

ALLEMAGNE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE EXISTANT

Le principe du développement durable comme ligne de conduite depuis la conférence « environnement et développement » en 1992 à Rio est primordial pour la politique des républiques fédérales. L'application du chapitre 7 de l'agenda 21 désigne les points de la politique de l'habitat ; cela implique de travailler ensemble en Allemagne, cette politique des collectivités locales est applicable comme politique de l'environnement, de l'énergie, des transports entre autres sans oublier la construction, le logement et la politique de l'aménagement de la ville. Il n'y a pas lieu d'oublier les politiques déjà en place mais au contraire de mener toutes ces actions en parallèle.

Les compétences et les devoirs dans le programme « construction et habitat » sont répartis dans la fédération entre pays, région et commune. Quoique le gouvernement d'après les textes de loi en matière d'habitations dirige les marchés concurrentiels, en matière de cohésion sociale (droits de location, allocation logement, impôt, construction de logements sociaux), les compétences des régions sont plutôt en matière de financement. Il y a cependant une égalité pour les plans de construction, les permis de construire et l'attribution des aides aux logements. Elle fonctionne par des décisions communales sur les projets de construction des exploitants et peut comme les régions changer certains points primordiaux.

Les explications qui vont suivre se concentrent uniquement sur les applications du gouvernement fédéral.

PLAN POLITIQUE

Titre : Stratégie nationale durable du futur programme pour l'Allemagne : 21 indices pour les programmes politiques

Le cabinet du gouvernement a déterminé le 17 avril 2002 la stratégie durable nationale.

Le programme de fond pour les futurs agissements gouvernementaux détermine la contribution pour le sommet mondial du développement en août - septembre à Johannesburg. Le départ de la stratégie nationale durable de la république fédérale était la conférence pour l'environnement et le développement de Rio en 1992 et l'ensemble de l'assemblée a reconnu la stratégie directionnelle de la totalité des pays. A la suite, les pays présents ont été invités à développer une stratégie nationale durable.

L'ensemble de ce chapitre est la ligne directrice du développement qui se trouve en titre du droit général : qualité de vie, cohésion sociale et responsabilité internationale ; ces trois thèmes appellent toutes les notions de droit.

Le gouvernement a pris cette voie suite au programme MAB (« Man and Biospher ») pour la protection de l'homme et de la biosphère en 1998 des 13 régions. 21 points primordiaux ont été déterminés pour la poursuite du développement avec des corrections éventuelles pour la considération des générations futures.

En ce qui concerne les ressources énergétiques (baisse de l'énergie et de la matière première) et les renforcements de la cogénération ainsi que la réduction des émissions de gaz à effet de serre relatif au protocole de Kyoto qui donne les orientations pour la période 2008-2012 par rapport au 21 % de 1990 (en 1999 18,6 % ont été atteint) ; les émissions de CO₂ en 2005 devront baisser de 25 % par rapport à 1990 en doublant les besoins énergétiques renouvelables jusqu'en 2010. En outre, l'utilisation de surface quotidienne doit être baissée d'actuellement 130 hectares à 30 hectares pour des surfaces d'agglomération et de circulation jusqu'à 2020, par exemple par le recyclage de surface renforcée.

TITRE : Résumé et ligne directrice de la commission d'enquête « Protection des hommes et de l'environnement » des 13 régions

Il ressort de l'enquête deux impulsions importantes pour la définition des objectifs pour le développement de la politique habitat et plan urbain. Depuis 1994, la commission d'enquête a développé des perspectives pour l'application d'une voie durable grâce à un cahier des charges. Jusqu'à la présentation du programme final en 1998, on a notamment approfondi l'information et la technique dans la construction et l'habitat.

Construire et habiter doit s'inscrire dans une démarche de développement durable en prenant en compte l'aspect écologique, économique et social.

La commission d'enquête a pris en considération les conséquences des constructions pour l'environnement, point crucial sur l'emprise au sol. La commission d'enquête a déjà formulé le souhait d'une baisse de 10 % jusqu'en 2010 de cette valeur qui existait au milieu des années 1990. A long terme, ce changement, aussi pris en compte pour le renouvellement, doit équilibrer le poids de la construction.

