

Contre la crise du logement à Berlin, l'expropriation ? (Tagezeitung)

jeudi 30 mai 2019, par [GÜRGEN Malene](#) (Date de rédaction antérieure : 30 mai 2019).

Face à la hausse irrépressible des loyers, des locataires en colère réunis en associations tentent de faire entériner par le Land de Berlin la tenue d'un référendum sur l'expropriation des sociétés privées propriétaires de plus de 3 000 logements. Matière à un grand débat de société.

Un samedi de mars, dans la salle paroissiale de l'église St. Jacobi de Kreuzberg. On ne perçoit du soleil printanier que ce que le rideau de plantes en pot poussiéreuses laisse passer. Plancher de bois, murs beiges, dans la salle d'à côté, un assortiment de gâteaux maison et de tranches de fruits disposé sur une table. Au milieu, un bouquet de tulipes jaunes. On ne le dirait pas, mais on est en train de préparer une révolution.

Une cinquantaine de personnes sont assises en cercle sur des chaises en bois, certaines jeunes, d'autres ayant déjà l'âge de la retraite. Ingrid Hoffmann est installée devant, facilement reconnaissable avec sa polaire orange. Cette petite bonne femme bourrée d'énergie a 69 ans, mais fait plus jeune. Elle est membre d'un club de seniors de patinage en ligne et aime les grandes virées à vélo.

Depuis quelques mois, elle a une activité de plus : elle s'emploie à exproprier Deutsche Wohnen, l'un des plus grands groupes immobiliers présents sur le marché berlinois, et toute une série d'autres sociétés. Hoffmann n'est pas son vrai nom, mais comme elle occupe un logement Deutsche Wohnen, elle ne veut pas s'exprimer dans la presse à découvert, de peur d'avoir des problèmes.

Les autres personnes présentes dans la salle sont entièrement d'accord avec elle - et elles ne sont pas les seules à Berlin. Pratiquement tous les participants ce samedi ont une chose en commun : ils habitent un des 111 000 logements dont Deutsche Wohnen est propriétaire. Certains représentent leur association de locataires de Deutsche Wohnen. On trouve de ces associations dans toute la ville, comme les immeubles du groupe. Il en existe plus de vingt et elles se réunissent justement cet après-midi-là.

Montant des charges erroné, absence d'interlocuteur, pannes de chauffage, moisissures, mystérieux travaux de rénovation qui durent des mois et sont suivis d'une augmentation de loyer - la liste des griefs faits à Deutsche Wohnen est longue. On discute par petits groupes des objectifs, puis chaque groupe présente ses conclusions. On colle au mur des cartes jaunes, vertes, bleues et rouges, une par groupe. Le mur en expose 66 à la fin. Un objectif revient dans tous les groupes : l'expropriation.

Il s'agit d'organiser un référendum pour obliger le Sénat [le gouvernement de la ville-Land] de Berlin à adopter une loi expropriant toutes les sociétés qui possèdent plus de 3 000 logements dans la ville. Celles-ci seraient certes indemnisées, mais, ensuite, les logements n'appartiendraient plus aux actionnaires mais au Land, et les locataires auraient un droit de décision. Plus de 200 000 logements sont concernés. Ce projet a été baptisé Deutsche Wohnen & Co enteignen ["Exproprier

Deutsche Wohnen & Co”].

Deutsche Wohnen a tellement mauvaise réputation à Berlin que les militants se sont dit qu'intégrer son nom à l'intitulé du projet donnerait des résultats. Si les personnes réclamant son expropriation n'étaient qu'une poignée, Deutsche Wohnen n'aurait rien à craindre ; mais tout le monde parle de ce mouvement dans la ville, et pas seulement depuis quelques mois - les gens en parlaient avant même que la collecte des signatures ait vraiment commencé.

Die Linke [gauche], l'un des trois partis au pouvoir à Berlin, a officiellement accordé son soutien à l'initiative. À en croire les sondages, celle-ci a le soutien de la majorité des Berlinoises, et plus d'un tiers des sympathisants du FDP [libéraux] et de la CDU [conservateurs] la voient même d'un bon œil.

Un débat qui ne concerne pas que la capitale

Le fait qu'un concept aussi décrié que l'expropriation rencontre un tel écho en dit long sur le marché de l'immobilier berlinois. Et ce débat ne concerne pas seulement la capitale, et depuis longtemps. Comment appliquer le droit à un logement décent ? Les groupes immobiliers sont-ils obligés d'y contribuer au risque de voir baisser leurs bénéfices ? Une entreprise privée le peut-elle d'ailleurs ? Ou faut-il tout simplement considérer que le logement n'est pas une marchandise ?

