

Éditorial

Chère lectrice & cher lecteur !

La puissance économique des métropoles fait grimper les prix des terrains et des logements à des sommets toujours plus élevés, souvent plus vite que les revenus ne peuvent suivre. Les logements abordables se font rares. Des initiatives de locataires et diverses alliances luttent pour obtenir des logements abordables dans les villes. L'initiative «*Deutsche Wohnen & Co Entgegen*» a mobilisé avec succès pour obtenir un référendum. Le projet consiste à exproprier le parc immobilier de grandes sociétés de logement à but lucratif, soit plus de 3 000 appartements, en échange d'indemnités, et à le transférer dans le domaine public. Par ailleurs, comme dans les années 1970, des militants occupent à nouveau, dans plusieurs grandes villes, des immeubles vacants destinés à la spéculation.

Des prix fonciers qui montent et une pénurie de logements abordables n'ont rien de nouveau. Ils deviennent un problème urgent lié à la propriété privée des biens-fonds chaque fois que des changements profonds dans l'utilisation des capitaux restructurent en profondeur les zones urbaines.

Une telle urgence commença dans les années 1960. Un changement économique structurel s'accomplit alors — dans un contexte fondamental de concurrence internationale croissante et de distribution / partage du travail. Cela a entraîné un déclin durable du secteur industriel au profit du secteur tertiaire, ce qui a provoqué des transformations profondes de la structure d'implantation urbaine et péri-urbaine : une flambée des loyers et des prix fonciers, et une concurrence féroce pour l'expansion des centres-villes et des zones périurbaines, avant tout dans les grandes villes.

Il se produit actuellement de nouveau un tel changement structurel. Mais aujourd'hui, le capitalisme des marchés financiers, une mondialisation néolibérale fragile et l'évolution des stratégies d'investissement et d'utilisation des capitaux sont les moteurs des transformations et reconfiguration des villes. Ces stratégies incluent le secteur immobiliers de plus en plus fortement.

Ainsi, les prix des terrains à Munich ont augmenté de 60 000 % depuis 1950 ; pour les nouveaux bâtiments situés dans le centre de Munich et de Francfort-sur-le-Main, la part des coûts fonciers a quadruplé depuis le début des années 1970 pour atteindre près de 80 %.

Des conséquences visibles de cette évolution se révèlent dans la construction de toujours plus d'édifices administratifs et commerciaux ainsi que dans la poursuite de l'expansion du segment supérieur d'un marché du logement de plus en plus fragmenté : Des investisseurs transforment des bâtiments anciens datant de l'époque ancienne [*Gründerzeit*^(*)], en appartements entièrement modernisés qu'ils vendent ensuite très chers sous la qualification de propriétés de haut *standing* ou les louent à des prix très élevés. En même temps on assiste à un boom dans la construction de nouveaux Immeubles résidentiels bien équipés destinés aux particuliers fortunés et investisseurs internationaux. La lacune dans le domaine des habitations financièrement accessibles ne cesse de s'étendre ; à cause d'une moindre rentabilité immobilière, c'est à peine si des investisseurs privés construisent encore des habitations à des prix accessibles.

L'élévation des prix du foncier agit directement sur les loyers. On peut mesurer la pénurie de logements en calculant le pourcentage de ménages locataires qui doivent consacrer une part importante de leurs revenus au logement. Sur la base du loyer brut, charges comprises, on estime à 50 % le pourcentage de ménages de classe moyenne dont le loyer dépasse 30 % de leur revenu net. Les taux de charge locative actuellement publiés par l'Office fédéral des statistiques pour 2023, basés sur le loyer brut hors charges, n'indiquent aucune amélioration de la situation.

Ce que l'on oublie souvent lorsqu'on se plaint du coût élevé et surtout très inégalement réparti du logement, c'est que le foncier, la construction et le logement sont étroitement liés. Les revenus tirés de l'utilisation du foncier, notamment les loyers perçus, contribuent en définitive au coût du logement.

L'architecte du *Bauhaus*, Walter Gropius, disait déjà en 1931 : « *La contrainte la plus*

(*) Le terme *Gründerzeit* (Ère de la Fondation) désigne, au sens large, une phase de l'histoire économique de l'Empire allemand et de l'Autriche-Hongrie au XIXe siècle, qui a débuté avec une industrialisation généralisée et s'est prolongée jusqu'au krach boursier de Vienne de 1873 environ. Au sens plus restreint, le terme *Gründerjahre* (Années de la Fondation) désigne les deux premières années suivant la fondation de l'Empire allemand (1871-1873), durant lesquelles l'Allemagne a connu une période de prospérité économique, notamment après la paix de Francfort. (wiki) *Ndt*

grave demeure le droit immoral de propriété privée des terres. Sans libérer les terres de cet asservissement privé, un développement urbain sain, viable et économiquement durable, au bénéfice de tous, ne pourra jamais voir le jour. » Mais ce ne sont pas seulement les coûts du logement qui augmentent lorsqu'il faut financer les revenus non salariaux (rentes) des propriétaires fonciers. Les possibilités de logements sociaux et durables sont également limitées, voire elles deviennent si peu attractives qu'elles ne sont même pas prises au sérieux.