En considérant la dimension sociale et économique, trois stratégies peuvent s'envisager pour les constructions futures et la politique de l'habitat :

- le renforcement des structures des villes par rapport à l'augmentation de surface,
- la concentration de l'espace vital,
- et la construction et l'habitat économique.

Dans ce domaine, il faut envisager des changements et des réformes fiscales pour la promotion de la construction écologique tout en tenant plus compte :

- de l'harmonisation des architectes,
- du démarrage d'un plan régional,
- de l'introduction d'un certificat qui entre autre donne des points clés sur la part des énergies.

Titre : Programme de recherche – Construire et habiter au 21^{ème} siècle

A côté des projets spécifiques des ministères gouvernementaux pour l'équipement, la construction et l'habitat, le gouvernement lance un programme « Construire et habiter au 21^{ème} siècle » avec des aides individuelles pour les projets individuels et les personnes qui construisent de leurs propres mains. Pour la période 2000-2004 était prévu 51 millions d'euros.

Une première mesure de subvention pour l'encouragement d'idées « ville 2030 » a été mise place fin mai 2000.

Livre blanc :

Titre : Guide de « construction durable » pour la construction publique

Ce guide est à considérer comme aide pour la planification de la construction, de son entretien et de son utilisation.

Il démontre globalement, de quelle façon comment certains éléments de base peuvent être modifiés et notamment l'importance des projets de protection :

- protection des écosystèmes, de l'air et de l'eau,
- protection de la nature et du paysage,
- maintenir certaines ressources déjà en place,
- préservation du climat,

- conservation du patrimoine,
- protection de la santé humaine,
- protection des valeurs sociales et culturelles.

L'implication de tous les acteurs de planification, de construction doit former une cohésion interdisciplinaire de sorte d'économiser des frais et d'éviter des erreurs futures.

Ce guide démontre concrètement comment une stratégie cohérente permet une bonne orientation avec des idées optimales permet d'économiser de l'argent, de l'environnement tout en maintenant les ressources existantes.

DISCUSSION

La promotion pour l'acquisition de propriétés privées est un aspect politique très important pour le gouvernement. L'habitat privé aide non seulement à la stabilité sociale de la population mais il a une importance pour l'intégration sociale des personnes âgées et pour le futur des villes.

Pour encourager une politique d'acquisition de propriété privée, suivant un certain plafond de ressource, une allocation est attribuée par les finances :

Pour une nouvelle construction, elle s'élève à 2556 euros par an

Pour l'ancien, 1278 euros par an.

A cela s'ajoute une allocation familiale de 767 euros pour chaque enfant du foyer.

Pour les constructions en cours et commencées avant le 31 janvier 2002, si les familles sont engagées à réduire de 25 % leur consommation d'énergie, elles reçoivent 205 euros par an pendant 8 ans. A partir du 1^{er} février 2002 la nouvelle norme sur l'économie d'énergie s'applique.

Le gouvernement ne prévoit pas de changement de propriété individuelle. Néanmoins, tous les acteurs de la construction (architectes, investisseurs,...) discutent beaucoup pour retrouver des espaces non construits en ville un peu comme à la campagne mais le sujet est très controversé. Le ministère du logement attend des retours d'enquête sur la question.

AUTRE : loi pour la réforme des droits de construction

Aspect durable des nouvelles lois de la promotion de la politique de logement

Un gros aspect concerne les logements sociaux.

Grâce à la loi du 1^{er} janvier 2002, les maisons traditionnelles deviennent une formidable opportunité pour favoriser le développement d'une nouvelle façon de vivre.

La ligne de conduite de cette politique peut être suivie par tout le monde grâce à des aides pour le développement de ce système d'habitation. Ainsi, les citoyens à faibles revenus ou en difficultés financières pour la recherche d'habitation (familles nombreuses, parents seuls,...) rentrent tous dans le dispositif d'aides. Ce texte concerne la reprise de constructions existantes comme résidence principale pour ainsi favoriser une évolution d'une nouvelle forme de vie.