Pour qu'il y ait référendum, il faut réunir près de 200 000 signatures, en deux étapes. Lors du scrutin, la proposition doit rallier une majorité de votants représentant au moins un quart des inscrits sur les listes électorales berlinoises. Ce sont des obstacles importants. Il n'est pas sûr qu'ils puissent être surmontés mais ce n'est pas impossible non plus.

La collecte des signatures commence ce samedi [6 avril]. Ce n'est pas un hasard : une journée d'action européenne intitulée #Mietenwahnsinn ["#Folie desloyers"] a lieu ce jour-là. Une grande manifestation est prévue à Berlin. Il est possible qu'une bonne partie des 20 000 signatures exigées pour la première étape soient réunies à cette occasion.

"Ding dong", lance Ingrid Hoffmann, au milieu du brouhaha des conversations. Tout le monde se tait. C'est elle qui anime la réunion : aimablement mais fermement, elle dirige les débats en conservant une vue d'ensemble. Elle habite depuis 2001 dans un immeuble en préfabriqué de l'ex-RDA, situé exactement à la limite entre Mitte et Prenzlauer Berg. Quand elle a emménagé, l'immeuble appartenait à une coopérative qui avait du mal à trouver des locataires. Il faut dire que si Ingrid Hoffmann voit la tour de la télévision de son balcon, deux artères à grande circulation et des lignes de métro courent en bas de l'immeuble. On comprend ce que cela signifie quand elle ouvre la porte du balcon.

Pour louer ses logements, le bailleur avait proposé aux locataires potentiels d'en modifier l'agencement à leur gré. C'est ce qu'a fait Ingrid Hoffmann. 65 mètres carrés, 480 euros par mois chauffage inclus, c'était le loyer quand elle a emménagé. L'appartement était le plus cher de l'immeuble, raconte-t-elle, mais elle avait l'impression qu'il lui appartenait : *"Je ne partirai jamais d'ici, me suis-je dit."*

Un bouquet de fleurs trône sur le buffet de la cuisine, un tableau moderne plein de couleurs est accroché au-dessus du canapé. La coopérative a fait faillite trois ans après son emménagement. Les immeubles sont passés à GSW, l'entreprise publique qui a été privatisée peu après, à un moment où la ville était gouvernée par une coalition rouge-rouge [sociaux-démocrates et héritiers du parti communiste de l'ex-RDA]. Les logements ont fini par atterrir chez Deutsche Wohnen en 2013.

Des loyers qui ont doublé en dix ans

“Dès la première année, Deutsche Wohnen a doublé les charges sans le chauffage”, raconte Ingrid Hoffmann en étalant les documents correspondants sur la table en bois. Malgré tout, elle ne s’est pas vraiment inquiétée jusqu’au mois de novembre 2017. Là, le loyer a augmenté de 41 euros hors chauffage.

Avec les charges, Ingrid Hoffmann paie désormais 115 euros de plus par mois. Il est écrit dans la Constitution de Berlin, article 28 : *“Toute personne a droit à un logement décent. Le Land favorise la création et l’entretien de logements décents, en particulier pour les personnes aux revenus limités.”*

Les loyers berlinois ont plus que doublé en dix ans. Si le mètre carré coûtait en moyenne 5,60 euros en 2008, on atteint les 11 euros aujourd’hui. Les Berlinois consacrent en moyenne 46 % de leurs revenus à leur loyer, selon une étude réalisée par Immoscout. Trois pour cent des logements seulement sont loués pour moins de 6 euros le mètre carré.

Un âge d’or pour le secteur immobilier

Deutsche Wohnen est coté en Bourse depuis 2006, comme les autres grands groupes immobiliers du marché berlinois. L’explosion des loyers est une bonne nouvelle pour les actionnaires : *“D’abord les loyers augmentent, ensuite ce sont les dividendes”,* se réjouissait une revue spécialisée il y a quelques jours. Le secteur vit un âge d’or.

Deutsche Wohnen par exemple a réalisé 1,9 milliard d’euros de bénéfices en 2018, soit 6 % de plus que l’année précédente. Michael Zahn, le PDG, un homme plutôt quelconque au crâne dégarni et aux lunettes carrées, a gagné 4,3 millions d’euros l’année dernière. Il déclare ne pas être un homme public, mais depuis que le projet d’expropriation fait des remous, il semble ne plus avoir le choix : il donne des interviews et doit participer la semaine prochaine au premier débat public officiel avec les partisans de l’expropriation.

Michael Zahn ne comprend pas ce projet : *“Même avec beaucoup d’imagination, je ne vois aucune raison d’exproprier une entreprise dont les logements font en moyenne 60 mètres carrés et se louent pour 580 euros chauffage inclus.”*

La peur de la prochaine augmentation

C’est un appartement de ce type qu’habite Ingrid Hoffmann. 65 mètres carrés pour 595 euros chauffage inclus - on peut payer bien plus cher à Berlin. Ça lui fait une belle jambe : Ingrid Hoffmann touche 1 100 euros de retraite. *“Quand le loyer a augmenté, je me suis tout de suite cherché un petit boulot et j’ai heureusement trouvé”,* raconte-t-elle. Elle tape des formulaires de virement remplis à la main pour la poste, douze heures par semaine, au salaire minimum.

