

Programmes échanges et partenariats

Carnet de route



Droit à la ville

Allemagne

Lucie Lechevalier
Hurard

Berliner
MieterGemeinschaft /
AITEC

Session Octobre 2007

EUROPE



Leonardo da Vinci



Sommaire

Interview

| | |
|---|---|
| Rencontre avec... Lucie : interview avant le départ | 3 |
| Interview de retour | 4 |

Articles

Avis de recherche : mais où est passé le logement social allemand ?

| | |
|--|----|
| 1. Le marché au cœur de la politique allemande du logement | 5 |
| 2. Des locataires allemands bien protégés | 8 |
| 3. Le secteur privé du logement d'utilité publique en Allemagne : coopératives et logement communal | 10 |
| 4. Pourquoi le logement social en Allemagne est-il devenu plus cher que le logement privé ? | 14 |
| 5. Le démantèlement actuel des éléments constitutifs du logement social allemand | 17 |
| La privatisation du logement social communal en Allemagne | 18 |

Rénovation urbaine

| | |
|---|----|
| Histoire du quartier de Kreuzberg à Berlin : rénovation urbaine, mobilisations habitantes et mouvement squat | 21 |
| Sabordons Media Spree ! Une initiative citoyenne contre un projet d'aménagement urbain à Berlin | 25 |

Des services publics pour tous !

| | |
|--|----|
| Coup de frein sur la privatisation des trains allemands ! | 29 |
| Allemagne : les habitants de Leipzig disent NON à la privatisation des services publics communaux ! | 32 |
| Rencontre du Réseau Européen pour les Services Publics à Bruxelles | 34 |

Rencontre avec... Lucie : interview avant le départ

A la veille du départ : le 22 octobre 2007



Lucie, 24 ans, sociologue de formation, part à Berlin travailler sur le droit au logement et les services publics.

Quel a été ton parcours avant d'intégrer ce programme ?

Je viens tout juste de terminer mes études. J'ai fait Sciences Po à Grenoble, puis un master 1 d'études du développement dans les pays du Sud et enfin un master de recherche en sociologie. Comme étudiante chercheuse, j'ai eu l'occasion de rencontrer beaucoup de mouvements sociaux, de m'imprégner de leurs

luttons, des enjeux de leurs actions. J'ai notamment passé du temps en Argentine avec des personnes qui avaient repris leurs entreprises pour maintenir leurs emplois, suite à la crise économique.

Ce qui me plaît dans le programme d'Echanges et Partenariats, c'est que je vais abandonner mon regard distant d'observatrice, puisqu'il s'agit maintenant d'être vraiment partie prenante des luttes que je vais suivre.

Où pars-tu ?

Je pars à Berlin en Allemagne, où je vais être accueillie par la Berliner Mieter Gemeinschaft : c'est une association de locataires dont les positionnements politiques et les pratiques militantes sont plus radicaux que ceux des associations allemandes de locataires classiques.

Je ne sais pas encore précisément ce que je vais faire au quotidien, mais l'objectif est de travailler sur deux thématiques communes à l'AITEC¹,

mon association de départ en France, et à la BMG² : le droit au logement et le droit aux services publics. L'idée est de faire partager aux deux associations leurs analyses sur ces domaines, leurs pratiques et leurs modes de militantisme : ça devrait permettre de faire naître ou de consolider des réseaux citoyens européens qui doivent travailler ensemble pour peser sur les politiques du droit au logement et aux services publics.

Je connaissais auparavant ces thématiques par mon activité militante mais durant ce mois de formation, j'ai appris à les voir du point de vue de pratiques professionnelles. Je continuerai à approfondir la question en Allemagne, où la situation et les enjeux sont différents par rapport à la France.

Est-ce que tu as des attentes particulières liées à ce programme ?

Ce que j'attends surtout de ce séjour, c'est une expérience de vie militante à plein temps. Pendant quelques mois, je vais être complètement plongée dans cette activité, et ne plus la considérer comme secondaire par rapport à une vie d'étudiante ou de salariée. D'une certaine manière c'est une sorte de test, pour savoir si ça pourrait être ma vie plus tard... Ensuite, peut-être que cette expérience me poussera à continuer dans cette voie. J'imagine sinon poursuivre mes études en thèse, en France ou ailleurs !

Plus d'infos :

Association internationale de techniciens, experts et chercheurs
aitec.reseau-ipam.org

Berliner Mieter Gemeinschaft

<http://www.bmgev.de/>

¹ Association internationale de techniciens, experts et chercheurs

² Berliner Mieter Gemeinschaft

Interview de retour

Où es-tu partie ? Qu'as tu fais durant les quatre mois de ton séjour ?

J'ai travaillé à Berlin dans une association de locataires, la Berliner MieterGemeinschaft (BMG).

Mon rôle a essentiellement consisté en un travail de recherche puis d'explication sur trois grands thèmes qui intéressaient à la fois la BMG et l'AITEC, les deux partenaires de cet échange.

Il s'agissait pour moi de parvenir à faire comprendre aux uns et aux autres les réalités de l'autre pays sur différents sujets. Et ce n'était pas toujours facile de rendre intelligible la complexité des situations...

La première moitié de mon séjour a été consacrée à la question de l'accès au logement et du logement social dans les deux pays : comment est organisé le marché du logement en France et en Allemagne ? Quelles sont les caractéristiques des politiques publiques du logement ? A quoi ressemble le secteur du logement social ? Pour quelles catégories de population est-il accessible ?

Les mois suivants ont servi à retracer l'histoire de la rénovation urbaine d'un côté et de l'autre de la frontière, et à essayer d'identifier l'arrière plan idéologique de ces politiques. Et on se rend compte que malgré les apparences, l'Allemagne et la France font face à des logiques communes en la matière...

J'ai par ailleurs suivi tout au long de ces quatre mois le travail des deux associations partenaires de l'échange en ce qui concerne la défense des services publics.

Qu'est ce que ton séjour à Berlin a permis de construire ?

Je pense que mon stage a contribué très largement à concrétiser la forte envie qu'il y avait d'un côté et de l'autre de travailler ensemble au niveau européen.

Ma présence à Berlin a sûrement permis de rendre palpable la manière dont on pouvait échanger, en prenant en compte la diversité des

associations, leur manière de travailler et leur positionnement dans une configuration spécifique du monde militant.

Le plus important peut-être est d'avoir amené des personnes à se connaître, à se rencontrer.

J'étais particulièrement satisfaite des rencontres qu'on a organisé à Berlin en saisissant l'occasion de l'Assemblée de préparation du Forum social européen qui se tenait fin février. Les militants berlinois contre la privatisation des services publics ont pu rencontrer le Réseau européen d'Athènes ; d'un autre côté nous avons eu un long temps d'échange entre la BMG, les NoVox/DAL et la Coordination anti-démolitions d'Ile-de-France sur la question de la rénovation urbaine et de la constitution éventuelle d'un réseau européen sur le droit au logement et à l'habitat, dans le cadre du prochain FSE de Malmö, en septembre 2008.

Il me semble que ce sont ces contacts humains qui vont sûrement aboutir à un travail en commun sur le long terme.

Qu'est ce que cette expérience t'a apporté ?

C'était ma première expérience professionnelle dans laquelle on attendait à la fois une vraie autonomie de ma part et la capacité à organiser un travail collectif autour de questions diverses.

J'ai beaucoup appris de ma manière de travailler, et je trouve ça encourageant !

Et pour la suite ?

Je compte commencer une thèse l'année prochaine.

Je continuerai certainement aussi à travailler régulièrement avec les associations qui ont constitué ce partenariat, sous des formes différentes.

**Avis de recherche :
mais où est passé le logement social allemand ?**

Je vous propose une série d'articles sur la question du logement en Allemagne.

Il s'agit ici d'aborder de manière succincte mais précise les éléments qui font la spécificité de l'Allemagne dans ce domaine. En comprenant que la question du « droit au logement » s'est historiquement constituée en terme d'« accès au marché du logement », on perçoit mieux pourquoi le démantèlement des différents éléments du logement social se fait dans un silence assourdissant de l'ensemble des acteurs de ce secteur.

On saisit aussi pourquoi les Allemands ont l'impression d'avoir tant à perdre d'un processus d'harmonisation européenne en matière de logement.

1. Le marché au cœur de la politique allemande du logement

L'Allemagne est parfois regardée avec des yeux envieux par les militants français du droit au logement : les coopératives d'habitat y sont largement développées, le droit des locataires est très favorable, les projets d'habitat communautaire fleurissent...

Pourtant on entend peu parler du logement social allemand. Et encore moins de son démantèlement. Et pour cause, le logement social n'existe pas en tant que domaine unifié et homogène.

La politique du logement en Allemagne a toujours été plutôt orientée vers la réalisation d'un marché du logement dont de larges segments sont accessibles à la majorité de la population plutôt que vers la création d'un secteur du logement social à part entière, accueillant les ménages qui ne peuvent se loger dans l'offre privée.

D'où vient la politique du logement actuelle ?

En 1950, l'Allemagne de l'ouest compte 16,7 millions de foyers (50,8 millions d'habitants) : pourtant seuls 10 millions de logements sont disponibles à cette époque. Aux réfugiés des anciennes provinces de l'Est s'ajoutent aussi les personnes qui ont quitté la RDA (entre 1949 et 1961, leur nombre est évalué à 3 millions). Le logement constitue donc l'une des priorités des gouvernements qui se succèdent jusqu'à la fin des années 1970.

Deux lois des années 1950 cherchent à réactiver l'élan dans la construction sociale que la République de Weimar avait su entraîner. Elles sont toutes deux d'inspiration conservatrice. La « seconde loi sur la construction de logements » de 1956, qui est restée en vigueur jusqu'en 2001, exprime nettement cette orientation : « Le soutien à la construction de logement a pour but d'éliminer le manque de logements et de permettre à une large portion de la population d'accéder à la propriété. Le soutien apporté doit permettre de fournir un nombre de logements suffisants pour l'ensemble

des couches sociales, en fonction de leurs besoins différenciés, et ceci en particulier pour les personnes qui ne parviennent pas à trouver seules un logement. Les logements qui seront financés en priorité seront ceux qui assureront l'épanouissement d'une vie de famille saine, en particulier pour les familles nombreuses. Le soutien à la construction doit majoritairement concerner la formation d'une propriété privée (logements familiaux ou logements de propriétaires occupants). Pour la réalisation de la propriété privée, l'épargne personnelle et la volonté d'auto-organisation doivent être stimulées. »¹

L'orientation vers la propriété de son logement et le rôle central de la famille (nombreuse) dans la société allemande de l'après-guerre sont donc deux grandes clés de la politique publique du logement à l'Ouest.

La loi de 1956 marque le passage à un nouveau modèle du logement social, celui qui a fait jusqu'en 2001 l'originalité de l'Allemagne en la matière. Ce modèle se base sur quatre caractéristiques.

Pas d'acteurs spécifiques du logement social

Les aides de l'Etat pour la construction peuvent être accordées non plus seulement aux organismes relevant de l'utilité publique mais aussi aux bailleurs purement privés. Le marché privé a toujours été le pivot de la politique allemande du logement. Dans ce sens, elle ne fait pas de distinction lorsqu'elle accorde des fonds publics à des projets de construction entre les différents acteurs du logement.

L'octroi de subventions n'est pas lié à une qualification sociale particulière des bailleurs. Les maîtres d'ouvrage privés et les sociétés de promotion immobilière ont droit à ces subventions au même titre que les sociétés d'habitat d'utilité publique et à but non lucratif.

L'une des idées principales de la politique publique du logement en Allemagne est de laisser avant tout le soin au marché de fournir des logements. Les structures d'utilité publique n'ont ainsi été soutenues que dans les périodes où le marché était insuffisant pour générer des

constructions répondant aux besoins de la population. Une fois la pénurie résorbée, la construction portée par les structures d'utilité publique n'a plus été particulièrement soutenue. Pour en savoir plus sur les structures d'utilité publique dans le domaine du logement (coopératives, fondations, sociétés communales), lisez l'article 3. Le secteur privé du logement d'utilité publique en Allemagne

Un public large du logement social

Le public visé par le logement social est défini comme « les plus larges couches de la population », soit 80% des ménages à l'époque. Les prix et les caractéristiques des logements sociaux sont donc adaptés aux besoins des familles des classes moyennes (un couple avec 1 à 2 enfants).

