

Les droits au logement et la violence dans le secteur immobilier en Allemagne

Expulsions, pression immobilière et réfugiés locataires. *Rédigé par Knut Unger, Association des Locataires de Witten, 2006*

Ce rapport bref et provisoire a pour but de mettre en évidence les dangers pour la défense "du droit de chacun à avoir un endroit sûr où vivre en paix et en toute dignité" (constitution HIC) en Allemagne. Dans le cadre de cette question, le rapport traite seulement des risques du système pour pouvoir conserver l'endroit où vous habitez alors que vous êtes sous pression légale ou extralégale de devoir le quitter.

Ainsi, ce rapport ne traite pas d'autres problèmes de droits au logement encore plus évidents en Allemagne, tels que les sans-abri, les hébergements non conformes aux normes, l'augmentation du loyer et l'accessibilité (à partir du moment où cela ne pousse pas au déménagement), le problème très sérieux de la ségrégation sociale, la discrimination raciale, les violations très évidentes des droits des immigrants et réfugiés, les fortes restrictions de la participation des habitants, la corruption émergente, la privatisation et la globalisation du monde immobilier, ainsi que l'augmentation du coût des charges, la démolition et la rénovation de grand standing, l'embourgeoisement, etc. L'accent mis sur "la pression de devoir quitter le lieu où vous vivez" réfère au terme "expulsion", bien que les expulsions forcées ne représentent que la pointe de l'iceberg de la pression globale.

Dans ce rapport, nous ne sommes pas en mesure de donner une vue d'ensemble complète des mécanismes systématiques et de longue durée et des déficits qui engendrent cette pression. Nous essayons seulement de nous concentrer sur les développements importants qui ont été des soucis majeurs au cours des deux années dernières. Ainsi, nous nous concentrons sur les types de pression qui sont certainement quantitativement significatifs, au sens où ils touchent plus de personnes.

De plus, nous nous concentrons sur des résultats significatifs d'événements complexes, sans expliquer de manière approfondie les raisons complexes. Il est toutefois nécessaire d'expliquer quelques contextes fondamentaux ainsi que l'utilisation et le sens de certains termes dans ces contextes. Il est surtout nécessaire d'expliquer le cadre légal et la spécificité du phénomène d'"expulsion" en Allemagne, notamment lorsqu'il est question de "la pression de devoir quitter son logement" et de "réfugiés locataires". Des données statistiques ne sont pas disponibles pour la plupart des phénomènes décrits dans ce document.

Si vous demandez à un représentant officiel s'il existe des expulsions forcées comme définies par le Commentaire Général No. 7¹, il/elle niera et pourrait vous donner des arguments valables se référant (a) au système légal développé de protection en Allemagne et (b) aux forces du marché.

a. Le système légal

1. L'Allemagne a ratifié tous les traités internationaux (pactes et conventions), à l'exception de

¹Comité des Nations Unies sur les Droits Economiques, Sociaux et Culturels, Commentaire Général No. 7: "le droit au logement: les expulsions forcées" (1997).

quelques éléments de la Convention de Genève portant sur les réfugiés.

2. Pour le système légal, il est plus important que le chapitre des droits fondamentaux dans la Constitution allemande (Grundgesetz, GG), garantisse entre autres:

- Le respect et la protection de la dignité humaine comme le devoir le plus élevé de la force gouvernementale: le peuple allemand considère les droits humains comme base de toute communauté humaine. Les droits fondamentaux sont des normes légales liant directement le législatif, l'exécutif et le judiciaire. (GG1) (Même si le "droit au logement" n'est pas indiqué de manière explicite dans la Constitution nationale, il est généralement admis que la dignité humaine comprend les droits au logement.)
- Le droit à la vie et le droit au développement libre de sa personnalité: la liberté de chacun est garantie, à partir du moment où elle ne viole pas les droits des autres. Les limitations sont seulement autorisées par la loi (GG2). (Cela signifie que les conditions d'hébergement doivent garantir la vie physique ainsi que la liberté personnelle. Les droits de propriété, tout comme les droits au bail, ne peuvent être limités que s'ils violent les droits des autres. La liberté personnelle d'occuper une maison ne peut être limitée que par la loi.)
- L'égalité légale des hommes et des femmes, et sa réalisation soutenue par l'Etat: toute discrimination basée sur le sexe, la race, la langue, l'origine, la foi, les idées religieuses, les opinions politiques, l'invalidité est interdite. (GG3) (Le Parlement a récemment adopté une loi importante contre la discrimination basée sur une réglementation de l'Union Européenne, qui inclut le devoir des propriétaires d'éviter toute discrimination qui pourrait affecter l'accès au logement. Après de nombreux débats, les propriétaires ont présenté des arguments en faveur du droit d'influencer la composition du voisinage afin d'éviter les ghettos. Les protections contre la discrimination établies par la loi sont en fin de compte plus faibles qu'on ne l'espérait.)
- Tous les droits civils (liberté d'expression, liberté d'organisation, liberté d'association et de rassemblement, liberté de la presse, etc.). (Cela signifie que les locataires, les personnes sans abri et ceux qui sont victimes d'expulsion, etc. ont le droit de se manifester de manière pacifique, etc. La loi établit des exceptions et des limitations pour les non-citoyens.)
- La liberté de résidence pour tous les citoyens allemands sur le territoire de l'Etat : ce droit ne peut être limité conformément à la loi que dans les cas où les conditions de vie ne sont pas adéquates, ou dans les cas de danger pour l'ordre constitutionnel, épidémies, catastrophes naturelles, protection des jeunes et protection contre la criminalité (GG11). (Cela pourrait donner des prétextes à l'expulsion forcée mais en fait, cet argument n'a presque jamais été utilisé. Un sérieux déficit réside dans le fait que la liberté de la résidence n'est pas garantie pour tous les habitants. En fait, même après plusieurs années de résidence, les demandeurs d'asile ne sont généralement pas autorisés à quitter leur commune de résidence sans être en possession d'un permis spécial, ce qui leur cause de nombreux problèmes. En plus de cela, les demandeurs d'asile sont en partie forcés à vivre dans des quartiers spécifiques et, ainsi, se retrouvent traités comme des prisonniers. Mais nous ne traitons pas ces sérieuses violations des droits de l'homme fondamentaux dans ce rapport.)