La politique de l'habitat durable doit être appliquée à l'échelle des villes, mais aussi des régions et des communes qui peuvent le cas échéant déroger à certaines normes pour éviter qu'il n'y ait que certains quartiers de rénovés : c'est une politique globale de répartition des aides.

Les associations d'habitants peuvent préempter les habitats en l'état et influencer ainsi la mixité sociale. Cette politique est de ce fait plus en moyen d'améliorer les quartiers difficiles. Les moyens écologiques et économiques sont soutenus pour les constructions neuves et la modernisation de l'actuel. Les habitats adaptés aux personnes à mobilités réduites (personnes âgées et personnes handicapées) sont aussi pris en considération.

Beaucoup de choses ont été prises en compte dans la nouvelle loi : l'agrandissement des réseaux collectifs, la création et le maintien d'un certain niveau social, le soutien à des méthodes de construction écologiques, des mesures de développement et d'assainissement urbain...

Le projet d'aide pour l'amélioration de l'habitat s'est élevé à 2,8 milliards d'euros en 2001 dont 230 millions des fonds fédéraux. Pour 2002, le gouvernement élève sa participation à 300 millions d'euros.

PARTIE B

Réglementation existante

1) Législation

Immeubles

En général, les directives techniques pour les constructions sont l'affaire des régions. Néanmoins, si tous les points d'économie d'énergie sont touchés, il existe également un texte concurrent qui concerne les directives de l'union. A ce moment là, la région peut être l'exécutant sous tutelle du gouvernement.

Quant il y a des divergences pour les calculs et les justificatifs de documents, c'est le gouvernement qui tranche.

Les régions sont compétentes notamment pour des projets qui ont pour objectif de réduire les frais énergétiques.

Régulations énergétiques pour les équipements

Avant le 31 janvier 2002, les textes donnaient les critères minimum de qualité pour les installations de chauffage (isolation des conduits, régulation de distribution, maintenance,...), la ventilation et la production d'eau chaude sanitaire. Ces indications sont dans la nouvelle loi sur les économies d'énergie avec des délais pour la mise aux normes car toute la réglementation antérieure est caduque. Ce principe donne une certaine impulsion aux nouvelles technologies ce qui favorise l'économie d'énergie.

A ce jour en Allemagne, aucune demande n'a été effectuée sur l'éclairage artificiel et sur la qualité énergétique des climatiseurs ; il est nécessaire d'ajouter des bases techniques et réglementaires.

Régulations énergétiques pour les immeubles

Avant le 31 janvier 2002, il y avait des exigences sur l'isolation externe uniquement et dans l'ensemble sans distinction. Depuis le 1^{er} février 2002 tout est caduque et le but est de réduire les besoins en chauffage dans les nouvelles constructions de 30 % ce qui provoquera une réaction en chaîne et incitera les nouvelles constructions à consommer moins.

Substances toxiques

Les prescriptions de substances toxiques sont toujours du ressort des régions. Ce qui touche l'intérieur des bâtiments est peu pris en compte. Néanmoins, les régions sont obligées de se maintenir dans le projet de construction aux exigences de la réglementation européenne. Toutefois, si les effets nocifs d'une substance sont prouvées, cette substance doit être exclue (exemple : amiante...).

Labellisation

Avec la loi sur l'économie d'énergie, il est prévu d'élaborer la carte d'identité des besoins énergétiques de chaque bâtiment neuf. Une base juridique a été créée pour la mise en place volontaire de la consommation d'énergie qui peut alors être déduit des frais de chauffage et d'eaux chaudes instauré en 1982 en Allemagne. Ces obligations sont consignées dans le programme SAVE européen.

Autre

Loi pour les systèmes de cogénération

Depuis la libéralisation du marché électrique européen, les prix des systèmes de cogénération ont fortement diminués. De plus, il n'y a pas de nouvelles obligations pour ce système KWK. Pour mettre en place ce système, il est nécessaire d'intervenir sur l'installation existante mais ce la créer de l'emploi.

