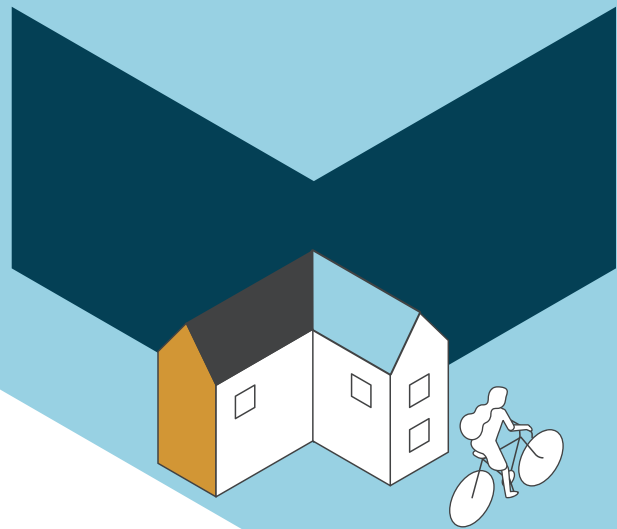


Congrès 2025 - Bordeaux



Note :
Illustration sur le modèle allemand



57^e Congrès des
et **Directrices**
Directeurs

d' **Oph**
Offices Publics de l'Habitat

Fuggerei, Augsburg, ca. 1550

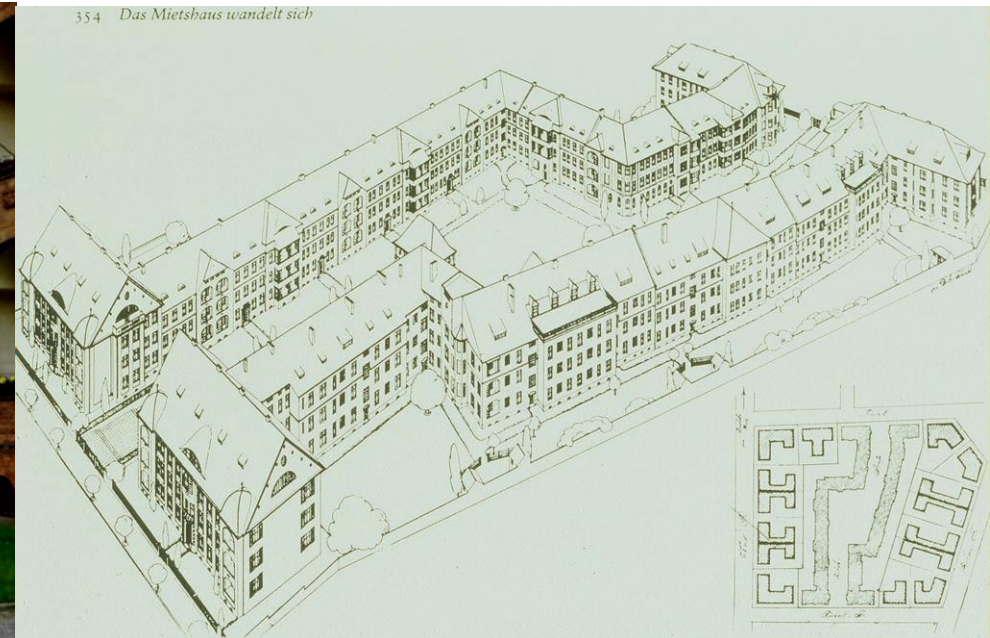


Étapes du développement du logement abordable en Allemagne et le rôle du „GdW“ - fédération allemande des entreprises de logement

