

Mietshäuser Syndikat

Home
 Projekte & Inis
 Verbundbausteine
 Finanzierung
 Direktkredite
 Solidarfonds
 Perspektiven
 RÜcke vor zur ...
 Syndikat in Betrieb
 Syndikat in Zahlen
 Standortkarte
 Organigramm
 Chronik

Kontakt

Termine

Service

Mitglied

Presse

Links

Le Mietshäuser Syndikat

- conseille des projets d'habitation* auto-organisés ainsi que les personnes s'y intéressant.
- participent à des projets d'habitation autogérés pour les retirer du marché immobilier
- aide au financement de projets d'habitation autogérés
- initie de nouveaux projets d'habitation autogérés



* Le fonctionnement d'un projet d'habitation repose sur le principe de l'autogestion. Ce n'est pas seulement un simple lieu d'habitation, c'est aussi un projet culturel et politique alternatif : des groupes sociaux-politiques y ont aussi une place. Les habitantEs ainsi que les groupes louant les locaux d'un projet d'habitation autogéré fondent collectivement une Compagnie qui devient propriétaire du terrain et des bâtiments. Les locataires paient leur loyer à la Compagnie. Ils sont aussi responsables des intérêts de la Compagnie, du financement et de la gérance des bâtiments. Une privatisation est exclue. L'achat des biens-fonds est financé par des « crédits directs » : Des personnes privées (amiEs, groupes alternatifs, famille, etc.) prêtent de l'argent directement à la Compagnie à faible taux d'intérêt (0 à 3 %). A long terme, les excédents réalisés par le biais de l'amortissement croissant seront utilisés pour de nouveaux projets d'habitation autogérés. Vous trouverez plus d'information sur [pdf 147 KB](#).

Cependant, nous sommes à votre disposition pour tout renseignement.

[Le Clip](#) est une initiative unique en France qui se propose de mettre en place un autre rapport à l'habitat et à la propriété. Créé sur la base d'une initiative similaire en Allemagne - le Miethäuser Syndikat - le Clip présente une structure juridique particulière garante des objectifs qu'il s'est fixé.



Le Mietshäuser Syndikat

Remarques préliminaires à la version française

Ce texte est la traduction en français d'une partie de la brochure «Rücke vor zur Schlossallee Nr. 3» «avance jusqu'à la rue de la Paix», qui est une présentation du Mietshäuser Syndikats. La première partie de la brochure, qui présente les divers projets composant le Mietshäuser Syndikat n'est pas traduite. Note importante pour les lecteurs venant de France; les formes juridiques de la «Verein» correspondent à notre association 1901 et la «GmbH» à la SARL. J'ai traduit par conseil d'habitants la notion de «Hausverein» qui se réfère donc en fait à une forme d'association de loi 1901. Désolée pour les lecteurs francophones venant d'autres pays dont j'ene connais pas les formes juridiques. Bonne lecture.

1. Un rassemblement d'entreprises

Le rassemblement de divers projets

Sur les pages précédentes de cette brochure, 51 projets de maison et 19 autres initiatives à venir se sont présentées avec leur histoire, leur description matérielle, leurs idées et leur financement. Cette présentation n'est pas une sorte d'annuaire alternatif de projets existants et n'ayant rien en commun hormis un vague label «alternatif». Ce que vous avez entre les mains est la présentation d'une structure constituée par ces divers projets. Cette structure, le «Mietshäuser Syndikat» est un lien très fort.

Elle a la forme juridique de Verein. Pourtant les divers projets ne sont pas la propriété du Mietshäuser Syndikat. Chacun est au contraire autonome, c. à d. juridiquement indépendant. La propriété étant à chaque fois entre les mains d'une entreprise appartenant en propre aux différents projets. Cette entreprise a, elle, la forme d'une SARL

Il y aura bientôt un nombre encore plus élevé de ces SARL. L'union de ces SARL se fait au sein de l'association Mietshäuser Syndikat qui est ouverte à de nouveaux projets autogérés. Il en va par exemple ainsi pour les 17 projets en train de se monter et qui sont encore à la recherche de leur maison. Ce qui signifie que le Mietshäuser Syndikat s'agrandit joyeusement.

