

## ALLEMAGNE

● **Données récentes  
sur le sans-abrisme**

Il n'existe pas de collecte nationale officielle de données sur le sans-abrisme en Allemagne. En Rhénanie du Nord-Westphalie, le lãnder le plus peuplé d'Allemagne, une collecte de données régulière a été mise en place dans le cadre d'un plan d'action régional de lutte contre le sans-abrisme. En 2017, une enquête sur une journée (30 Juin) a décompté 19 459 personnes hébergées en abris de nuit ou en hébergement temporaire par des autorités locales et 12 827 personnes ayant reçu de l'aide par le secteur d'aide aux sans abri durant le mois précédent l'enquête.

L'organisation BAG W (fédération des services d'aide aux personnes sans-domicile en Allemagne) publie chaque année des estimations basées sur ses propres méthodologies de suivi et sur les études et statistiques régionales existantes. Les études les plus récentes ont conclu à une estimation de 860 000 personnes sans domicile en Allemagne en 2016 (dont 440 000 réfugiés en abris pour demandeurs d'asile)<sup>38</sup>. Selon ces mêmes estimations, le nombre de personnes dormant à la rue aurait augmenté de 39 000 à 52 000 personnes entre 2014 et 2016, soit une augmentation de 33 % en deux ans. Le nombre de familles sans domicile aurait augmenté de 31 % sur cette même période, tandis que le nombre de personnes sans domicile isolées (hors réfugiés) aurait augmenté de 22 % (de 239 000 à 294 000 personnes). Le manque de petits logements abordables disponibles pour les personnes isolées est pointé du doigt par les associations : en 2016, on comptait 5,2 millions d'appartements T1 et T2, pour 16,8 millions de ménages d'une personne. Sur les 420 000 personnes sans domicile estimées (hors réfugiés sans domicile) en Allemagne en 2016, 73 % étaient des hommes, 27 % étaient des femmes, 8 % des enfants et adolescents.

**38**

Ces estimations annuelles effectuées par BAGW sont basées sur différentes études, dont certaines remontent aux années 1990, et la définition de la privation de domicile y est entendue dans son sens large, c'est-à-dire toutes les catégories ETHOS (ce qui inclut le fait de dormir chez des proches ou en couchsurfing).

**39**

Eurostat/EUSILC, 2017.

**40**

<https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Germany/Price-History>

Population totale au 1<sup>er</sup> janvier 2017 :

82 521 653 personnes

PIB/habitant en 2017 (Parité de Pouvoir d'Achat

– Indice : UE 28 = 100) : 123

Nombre connu de personnes sans-domicile :

860 000 estimées sans domicile sur l'année 2016

Pourcentage de ménages pauvres : 16,1 %

Sources : Eurostat / EUSILC 2017 & FEANTSA

● **Contexte des marchés  
du logement en Allemagne**

L'Allemagne est un pays où les marchés du logement ont historiquement été stables, comparé aux autres pays européens ; la forte proportion de locataires et la régulation du marché locatif en furent les principales raisons. 51,4 % des ménages sont propriétaires de leur logement (26 % avec une hypothèque ou un emprunt immobilier en cours, 26 % sans emprunt ou hypothèque) et 48,6 % en sont locataire (40 % au prix du marché, 9 % à prix réduit ou gratuit)<sup>39</sup>. Une grande sécurité d'occupation, la protection contre les expulsions arbitraires, la présomption selon laquelle le contrat est à durée indéterminée sauf si le locataire souhaite y mettre un terme, une représentation via des organisations de locataires sont autant d'éléments qui favorisent la protection des locataires sur le marché locatif allemand.