La question de la fourniture d'un logement à des groupes de population aux faibles revenus est explicitement écartée des programmes de logement social, car elle est perçue comme une mission de politique sociale. Les plus pauvres doivent pouvoir bénéficier indirectement de la politique du logement, grâce aux « effets de cascades » induits par les programmes de construction : les familles de classes moyennes quittant leurs logements dans le bâti ancien, au profit des logements modernes offerts par le secteur social, libèrent des appartements aux loyers modérés, que peuvent récupérer les ménages aux revenus plus faibles.

Un logement social « à caractère temporaire »

Le « logement social » ne correspond pas à un parc de logements circonscrit mais à une caractéristique limitée dans le temps des logements. Un logement est dit « social » lorsque, pour sa construction, le bailleur a sollicité un prêt public : durant les années de remboursement de ce prêt, les locataires de l'appartement sont choisis (sur recommandation de la commune) selon des critères sociaux, notamment selon leur niveau des revenus. Mais une fois les subventions remboursées, le logement retombe dans le secteur du marché privé. C'est ce que Christian Donner appelle la « soziale Zwischennützung ».

¹ Zweites Wohnungsbaugesetz, paragraphe 1, alinéa 2 « Le soutien à la construction de logements comme devoir des pouvoirs publics »

Le logement social peut être locatif ou en propriété privée

Les aides publiques sont accordées tant pour des logements locatifs que pour des logements occupés en propriété. Les différentes lois composant la politique allemande du logement sont marquées par la prégnance de l'idéologie de la propriété privée individuelle, liée à celle du développement d'une « vie de famille saine ».

Le logement locatif n'a été vu longtemps que comme une phase transitoire, dans un parcours souhaitable d'accession à la propriété. C'est pourquoi la loi de 1956 autorise les particuliers qui souhaitent faire construire un logement individuel à bénéficier des fonds publics dédiés au logement social.

Les objectifs d'accession à la propriété pour le plus grand nombre n'ont pas eu les effets escomptés : c'est surtout l'expansion du logement locatif qui a été financée en pratique par les dispositifs publics.

C'est ainsi que l'Allemagne est devenue un pays de locataires, plutôt que de propriétaires : en effet, si la France compte aujourd'hui 56% de propriétaires de leur logement, la proportion en Allemagne s'établit à 42,5% de propriétaires contre 50,5% de locataires et 7% de personnes logées dans des coopératives d'habitat.

Berlin fait figure d'exemple extrême puisque c'est une ville qui compte 90% de locataires. Les rapports locatifs y sont par conséquent assez différents de ceux que l'on connaît en France.

Une régulation stricte des rapports locatifs et des loyers

Au-delà du logement dit « social », les pouvoirs publics interviennent sur le marché par une régulation stricte des rapports locatifs et notamment des augmentations de loyers : cette intervention doit faciliter l'accès de la majorité de la population à un logement abordable. Pour connaître le détail de cette réglementation des rapports locatifs, très favorable aux locataires, et son influence sur la régulation des prix des loyers, vous pouvez lire l'article « Des locataires allemands bien protégés ».

Au fil de l'instauration de différents axes de la politique du logement sont apparus des acteurs variés, qui n'ont jamais formé un véritable secteur du logement social unifié.

C'est peut-être pour cette raison qu'aujourd'hui le démantèlement d'un grand nombre des modalités qui constituaient jusqu'alors un soutien public au logement abordable se fait dans un silence assourdissant de la part de l'ensemble des acteurs concernés par ces transformations.

2. Des locataires allemands bien protégés

La législation sur les rapports locatifs en Allemagne est très largement favorable aux locataires. Elle leur offre des armes efficaces pour se défendre contre des dynamiques de spéculation immobilière dans le secteur locatif.

C'est pourquoi les locataires allemands s'inquiètent d'une éventuelle harmonisation européenne dans ce domaine, qui pour eux se traduirait par un nivellement par le bas.

La politique du logement en Allemagne a fait le choix du marché : elle a toujours été plutôt orientée vers la réalisation d'un marché du logement dont de larges segments sont accessibles à la majorité de la population. L'idée de création d'un secteur du logement social à part entière, qui accueillerait les ménages qui ne peuvent se loger dans l'offre privée, a ainsi été laissée longtemps de côté.

C'est dans cette perspective que le législateur allemand a développé un cadre réglementaire qui fixe des rapports locatifs très favorables aux locataires : en limitant par exemple strictement les augmentations de loyers, la législation joue depuis longtemps un rôle de garde-fou contre les dynamiques spéculatives dans le secteur du logement.

Ce cadre réglementaire est notamment à l'origine de l'existence d'un marché locatif privé abordable pour une grande majorité de la population. Il sert aussi d'arme redoutable pour les locataires, qui peuvent se défendre efficacement contre la spéculation.

Des rapports locatifs régulés et favorables aux locataires

Les rapports locatifs (les relations entre les propriétaires et les locataires) sont extrêmement encadrés en Allemagne, dans un sens favorable aux locataires.

Ainsi, les baux locatifs sont à durée indéterminée : un locataire qui paye régulièrement son loyer et ses charges peut donc envisager de passer sa vie dans le même appartement, voire même de transmettre « son » appartement à ses enfants, puisque les baux sont héréditaires.

Les conditions dans lesquelles un propriétaire peut donner congé à son locataire sont strictement définies : elles sont limitées à la reprise du logement par le propriétaire pour y habiter et au non-respect du contrat par le locataire (notamment deux mois d'impayés de loyer).

Comme la hausse des loyers est strictement encadrée par l'Etat, le marché locatif ne subit qu'une spéculation limitée. Cela explique certainement un moindre attrait des Allemands pour l'accession à la propriété, puisque la condition de locataire leur procure une situation relativement stable.

Le loyer comparatif (Vergleichsmiete)

La réglementation du niveau des loyers n'est pas la même dans les différents secteurs du logement. Le « loyer comparatif » (Vergleichsmiete) ne concerne que le secteur du bâti ancien (c'est à dire construit avant la loi de 1956) et les nouvelles constructions (depuis 1956) qui avaient bénéficié d'un soutien public, mais qui au terme du remboursement des emprunts à l'Etat, retombent dans le secteur privé classique, et sont donc soumises à la même réglementation que le bâti ancien. Les détails de la réglementation des loyers dans le secteur du logement social sont à consulter dans l'article « Pourquoi le logement social est-il devenu plus cher que le logement privé »

Après la Seconde guerre mondiale, la crise du logement, due aux destructions des bombardements alliés, pousse les pouvoirs publics à fixer eux-mêmes le niveau des loyers. Il est alors prévu de ne confier à nouveau la régulation au marché qu'à partir du moment où l'offre dépassera de 3% la demande de logements. C'est le cas à partir du début des années 1960 : le plan Lücke « libère » les loyers qui doublent entre 1960 et 1970, alors que ceux du terrain doublent entre 1962 et 1969.

Une seule restriction majeure à la spéculation est instaurée : le « Mietspiegel » (miroir des loyers).

Ce cadastre des loyers fixe des seuils locaux dans l'augmentation des loyers sur la base de la valeur d'usage : le prix de location dépend pour l'essentiel de la taille, de la situation, de l'année de construction et de

l'aménagement du logement. Le Mietspiegel a une double fonction : il reflète l'état du marché locatif dans une zone géographique et à un moment donné, et il encadre strictement l'évolution de ce marché, limitant les hausses éventuelles de loyers à ce qui se pratique déjà dans la zone. Il joue donc un rôle de rétro-contrôle.

Les hausses de loyer en cours de bail sont d'une part limitées par la valeur du Mietspiegel concerné et, d'autre part, ne peuvent pas dépasser 20 % sur trois ans. Toutes les hausses de loyer nécessitent l'accord des locataires. Les propriétaires peuvent toutefois aller en justice pour tenter d'obtenir les hausses autorisées.

Les loyers fixés pour les nouveaux baux, signés à l'occasion d'un changement de locataire, peuvent cependant dépasser de 20 % la valeur du Mietspiegel pour le logement considéré sans que l'accord des locataires soit requis. C'est pourquoi un changement de locataire est intéressant pour la plupart des propriétaires.

Les hausses de loyer liées à des travaux de modernisation dépendent de l'amélioration de la valeur d'habitation. La hausse ne peut pas dépasser les coûts réels et le propriétaire doit en établir le décompte détaillé. Les travaux de modernisation nécessitent également l'accord des locataires.

Le Mietspiegel : une arme efficace contre la spéculation

Le Mietspiegel est une véritable arme pour la protection des locataires : ils l'utilisent d'ailleurs largement, notamment grâce aux associations de locataires. Leurs avocats savent dire très rapidement si une hausse de loyer est légale ou non, et peuvent donc engager sans difficulté des poursuites contre un propriétaire indélicat.



Le chien méchant « Loyer » attaque un locataire terrorisé : heureusement, l'association de locataires « Berliner MieterGemeinschaft » l'empêche de le dévorer...

3. Le secteur privé du logement d'utilité publique en Allemagne : coopératives et logement communal

Le logement social allemand est né au XIXème siècle d'initiatives privées, qui ont été à l'origine de la création d'un statut d'utilité publique. Ce statut a englobé plus tard les sociétés de logement communal.

Retour sur l'histoire de ce secteur particulier, qui fait peut-être l'originalité de l'Allemagne en matière de logement social.

Schématiquement, on peut considérer qu'il existe trois grandes branches constitutives d'un secteur du logement social en Allemagne, c'est à dire en réalité d'un logement abordable pour la majorité de la population, mais dont l'accès n'est pas réellement contrôlé par les pouvoirs publics.

Historiquement, le logement social a été tout d'abord pris en charge par des acteurs privés à vocation humaniste, paternaliste ou d'auto-organisation : les fondations, les sociétés patronales et les coopératives. Ces structures se sont donné des règles spécifiques qui ont été à l'origine de la création d'un statut d'utilité publique¹.

Ce même statut a englobé, à partir des années 1920, la seconde branche du logement social allemand moderne : les sociétés de logement communal.

Ces deux types de structures d'utilité publique ont été à la base du développement d'une politique du logement social en Allemagne.

L'« utilisation sociale temporaire » de logements privés (voir l'article 1. Le marché au cœur de la politique allemande du logement) est venue compléter le secteur du logement social à partir de 1956, sans toutefois s'intégrer au secteur de l'utilité publique.

Les coopératives de logement et les fondations philanthropiques

Le logement social en Allemagne n'est pas né d'une volonté bienfaitrice des pouvoirs publics, mais bien d'une réaction tardive à la misère des

¹ Le statut d'utilité publique n'a été inscrit dans la loi que sous le régime nazi, mais il était pratiqué très largement bien avant d'être formalisé juridiquement.

logements disponibles dans les villes du XIXème siècle en pleine industrialisation. Berlin, capitale de la Prusse, puis capitale de l'Empire allemand à partir de 1871, est l'un des plus grands centres industriels de l'Europe continentale à la fin du XIXème siècle.

Entre 1850 et 1890, seules des initiatives disparates voient le jour en matière de logement, qui tentent de pallier le manque d'habitat salubre disponible. On voit apparaître des initiatives philanthropiques de certains patrons d'entreprise, qui font construire de petites cités pour leurs ouvriers. Quelques fondations émergent aussi à côté d'initiatives d'auto-organisation : ces dernières s'inspirent des expériences anglaises de coopératives, initiées par les pionniers de Rochdale.

Les coopératives de logements sont encore marginales jusque dans les années 1880-90 : le capital dont elles disposent jusqu'alors pour mener à bien des constructions nouvelles est encore très limité. Seules les classes moyennes peuvent se permettre de s'investir financièrement dans de tels projets collectifs, alors que les ouvriers les plus pauvres vivent soit dans des logements insalubres, soit dans les logements mis à disposition par leurs employeurs.

