

**Le syndicat des maisons de location
(et les projets de maisons)**



Retour à

l'allée du chateau

Habitat auto-organisé, géré solidairement

RETOURNE A L'ALLEE DU CHATEAU

(retourner rue de la paix du Monopoly français)

Qu'est-ce qui amène des êtres humains à se regrouper avec d'autres êtres humains de se réunir pour organiser un projet d'habitat, et d'investir une partie importante de leur temps libre dans une maison qui à la fin ne leur appartient pas du tout à « eux-mêmes » ?

Est-ce que ce sont les loyers abordables ou le bien, la propriété commun(e) ? Est-ce la solidarité ou le souhait d'autogestion qui motive les être humains à l'engagement dans des projets du syndicat ? Peut-être est-ce la chance d'établir de l'espace libre dans des maisons de location ou l'idée de retirer au marché immobilier ses investissements spéculatifs ?

C'est probablement un mélange de tout. Il est certain que le syndicat des maisons de location grandit. Ce qui a commencé dans le sud de la république comme une petite enclave inflexible trouve de plus en plus souvent aussi un écho dans d'autres régions. Une fin n'est pas en vue.

Compte tenu de l'évolution rapide, il est peu surprenant que la présente brochure récemment révisée "Retour à l'allée du chateau..." (notre rue de la Paix au Monopoly) devient toujours plus grosse et le tirage entretemps a grimpé à 18.000 (!).

Comment le syndicat est construit organisationnellement et formellement sera décrit dans la première partie de la brochure. Ici sera aussi expliqué comment fonctionne le financement des projets de maison situé sous le toit du syndicat, comment l'autogestion reste garantie, comment un transfert de solidarité entre les projets existants et les nouveaux est assuré et la pérennité des projets du syndicat est assurée.

Dans la deuxième partie de la brochure 72 projets et 23 initiatives de projet se présentent qui entre-temps sont organisés dans le syndicat des maisons de location. Ils sont classés respectivement par régions et codes postaux. Les initiatives du projet sont en tous cas membres du syndicat, principalement, mais pas encore en possession d'une maison.



Petits projets avec six personnes bâtiment de caserne avec 285 habitant(e)s, projets avec adjonction ou exclusion d'utilisation professionnelle: tout semble possible. Les similitudes se situent dans les têtes des humains qui vivent et travaillent dans les maisons, dans la structure organisationnelle et souvent aussi dans les histoires que les maisons ont à raconter.

La propriété commune de maison et fond, l'espace résidentiel abordable pour des gens avec peu d'argent, espace pour des groupes et initiatives politiques, et tout cela en auto-organisation, cette idée le syndicat des maisons de location la représente depuis plus de 20 ans.

Et maintenant, nous vous souhaitons beaucoup de plaisir à la lecture. Toutes les questions restant ouvertes après, nous y répondons volontiers.

La rédaction



CONTENU

Editorial 1

Erster Teil

Le syndicat des maisons de location 4

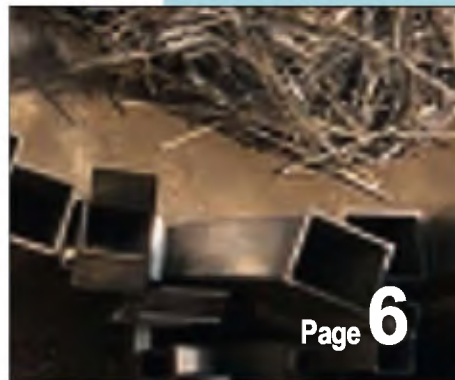
1. Le groupement des entreprises
2. Les pierres de construction du groupement
3. Financement de maison
4. Transfert de solidarité



Page 4

1. Le groupement des entreprises

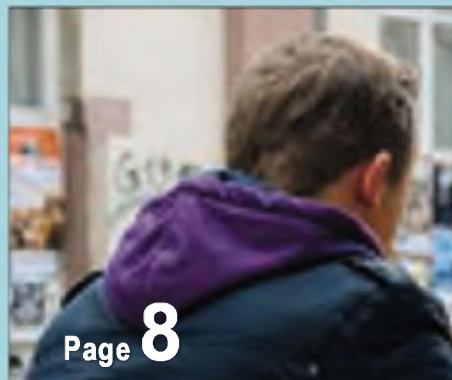
Les projets en bric-à-brac – Acquérir des maisons collectivement - La question du capital – Coup d’œil par dessus la clôture du jardin - Organiser la compensation



