



Face à l'explosion des loyers à Berlin, un puissant mouvement d'habitants veut exproprier les gros bailleurs privés

Par [Rachel Knaebel](#)

Mondialisation.ca, 10 février 2019

[Basta](#) 4 février 2019

Région : [L'Europe](#)

Thème: [Économie](#), [Pauvreté et inégalités sociales](#)

En France, les loyers continuent d'augmenter, le mal-logement de s'enraciner avec 4 millions de personnes concernées, alors que la loi Elan ouvre la voie à la privatisation du logement social et que la construction de logements à loyer modéré diminue. Les élus devraient peut-être regarder du côté de Berlin, également confrontée à l'explosion des loyers et à la difficulté de se loger. Un large mouvement y demande un référendum d'initiative citoyenne. Objectif : exproprier les grands bailleurs privés, qui privilégient leurs actionnaires aux dépens de leurs locataires, et instaurer une gestion démocratique des 200 000 logements communaux. Il n'est pas impossible qu'ils y parviennent.

« Il y a quelques années encore, il aurait semblé absurde à beaucoup de parler d'expropriation. Aujourd'hui, notre initiative rencontre une grande résonance. Je ne l'aurais jamais cru. » Rouzbeh Taheri est actif depuis des années dans le mouvement berlinois pour le droit au logement. En 2015, il était porte-parole d'une initiative de locataires qui avait lancé une procédure de référendum citoyen pour la protection du logement social. Mais nul besoin de référendum : la municipalité a adopté leur projet.

Ces collectifs de locataires veulent désormais aller plus loin, avec un référendum demandant l'expropriation des grandes sociétés immobilières privées, massivement présentes à Berlin. « Notre proposition d'expropriation ne concerne que les sociétés immobilières les plus importantes, qui détiennent plus de 3000 logements. Ce qui représente environ 200 000 logements en tout. Six sociétés immobilières sont concernées », précise l'activiste. Selon un sondage [publié](#) début janvier dans le quotidien Tagespiegel, une majorité des Berlinoises trouve que l'idée d'une expropriation est juste [1].

Un mouvement social pousse la mairie à racheter une partie des logements privatisés

« La réalité, c'est que les gens n'en peuvent plus », juge Katalin Gennburg, élue municipale du parti de gauche Die Linke au parlement local de Berlin [2]. Dans la capitale allemande, les loyers des nouveaux baux ont augmenté de 75 % entre 2011 et 2016 ! Pour les contrats existants, même si la loi allemande limite leur augmentation, les grandes firmes immobilières utilisent souvent le prétexte de la modernisation des logements pour augmenter d'un coup les loyers de 30 % voire 50 %.

Il y a plus de cinq ans que le mouvement pour le droit au logement a repris de la vigueur à

Berlin. Cette nouvelle vague a justement commencé dans un ensemble d'anciens logements communaux privatisés, dans le quartier de Kreuzberg. Les locataires faisant face aux augmentations de loyers, et menacés de devoir quitter leurs appartements, se sont mobilisés. Ils ont occupé le quartier, organisé des manifestations, rencontré les élus.

En 2017, la ville rachète finalement une partie de ces logements, pour 56 millions d'euros. Depuis, un conseil des locataires participe à la gestion des immeubles aux côtés du bailleur. Cet automne, ce sont un millier de locataires de la grande avenue est-berlinoise de la Karl-Marx-Allee qui se mobilisent. Comme le quartier voisin de Kreuzberg, les appartements de la Karl-Marx-Allee appartenaient auparavant à un bailleur communal avant d'être privatisés au début des années 1990.

« Les sociétés qui ont racheté les bailleurs communaux veulent juste faire de l'argent »

C'était alors la tendance dans toute l'Allemagne : vendre les bailleurs communaux, l'équivalent allemand des bailleurs sociaux (office HLM, régie immobilière publique...), à des grandes firmes immobilières et à des fonds d'investissements. L'objectif est alors « d'assainir » les finances publiques. Entre 1990 et 2005, Berlin voit partir entre les mains d'entreprises privées plus de 200 000 de ses anciens logements communaux publics. Depuis que la ville gagne à nouveau en population, que le marché locatif se tend et que les loyers explosent, cette privatisation est de plus en plus critiquée.

« *Les sociétés capitalistiques qui ont racheté des logements en masse veulent juste faire de l'argent avec, et distribuer des dividendes à leurs actionnaires* », dénonce Katalin Gennburg. Les locataires qui ne peuvent plus payer partent, le plus souvent en périphérie. C'est ce que les habitants de la Karl-Marx-Allee ont craint quand ils ont appris que leurs logements devaient bientôt être une nouvelle fois revendus, à la plus grande société immobilière privée de Berlin, Deutsche Wohnen. Créée en 1998 par la Deutsche Bank, elle possède aujourd'hui plus de 110 000 appartements dans la capitale.

Autant de loyers payés chaque mois qui servent surtout à enrichir les actionnaires de l'entreprise cotée en bourse. En 2017, Deutsche Wohnen a versé à ses actionnaires plus de 260 millions d'euros de dividendes, 80 millions d'euros de plus que l'année précédente [3].