Comment fonctionne le Mietshäuser Syndikat? Quel est son but? Question critique: Est-ce vraiment pertinent de mettre en place une liaison forte entre un nombre croissant de projets à la base autonomes? Entre des projets que parfois des centaines de kilomètres séparent? Dont les gens ne se connaissent même pas? Et où parfois les histoires, les structures, la taille et même les buts politiques et sociaux divergent¹? Quelle idée peut relier des identités aussi diverses? Et enfin une question très importante: Pourquoi le titre de propriété est entre les mains d'une GmbH, donc d'une forme juridique d'essence capitaliste et non dans celle d'une association ou d'une forme juridique alternative?

S'approprier collectivement des maisons

Malgré les différences, on trouve dans tous les projets certains éléments comparables²:

1 Note de la traductrice: Il faut relativiser. Les différents projets restent plus ou moins tous dans le milieu de la gauche radicale / alternative. Les divergences sont à modérer en ce qui concerne les buts politiques, mais pas forcément en ce qui concerne les stratégies.

2 Note de la traductrice: ce projet s'est monté dans le contexte allemand des années 1990. C'est-à-dire dans un contexte d'existence de nombreux projets collectifs d'habitation et avec une certaine

- Ici, un groupe de personnes assoiffées de projets vise une maison vide: ils veulent enfin vivre ensemble et surtout au sein d'un espace autogéré. Souvent avec le désir d'offrir également des espaces publics pour des réunions, pour des groupes, des projets ou des entreprises.
- Là, un projet collectif qui existe depuis longtemps et qui ne peut se résigner de se laisser racheter, mais qui doucement vient à l'idée de racheter leur lieu.
- Ou là encore des personnes se trouvant dans une maison en passe d'être rasé et qui baignent depuis longtemps dans l'alternance de négociations et de menaces.

Si l'on fait la liste des envies communes. Nous tombons sur ceci. L'envie d'un lieu qui serait enfin entre les mains de celles et ceux qui l'habitent ou le font vivre, d'un endroit qui ne serait plus sous la menace permanente et intempestive d'une expulsion ou d'une destruction, d'un lieu où les loyers seraient payables. Bref ces envies se retrouvent dans chacune de ces situations

Comme nous le savons tous, il n'y a pas d'offre immobilière sur le marché concernant un lieu où les personnes sur le long terme pourraient créer un espace collectif et autogéré. Alors certains groupes parviennent parfois à créer les conditions de leurs désirs, montent une forme juridique adéquate (Genossenschaft) et rachètent l'objet de tous leurs rêves.

La question du capital

De manière presque fatale, ce désir de lieu collectif et autogéré provient de groupes où les individus sont peu fournis en capital. Le capital disponible des membres est au mieux symbolique au vu des moyens nécessaires. En effet, monter un projet immobilier signifie trouver des centaines de milliers d'euros: soit à l'aide de crédits bancaires ou bien à l'aide de crédits directs en provenance d'individus trouvant le projet suffisamment intéressant pour mériter d'y placer leurs économies. Ce n'est pas une tâche facile.

Les crédits coûtent cher, notamment les intérêts. Ils correspondent souvent à près de 3/4 des loyers. Hors pour ce genre de projets, il faut des loyers supportables socialement. Le projet n'est donc finançable qu'à la condition d'avoir des crédits à bas taux. La phase de démarrage du projet est celle où les taux d'intérêts sont les plus forts. Elle est pour beaucoup une véritable épreuve du feu et reste parfois indépassable. En plus de tout cela, s'ajoute une première confrontation, ayant par ailleurs des fonctions pédagogiques indéniables, aux mondes étrangers de la négociation immobilière, des formes juridiques, des demandes de crédit. Pour finir, parfois plus familier mais non moins facile, la confrontation politique, le maintien de l'équilibre du groupe et ... le chantier. Bref, pour chaque projet, il s'agit d'un véritable parcours du combattant. Nous pourrions nous faciliter la vie.

Coup d'œil au-dessus de la barrière

Jettons un coup d'œil au-dessus de la barrière en direction de projets similaires afin de les associer à notre réflexion. La difficulté principale concerne donc l'argent et surtout les intérêts du crédit. Pourtant, s'il est vrai que tous connaissent des difficultés financières au début, il en va autrement après quelque temps.

Du fait même que tous les projets ne se trouvent pas simultanément dans la difficile phase du début, pourquoi ne pas profiter du décalage et essayer de réfléchir à une solution permettant de

expérience

rééquilibrer les choses?