Page 6

2. Les pierres de construction du groupement

La structure de base - Privatisation – Droit de vote contre vente de maison - Auto-organisation - La possession de maison en SàRL/GmbH comme un module de base - Le Syndicat comme élément de liaison - Sortie et prise de contrôle hostile - Résumé du modèle de syndicat – Pas une coopérative



Page 8



Page 9

3. Financement

Capital de départ
Dépôts des membres
Prêts directs

4. Transfert de solidarité

Transfert de solidarité: un chantier durable - Contribution de solidarité - Autres formes de transferts de solidarité



5. Le syndicat en fonctionnement

Association syndicat des maisons de location
 - Syndicat des maisons de location
 GmbH/SàRL – Conseil en région et
 coordination régionale – Groupes de travail -
 Soutiens politique – Confrontations
 politiques



6. Perspectives

Régionalisation - Croissance et limites -
 Nous sommes parmi vous

Zweiter Teil

Die Hausprojekte 14

Die Projektinitiativen 50



Projektdateien im Überblick 58

Standortkarte 60

Impressum 61



Le groupement d'entreprises

Un bric à brac de projets

111 projets d'habitat et 21 initiatives visant à créer des projets d'habitat forment un réseau solide dont le Mietshäuser Syndikat est l'élément fédérateur. Chaque projet est autonome juridiquement, chacun ayant sa propre structure entrepreneuriale, une GmbH („Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ soit « société à responsabilité limitée »), propriétaire du bien immobilier. Le Mietshäuser Syndikat est ouvert à de nouvelles initiatives autogérées et les intègre comme le montrent les 21 initiatives évoquées plus haut qui en sont encore à la phase de l'achat de leur habitat. Les projets deviennent de plus en plus nombreux, et le réseau croît joyeusement.

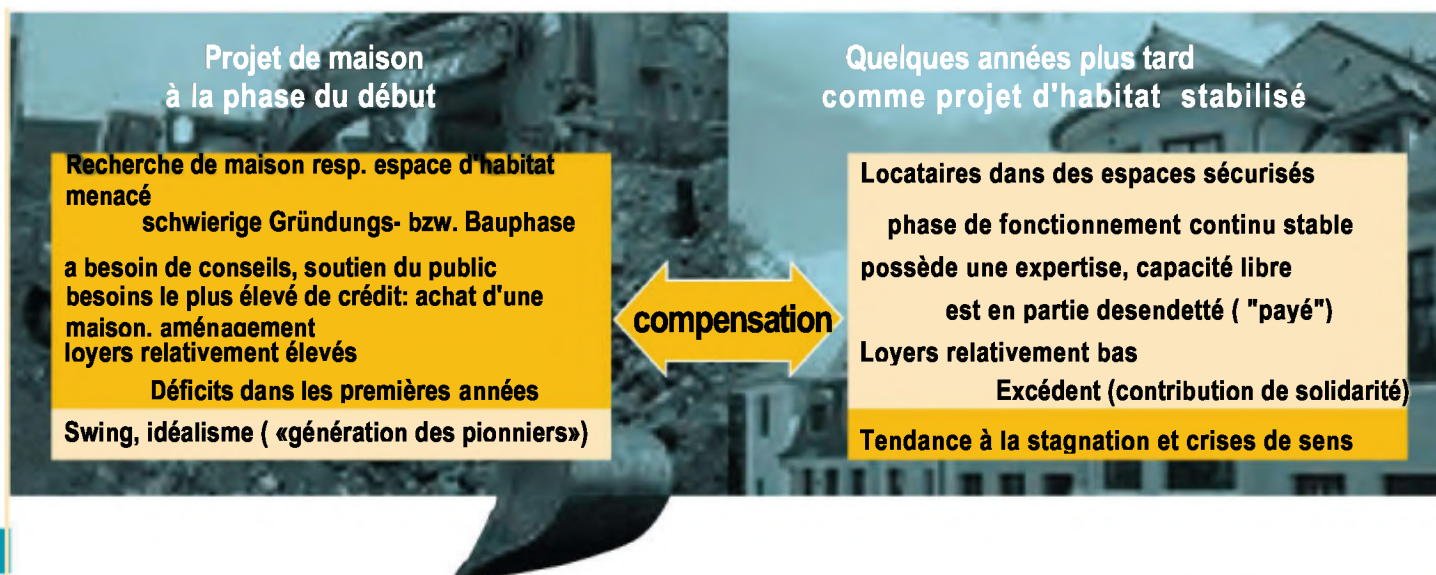
Comment fonctionne le Mietshäuser Syndikat ? Quel en est le but ? De façon plus critique, quel est le sens de fédérer un nombre toujours croissant de projets autonomes ? Des projets qui sont parfois à des centaines de kilomètres les uns des autres, dont les habitant.e.s ne se connaissent pas, et dont les différences sautent aux yeux que ce soit à propos de la taille, de la forme, de la création ou des buts politiques et sociaux ? Quelle idée commune fait donc tenir ce bric-à-brac ? Et enfin : pourquoi le titre de propriété est-il entre les mains d'une forme juridique aussi fondamentalement capitaliste qu'est la GmbH (équivalent de la SARL pour la France) et non pas une association ou une coopérative ?