La loi de 1889 et le développement des coopératives

Bismarck crée le cadre législatif qui permet aux projets coopératifs de se développer. Alors qu'il a institué les premières lois sur la protection sociale quelques années auparavant², deux textes adoptés en 1889 apportent un élan dans la construction.

L'un institue la responsabilité limitée des coopérateurs lorsqu'ils se lancent dans un projet collectif.

L'autre permet aux organismes d'utilité publique de disposer pour la construction de logements des fonds collectés au titre de l'assurance vieillesse³, sous forme de prêts hypothécaires. Un millier de coopératives sont ainsi créées à cette époque, et sont encore actives aujourd'hui pour une bonne part d'entre elles.

² assurance maladie en 1883, assurance accidents du travail en 1884

³ rendue obligatoire par une loi de 1889

Il n'existe à ce moment-là pas de statut coopératif contraignant. Les coopératives adoptent les mêmes règles de fonctionnement que les sociétés philanthropiques, qui seront plus tard à la base de la création du « statut d'utilité publique » (Gemeinnützigkeit), que partageront longtemps à la fois les fondations, les coopératives et les sociétés publiques de logement (communales et nationales).

1890-1914 : « De la lumière, de l'air, du soleil ! »

Selon les plans de Hobrecht¹, chargé dans les années 1870 de planifier le développement de Berlin pour les cent années à venir, la ville est parcellisée de manière à réduire au maximum les coûts de construction des rues : les terrains à bâtir sont des îlots de 300-400 m de largeur sur 200m de profondeur.

De gros immeubles, les fameuses « casernes locatives » (Mietkaserne) s'y édifient avec leur structure particulière. Il s'agit d'immeubles à quatre « ailes » avec une cour intérieure (Berliner Hinterhof). La partie qui donne sur la rue est réservée aux familles bourgeoises : les appartements sont grands et éclairés de chaque côté par de grandes fenêtres. Seule la « pièce berlinoise » (Berliner Zimmer), qui se trouve dans l'angle de l'immeuble, est peu appréciée car elle est trop grande et éclairée seulement par une petite ouverture dans le coin de la cour.

Les trois autres ailes du bâtiment donnent sur la cour intérieure : les appartements sont divisés en unités beaucoup plus petites et disposent de peu d'ouvertures puisque, de chaque côté, leurs façades sont mitoyennes d'autres immeubles. La seule source de lumière est la cour intérieure. Ils sont occupés par les familles plus modestes de travailleurs de l'industrie.

Les architectes progressistes qui se lancent dans la construction de nouvelles cités, notamment coopératives, à partir des années 1890 cherchent à transformer ce modèle : dans les centres-villes ou dans les quartiers périphériques, ils construisent des cités plus denses, mais dans lesquelles tous les appartements disposent d'un accès à la lumière du jour.

¹ qui s'est très largement inspiré des travaux de Haussmann à Paris

Le mot d'ordre est « De la lumière, de l'air, du soleil ! ». Certaines cités-jardins sont construites sur le modèle anglais, dans les zones périphériques de Berlin mais aussi dans la ville.

Les coopératives parviennent à construire à Berlin 5000 logements par an entre 1890 et 1915 : ça reste pourtant une goutte d'eau dans l'océan de la crise du logement de l'époque...

Mais si leur contribution est quantitativement limitée, c'est surtout l'apport qualitatif des coopératives et de leurs architectes à la réflexion sur le logement collectif et à la réalisation de projets innovants qui est remarquable : elles apportent une réponse critique et progressiste à la misère des « casernes locatives » berlinoises.

Les sociétés de logement communal

1918-1933 : la naissance du logement social soutenu par des moyens publics

Jusqu'en 1918 la participation publique au logement est limitée : elle ne monte en puissance qu'après la première guerre mondiale. Sous la République de Weimar, il n'est plus question de s'interroger sur l'opportunité d'une prise en charge publique de la question du logement : la question est plutôt celle de la mise en œuvre d'une telle politique, qui s'inscrit dans le cadre général de l'Etat social en construction.

La République de Weimar définit dans sa constitution l'approvisionnement en logement comme une compétence de l'Etat central. Face au manque de logements (2 millions en 1919), l'Etat développe un système de subventions et de crédit.

L'Allemagne connaît au début des années 1920 une période d'hyperinflation. Les crédits et les hypothèques contractées avant la guerre pour l'achat de logements individuels sont donc extrêmement aisément remboursables. Pour stabiliser la situation, un impôt national sur les intérêts hypothécaires est introduit en 1924 : le Hauszinssteuer.

Les sommes récoltées au titre de cet impôt sont affectées à la construction de logements neufs, sous forme de prêts à taux d'intérêts bas (2%) à destination de structures d'utilité publique (Gemeinnützigkeit).

C'est le premier pas significatif dans la constitution d'un budget national dédié à une politique du logement.

Le statut d'utilité publique

Le statut d'utilité publique dans le secteur du logement n'a été formulé dans la loi qu'à l'initiative du régime nazi, alors qu'il était déjà pratiqué par de nombreuses fondations et coopératives. Les trois règles importantes de ce statut sont :

- la limitation du champ d'activité de la société au domaine du logement et de la construction de cités d'habitat
 - la limitation du prix des loyers et des services attachés à l'entretien des logements à la stricte couverture des coûts
 - la limitation des dividendes annuels des coopérateurs à 4% de leur apport financier.
- l'obligation de réinvestissement des profits réalisés par la société dans l'amélioration du bâti et de l'habitat

En contrepartie du respect de ces règles, les sociétés de logement d'utilité publique sont exemptées de certains impôts et taxes

L'apparition de nouveaux acteurs du logement social

Grâce à ce nouveau soutien financier, d'autres acteurs du logement, qui étaient restés marginaux jusqu'alors, se développent très largement durant l'entre-deux-guerres et contribuent à la diversification du paysage du logement social : aux côtés des traditionnelles coopératives, on voit émerger les sociétés communales¹, mais aussi des sociétés privées appartenant à des syndicats, à des grands patrons d'entreprises ou à des églises. L'orientation idéologique de ces sociétés se lit dans les formes d'habitat qui sont proposées : les cités construites ne sont pas seulement destinées à loger les personnes. Ce sont de véritables lieux de vie

¹ des sociétés privées à responsabilité limitée, GmbH, qui sont détenues par les communes

commune, avec de nombreux espaces collectifs (espaces verts, jardins, bibliothèques, écoles, cafés, petits commerces, ateliers etc.).

Les acteurs socio-économiques s'emparent ainsi du domaine du logement, riche en potentielles innovations sociales, et tendent peu à peu à réduire le poids des coopératives dans le secteur, alors que celles-ci avaient été à l'origine de la constitution d'un secteur du logement collectif abordable.

Les sociétés communales se développent surtout dans la seconde moitié des années 1920 : elles sont, comme les coopératives, à l'origine de la construction de cités originales et socialement innovantes. Leur gestion répond aux principes du statut d'utilité publique.

A Berlin, les nouvelles constructions sont surtout réalisées dans des quartiers périphériques de la ville, loin des zones très denses des « casernes locatives ».

La nature des logements est variée : des petits logements de rez-de-chaussée aux grands appartements pour des familles, tous possèdent les éléments du confort moderne (chauffage central, cuisine individuelle, sanitaires, balcon etc.).

Des espaces verts communs, mais aussi individuels, sont aménagés, ainsi que des lieux de vie collective : écoles, jardins d'enfants, laveries, bars, cafés, petits commerces...

La desserte en transports en communs est particulièrement développée : ces cités périphériques sont non seulement largement reliées au centre de la ville, mais aussi aux nombreux parcs et lacs, qui doivent assurer « la bonne santé du peuple ».

Les sociétés municipales de logement possèdent une grande autonomie vis-à-vis du pouvoir politique, notamment pour le choix des architectes, des ingénieurs, des urbanistes ou des plans de leurs cités en construction.

A l'arrivée des Nazis au pouvoir, cette autonomie est remise en cause. A Berlin par exemple, les huit sociétés municipales qui existent à l'époque sont regroupées en une seule, la GSW. Cela doit permettre une rationalisation de leur gestion, mais assurer aussi la disparition de tout projet politico-social : toutes les « têtes » du secteur sont mises de côté, évincées, ou bien s'exilent d'elles-mêmes.

Les sociétés municipales se développent à nouveau après la Seconde guerre mondiale : elles sont à l'origine de la construction de nombreux bâtiments et cités dans les années 1950-1960.

En 1996, on évaluait qu'à Berlin 27% des logements appartenaient aux différentes sociétés municipales. Mais ce pourcentage a largement décliné à partir du début des années 2000. Dix ans plus tard, il était estimé à 17% seulement.

Concrètement, entre 1993 et 2007, 200 000 des 480 000 logements municipaux berlinois ont été vendus, en particulier à des investisseurs institutionnels¹.

L'Etat allemand fournit donc à partir des années 1920² un effort financier important pour développer la construction sociale : en revanche, il ne limite pas ses crédits au soutien de structures publiques municipales, subventionnant aussi en grande partie des sociétés privées.

On voit déjà apparaître en filigrane l'une des spécificités du logement social allemand : ni public, ni limité au secteur locatif, c'est un secteur qui mobilise des acteurs diversifiés.

Le soutien public au logement social s'appuie donc à cette époque très largement sur des structures privées possédant le statut d'utilité publique : l'Etat leur impose des limitations de loyers et réglemente strictement l'ampleur de leurs bénéfices.

Les logements privés « à usage social temporaire »

Le troisième pilier qui compose le logement social allemand est l'« utilisation sociale temporaire » de logements privés. Ce système original prévoit depuis la loi de 1956 que les porteurs d'un projet de construction qui souhaitent bénéficier de prêts publics s'engagent à mettre à disposition

le logement ainsi construit pour des locataires désignés par la commune. Le système est en réalité très peu contraignant : le propriétaire, lorsqu'il loue le logement, exige de la part de son locataire une attestation de la mairie, indiquant que ses ressources ne sont pas supérieures à celles des 80% de la population les plus modestes.

Le niveau des loyers et leur augmentation sont par ailleurs réglementés dans ce secteur : ils sont soumis à la législation sur le loyer économique (Kostenmiete).

Le loyer économique est fixé sur la base d'un calcul de rentabilité. Le loyer payé par les locataires ne peut dépasser le montant des intérêts liés à l'emprunt de capital pour la construction.

Jusqu'à dans les années 1970, l'Etat apportant son aide à la construction sous la forme de prêt à taux d'intérêts zéro ou bien très faible, il ne reste à payer pour le locataire que le coût du capital extérieur, emprunté auprès des banques pour compléter l'opération immobilière. Les loyers sont donc très faibles.

Les choses ont changé depuis lors, et ce logement social en utilisation temporaire est devenu parfois beaucoup plus cher que le logement privé dans le bâti ancien.

Pour en savoir plus, consultez l'article 4. Pourquoi le logement social en Allemagne est-il devenu plus cher que le logement privé ?

¹ Plus d'informations sur le processus de privatisation du logement communal dans l'article 5. Le démantèlement actuel des éléments constitutifs du logement social allemand

² avec une « pause » sous le régime nazi

4. Pourquoi le logement social en Allemagne est-il devenu plus cher que le logement privé ?

Contrairement à ce qui pourrait sembler une évidence, le logement social allemand ne se caractérise pas par son accessibilité financière pour les plus démunis. Au contraire, parce qu'il s'agit pour l'essentiel de logements neufs, mais aussi à cause de l'évolution du système de financement public, le logement social est devenu un secteur cher.

L'article 3 « Le secteur privé du logement d'utilité publique en Allemagne » nous a permis de comprendre que le « logement social » en Allemagne est en fait composé de trois branches indépendantes, animées par des acteurs de natures différentes : les coopératives et fondations, les sociétés de logement communal, et les logements privés en utilisation sociale temporaire.

C'est de la troisième branche du logement social qu'il va être question ici. Elle nous intéresse en effet car c'est elle qui fournit au logement social allemand l'une de ses caractéristiques : le logement social est majoritairement du logement neuf.

