

L'état accorde plus de protection aux locataires sociaux à Berlin



L'hiver au balcon : immeuble dans la Zingster Straße dans le quartier de Hohenschönhausen *Foto:Gerd Engelsmann*

L'état veut vendre ses biens immobiliers aux communes et aux länder à des prix plus avantageux non seulement si des HLM y sont installés – mais aussi si les appartements disponibles disposent d'un lien social. Le land de Berlin pourrait en profiter.

Pour le land de Berlin, la nouvelle tombe au bon moment : à l'avenir les terrains fédéraux doivent être vendus moins chers aux communes non seulement si de nouveaux HLM y sont construits – mais de plus si les appartements disponibles reçoivent un lien social. Cela ressort de la réponse du secrétaire d'Etat parlementaire au ministère fédéral des finances, Jens Spahn, à une question écrite du député de Bundestag Christian Kühn.

Puisque le land de Berlin négocie depuis des mois avec l'état l'achat de 4500 appartements fédéraux dans la capitale, il pourrait profiter du nouveau règlement. Le sénateur du développement de la ville Andreas Geisel (SPD) se montre donc aussi extrêmement satisfait. « Ce serait magnifique », a-t-il dit au journal berlinois. Jusqu'à maintenant, la remise relative sur les prix n'avait été proposée, lors de discussions avec l'état, que pour d'anciennes surfaces militaires et pour des immeubles HLM récemment construits, mais pas pour l'achat des appartements existants. « Cela nous incite à continuer de faire des efforts », dit Geisel.

30 pour cent du revenu net du ménage

La commission du budget du Bundestag avait décidé seulement en novembre une ligne générale d'après laquelle les communes reçoivent une remise de 25.000 euros par HLM construit lors de l'achat des terrains de l'état – si au moins huit habitations y sont construites. Avec cela la réduction est limitée à un maximum de 80 pour cent du prix d'achat. Maintenant, le secrétaire d'Etat parlementaire au ministère des finances met en évidence dans la réponse à une question des Verts que le règlement est aussi valable pour des habitations déjà existantes. La condition est que « au moins huit des habitations existantes soient dédiées à usage social », peut-on lire dans la réponse présentée au journal berlinois.

Une telle affectation ne pourrait pas être difficile dans le land de Berlin lors de l'achat projeté de 4500 appartements. Enfin, il est de toute façon prévu que ceux-ci soient repris par des sociétés de logement du land. Pour les locataires, une vente des appartements fédéraux au land de Berlin signifierait qu'ils profiteraient de mesures préventives de protection supplémentaire.

Un exemple de la nouvelle loi d'approvisionnement de locaux d'habitation qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Elle prévoit que des locataires des entreprises du land ne paient pas plus que 30 pour cent de leurs revenus nets pour le loyer hors charges – à supposer que leurs revenus se placent dans les limites des revenus prévus pour les logements sociaux et que leur appartement ne soit pas trop grand.

Les conversations sur l'achat de 4500 appartements à Berlin durent plus longtemps que prévu. D'après les indications du sénateur du développement de la ville Geisel, les pourparlers devaient être clos en principe cette année. Cependant le terme aurait été repoussé d'un an. « Avec cela, nous sommes en train de procéder aux expertises », a dit le porte-parole de Geisel, Martin Pallgen lundi. Ceux-ci seraient terminés seulement l'année prochaine.

L'institut de l'immobilier fédéral a informé les locataires par des envois collectifs postaux sur ce que les ventes sont prévues pour 2016. Cependant les dates définitives n'ont pas pu être spécifiées. Les prix ne sont pas encore précisés, selon le service public du développement de la ville. S'il y a pour chacun des 4500 appartements une réduction des prix de 25.000 euros, Berlin pourrait épargner environ 112 millions d'euros.

Querelles avec la fédération

L'accord entre les représentants de la fédération et ceux du land ne se déroule pas dans les meilleures conditions. La raison : Berlin a arrêté dans le comité financier du conseil fédéral la privatisation déjà négociée du Dragoner-Areal dans le quartier de Kreuzberg au prix limite de 36 millions d'euros. Et l'arrondissement de Tempelhof-Schöneberg a fait valoir son droit de préemption dans la discussion autour de la vente projetée à très bas prix des maisons d'habitation fédérales dans Großgörschen-/Ecke Katzlerstraße – ce contre quoi la fédération se plaint.

La députée des Verts au Bundestag Lisa Paus voit dans la protestation contre la politique de vente de la fédération une raison pour que le ministère des finances se bouge : « la pression politique sur le gouvernement fédéral est payante », a-t-elle dit. « Sans la résistance contre les ventes à prix excessifs du Dragoner-Areal et des appartements dans Großgörschen-et Katzlerstraße, la politique de l'institut immobilier fédéral n'aurait pas changé si rapidement. » Maintenant à l'exemple de ces deux actifs immobiliers, la fédération peut montrer qu'il est vraiment sérieux d'avoir sur ses terrains des habitations à prix abordable.

« Le revirement politique de l'institut immobilier fédéral ne sera assuré que lorsque sur le Dragoner-Areal et sur toutes les zones qui lui appartiennent dans la ville, des maisons à prix abordable seront bâties », dit Lisa Paus. En conséquence, l'institut immobilier fédéral devrait retirer sa plainte concernant Tempelhof-Schöneberg.

Indice référence article : Preisnachlass Bund gewährt Sozialmietern in Berlin mehr Schutz



BERLINER ZEITUNG/ISABELLA GALANTY