La loi du 1^{er} février 2002 oblige les exploitants de réseau à connecter ces installations et à racheter cette énergie à un prix tarif discuté entre les parties.

2) Incitations financières

Le droit d'imposition allemand a gardé différents aspects pour l'investissement dans le domaine de l'habitat notamment des déductions de frais la première année avec justificatifs. Pour les propriétaires, les aides concernent la modernisation des logements loués pour des fenêtres performantes, des nouveaux chauffages avec régulation. Ces textes concernent aussi les bâtiments appartenant au patrimoine historique. Les incitations du ministère des finances du fait de ces investissements des propriétaires sont des déductions d'impôts et des autorisations d'augmentations de loyers de l'ordre de 11 % pour l'ancien et libre pour le neuf.

Eco-taxe

Le gouvernement a décidé en 1999 l'entrée dans la réforme fiscale des mesures écologiques avec des réductions d'impôts et donc de ce fait une surtaxe des carburants et de l'électricité. Ce qui a eu pour effet d'économiser ces énergies et de favoriser la protection de l'environnement et notamment le climat par la baisse des émissions de gaz à effet de serre. De plus, l'électricité produite par cogénération n'est pas taxée ce qui provoque un impact très fort auprès de la population qui demande de plus en plus d'énergie verte.

MOYENS DE FINANCEMENT

Le gouvernement souhaite à tout prix conserver l'existant tout en le mettant aux nouvelles normes c'est pourquoi ce programme est en partenariat avec KfW, la banque nationale d'Allemagne, qui dispose de prêts à taux préférentiels pour la réhabilitation. Ces mesures ont aussi un effet bénéfique sur l'économie du pays.

Programme KfW pour la réduction des émissions de CO₂

Ce programme comporte des empreints à taux préférentiels pour des améliorations sur de l'existant comme l'isolation des murs, un nouveau chauffage, l'installation de chauffage solaire et la mise en place d'énergies renouvelables.

KfW-CO₂ : rénovation de bâtiments insalubres

Le même prêt est disponible pour cette opération à condition d'économiser 40 kg de CO₂/m²/an. Cette action encourage jusqu'à 100 % de l'investissement avec un plafond de 250 euros par m².

KfW : programme II de modernisation du volume habitable

Certaines régions encouragent des investissements pour la modernisation et la réparation d'habitations louées à condition d'une amélioration du logement, d'une économie d'énergie (baisse de CO₂), d'une baisse de SO₂. Dans les constructions traditionnelles et les maisons mitoyennes, cette nouvelle façon d'envisager l'habitat permet d'obtenir un emprunt pouvant s'élever à 400 euros/m².

Programme solaire 100 000 panneaux

La mise en place de panneaux photovoltaïques d'un rendement minimum de 1kWhc est encouragée sur des toits plats ou sur des façades. Ces projets peuvent être financés au maximum à 100 % et en fonction de la capacité des résultats, le plafond peut aller jusqu'à 500000 euros.

Prime à l'investissement pour la reconstruction des villes de l'est

On observe depuis 10 ans des améliorations malheureusement, il y a une faiblesse de la structure régionale suite à l'émigration. Malgré la modernisation, beaucoup de bâtiments sont vides. On dénombre 1,2 millions de logement menacé de ruine et l'érosion sociale de certains quartiers est prépondérante.

C'est pourquoi le gouvernement amis en place avec les nouvelles régions un programme en 2001 qui se nomme « Reconstruction des villes de l'est » qui mélange l'aspect extérieur et la mise en place de logements.

Le but étant la démolition de certains bâtiments pour stabiliser la structure du marché et préserver un paysage urbain afin d'éviter d'autres érosions sociales.