Des logements sociaux neufs, modernes et... chers

Par définition, le logement social en Allemagne est neuf puisqu'il n'est social que dans la mesure où le bailleur a obtenu des subventions publiques pour sa construction. Une fois les subventions remboursées¹, le logement concerné sort de la sphère sociale. Il est remplacé dans le « parc social » par de nouveaux logements neufs.

La majorité des logements construits à partir des années 1960 sont concernés par ce système de subvention et de location à caractère social temporaire.



Marzhan, Berlin

Cette particularité du logement social allemand amène à ce que les logements sociaux soient en moyenne et « par nature » plus modernes que le reste des logements disponibles sur le marché.

Alors que les bâtiments anciens sont encore chauffés au charbon et que les sanitaires sont à partager avec les voisins de l'étage, tous les nouveaux logements sociaux disposent du chauffage central et de toutes les commodités. Les années passant et les normes du confort moderne étant en perpétuelle évolution, ils sont peu à peu équipés de balcons, de parkings sous-terrains etc.

Les logements sociaux sont plus modernes... donc plus chers.

Ce paradoxe, qui pourrait n'être qu'un effet inattendu et pervers du système, est en réalité tout à fait assumé. Le logement social est

¹ quelques dizaines d'années

essentiellement destiné « aux couches les plus larges de la population »¹ : il ne concerne donc pas spécifiquement les personnes les plus démunies.

En fait, la fourniture d'un logement aux ménages les plus pauvres devrait être assurée indirectement par un « effet de cascade » : les classes moyennes quittant leurs logements pour venir s'établir dans les logements sociaux modernes, elles devraient libérer des espaces dans le bâti ancien, beaucoup plus accessible financièrement.

Les logements sociaux sont donc par nature plus chers que les logements anciens non encore rénovés. Mais un autre facteur a abouti à ce que le secteur social se renchérisse nettement : l'évolution de la législation sur la fixation du prix des loyers sociaux.

Le loyer économique ... et son explosion

Les logements « sociaux », ceux qui ont bénéficié d'aides publiques pour leur construction, sont soumis à la législation sur le loyer économique (Kostenmiete). Le loyer économique est fixé sur la base d'un calcul de rentabilité. Le loyer payé par les locataires ne peut dépasser le montant des intérêts liés à l'emprunt de capital pour la construction.

L'Etat apportant son aide à la construction sous la forme de prêts à taux d'intérêts zéro ou bien très faible, il ne reste à payer pour le locataire que le coût du capital extérieur, emprunté auprès des banques pour compléter l'opération immobilière. Les loyers sont donc très faibles.

Evolution des modalités du loyer économique

Cependant, dès le début des années 1970, l'Etat fait le choix de ne plus accorder directement des prêts², et ce dans l'objectif de rapprocher le plus possible le secteur du logement social des acteurs traditionnels du marché.

¹ 80% de la population

² Il en accorde toujours pour chaque construction, à un niveau bien inférieur par rapport à la période antérieure, afin de garantir le maintien de la fonction sociale temporaire des nouvelles constructions

Il renvoie donc les bailleurs à des prêts classiques, pratiqués par les banques, à des taux beaucoup plus élevés.

Pour permettre le maintien de loyers accessibles aux locataires modestes, l'Etat passe des contrats avec les bailleurs : il finance au bailleur durant 15 ans³ la différence entre le loyer économique (le coût effectif des emprunts réalisés pour la construction) et le loyer politique, acceptable pour des ménages modestes, selon une décision prise par les pouvoirs publics.

Par exemple, si le gouvernement local fixe le niveau d'un loyer « raisonnable » à Berlin à 5€ le mètre carré, il devra payer au bailleur⁴ la différence avec le coût effectif du capital, qui s'élève à 20€ le mètre carré.

La prise en charge de l'Etat se réduit petit à petit au fil des années, laissant régulièrement à la charge du locataire une partie plus importante de son loyer. A l'issue du contrat de 15 ans passé avec l'Etat, les pouvoirs publics estiment que le loyer payé par le locataire doit s'être suffisamment rapproché des prix du marché pour basculer dans le système de régulation des loyers classique (le loyer comparatif).

L'explosion des coûts

Ce système a des conséquences néfastes, puisqu'il encourage une hausse importante de l'ensemble des prix du secteur : les pouvoirs publics prenant à leur charge les coûts, l'ensemble des acteurs du secteur⁵ ont intérêt à voir augmenter les prix de la construction, les coûts des crédits etc.

Cela fait exploser les dépenses publiques liées à la politique du logement.

A l'origine, les contrats de 15 ans pouvaient être renouvelés, sur la base d'un vote des parlementaires, perpétuant ainsi sur des périodes très longues l'engagement de l'Etat. Ces renouvellements ont été votés sans aucune difficulté jusqu'en 2003.

³ donc beaucoup moins de temps qu'auparavant, quand le remboursement des emprunts, qui durait plusieurs dizaines d'années, garantissait le caractère social des logements sur un terme assez long

⁴ et non au locataire : on reste dans le domaine de l'aide à la pierre

⁵ banques, bailleurs, constructeurs, fournisseurs de matières premières, experts

A partir de cette date, les parlementaires ont décidé de ne plus accepter des extensions de contrats : à l'issue des 15 années d'engagement, l'Etat se retire complètement du financement des loyers.

Des locataires protégés par... le marché

Les loyers ont alors « théoriquement » explosés : les propriétaires pouvaient en principe exiger de leurs locataires qu'ils leur versent le montant complet du coût du crédit, jusqu'alors en partie couvert par l'Etat. Mais ces coûts étaient tellement élevés que les locataires n'auraient jamais pu payer de telles sommes, et auraient plutôt quitté les logements qu'ils occupaient.

C'est donc seulement parce que le marché du logement locatif allemand n'est pas aussi tendu qu'il l'est dans d'autres pays que les locataires sociaux n'ont pas vu leurs loyers s'envoler.

On se trouve donc dans une situation paradoxale : les locataires sont plus protégés par le marché lui-même que par l'intervention de l'Etat sous la forme du soutien au secteur social...

Mais la pression immobilière commençant peu à peu à augmenter, on ne sait pas ce que peut réserver l'avenir aux locataires sociaux...

Ce système particulier du logement social, avec ses modalités qui ont évolué au fil des décennies, a donc abouti à d'étranges conséquences : le secteur du logement subventionné par les pouvoirs publics (donc le logement social) est devenu souvent plus cher que le logement dans le secteur privé !

Le bâti ancien, notamment les bâtiments non rénovés, est encore bien souvent plus accessible pour les foyers modestes que le logement neuf subventionné par l'Etat.

5. Le démantèlement actuel des éléments constitutifs du logement social allemand

Depuis les années 1990, les éléments qui avaient permis le développement d'une offre de logement bon marché font face à un démantèlement systématique. Logement privé à usage social temporaire, coopératives, logement public communal : état des lieux.

1989 : la fin du statut d'utilité publique

En 1989, le statut d'utilité publique, qui réunissait les coopératives et les sociétés publiques de logement communal, est aboli. Cent ans après les premières mesures législatives qui avaient soutenu le développement des coopératives d'habitat, comment peut-on comprendre ce mouvement ?

La première étape du rapprochement entre le secteur locatif social et les mécanismes du marché date de 1971, quand le système de prêts à taux réduits consentis par l'Etat aux bailleurs qui construisaient du logement temporairement social ont été remplacés par des prêts bancaires classiques : ceux-ci étant accordés à des taux correspondant au marché, l'Etat s'engageait à compenser ultérieurement ce coût. Le prix des loyers pour les locataires ne devait pas s'en trouver affecté, en revanche l'objectif était atteint de lier la construction sociale aux acteurs classiques du marché. (voir article 4 : Pourquoi le logement social en Allemagne est-il devenu plus cher que le logement privé ?)

La disparition du statut d'utilité publique s'inscrit dans la logique du rapprochement progressif des différents secteurs du logement social avec le marché. Les politiques du logement successivement menées depuis les années 1970 en Allemagne visent en effet à minimiser le plus possible la séparation entre le secteur du logement privé et celui du logement social, ce dernier devant être intégré au marché.

La disparition du statut d'utilité publique implique que les coopératives d'habitat sont désormais beaucoup plus dépendantes du monde bancaire.

Les pouvoirs publics locaux peuvent éventuellement soutenir financièrement les individus qui veulent devenir coopérateurs, ou bien se porter ponctuellement garant d'une coopérative pour qu'elle puisse obtenir un prêt bancaire. Mais cette protection n'est plus assurée par un cadre national.

Ce démantèlement du statut se fait dans un silence assourdissant de la part des premières concernées : les grandes coopératives constituées. Elles estiment qu'elles sont tout à fait à même d'affronter les règles d'un marché concurrentiel et d'entrer en compétition avec les bailleurs privés à but lucratif : elles acceptent donc de bon gré de jouer ce nouveau jeu.

2001 : La fin de la construction neuve à usage social temporaire ou la disparition annoncée du logement social

L'évolution de la loi en 1971 avait déjà abouti à une réduction de l'utilisation sociale temporaire de plusieurs dizaine d'années à quinze ans seulement.

Depuis 2001, une nouvelle loi sur la construction de logements neufs est entrée en vigueur. Elle remplace la loi de 1956 qui avait inventé l'usage social temporaire des immeubles neufs ayant bénéficié de prêts publics pour leur construction. Désormais les conditions auxquelles les bailleurs privés peuvent obtenir un soutien public sont essentiellement contractuelles : en échange de la construction d'espaces publics d'ampleur limitée, les porteurs de projets de construction peuvent s'abstraire de l'obligation de louer leur bien à des locataires sociaux. Cette nouvelle logique contractuelle risque de limiter très largement l'offre de logements sociaux en utilisation temporaire.

La privatisation du logement social communal en Allemagne

Une étude du cabinet d'audit et de conseil Ernst and Young de l'été 2007 indique qu'un tiers des communes allemandes de plus de 100 000 habitants serait prêtes à privatiser une partie de leur patrimoine ou bien des services publics dont elles ont la gestion dans les prochaines années. Le domaine du logement serait particulièrement concerné : 41% des communes s'intéressant à une privatisation envisageraient de céder leurs sociétés de gestion du logement social communal ainsi que leur patrimoine immobilier.

Si chez Ernst and Young on se réjouit de cette bonne nouvelle pour les investisseurs privés, on note que, paradoxalement, un dixième des communes interrogées projeterait de recommunaliser des entreprises ou des services précédemment vendus au secteur privé.

La vente du patrimoine communal de logement social semblait faire l'unanimité depuis le début des années 1990 : pourquoi alors ce regain de prudence de la part des communes après quinze ans de privatisations ?

Une privatisation massive

A partir des années 1980, la dynamique est aux restrictions budgétaires dans l'ensemble des pays de l'Europe occidentale. Le secteur public du logement en fait les frais. L'aide à la personne se substitue à l'aide à la construction et le principe de l'accession sociale à la propriété connaît un grand succès.

En Grande Bretagne, Margaret Thatcher lance le « Right-to-buy » et le principe de la micro privatisation : les locataires du secteur public sont encouragés à acquérir leur logement à des prix très avantageux¹. Les Pays-Bas, dotés d'un parc social très étendu, suivent la même pente. En France, on déconventionne certains immeubles des quartiers dits « sociaux » dans un objectif de mixité sociale et de rééquilibrage des finances publiques.

Dans ce paysage européen, l'Allemagne ne fait pas exception. Mais elle se distingue de ses voisins par le caractère massif des ventes : les communes, qui possèdent les sociétés de logement social, se débarrassent en bloc de leur patrimoine, c'est à dire par dizaines de milliers de logements.

La municipalité de Berlin, par exemple, possédait 480 000 logements communaux en 1993 : 200 000 d'entre eux ont déjà été vendus. A l'échelle de l'Allemagne toute entière, ce sont 1,6 millions de logements, soit la moitié du parc public, qui ont été cédés en dix ans.