- **ca. 1850:** **fondation des premières co-opératives allemandes de logement –**
activité du mouvement d'entre-aide ouvrière, très forte en Allemagne aux XIX et XX siècles
- **Depuis 1870/80:** **fondation des cités d'habitation par des patrons pour leurs ouvriers**
- **1889/90:** **Législation du « Reich » concernant les coopératives:**
 - Le législateur renonce enfin d'imposer à chaque membre d'une coopérative la responsabilité solidaire; l'étendue de sa responsabilité se limite à l' hauteur de sa part.
 - Fondation de plus de 1.500 coopératives de logement en Allemagne, qui construisent 5.000 logements par an; solutions exemplaires de logements décents aux prix raisonnables
 - Les règles d'utilité publique, imposées aux coopératives, deviennent modèle: limitation des dividendes et des loyers; obligation de re-investir le surplus à la construction de logements
- **1919 / 1948:** **L'Allemagne s'oblige à une politique du logement décent pour chacun**
- **depuis 1919** **Fondation d'un grand nombre de sociétés d'utilité publique de logement**
par des communes, Länder, syndicats, d'églises, patrons: > 2 millions de logements jusqu'à 1932
- **1930 / 1948** **Loi sur l'utilité publique dans le secteur du logement - abrogée en 1990**
- **1949** **GGW Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (RFA)**
- **1990** **Intégration des fédérations régionales Est-allemandes**
- **1996** **GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen: 14 fédérations régionales**
de logement avec 3.200 entreprises de logement (sociétés et coopératives) avec 7,6 millions d'unités,
dont 6,8 millions de logements locatifs

Projet réalisé par la coopérative “Beamtenwohnungsverein”

Exemple modèle d’habitations décentes dans les communes autour de Berlin, ca. 1900



Le statut des entreprises allemandes d'utilité publique du secteur logement

(depuis 1990 en vigueur seulement pour les coopératives)

- **Introduit pour les coopératives de la construction de logements depuis 1890, ce statut a été appliqué aux grandes sociétés de logement depuis 1919, fondées par l'État (le *Reich*, les *Länder*, la PTT allemand, la *Deutsche Reichsbahn* et autres), les communes, les églises, l'industrie, les syndicats et d'autres organisations.**
- **Le statut selon la loi concernant l'utilité publique du secteur logement a été accordé aux entreprises disposées à se soumettre aux restrictions suivantes:**
 - **Limitation des activités de l'entreprise au seul domaine du logement.**
 - **Limitation du prix de leurs prestations (construction de logements, soit pour l'accession à la propriété, soit pour le parc locatif) à la couverture des frais; interdiction des prix / loyers spéculatifs.**
 - **Limitation des dividendes annuels sur le capital des associés à 4% au maximum de l'apport libéré; obligation d'investir les excédents dans le but de l'entreprise: le logement.**
 - **Affectation du patrimoine entier de l'entreprise à l'objectif de l'utilité publique du secteur logement, aussi en cas de dissolution ou de vente.**

En compensation, ces entreprises étaient exemptes des impôts de société et d'autres taxes.

Des nouveaux cités d'habitation de la République de Weimar :
La fameuse cité du fer-à-cheval de la GEHAG et de Bruno Taut à Berlin, 1926
depuis 2008 avec 5 autres cités sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO



Hufeisensiedlung, 1925/1926, Architekt: Bruno Taut

La “Siedlung Siemensstadt”, cité réalisé par la société PRIMUS (GSW) et l’architecte Hans Scharoun (plan de masse et quelques immeubles), 1929-31, depuis 2008 sur la liste du patrimoine mondial de l’UNESCO





Les éléments principaux de la politique du logement en RFA depuis 1950 - la promotion directe et indirecte

- **Subvention directe / *Direkte Förderung***
 - **Aide à la pierre / *Objekt-Förderung***
 - 1er régime: le logement social
 - 2ème régime: le logement intermédiaire
 - Régimes particuliers des „Länder“
 - **Aide à la modernisation énergétique**
 - Programmes fédéraux, visant à moderniser le stock des logements existants
 - **Aide à la personne / *Subjekt-Förderung***
 - Allocation personnelle de logement, APL
- **Subvention indirecte / *Indirekte Fördg.***
 - **Exonération d'impôts (sur les revenus)**
Steuerliche Entlastung (Einkommensst.)
 - déduction d'intérêts de crédit aux logements / maisons habités par leurs propriétaires
 - **Deduction supplémentaire pour modernisation énergétique**
 - **Promotion de l'épargne-logement**
Förderung des Bausparens

Réconstruction du „Hansaviertel“ à Berlin-Ouest: Exposition Internationale de Construction „Interbau“ 1957