Les moteurs de ce programme sont :

- des montants forfaitaires pour la reconstruction des bâtiments non utilisés et des montants pour des investissements de mise en valeur (environ 2,5 milliards d'euros de 2002 à 2004),
- des compléments de crédit pour les mesures de reconstruction,
- des programmes spécifiques de construction d'habitations principales dans les vieux quartiers des centres villes (justifier l'investissement dans le but de la rénovation),
- une augmentation de l'apport promotionnel d'enrichissement des vieux bâtiments d'avant 1949 et des bâtiments historiques de 15 à 22 % en favorisant les frais d'investissement de 614 à 1200 euros/m² habitable.

La promotion de l'urbanisme

La reconstruction des villes est à soutenir financièrement car elle est un effort commun à tous les niveaux fédératifs, comme l'assainissement constructif de villes et le développement dans les villes et les villages. De 1971 jusqu'à 2001, il existait des aides financières du gouvernement, des pays et de l'UE d'un montant d'environ 2,8 milliards d'euros dont plus de 800 communes étaient éligibles.

Ces mesures sont reconnaissables par :

- une coordination juridique et financière ainsi que l'application des conventions,
- une coordination concernant l'architecture, l'écologie, le social et l'économique,
- la prise en compte commune des citoyens maître d'ouvrage et maître d'œuvre pour la planification et la réalisation.

Ces points précédemment cités améliorent la qualité de vie, les conditions de travail ainsi que l'environnement local et général en tenant compte de l'ensemble d'une région.

Les principaux points pour mettre en place l'amélioration et le développement sont :

- le maintien et la modernisation de logements anciens et la création de nouveaux logements,
- la concession de propriétés militaires, des réseaux ferrés, des services postaux, des artisans et de l'industrie,
- le maintien du développement de l'agglomération en tenant compte par exemple de l'existant, des économies d'énergie, de l'amélioration des produits naturels du sol et en favorisant la mixité sociale.

A côté de ces mesures d'encouragements qui visent principalement les fonds de logements, l'union met les impulsions écologiques aussi dans les immeubles récemment construits. Tout ceci encourage fortement la construction de maison basse énergie dont les besoins annuels en énergie primaire ne dépasse pas 40 ou 60 kWh/m²/an. L'encouragement se traduit par des prêts à faible taux d'intérêt délivré par la banque nationale KfW de au maximum 50.000 euros par logement pour "Energiesparhäuser 40" (=maisons économes d'énergie 40) et au maximum 30.000 euros par logement pour "Energiesparhäuser 60" (=maisons économes d'énergie 60).

Financement de l'étude

Certains problèmes pour la recherche concernant le développement durable sont étudiés, à la vue des compétences, par le ministère de l'équipement, de la construction et du logement dans 4 programmes :

- recherche de compétences générales
- urbanisme et logement expérimental
- projets pilotes de l'aménagement du territoire
- promotion de la recherche dans la construction.

Le cadre financier de ces programmes de recherche s'élève actuellement à environ 18 millions d'euros.

Certains de ces projets comprennent par exemple :

- des harmonisations de base pour l'évaluation de produits et de matériaux écologiques,
- des critères d'évaluation des éléments concernant l'aération de l'habitat,
- des conditions régulières pour la mise en route et le recherche de la valeur de l'énergie nécessaire dans le domaine de l'habitat,
- des aperçus sur le critère « construire » en respectant la qualité et le coût.

En tenant compte des travaux de recherche d'autres services, il y aurait lieu de se référer aux travaux actuels entrepris dans la ville de Darmstadt.

AUTRE

Simultanément, d'autres projets sont prévus dans le développement durable et dans la promotion de l'économie d'énergie et le respect de l'environnement.

- Nomination de conseillers / investisseurs de la construction (www.bmwi.de, www.kwf.de)
- Agence pour la promotion de l'énergie et de son utilisation (www.deutsche-energie-agentur.de)
- BAFA, conseils pour l'économie d'énergie (www.bafa.de) pour les constructions immobilières anciennement DDR avant le 1.01.84 et anciennement RDA avant le 1.01.89
- Plan de stimulation pour le renouvellement d'énergie (BAFA)

AUTRES MOYENS

Campagne officielle d'information pour la construction rationnelle.