L'objectif affiché par la Ministre française de 40 000 logements HLM vendus chaque année, soit 1% du parc existant, paraît bien pâle face à la performance allemande...

Mais pourquoi privatiser le logement communal ?

L'argument majeur invoqué pour légitimer ces ventes en bloc est l'impérieuse nécessité de désendetter les communes. Au sous-financement chronique, dont souffrent beaucoup de municipalités allemandes, s'ajoutent les difficultés économiques et sociales liées à la réunification que doivent assumer les villes de l'Est : le coût des restitutions et indemnités des propriétés « socialisées » au temps de la RDA se double de la difficulté à endiguer l'hémorragie démographique et économique vers l'ouest.

Or, les perspectives ouvertes par la privatisation du logement public sont alléchantes. La municipalité de Dresde est ainsi parvenue à ramener ses comptes à l'équilibre en 2006 en cédant pour quelques 1,7 milliards d'euros sa société de logement communal Woba.

Le résultat est spectaculaire. 48 000 logements sociaux sont convertis d'un seul coup en logements privés et la ville de Dresde devient un symbole : elle est la première ville allemande à avoir privatisé 100% de son parc de logements publics.

¹ Ils obtiennent un rabais de 30 à 50%

Qui sont les acheteurs ?

Mais quel acheteur peut absorber une telle quantité de logements ? C'est bien là que réside la spécificité allemande : les communes liquident leur patrimoine auprès d'investisseurs institutionnels, le plus souvent de fonds de pensions américains. Ceux-ci ne sont en rien des professionnels du secteur du logement. Ils se comportent comme des acteurs du capital risque : en quelques années, ils cherchent à rentabiliser leur investissement avant de se retirer.

Les acheteurs rationalisent donc le fonctionnement des sociétés anciennement communales, congédiant les salariés et réduisant l'équipe administrative à un minimum.

Certaines activités, comme l'entretien des locaux ou la conciergerie, sont considérées comme superflues et sont externalisées.

Les éléments du patrimoine immobilier qui sont le plus immédiatement valorisables¹ sont vendus séparément à des prix élevés.

Une partie des immeubles subit des travaux de « modernisation »², dans la perspective d'une conversion future des appartements locatifs en propriétés individuelles.

Le reste du patrimoine est laissé en l'état, dans l'attente d'une revente en blocs plus restreints à des sociétés immobilières.

Quelles conséquences pour les locataires ?

Les conséquences de ces ventes pour les locataires sociaux sont difficilement évaluables : le processus de privatisations massives est encore jeune, et les effets de la nouvelle gestion ne seront observables que sur le long terme.

A Berlin, on remarque que les loyers des appartements achetés par des fonds de pensions américains n'ont pas augmenté massivement.

¹ siège social, appartements situés dans les quartiers les plus attractifs

² création de balcons ou de garages sous-terrains par exemple

Pour les appartements qui ont été modernisés, les locataires ont effectivement supporté ces coûts supplémentaires dans leurs loyers. Certains quartiers à forte concentration de logements anciennement publics, les plus proches des quartiers attractifs, ont donc vu leur population se transformer.

Mais pour la majorité des locataires sociaux « rachetés », le changement de propriétaire n'a pas encore eu d'impact significatif sur leur loyer. Alors qu'une augmentation des loyers pourrait faire fuir beaucoup de locataires, et laisser les appartements vides, le maintien dans les lieux de bénéficiaires des minima sociaux garantit aux nouveaux propriétaires le versement régulier des loyers, par les pouvoirs publics notamment³.

Une voix contre les privatisations de logements communaux

Si les effets sur les locataires ne sont pas (encore) spectaculaires, des opposants à ces ventes ont tout de même commencé à faire entendre leur voix.

C'est à l'occasion d'un référendum local⁴ dans la ville de Fribourg que les médias nationaux se sont emparés de la controverse : dans cette commune, les habitants se sont en effet exprimés à 70% en novembre 2006 pour que la municipalité reste propriétaire de la société de logements communaux et de son patrimoine immobilier.

³ En Allemagne, les bénéficiaires de certains minima sociaux voient leur loyer réglé directement à leur propriétaire par le Land. Ce dernier a un droit de regard sur la taille et le prix du logement. Le maintien de loyers en dessous des seuils fixés par le Land garantit donc aux propriétaires une stabilité de l'occupation de leur bien et du versement des loyers.

⁴ organisé à l'initiative de la campagne citoyenne « Le droit au logement est un droit de l'Homme »



Les initiateurs de ce référendum, ainsi que divers acteurs politiques dans d'autres villes, dénoncent les objectifs à court terme des « investisseurs sauterelles »¹ : ceux-ci seraient capables, en suivant leur seul horizon de rentabilisation rapide, de faire et de défaire la ville et d'avoir une influence non maîtrisée sur le développement urbain. Ces achats en masse seraient notamment responsables dans l'avenir de la gentrification des quartiers jusqu'alors populaires.

Le débat est désormais ouvert. Le référendum de Fribourg a déjà influencé plusieurs maires qui avaient envisagé la privatisation de leurs sociétés de logement communal. Leipzig a choisi de redéfinir sa stratégie de vente. Les maires de Rostock et de Schwerin ont quant à eux remis dans leurs tiroirs leurs projets de privatisations.

La vente du patrimoine de logement social des communes était il y a peu de temps encore une question neutre, liée essentiellement à la recherche de l'équilibre financier par les municipalités. Elle est désormais un véritable enjeu de politique locale.

On peut tout de même regretter que l'ouverture d'un débat sur le logement communal ne soit pas l'occasion pour les militants et les partis politiques de se saisir de la question du logement social dans son ensemble, qui fait face aujourd'hui à un démantèlement global.

¹ Cette métaphore des « investisseurs sauterelles » (Heuschrecken en allemand) est apparue il y a peu d'années dans la bouche du ministre SPD Franz Müntefering. Elle est désormais largement reprise par de très nombreuses initiatives citoyennes qui dénoncent des investisseurs institutionnels s'emparant de services publics pour en tirer des profits élevés en un temps limité, avant de les revendre et de s'attaquer à un autre secteur.

A voir ...

« *Wasser unterm Hammer* » : *L'eau sous le marteau*

Ce film documentaire montre, en partant de l'expérience britannique, comment le processus de privatisation de l'eau est à l'œuvre dans différentes villes allemandes.

En Allemagne, l'eau était jusqu'à peu de temps en arrière encore un bien commun, administré par les communes. Mais alors que les municipalités allemandes croulent sous les dettes et que l'Union Européenne pousse à la libéralisation, la privatisation de cette « source de vie » semble être désormais à l'ordre du jour.

Et la privatisation est une bonne affaire pour les acheteurs : depuis 1999, la moitié des parts de la société berlinoise de gestion de l'eau est détenue par Veolia et par Thames Water. Le prix de l'eau a déjà augmenté de 30%. La signature de contrats secrets garantit à ces deux « global players » des profits importants.

Serait-on en train de brader l'intérêt public ?

Réalisation : Leslie Franke, Hermann Lorenz

Année de production : 2005

Durée : 58'

Disponible en anglais

Production : Kern TV, NDR avec le soutien de MSH

Pour commander : <http://www.kernfilmproduktion.de/k01framep.htm>

Rénovation urbaine

Histoire du quartier de Kreuzberg à Berlin : rénovation urbaine, mobilisations habitantes et mouvement squat

Le petit « musée de la rénovation urbaine et de l'histoire sociale du quartier de Kreuzberg » nous invite, en textes et en images, à découvrir l'histoire des plans de rénovation urbaine d'un quartier populaire de l'ouest berlinois et celle, intriquée avec la première, de ses habitants : par leurs mobilisations, ces derniers se sont opposés à des projets urbanistiques qui oublièrent souvent que Kreuzberg avait toujours été un quartier mélangé, et qu'il entendait bien le rester.

Aujourd'hui, c'est à la fois un quartier populaire, qui accueille beaucoup de familles de migrants, anciens et nouveaux, mais Kreuzberg est aussi le quartier bobo et gentrifié des bars à la mode et des lofts de luxe.

Petite plongée dans l'histoire du quartier, qui nous permettra de comprendre d'où vient cet enchevêtrement si typique, et de faire un petit tour par le mouvement squat berlinois, qui y a fait ses armes dans les années 1980.

Le quartier de Kreuzberg a été érigé il y a plus de cent ans pour accueillir les plus pauvres des plus pauvres : les migrants venant de Pologne ou des anciennes provinces allemandes de l'Est (Silésie) pour trouver du travail dans la capitale du nouveau Reich. Les logements de mauvaise qualité y côtoient de petites usines : les rues sont très étroites et les espaces communs rares. Le quartier a donc une tradition populaire depuis sa création.

L'après guerre et la reconstruction

A la sortie du second conflit mondial, les habitants de Kreuzberg se mobilisent pour reconstruire les bâtiments détruits par les bombardements alliés : 42% des logements du quartier ont été rasés ou bien sont inutilisables. A l'époque, on manque d'argent et de matériaux pour envisager une véritable reconstruction. Ce sont donc les habitants qui prennent en main le travail de réhabilitation absolument nécessaire pour que les milliers de sans abris retrouvent un toit.

A partir de 1954, les fonds du Plan Marshall permettent de lancer une reconstruction de grande ampleur. Les vieux principes de la construction sociale de la République de Weimar sont repris : on veut des appartements avec « de la lumière, de l'air et du soleil ! ».

Pour la première fois, on envisage aussi des espaces urbains qui ne sont pas structurés par des rues rectilignes : les bâtiments sont séparés les uns des autres, jamais alignés entre eux. Les parcelles loties typiques de Berlin disparaissent. Les passants doivent avoir le sentiment de circuler dans un tout, sans qu'il y ait de rupture au sein du quartier.

Enfin, le mélange des fonctions des espaces urbains, qui faisait la spécificité de Kreuzberg, doit être aboli : les zones d'habitat doivent être séparées des ateliers, des surfaces commerciales, et même des espaces culturels. La culture est assignée à des « forums culturels » séparés. C'est la fin d'une tradition du quartier.

Un quartier marginal de Berlin Ouest

Avec la construction du Mur séparant l'Est et l'Ouest, Kreuzberg, qui était jusqu'alors situé au centre de la ville, devient un quartier périphérique de Berlin Ouest.

La reconstruction achevée, les entrepreneurs du bâtiment cherchent de nouveaux terrains d'activité. Ils proposent la réhabilitation des bâtiments anciens selon la méthode de la « coupe à blanc » : leur devise est « Démolition et Reconstruction ». La rénovation du bâti ancien n'intéresse pas : on manque de connaissances et de savoir-faire dans le domaine. En revanche la construction neuve de grands volumes présente un intérêt

certain : il s'agit de soutenir l'industrie du bâtiment qui est d'une importance majeure pour l'économie de cette ville, petit îlot de monde occidental isolé et noyé au milieu de la RFA.

L'argument brandi pour défendre ces destructions est l'inadaptation des anciens logements aux nouvelles structures sociales de Berlin Ouest : les urbanistes de l'époque expliquent que ce ne sont pas seulement les bâtiments qui sont anciens, mais que la société qui vit dans le quartier de Kreuzberg est « sans moyens, surannée, inculte, doucement asociale, incapable d'adaptation, et de toute façon rétive à tout changement »¹. Dans cette « société désuète », les éléments de la société moderne du nouveau Berlin Ouest ne peuvent pas gagner de terrain.

Le premier plan de rénovation urbaine pour le quartier de Kreuzberg, en 1963, est conçu autour de cette idée : les traces de l'histoire noire de la ville doivent disparaître pour que le nouvel ordre démocratique s'exprime pleinement dans la ville. La municipalité considère tout de même l'importance de la participation des habitants dans ces projets de rénovation : si dans la zone ouest du quartier de grands ensembles sont érigés très vite, sans une consultation approfondie des locataires concernés, la rénovation de la zone qui se trouve au sud du métro aérien prendra beaucoup plus de temps, à cause des obligations en matière de consultation des habitants, que fixe une loi de 1971.