Ingrid Hoffmann était traductrice à l’époque de la RDA. Après la réunification, elle s’est retrouvée au chômage et a vécu de petits boulots. Elle a pris sa retraite en 2015, contente que ce soit fini. Et voilà qu’elle se retrouve à devoir recommencer pour la poste. Ce n’était pas comme ça qu’elle s’imaginait la retraite, mais la situation est encore supportable, confie-t-elle. Le vrai problème, c’est la peur : *“Qu’est-ce que je vais faire à la prochaine augmentation ?”*

Rouzbeh Taheri est également présent à la réunion qui se tient à la salle paroissiale de Kreuzberg, du moins pendant les deux premières heures, après il doit partir. Taheri est l’un des porte-parole du mouvement pour le référendum, une fonction qui est devenu un poste à plein temps non payé depuis ces dernières semaines, explique-t-il plus tard dans un café du quartier. *“Exproprier Deutsche Wohnen, c’était au début un slogan, un appel percutant sur les banderoles des manifestations, que personne ne prenait au pied de la lettre, confie-t-il. Mais on s’est mis à se demander si ça pouvait marcher.”*

Les militants ont épluché les textes de loi et sont tombés sur l'article 15 de la Loi fondamentale [la Constitution de la République fédérale] : *“Le sol, les ressources naturelles et les moyens de production peuvent être placés, aux fins de socialisation, sous un régime de propriété collective ou d'autres formes de gestion collective par une loi qui fixe le mode et la mesure de l'indemnisation.”*

Un premier succès en 2015

“Là, on a su que cette idée pouvait être bien plus qu'un slogan”, raconte Taheri. Politiquement actif depuis sa jeunesse, il a milité pour plusieurs référendums berlinois. En 2011, il apprend que son appartement va être modernisé, ce qui le pousse à s'intéresser à la politique du logement. C'est l'époque où le mouvement commence à décoller. En 2012, des locataires de l'ancien immeuble de logements sociaux de Kottbusser Tor fondent Kotti & Co, une association de locataires qui servira de modèle aux suivantes.

En 2015, une première demande de référendum sur les loyers, qui vise essentiellement les sociétés immobilières publiques, se termine par un accord avec le Sénat avant qu'on en vienne au scrutin. C'est un premier succès, mais il est clair que le mouvement des locataires prévoit une autre action et qu'elle visera cette fois les sociétés privées.

Il y a un an, Ingrid Hoffmann a vu dans le journal l'annonce d'une réunion d'une association de locataires de Deutsche Wohnen de Kreuzberg. Elle y est allée par curiosité, toute seule, pas comme déléguée d'une association. *“Il y a beaucoup de passage dans mon immeuble, alors il est difficile de s'organiser”*, confie-t-elle. À la réunion, elle entend parler du réseau des locataires de Berlin, elle s'y rend également. Au bout de deux réunions, on cherche quelqu'un pour diriger la suivante, elle se présente. Depuis, c'est sa mission. Elle est en outre membre du groupe de travail Starthilfe, qui aide les associations de locataires. À part elle, il y a surtout des jeunes, dit-elle.

Le Land de Berlin ne pourra échapper à la question

Il y a longtemps que la colère des locataires berlinois ne vise pas seulement Deutsche Wohnen, même si cette société est la cible principale. Le jour où ses locataires se retrouvent dans la salle paroissiale de Kreuzberg, une réunion très similaire se tient un kilomètre plus loin, à Kottbusser Tor, sauf qu'elle rassemble des locataires du groupe suédois Akelius. Ingrid Hoffmann y assiste aussi et présente le projet de référendum sur l'expropriation.

Même si la collecte de signatures ne commence que ce samedi, le gouvernement rouge-rouge-vert du Land de Berlin ne peut échapper à la question. Die Linke a décidé de soutenir l'initiative lors de son congrès en décembre. Les Verts ne sont pas encore parvenus à se mettre d'accord. Michael Müller, le maire SPD de Berlin, s'est exprimé contre l'expropriation, mais tout le monde n'est pas d'accord avec lui au sein du parti, loin de là. La décision a été prudemment reportée au mois de novembre après des débats agités.

