sept millions de logements. 1,1 million font partie des 800 coopératives d'habitation, 2,8 millions font partie des 312 «com-



A ce sujet il y eut, immédiatement après l'introduction de la loi de la réforme fiscale de 1990, une discussion interne animée sur les structures futures de l'association. Tout le monde était d'accord de garder réunie, dans tous les cas, la grande famille des entreprises d'habitation d'intérêt public, les coopératives de construction et les sociétés de construction de logements. Toutes les modifications structurelles de la réforme organisationnelle devaient se soumettre

munautés immobilières» appartenant au peuple et le reste, donc environ 40 à 50%, sont toujours en propriété privée.

Les entreprises d'habitations, que ce soient des coopératives ou des sociétés, sont, du point de vue de leur caractère, des régies indépendantes et elles n'ont pas le droit de construire elles-mêmes. Les membres de coopératives de construction ne peuvent choisir le destinataire de tel logement, ni le moment de la remise. A ce sujet, seuls les administrations communales et les combinats industriels décident. Une comptabilité qui, comparable à la nôtre, calcule les frais et les rendements économiques et dresse un bilan, n'existe pas encore dans le quotidien socialiste de la RDA. Cependant, la tendance vers des entreprises indépendantes, ce qui signifie autonomie d'entreprise, marché libre et concurrence acceptée socialement, se renforce d'heure en heure.

Si j'ai dit précédemment que les habitations étaient dans un état misérable, vous pensez certainement aux images présentées à la télévision montrant des avenues barrées, des immeubles effondrés, des façades qui s'effritent et des cours arrière tristes. J'aimerais illustrer la situation à l'aide de quelques données statistiques. Voyons d'abord la totale vétusté des logements.

- 40 % de tous les logements en RDA ont été construits avant 1919, en Allemagne fédérale ils ne représentent plus que 18 %;
- un autre quart date de l'époque située entre les deux guerres mondiales, en Allemagne fédérale ce n'est plus qu'un huitième;
- après 1945, en RDA, seulement 35 % des logements ont été construits, chez nous cette proportion représente le double.

L'équipement des logements correspond à ces faits :

- seulement 40 % des logements possèdent un chauffage central en RDA, en Allemagne fédérale ce sont 73 %;
- un quart de tous les logements n'est pas équipé d'une salle de bain, chez nous ce n'est qu'un logement sur vingt et, c'est une situation qui nous étonne;

- plus de 30 % de tous les logements ne possèdent pas de toilettes intérieures;
- les logements ont une surface moyenne de 64 m², chez nous ce sont 22 m² de plus.

En conséquence, les citoyens de RDA disposent de nettement moins d'espace habitable que nous.

— La moyenne statistique en RDA mentionne 27 m², en Allemagne fédérale ce sont 36 m². L'économie dirigée du socialisme réellement pratiqué fut un échec. Ceci ne se montre nulle part de manière aussi évidente que dans la politique du logement. Dans un avenir proche, il s'agira donc de remplacer l'économie centralisée par une économie du marché décentralisée, caractérisée par des décisions particulières et autonomes des sujets économiques. Et lors de ce transfert, il s'agit de ne pas oublier les principes sociaux du système de l'Allemagne de l'Ouest. Au lieu d'une économie de logements gérée par les Etats avec des coopératives d'habitations ouvrières sociales mises sous tutelle, des gestions de logements communaux et «communautés immobilières», nous avons besoin enfin d'autonomie économique. Il s'agit de la mise sur pied d'une politique du logement selon le modèle de la libre entreprise. En plus, une adaptation claire des loyers sera nécessaire. Afin qu'il n'y ait pas de malentendus, celui qui réforme le système de location de RDA doit garantir, avec l'introduction d'une allocation de logement, la sécurité et le soutien social.