L'émergence d'une contestation citoyenne

Le projet d'un ensemble d'investisseurs privés voit tout de même le jour sur la place de la porte de Cottbus : un massif « dragon » de 300 logements et de 15 000 m² d'espaces commerciaux s'élève désormais tout autour de la place.

¹ Karin Zapf 1969



« Le dragon du profit »

C'est seulement à l'issue de la construction de ce complexe que s'élèvent de véritables protestations de la part des habitants. Ces nouveaux bâtiments ont des conséquences pour les locataires alentours : la population du quartier change, la tradition de mixité sociale appartient au passé, les loyers augmentent, beaucoup de personnes, notamment les travailleurs immigrés, doivent quitter l'endroit. Le reste du quartier est promis, dans un terme assez court, au même sort : du coup les baux de location indiquent ainsi le terme prévu du contrat : « jusqu'à démolition ».

Trois types de personnes habitent Kreuzberg dans les années 1970 : les « vieux », qui sont nés et ont grandi là ; les travailleurs immigrés, qui y trouvent les loyers les plus accessibles de la ville ; et les jeunes gens qui croient avoir trouvé à Kreuzberg une niche d'expérimentation sociale des formes alternatives du vivre ensemble. Dans la zone « SO 36 »² on trouve beaucoup de communautés de vie, d'initiatives politiques, de groupes de

² Le nom correspond au code postal de la zone

femmes, de projets d'économie alternative etc. : l'idée de responsabilité et d'engagement pour le bien collectif fait le lien entre tous ces groupes. Ils vont être à l'origine du mouvement le plus intense de contestation des projets de rénovation urbaine prévus pour le quartier.

Des lieux de convergence des oppositions aux projets de rénovation urbaine apparaissent.



Le MieterLaden

Par exemple, le Mieterladen organise des actions contre les pratiques des maîtres d'ouvrage des projets en cours, qu'ils accusent notamment d'acheter des bâtiments anciens puis de les laisser à l'abandon pour justifier leur démolition, dont ils ont besoin pour mener leurs grands programmes.

Et en effet, le nombre de logements vides va croissant, parallèlement à celui des personnes qui sont à la recherche d'un toit.

C'est en 1979 qu'apparaît une nouvelle forme de la lutte des habitants : les « occupations d'entretien ». Des habitants du quartier occupent deux bâtiments anciens promis à la démolition. L'expérience est un succès puisque quelques mois plus tard le propriétaire accorde aux occupants des baux locatifs en bonne et due forme, ce qui éloigne complètement la menace de démolition.

Au début de l'année 1980, une vingtaine de bâtiments est occupée de la même manière en quelques semaines : l'espoir de tous est d'écarter les

projets de destruction des immeubles anciens, qui restent le seul obstacle à une explosion des coûts des loyers. La rénovation du bâti ancien, dont le coût est peu élevé, doit garantir le maintien d'une population modeste dans le quartier.

Une République libre de Kreuzberg ?

L'ensemble des squatteurs du quartier se réunit pour partager leurs expériences et élaborer des stratégies communes de négociations vis-à-vis des pouvoirs publics. Ils forment un « conseil des squatteurs ». Certains rêvent d'une « République libre de Kreuzberg », avec ses propres instances alternatives de fonctionnement commun. Des projets à dimension sociale voient le jour : un centre artistique et culturel, un centre de santé, un lieu de conseil pour les femmes, une ferme collective...

La capacité commune de mobilisation est forte : quand la police expulse l'un des squats en décembre 1980, cela provoque d'importants affrontements dans la rue. De nombreuses autres manifestations suivent



Manifestation à la Porte de Cottbus

Les rapports avec les pouvoirs publics se tendent de plus en plus, lorsque le nouveau gouvernement élu en 1981 déclare qu'il veut développer une « ligne berlinoise de la raison » : il s'agit tout simplement d'expulser tous les

squats et surtout d'empêcher à tout prix l'occupation de nouveaux bâtiments, notamment au profit des propriétaires qui entament immédiatement le processus de rénovation ou de démolition.

Le mouvement des squatteurs est peu à peu criminalisé : l'article du code pénal définissant l'association de malfaiteurs est utilisé pour arrêter les 134 membres du « Conseil des squatteurs ».

La légalisation de certains squats... et l'expulsion définitive des autres

Dans ce contexte de rapports très tendus entre le mouvement squat et les pouvoirs publics, le besoin se fait sentir de rechercher des moyens de pacifier la situation en légalisant certains lieux. Plusieurs formes sont adoptées pour ça : la coopérative, le groupement de travailleurs. Ces nouvelles entités louent désormais les bâtiments ou les rachètent. Ils mènent eux-mêmes les opérations de rénovation nécessaires. Mais beaucoup de projets sont tout de même expulsés parallèlement à cela.

Depuis cette époque d'ailleurs, très peu de nouveaux squats ont ouvert à Berlin : ils sont systématiquement expulsés dans les 24 heures suivant leur installation.

L'effet positif le plus remarquable de ce « semi-échec » du mouvement squat de Kreuzberg est à trouver dans les efforts accrus des pouvoirs publics dans la mise en place de procédures de consultation des habitants dans les programmes de rénovation urbaine.

A partir de 1983 s'ouvre une période de « rénovation prudente » : le mot d'ordre en est « orientation globale des projets vers les habitants, réhabilitation du « mélange » traditionnel à Kreuzberg, renforcement des infrastructures sociales ». Les pouvoirs publics cherchent le consensus, notamment en mettant en place une Commission de la rénovation urbaine qu'investissent les groupes d'habitants auto-organisés.

Les projets menés à cette époque ne valorisent pas la « modernisation »¹ des logements (comme c'est le cas partout ailleurs) ni la construction de

bâtiments neufs mais plutôt le retour d'un mélange des différentes fonctions urbaines dans les mêmes espaces : de petites usines réapparaissent, des espaces communs sont revalorisés, des jardins d'enfants sont construits.

Dans les années 1980, Kreuzberg est toujours le quartier le plus pauvre de Berlin Ouest.

Kreuzberg dans Berlin réunifiée...

Avec la chute du Mur, Kreuzberg redevient un quartier central de la ville, un quartier de passage, de transit. Mais il voit une partie de sa population migrer vers l'Est, dont les bâtiments non rénovés proposent des prix très attractifs pour les étudiants et les artistes à la recherche de grands ateliers. L'argent des programmes de rénovation urbaine ne se déverse désormais plus sur Kreuzberg mais sur les quartiers de l'Est. Kreuzberg s'appauvrit, connaît un niveau de chômage jamais atteint. Les mobilisations habitantes ne parviennent plus à se fédérer.

Aujourd'hui, on trouve dans ce quartier de multiples exemples architecturaux de tous les types de rénovation urbaine qui ont été menés dans la ville.

Tout cela cohabite allègrement, et malgré la concurrence des quartiers de Friedrichshain, de Prenzlauerberg, ou plus récemment de Neuköln, Kreuzberg reste toujours un quartier très apprécié des Berlinoises.

Il y fait bon vivre, semble-t-il...

Plus d'infos :

Le musée se trouve au cœur du centre de Kreuzberg, vers la Kottbusertor, Adalbertstrasse 95A

Vous pouvez visiter le site du musée :

<http://www.kreuzbergmuseum.de/index.htm>

¹ On modernise les logements en y construisant des sanitaires individuels, mais on préfère conserver du chauffage au charbon pour ne pas voir les prix des loyers augmenter trop.

Sabordons Media Spree ! Une initiative citoyenne contre un projet d'aménagement urbain à Berlin

Ils en sont convaincus : le projet d'aménagement des berges de la Spree (le fleuve qui traverse Berlin) orchestré par la mairie est capable de détruire en partie l'identité de la ville de Berlin. Ce sont les quartiers emblématiques de Kreuzberg et Friedrichshain, qui s'étendent le long du fleuve, qui sont les plus menacés. C'est pourquoi des habitants de ces deux quartiers ont mis sur pied une initiative citoyenne « pour couler le projet Media Spree ».

Berlin doit rester une capitale où il fait bon vivre, pour ceux qui ont de l'argent, et surtout pour ceux qui n'en ont pas !



“Sabordons MediaSpree !”

La Spree a constitué en certains endroits une barrière naturelle de séparation pendant les vingt huit années durant lesquelles la ville a été coupée en deux par un mur. Les traces de cette séparation forcée sont encore visibles dans l'espace : on peut suivre, le long du fleuve, le tracé emprunté par la fameuse ligne qui marquait l'affrontement entre deux mondes.

Mais le mur de Berlin n'était pas qu'un morceau de béton : cette frontière symbolique se doublait d'un côté et de l'autre du fleuve d'une zone de No man's land, une sorte de terrain vague sécuritaire.

Un projet d'aménagement de grande ampleur : Media Spree

C'est cette zone que la mairie de la ville a décidé d'aménager, vingt ans après la chute du Mur : l'espace libre est gigantesque, les projets peuvent être de grande ampleur. Il manquait seulement une « thématique » à ce projet d'aménagement urbain.

La région de Berlin est l'une des plus actives d'Allemagne dans le domaine des technologies de l'information et de la communication : 12 000 entreprises emploient plus de 150 000 salariés, pour un chiffre d'affaires total de 12 milliards d'euros.

Le nouvel espace sera donc dédié à l'économie de la communication : d'où le nom du projet « Media Spree ».

Le projet est un modèle de partenariat public privé (PPP) : les membres de l'association à but non lucratif Media Spree¹ reçoivent des aides de divers ministères² au titre du soutien à l'installation et à l'investissement dans une zone ciblée par les programmes de rénovation urbaine, mais aussi de soutien à l'emploi.

Dans l'ancien No man's land doivent être érigées de grandes tours, des immeubles de bureaux, des locaux commerciaux de grande taille ainsi que des appartements de standing. Les enseignes lumineuses des investisseurs devraient bientôt indiquer : Universal, MTV, O2 World ou Orange.

¹ Ca n'est pas une blague, les investisseurs du projet sont bien réunis en association à but non lucratif..

² qui se chiffrent en millions d'euros

Sabordons Media Spree !

Si le projet d'aménagement Media Spree semble satisfaire à la fois les investisseurs et la mairie de Berlin, il n'est pas tout à fait du goût de certains habitants des quartiers de Kreuzberg et de Friedrichshain, qui s'étendent de part et d'autre du fleuve.

L'initiative citoyenne Media Spree Versenken¹ a donc lancé une collecte de signatures pour exiger l'organisation par la mairie d'un référendum autour de cette question.

Les revendications de l'appel à l'organisation d'un référendum peuvent paraître minimales, voire simplistes :

le maintien d'un espace de promenade accessible aux piétons de 50 mètres entre le fleuve et les nouveaux bâtiments (le projet ne prévoit qu'une bande de 10m.)

le maintien de la limitation de hauteur des bâtiments en vigueur à Berlin (22m).

la construction d'une passerelle plutôt que d'un nouveau pont pour les voitures

Ce sont les points qui seront soumis à référendum si l'initiative parvient à réunir d'ici le 1er avril 2008 les 5 500 signatures valides d'habitants du secteur Kreuzberg-Friedrichshain.

Des revendications anecdotiques contre un projet d'aménagement urbain mais aussi social

En réalité, cette pétition, dont les ambitions peuvent paraître anecdotiques, est une tentative de se saisir des instruments légaux à la disposition des citoyens berlinois pour ouvrir un espace de débat sur la question de l'aménagement urbain dans la capitale.

Les mots d'ordre sont globaux : ils adressent de véritables critiques au modèle de société que porte en lui un tel projet d'aménagement urbain.

¹ Couler/Saborder Media Spree

Contre la privatisation de l'espace et de l'argent publics : Reclaim the streets (and the Spree-shore !)

Il s'agit d'abord d'empêcher la privatisation des espaces publics, en particulier quand celle-ci coûte cher aux pouvoirs publics.

Le site internet de l'initiative documente très précisément les aides dont bénéficient les investisseurs du projet Media Spree².

Par exemple, Universal a reçu de la mairie et de l'Etat 10 millions d'euros, au titre d'« aide au départ », pour son déménagement de Hambourg et son installation sur les berges de la Spree.