- Le logement privé (Wohnung) comme “inviolé” (GG13): La Loi Constitutionnelle (Grundgesetz) comporte de nombreux paragraphes qui réglementent les droits de la police pour la fouille de logements résidentiels, pour l’arrestation de criminels, etc. (Ce problème est sujet à un débat permanent.). D’autres limitations sont autorisées afin d’éviter des dangers urgents pour l’ordre publique, surtout lorsqu’il s’agit de surmonter un déficit d’hébergement. (Cet article constitue l’un des fondements de la protection légale contre les expulsions. Toute violation de la résidence privée qui n’est pas clairement autorisée par la loi est illégale. Cela signifie par exemple que les résidents, les locataires, ont des moyens légaux pour protéger leur maison contre les invasions illégales des propriétaires, spéculateurs, etc. Le paragraphe définit également un point concernant la réquisition d’abris en cas de manque urgent de logements. Le droit de réquisitionner un abri a été un problème très important et controversé lors de la crise du logement de 1988-1995, lorsque les municipalités ont essayé de réquisitionner des abris privés inoccupés pour pouvoir héberger des personnes sans abri et des immigrants.)
- La propriété et la succession, le contenu et les limites de ces droits étant définis par la loi (GG14, 1). (Une importante décision de la Cour Suprême a permis de clarifier que le droit à la propriété comprend le droit à la possession d’une location. Cela signifie que l’occupation par des locataires est protégée de la même manière que la propriété foncière libre. Cette loi a fourni un élément fort dans la législation de la protection des locataires).
- “Les limites de la propriété. L’utilisation d’une propriété doit servir au bénéfice du public (GG14, 2)” (Cet article est un argument central souvent utilisé dans la limitation des droits à la propriété dans le domaine du logement et sur le plan urbain.)
- Que l’expropriation est seulement autorisée si cela est bénéfique pour le public/la communauté: cela est seulement autorisé sur une base légale avec des réglementations sur l’extension et la compensation (GG14, 3). (Cette disposition protège contre la dépossession, mais autorise l’expropriation à des fins publiques, comme dans le cas de développements urbains, avec des réglementations dans les législations des plans urbains majeurs, etc.)
- Que les terres, ressources naturelles et moyens de production peuvent, par loi explicite et compensation et dans un but de socialisation, devenir propriété commune/publique ou prendre une autre forme d’économie sociale (GG15). (Un sujet important de discussion a vu le jour : la constitution permet une transformation légale en économie démocratique socialiste. Les débats sont concentrés sur la socialisation de la terre. Cependant, la Constitution évite explicitement des mots tels que “nationalisation”; et le terme “socialisation” ne signifie pas la propriété de l’Etat mais permet une troisième voie entre le contrôle de l’Etat et le capitalisme.)

Les Constitutions de certains Etats fédéraux allemands (à l’intérieur même de la République Fédérale) comprennent “le droit à l’hébergement”. Mais cette clause possède peu d’importance en pratique. Par exemple, Hambourg a récemment indiqué qu’il ne privatiserait pas le parc de logements de l’Etat, en vertu du principe constitutionnel. Cependant, l’Etat de Hessen a fait le contraire.

Un système de lois nationales a été développé sur la base de ces principes constitutionnels. Dans ce rapport, nous présenterons les particularités pertinentes de la loi civile, des procédures civiles, de la loi pénale et d'autres réglementations applicables.

2. La Loi Civile

Le Code Civil Allemand règle tous les types de contrats privés.