L'actuelle parution de notre revue se consacre à la problématique foncière. Le présent numéro se concentre sur la construction durable. Mais la discussion sur la problématique foncière va encore plus loin :

Matthias Wiesmann a appréhendé et fait le portrait des fondations foncières de la Suisse. Dans son article, il présente notamment la *Stiftung Nutzungseigentum am Boden / Fondation pour la propriété foncière d'utilité commune*, qui a opté pour une approche très cohérente de la dé-marchandisation. Elle insiste sur la non-commercialisation absolue du terrain et va jusqu'à abandonner toute comptabilisation de la valeur de celui-ci. Ainsi la valeur foncière ne peut plus apparaître non plus dans le bilan. Wiesmann signale aussi qu'à l'encontre de ces intentions on peut en venir nonobstant à une capitalisation dissimulée. Il se pourrait donc que la neutralisation foncière par une fondation n'eût guère encore résolu suffisamment le problème. Il faut mieux introduire une fonction de surveillance de manière à empêcher tout abus.

Jasmin Steinhäuser explore dans son article la raison pour laquelle, dans la construction de logements, on n'en est pas encore arrivé à une institutionnalisation de la construction durable. Quoique le sujet connaisse beaucoup d'attention dans les débats sur le climat, autrement que pour la construction énergétiquement efficiente, la construction durable ne s'est toujours pas encore établie dans une mesure nécessaire en pratique. Steinhäuser esquisse ensuite, d'après le modèle d'institutionnalisation de la construction énergétiquement efficiente, la raison pour laquelle dans le champ de la construction de logements, les approches de la construction circulaire, par exemple, celles du bois et de la suffisance n'ont pas encore rencontré d'acceptation universelle. L'article aborde les « *peines du domaine* », selon l'esprit de Brecht et donne une idée

de la difficulté de leur mise en œuvre dans le secteur de la construction de logements.

Jan Grossarth — comme Jasmin Steinhäuser de l'université de Biberach — thématise l'économie biologique dans le bâtiment. Mais il ne réduit pas l'économie biologique au remplacement des énergies fossiles par des matières premières d'origine biologique, mais il emploie le concept à l'instar d'une métaphore. Avec cela il fait repenser la construction de bâtiments sans retomber dans des dystopies technicistes. Grossarth comprend l'économie biologique du bâtiment comme le cadre d'interprétation lui permettant de relier des solutions techniques aux horizons du penser culturel. Ainsi comprend-il la construction en bois, non seulement au titre d'une possibilité de stockage de CO₂, mais encore au titre d'un symbole qui peut fonder une nouvelle relation de l'être humain avec la nature.

Klaus Rohrbach présente le « *Bauhaus de la Terre* », une initiative du chercheur sur le climat, Hans Joachim Schellnhuber, qui suit une amorce d'économie-biologique. En se rattachant aux idées du *Bauhaus*, il aspire à une fondation de sens dans l'esprit de Grossarth. Rohrbach présente la construction en bois comme une alternative adaptable à grande échelle et l'illustre par des exemples concrets. Fait intéressant, le titre « *Bauhaus de la Terre* » associe la construction bio-économique à l'approche du *Bauhaus* (une entreprise de construction allemande) et ne fait pas référence — contrairement à ce que le terme pourrait laisser penser — à l'idée de construction organique.

Cornelia Ludwig-Fröschl explore à l'appui de nombreuses dimensions —telles que celles des processus de planification participative, de la conception architecturale, des bâtiments comme moyens de communication — les nouveaux bâtiments durables de la libre école Waldorf d'*Uhlandshöhe*, conçus par l'architecte de renommée internationale *Stefan Behnisch*. Elles se laissent concevoir sous le concept de construction organique sculpturales. L'article se concentre sur le bâtiment scolaire (conçu pour les grandes classes), que Ludwig-Fröschl présente comme étroitement lié à la philosophie architecturale et à l'attitude humaniste de Stefan Behnisch.

Les déclarations citées de Behnisch illustrent — en accord avec une analyse de Steinhäuser — les difficultés à institutionnaliser des édifices durables. Il s'avère que tant que la construction durable sera entravée par le problème de la production individuelle et restera disproportionnellement coûteuse, elle ne pourra se concrétiser. Le potentiel de la construction bio-économique restera ensuite inutilisé.

Nous nous réjouissons d'avoir pu gagner de nouveaux auteurs à ce point fort de ce numéro. La qualité polyphonique qui s'en exprime le rend pluriel et mène à nous faire prendre en considération une transformation aux perspectives multiples.

