

Surchauffe immobilière

La Ville de Berlin plafonne d'autorité le prix des loyers

La politique de crise appliquée dans la capitale allemande pour freiner la hausse des loyers soulève des critiques.

Christophe Bourdoiseau
Berlin

En 2015, le gouvernement Merkel avait voté une loi sur l'encadrement des loyers (*Mietpreisbremse*) qui limitait l'augmentation à 10% en cas de nouvelle location. Mais à Berlin, où les prix des loyers ont doublé en dix ans, la loi n'a pas eu l'effet escompté. Les prix ont continué de grimper... Alors, la mairie a décidé d'aller plus loin dans la contrainte, en imposant un plafonnement des loyers (*Mietendeckel*). «L'encadrement n'a pas fonctionné. Nous devons avoir un débat sérieux sur la régulation du marché», estime le maire-adjoint au développement urbain, Sebastian Scheel, membre du parti de la gauche radicale «Die Linke» (Berlin est gouverné par une coalition entre sociaux-démocrates du SPD, écologistes et la gauche radicale).

Une nouvelle méthode

Depuis plus d'un an, les loyers ne sont donc plus seulement «encadrés» mais aussi «plafonnés», et cela rétroactivement. Pour tous les logements construits avant 2014, Berlin a gelé les loyers pour cinq ans tout en réajustant au niveau de juin 2019.

Cela signifie parfois des baisses de loyers considérables pour plus de 360'000 logements (11% en moyenne). Le prix au mètre carré est passé de 11 à 9 euros, selon les chiffres de l'Association des locataires berlinois (Berliner Mieterverein), qui se réjouit de cette «bouffée d'air» sur un marché immobilier extrêmement tendu.

En revanche, l'opposition conservatrice (CDU) souligne que cette loi est «la plus interventionniste sur le marché de l'immobilier depuis la fin du socialisme». Les investisseurs estiment que la capitale risque ainsi de perdre de son attrait pour la construction de nouveaux logements. «Cette loi est complète-



Manifestation à Berlin, en juin 2020, contre l'augmentation des loyers, qui ont doublé en dix ans, et la spéculation sur le marché immobilier. NURPHOTO/GETTY IMAGES

«Cette loi est complètement absurde, car elle ne permettra pas de répondre au problème de la pénurie. Au contraire, elle va l'aggraver.»



Olivier Bourdais
Spécialiste du marché immobilier

ment absurde, car elle ne permettra pas de répondre au problème de la pénurie. Au contraire, elle va l'aggraver», déplore Olivier Bourdais, spécialiste du marché immobilier berlinois depuis dix ans et directeur général du gestionnaire d'actifs Grizzly Investors.

Les chiffres le confirment. Selon l'Institut allemand de recherches économiques de Berlin (DIW), connu pour ses positions plutôt sociales, les loyers ont certes baissé de 11% en un an. Mais le nombre d'offres de location a chuté de plus de 50%.

En un an, le nombre moyen de personnes intéressées pour un logement est passé de 128 à 214, selon le portail de recherche Immobilienscout24. «La recherche d'un appartement est encore plus difficile pour ceux qui s'installent à Berlin ou pour les familles qui doivent déménager par manque de place», constate l'expert Konstantin Kholodilin du DIW, auteur d'un rapport sur les effets de cette loi (les données récoltées l'ont été jusqu'au 21 mars 2020 pour éviter les distorsions de la crise sanitaire).

Effets néfastes

«Toutes les expériences interventionnistes, que ce soit à New York, San Francisco, Barcelone, Londres ou Stockholm, ont démontré que les investissements dans la qualité des logements en pâtissent. Pas seulement la modernisation énergétique, les adaptations pour les personnes âgées mais aussi le maintien en l'état», estime l'Institut de conjoncture de Munich (Ifo). «À Stockholm, on a fait la même chose. Il faut attendre trente ans pour trouver un logement dans le centre-ville», explique Olivier Bourdais.

La loi défavorise par ailleurs les petits propriétaires qui ont investi dans l'immobilier pour financer une partie de leur retraite. «Pour moi, c'est une baisse de revenu.

Pour d'autres, c'est un problème existentiel», peste Paul Müller, artiste indépendant (nom changé à la demande de l'interviewé) qui a acheté un logement en prévoyance.

Les plus aisés en profitent

Le principe de rétroactivité de la loi a même un effet pervers. Ce sont les plus aisés qui en profitent! «Mon loyer a baissé de 30%. C'est absurde! Les petits loyers à 7 euros le mètre carré, en revanche, n'ont pas bougé», constate Olivier Bourdais.

Pour les représentants des locataires, la controverse est faussée par un «débat idéologique», regrette Reiner Wild, secrétaire général du Berliner Mieterverein. «Il n'y a pas tant de riches qui soient concernés. Cette loi renforce au contraire la protection des locataires. Cela n'a rien à voir avec le socialisme. Le logement, ce n'est pas une marchandise», dit-il.

