



Annulation par la Cour constitutionnelle de Karlsruhe du nouveau plafond des loyers (*Mietendeckel*) à Berlin

Résumé : Très controversé, le gel et le plafonnement des loyers instaurés par le Land de Berlin début 2020 (*Mietendeckel*) a été annulé par la Cour constitutionnelle le 15 avril, au motif que le Land de Berlin avait outrepassé ses compétences, la législation en la matière relevant exclusivement de l'Etat fédéral. Le SPD et les Verts du Land, à l'origine de cette loi, essuient un camouflé mais le jugement de devrait pas non plus profiter aux partis d'opposition et reporte sur l'Etat fédéral la pression entretenue par la hausse continue des loyers dans les grandes villes allemandes.

1. "Un marché immobilier tendu qui avait motivé le *Mietendeckel*"

Dans le cadre de son « offensive pour le logement » initiée en septembre 2018, le gouvernement fédéral avait adopté des mesures pour encadrer les loyers visant surtout les grandes villes. En particulier, le « **frein à l'augmentation des loyers** » (*Mietpreisbremse*) devait atténuer l'augmentation de loyer maximale autorisée à la suite de travaux de modernisation. De plus, un **projet de réforme du loyer de référence** est actuellement examiné par le Parlement. Lors du sommet logement le 23 février 2021, le gouvernement avait salué un **fléchissement de la croissance des loyers moyens** (+3,1% en 2020 contre +4,1% en 2019), même si cette tendance restait insuffisante et masquait des disparités territoriales.

Alors que 18,4 % des Berlinoises sont propriétaires de leur logement, qu'ils consacrent en moyenne 25 % de leur salaire pour se loger et que les loyers des nouveaux baux avaient crû de 27% entre 2013 et 2019, le Sénat du **Land de Berlin**, dominé par une coalition SPD, Linke et Verts, **avait adopté le 30 janvier 2020, un dispositif d'encadrement strict des loyers, dit « plafonnement des loyers »** (*Mietendeckel*). Le plafonnement des loyers, **entré en vigueur le 23 février 2020, pour une durée de 5 ans**, s'appliquait à 1,5 million de logements. Dans un premier temps, les **loyers avaient été gelés** au niveau du 18 juin 2019 (effet rétroactif). A partir du 23 novembre 2020, les propriétaires ont dû **abaisser les loyers jugés excessifs** (si +20% des barèmes plafonnés). Le *Mietendeckel* encadrait aussi l'augmentation de loyers suite à la rénovation des logements, en revanche il ne s'appliquait pas aux logements construits après le 1^{er} janvier 2014. Il a conduit à une **baisse notable des loyers**, avec un coût moyen anticipé à 8,70 € au m² pour fin 2021, contre 11,10 € en 2019. En revanche, cette mesure a aussi conduit à une **réduction du parc locatif** berlinois de 8% de 2019 à 2020 et ses opposants dénonçaient aussi un impact désincitatif sur les travaux de rénovation. Avec le *Mietendeckel*, la coalition berlinoise avait invoqué la réforme de la Constitution allemande de 2006 qui avait attribué aux Länder la responsabilité de la politique du logement. **284 députés du Bundestag, issus des fractions CDU/CSU et FDP**, qui avaient déjà fait part du risque d'inconstitutionnalité lors de l'élaboration du projet de loi, **ont ainsi saisi la Cour constitutionnelle allemande.**

2. Une annulation en forme de camouflet pour l'exécutif berlinois, qui n'est pas sans effets économiques et politiques...

Par sa décision du 15 avril ([ici](#) en anglais), la Cour constitutionnelle allemande rappelle que la Loi fondamentale répartit les compétences législatives entre l'Etat fédéral et les Länder, tandis que les compétences partagées sont rares. **Le domaine de compétence des Länder est en principe déterminé par la portée des compétences fédérales**, et non l'inverse. Le droit des contrats de location de logements correspond à l'un des domaines relevant de la législation dite « concurrente », les Länder **pouvant légiférer lorsque l'Etat fédéral ne l'a pas déjà fait**.

En l'espèce, le montant des loyers est régulé au niveau fédéral par la loi sur le droit de location du 9 juin 2001, qui se trouve dans le **code civil allemand** (*Bürgergesetzbuch*). Cette loi a été modifiée en 2015 avec l'introduction d'un « **frein au loyer** » (*Mietpreisbremse*), mesure qui poursuit **l'objectif d'un équilibre final** des intérêts entre les parties et limite l'augmentation des loyers à un maximum de 10% de plus que les loyers locaux comparables. D'autres mesures ont suivi dans le cadre de l'offensive pour le logement lancée par le gouvernement fédéral en 2018. Le 19 mars 2020, le Bundestag a adopté la loi sur la prolongation et l'amélioration des règles relatives au montant des loyers autorisés en début de location, qui a permis aux Länder de continuer à appliquer le frein pour une période clairement définie. **La Cour constitutionnelle en déduit que les dispositions prises par l'échelon fédéral sont complètes** et ne **prévoient pas de possibilité de législation propre par les Länder**. De ce fait, la cour de Karlsruhe a décidé d'**annuler les dispositions du Mietendeckel**. Concrètement, cela signifie que les **locataires doivent à nouveau payer les loyers convenus avec leurs propriétaires sur la base du code civil et, le cas échéant, payer la différence entre le loyer plafonné par la loi et le loyer contractuel**. A cet égard, une grande entreprise immobilière, VONOVIA, a déjà indiqué qu'elle ne demanderait rétroactivement aucun remboursement (sur les montants de loyers d'environ 10 M€).

Jan-Marco Luczak, membre de la **CDU** au Bundestag de Berlin, s'est déclaré **satisfait**, tout comme Michael Theurer, vice-président du **FDP**, ce dernier estimant que « de telles interventions sur le marché [*Mietendeckel*] n'étaient qu'une lutte contre les symptômes ». Quant au ministre fédéral de la Construction, **Horst Seehofer** (CSU), il a estimé que « le plafond des loyers était désormais de l'histoire ancienne. C'est une bonne chose, car il [...] créait de l'insécurité sur les marchés du logement, freinait les investissements et n'avait pas créé un seul logement neuf. Pour faire face à la pénurie de logements, il n'y avait qu'une devise : construire, construire, construire ! ».

Du côté des partisans du Mietendeckel, la déception s'impose avec un impact économique, social et politique non négligeable, aux effets encore incertains. Le sénateur berlinois pour le développement urbain et le logement, Sebastian Scheel (Die Linke), a ainsi parlé d'une « journée difficile pour les locataires à Berlin », et déclaré que le Land soutiendrait ceux qui auraient besoin d'aide pour rembourser (suivant un dispositif à préciser). Pour l'association allemande des locataires, « la décision est amère, mais elle est aussi un signal d'alarme pour le législateur fédéral d'agir enfin et d'arrêter l'explosion des loyers dans de nombreuses villes allemandes. » Sören Bartol (SPD), membre de la commission logement du Bundestag, souligne que le **Mietendeckel a été invalidé sur la forme, et non sur le fond**. Franziska Giffey (SPD), candidate aux élections du Land de Berlin pour septembre 2021, mise désormais sur la **construction de nouveaux logements et l'acquisition de logements par le Land** pour réduire le montant des loyers. Le SPD, tout comme les Verts, considèrent que **l'Etat fédéral est désormais tenu de prendre de nouvelles mesures** d'encadrement des loyers.