S'approprier collectivement les maisons

Malgré les différences, il existe quelques points communs à tous les projets :

- Ici, un groupe a une maison en vue : ils veulent enfin vivre ensemble et cherchent un espace suffisant pouvant satisfaire à leur désir d'espace auto-défini : souvent une combinaison d'habitat et d'espaces publics pour pouvoir organiser des événements ou installer des projets associatifs et/ou commerciaux.
- Là, des habitant.e.s ne veulent pas laisser leur lieu de vie être revendu par leur propriétaire et se voir contraint.e.s d'en partir. Il se mettent alors à rêver d'un rachat et d'une reprise en autogestion de leur habitat.
- Là encore des propriétaires d'un lieu promis à une destruction certaine sont à la recherche de perspectives pour le sauver.

D'une manière générale, on retrouve le souhait collectif d'avoir un lieu où il est possible d'imaginer des possibles, où il n'y a pas la crainte d'être expulsé, ni de voir le bien détruit ou revendu, mais également d'avoir un habitat dont les prix soient raisonnables. Ces souhaits sont la base commune de chaque projet. Mais comme nous le savons, les biens immobiliers permettant durablement un habitat collectivement auto-défini ne se trouve pas sur le marché immobilier. Ainsi, les groupes d'habitant.e.s finissent par fonder le plan audacieux de fonder une association d'habitant.e.s pour acquérir l'objet de leur convoitise.





La question du capital

Presque fatalement, le souhait d'un espace autogéré rime avec la faiblesse des moyens financiers des membres du groupe. Au vu des moyens nécessaires, le capital éventuellement possédé par les membres n'a souvent qu'un caractère symbolique. Ainsi pour acheter le bien, l'association des habitant.e.s doit emprunter des centaines de milliers d'euro, que ce soit auprès des banques ou auprès de personnes privées voulant soutenir le projet et y placer leur épargne (les fameux « crédits directs », mais nous y reviendrons). Emprunter n'est pas une tâche aisée, les crédits coûtent cher, que ce soit pour le remboursement du capital ou des intérêts : ils constituent généralement plus des $\frac{3}{4}$ des loyers. Si le loyer devient trop élevé, il faut alors trouver des crédits aux intérêts peu élevés pour financer le projet. La phase de démarrage dans laquelle le coût des intérêts est le plus élevé est un exercice de funambulisme financier pour chaque projet. S'ajoutent à cela des excursions aux vertus pédagogiques indéniables dans les mondes parfois peu familiers des négociations commerciales, des formes juridiques, de la recherche de crédit, de la dynamique de groupe et pas des moindres, du chantier. Sur le chemin vers son propre habitat, chaque groupe vit un véritable parcours d'obstacles. Il est possible de rendre les choses plus faciles

Un regard au-delà de la barrière de son jardin

Jettons un regard au-delà des limites de chaque projet et prenons en compte l'ensemble des projets. S'il est vrai que chacun dans sa phase de démarrage se trouve dans une phase critique, en général il en va différemment quelques années plus tard.