Après avoir été l'un des seuls pays européens à éviter un effondrement du marché immobilier après la récession de 2008, l'augmentation des prix annuels à l'achat s'est accélérée à partir de 2014 : les prix à l'achat ont augmenté de 5,2 % sur l'année 2015, de 8,4 % en 2016, et de 3 % en 2017 (pourcentage ajusté en fonction du taux d'inflation)<sup>40</sup>. Cette augmentation peut être attribuée à la conjugaison entre une faible activité

de construction, des taux d'intérêts bas, une demande accrue alimentée par la croissance économique et de forts flux d'immigration.

Les prix locatifs sont en hausse continue depuis quelques années en Allemagne : les loyers pour des nouveaux contrats ont augmenté de 4,9 % entre 2015 et 2016 et de 4,5 % entre 2016 et 2017. Sur le long terme, ces mêmes loyers ont augmenté de 65 % entre 1990 et 2017, alors que les loyers des contrats existants ont augmenté de 104 % sur la même période. La régulation des loyers interdit aux propriétaires de remettre un logement en location à un prix supérieur à 10 % de la demande locative comparable localement. Concernant l'augmentation en cours de bail, des clauses d'augmentation périodique forfaitaire ou des clauses d'indexation sont autorisées dans les contrats locatifs, mais si aucune clause ne figure dans le bail, le propriétaire peut demander à son locataire une augmentation avec un maximum de 20 % tous les trois ans. Le locataire a trois mois pour négocier, accepter ou refuser cette augmentation, et en cas de refus du locataire, le propriétaire peut se tourner vers le juge. Le loyer déterminé par le juge, en fonction des loyers pratiqués pour des logements comparables, s'appliquera alors de plein droit ; le locataire reste libre de résilier son bail. Ces méthodes d'encadrement demandent, pour fonctionner et informer les locataires, les bailleurs et l'action des juges, une connaissance des prix pratiqués. C'est ainsi au niveau des municipalités que des outils de comparaison des loyers ont été développés, les « miroirs des loyers » (« Mietspiegel »), dont les modalités de calcul varient selon les décisions locales<sup>41</sup>.

Berlin est au cœur de la pénurie de logement en Allemagne : en 2017, la construction de 12 800 logements (soit une augmentation de 20 % par rapport à 2016) n'a pas correspondu aux besoins annuels de plus de 20 000 unités résidentielles<sup>42</sup>.

La situation est similaire à Munich (où les prix à la location et à l'achat sont les plus élevés d'Allemagne), Hambourg, Stuttgart, Francfort, Cologne, Düsseldorf.

Différentes actions publiques pour l'accès au logement existent, principalement d'aide aux primo-accédants. Des avantages fiscaux sont prévus pour inciter les investisseurs à construire du logement abordable. Le stock de logement social est en déclin continu en Allemagne : il est passé de 2,9 millions d'unités en 1990 à 1,2 millions d'unités en 2017. La privatisation du logement social a débuté en 1989 avec l'abolition du statut d'utilité publique qui réunissait les coopératives et les sociétés publiques de logement communal : les coopératives sont alors entrées en compétition avec les bailleurs privés à but lucratif. Dans le paysage européen des années 1980 de désengagement des Etats des politiques de logement, la privatisation du logement social allemand s'est caractérisée par le caractère massif des ventes : les communes qui possédaient les sociétés de logement social ont vendu leur patrimoine par dizaines de milliers de logements<sup>43</sup>.

Fin 2018, la chancelière allemande Angela Merkel a annoncé que la lutte contre la pénurie de logements abordables deviendrait une priorité pour le gouvernement fédéral, avec un objectif de construction de 1,5 millions de nouveaux logements et de 100 000 nouveaux logements sociaux d'ici 2021. Parmi les mesures prévues figurent de nouvelles incitations fiscales pour encourager les bailleurs privés à construire du locatif, une augmentation des aides au logement pour les ménages pauvres, la révision des normes de construction pour bâtir plus rapidement, la vente de foncier appartenant au gouvernement fédéral aux municipalités à des taux préférentiels pour la construction de logement abordable<sup>44</sup>.