Les propriétaires sont protégés contre les expulsions, grâce à leurs droits à la propriété (possession). Les exceptions légales (expropriation légale) ne sont normalement pas importantes en termes de droits au logement.

- La perte des droits à la propriété en cas de faillite est un sérieux problème. (Pour la procédure d'expulsion, voir ci-dessous.)
- L'occupation informelle (squat) n'est pas réglementée. Il n'y a pas de droit au squat, et ce dernier ne génère pas de contrat, tant que le propriétaire n'autorise pas l'usage provisoire.

Le Code Civil contient un important chapitre sur les contrats de location de logement qui indique:

- Que l'obligation légale pour un locataire de quitter une maison est pré-conditionnée par l'abandon/la fin d'un contrat de location légal. Le propriétaire n'a pas le droit de demander au locataire de quitter les lieux tant que le contrat de location est valide.
- La plus grande partie des contrats de location sont illimités dans le temps. Le propriétaire a le droit de demander une augmentation de loyer si il/elle réussit à prouver que le loyer est inférieur à la moyenne locale. Le taux d'augmentation est limité. C'est la Cour Civile qui décide en cas de conflit. L'augmentation du loyer apporte une modification au contrat sans pour autant y mettre fin.
- La loi civile autorise également les contrats limités dans le temps sous certaines conditions. Au cours de cette période, ni le locataire ni le propriétaire ne sont autorisés à rompre le contrat. Si les conditions de rupture de contrat sont respectées alors le contrat arrive à échéance.
- Les sous-locataires ne sont pas autant protégés.

Le propriétaire peut rompre un contrat de location ordinaire pour les raisons légales suivantes:

- Le propriétaire a besoin de l'appartement ou du logement pour son propre usage ou celui de sa famille proche: si le propriétaire souhaite loger lui-même/elle-même dans cette maison, il/elle peut alors rompre le contrat. Il faut pouvoir approuver l'intérêt et le propriétaire doit de fait occuper le logement sinon cela serait considéré comme un abus de confiance criminel et le locataire pourrait demander compensation. Le locataire peut protester contre cet avis de rupture de contrat en faisant valoir les conséquences personnelles et/ou sociales que cela aurait pour lui/elle (âge, invalidité, aucune alternative abordable par exemple). Dans ce cas-là, la cour étudiera les arguments de chacun et décidera si le propriétaire a le droit d'expulser le locataire. Dans la plupart des cas, les personnes âgées peuvent s'attendre à ce que la décision

de la cour soit en leur faveur. Dans la plupart des cas, la procédure se termine par un compromis qui peut comprendre une extension de la période au cours de laquelle le locataire se doit de quitter les lieux, et plus particulièrement, une compensation monétaire.

- L'entretien de la maison n'est pas rentable: dans ce cas-là, la procédure est la même.
- La conversion d'une location en appartements de copropriété occupés par les propriétaires cause des problèmes spécifiques massifs: les acquéreurs des appartements souhaitent souvent les utiliser pour eux-mêmes et ont donc par conséquent le droit de rompre le contrat de location. Dans le cas d'une conversion en copropriété, la loi nationale réglemente les droits de sorte que le locataire est protégé contre une rupture de contrat par le nouveau propriétaire pour une période de trois ans après le premier achat de l'appartement rénové. La loi nationale autorise même les états fédéraux à définir une période de protection plus longue pour les villes souffrant de problèmes d'hébergement spéciaux. Cette période peut varier entre six et dix ans dans les zones urbaines. (L'Etat du Rhénanie-du-Nord-Westphalie - malgré de lourdes protestations - a récemment aboli cette réglementation pour le début de l'année 2007. Des milliers de locataires de logements reconvertis sont désormais sous la pression de libérer les lieux sous trois ans. L'initiative populaire pour des logements et des emplois sûrs – une campagne officielle de pétition de masse à l'échelle nationale – se bat pour le rétablissement de cette importante protection de la sécurité du locatif). La réglementation ne couvre nulle part la vente de petites maisons de location aux familles. Les locataires, dans ce cas, (il ne s'agit pas de conversion en copropriété mais de la vente de petites maisons qui faisaient auparavant parties d'un projet) ne bénéficient d'aucune période de protection particulière.
- Petites maisons (de deux appartements ou trois au maximum dans certains cas) où vivent le propriétaire et les locataires: dans ce cas, le propriétaire a le droit de rompre le contrat sans énoncer de raisons particulières. La période de rupture est prolongée de trois mois par rapport à la normale.
- La période normale de libération d'un logement (la période entre la réception de l'avis écrit et la date à laquelle le locataire se doit d'avoir libéré le logement) est de trois à neuf mois, selon la durée du séjour.