Les loyers se situent en RDA essentiellement au niveau de 1936, moment du gel des prix ordonné par les nationaux-socialistes. La conséquence est un taux de la charge locative de 4 %. En comparaison, chez nous, ce sont 19 % environ. Nous serons donc obligés d'augmenter les loyers de base. Ceci semble possible par le fait qu'avec l'introduction du mark, le marché provoquera automatiquement une réforme des prix. Les coûts pour l'énergie, l'eau et l'évacuation des eaux usées doivent être extraits des loyers et décomptés comme chez nous proportionnellement aux coûts effectifs et de telle sorte qu'ils couvrent les frais. Les autres méthodes ne favorisent pas l'économie des ressources, telle l'énergie devenue rare. En plus, il doit y avoir la possibilité de répercuter sur les loyers les coûts des modernisations absolument nécessaires. Voilà quelques réflexions sur la problématique des loyers.

Pour développer une politique du logement selon le modèle de la libre entreprise, la RDA a besoin de conditions cadres, applicables aux coopératives d'habitations et aux futures sociétés. Cependant, la RDA a également besoin d'une structure d'associations qui fonctionne, construite de manière démocratique et légitime. Ces associations doivent, comme chez nous, former la base pour les conseils, la représentation d'intérêts et le contrôle. Mais une autre tâche les attend, une tâche que nous ne pouvons imaginer que difficilement et qui prend ses origines dans l'économie dirigée, qui dure depuis quarante ans. Les entrepreneurs qui réfléchissent



et qui agissent de manière indépendante n'existent pas en RDA, sauf quelques exceptions. Leurs fonctions doivent d'abord être prises en charge par les associations, c'est-à-dire elles doivent défendre la liberté d'entreprise vis-à-vis de l'Etat qui, pendant de nombreuses années encore, sera imprégné par ses anciens collaborateurs, leur bureaucratie et leurs appareils. Les premiers pas vers la fondation d'associations dans le domaine de la politique du logement ont été faits en RDA, d'autres devront suivre. Ainsi, le 13 mars de cette année, donc une semaine avant les premières élections libres en RDA, a été créé le *Verband der Wohnungsgenossenschaften in der DDR* en tant qu'association libre destinée aux 789 coopératives d'habitations. Actuellement, environ sept cents sociétés ont librement rejoint cette association. L'affiliation des coopératives de construction à cette association faitière sera transférée aux associations régionales quand celles-ci seront fondées et si les coopératives y annoncent leur adhésion. Des associations régionales dans le domaine des coopératives de construction sont fondées ou en voie de fondation, et ceci dans les limites des anciens *Länder* sur le territoire de la RDA, à Thüringen et à Sachsen-Anhalt. A Sachsen existe déjà une association des entreprises populaires, à laquelle participent des coopératives du *Bezirk* de Dresden. A Mecklenburg et Vorpommern a été fondée une association commune des entreprises populaires et des coopératives de logements ouvriers. La situation à Berlin et dans le Brandebourg

n'est pas claire. Il y a une association des entreprises populaires et ceci sans coopération avec les coopératives; la fondation d'une association de coopératives régionales est en voie de fondation.

Je vous ai livré quelques rares indications, certainement encore incomplètes au sujet de la RDA, de l'union allemande et du challenge au niveau de la politique du logement.

L'abrogation de la *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes* impose à nos coopératives de construction en République fédérale allemande un grand nombre de modifications de principe; dans de nombreux domaines, elle demande même un changement de système. Toutes ces mutations s'opèrent dans le contexte de l'évolution politique de la réunification allemande.

Karl-Heinz Neinhaus
Gesamtverband des Wohnungswirtschaft,
Cologne

Wohnungsbaugenossenschaft = sociétés coopératives de construction

Vermietungsgenossenschaft = coopératives de location

Wohnungsgenossenschaften = coopératives d'habitation

Wohnungsunternehmen = entreprises d'habitation

Photos : réalisations de logements par les sociétés coopératives du Nord de l'Allemagne