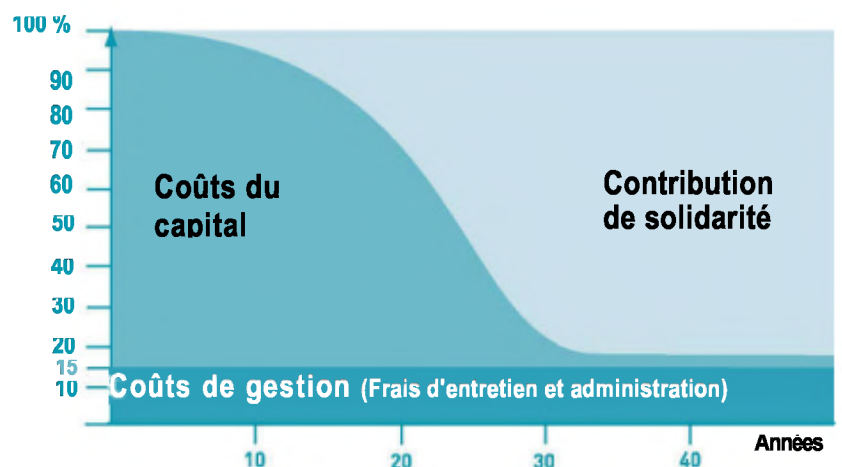
Comme les projets ne se trouvent pas tous au même moment dans la phase difficile de démarrage, il est nécessaire de réfléchir à un équilibre entre les situations différentes de chaque projet :

Organiser l'équilibre

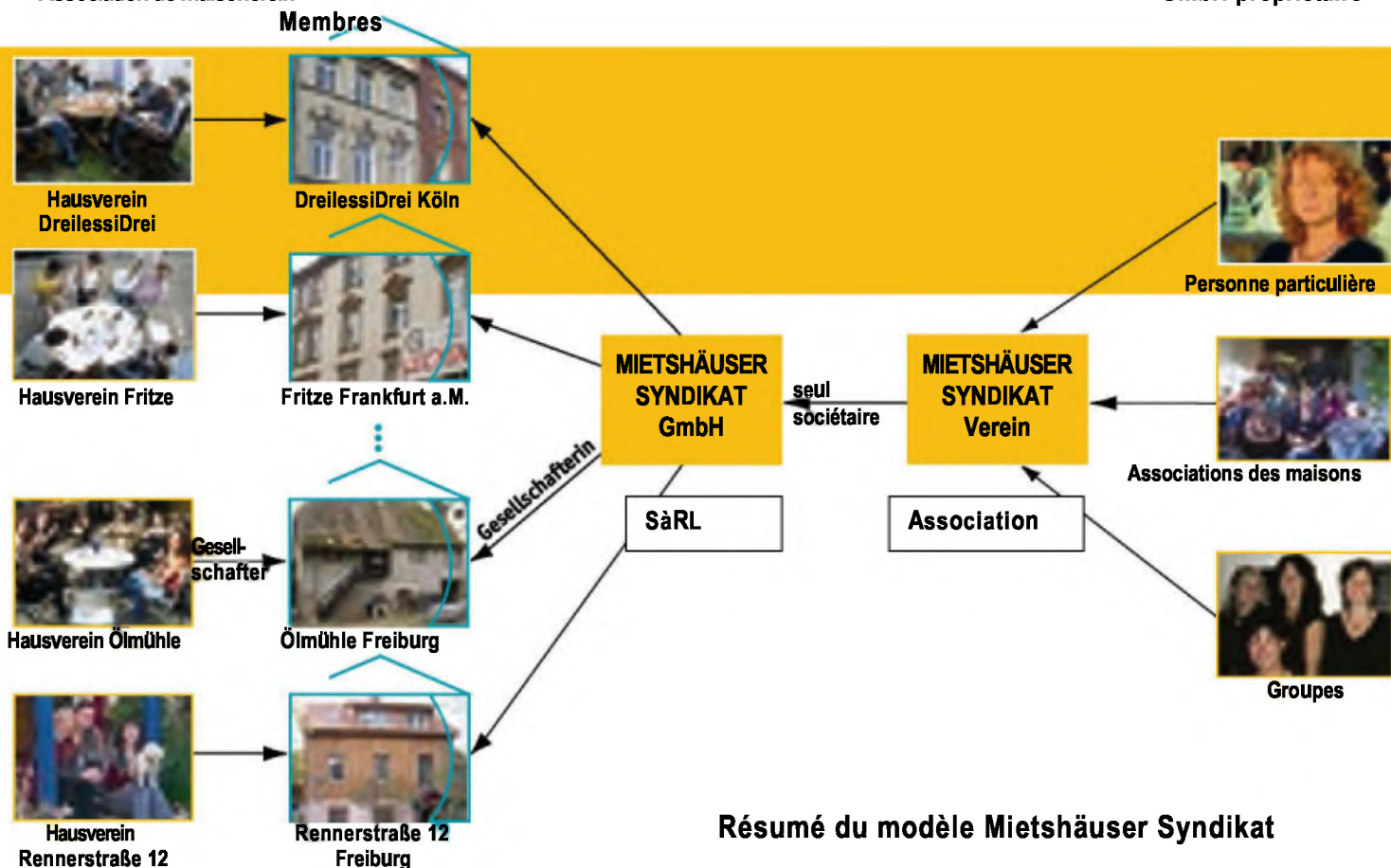
- Les projets plus anciens, bien établis, conseillent les nouveaux en mettant à disposition leur savoir-faire : pas besoin de réinventer la roue à chaque fois. Ils peuvent notamment apporter publiquement leur soutien politique pour l'obtention d'un bien en cas de rapport de force politique.
- Avant tout : les anciens projets, au lieu de sans arrêt augmenter leurs standards de vie ou de baisser leurs propres loyers, transfèrent leurs excédents financiers au profit des nouveaux projets . En effet, le remboursement se faisant peu à peu, le poids des crédits baisse considérablement d'année en année.
- D'un autre côté, le contact avec les nouveaux projets ainsi que la participation aux éventuelles luttes politiques peut apporter une dynamique nouvelle au sein de projets anciens parfois stagnants.