MTV a reçu le même type d'aides, d'un montant inconnu. Quant au groupe Anschutz Entertainment, qui construit la plus grande salle de congrès de la ville, pouvant accueillir 17 000 personnes, il a vu financés à 80% sur fonds publics les infrastructures d'accès au lieu, ainsi que les travaux d'aménagement de la zone³.



Des plages plutôt qu'un pont automobile

² 22 multinationales

³ dont le coût s'élève à 15 millions d'euros

La ville devrait aussi construire un nouveau pont traversant le fleuve pour permettre aux voitures d'accéder plus directement à ce nouveau haut lieu de la culture. Au pays de Media Spree, le « tout voiture » est encore d'actualité...

Les espaces publics devraient se limiter à une « promenade » de 10 mètres de largeur, le long du fleuve (et à l'ombre des hautes tours) et à quelques « parcs de poche »¹.

Du développement économique pour la ville... au prix d'emplois précaires

L'argument majeur de la mairie pour soutenir largement Media Spree est économique : un tel projet serait, selon elle, une source de création d'activité économique inespérée, dans la capitale allemande où le taux de chômage s'établit autour de 15%.

Les militants de Media Spree Versenken estiment pourtant que le projet ne fournira que des emplois temporaires ou précaires. Les employés du secteur du bâtiment seront évidemment largement mobilisés dans la phase de construction. La manne d'emplois créée n'aura donc qu'une durée limitée.

Une fois le quartier en fonctionnement, ce seront des emplois de services qui seront créés. Beaucoup de ces emplois seront peu qualifiés, peu rémunérés, précaires et... subventionnés par les pouvoirs publics (eux aussi...).

Les « call centers », ces plateformes d'assistance téléphonique, sont emblématiques de cette nouvelle industrie des services embauchant beaucoup de salariés, mais dans des conditions très précaires. Deux de ces call centers se sont déjà établis dans la zone de Media Spree : dans l'un d'entre eux, on sait d'ors et déjà que les contrats sont forcément d'une durée déterminée de six mois.

¹ Pocketparks

Contre cette appropriation de l'espace au profit des grandes entreprises et d'une culture commerciale, avec l'aide financière des pouvoirs publics, l'initiative Media Spree Versenken revendique que les berges de la Spree soient aménagées en espaces verts, de promenade et de culture populaire. Un tel aménagement aurait l'avantage de faire disparaître du paysage les hautes tours commerciales en projet, en même temps que de garder à distance la valorisation exponentielle du prix des espaces alentours, qui résultera forcément du projet Media Spree.

Halte aux augmentations de loyers et à la gentrification !

Les quartiers de Kreuzberg à l'ouest et de Friedrichshain à l'est devraient être concernés par les retombées directes de Media Spree : les habitants s'inquiètent surtout de la spéculation immobilière qui risque d'apparaître dans leurs quartiers d'habitat devenus attractifs de par la proximité du pôle économique et commercial.

Ces quartiers populaires, déjà en transition depuis quelques années, risquent de voir leurs loyers exploser, et leur population se transformer radicalement.

Le processus de gentrification, déjà à l'œuvre, ne sera désormais plus lent et progressif...

Pour que vive la culture alternative berlinoise...

La valorisation soudaine de ces deux quartiers risque aussi d'atteindre les projets d'habitat alternatif qui fleurissent d'un côté et de l'autre de la Spree. Des investisseurs en quête d'immeubles à rénover ou à transformer en magnifiques lofts se pressent déjà : ils anticipent l'arrivée des futurs cadres embauchés par les grandes entreprises de Media Spree, à la recherche de logements de standing proches de leur lieu de travail.

Dans ce contexte, les très nombreux lieux d'habitat collectif alternatif sont condamnés, le Köpi et le Schwarzer Kanal en tête. Les espaces qu'ils occupent, jusqu'alors abandonnés, prennent une valeur très importante. Cela justifie l'expulsion de projets alternatifs, qui ne rapportent rien, en tout cas rien d'évaluable en monnaie sonnante et trébuchante.

Ces immeubles, maisons, usines, ou « campings », risque donc de disparaître dans un avenir très proche. C'est pourquoi beaucoup de leurs habitants, ainsi que de militants de la scène alternative qui s'épanouit dans ces lieux, se sont associés à l'initiative Media Spree Versenken.

Les actions

L'initiative Media Spree se concentre pour l'instant sur la collecte des signatures nécessaires à l'organisation d'un référendum sur les dimensions du projet Media Spree.

On n'en est encore qu'à la première étape : 5 500 signatures valides d'habitants du secteur Kreuzberg-Friedrichshain doivent être déposées à la mairie avant le 1er avril 2008.

Les militants de l'initiative organisent par ailleurs des manifestations-promenades dans les lieux concernés par les nouveaux aménagements, des baignades festives ou bien des soupes collectives devant le Mc Donalds du quartier, pour démontrer qu'une autre cuisine est aussi possible...

Contact :

<http://ms-versenken.org/>

agspree@gmx.de

Carsten Joost, Malah Helman

Réunions tous les lundis à 20h à Bethanien

Mariannenplatz 2

10997 Berlin

Plus d'infos :

Un petit film en anglais expliquant très rapidement les motivations de l'initiative citoyenne :

http://www.dailymotion.com/video/x2x24o_mediaspree-versenken-220407-berlin_politics

A voir ...

« Cités à la casse »

Un documentaire qui cherche à mettre à jour le phénomène de ségrégation urbaine qui touche la plupart des grandes villes européennes.

Promenade entre la Coudraie en banlieue parisienne et Halle-Neustadt, cité dortoir de l'industrie chimique en ex-Allemagne de l'Est.

Deux cités condamnées par les nouveaux modèles urbains. Deux cités dans lesquelles les habitants se battent pour qu'on ne détruise pas leur lieu de vie.

Réalisation : Frederic Compain

Durée : 40'

Année de production : 2007

Production : AMIP / ARTE France

Des services publics pour tous !



« Stop à la vente du rail ! »

Coup de frein sur la privatisation des trains allemands !

La privatisation et la cotation en bourse de l'entreprise publique allemande de chemins de fer, la Deutsche Bahn, aurait pu être votée par le Parlement il y a plusieurs mois.

Mais une campagne citoyenne regroupant des acteurs très variés de la société civile est venue semer le trouble dans un projet pourtant bien huilé. Retour sur une victoire du mouvement social allemand.

L'affaire était entendue : la privatisation des trains devait être votée par le Parlement avant le printemps 2006. Elle faisait d'ailleurs partie du contrat signé en 2005 par la grande coalition formée par les conservateurs de la CDU¹ et les sociaux-démocrates du SPD².

Une privatisation nécessaire au développement de la Deutsche Bahn ?

La décision d'ouvrir le capital de la Deutsche Bahn par une cotation en bourse semblait donc faire l'objet d'un consensus : elle répond à un besoin d'investissements nouveaux donnant à l'entreprise une envergure de leader mondial du transport. Selon les managers de la Deutsche Bahn, son développement est freiné par une obligation de service public en matière de transport des passagers sur l'ensemble du territoire national.

La DB privatisée deviendrait un véritable acteur mondial et pourrait alors étendre son réseau de fret jusqu'à la Chine. Elle concurrencerait enfin son éternelle rivale, la SNCF, qui, grâce au TGV, impose désormais sa présence dans toute l'Europe. Cette privatisation prolonge d'ailleurs un mouvement général de libéralisation des services publics allemands (les services postaux, la fourniture d'électricité, l'eau, les télécoms etc.), encouragé par les directives de la Commission Européenne.

¹ Union chrétienne démocrate : parti leader de la droite allemande, à la tête de la coalition de gouvernement dirigée par Angela Merkel.

² Parti social-démocrate allemand : principal parti de gauche, qui fait partie de la coalition gouvernementale actuellement au pouvoir.

Surprise au congrès du SPD

La surprise des partenaires du SPD dans la grande coalition a donc été de taille à l'issue du congrès du parti, qui s'est tenu à Hambourg à la fin du mois d'octobre 2007 : les parlementaires sociaux-démocrates voteront la privatisation de la DB seulement si elle se limite à 25% du capital et si les actionnaires restent « sans vote ».

Cette dernière clause empêche les nouveaux investisseurs privés de prendre part aux choix de gestion de l'entreprise, qui demeure de fait sous le contrôle de l'Etat.

Cette motion n'est pas aussi tiède qu'elle paraît. Elle marque en réalité un véritable coup d'arrêt au processus de privatisation : en soumettant la décision à la clause de l'actionariat sans vote, les sociaux-démocrates font une proposition inacceptable pour la CDU et renvoient ainsi la responsabilité de l'échec du compromis sur leurs partenaires.

Une campagne citoyenne à l'origine du revirement du SPD

Mais comment le SPD, prêt à voter le projet de loi en mars 2006, se trouve-t-il aujourd'hui engagé dans ce jeu délicat ? Comment l'opinion publique allemande, qui, il y a un an et demi, était plutôt prompte à accepter la privatisation, s'est-elle radicalement retournée ?

La campagne citoyenne « Bahn für alle » (« Un train pour tous ») pourrait ne pas être pour rien dans ce revirement de situation. Initiée par Attac, par des associations écologistes et un groupe d'experts en transports, elle avait à l'origine pour objectif d'imposer dans le débat public la question de la privatisation du train, et de proposer aux médias, qui s'en désintéressaient jusqu'alors, une approche critique du dossier.

Des militants de divers horizons pour une campagne unitaire

Des militants de différents horizons se retrouvent et s'appuient sur deux types d'actions pour mener cette bataille. Ils organisent un lobbying

intensif en direction des parlementaires SPD afin que ceux-ci bloquent l'adoption de la loi privatisant la DB.



Jeu de « Trainopoly » lors des journées parlementaires du SPD

Parallèlement, ils mènent de très nombreuses actions de sensibilisation de l'opinion publique et des médias : des mini-pièces de théâtre participatif sont jouées directement dans les wagons, impliquant les voyageurs et caricaturant les conséquences prévisibles de la privatisation, des séances de « Trainopoly »¹ illustrent les dommages causés par une éventuelle privatisation d'un bien public, des « flashmobs »² simultanées dans 50 gares du pays attisent la curiosité des voyageurs.

La campagne se renforce peu à peu par l'adhésion progressive des usagers de la Deutsche Bahn et l'arrivée de nouveaux partenaires dans la mobilisation active : un an après les premières actions, les deux grosses

¹ Bahnopoly en allemand

² Mobilisation très courte et simultanée dans divers endroits du pays, portant un message énigmatique, qui vise à éveiller la curiosité des voyageurs : ceux-ci seront plus sensibles ensuite au débat mené dans les médias.

centrales syndicales allemandes (Ver.di et IGMetall) se joignent au mouvement. Plus tard les organisations de jeunesse des partis politiques de gauche apportent leurs ressources spécifiques à l'initiative. À la capacité de mobilisation locale s'adjoint ainsi le poids politique d'organisations reconnues nationalement.

Difficile de travailler ensemble...

La collaboration n'est néanmoins pas toujours aisée : les cultures politiques et les manières d'agir rendent parfois le compromis difficile à trouver. Mais chaque organisation (15 actuellement¹) apporte ses ressources particulières et ses savoir-faire : de l'analyse technique ou politique, des salariés, de l'argent, des contacts privilégiés avec les parlementaires et aussi des militants prêts à escalader la façade de la gare centrale de Berlin pour y suspendre une gigantesque banderole.

L'ampleur et la durée inhabituelles de cette campagne commune étonnent et suscitent l'enthousiasme. Pourtant, si la motion adoptée par le SPD est bien une victoire arrachée sur la privatisation des trains, chacun a conscience de la fragilité de cet acquis.

La bataille continue !

Le plus dur reste encore à venir : dans les prochains mois, les membres de la campagne « Bahn für alle » chercheront à poser les bases techniques et politiques d'une alternative à la privatisation. En effet, l'alliance ne se satisfait pas des conditions proposées par le SPD et maintient sa revendication d'un service public du transport.