Outre ces types de ruptures classiques, l'Allemagne possède également des types extraordinaires qui sont légitimes si les locataires ne respectent pas le contrat de location. Il existe deux raisons principales:

- Atteinte à l'ordre public: par exemple si les locataires profèrent des menaces de violence à l'encontre de leurs voisins, font du tapage ou encore endommagent la maison, etc. Cela est particulièrement important pour une minorité de personnes défavorisées (alcooliques et drogués par exemple) ;
- Dettes de loyer: si la dette est supérieure à deux mois de loyer, le propriétaire peut envoyer une rupture de contrat extraordinaire (période plus courte que la normale). Si le locataire paie ses dettes, la raison de la rupture est alors nulle. Exception faite en cas de répétition et de retard permanent de paiement sur une période plus longue. Les dettes de loyer et les besoins du propriétaire constituent les raisons principales d'expulsions légales et le risque principal de devenir SDF.

- Les locations non liées au logement ou les baux (magasins, jardins, garages, maisons de vacances, etc.) sont moins bien protégés. En principe le contenu du contrat est libre. A moins qu'il y ait une réglementation explicite, les baux peuvent être rompus sans raison. La période dépend souvent de la périodicité des paiements.

3. Loi sur les procédures civiles légales et règles qui l'accompagnent en termes d'expulsion

La loi sur les procédures légales dans les cas civils réglemente les étapes depuis l'avis de rupture jusqu'à la décision de la cour et ses conséquences. Le paragraphe suivant souligne la procédure et se réfère à d'autres législations et réglementations, notamment la loi sociale et les réglementations de l'ordre public:

Si le locataire ne quitte pas le logement au cours de la période suivant l'avis de rupture, le propriétaire a le droit de faire appel auprès de la cour pour demander un ordre d'expulsion. Le propriétaire doit prouver devant la cour que ses raisons ordinaires ou extraordinaires de libération du logement sont légales. Cela pourrait être l'avis formel d'évacuation des lieux, donnant les raisons exactes et démontrant toute autre condition matérielle pertinente. En cas d'objection à une demande ordinaire de vacation des lieux, la cour étudie les intérêts des parties opposées. En cas de dette, le locataire peut éviter l'expulsion et poursuivre son contrat à condition qu'il/elle paie son loyer jusqu'à ce que la cour ouvre le dossier. La cour informe le bureau d'assistance sociale local de toute procédure d'expulsion qui pourrait amener la/les personne(s) à être sans abri. En cas de besoin, les instances d'aide sociale peuvent intervenir et payer la dette. Les résultats qui vont suivre comprennent soit une décision de la cour en faveur d'une expulsion légale, soit le droit de rester pour le locataire, ou encore la négociation d'un compromis.

Si la cour prend une décision en faveur d'une expulsion, elle doit décider également de la période d'expulsion. La cour doit prendre en considération la situation personnelle du locataire et ses chances de trouver une alternative à temps. Il lui est nécessaire d'éviter toute action qui pourrait amener la/les personne(s) à être sans domicile. Si ce risque existe, la cour se doit d'informer les services d'assistance sociale locaux.

La personne qui perd le procès doit payer les frais de la cour.

Après une décision en faveur de l'expulsion, si le locataire ne trouve pas de logement alternatif, il/elle peut faire appel auprès de la cour pour obtenir une extension de la période de libération des lieux.

Si le locataire ne libère pas le logement au cours de la période réglementaire (ou période prolongée), le propriétaire a le droit de faire appel auprès de la cour pour obtenir un ordre d'expulsion forcées. Ces procédures peuvent être très rapides.

L'ordre d'expulsion (qui peut même être de courte période) est remis au locataire. S'il/elle ne quitte pas le logement volontairement, le département responsable de la municipalité organisera l'expulsion. La municipalité se doit de ne pas expulser la personne dans la rue (réglementation portant sur l'ordre public), mais doit la reloger de manière provisoire dans un foyer s'il n'y a pas de meilleure alternative. La municipalité s'assure que les meubles et biens du locataire qui ne peuvent pas être amenés dans de tels foyers sont entreposés dans un lieu de stockage.

Tous les frais sont à la charge de la personne expulsée.

Si le locataire résiste de manière violente, les autorités municipales font appel à la police pour que l'avis d'expulsion soit appliqué.

4. Loi pénale

La protection du logement privé est de très grande importance. Toute violation extralégale du domicile privé peut être punie par la loi. Les autorités répondront à une “atteinte à la paix du domicile” (Hausfriedensbruch) si la personne concernée par cette violation en fait la demande. En cas de violation de ce type, la victime peut appeler la police. Les exemples comprennent:

- Le propriétaire entre par effraction dans l'appartement,
- Le propriétaire entre par effraction dans le jardin,
- Une personne sans abri pénètre par effraction dans une propriété privée au cours de la nuit,
- Le squat d'un logement
- L'occupation illégale d'une propriété destinée aux caravanes (camping).

