

L'Allemagne, en plein boom immobilier

Par David Philippot
Berlin

« Un contexte favorable qui aide l'institution à écouler son « stock » immobilier. »

En Allemagne, l'Etat (Bund) est l'un des plus gros propriétaires immobiliers du pays. La gestion du domaine public est du ressort de la Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), placée sous la tutelle du Ministère des Finances. La BlmA se place au deuxième rang des sociétés immobilières d'Allemagne. Elle administre en main propre 500 000 hectares de biens fonciers, selon l'inventaire établi précisément au 31 octobre 2013. Ainsi que 39 000 appartements. Dans son portefeuille figurent les immeubles de bureaux nécessaires à la bonne marche de l'Etat fédéral (2,2 millions de mètres carrés) mais aussi, par exemple, la propriété du Grand Hôtel de Petersberg, un complexe cinq étoiles dans la vallée du Rhin.

Au gré des missions de l'Etat fédéral, la BlmA acquiert ou cède des biens. Avec la loi du 1^{er} janvier 2005 instituant sa création, le Gouvernement a voulu convertir cette administration d'une politique de gestion des biens à une vision plus commerciale du parc public. Neuf années plus tard, après avoir été longtemps engoncé dans un carcan administratif, cet établissement public d'intérêt commercial se voit désormais comme un acteur libre du marché. Comme une société lambda avec une obligation de service public. Elle se décrit volontiers comme une « Unternehmen » (entreprise). Avec la publication annuelle de son bilan comptable (en juillet 2014 pour l'exercice 2013). Et l'obligation fixée par la loi de vendre au plus haut du marché, dans l'intérêt du contribuable. L'article 250 du code du commerce (Handelsgesetzbuch) l'oblige à un inventaire annuel exhaustif.

Après trois années (2008–2010) de vaches maigres, la BlmA profite à plein du boom de l'immobilier en Allemagne, désormais considéré comme le marché le plus attrayant d'Europe. Les prix doivent encore connaître une progression moyenne de 3% cette année, tout comme en 2013. Les taux de crédits très bas poussent les Allemands, plutôt locataires dans l'âme, à se muer en propriétaires. Un contexte favorable qui aide l'institution à écouler son « stock » immobilier. Les investisseurs étrangers (Italie, Espagne, Grèce, Pologne) en quête de placements sûrs dans la première économie européenne ont grossi les rangs des acheteurs potentiels. « Parmi les bons coups réalisés l'an dernier, la vente du port de Duisbourg cédé au land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie pour la coquette somme de 47 millions d'euros. » En 2012, dernier record en date, 2,5 milliards d'euros ont été reversés au Bund qui utilise la recette pour équilibrer ses comptes ou investir dans les logements sociaux.

Sur le site www.bundesimmobilien.de, le citoyen ne peut accéder qu'aux objets mis en vente et non pas à l'ensemble du patrimoine public, seulement accessible aux personnes habilitées. Ce site offre un inventaire à la Prévert : des zones industrielles, des locaux commerciaux ou des domaines forestiers (160 000 hectares de terres agricoles ou forestières). Ou encore la vente de bunkers, devenue ces derniers temps une spécialité de la BlmA, grâce au départ progressif des dernières forces militaires américaines et britanniques qui se combine à la réforme des armées amorcée en 2011. Avec la transformation de la Bundeswehr en armée de métier, des terrains militaires sont venus enrichir le domaine public. A la clé, un chantier « kolossal » de dépollution des trente et un sites (bases, entrepôts, terrains d'entraînement) cédés par l'armée allemande sur l'ensemble du territoire. D'ici à 2017, 37 000 hectares doivent encore tomber dans l'escarcelle de la BlmA. De fréquents contentieux administratifs avec les communes ou les länder, souvent au sujet des permis de détruire ou de construire à délivrer, ont pour effet de refroidir les ardeurs des investisseurs. ■

Pour en savoir plus

La BlmA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)

Date de création : 2005

Siège : Bonn

Sous-directions : neuf (Berlin, Dortmund, Erfurt, Fribourg, Coblenche, Magdebourg, Munich, Potsdam et Rostock)

Mission : administration et mise en valeur des biens en vue de leur cession

Nombre d'employés : 6500 env.

Capital : 1,450 milliard d'euros