La responsabilité de la gauche au pouvoir

En vendant le parc immobilier public quand ils étaient au pouvoir de 2002 à 2011, le SPD et Die Linke ont largement contribué au fort durcissement du marché de l'immobilier berlinois. Près de 200 000 logements appartenant à des sociétés publiques ont été vendus jusqu'au milieu des années 2000. Beaucoup d'entre eux appartiennent aujourd'hui à des sociétés comme Deutsche Wohnen. Situation inhabituelle : si un parti au pouvoir [Die Linke] a décidé de soutenir un référendum sur l'expropriation, c'est bien parce que sa politique a terni la réputation des partis de gauche.

“C'est contre les entreprises”, juge Michael Zahn. Le Sénat rouge-rouge-vert a dès le début fait

comme si la ville n'avait pas besoin des entreprises privées, nous déclare-t-il. La réglementation des loyers, même celle de l'État fédéral, ne le convainc pas non plus. *“Le blocage des loyers était une erreur, d'ailleurs c'est une erreur que nous, les entreprises, n'ayons pas participé à l'élaboration de cette réglementation. On décide toujours sans nous consulter.”*

Si cette idée d'expropriation rencontre un tel soutien, c'est selon lui à cause d'une campagne qui est menée depuis des mois contre les entreprises. *“Nous sommes systématiquement diabolisés.”* À entendre Zahn, on finit par avoir l'impression qu'il se considère comme victime d'une injustice profonde, qu'il est persécuté par les locataires, par les médias, la classe politique, tout le monde.

Aucune jurisprudence

Mais est-il juridiquement possible d'exproprier ces sociétés contre leur volonté ? La question fait l'objet de débats agités. Car si les expropriations en vertu de l'article 14 sont fréquentes - pour construire une autoroute par exemple ou une mine de lignite à ciel ouvert -, l'article 15, l'expropriation *“aux fins de socialisation”*, n'a encore jamais été appliqué dans l'histoire de la République fédérale. On ne peut donc s'appuyer sur aucune jurisprudence.

Les opposants au référendum font de ce conflit une grande question. À les entendre, on pourrait penser qu'il s'agit d'éliminer le capitalisme. Certains des partisans du référendum ne verraient d'ailleurs pas cette interprétation d'un mauvais œil. L'idée a-t-elle une chance juridiquement ? Non, déclare Helge Sodan, expert constitutionnel : l'article 15 évoque *“le sol”*, pas les biens immobiliers. Et surtout, la Constitution de Berlin ne mentionne pas l'expropriation aux fins de socialisation.

Christian Pestalozza, spécialiste de droit constitutionnel, explique pendant une heure pourquoi il n'est pas du même avis que Helge Sodan. Ce n'est pas, selon lui, parce que la Constitution de Berlin ne reprend pas l'article 15 de la Loi fondamentale qu'il ne peut s'appliquer. Et les biens immobiliers, inséparables du sol, pourraient très bien être expropriés. Ce qui correspond aux conclusions d'une expertise mandatée par le Sénat de Berlin.

Et que signifie *“aux fins de socialisation”* ? Que l'État a la possibilité d'agir quand un propriétaire privé ne remplit pas ses obligations vis-à-vis de la collectivité. *“Après tout, propriété oblige”*, ajoute Pestalozza. L'État doit avoir à l'esprit les *“intérêts qui vont au-delà des intérêts particuliers”* et peut pour les préserver sortir quelque chose de la propriété privée. Devant la crise du logement que connaît Berlin actuellement, on peut difficilement expliquer en quoi les intérêts des actionnaires devraient peser plus lourd que ceux des locataires.

Les locataires devront s'armer de patience

Pestalozza est convaincu que le projet de référendum tient le coup juridiquement. Mais même si c'était le cas - exproprier ne coûterait-il pas beaucoup trop cher ? Là encore le débat fait rage. Les partisans de l'expropriation en évaluent le coût de 7 à 13 milliards. Ils considèrent que l'indemnisation ne doit pas obligatoirement se faire à la valeur du marché et pourrait être bien inférieure. Si le Sénat parvient à une conclusion similaire dans son évaluation officielle qui repose sur 243 000 logements, il estime que même en indemnisant en dessous de la valeur du marché, on parviendrait à environ 28 milliards d'euros.

Malgré toute la sympathie que rencontre l'idée, une chose est claire : les locataires devront s'armer de patience. La diversité des avis sur la faisabilité et les coûts, les divisions de la classe politique et la puissance des entreprises visées, tout ceci annonce un conflit dur. Si référendum il y a, le résultat sera serré et même en cas de succès, il y aura encore un long chemin à parcourir avant une expropriation.

[Lire l'article original](#)

Malene Gürgen

[Abonnez-vous](#) à la Lettre de nouveautés du site ESSF et recevez chaque lundi par courriel la liste des articles parus, en français ou en anglais, dans la semaine écoulée.

P.-S.

Courrier International

<https://www.courrierinternational.com/article/enquete-contre-la-crise-du-logement-berlin-lexpropriation>