La mauvaise réputation du plus gros bailleur privé

« *Deutsche Wohnen n'est pas très aimée à Berlin, rapporte Rouzbeh Taheri. Parce qu'elle met en œuvre tous les leviers possibles pour augmenter les loyers, et parce qu'elle a très peu investi dans la réparation pendant des années. Ce qui fait que le chauffage tombe souvent en panne pendant l'hiver dans ses immeubles, les ascenseurs aussi.* » En plus, *Deutsche Wohnen attaque régulièrement en justice le système berlinois d'encadrement des loyers.* « *La plupart des logements que possède Deutsche Wohnen étaient auparavant des logements communaux. Les gens savent comment c'était avant, et comment c'est devenu. Ces sociétés se sont constituées ainsi, par la privatisation des logements communaux* », ajoute l'activiste. C'est aussi pour cela qu'une grande partie des Berlinoises soutient désormais l'initiative visant à les exproprier.

En 2004, Berlin a privatisé son plus gros bailleur communal, GSW. Il a d'abord été vendu à un fonds d'investissement états-unien, Cerberus, avant d'atterrir en 2013 entre les mains de Deutsche Wohnen. Depuis, la réputation de la société n'a cessé de se dégrader auprès des Berlinoises. Partout dans la ville, des locataires de Deutsche Wohnen s'unissent contre

l'entreprise. Alors début novembre, quand ceux de la Karl-Marx-Allee apprennent que leurs logements aussi vont bientôt être la propriété du géant de l'immobilier, cela devient vite un sujet de débat dans toute la ville. Jusqu'à la mairie.

« Nous voulons que des locataires normaux puissent vivre dans le centre-ville, pour des loyers normaux »

Les réunions, les banderoles sur les immeubles, la mobilisation paient. Finalement, la ville de Berlin décide d'utiliser un droit de préemption spécial pour racheter ces logements, les re-municipaliser. *« La solution est venue de nous, des locataires, pas de la ville, tient à souligner Norbert Bogedain, locataire de la Karl-Marx-Allee depuis 1996. C'est comme ça que doit marcher la politique, du bas vers le haut. Nous, nous voulons que des locataires normaux puissent vivre dans le centre-ville, pour des loyers normaux. »*

Depuis quelques années, la ville de Berlin a commencé à reconstruire du logement social. *« Mais il ne suffit pas de construire. Il faut aussi en retirer de la spéculation »,* prévient l'élue Die Linke Katalin Gennburg. C'est la direction que semble prendre la capitale allemande. Dans la foulée de la décision de re-municipaliser une partie de la Karl-Marx-Allee, le maire social-démocrate a envisagé que la ville puisse racheter plus de 60 000 de ses anciens logements communaux. Mais elle devrait alors le faire aux prix du marché, qui sont bien plus élevés aujourd'hui qu'il y a quinze ans, quand elle les avait privatisés.

Exproprier pour ne pas renforcer encore plus les acteurs privés

« Si l'on rachète des logements à Deutsche Wohnen, la firme fera encore plus d'argent, puisqu'elle va nous les vendre à un prix bien plus élevé qu'elle ne les avaient achetés. Ensuite, il y a un risque qu'elle utilise cet argent pour faire son marché dans d'autres villes d'Allemagne », analyse Katalin Gennburg. Ou même dans d'autres pays. À l'image de la plus grande firme immobilière privée allemande, Vonovia, qui lorgne déjà du côté de la France. Vonovia a noué à l'automne un partenariat avec la [CDC habitat](#) (filiale de la Caisse des dépôts et consignations, groupe public) pour racheter des logements à la SNCF.

Avec la privatisation du logement social prévue dans la récente loi Elan, ces firmes ont de bonnes raisons de voir la France comme un nouveau marché potentiellement lucratif. *« Nous soutenons depuis le début, à Die Linke, l'initiative pour l'expropriation, souligne Katalin Gennburg. En cas d'expropriation, les structures doivent être indemnisées, mais pas à la valeur du marché. »*

L'initiative pour l'« expropriation de Deutsche Wohnen et co » se base sur deux articles de la loi fondamentale allemande. L'article 14 dispose qu'« une expropriation n'est autorisée que pour le bien commun ». Et l'article 15 que « le sol, les biens naturels et les moyens de production peuvent être transférés vers une propriété publique dans le but d'une socialisation, par une loi qui règle le mode et le montant de l'indemnisation ». *« Cet article 15 a été adopté peu après la Seconde Guerre mondiale. La question de la socialisation était encore à l'ordre du jour »,* précise Rouzbeh Taheri.

Pour une gestion démocratique du logement

Mais l'article 15 n'a jamais été mis en œuvre en Allemagne. Un peu comme la loi française de 1945 qui permet la réquisition des logements, mais qui n'a, depuis, presque jamais été utilisée. *« Cet article de la loi fondamentale implique plus qu'un simple transfert de*

propriété. Pour nous, l'expropriation des grandes firmes immobilières doit aller de pair avec une participation forte des locataires, et de la municipalité. » L'actuel projet d'expropriation porte aussi une revendication de gestion démocratique des logements re-municipalisés.

