

# LA NOUVELLE BATAILLE DE BERLIN

La flambée des loyers dans la capitale allemande suscite la fronde des locataires, qui réclament un référendum sur l'expropriation des grands groupes immobiliers. Un conflit qui résonne dans toutes les grandes villes du pays. Reportage sur le front.

Par Ninon Renaud  
Photographe : Jordis Antonia  
Schlösser / Ostkreuz

Il n'y a pas de débordements ou d'affrontements avec la police comme à Paris, mais un vent de révolte souffle depuis plusieurs mois sur la capitale allemande. Ce n'est pas le prix des carburants qui a hérissé le poil des Berlinoïses, mais le niveau des loyers. « Le logement est un droit », « Tous ensemble contre les loyers fous », « Le cœur plutôt que le profit »... Les slogans ont fleuri sur les façades des immeubles d'une métropole qui s'imaginait bohème et s'est découverte contaminée par la fièvre immobilière qui a saisi toutes les grandes villes d'Europe. Fidèles à une tradition de contestation, les locataires (85% de la population) refusent de se laisser faire et ont déclaré la guerre aux investisseurs immobiliers qui menacent une part de leur identité – et de leur sérénité.

Il semble bien loin le temps où Berlin, après la chute du Mur, recensait plus de 10% d'appartements vides et offrait à ses habitants (souvent fauchés) des loyers symboliques, du type 600 marks (300 euros) mensuels pour 100 m<sup>2</sup> sur cour. Aujourd'hui, trouver un logement relève du parcours du combattant et les loyers des nouveaux baux augmentent de 5 à 10% par an. La moyenne du Land entier (de la taille de l'Île-de-France) avoisine désormais les 10 euros du m<sup>2</sup>, mais « dans le centre de Berlin, cela peut atteindre 20 euros, voire 40 euros du m<sup>2</sup> pour un rez-de-chaussée dans le quartier le plus prisé de Kreuzberg », indique Reiner Wild, directeur général de la Berliner Mieterverein, première association de locataires de la capitale. Soit des niveaux parisiens.



Quartier de Friedrichshain, mai 2019. La lutte contre la hausse des loyers s'affiche sur les façades.



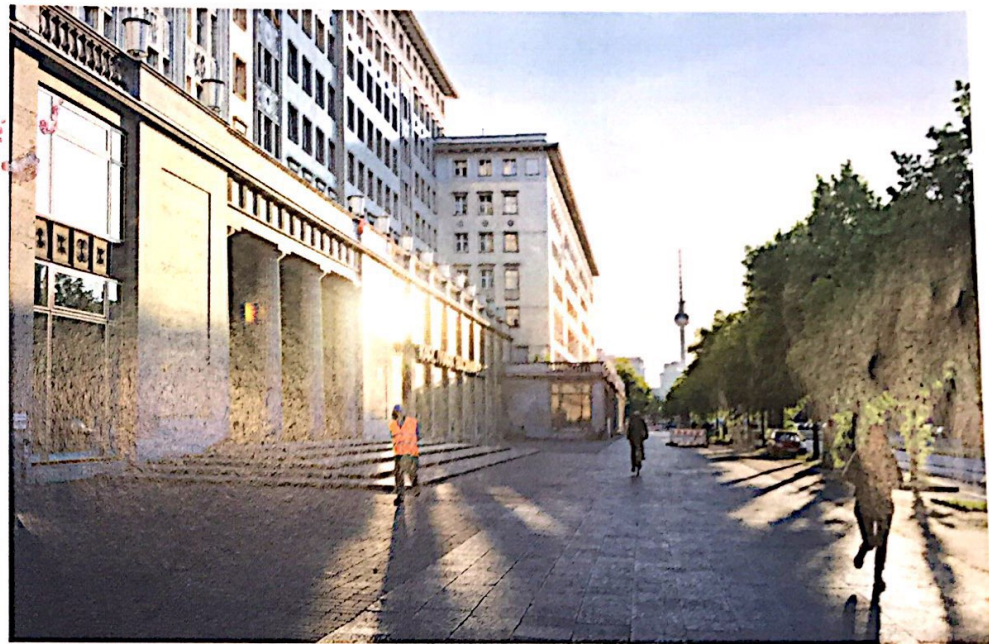
# +92%

L'augmentation du loyer moyen au mètre carré à Berlin entre fin 2008 et fin 2018 (Source: Statista).