Tout le monde reste actuellement pendu aux lèvres des juges du Conseil constitutionnel de Karlsruhe, qui doivent rendre dans les prochaines semaines une décision sur cette loi controversée. Les propriétaires espèrent que le tribunal leur donnera raison en cassant la décision: en cas de victoire, ils pourront réclamer aux locataires des rappels de loyer sur plus d'un an dus à la minoration...

Les centres de vaccination devront être fluides

Logistique

La société ProcSim a élaboré divers modèles pour fluidifier les vaccinations à grande échelle.

Dès le mois de mai, la campagne de vaccination devrait passer la vitesse supérieure. Mais l'administration de doubles doses (ou une seule, si l'on parle du vaccin de Johnson & Johnson) à la population non vulnérable ne s'improvise pas. Sur quelque 3 millions de personnes, environ 68% ont l'intention de se faire vacciner, selon un sondage effectué il y a deux semaines par le projet Covid-Norms de l'Université de Zurich. Éviter les goulets d'étranglement et les engorgements sera primordial. «Car, d'autant plus que cette vaccination se fait sur une base volontaire, il faut absolument que ce processus soit le plus efficace et convivial pos-

sible», souligne Antoine Hayek, cofondateur de la société ProcSim, basée à l'EPFL.

Des modèles numériques

En partenariat avec walkerproject, active en Suisse alémanique, ProcSim modélise en amont les espaces qui accueilleront ces grands centres de vaccination. Forte de son expérience dans le domaine de l'optimisation des chaînes de production, elle a mis au point un système basé sur le principe du «jumeau digital». «Nous entrons tous les paramètres utiles, de la dimension du lieu et de ses abords, des voies d'accès externes, du nombre de portes, du mobilier et des boîtes de vaccination prévus, de même que le nombre de personnes censées y être vaccinées en un temps donné, et la modélisation nous permet d'identifier les points potentiellement problématiques», précise Antoine Hayek.

Le système a déjà été mis à contribution dans une clinique de Gland (VD), mais il est actuellement sollicité à plus grande échelle. Les deux sociétés ont pour l'heure proposé leur soutien aux médecins cantonaux du pays, et la Protection civile chargée d'aménager le Palais de Beaulieu de Lausanne a fait appel aux services de ProcSim. L'objectif est d'y vacciner 2000 personnes par jour, un volume qui nécessitera un recours accru aux moyens digitaux. «Ceux-ci ne sont souvent pas assez utilisés, poursuit-il. Mais, comme on le voit en Israël ou dans certaines régions des États-Unis, la concentration d'un maximum de démarches administratives sur une seule application est capitale, ce qui permet aux patients d'avoir un rôle actif.»

Dans l'idéal, une seule application devrait regrouper les formalités, du processus d'enregistrement à la délivrance du carnet de vac-

ination. Mais d'autres solutions peuvent compléter ce dispositif, à l'image des bornes d'enregistrement pour le check-in et le check-out. «Il y a actuellement un nombre conséquent de bornes automatiques inutilisées dans tous les aéroports du pays. Utiliser les systèmes qui permettent aux aéroports de gérer les flux de passagers permettrait de vacciner beaucoup plus de personnes par unité de temps et de limiter le personnel administratif.» L'espace physique doit être bien pensé également. L'emplacement des boîtes de vaccination, celui de l'accueil, le trajet vers la sortie: tout doit être le plus unidirectionnel possible. Dans certains cas, un simple croisement de flux de personnes suffit à créer des bouchons. «Ceci est parfaitement simulé sur notre système, et surtout avec des scénarios d'amélioration», indique Antoine Hayek.

Ivan Radja

Affaire Greensill

David Cameron fait l'objet d'une enquête

Une enquête a été ouverte sur l'ex-premier ministre britannique David Cameron pour son rôle auprès de la société financière en faillite Greensill, dont il était conseiller. L'autorité de surveillance du lobbying au Royaume-Uni enquête pour savoir si l'ex-dirigeant conservateur a tenté de persuader des membres du gouvernement de Boris Johnson, conservateur lui aussi, d'accorder à Greensill des financements publics réservés aux entreprises mises en difficulté par la pandémie (Covid Corporate Financing Facility). **AFP**

Le chiffre

16%

Soit la chute, en 2020, de la production automobile mondiale, qui a retrouvé son niveau de 2010 à moins de 78 millions de véhicules, selon l'organisation internationale des constructeurs (OICA). La production a baissé de 21% en Europe, de 20% en Amérique du Nord et de 30% en Amérique du Sud. L'Asie, qui représente plus de la moitié de la production mondiale, a mieux résisté avec une chute de 10%. La baisse des usines chinoises s'est limitée à 2% sur l'année. **ATS**

Philips vend son électroménager

Technologie Le géant néerlandais de dispositifs médicaux Philips a annoncé jeudi la vente de sa branche d'appareils électroménagers. Elle est acquise pour 3,7 milliards d'euros (4,1 milliards de francs) par la société d'investissement asiatique Hillhouse Capital. **ATS**

Austrian Airlines réduit la voilure

Secteur aérien Austrian Airlines, filiale du géant Lufthansa, va supprimer 650 emplois d'ici à 2023 et immobiliser deux avions supplémentaires. La compagnie autrichienne a déjà réduit ses effectifs de 650 postes depuis le début de la crise actuelle. **ATS**