Karoline Kopp a fait un compte-rendu dans cette revue, voici un an^(*), quant à savoir quelles contentions doivent être entreprises pour ancrer dans les écoles Waldorf une formation socio-économique plurielle. L'affirmation qui y est formulée trouve sa réponse dans ce numéro, qui met en lumière, à travers un bref article, les possibilités d'un enseignement réflexif et pluraliste en classe terminale [12^{ème} classe, *ndt*].

Dans le numéro précédent, nous avons ouvert un nouveau point fort suivi au sujet d'entreprises en gestion autonome. Cela a suscité la polémique et alimenté le débat. La lettre de Michael Heinen-Anders à la rédaction le confirme. Dans ce numéro, nous poursuivons cette réflexion : la verrerie de *Süßmuth* fut le premier cas d'autogestion ouvrière en République fédérale d'Allemagne. L'histoire de la verrerie permet

d'analyser les possibilités et difficultés de l'autogestion. Le cas est intéressant parce qu'il est extrêmement documenté. Nous poursuivons donc la présentation de l'aventure de l'auto gestion dans les prochains numéros.

Dans ce contexte, il est réjouissant qu'André Bleicher donne une conférence sur l'*autogestion des ouvriers* à l'invitation de l'Institut de cogestion et de gouvernance d'entreprise de la Fondation *Hans Böckler*. L'invitation précisait que la transformation pourrait aboutir à une prise de contrôle de l'entreprise par les salariés, faute d'autres solutions. Dans ce cas, selon la demande, il serait pertinent d'approfondir la question de cette possibilité. Espérons que cette possibilité ne soit pas envisagée seulement maintenant. L'histoire de la verrerie de *Süßmuth* montre à quel point de telles acquisitions peuvent être problématiques.

Nous vous souhaitons un joyeux Noël et une bonne année !

André Bleicher, Stefan Padberg, Wolfgang Rau

(Traduction Daniel Kmiecik)

Sozialimpulse sous l'arbre de Noël !

Chers lectrices et lecteurs !

Nous jetons un coup d'œil rétrospectif sur cette année riche en travail. Que nous ayons réussi à produire trois autres numéros de notre revue, c'est presque déjà un prodige. Cela n'a réussi que par un engagement de tous les participants.

Ce sont avant tout vous, lectrices et lecteurs qui avez rendu cela possible !

Par vos abonnements, vous insufflez de la vie à cette revue, vous rendez notre travail possible et vous nous aidez à apporter de nouvelles perspectives dans le monde.

Nous aimerions mener ce travail plus loin et produire trois ou quatre numéros par an. Il existe assez de thèmes pour cela. Nous ne souhaitons pas relever les prix de chaque numéro, ainsi que les abonnements. Il ne nous reste que deux choses à vous demander :

● Pour Noël, pensez à offrir un abonnement à **Sozialimpulse** : vous contribuerez à promouvoir la clarté en ces temps complexes et à favoriser une transformation réussie.

● Nous avons un besoin urgent de dons pour améliorer la qualité de nos initiatives sociales. Par exemple, nous souhaiterions publier davantage de rapports. Mais cela n'est possible que si nous pouvons financer les coûts de recherche. C'est pourquoi nous sollicitons un afflux important de dons.

À la fin de cette année, nous atteignons l'équilibre. Les recettes des abonnements et des dons, qui s'élèvent à 28 500 €, sont compensées par des dépenses d'environ 30 000 €. En raison de l'augmentation des frais et des coûts d'impression, nous nous demandons sérieusement si nous pourrions continuer à publier trois numéros l'année prochaine. Nous devons répondre à cette question au début de l'année prochaine.

Nous, l'équipe éditoriale et l'association, pouvons peut-être vous adresser nos vœux de Noël. Nous espérons qu'en ce début d'année prochaine, grâce aux factures d'abonnement envoyées et à vos dons, nous disposerons des fonds nécessaires à la parution de trois numéros. Un don de 15 000 € nous aurait grandement encouragés.

Abonnement-cadeau : <https://www.sozialimpulse.de/zeitschrift/abonnieren/jahresabo> (Saisissez l'adresse du destinataire dans le champ « Adresse de livraison ».)

Compte du don : Institut für soziale Gegenwartsfragen, IBAN DE20 4306 0967 0012 3860 00, BIC GENODEM1GLS (GLS Bank), Verwendungszweck : Spende

Page de don sur Internet :

<https://www.sozialimpulse.de/institut-fuer-soziale-gegenwartsfragen-stuttgart/spende>

Nous délivrons des reçus de dons (déductibles des revenus déclarés aux impôts) selon conditions fiscales.

(*) Voir : Karoline Kopp : *Économie comme Discipline de cours : Comment une formation générale, plurielle et socio-économique, peut être mise en forme à l'école* dans **Sozialimpulse** 4/2024 [SIKK424.pdf, *ndt*]