



Courrier international - n° 808 - 27 avr. 2006  
Economie

## **IMMOBILIER - L'Allemagne privatise ses logements sociaux**

### **Profitant de la faiblesse des prix de l'immobilier, les étrangers investissent. Un fonds américain vient de racheter à la ville de Dresde son parc de 48 000 appartements.**

Les logements allemands n'ont jamais été autant convoités par les investisseurs étrangers. "*Nous allons continuer à acheter*", affirme Matthias Moser, le patron pour l'Allemagne du fonds d'investissement américain Fortress, qui vient de mettre la main [le 9 mars] sur l'ensemble du parc immobilier de la municipalité de Dresde. [Grâce à la vente de ces 48 000 logements et à celle de 1 300 locaux commerciaux, la ville a pu éponger sa dette.] Déjà, en 2004, Fortress avait acheté, pour 700 euros le mètre carré, les 80 000 appartements que le BFA, la principale caisse de retraite publique, détenait via sa filiale immobilière Gagfah. Les américains Blackstone et Cerberus ainsi que le londonien Terra Firma sont également sur les rangs pour tous les gros appels d'offres. La fin de cette fièvre acheteuse ne se profile pas à l'horizon. Au contraire, une nouvelle société, Puma Brandenburg Limited, a annoncé [le 10 mars] qu'elle comptait acquérir pour 1 milliard d'euros de logements allemands. Elle est administrée par Shore Capital, une petite banque d'investissement londonienne cotée en Bourse qui travaille pour des particuliers aisés et des entreprises. Selon ce groupe, l'immobilier est moins cher à Berlin que dans d'autres grandes villes et offre un plus gros potentiel.

Ses rivaux tiennent le même discours. Et c'est ainsi que de gigantesques ensembles immobiliers changent régulièrement de mains depuis près de trois ans. Les investisseurs étrangers seraient déjà propriétaires de 900 000 logements. Le marché allemand connaît ainsi une transformation radicale : alors que, auparavant, les logements appartenaient surtout à des particuliers ou à des entreprises publiques, les sociétés étrangères cherchent aujourd'hui des placements appropriés pour leurs clients.

Le moment leur paraît particulièrement propice. Si les prix dans les autres pays d'Europe et aux Etats-Unis ont fortement augmenté ces dernières années, il en va différemment en Allemagne. "*Ici, il n'y a pas eu de boom de l'immobilier*", constate Peter-Georg Wagner, expert du marché immobilier allemand. Les prix, qui stagnent depuis une dizaine d'années, "*devraient progressivement atteindre leur niveau le plus bas*". Fortress et Terra Firma tablent donc sur une remontée des loyers et des prix de vente.

"*J'admire cet optimisme*", commente un expert. Car le marché est très disparate. L'exode et le vieillissement de la population rendent les affaires plus difficiles dans certaines régions que dans d'autres. Les investisseurs achètent de préférence dans des zones offrant de bonnes perspectives économiques, et qui peuvent donc espérer voir leur population augmenter. "*Je n'ai pas choisi l'Allemagne de l'Est, mais Dresde*", souligne Matthias Moser, de Fortress. Et, selon Terra Firma, il faut s'attendre à une forte augmentation des loyers dans les grands centres urbains.

## **Les locataires redoutent les ventes à la découpe**

Certaines associations de défense des locataires craignent le pire. D'après elles, les vautours de l'immobilier veulent acquérir des immeubles bon marché pour les découper en appartements qu'ils revendront séparément. Cependant, les stratégies des acheteurs diffèrent. Certains – ils sont rares – gardent le bien pour le louer. En règle générale, on achète, on modernise puis on revend. "*Ils font très attention à leur réputation*", constate Lutz Freitag, le président du GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen [Union fédérale des entreprises du logement et de l'immobilier allemandes, une grande structure représentant les acteurs du logement social].

Les logements sont fréquemment vendus directement aux locataires. Les représentants du GdW rendent visite aux habitants et calculent le montant de leurs remboursements mensuels s'ils achètent le logement qu'ils occupent. Dans certains cas, ils négocient même des conditions particulières de crédit avec les banques. En comparaison avec les autres pays, peu d'Allemands sont propriétaires de leurs quatre murs.

Environ 2,5 millions à 3 millions de logements se trouvent encore dans le giron d'institutions publiques. Combien seront vendus à l'avenir ? Cela dépendra en partie de la façon dont les choses tourneront à Dresde. Si les locataires se plaignent massivement, les autres communes hésiteront à suivre cet exemple. Selon Peter Rulle, de Ernst & Young Real Estate, "*cela dépendra aussi du projet que présenteront les investisseurs*". S'ils veulent participer au développement urbain, les municipalités seront sans doute mieux disposées. De son côté, le GdW observe d'un œil très critique l'évolution actuelle du marché de l'immobilier. Certains hommes politiques partagent ses craintes.

Simone Gröneweg  
*Süddeutsche Zeitung*