Des clauses pénales applicables interdisent la coercition contre le locataire. Cela comprend les cas suivants par exemple:

- Le propriétaire oblige le locataire à signer un avis de libération de logement sous la menace ;
- Un spéculateur contraint le locataire à signer un contrat d'achat par la menace; des dégâts ou encore d'autres actions pouvant lui être nuisible.
- Le propriétaire détruit le jardin des locataires;
- Des squatters détruisent des éléments de la maison.

Les pénalités à l'encontre des squatters de logement ont été importantes. Prenons le cas du mouvement des squatters de 1981 en Allemagne: les hommes politiques et la police ont essayé d'appliquer le principe selon lequel toute maison ne peut pas être squattée plus de 24 heures. Dès que les propriétaires en ont informé les services de police, ils ont violemment expulsé les squatters et en ont arrêté un bon nombre. De nombreux squatters ont été punis par la loi. De nos jours, la plupart des anciens squats ont été légalisés sous la forme de contrats de location ou de vente aux occupants. Les nouveaux squats sont des exceptions. Toutefois il existe quelques cas d'expulsions de squatters chaque année.

5. Autre réglementation applicable

L'habitation informelle est interdite par la loi publique. Toute personne doit obtenir un permis auprès du Bureau Municipal des Ordres de Construction pour toute construction de logement (même pour la construction d'un abri de quelque sorte ou de campements permanents).

Les constructions illégales peuvent être sujettes à destruction et/ou expulsion. Un système complexe de règles de construction, règles de propriété et autres restrictions prévaut:

- Les conditions pour obtenir un permis de construction sont notamment régies par la loi publique sur le développement urbain. Les constructions sont uniquement autorisées dans les

zones de construction définies par le plan urbain majeur, ou dans des lieux à l'intérieur même de la commune si la construction correspond au type de construction du voisinage. Les constructions de logement ne sont pas autorisées dans les lieux réservés à tout autre usage (commercial, industriel, espaces verts, par exemple) et dans les zones aux alentours de la ville qui ne sont pas prévues à cet effet (espace agricole, forêts, etc.)

- Il est généralement permis de passer la nuit dans les espaces publics des villes, communes, villages. De nombreuses villes ont toutefois développé des arrêtés locaux qui interdisent de camper, dormir, la mendicité agressive, la consommation d'alcool, etc. dans les rues. Ce sont par conséquent surtout les SDF qui se font expulser de ces lieux. De nombreuses villes ont même adopté des arrêtés contre les campements provisoires et le stationnement pour une nuit des caravanes. Les espaces publics privatisés (tels que les gares et centres commerciaux) appliquent même des interdictions encore plus strictes contre les sans-abri qui utiliseraient ces lieux.
- Dans le cas de structures dangereuses (suite à un mauvais entretien par exemple), le Bureau Municipal des Ordres de Construction a le droit de fermer ou condamner l'accès à un logement, ce qui mène effectivement à l'expulsion des résidents.
- Les personnes sans abri logeant dans des foyers provisoires, qui peuvent être de simples chambres pour passer la nuit ou des appartements similaires aux appartements locatifs ordinaires, ne bénéficient pas des droits des locataires puisqu'ils n'ont pas signé de contrat de location. Ils peuvent être expulsés à tout moment si la municipalité a besoin des lieux. La seule chance légale dans un tel cas est de faire appel auprès de la cour administrative. Comme on pu montrer des cas précédents, les chances de réussir en termes de droit au logement sont minimales. De nos jours, ce problème n'est pas sérieux puisqu'après la crise du logement de 1995, la situation dans les foyers s'est améliorée. Il y a moins de SDF et bon nombre d'entre eux profite d'un logement ordinaire.
- La même situation existe pour les demandeurs d'asile et quelques immigrants illégaux (tolérés). On peut les obliger à vivre dans certains refuges sans contrat ou droits. Même dans ce genre de cas, la situation s'est améliorée à la fin de la crise du logement et, bien évidemment, avec la mise en place de mesures pour empêcher l'immigration par l'abolition des droits d'asile.

Résumé: les expulsions forcées légales

Malgré les arguments qui indiquent que des systèmes de protection légales éliminent les expulsions forcées en Allemagne, quelques possibilités d'expulsions forcées existent pourtant, dont principalement:

- La répression très stricte contre toute forme d'occupation non officielle, y compris le squat des maisons et espaces vides, et le fait de vivre dans la rue;
- Le manque de droits pour les résidents en foyer (par exemple les SDF et les réfugiés);
- Les expulsions forcées après avoir perdu un procès d'expulsion de logement locatif.

a. Les forces du marché

La situation sur le marché du logement en Allemagne s'est beaucoup améliorée depuis la fin de la

crise du logement en 1995, surtout lorsque l'on regarde les statistiques nationales sur les logements, tels que les appartements, ou les domiciles en terme spatial (mètres carrés). En Allemagne de l'Est et encore de plus en plus en Allemagne de l'Ouest, le plus grand problème aujourd'hui n'est pas le manque de logement mais des logements inoccupés et un nombre de logements trop élevé pour une population en déclin. Cela n'est cependant pas vrai pour les régions prospères telles que Munich, Francfort, Cologne-Düsseldorf et Hambourg. Dans ces régions-là, les gens souffrent du manque de logement abordable et la situation ne fait qu'empirer. De plus, même dans les régions moins prospères, la disponibilité de logements insalubres ne signifie pas que le marché offre des logements à un tarif plus abordable pour ceux qui sont dans le besoin. Les marchés du logement en Allemagne diffèrent de plus en plus, rendant la compréhension des conséquences plus difficile.