Points principaux :

- innovation potentielle,
- concentration et rassemblement des expériences et des connaissances,
- abolition des entraves pour les constructions économiques,
- maintien de la sécurité de l'emploi,
- amélioration de la transparence de l'information.

Sont visés : les architectes spécialisés dans le domaine de l'amélioration, ainsi qu d'autres conseillers nécessaires, maîtres d'œuvre, financiers,...

Mise en place d'un centre spécialisé pour les différentes compétences (spécialistes de l'harmonisation des travaux).

Exemples : démonstrations et projets de construction « ma maison de rêve » et « lancement de la première maison ».

Sont responsables :

- le gouvernement,
- les régions,
- les syndicats d'architectes et d'ingénieurs des différentes corporations,
- le choix de modèles dans le contexte de l'initiative « savoir construire » en respectant l'économie et la qualité.

PARTIE C

Tous les aspects sont prioritaires en Allemagne. Les accents politiques sont l'économie d'énergie et la possibilité pour tous les citoyens de se loger à des prix raisonnables.

PARTIE D

Meilleures applications des objectifs pour les futures constructions

HABITATION FUTURE A LUDWIGSHAFEN (nouveau quartier Brunckviertel)

1) Problématique

Réhabilitation d'une cité ouvrière (avec l'aide de la région Rheinland-Platz)

150 maisons

850 logements

Superficie de 48 000 m²

Propriété de la société LUWOGGE-BASF

Prévisions de modernisation et amélioration : 160 millions DM jusqu'en 2006

Références : Maison de l'avenir, promotion spéciale pour les jeunes foyers, ouvriers, seniors, espaces verts, circulation censée.

Ainsi fut créer la maison 3 litres dans le contexte de réhabilitation d'immeubles anciens

2) Cadre juridique et principes généraux

Pas de dispositions spéciales (conforme au plan local d'urbanisme)

3) Méthodes de financement

Référence : maison 3 litres

300 000 DM (innovation et promotion de constructions de la région Rheinland-Platz)

Le surcoût a été pris en charge par LUWOGGE

Il faut rappeler que la modernisation de la cité Brunckviertel a été mise en route par la région Rheinland-Platz, et constitue un projet pilote en Allemagne.

4) Opérateurs

LUWOGGE

Wohnungsunternehmen der BASF GmbH

Dessauer Str. 59

67063 Ludwigshafen

Après regroupement de 850 logements anciens et 500 nouveaux logements ont été rétablis sur la même surface avec des installations de chauffage central et des salles de bain conformes (maison 7 litres).

Mise en place de réduction sonore

Maison 3 litres (modernisation de vieux immeubles dénommés « Maison de l'avenir »)

- Respect obligatoire de l'isolation des murs extérieurs
- Triple vitrage
- Chauffage solaire passif par agrandissement de fenêtres
- Isolation intérieure des parois
- Aération raisonnée en vue de la récupération de 85 % de la chaleur
- Installation de chaufferie moderne

5) Amélioration de l'environnement :

- mise en place d'espaces verts
- valorisation des cours intérieures
- création de zones de silence

Nouveau : construction d'un centre service pour LUWOGÉ, d'une caisse d'assurance maladie de BASF et de logements pour seniors.

6) Evaluation

Projet de « maison 3 litres », prévision de 3 ans

D'ors et déjà, le passage à la « maison 7 litres » réduit les émissions de CO₂ du quartier de 80 %

7) Commentaires

La rénovation de vieilles constructions représente une opportunité pour la réduction de 95 % de CO₂ de l'ensemble du chauffage ce qui est bénéfique pour l'environnement.

Les besoins annuels de chauffage sont de l'ordre de 30 kWh/m²/an (7 à 10 fois inférieure à l'ancien) entraînant ainsi une réduction des charges et une meilleure qualité de vie.

PARTIE D

Meilleure application de la perspective sociale et économique

Enseignement pour l'amélioration des maisons individuelles et le renouvellement des villes dans les nouvelles régions, car suite au développement des constructions de maisons individuelles qui réclament des surfaces constructibles, les centres villes ont été négligés.