Mais la plus grande victoire de cette campagne réside sûrement dans cette capacité d'organisations citoyennes très différentes à travailler ensemble.

¹ Attac, Bundes Umwelt Naturschutz Deutschland (BUND), Bürgerbahn statt Börsenbahn, Bahn von unten, Eurosolar, Grüne Liga, Grüne Jugend, IG Metal, Jusos, NaturFreunde Deutschlands, Robin Wood, Solid, Umkehr e.V., Verkehrsclub Deutschland, Ver.di.

C'est ce type de coopération qui avait déjà conduit au succès du rassemblement contre le G8 de Heiligendamm en juin 2007 et qui porte un véritable espoir pour le mouvement social allemand.

Plus d'infos :

Le site internet de la campagne « Bahn für alle » :

<http://www.bahn-fuer-alle.de/>

D'autres photos des actions :

<http://privatisierungstoppen.deinebahn.de/story/73/273.html>

Un "vrai-faux" dépliant publicitaire de la Deutsche Bahn, revu et corrigé par les militants de la campagne : vous y trouverez tous les arguments qui vont dans le sens d'un refus de la privatisation du train (en allemand)

<http://privatisierungstoppen.deinebahn.de/download/Reiseplan.pdf>

encore plus d'arguments contre la privatisation du train (en allemand)

<http://www.bahn-fuer-alle.de/pages/hintergrund.php>

A voir ...

« *Bahn unterm Hammer* » : *Le rail sous le marteau*

La privatisation du rail allemand n'est pas incontournable : c'est ce que veut montrer ce documentaire.

L'entreprise Deutsche Bahn n'a aujourd'hui aucun intérêt à développer un réseau public de qualité. Elle préfère devenir un leader mondial en matière de logistique et de réseaux complexes de transports, ce qui plaît plus aux actionnaires de la bourse qu'aux usagers... Pour devenir cet « acteur global », tous les moyens sont bons : fermeture de lignes, abandon des services aux clients, retrait du secteur des transports de marchandise etc.

Le film montre aussi des alternatives à la privatisation en se penchant sur les expériences nationales où le rail n'a pas été bradé aux multinationales, et où sa gestion se fait dans l'intérêt des citoyens.

Réalisation : Herdolor Lorenz, Leslie Franke (contenu : Dr. Winfried Wolf)

Durée : 72' ; Année de production : 2006

Disponible en anglais

Production : Kernfilm

Pour commander : www.bahn-unterm-hammer.de

Allemagne : les habitants de Leipzig disent NON à la privatisation des services publics communaux !

« Etes-vous pour que les entreprises communales que possède la Ville de Leipzig, qui assurent des services d'intérêt général, restent à 100% la propriété de la commune ? »

C'est la question à laquelle les électeurs de Leipzig, ville de 500 000 habitants à l'Est de l'Allemagne, étaient invités à répondre ce dimanche 27 janvier 2008.

Et la réponse est sans appel : le « oui » a remporté 87,4% des voix exprimées !



"Oui à Leipzig : référendum citoyen"

Ce référendum local a été organisé à la suite d'une mobilisation citoyenne née il y a quelques mois : elle s'est développée en réaction au projet du maire social-démocrate (SPD) de vendre à Gaz de France des parts de l'entreprise communale d'approvisionnement en énergie.

Cette entreprise municipale est l'un des plus gros fournisseurs d'électricité d'Allemagne, et fait partie jusqu'à maintenant de ces services publics dont l'exploitation est particulièrement rentable.

L'offre de l'entreprise française, qui proposait de racheter 49,9% des parts pour le prix de 520 millions d'euros, semblait alléchante pour le maire de la Ville : celui-ci a les yeux rivés sur le déficit communal, qui s'élève à 900 millions d'euros. Une vente de cette ampleur lui laisserait une marge de manœuvre inespérée, argumente-t-il, pour apporter l'argent frais nécessaire aux investissements urgents en infrastructures : jardins d'enfants, écoles, voirie.

Les opposants à la privatisation expliquent de leur côté que la consolidation du budget municipal grâce à des privatisations ne peut être une solution pérenne : le sous-financement de la commune est en réalité chronique, et la vente de l'entreprise d'énergie ne ferait que soulager temporairement des comptes, qui se dégraderont à nouveau à moyen terme. Or, par cette privatisation, la commune perdrait le contrôle politique qu'elle exerçait jusqu'alors sur le prix de l'énergie facturé aux utilisateurs. Enfin une partie des bénéfices annuels de l'entreprise, qui s'élèvent à 50 millions d'euros, seraient désormais versés directement à GDF, et ne permettraient plus de financer par exemple les transports en communs : le réseau leipzigier recoit 25 millions d'euros chaque année sous la forme de subventions croisées provenant de l'entreprise communale d'énergie.

Une initiative citoyenne « Stoppt den Ausverkauf unserer Stadt ! » (Stop à la liquidation de notre ville !) s'est donc lancée dans la collecte des signatures nécessaires pour convoquer un référendum local sur la privatisation des services publics locaux.

En trois mois de récolte intensive à l'automne, les militants avaient déjà obtenu 42 000 signatures : la Ville a dû céder et organiser pour janvier la consultation.

Mais les conditions sont strictes pour que les résultats du référendum se transforment en actes politiques concrets : un quart des 416 000 électeurs doivent s'être exprimés, et 104 000 « oui » doivent être comptabilisés pour que le vote populaire soit obligatoirement appliqué par la Mairie.

L'objectif a été atteint : la participation s'est élevée dimanche à 41% des inscrits, et le « oui » a remporté 87,4% des voix¹. Les plans de privatisation portés par le SPD², et soutenus par la CDU³ et le FDP⁴ sont donc sanctionnés par un refus clair et massif.

Les votants ont exprimé leur attachement aux services publics d'intérêt général et la priorité qu'ils accordent à l'orientation du travail des entreprises communales vers le bien commun plutôt que vers la recherche de gains privés.



Mike Nagel, de l'initiative « Stop à la liquidation de notre ville ! », estime que « la situation critique du budget communal n'est pas une particularité de Leipzig. Notre ville partage cette « maladie » avec beaucoup d'autres communes en Allemagne. Il s'agit donc d'endiguer l'épidémie, plutôt que de soigner les symptômes tant bien que mal. La vente de patrimoine public masque le regard qu'on peut porter sur les causes de cette misère. Les dettes de la municipalité, qui proviennent d'un sous-financement chronique des communes par le Land et par l'Etat, ne peuvent pas être équilibrées par la

vente de la propriété communale. Nous espérons que ce référendum local sera reconnu comme un signal au-delà des frontières de Leipzig, au niveau de l'Etat et même au niveau des politiciens de l'Union Européenne. Ce dont on a besoin, c'est d'un véritable financement de long terme des communes pour qu'elles puissent remplir les devoirs qui leur incombent. »

Le vote du 27 janvier oblige la municipalité à conserver pendant trois ans au moins en propriété entièrement publique l'ensemble des entreprises

¹ 148.767 voix pour le « oui » et 21.505 pour le « non »

² sociaux-démocrates, gauche

³ chrétiens-démocrates, droite

⁴ libéraux, droite

communales : eau, voirie, réseau de transports en commun, hôpitaux, logement social et gestion des déchets.

Les secteurs vitaux pour l'organisation de la vie en commun ne doivent pas être entre les mains de multinationales privées. A l'inverse, les citoyens doivent prendre de plus en plus d'influence dans la représentation de leurs intérêts au sein de ces services publics.

L'exemple de Leipzig le dit clairement : il y a des limites à la privatisation.

Plus d'infos :

Le site de l'initiative citoyenne « Stoppt den Ausverkauf unserer Stadt ! » (Stop à la liquidation de notre ville !) :

<http://www.buergerbegehren-leipzig.de/>

Un article du Leipziger Internet Zeitung :

[http://www.lizzy-](http://www.lizzy-online.de/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=11311&mode=thread&order=0&thold=0)

[online.de/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=11311&mode=thread&order=0&thold=0](http://www.lizzy-online.de/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=11311&mode=thread&order=0&thold=0)

Un article de Verivox :

<http://www.verivox.de/News/ArticleDetails.asp?aid=22831>

Un communiqué de Wolfgang Franke, Henner Kotte et Mike Nagler de l'initiative citoyenne « Stoppt den Ausverkauf unserer Stadt ! » :

<http://www.stadtinfo2000.de/wplsi/?p=216>

Le journal de l'initiative citoyenne "Stop à la liquidation de notre ville !" :

[http://emi-cfd.com/echanges-](http://emi-cfd.com/echanges-partenariats/IMG/pdf_Journal_de_l_initiative_citoyenne-2.pdf)

[partenariats/IMG/pdf_Journal_de_l_initiative_citoyenne-2.pdf](http://emi-cfd.com/echanges-partenariats/IMG/pdf_Journal_de_l_initiative_citoyenne-2.pdf)

Rencontre du Réseau Européen pour les Services Publics à Bruxelles

Le Réseau Européen pour les Services Publics se réunit à Bruxelles les 5 et 6 décembre prochains. Enjeux d'une rencontre.

Un réseau citoyen pour défendre une Europe des Services Publics

Ce réseau a vu le jour lors du 4ème Forum social européen d'Athènes, en 2006. Il réunit différents acteurs du mouvement social autour d'une conviction : la voix des citoyens doit pouvoir infléchir le débat politique, même au niveau européen.

Or les services publics sont très largement concernés par ces décisions européennes : les directives de la Commission, en tentant de libéraliser l'ensemble des domaines de la vie économique, vont dans le sens d'une entrée en concurrence des services publics, et de leur privatisation.

La force du réseau d'Athènes est de s'interroger sur ces processus : des syndicats, des associations, des chercheurs échangent des expériences et des analyses.

Ils commentent, ils comparent : quel visage prennent les processus de privatisation et de libéralisation à l'œuvre dans chaque pays européen ? A quoi ressembleront (ou ressemblent déjà) nos « services publics » lorsqu'ils auront été libéralisés et privatisés ? Seront-ils toujours porteurs d'une idée de justice sociale ? Quelles alternatives peut-on proposer pour les financer ?

La rencontre de Bruxelles en décembre propose donc de réfléchir ensemble à ces questions, sur la base des expériences vécues dans chaque pays.

Mais il s'agit bien entendu de passer à l'action ensuite ! Le réseau devrait donc dégager des pistes pour une campagne commune de promotion des services publics, dans la perspective du prochain Forum Social Européen qui se tiendra à Malmö en Suède en septembre 2008.

La Berliner Mieter Gemeinschaft à Bruxelles

Pour la première fois, la Berliner Mieter Gemeinschaft, l'association de locataires avec laquelle je travaille en ce moment, prendra part aux réunions du réseau d'Athènes.

Elle est investie dans un rassemblement local, l'Alliance Berlinoise contre les Privatisations, qui suit de près les processus de privatisation des services publics dans la région de Berlin. Dans ce cadre, mais aussi par l'intermédiaire du journal qu'elle publie, la BMG informe ses membres¹ et prend régulièrement position sur ce sujet.

La Berliner Mieter Gemeinschaft attend de la rencontre de Bruxelles un élargissement de son horizon d'analyse : savoir comment ça se passe ailleurs peut lui permettre d'agir avec plus de recul ici ; de comprendre aussi avec précision quelles sont les forces et les faiblesses du « modèle allemand » en ce qui concerne les services publics. Et surtout de faire connaître à ses voisins européens les conséquences de certains types de privatisation dont l'Allemagne a déjà elle-même fait les frais !

Des mobilisations récentes (traité européen, directive Bolkestein) ont montré l'efficacité d'une lutte commune à l'échelle européenne.

Le rassemblement de Bruxelles, qui aura lieu en partie au sein même du Parlement Européen, saura-t-il faire entendre la voix des mouvements citoyens qui défendent des services publics pour tous ?

Plus d'infos :

Programme de la réunion de Bruxelles

<http://www.fse-esf.org/spip.php?article342>

La déclaration d'Athènes, qui pose les principes et les revendications du réseau :

<http://www.fse-esf.org/spip.php?article272>

¹ 25 000 locataires à Berlin