L'idée du Mietshäuser Syndikat

- Des projets anciens et bien établis, peuvent conseiller des nouveaux et mettre à disposition leur savoir. Pas besoin de réinventer la roue à chaque fois. Ils peuvent aussi fournir une aide conséquente sur la question du rapport de force politique éventuellement nécessaire à l'acquisition des locaux.
- Mais surtout, les projets plus anciens peuvent avec leur surplus financier aider les nouveaux lors de cette difficile phase du début, au lieu de baisser leurs loyers sans fin et d'améliorer leur propre situation encore, encore et encore... Par l'effet du remboursement progressif des crédits le poids des intérêts se fait de moins en moins lourds et baisse de plus en plus d'année en année.
- Inversement de nouvelles initiatives peuvent permettre à des projets établis et ronflants, comme c'est souvent le cas au bout d'un moment, de se remettre un peu dans la bataille politique, de regagner du dynamisme et donc du contenu pour eux-mêmes

Organiser la répartition

Mettre sur pied un rééquilibrage entre les divers projets ne tombe pas du ciel, mais doit s'organiser. Il faut assurer une liaison à long terme entre les divers projets, qui permette le transfert des ressources. Mais ceci signifie en premier lieu la réalisation d'une structure de communication. L'organisation d'une telle solidarité est donc à la base du Mietshäuser Syndikats. Elle a été formulée la première fois pour le «Grether Projekt» en 1989. Les statuts du Mietshäuser Syndikats de 1992 déclarent avoir pour but «Le soutien à la création de nouveaux projets de maisons et l'imposition politique de ces projets: des espaces décents, un toit sur la tête pour tous.»

2. Les éléments du réseau solidaire

Privatisation

L'idée du Mietshäuser Syndikats peut connaître des déboires du fait de la longue durée dans laquelle elle est pensée. Que se passe-t-il quand des projets arrivent au moment où sortis des remboursements lourds, ils connaissent une situation économique plus favorable? Ne vont-ils pas être tentés de se désolidariser, de refuser de soutenir des nouveaux projets et tout simplement de quitter la structure? Il serait particulièrement fatal, que, à l'encontre des idées de la génération fondatrice, des projets collectifs soient revendus et reprivatisés pour faire du bénéfice.

Il existe suffisamment d'exemples de ce type dans l'histoire des projets collectifs autogérés pour qu'il soit important de s'y attarder quelque peu. Les statuts fondateurs ont beau être formulés de la manière la plus idéaliste et sociale qui soit, il suffit qu'une majorité des membres d'un projet décide de le revendre pour que les statuts soient changés.

Droit de vote contre la vente des maisons

C'est précisément pour empêcher une telle évolution que tous les projets du Mietshäuser Syndikat ont une particularité. Le titre de propriété n'est pas en propre entre les mains des habitants du lieu, mais dans celles d'une société à responsabilité limitée: une GmbH. Cette GmbH est constituée de deux associés: le conseil des habitants et le Mietshäuser Syndikat comme une sorte d'instance de veille: ainsi dans certaines conditions comme la revente des locaux, la fragmentation en propriétés individuelles, ou lors d'attaques similaires sur les bâtiments, le Mietshäuser Syndikat possède un droit de vote, et possède exactement une voix. L'autre voix est détenue par le conseil des

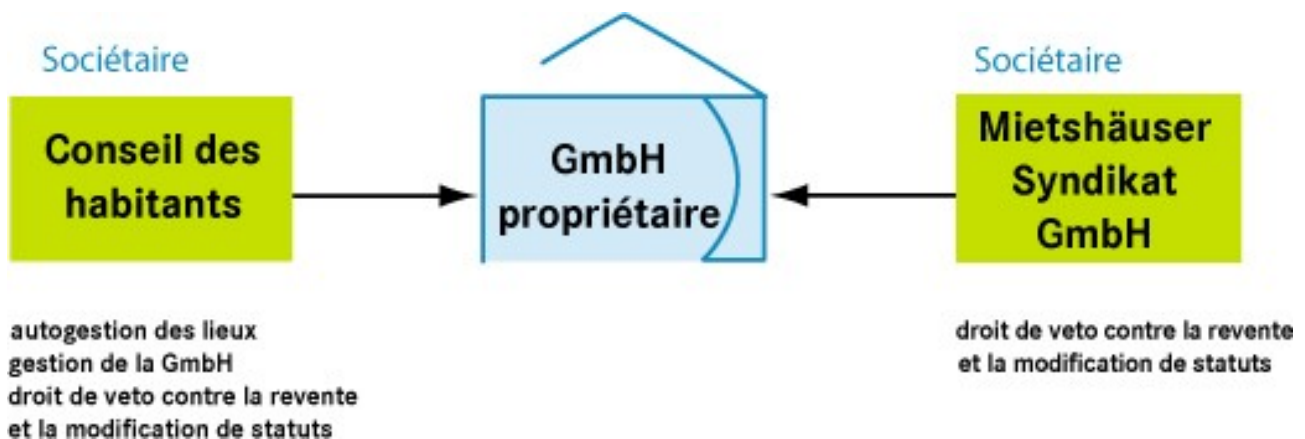
habitants. Cela signifie qu'un changement de statut ne peut se faire que sur un accord entre ces deux associés: aucun des deux ne pouvant prendre le pas sur l'autre.