Un tel équilibre entre des projets autonomes ne s'improvise pas mais nécessite un peu d'organisation. Il faut mettre en place un lien pérenne entre les projets qui rend possible le transfert des ressources et la nécessaire communication à ce sujet. La structuration d'un tel réseau solidaire c'est l'idée du Mietshäuser Syndikats – ou le syndicat des habitats locatifs. Il a été pensé et proposé la première fois en 1989 par le projet freibourgeois Grether. Les statuts de l'association du Mietshäuser Syndikat de 1992 ont pour objet social : « Soutenir la création de nouveaux projets d'habitats et imposer politiquement un habitat décent, un toit sur la tête, pour tout le monde. ».

Loyer en %



Graphique très simplifié



et l'administration autogérée". 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.

(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*, Berlin 1985).

Le syndicat comme un élément de liaison

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 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.

Aucunement une coopérative

Les projets de maisons dans le syndicat des maisons de location sont d'après l'idée des projets coopératifs. Malgré tout lors du mijotage du modèle d'organisation au début des années 90 la forme juridique allemande des coopératives enregistrées Genossenschaft (eG) n'a pas été choisie. Il y a beaucoup de raisons: des coopératives particulièrement ne se laissent pas être reliées entre elles comme les GmbHs/SàRL dans le modèle du Syndikat ; par contre une coopérative parapluie comprenant toutes les maisons, laisserait trop peu d'espace de jeu propre aux projets de maison. En outre, la forme juridique eG est difficile à manipuler avec création et contrôle plus compliqué par l'Union des coopératives. D'autant plus nous nous sommes réjoui lorsqu'en 2012, le Syndicat des maisons de location a été distingué par le Prix Novy Klaus pour les innovations dans la construction et l'habitat coopératif. Ce prix est accordé par l'Association d'épargne et de construction eG à Solingen (deuxième coopérative d'habitation en NRW) tous les cinq ans.

TRANSFERT DE SOLIDARITE



Tous les projets versent au début 0,10 EUR/m²/Mois.



- Travail public
- Conseils pour de nouvelles initiatives de projets
- partiellement capital de départ
- Coup de pouce financier

Le transfert solidaire : un chantier permanent

Le transfert solidaire est dans son principe plutôt clair et simple. Les projets existants versent de l'argent dans une caisse commune : le fonds solidaire. Ce fonds sert à soutenir les nouveaux projets en phase de démarrage. Si le principe en est simple, la mise en place est cependant un peu plus complexe. Des points de fiscalité doivent être notamment pris en compte. C'est pourquoi le transfert solidaire est un chantier permanent constitué de différents éléments qui s'entrecroisent.

