## A Berlin, les loyers gelés pendant cinq ans pour lutter contre la flambée des prix, *Le Monde,* 19 juin 2019

La ville« pauvre mais sexy » s’est embourgeoisée. Pour lutter contre la flambée des prix des loyers, Berlin a décidé de les geler dès 2020 et de les plafonner durant cinq ans, selon un document présenté mardi 18 juin par la mairie allemande. Les loyers ont beau rester encore nettement moins élevés qu’à Paris ou à Londres, ils ont doublé en dix ans. La métropole, qui compte quatre millions d’habitants, est de plus en plus gentrifiée, et le manque de logement se fait de plus en plus sentir malgré sa grande superficie.

« La mairie a décidé que les loyers ne pourront pas augmenter durant cinq ans », a annoncé Katrin Lompscher, élue de la gauche radicale Die Linke chargée du dossier au sein de la municipalité. « C’est un signal clair qui a pour but de les ramener à un niveau raisonnable grâce à deux moyens : un gel des loyers et un plafonnement que nous estimons comme essentiels », a-t-elle ajouté lors d’une conférence de presse.

Son projet devra être converti d’ici à octobre en loi, laquelle pourrait être votée « au plus tard début 2020 » et concernerait tous les logements anciens du parc privé, soit quelque 1,6 million, selon la mairie. Même en cas de modernisation des appartements, une augmentation du loyer de plus de 50 centimes d’euro au mètre carré sera à l’avenir soumise à l’approbation des autorités locales. Les logements sociaux et nouveaux appartements qui n’ont pas encore été loués ne seront pas concernés.

Cette initiative, qui fait écho à d’autres dans de nombreuses capitales internationales pour tenter de trouver une parade à la flambée des loyers, est défendue par la municipalité très à gauche de Berlin, composée de sociaux-démocrates (SPD), de la gauche radicale et des écologistes.

## Amende jusqu’à 500 000 euros

Les locataires estimant leur loyer trop élevé auront, en outre, le droit de le faire vérifier et de déposer un recours. Il pourra alors être abaissé au « loyer autorisé » par la loi, qui s’appuie sur un indice locatif jusqu’à présent uniquement informatif. Quant aux locataires qui emménagent pour la première fois dans un appartement, ils seront également protégés : seul le dernier loyer en vigueur pourra être exigé si les lieux ne sont pas rénovés. Toute infraction à la loi serait passible d’une amende pouvant atteindre 500 000 euros pour les propriétaires.

La ville est sous pression croissante de ses habitants pour agir. En juin, une pétition avec 77 000 signatures demandant l’expropriation de grands groupes immobiliers possédant plus de 3 000 logements dans la ville a été remise aux autorités. Le débat sur ce sujet fait rage depuis des mois à Berlin. Et, début avril, des milliers de manifestants avaient à nouveau défilé dans la capitale et d’autres villes du pays contre la « folie des loyers ».

Les Berlinois consacrent en moyenne un quart de leur salaire pour se loger, selon le portail immobilier Immowelt, alors que seulement 18,4 % d’entre eux sont propriétaires de leur logement, l’un des taux les plus faibles taux d’Europe.

Mme Lompscher a souhaité que cette initiative, une première en Allemagne, « serve d’exemple » partout dans le pays. Car cette thématique ne concerne pas seulement la capitale allemande. D’autres villes comme Munich, Hambourg ou Francfort connaissent également un marché immobilier tendu.

## « Erreur »

Après plusieurs résultats électoraux catastrophiques, le SPD, allié aux conservateurs (CDU) d’Angela Merkel au gouvernement, cherche à s’emparer de ce sujet au plan national.

« Nous aborderons cette question au sein de la coalition au cours des prochains jours et nous en ferons un enjeu », a prévenu l’un des dirigeants du SPD, Thorsten Schäfer-Gümbel, au Tagesspiegel. Mais la chancelière a averti vendredi devant la Fédération des locataires allemands qu’il ne fallait pas décourager « les groupes à investir dans le logement », estimant que « la meilleure réponse à la pénurie est d’en créer de nouveaux ». En effet, selon l'association « seule la construction de nouveaux logements permettra d'atteindre des prix accessibles ». Bref, en renforçant l'offre en face d'une demande galopante.

La puissante association de défense des propriétaires Haus und Grund a, de son côté, estimé qu’il s’agissait d’une « erreur qui ne devait pas se reproduire » ailleurs : « une politique durable et sociale sur le logement ne peut réussir qu’avec les propriétaires privés et non contre eux. »

## MAJ - Face à la crise du logement, Berlin bride les loyers – 22/10/19 – *Courrier International*

Le Sénat de la Ville, dirigée par une coalition de gauche, a adopté ce mardi 22 octobre le principe du plafonnement des loyers pour cinq ans. Malgré bien des réticences, relève la presse allemande (…) “C’est avant tout un gel des loyers”, résume la Süddeutsche Zeitung (SZ), mais certains loyers estimés trop élevés pourront également être revus à la baisse.

[Der Tagesspiegel affichait le jour même à la une](https://www.ikiosk.de/shop/epaper/der-tagesspiegel.html) la divergence des points de vue sur “l’expérience” : “La hausse des loyers n’est pas une loi de la nature”, assure un défenseur de la mesure, tandis que l’autre estime que “les plus faibles n’y trouveront pas leur compte” et met en garde contre l’illusion qui va naître et les nombreuses actions en justice auxquelles il faut s’attendre.

**Une économie planifiée ?**

(…) Même au-delà des frontières de l’Allemagne, les relations sont vives, ajoute Der Tagesspiegel, citant par exemple l’attention portée par les médias américains à cette politique. Pour les uns, elle “rappelle le passé soviétique de la ville” (Bloomberg), tandis que d’autres y voient “l’une des décisions les plus radicales qu’ait adoptée une capitale occidentale.”

La loi sur le plafonnement des loyers à Berlin doit encore être définitivement adoptée par le Parlement régional début 2020, pour entrer en vigueur fin 2020, avec effet rétroactif à mi-juin 2019.

**ADDENDUM – mise à jour et cas parisien**

Double dispositif provisoire (5 ans) ne concernant ni les logements sociaux ni les constructions neuves :

* Un gel des loyers – hausse possible mais soumise à autorisation
* Un plafonnement (en pourcentage d’un loyer de référence).

**La pétition** signée en juin dernier proposait la réquisition (contre compensation) des parcs immobiliers des sociétés possédant plus de 3000 logements, ces dernières constituent les principales offreuses sur ce marché, accusées d’être responsables de cette hausse. La contestation se polarise en particulier contre Deutsche Wohnen, leader du secteur.

**Le cas parisien** :

Le dispositif mis en place de 2015 à 2017 (à la suite de la loi ALUR), annulé par le tribunal administratif en 2017. A nouveau possible depuis le changement de la base légale litigieuse (loi ELAN, article 140, novembre 2018). Relancé en juin 2019.

Est fixé **un loyer de référence** défini selon trois critères : le quartier, le nombre de pièces et la période de construction de l’immeuble. Celui-ci ne pourra être dépassé de plus de 20% sauf en cas de travaux importants (à la suite d’une autorisation administrative).