Autogestion

Afin de garantir aux habitants une réelle autogestion de leur lieu, le droit de vote du Mietshauser Syndikat est limité à quelques questions fondamentales. Sur toutes les autres, seul le conseil des habitants est en mesure de décider. Par exemple: qui emménage? Comment trouvons nous les crédits nécessaires? Comment la maison doit-elle être construite, agrandie ou rénovée? À quel niveau se situent les loyers? Seuls les habitants ou utilisateurs du lieu décident de ces questions.

De la GmbH propriétaire comme cellule de base

Pour parvenir à réaliser une forme de propriété avec une gestion partagée entre le conseil des habitants et le Mietshäuser Syndikat, il est assez rigolo de remarquer que la forme juridique appropriée nous vient de la planète des sociétés capitalistes. Les statuts d'une GmbH signifient clairement qu'il s'agit d'une «société de contrats», ce qui signifie que les règles décrites ci-dessus sont l'objet d'un accord liant les deux parties. Important également, les buts d'une telle société sont fixés. Par exemple: «L'acquisition du 1, rue de la Paix pour la réalisation d'un projet d'habitation autogérée à loyer social». Logiquement les modifications de statuts antérieurs ne peuvent donc l'être qu'avec l'accord des sociétaires, ici le Mietshäuser Syndikat et le conseil des habitants. Ce modèle juridique est le point commun entre tous les projets du Mietshäuser Syndikat. Il nous provient d'une proposition de Michael Neuling³.



Le Syndikat comme élément de liaison

Chacune des GmbH propriétaire est donc une cellule de base à partir de laquelle se développe presque automatiquement un lien de solidarité. Du fait même que le Syndikat soit sociétaire dans chaque GmbH comme «instance de contrôle», c'est lui qui fait lien entre les différentes GmbH. Ce lien est solide et permanent du fait qu'un seul sociétaire n'a pas la possibilité de dissoudre une GmbH.

Départs et attaques ennemies

Il est tout à fait possible pour le conseil des habitants de se retirer de la GmbH, mais le Syndikat reste sociétaire et la GmbH reste dans la structure solidaire avec les autres GmbH. Dans ce cas, le

³ NEULING Michael, *Auf fremden Pfaden. Ein Leitfaden der Rechtsformen für selbstverwaltete Betriebe und Projekte*, Berlin 1985 (*Sur des sentiers étrangers. Une visite guidée dans les formes juridiques pour les entreprises et les projets autogérés*)

conseil des habitants peut demander la somme qu'elle a investie dans le capital de la GmbH. Mais les statuts déclarent que tout départ de la GmbH signifie aussi un renoncement à une part sur l'augmentation de la valeur immobilière indexée sur le marché. L'attraction économique d'un départ du Syndikat ou du conseil des habitants de la GmbH perd ainsi beaucoup de son charme et devient quasi nulle. Le contrat initial exclu aussi toute possibilité de «rachat ennemi», car la vente d'une partie de la GmbH ne peut se faire contre la volonté de l'autre partie.

Résumé du modèle Mietshäuser Syndikat

Le résultat de ce montage où le Syndikat prend part dans chacune des GmbH est un réseau solidaire d'entreprises autogérées qui sont liées par un transfert de fonds des vieux projets aux nouveaux. L'autonomie de chaque projet n'est limitée que par un droit de veto du Mietshäuser Syndikat contre les attaques sur le bien immobilier afin d'empêcher une reprivatisation et une remise des locaux sur le marché.