L'administration municipale de Berlin a reçu le projet de l'initiative fin novembre. Elle doit maintenant évaluer les coûts qu'aurait la mesure si elle était mise en œuvre. *« L'estimation des coûts de l'expropriation par les services de la ville va sûrement être astronomique, dit Rouzbeh Taheri. Nous avons fait la nôtre : nous l'évaluons entre 8 et 14 milliards d'euros. Car l'idée d'une indemnisation, c'est bien que les sociétés immobilières ne soient pas dédommagées au prix du marché. La ville pourra payer une grande partie de cette indemnisation avec des crédits qui seront ensuite remboursés par les loyers des immeubles re-municipalisés. Les bailleurs communaux berlinois sont en bonne santé financière. »*

« À Berlin, un ouvrier du bâtiment peut vivre à côté d'un professeur. C'est aussi pour cela que nous nous battons »

Une fois les coûts évalués, l'initiative citoyenne a deux mois pour récolter 20 000 signatures de Berlinoises. La ville aura alors l'obligation d'étudier leur proposition. Soit elle l'adopte, soit l'initiative passe à l'étape suivante et devra recueillir les 180 000 signatures nécessaires pour organiser un référendum. Ces signatures doivent être récoltées en quatre mois. Si les activistes y parviennent, un vote sera organisé, dont le résultat est contraignant [4]. La dernière fois qu'une initiative citoyenne a réussi à imposer une décision à la ville, c'était il y a cinq ans : les Berlinoises avaient alors voté contre la construction d'immeubles sur l'ancien terrain de l'aéroport de Tempelhof, devenu un grand parc au centre de la ville.

Même si l'initiative n'arrive pas jusqu'au référendum, elle a déjà des effets sur les débats et la politique de la municipalité. Début janvier, le maire social-démocrate de Berlin n'a pas totalement rejeté l'éventualité d'une expropriation. *« Il existe aujourd'hui une centaine d'initiatives de locataires à Berlin, qui sont très bien coordonnées. Ici, avec ce fort mouvement pour le logement qui s'est constitué depuis cinq ans, et avec cet ennemi en face, cette grande société immobilière, je pense que nous pouvons y arriver, estime Rouzbeh Taheri. Il y a une véritable mixité, l'ouvrier du bâtiment peut vivre à côté du professeur d'université, dans le centre de la ville. Cette mixité est mise à mal, mais elle existe encore. C'est aussi pour cela que nous nous battons. »*

Rachel Knaebel

Notes :

[1] Voir le sondage du *Tagespiegel* [ici](#).

[2] Die Linke fait partie de l'alliance des gauches qui gouverne la municipalité berlinoise depuis 2016, avec les sociaux-démocrates et les Verts.

[3] Source : Deutsche Wohnen, [rapport annuel](#), page 141.

[4] Il faut toutefois qu'au moins 25 % des inscrits sur les listes électorales berlinoises y participent.

Rachel Knaebel : *Journaliste, basée à Berlin, Rachel Knaebel publie régulièrement des articles pour le média indépendant [Basta](#) !*

La source originale de cet article est [Basta](#)
Copyright © [Rachel Knaebel](#), [Basta](#), 2019

Articles Par : [Rachel Knaebel](#)

Avis de non-responsabilité : Les opinions exprimées dans cet article n'engagent que le ou les auteurs. Le Centre de recherche sur la mondialisation se dégage de toute responsabilité concernant le contenu de cet article et ne sera pas tenu responsable pour des erreurs ou informations incorrectes ou inexacts.

Le Centre de recherche sur la mondialisation (CRM) accorde la permission de reproduire la version intégrale ou des extraits d'articles du site [Mondialisation.ca](#) sur des sites de médias alternatifs. La source de l'article, l'adresse url ainsi qu'un hyperlien vers l'article original du CRM doivent être indiqués. Une note de droit d'auteur (copyright) doit également être indiquée.

Pour publier des articles de [Mondialisation.ca](#) en format papier ou autre, y compris les sites Internet commerciaux, contactez: media@globalresearch.ca

[Mondialisation.ca](#) contient du matériel protégé par le droit d'auteur, dont le détenteur n'a pas toujours autorisé l'utilisation. Nous mettons ce matériel à la disposition de nos lecteurs en vertu du principe "d'utilisation équitable", dans le but d'améliorer la compréhension des enjeux politiques, économiques et sociaux. Tout le matériel mis en ligne sur ce site est à but non lucratif. Il est mis à la disposition de tous ceux qui s'y intéressent dans le but de faire de la recherche ainsi qu'à des fins éducatives. Si vous désirez utiliser du matériel protégé par le droit d'auteur pour des raisons autres que "l'utilisation équitable", vous devez demander la permission au détenteur du droit d'auteur.

Contact média: media@globalresearch.ca