Dans de nombreuses régions d'Allemagne, le développement du marché, avec l'amélioration de l'assistance sociale, ont réduit les problèmes des sans-abri. Il est possible, pour les personnes saines d'esprit, dans de nombreuses grandes villes de trouver un logement. Cependant de plus en plus de personnes ont besoin d'assistance, surtout en termes de paiements. Ceci étant dit, il est naturel que la rupture justifiée et légale des contrats de location dans de nombreux cas mène à un changement "volontaire" de logement, et ne mènera pas à des procédures juridiques qui, dans les pires cas, donnent lieu à un ordre d'expulsion. Ceci explique que, même en cas de pression, nombre de personnes ont des chances de trouver des alternatives et des compensations qui, en terme strictement matériel, peuvent même être adéquates.

Le marché est même l'une des raisons – mis-à-part la répression - pour lesquelles il y a très peu de squats en Allemagne.

Les squatters peuvent toujours faire l'objet d'une expulsion. Le fait qu'il y ait peu de squats de nos jours n'est pas principalement l'expression de besoins matériels, mais plutôt la recherche d'un style de vie alternatif aux formes de logements ordinaires pour une petite minorité. Le marché classique de nos jours offre même des possibilités de style de vie alternatif, et les personnes concernées depuis les années 80 ont appris à atteindre leurs buts à l'intérieur d'un cadre légal.

Tout ceci n'est toutefois pas le résultat de droits légaux réels, mais de développements du marché et d'améliorations de l'assistance sociale et des solutions de logement spécifiques. Dès que le marché rend l'accès au logement adéquat plus difficile (investisseurs internationaux et hommes politiques travaillent dessus), les problèmes liés au manque de droits vont augmenter de nouveau, y compris par un nombre croissant d'expulsions forcées.

Le fait que la situation en termes d'expulsions forcées ne soit pas comparable aux autres pays à l'est et au sud est le résultat d'un secteur immobilier de logement informel quasiment inexistant. Presque tous les logements en Allemagne sont officiels et par conséquent légaux. Ce n'est pas seulement le résultat de droits forts et de subventions et politiques publiques en faveur d'un nombre de logements adéquats. C'est également le résultat du mauvais côté de ce même processus: une répression très stricte à l'encontre de tout logement non-officiel depuis plus d'un siècle.

Au cours des années d'urbanisation industrielle rapide et du laissez-faire économique du XIX^e siècle, la construction de taudis pour travailleurs avec des baraques de location a explosé. Même à cette

époque, l'expansion urbaine était sévèrement contrôlée par la police, et par les entreprises également. Depuis les années 1870, l'Allemagne a mis en place des plans majeurs avec des critères très stricts en matière de développement urbain. Des politiques de loi et ordre se sont poursuivies avec des réglementations contre les dangers d'une population résidant dans les rues autour de 1900, des politiques qui obligeaient les municipalités à fournir des abris. Même après la Deuxième Guerre Mondiale lorsque la destruction massive a nécessité beaucoup de solutions provisoires, aucune force n'a émergé en dehors du cadre normal. Avec quelques lois et programmes, le gouvernement a travaillé dans le but de réintégrer toute forme "alternative" de logement dans le modèle obligatoire d'habitation pour un seul ménage, soit en tant que logement locatif ou propriété. Le système essaye de nos jours d'échapper à la prédominance du logement locatif et de favoriser la propriété. La stricte normalité reste toutefois le guide principal dans la politique du logement.

Avec ces conditions de longue durée, la répression ne peut pas être décrite par le terme "expulsions forcées". Aucune personne autre qu'un anarchiste souhaitant blâmer le système ne restera dans une maison sujette à expulsion. Il/Elle essaiera toujours de conserver un cadre normal en évitant cette situation extrême. Et le système offre de nombreuses opportunités pour le faire.

b. Expulsions forcées extralégales

L'expulsion extralégale se déroule en dehors de la réglementation et sous forme d'action criminelle possible contre les propriétaires et autres fournisseurs de refuge. De telles expulsions n'arrivent pas massivement, et souvent les victimes n'ont pas accès à un conseiller légal ou à d'autres supports.