Le Syndikat en tant que liaison est la colonne vertébrale, l'élément organisationnel stable qui permet une multitude et une diversité de liens entre les projets, à travers lui mais aussi directement entre chaque projet. Il permet aussi l'assurance des transferts monétaires de solidarité.

Pas de Genossenschaft⁴

Bien que, sur le fond, ces projets soient plus des projets de type Genossenschaft, nous avons décidé de rejeter cette forme juridique lors de la création du Syndikat. Il est vrai que certaines sont reliées entre elles exactement comme le sont les GmbH du Syndikat. Mais une grande Genossenschaft à laquelle toutes les maisons appartiendraient ne laisse pas suffisamment d'autonomie à chaque projet. Ensuite cette forme est compliquée à monter et fait l'objet de contrôles incessants de la fédération des Genossenschaft. Ainsi, c'est surtout l'article 17 qui pose problème, car il annonce qu'en contrepartie du soutien éventuel de l'Etat, une perspective de reprivatisation est envisageable.

3. Financement

Capital de départ 12.400 € + 12.600 € = 25.000 €

Pour que le Mietshäuser Syndikat puisse jouer son rôle d'instance de contrôle et de liaison, il lui faut contribuer financièrement au capital initial de chaque GmbH. En général, la part amenée par le Syndikat est de 12.400 €, ce qui est une partie conséquente du capital initial requis pour fonder une GmbH⁵. Il faut ici rappeler que le droit de vote et par là, la prise de décision quant au projet restent ceux décrits plus haut: le Syndikat n'a qu'une seule voix de blocage et ce sur les seules questions de revente. Ce droit de vote n'est pas du tout lié à la part financière apportée au début du projet dans le capital initial, et ce, contrairement à l'usage. Cette particularité est stipulée dans les statuts de chaque GmbH. Donc pour chaque nouveau projet, le Syndikat a besoin de 12.400 €.

Droit d'adhésion: 250 € ou plus

L'argent nécessaire à la création de ce capital est rassemblé par les membres du Syndikat, car ils

4 Note de la traductrice: forme juridique «alternative» choisie jusqu'ici par beaucoup de projets: l'équivalent de nos coopératives mais pour la propriété immobilière.

5 Note de la traductrice: Une GmbH ne peut pas se monter avec moins de 25.000 €. Sur ce point, la loi française nous est plus favorable. Une SARL se monte à partir d'1 €.

veulent soutenir ce type de projets. Comme pour une Genossenschaft, la participation se fait par une contribution unique de minimum 250 €. En contrepartie, il n'y a aucun versement ultérieur, pas plus que régulier. En fait, cette adhésion fonctionne comme un crédit. Elle est remboursable, avec parfois un certain délai lors du retrait du Syndikat. Il n'y a par contre aucun droit sur les intérêts. Au début 2005, il y avait 170 membres ayant fourni environ 160.000 €. Chaque conseil d'habitants est également membre. Pour permettre la création de nouveaux projets, le Syndikat a besoin d'autant de nouveaux membres.

Crédit direct

Lors de la création d'une nouvelle GmbH propriétaire, le Syndikat et le conseil d'habitants concernés, fixent le capital initial au minimum, soit 25.000 € afin de garder le reste pour l'achat de la maison. Cette somme ne permet pas des projets mirobolants et même une fois réunie, reste insuffisante.

«L'argent il y en a dans toutes les bonnes banques». Certes, mais premièrement, les intérêts emmènent souvent les loyers dans la zone rouge, et deuxièmement, la banque ne prête qu'une partie de l'argent, l'autre devant être apporté en propre. Les 25.000 € du capital de départ restent donc bien dérisoires et ne suffisent pas comme apport personnel.

La seule issue à ce dilemme semble être le crédit direct. Comme expliqué plus haut, des personnes privées peuvent avoir envie de soutenir ce genre d'initiative, peuvent mettre leurs économies dans la GmbH plutôt que sur un compte en banque. Ceci ne signifie pas pour autant qu'il sera possible de se passer d'un crédit bancaire, mais cela permet d'augmenter l'apport en propre afin de réduire les intérêts à un niveau supportable pour le projet.