**41**

Vorms B. (2012), « Le modèle allemand de régulation des loyers est-il transposable en France ? », *Métropolitiques*, disponible sur : <https://www.metropolitiques.eu/Le-modele-allemand-de-regulation.html>

**42**

<https://www.thelocal.de/20180920/rising-rents-and-stiff-competition-what-you-need-to-know-about-germanys-housing-market>

**43**

Lechevalier Hurard L. (2008), « Le démantèlement du logement social allemand », *Citégo / Cités Territoires Gouvernance*, disponible sur : <http://www.citego.org/bdf/fiche-document-726-fr.html>

**44**

Reuters, "Germany sets out measures to tackle affordable housing shortage", 21 Septembre 2018, disponible sur : <https://www.reuters.com/article/us-germany-politics-housing/germany-sets-out-measures-to-tackle-affordable-housing-shortage-idUSKCN1M1UYA>

Officiellement, l'insertion par le logement de long-terme est la pratique dominante dans la lutte contre le sans-abrisme en Allemagne, et ce depuis les années 1990 : depuis 1984, les lois sociales de la République Fédérale incluent un principe légal selon lequel les soins ambulatoires sont prioritaires sur les soins institutionnalisés. Cependant, dans les faits, l'approche « en escaliers » reste répandue, surtout pour les personnes sans domicile isolées. Selon BAG W,

85 % des services d'aide proposés par les ONG ont une approche d'accompagnement ambulatoire dans le cadre de stratégies d'insertion par le logement, et 15 % utilisent une approche d'accompagnement centralisée et institutionnalisée dans le cadre d'hébergements d'urgence et d'institutions spécialisées<sup>45</sup>.

### ● Chiffres clés du mal-logement et évolutions entre 2007 et 2017

Population générale			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Taux d'effort excessif	Total : 14,5 % Pauvres : 48,5 %	Total : 0 % Pauvres : +15 %	Total : -8 % Pauvres : -3 %
Coûts totaux des logements (€ PPA/mois)	Total : 718 € PPA/mois Pauvres : 555,6 € PPA/mois	Total : -8 % Pauvres : -1 %	Total : -1 % Pauvres : 6 %
Arriérés de loyer/emprunt immobilier	Total : 1,7 % Pauvres : 5,3 %	Total : -23 % Pauvres : +18 %	Total : +6 % Pauvres : +29 %
Surpeuplement	Total : 7,2 % Pauvres : 18,6 %	Total : +11 % Pauvres : +19 %	Total : 0 % Pauvres : -1 %
Privation sévère liée au logement	Total : 1,8 % Pauvres : 5,4 %	Total : 0 % Pauvres : +10 %	Total : -5 % Pauvres : -10 %
Incapacité à maintenir une température adéquate du logement	Total : 3,3 % Pauvres : 9,8 %	Total : -39 % Pauvres : -34 %	Total : -11 % Pauvres : -21 %
Jeunes de 18 à 24 ans			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Taux d'effort excessif	Total : 16,8 % Pauvres : 57,8 %	Total : +17 % Pauvres : +12 %	Total : -2 % Pauvres : +1 %
Enfants de moins de 18 ans			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Surpeuplement	Total : 10,7 % Pauvres : 21,1 %	Total : 27 % Pauvres : +9 %	Total : +3 % Pauvres : -20 %

#### 45

Fiche Pays Allemagne, FEANTSA, 2018, disponible sur : <https://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/18/country-profile-germany?bcParent=27>.

Les coûts du logement en Allemagne sont parmi les plus élevés d'Europe, et impactent tout particulièrement les personnes ayant des revenus en-dessous du seuil de pauvreté et les jeunes de 18 à 24 ans. Le nombre de ménages pauvres en

arriérés immobiliers est en légère augmentation, et si les ménages sont proportionnellement peu confrontés au logement inadéquat comparé au reste de l'Europe, un enfant sur dix vit dans un logement surpeuplé en Allemagne.