Luftbild Hansaviertel

La Politique du Logement en Allemagne (RFA)

Le logement social – le cadre législatif

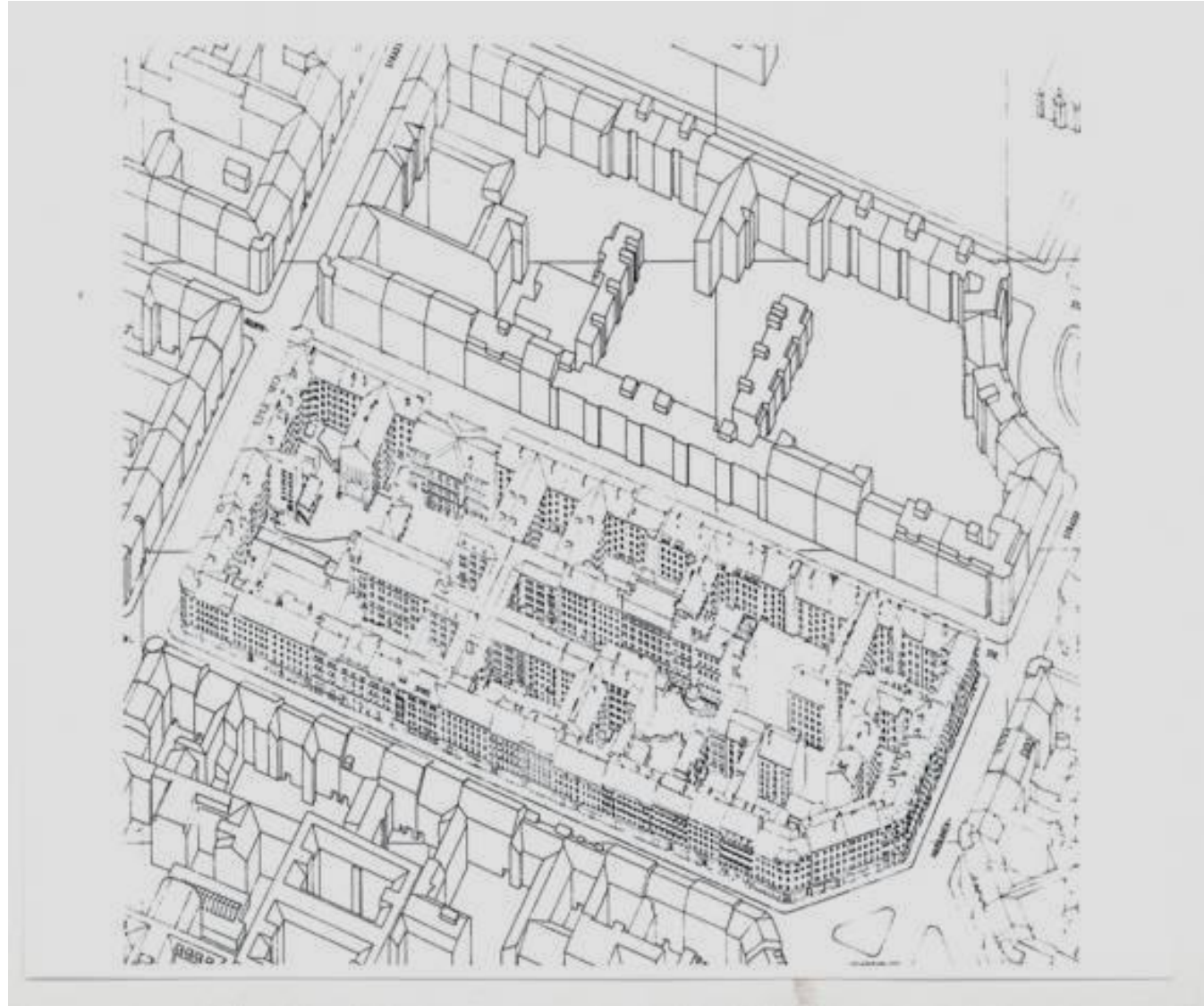
- **1950 / 56: 1ère et 2ème loi concernant le logement social en RFA**
- **2002: La nouvelle loi sur la promotion du logement social**
Objectifs principaux de la loi de 2002: : Plus de flexibilité et de souplesse, moins de règlements en détail, transfert des compétences fédérales aux “Länder” 2006; plus de compétences aux autorités locales
- **Elements de base concernant le logement social en Allemagne**
 - **Secteur locatif : Système contractuel!** Les aides à la pierre sont ouvertes à chaque investisseur qui accepte les standards définis, les règlements de loyer et les critères pour l'accès des ayants-droit. L'investisseur stipule un contrat de promotion pour un projet concret avec l'institution publique responsable. Le conventionnement est temporaire. Après amortisation totale des crédits publics les restrictions expirent.
 - **Accession à la propriété:** contrat direct entre l'institution publique et l'ayant-droit: (standards qualitatifs et quantitatifs, financement, prêts publics et subventions)
 - **Critères d'accès aux logements sociaux:** revenus de l'aspirant; besoin urgent vérifié (registre municipal)
Dans les années 1950-70, 80% des ménages correspondaient aux critères d'accès: “Les larges couches de la population”, cible de la législation.