Pour chaque crédit direct, un contrat est passé entre la créditrice/créditeur et la GmbH où tous les détails sont écrits noirs sur blanc: montant du crédit (à partir de 500 €), intérêts (jusqu'à 3%) et étalement. La valeur du bien immobilier ainsi que l'entrée régulière des loyers permettent d'offrir une garantie aux créditrices/créditeurs. Pour la majorité des projets, il est proposé une créance collective qui sera inscrite auprès du notaire au profit d'un fiduciaire.

Le remboursement de l'argent prêté se fait à long terme au travers des loyers, et à court terme à l'aide d'un rééchelonnement de dettes. En cas de difficultés financières passagères, la plupart des projets ont un crédit possible auprès de la «Gemeinschaftsbank mit Ökobank», structure bancaire qui par ailleurs se porte garante pour les crédits bancaires traditionnels.

Transfert solidaire: un chantier au long cours

Le transfert solidaire de fonds d'un projet à l'autre, tel que nous l'avons déjà décrit dans cette brochure repose sur un principe clair et simple: les projets bien installés payent le surplus qu'ils dégagent dans un pot commun, le fond solidaire. De ce fond, il devient alors possible de financer la création de nouveaux projets. La mise en place est, elle, un peu plus compliquée. Il faut notamment prendre en compte la question des impôts. C'est pourquoi il s'agit d'un chantier au long cours constitué de différents éléments qui se juxtaposent.

De plus, il n'y a pour l'instant dans le Syndikat que des projets relativement jeunes et qui n'auront pas de surplus financier avant un bon moment. Pour que l'idée ne se perde pas en route, tous les projets versent de l'argent dans la caisse commune dès leur mise en place. (Voir tableau final)

Contribution solidaire et participation aux frais

Depuis 1992, les habitants du plus vieux projet du Syndikat payent une participation solidaire mensuelle de 26 cents d'euro par m² de surface habitable. Ceci représente aujourd'hui 170 000 €.

Le fond solidaire est un fond spécifique administré par le Syndikat. Il permet de financer des conseils juridiques et le montage de nouveaux projets, mais aussi d'assurer les crédits lors de difficultés de remboursement, ainsi que de rassembler les capitaux initiaux nécessaires à la création de nouvelles GmbH.

Les projets plus récents, eux, font parvenir leur contribution financière sous une forme modifiée: celle de «participation aux frais». Chaque projet ayant l'achat réussi de ses murs derrière lui, paye au départ une participation de 5 à 10 cents par m² habitable, qui augmentera par la suite. Le Syndikat, lié par un «accord sur les participations aux frais», finance essentiellement les coûts structurels liés à l'aide à la création de projets mais aussi tout ce qui concerne la communication.

L'échange de projet à projet

Grether West, le plus vieux projet et depuis longtemps bénéficiaire, a augmenté sa part de crédit direct pour aider de nouveaux projets. Ainsi, 160 000 € ont pu être dégagés et devenir des participations financières auprès de divers autres projets. Cela ne donnant cependant aucun droit de regard sur le dit projet. Conséquence agréable: Grether West a pu ainsi éponger près de 80 000 € de pertes générées par d'autres projets et éviter ainsi d'être trop taxé par les impôts.

Une autre forme d'échange de projet à projet est, quand des projets s'aident entre eux à l'aide de crédits lors des moments difficiles. Encourageant, également quand un projet plus ancien aide à combler les trous financiers pour l'obtention d'un crédit et permettent la concrétisation d'une nouvelle initiative. Ne pas oublier non plus la possibilité inverse: que des projets en train de se monter et qui ont rassemblé l'argent, peuvent le prêter le temps de trouver leurs locaux.

4. Le Syndikat au quotidien

Assemblées générales

C'est l'assemblée générale des membres du Syndikat qui décide de la participation ou non du Syndikat à un nouveau projet. C'est là que les projets candidats s'y présentent. Les critères pour qu'une initiative soit retenue et intégrée au réseau du Syndikat sont: l'autogestion du projet, la volonté de se retirer du marché et l'acceptation du droit de veto du Syndikat ainsi que l'obligation de participation au fond de solidarité. Tout le reste ne concerne que celles et ceux qui montent le projet et aucun autre critère n'est, à priori, posé comme invalidant. En effet, la force du Syndikat repose dans la diversité des différents projets répondant à autant d'envies et de représentation de chacune et chacun. Cela ne signifie pas pour autant qu'il n'y a pas de limites. Chaque cas sera étudié par l'assemblée. Ainsi, des projets commerciaux de construction de maison «autogérée», des sectes ou encore pire une «Kameradschaft»⁶ néonazie seront bien évidemment écartés.