Alors que les démographes s'attendaient, au début du siècle, à ce que Berlin perde des habitants au profit de Munich, Francfort, Hambourg ou Düsseldorf – les locomotives économiques du pays –, la ville voit s'installer chaque année entre 35 000 et 50 000 nouveaux habitants. La vitalité de sa vie culturelle, l'arrivée de grands groupes internationaux à la recherche de grands espaces, le développement d'un écosystème de start-up qui rivalise désormais avec Paris sont autant d'aimants. Selon le « Sénat » (le gouvernement) du Land, la capitale aurait besoin d'environ 20 000 appartements supplémentaires chaque année pour compenser le déficit de constructions accumulé. Or 15 600 logements seulement ont été construits en 2017.

## UNE ARME DANS LA CONSTITUTION

Pour stopper cette spirale infernale qui sème la panique chez tous les créatifs plus ou moins précaires qui avaient toujours pu « se débrouiller » jusqu'alors, Michaël Prütz et Rouzbeh Taheri, deux amis berlinois de 30 ans, activistes dans l'âme, ont déniché une arme qu'ils espèrent bien fatale aux yeux des investisseurs: l'article 15 de la Constitution allemande. Il stipule que « *le sol et les terres, les ressources naturelles et les moyens de production peuvent être placés, aux fins de socialisation, sous un régime de propriété collective [...] moyennant une indemnisation du propriétaire* ». C'est sur cette base qu'une manifestation aux accents révolutionnaires s'est tenue le 6 avril dernier. Sous un soleil printanier, plusieurs dizaines de milliers de personnes ont signé une pétition qui réclame un référendum sur l'expropriation des sociétés immobilières détenant plus de 3 000 logements à Berlin. Quelque 240 000 appartements pourraient ainsi être « resocialisés ». Dans le cortège parti d'Alexanderplatz, la reproduction d'un squelette de requin circulait dans la foule, entourée de dessins de petits poissons. Les protestataires sont d'autant plus motivés qu'ils ne roulent pas sur l'or, avec un revenu net moyen d'à peine 1 225 euros en 2017 dans la ville. Ce dernier a certes progressé de 32% sur dix ans, mais moins



Lorsque la société Deutsche Wohnen a voulu acquérir 800 logements sur la Karl-Marx-Allee (ci-dessus), elle s'est

heurtée à la détermination des locataires menés par Norbert Bodegein (ci-dessous), membre du conseil syndical.



vite que les loyers, qui absorbent désormais 43,8% du revenu des ménages en moyenne.

« Je suis propriétaire mais je tiens à mes voisins, je n'ai pas envie qu'ils s'en aillent faute de moyens », souligne Robin, 32 ans, chercheur et père de trois enfants installé à Steglitz, un quartier résidentiel au sud-ouest de la capitale. Il a signé la pétition par solidarité, comme beaucoup d'autres habitants attachés à l'ambiance conviviale, presque provinciale, de leur ville. « Dans notre quartier, les gens avaient accroché des cœurs à leurs fenêtres pour soutenir notre lutte », raconte avec émotion Sandrine Woinzeck, 41 ans. Cette mère de deux jeunes enfants habite dans un immeuble vétuste du début du xx<sup>e</sup> siècle dans le quartier de Wedding: les tuyaux sont en plomb et elle est obligée d'entasser les bouteilles d'eau potable, un poêle à charbon tient lieu de chauffage, les fenêtres ferment mal... Le propriétaire n'a jamais dépensé un euro en entretien, préférant vendre il y a dix-huit mois pour profiter de la flambée du foncier. Les 60 habitants de l'immeuble se sont alors battus durant un an pour éviter que leur sort ne tombe dans les mains d'un investisseur: malgré l'inconfort, ce serait l'assurance d'une hausse de loyer insurmontable pour certains, et l'impossibilité de retrouver un logement abordable dans Berlin. « Un cabinet d'architecte nous a dit qu'il faudrait au bas mot 2 millions d'euros pour la remise aux normes de l'immeuble », précise Sandrine. On ne voulait pas risquer d'être séparés, on est bien ensemble. » À force de harcèlement, l'acheteur a finalement revendu le bien à la ville en décembre dernier.