Zone de réhabilitation urbaine à Berlin-Kreuzberg - des immeubles squattés dans les années 1970



- **Avec fondation de l'IBA, Berlin introduisait sa nouvelle politique de réhabilitation urbaine en douceur :**
 - au lieu de la démolition d'immeubles anciens après rélogement des locataires ailleurs – dès maintenant la réhabilitation „douce“ pour et avec les locataires sur place.
 - reconstruction des lacunes et frîches en respectant les structures urbaines existantes

**Zone de réhabilitation urbaine à Kreuzberg, Kottbusser Tor -
Bloc 77: démolition/construction nouvelle dans les années 1960/70
Bloc 79: modernisation respectant les structures anciennes (IBA)**



Transformation d'un immeuble à 12 étages en copropriété à 3 - 4 étages



Stadtumbau

Fachkonferenz



Einladung

Leinefelde, Thur. Transformation des barres d'un grand ensemble



Anzahl der Wohnungen: 64
Wohnfläche insg.: 4.200 m²
Ø Wohnfläche je WE: 65 m²
Gesamtkosten brutto: 4,5 Mio. €
Baukosten brutto: 659 €/m²

La cité Heinrich Böll à Berlin-Pankow, réalisée 1998-2000 par la GSW avec W. Brenne, arch., comme projet pilote écologique



- Collection des eaux pluviales: arroser un étang de rétention et humidifier une petite tourbière naturelle
- Chauffage par système de cogénération (chaleur et électricité)
- Panneaux photovoltaïques (prod. d'énergie électrique renouvelable)
- Bâtiment pilote: planchers en bois, murs / cloisons internes: crépi de glaise
- Bilan des charges nocives par la production des matériaux de construction

Les enjeux actuels des organismes publics du logement en Allemagne

- **Manque de logements abordables dans les grandes villes-métropoles.**
- **Quartiers “surmenés” des grandes villes (ouest-)allemandes à cause des structures sociales difficiles (par ex. dans les grands ensembles de 1960/80 aux périphéries)**
- **Vieillesse: en 2020, presque la moitié des Allemands avait 50 ans ou plus; 25 % 65 ans ou plus.**
- **Intégration des immigrés: la vaste majorité des immigrés habite les grandes villes; à Francfort, Stuttgart ou Munich, leur part est en pleine croissance et a déjà atteint 30 à 40 % de la population totale. Leur intégration, négligée depuis des décennies, est un défi majeur de la politique municipale, de même pour les organismes municipaux du logement.**
- **Solutions individuelles sont nécessaires pour des gens âgés, les handicapés, les familles nombreuses, des ménages uniparentaux etc.**
- **Amélioration permanente du patrimoine (entretien, réhabilitation, modernisation, efficacité énergétique, gestion des coûts et des charges etc)**
- **Privatisation: Il faut éviter la vente entière de sociétés publiques de logement par leurs propriétaires (l'État ou municipalité, souvent à cause de raisons budgétaires) à des investisseurs privés.**