Cette assemblée a lieu selon les besoins entre 3 et 4 fois par an. Elle n'a pas forcément lieu à Freiburg, mais devient l'occasion d'aller visiter les différents projets dans d'autres villes. Ainsi les dernières ont eu lieu à Francfort, Berlin, Halberstadt et Tübingen. Ces assemblées sont aussi l'occasion d'échanges, de conseils, de workshops, d'aides réciproques et autres recettes. Bref un moment pour rencontrer les personnes d'autres projets.

La Mietshäuser Syndikat GmbH

L'assemblée générale décide aussi du cadre dans lequel l'argent doit être utilisé et donne des instructions à la GmbH du Mietshäuser Syndikat. Le Mietshäuser Syndikat n'est pas simplement une Verein, mais pour des raisons juridiques également une GmbH. Cette GmbH sert de bras armé

⁶ Note de la traductrice: type d'organisation «fraternelle» néonazie. Pour en savoir plus, articles en français dans le journal *Reflexes*.

économiquement parlant à la Verein idéale à qui elle appartient à 100%. C'est elle qui formellement participe au capital des GmbH de chaque projet et qui entretient le bureau de Freiburg permettant d'assurer une permanence pour les questions, les conseils, la communication, et aussi parfois l'offre de crédit.

Tout cela coûte de l'argent, même si les coûts sont modestes car la majorité du travail est fait par des activistes appartenant aux différents projets. Le montage de projet est assuré gratuitement afin d'éviter au groupe d'être dès le départ en situation de dettes si finalement le projet ne se fait pas. Mais si, par bonheur le projet est créé, alors cet argent est reversé comme frais de développement dans la caisse du Mietshäuser Syndikat.

Aide à la création

L'aide et le conseil à la création de nouveaux projets est l'activité principale du Syndikat. Exemple classique: les habitants d'un lieu ne veulent plus être à la merci d'un propriétaire et contactent le Syndikat. Lors de réunions successives, vont être étudiés, la faisabilité du projet et son plan de financement ainsi que le concept, les plans de construction et les détails de la structure juridico-financière, et puis enfin sur la modalité du contrat de vente et de création de la GmbH. Mais il ne s'agit pas de travailler à la place du projet, pas plus que d'assumer une quelconque responsabilité ou de prendre des décisions à la place des personnes concernées.

La somme de travail à investir dans le montage de chaque projet peut énormément varier. Il s'agit cependant d'un travail qui peut prendre des années à mettre en place et déboucher sur un échec total.

Soutien politique

Il arrive qu'un projet trouve des locaux disponibles pour son installation par le biais d'une annonce. C'est cependant rarement le cas. La règle serait plutôt de longues et difficiles négociations avec la ou le propriétaire privé souhaitant un prix exorbitant pour son palais en ruine ou ayant du mal à digérer le fait que «sa» maison tombe entre les mains d'huluberlus collectivement propriétaires et voulant s'autogérer. Même des officines plus ou moins publiques appartenant aux collectivités territoriales et ayant pour but de répondre au manque de logement sociaux sont difficiles à convaincre. Cela se complique d'autant lorsque pour l'obtention de la maison, il faut faire une proposition concrète d'aménagement.

Pour que les projets aient une meilleure chance de sortir victorieux de rapports de forces politiques ou d'impasses lors des négociations, le Syndikat est toujours prêt à soutenir l'offensive! Entre autres: rendre le conflit public, trouver des alliés, aider à penser des formes d'action. Souvent les activistes du Syndikat ayant l'expérience des projets précédents peuvent amener un véritable soutien lors de négociations difficiles avec des fonctionnaires ou des propriétaires, afin de trouver la stratégie la plus adaptée. L'avantage de rendre le conflit public est de permettre au même moment de diffuser l'idée du Syndikat: la création d'espaces autogérés en dehors du marché. Ces campagnes signifient aussi la possibilité de gagner plus de poids pour des conflits à venir. Ce travail se fait à l'aide de tracts, de conférences, de discussions, d'ateliers, mais surtout au travers de la publication du journal «Synapse» ainsi qu'avec la diffusion de brochures comme celle-ci. Il faut encore une fois rappeler que malgré une machine huilée au mieux et des activistes déterminés et soudés, les combats ne se gagnent pas toujours. Par exemple nous venons d'en perdre deux. Les habitants de la Spittelackerstrasse à Freiburg ont essayé en vain de lutter contre la destruction de leur lieu de vie par la ville. De même, le projet Rasthaus n'a pas pu voir le jour, car après cinq ans de lutte, le conseil de la ville a décidé d'autoriser sa destruction.