Suisse

Le KOF anticipe un retour à la croissance dès avril

Les économistes de l'institut KOF sont optimistes concernant la conjoncture helvétique. Ils anticipent un rebond du produit intérieur brut (PIB) à partir d'avril, lequel devrait se poursuivre l'année prochaine. Les dépenses des ménages et les investissements publics devraient porter ce rebond, indiquent les prévisionnistes de l'institut rattaché à l'École polytechnique fédérale de Zurich. L'économie suisse devrait retrouver son niveau d'avant-crise au 3^e trimestre. Le KOF s'attend à un PIB en progression de 3,0% en 2021. **ATS**

Argent Les marchés boursiers

Indices boursiers					
INDICE	CLÔTURE	VAR.*	INDICE	CLÔTURE	VAR.*
SPI	14009.97▲	+0.22%	Stoxx 50	3273.66▼	-0.02%
SMI	11098.81▲	+0.32%	Dow Jones	32474.83▲	+0.17%
CAC 40	5952.41▲	+0.09%	Nasdaq Comp.	12953.80▼	-0.06%
FT 100	6674.83▼	-0.57%	Nikkei	28729.88▲	+1.14%
Xetra DAX	14621.36▲	+0.08%	Shanghai Comp.	3525.56▼	-0.10%
Euro Stoxx 50	3832.57▶	0.00%	Bovespa	113341.35▲	+1.14%

*VAR = Variation par rapport à la veille Les données américaines datent d'hier à 18h30

SMI (Swiss Market Index)

TITRE	CLÔTURE	VAR.*	VAR.**	TITRE	CLÔTURE	VAR.*	VAR.**
ABB N	28.81	-0.8	+56.9	Richemont N	89.66	-1.0	+62.7
Alcon	65.42	+0.6	+41.2	Roche BJ	305.60	+0.3	+2.8
CS Group N	12.32	+0.7	+42.2	SGS N	2693.—	-2.3	+17.7
Geberit N	589.60	+0.2	+32.4	Sika N	262.90	+0.3	+63.2
Givaudan N	3639.—	+0.6	+22.4	Swatch Group P	270.—	-0.1	+39.2
LafargeHolcim N	54.38	+0.8	+50.8	Swiss Life N	462.50	+0.9	+41.1
Lonza Group N	547.40	-1.2	+39.4	Swiss Re N	93.10	+0.3	+30.4
Nestlé N	104.50	+0.4	+5.9	Swisscom N	502.80	-0.2	-2.1
Novartis N	81.67	+1.3	+6.2	UBS N	15.00	+0.5	+57.3
Partners Grp N	1203.—	-0.2	+72.5	Zurich Ins. N	400.—	-0.1	+18.3

*VAR = Variation par rapport à la veille ** VAR = Variation sur un an

Valeurs romandes importantes

TITRE	CLÔTURE	VAR.*	VAR.**	TITRE	CLÔTURE	VAR.*	VAR.**
Addex	1.67	+1.8	+49.1	Kudelski	4.35	-1.1	+57.0
Aevis	13.80	+2.2	+18.5	Leclanché	0.92	+2.0	+25.0
Alcon	65.42	+0.6	+41.2	Lem	186.4—	-2.6	+82.7
APG SGA	213.—	-2.1	+18.3	Logitech	95.48	-0.4	+137.2
BCV	95.30	-0.7	+19.0	Romande Energie	1210.—	-0.4	+18.6
BCGE	160.—	0.0	-9.6	Swissquote	120.20	-4.3	+112.7
Bobst	61.50	-0.9	+36.7	Temenos	138.70	-0.3	+12.3
Co. Fin. Tradition	118.—	+0.9	+18.0	Vaudoise Assur.	466.—	0.0	+10.4
Groupe Minoteries	336.—	+0.6	+4.3	Vetropack	61.80	0.0	+31.5

*VAR = Variation par rapport à la veille ** VAR = Variation sur un an

Métaux précieux

	ACHAT CHF/KG	VENTE CHF/KG	ACHAT USD/OZ	VENTE USD/OZ
Or	51772.—	52272.—	1727.00	1729.00
Ag	732.40	747.40	24.55	24.61
Vreneli	298.—	324.—		

Monnaies (Billets)

	ACHAT	VENTE
Euro	1.0850	1.1350
Dollar US	0.9150	0.9850
Livre Sterling	1.2300	1.3625
Dollar Canadien	0.7125	0.7925
100 Yens	0.8150	0.9100
100 Cour. suéd.	10.3000	11.8000
100 Cour. norvég.	10.1000	11.8000
100 Cour. dan.	14.2000	15.8000

Pétrole

	CLÔTURE	PRÉC.
Mazout 100 l. à 15° (prix indicatif)	80.9	82
Essence Litre (s/p 95)	1.65	1.65
Brent Brut en USD par baril	62.66	64.41

Source: **FINANZ und WIRTSCHAFT**

Sponsorisé par: **GONET**
BANQUIERS 1845