Les principaux facteurs possibles d'expulsions extralégales comprennent:

- Violence à l'encontre des femmes à l'intérieur d'une famille/d'un foyer, obligeant certaines femmes à se réfugier dans un foyer pour femmes;
- D'autres conflits dans une famille ou une relation qui oblige des personnes à partir;
- Condamnation illégale, démolitions, etc. d'appartements ou d'espaces réservés aux locataires par les propriétaires et spéculateurs.

II. Obligation de quitter sa maison / réfugiés locatifs

Bien que le nombre d'expulsions forcées approuvables soit limité en Allemagne, l'image globale change si l'on prend en considération le fait que les expulsions ne constituent que la pointe de l'iceberg de la pression légale et extralégale engendrée par le marché et la politique qui oblige les gens à quitter leur domicile.

Comme indiqué ci-dessus, l'expulsion constitue la dernière étape dans une série de procédures. Peu de personnes "patientent" jusqu'au moment de l'expulsion. La dernière limite pour déménager arrive lorsque le locataire perd une dispute légale portant sur un ordre d'expulsion au cours de la période donnée. Les personnes affectées par une telle situation peuvent obtenir une assistance sociale si nécessaire.

Une grande majorité des personnes concernées n'attendront pas l'avis d'expulsion. La réaction normale contre la rupture d'un contrat de location (pour ceux qui possèdent les informations et

ressources suffisantes) est la recherche d'un soutien légal. Si un avocat compétent est disponible, il devrait pouvoir indiquer si le locataire a des chances de gagner. Si ce n'est pas le cas, il/elle essayera d'éviter des coûts importants et partira sans entamer de procédure légale.

Ce qui est encore plus étonnant que ce comportement rationnel, c'est le fait que de très nombreux locataires quittent leur logement même s'ils ont de grandes chances de confirmer leur droit de rester. Même s'ils possèdent les informations nécessaires et bénéficient d'un avis légal, la plupart préfère partir plutôt que de devoir faire face à un conflit. Dans les cas de transformation de masse d'un quartier en propriétés (ex: conversion en appartement de copropriété, embourgeoisement et autres projets de vente de logements), des habitants partent avant même d'avoir reçu l'ordre de quitter les lieux, ou toute annonce claire que quelqu'un d'autre a besoin de leur appartement. Ils cherchent juste à fuir un changement dans la composition du voisinage. Ils évitent ainsi un conflit fort probable et une perturbation de leur environnement privé.

Même pour ces raisons, il est nécessaire d'énoncer les principales causes de pression sur les locataires:

1. Conversion d'appartements en copropriété et autres types de propriétés

Comme décrit ci-dessus, les propriétaires qui rompent un contrat de location pour réclamer le logement pour leurs propres besoins sont le principal danger qui peut mener un habitant à libérer son logement dans le cadre normal du logement locatif. Tandis qu'un locataire qui loue un appartement en copropriété devrait être conscient du fait que le maintien du logement n'est pas garanti, le droit du propriétaire de réclamer son bien devient un problème de masse si de nombreux logements locatifs sont convertis en propriétés foncières libres. Les locataires qui pensaient alors jusque là que leur logement était garanti se retrouvent soudain confrontés à une nouvelle situation.

La conversion en copropriétés et autres types de propriétés a constitué un problème majeur sur le marché du logement allemand pendant longtemps. Il est critique dans des endroits prospères tels que Munich où l'ancien logement locatif privé abordable a été transformé en appartements de copropriété et où peu de membres des communautés originales résident dans ces appartements reconvertis.

Le problème s'est également accru ces dernières années dans des régions moins prospères telles que la Ruhr où des acteurs importants du secteur immobilier ont changé leurs stratégies d'affaires et essaient désormais de faire encore plus d'argent en vendant les appartements locatifs reconvertis à leurs clients finaux.

En partie, cette politique de conversion n'est pas générée par le propriétaire initial mais par un investisseur intermédiaire qui achète un bloc de maisons, le reconvertit et les revend à l'utilisateur final. Dans le cas de Vittera, environ un tiers du parc de logements du district de la Ruhr (environ 60 000 logements) a été soit vendu au client final soit à un investisseur intermédiaire sur une période de cinq ans. Les résultats pour le locataire varient dépendamment de la stratégie adoptée par l'investisseur. Le modèle du réfugié locatif sous conversion en propriété foncière libre est toutefois

clair.

Dans le cas de l'important promoteur local Häusserbau, qui convertit en propriété classique avec une protection légale moindre, de nombreux locataires partent avant même que le promoteur ne mette en place ses différentes méthodes pour se débarrasser d'eux. Dans la région de la Ruhr, on estime que deux milles ménages ont perdu leur maison sous de telles pressions.