La contribution de solidarité

Depuis 1992, les locataires des projets les plus anciens payent une contribution de solidarité mensuelle de 25 cents/m² au fonds solidaire. Cela représente une somme totale de 220.000 EUR. Les projets les plus récents procèdent différemment. Chaque projet qui a réussi à acheter son lieu d'habitat, commence avec une contribution mensuelle de 10 cents/m², qui chaque année augmente de 0,5% du prix du loyer. Cependant, à partir du moment où les loyers dépassent 80% du prix du marché locatif local, l'augmentation de la contribution de solidarité est suspendue. Le fonds solidaire est un fonds spécial, géré par le Mietshäuser Syndikat.

Ces dernières années, il a permis de financer les prises de participations dans les GmbHs, les coûts structurels, le travail de communication, ainsi que les activités de conseil pour les projets en train de se constituer. En plus, il a pu, parfois, combler quelques manques financiers de certains projets et faire alors crédit.

Autres formes du transfert solidaire

Le transfert solidaire entre projets n'est pas seulement constitué de la contribution de solidarité. Par exemple, les projets les plus anciens prennent des crédits, ou fondent des communautés de prêt et de don, afin de combler les insuffisances financières lors de l'achat d'un nouveau projet. De l'autre côté, le temps que l'achat du lieu se fasse, les projets en cours d'achèvement déposent leurs crédits obtenus auprès de projets déjà existants, ce qui offre à ces derniers un financement transitoire.

Parfois, les projets établis prennent en charge certaines tâches, comme la prise et la gestion des crédits directs, ou encore mieux mettent en place des partenariats entre projets. Inestimable et fondamentale, reste également le transfert de savoir-faire des projets les plus anciens envers les nouveaux.

Le fonctionnement du Syndikat

L'association du Mietshäuser Syndikat

La participation du Syndikat à un nouveau projet, qui se traduit juridiquement parlant par une prise de participation dans la nouvelle GmbH propriétaire, est décidée lors de l'assemblée générale de l'association du Syndikat. C'est lors de cette assemblée générale que les nouvelles initiatives se présentent.

Les critères pour qu'une prise de participation soit validée sont : l'autogestion du projet, la volonté de se retirer du marché, l'acceptation du droit de veto du Syndikat, l'obligation de participation au fond de solidarité et au transfert de connaissance, devenir membre du Syndikat, ainsi qu'avoir un objet immobilier concret et un plan de financement.

L'expulsion de locataires précédent.e.s ainsi que le fait de conditionner l'entrée dans le projet au versement d'une somme d'argent, sont autant d'éléments qui conduisent automatiquement au rejet de la candidature du nouveau projet au sein du réseau du Syndikat. D'autres critères de refus automatiques sont actuellement en discussion. Si

la diversité des projets du Syndikat est une des forces du réseau, cela ne signifie pas pour autant qu'il n'y a pas de limites. Nous décidons sur tous ces points au cas par cas. Ainsi, des projets de construction de maison «autogérée» portés par des sociétés de promotion immobilière, ou un projet venant d'une secte ou encore pire d'une confrérie néonazie seront bien évidemment écartés.

Cette assemblée générale a lieu selon les besoins entre 3 et 4 fois par an dans différentes régions d'Allemagne. Dernièrement elle s'est tenue à Freiburg, Berlin et Leipzig. Elle a lieu le week-end et est l'occasion d'échanges, de conseils, de workshops, groupes de travail, d'aides réciproques et autres recettes : bref, un moment pour rencontrer les personnes d'autres projets.

La GmbH du Mietshäuser Syndikat

L'assemblée générale de l'association décide aussi du cadre dans lequel l'argent doit être utilisé et donne des instructions à la GmbH du Mietshäuser Syndikat. Cette GmbH sert de bras armé, économiquement parlant, à l'association à qui elle appartient à 100%. C'est elle qui formellement participe au capital des GmbH de chaque projet et qui finance le bureau de coordination de Freiburg



Le conseil aux projets

Le conseil et l'accompagnement de nouveaux projets est entièrement gratuit. Il est assuré bénévolement par des membres actifs de projets déjà existants. Le but étant d'éviter l'échec prématuré de projets.