5. Perspectives

Régionalisation

La majorité du travail est encore fournie par un petit groupe d'activistes surmenés qui se rencontrent une fois par semaine dans le bureau de Freiburg afin de coordonner le travail en cours. Mais de nouveaux nœuds relais sont en train de se mettre en place dans la région de Francfort sur le Main/Hesse et dans la région de Berlin/Allemagne de l'est. De temps en temps, ont lieu là-bas des réunions régionales au cours desquelles des projets déjà en place et ceux à venir s'y rencontrent. Des gens de divers projets assument déjà une partie du boulot d'accueil et de conseil. Au cours de l'assemblée générale de septembre 2003 à Francfort, le plan initial de mettre sur pied des Syndikats régionaux indépendants a été modifié. Ces structures verront le jour, mais il n'est pas question de scinder complètement le Syndikat. Il s'agit de mettre en place des relais régionaux qui lui permettront au contraire de continuer à croître. Car pour beaucoup de membres, cela représente l'occasion de prendre l'air, de décoller le nez de son projet, de son quartier, de sa région. De plus le projet du Syndikat stipule bien, que le but est d'intégrer dans les réflexions et dans les actions d'autres projets, d'autres situations en provenance d'autres lieux.

Croissance et limites

Quelle taille doit prendre le Syndikat? Y a-t-il une limite? 20, 100, 1000 projets? Y a-t-il une taille optimale? Nous ne le savons pas, mais nous allons l'expérimenter. Avec cette organisation extrêmement décentralisée autour de projets autonomes, le danger d'une concentration de pouvoir au sein du Syndikat est relativement maigre et des structures locales peuvent se développer sans problème selon les besoins et les intérêts. Toutes et tous se réjouissent de la réalisation d'un nouveau projet, de chaque nouvelle maison retirée du marché, car cela permet d'arrêter la spirale de la spéculation immobilière, de permettre la création de plus en plus d'espaces autogérés. C'est pourquoi nous sommes sur le principe ouvert à tout nouveau projet.

La règle universelle qui nous guide reste: le droit à un espace de vie pour tous. De même que le Syndikat a pour but de permettre le dépassement des frontières de chaque projet, il n'y a aucune raison de s'en tenir à celles des régions ou encore mieux, à celles des pays. Le transfert solidaire a pour but d'assurer une répartition des ressources entre les endroits où il y a un surplus et ceux où il y a un manque sans limitation géographique. Il s'agit d'arriver à mettre sur pied un programme de contraste au comportement d'investissement capitaliste, qui utilise une situation économique favorable comme levier afin de pomper plus de capitaux des zones nécessiteuses qu'investit à la base.

Nous sommes parmi eux

En fait, nous ne devrions pas exister. Nous sommes dès le début contre les lois du marché: dégager du profit, valoriser son capital, et posséder en propre son entreprise constituent les lois fondamentales et auxquelles on ne peut à priori pas renoncer. Mais nous existons: nous évoluons dans les eaux troubles des villes entre les fauves et les requins que sont les promoteurs, les constructeurs, les propriétaires, les banquiers et les fonctionnaires. Nous cherchons à les concurrencer sur l'obtention de parcelles de terrain et jouons au Monopoly dans un rapport de 1:1. Nous bricolons avec fièvre l'extension du Syndikat. Pour la création de toute nouvelle GmbH, nous avons besoin de 12.400 €. C'est pourquoi nous nous réjouissons de toute nouvelle membre ou de tout nouveau membre pouvant nous apporter un soutien d'au moins 250 €⁷. Si vous aimez notre idée, attrapez vos stylos, vos claviers ou vos téléphones, nous répondons rapidement.

⁷ Note de la traductrice: rappelons que ce soutien n'est pas un don mais un crédit direct.