Résultats : logements inoccupés (www.bbr.brund.de et www.empirica-institut.de).

Résultats de 25 acquisitions de logements de propriétaires dans les villes de l'est.

Pas de dispositions spéciales

Méthodes de financement :

- préfinancement des besoins par les propriétaires avec des produits d'encouragement de l'état
- vente de maisons individuelles
- facilité de financement pour les acquéreurs
- financement en dehors de l'état par des institutions privées

Opérateurs :

Toutes les mesures ont été effectuées par des sociétés compétentes et spécialisées pour les constructions.

Pritzwalk :

Wohnungsbaugesellschaft Pritzwalk mbH
Michael Köhler
Marktplatz 2
16928 Pritzwalk
Telefon +49(0)3395.764040
www.wbg-pritzwalk.de

Berlin :

Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte
Dipl. Ing. Wolfgang Häußler
Diercksenstr. 38
10178 Berlin
Telefon +49(0)30.2471-4489
E-Mail wolfgang.haeusser@wbm.de
www.wbm.de

Neubrandenburg

Neubrandenburger Wohnungsbaugesellschaft
Frank Benischke
Heidenstr. 6
17034 Neubrandenburg
Telefon +49(0)395.4501301

Dresden :

Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG
Frau Wagner
Henzestr. 14
01309 Dresden
Telefon +49(0)351.4432301
E-Mail Steffi.Wagner@wga-dresden.de
www.wga-dresden.de

Halle :

Weisenburger Wohnbau GmbH
Anita Schulemann
Straße der OdF 3
06112 Halle
Telefon +49(0)345.29170-14
anita.schulemann@weisenburger.com
www.weisenburger.com

Erfurt :

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Immobilienabteilung
Frau Braeuer
Drachengasse 2
99084 Erfurt
Telefon +49(0)361.560-9105
E-Mail braeuer@kowo.de
www.kowo.de

Kontakt im BBR :

Barbara Crome
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Referat II 12
Deichmannsaue 31-37
53179 Bonn
Telefon +49(0)1888.401-1220
E-Mail Barbara.Crome@bbr.bund.de

Principes généraux

Berlin :

Sanierung und Privatisierung von Plattenbauten in Berlin-Mitte nach Altschuldenhilfegesetz

Pritzwalk :

Sanierung und Privatisierung im historischen Stadtkern

Neubrandenburg :

Neubau von Eigentumswohnungen im Stadtkern

Dresden :

Privatisierung von Genossenschaftskleinhäusern in Dresden-Gruna

Halle:

Umbau bestehender Militärgebäude und Neubau auf der Konversionsfläche Heide-Süd

Evaluation

Dokumentation der Veranstaltung unter
www.bbr.bund.de / [Wohnungswesen](#) / [Wohneigentumsbildung](#)

Commentaires

Cette pratique provoque des réactions. La discussion politique sur la réhabilitation des villes a vu se développer dans différentes régions des programmes de promotion spéciale. La région de Brandebourg accorde par exemple dans le cadre de la promotion de construction de logements des prêts autosuffisants pour permettre l'accès à la propriété pour des familles à faibles revenus. Des projets de construction économiques et peu consommatrices d'espace avec des qualités écologiques sont particulièrement encouragés

PARTIE D :

Meilleure pratique environnementale

Mise en place d'un concours par l'industrie de pierres calcaires en vue de la réalisation de « maison individuelle en bande »

Coût : 1950 DM m²

PARTIE E : futures orientations

Le gouvernement envisage toutefois de mettre en place une commission d'experts.

En Allemagne, il existe actuellement 1900 coopératives pour la construction avec 3,1 millions de sociétaires qui gèrent environ 2 millions de logements (1 million en Allemagne de l'est et l'autre en Allemagne de l'ouest, ce qui correspond dans l'ancienne Allemagne à 6 % de tous les logements locatifs et 23 % dans les nouvelles régions). Ces coopératives qui gèrent l'approvisionnement de l'habitat protègent surtout le citoyen disposant de peu de ressources.

La commission visée doit notamment vérifier les aptitudes de ces coopératives.