Exemple classique : des locataires veulent racheter leur immeuble et ainsi éviter à leur propriétaire de continuer à porter le fardeau de la propriété. Ils contactent le Syndikat. Lors d'une rencontre avec les locataires, la faisabilité, les possibilités de financement, le concept du projet et les possibles aménagements sont étudiés. Il y est également question du modèle d'organisation, de la gestion comptable au quotidien, ainsi que des détails administratifs et juridiques concernant la vente. Mais le travail n'est pas retiré des mains des futur.e.s habitant.e.s, pas plus que la responsabilité ou les prises de décision. Le Syndikat ne s'implique ni dans le processus de la constitution des groupes, ni dans les négociations immobilières.

La phase de lancement d'un projet dure souvent plusieurs années et peut échouer. Ainsi le groupe autour de Eilhardshof à Neustadt a dû se déclarer en faillite en 2010. Mais les raisons financières ne sont pas les seuls pièges. Dans beaucoup de projets, la structure du groupe se fédère à la faveur de l'énergie initiale de la fondation et se consolide au gré des contraintes extérieures et des principes de fonctionnement à long terme. Les conflits sont alors considérés comme des menaces et non pas comme des événements prévisibles et normaux qu'il faut prendre en compte. Les comportements solidaires, sans hiérarchie, sans préjugés et respectueux nécessitent de fait un processus d'apprentissage long. Là dessus aussi, les projets peuvent s'entraider.

Le travail de conseil et de soutien est le travail le plus important du Syndikat. Le temps nécessaire à la mise en place d'un projet varie énormément d'un projet à l'autre, selon le projet, les ressources personnelles, la capacité d'initiative du groupe ainsi que de la situation au sein du Syndikat. Depuis peu, avant chaque assemblée générale a lieu une réunion des conseil(lèr)e(s) et autres personnes actives, afin d'améliorer la qualité du soutien.

Conseil et coordination régionale

Le conseil ainsi que les autres activités se déroulent de plus en plus au niveau régional. Ce travail est pris en charge par des membres de projets et par la coordination régionale. La coordination régionale sert de point d'entrée aux personnes intéressées par le Syndikat. Les questions provenant de régions sans coordination régionale sont adressées au projet le plus proche.

Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen
Regionale Beratung Leipzig
Kontakt: beratung-leipzig@syndikat.org

Berlin und Brandenburg
Regional AG Berlin/Brandenburg
<http://syndikat.blogspot.eu>
Kontakt: berlin-brandenburg@syndikat.org

**Niedersachsen, Schleswig-Holstein,
Bremen und Hamburg** Regionale
Koordination Nord
Kontakt: regionale-koordination-nord@syndikat.org

**Mittelhessen, Region Marburg,
Gießen** Kontakt: beratung-mr@svndikat.org

Baden-Württemberg, Region Tübingen, Stuttgart
Regionale Koordination Tübingen
www.syndikat-tuebingen.de
Kontakt: info@syndikat-tuebingen.de

Baden-Württemberg, Südbaden, Region Freiburg
Regionale Koordination Freiburg
Kontakt: freiburg-regio@syndikat.org

Bayern
Regionale Beratung Bayern
Kontakt: bayern@syndikat.org

Groupes de travail

À côté de la participation à une coordination régionale, il y a d'autres possibilités de s'impliquer dans le Syndikat. Il est ainsi possible de participer à un des nombreux groupes de travail. À côté des groupes de travail temporaires, il y a aujourd'hui cinq groupes de travail permanents : structure, conflits, international, définition, fonds solidaire. Les groupes de travail se rencontrent lors des assemblées générales, mais parfois organisent également des week-ends de travail.

Soutien politique

Il arrive qu'un projet trouve son futur lieu d'habitat par le biais d'une annonce. C'est cependant rarement le cas. La règle correspondrait plutôt à de longues et difficiles négociations





avec un propriétaire souhaitant soit un prix exorbitant pour son palais en ruine ou bien encore ayant du mal à digérer le fait que «sa» maison tombe entre les mains d'un collectif militant. Même des officines de construction de logements 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 et qu'il faut obtenir les permis de construire.

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. Rendre le conflit public, trouver des alliés, aider à penser des formes d'action. Souvent, les membres du Syndikat ayant l'expérience des projets précédents peuvent offrir un véritable soutien stratégique lors de négociations difficiles avec des fonctionnaires ou des propriétaires. L'avantage de rendre le conflit public est de permettre à la fois de faire connaître le projet et de diffuser l'idée du Syndikat, ce qui facilitera d'autant l'implantation de futurs projets. Les outils de communication sont les tracts, les réunions publiques, les ateliers, mais également le journal «Synapse», la brochure "Retour à l'allée du chateau" et le site Internet.