2. Ventes aux investisseurs qui s'orientent vers la conversion et la vente

Le processus global s'est largement amplifié avec la vente massive de parcs de logements locatifs publics ou autres à des capitaux internationaux gérés en gestion de fonds. Depuis 2004, environ un demi-million d'appartements en Allemagne ont été vendus à des investisseurs internationaux tels que Fortress, Terra Firma, Morgan Stanley ou Cerberus. Tous les nouveaux propriétaires sont en faveur de la conversion en propriété foncière libre mais avec des limites de temps différentes. Voici ci-dessous quelques exemples:

- Dans le cas d'Annington, qui est l'autre nom de Viterra, et d'autres entreprises achetées par Terra Firma: la société commerciale a arrêté la vente de blocs d'appartements et se concentre désormais sur la conversion en appartements de copropriété et la vente principale aux locataires. Terra Firma offre des garanties spécifiques pour une partie de son parc de logements. Il semblerait que Terra Firma essaye d'éviter le départ des locataires.
- Immeo, qui est le nouveau nom du groupe ThyssenKrupp, après sa vente au groupe Morgan Stanley et aux banques locales: peu de temps après le début de la vente de logements ouvriers à Essen, les locataires se sentent sous haute pression pour partir.
- Fortress, qui a acheté quelques entreprises publiques: la société commerciale a commencé la vente sur des segments principaux et essaye maintenant de négocier tout son parc de logements à la Bourse

3. Pression sur les locataires sans emploi suite à la dégradation de l'aide en matière de logement

En 2005 le gouvernement allemand a apporté un changement fondamental dans le système de sécurité social, notamment pour les chômeurs de longue durée. C'est l'une des conséquences qui fait que plus de 10 millions de chômeurs et pauvres, qui dépendent de l'aide sociale, sont sous pression de devoir quitter leur maison et de changer pour un appartement moins cher.

La réforme "Hartz IV" très controversée du début de 2005 remplace l'assurance traditionnelle d'un soutien financier minimal pour les chômeurs de longue durée par un système avec obligation d'accepter tout travail sans sécurité et aux salaires les plus bas. Le soutien financier comprend une aide de base au coût de la vie, qui est en dessous du seuil de pauvreté, et une autre aide au coût du logement (location ou emprunt immobilier et chauffage). L'allocation au logement est principalement limitée. Les autorités et les agences pour l'emploi locales décident des détails. Si les coûts du logement sont supérieurs au niveau défini localement, le chômeur est obligé de réduire ces coûts au niveau accordé dans une période maximale de 6 mois. S'il ne réussit pas à le faire en sous-louant des pièces de son logement ou en déménageant dans un appartement moins cher, l'agence coupe

l'allocation au logement et le loyer doit être payé avec la faible allocation de base.

Le dossier entier était très controversé et de lourds mouvements de protestation ont eu lieu à travers tout le pays. Les cours ont même défini des limites au pouvoir arbitraire des autorités. Résultat: la vision d'ensemble sur les conséquences est plutôt diverse. Il semblerait qu'un certain nombre d'autorités locales aient essayé pendant quelques temps d'éviter la pression de masse sur les résidents chômeurs. La situation semble cependant s'aggraver. Un exemple: en janvier, le bureau de la ville de Bochum (Ruhr) a envoyé 1400 demandes de réduction du coût de l'hébergement. Suite à de lourdes protestations, le conseil municipal social a décidé de quelques améliorations, mais la situation reste sérieuse.

La situation devient même encore plus dramatique avec des "réformes" permanentes d'une législation catastrophique. Sur cette année seule (2006), le parlement national a pris des décisions sur deux changements complexes de la législation et de programmes gouvernementaux.

En mars, la "réforme" a mis fin au support financier sur le coût de l'hébergement pour les jeunes adultes de moins de 26 ans.

Parallèlement, la punition pour les chômeurs ne suivant pas les ordres des agences pour l'emploi a été renforcée.

En août, une autre "réforme" a limité l'aide au loyer pour un nouvel appartement aux coûts de l'appartement initial, même si le nouveau loyer est inférieur aux limites locales. Même les chômeurs vivant dans des logements non conformes aux normes ont désormais de la difficulté à améliorer leurs conditions d'hébergement. N'oublions pas qu'on a renforcé la pression sur ceux qui n'acceptent pas d'emploi. Les bureaux sont également autorisés à réduire l'allocation au logement, ce qui signifie que les personnes affectées peuvent bientôt se retrouver sérieusement endettées, expulsées et peuvent se retrouver sans abri.

Jusqu'à présent, l'intérêt local sur l'aide aux loyers les plus faibles a été corrigé par le fait que les autorités locales se font rembourser 30% du coût par l'Etat. Si l'aide nationale au coût de l'hébergement était réduite, certaines municipalités feraient faillite et c'est pour cette raison qu'elles doivent tout essayer pour réduire leurs subventions en faveur du logement pour les chômeurs.

Ce problème est seulement un exemple des conséquences massives de la politique néolibérale de l'Allemagne, qui nuit à la sécurité sociale, supporte les bas salaires et la mondialisation du marché des affaires et réduit les taxes dans le secteur des affaires.

Knut Unger, 2006

Association des locataires Witten

Habitat Netz e.V.

www.mvwit.de

unger@mvwit.de