« Le cœur plutôt que le profit », proclame cette banderole sur l'immeuble de Sandrine Woinzeck, dans le quartier de Wedding.

280 groupements se sont mis en réseau pour organiser la manifestation du 6 avril. Leur détermination est devenue un sujet politiquement inflammable car, derrière Berlin, les grandes villes allemandes connaissent aussi une inflation de l'immobilier. Le 20 avril, le magazine *Focus* titrait « *Le Monopole des loyers en Allemagne* ». Le référendum berlinois pourrait-il créer un précédent ? Le parti libéral FDP a déjà réclamé la suppression de l'article 11 de la Constitution, tandis que les chrétiens-démocrates fustigent le soutien des Verts au principe de l'expropriation. Le maire écologiste de Tübingen, dans le Bade-Wurtemberg, mena déjà les investisseurs de saisir leurs terrains s'ils continuent de spéculer sur le foncier sans construire les logements prévus...

### EXPROPRIATIONS : UN COÛT ÉLEVÉ

La consultation berlinoise ne pourra toutefois avoir lieu avant 2020 : la pétition a recueilli plus de 60 000 signatures, soit trois fois plus que nécessaire, mais pour véritablement déclencher un référendum, ses promoteurs doivent désormais récolter l'automne prochain environ 180 000 signatures, l'équivalent de 7% des électeurs. Ensuite, ce serait au Sénat de choisir une date. D'ici là, les autorités espèrent que les locataires reviendront à la raison face au coût de l'indemnisation des investisseurs expropriés estimé selon elles entre 28 et 36 milliards d'euros. Les tenants du projet avancent eux le chiffre de 10 milliards. L'agence Moody's a déjà mis en garde contre les conséquences d'un tel projet sur la solvabilité de la ville.

De fait, alors qu'une légère majorité soutient en janvier le principe de l'expropriation, les Berlinoises n'étaient début mai plus que 36% en sa faveur. Ils privilégiaient à 69% l'acquisition de logements par l'État. Entre les deux solutions, la frontière est néanmoins ténue et le contexte électoral pourrait encore rebattre les cartes, à mesure que se rapproche le renouvellement du Sénat de Berlin, en 2021. L'attachement des habitants à leur vie bohème ne doit en outre pas être sous-estimé. En 2014, ils ont voté à 61% contre la construction de logements haut de gamme sur le parc de 300 hectares laissé libre par la fermeture de l'ancien aéroport de cent ville de Tempelhof, qui servit au pont aérien de 1948. Flâner, faire voler des cerfs-volants, sprinter sur ses rollers, se détendre au chant des oiseaux, cela n'a pas de prix à leurs yeux.

Plus d'infos sur [weekend.lesechos.fr](http://weekend.lesechos.fr)

### QUAND BERLIN RÊVE DU MODÈLE VIENNOIS

Pour Florian Schmidt, élu Vert dans la circonscription de Kreuzberg-Friedrichshain, il y a un antidote simple à la flambée

des loyers : le modèle de Vienne. Comme à Berlin, plus de 80% des habitants y sont locataires, mais, malgré le niveau de vie très élevé de l'ancienne capitale des Habsbourg, la moyenne des loyers est d'à peine 9,60 euros du m<sup>2</sup>. La raison : 60% des

habitants résident dans un appartement appartenant à la ville ou à des promoteurs d'intérêt public. À Berlin, cette part n'est que de 26,5% ; Florian Schmidt veut progressivement la porter à 50%. « Cela peut prendre dix ou vingt ans », reconnaît-il.