Il faut rappeler que malgré les efforts collectifs, les combats ne se gagnent pas toujours. L'appât du gain et les blocages politiques, nous font perdre des lieux comme par exemple la Liebigstraße 34 à Berlin ou NO BnQ à Hamburg.

Confrontation politique

Le groupe de construction „Wem gehört die Stadt“ („à qui appartient la ville“) se rencontre régulièrement à Freiburg. Ils travaillent sur les questions de la politique du logement – droit à la ville, exclusion et gentrification – en lien avec des projets immobiliers concrets et tentent d'y développer des réponses alternatives aux politiques conduisant à l'exclusion sociale.

La participation à des réunions publiques diverses, ateliers et congrès, comme par exemple sur l'économie solidaire ou le développement urbain au nom du Syndikat sont des activités collectivement très appréciées et encouragées

Nom _____

SRue _____

PLZ, Ort _____

Telefon _____

Email _____

J'envisage de donner un crédit direct au Syndicat et aimerais obtenir des informations supplémentaires

par Email par poste

Appelez moi au.

Oui, je participe et deviens membre dans l'Association Syndikat des maisons de location avec un dépôt à hauteur de _____ Euro.

SVP envoyer moi les Statuts et la demande d'admission : par Email par poste

Régionalisation

À côté de Freiburg, de nouveaux pôles du Syndikat se sont formés dans les régions de Leipzig, Hamburg, Berlin/Brandenburg, et Frankfurt/ Hesse, des bureaux du Syndikat sont désormais également présents à Leipzig et à Tübingen, les rencontres régionales du Syndikat sont des lieux d'échange pour les projets et les nouvelles initiatives, et dans presque toutes les régions d'Allemagne on trouve des conseillers volontaires pour aider les projets. Lors de l'assemblée générale du Syndikat en septembre 2003 à Francfort, le plan initial de mettre en place des Syndikats autonomes dans chaque région, a été abandonné. Il a été décidé de continuer à construire les structures régionales mais de conserver une structure unitaire au niveau de tout le pays, basée cependant sur les structures locales. La raison de ce choix tient dans le constat qu'il est vivifiant et stimulant de sortir le nez hors de son projet, de son quartier, de sa région.

Croissance et limites

Quelle taille doit atteindre le réseau du Syndikat ? Y-a-t-il une limite ? 50, 100, 1000 projets ? Y-a-t-il une taille optimale ? Nous ne le savons pas, mais 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 chaque nouveau projet, de chaque nouveau lieu qui est soutiré au marché immobilier, permettant ainsi non seulement de freiner la spéculation et la marchandisation des biens, mais également de mettre les individus sur le chemin de l'autogestion. C'est pourquoi nous sommes par principe ouvert à tout nouveau projet, et à toute demande venant de l'étranger. Cependant, passer les frontières nécessite de „traduire“ les structures du Syndikat, les règles du droit étant différentes selon les pays. En ce moment, des personnes en Autriche et en France (Le Clip) construisent leur propre Miethäuser Syndikat et des initiatives se dessinent en Espagne. Ce n'est donc qu'une question de temps que les premiers projets y voient le jour.

Le principe qui guide notre action reste la règle universelle du droit au logement pour toutes et tous. Le Syndikat ayant pour but d'éviter le repli sur soi, mettant tout en place pour que les projets dépassent la limite de leur propre habitat, il n'y a aucune raison de s'en tenir non plus aux frontières des régions ou encore mieux, à celles des pays. Le transfert solidaire a pour but d'assurer un transfert 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'un programme politique contrastant fortement avec les formes classiques d'investissement capitaliste

, qui utilise l'investissement pour, à travers les intérêts, gagner encore plus d'argent

Nous sommes parmi eux

En fait, nous ne devrions pas exister. Nous sommes depuis le début contre les lois fondamentales du marché présentées comme incontournables : dégager du profit, valoriser son capital, et posséder en propre.

Mais nous existons et nous sommes parmi eux. 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 euros. C'est pourquoi nous nous réjouissons de tout nouvelle personne co-investissant avec nous. Avec 250 euros ou plus, on devient alors membre de l'association du Syndikat. Si vous aimez notre idée, attrapez donc vos stylos, vos claviers ou vos téléphones, nous répondons rapidement.

