

Mission d'étude québécoise à Vienne, 8 au 14 octobre 2023
*Comment Vienne a pris une position de leadership en matière
de logement social et communautaire ?*



Photographie : Wohnpark Alserhaus par Harald Schilly. (Recadré.) Sous licence Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0 Unported.



FÉDÉRATION DES
COOPÉRATIVES D'HABITATION
DE L'ESTRIE



Entraide
Habitat
Estrie



Mission d'étude québécoise à Vienne, 8 au 14 octobre 2023
*Comment Vienne a pris une position de leadership en matière de
logement social et communautaire ?*

Rapport de mission

Denis Missud

Jean-Pierre Girard



FÉDÉRATION DES
COOPÉRATIVES D'HABITATION
DE L'ESTRIE



Entraide
Habitat
Estrie



Table des matières

Mission d'études québécoise à Vienne sur le logement, octobre 2023, sommaire exécutif	5
Executive Summary	6
Kurzfassung.....	7
Introduction	8
Survol historique.....	9
Lundi le 9 octobre.....	13
AM, séminaire : La stratégie de développement urbain de Vienne.....	13
PM, visites terrain : 1-Visite du quartier Wohnpark Alterlaa	17
2-Visite du site Biotope City.....	17
Mardi le 10 octobre.....	18
AM : Le logement social – l'outil central pour concevoir de nouveaux quartiers urbains	18
PM : Visite du quartier Sonnwendviertel.....	19
Mercredi le 11 octobre	20
AM : Séminaire sur Gesiba et la fédération GBV	20
PM : Visites terrain, Urban quarter project at Theodor-Körner-Kaserne, Wohnprojekt Wien, Bike & Swim, Bike City, Hauswirtschaft, CoHousing.....	24
Jeudi le 12 octobre	25
AM : Présentation sur le thème : les innovations vertes et le logement social	25
PM-1 : Séminaire, : la solution de Vienne : logements sociaux et nouveaux logements coopératifs	26
PM-2 : Séminaire, travailler dans l'entre deux, le processus de rénovation urbaine à Vienne	28
Vendredi le 13 octobre	29
AM : Visite de l'hôtel Magdas	29
AM : Retour et partage sur les apprentissages.....	30
PM : Visite guidée du district de Heiligenstadt.....	32
Liste des participants (par ordre alphabétique)	34
Équipe de production du rapport	35
Équipe de réalisation de la mission	35
À propos d'EFFET-I.....	35
Annexe - Carrousel de photos.....	36



Ce rapport trouve ses sources dans les notes de voyage de quelques personnes qui ont participé à la mission dont Laurent Levesque, Sébastien Parent-Durand, Jérémie Houle, Aurélie Macé, Laure Letarte-Lavoie et les auteurs de ce rapport, en sus d'une fine relecture de Caroline Côté du TIESS. Que tous soient remerciés de leur précieuse collaboration!

Cette mission réalisée en octobre 2023 n'aurait pas été possible sans l'engagement de la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie et d'Entraide Habitat Estrie en particulier le directeur général des deux corporations, Guillaume Brien. Il n'a ménagé aucun effort pour la réussite de cette mission et cela s'est notamment reflété dans la composition de la délégation soit 40% du groupe provenant de Sherbrooke! Qu'il en soit chaleureusement remercié! Enfin, nos remerciements s'étendent aussi à l'Ambassade du Canada en Autriche qui nous a gracieusement accueilli dans ses locaux, jeudi le 13 octobre.

Mise en garde



L'essentielle de cette mission s'est déroulée en anglais. De plus, comme la langue principale de Vienne et de l'Autriche est l'allemand, cela a posé certains défis pour la production de ce rapport en français. En outre, la compréhension du modèle de développement viennois en matière de logement abordable est tout sauf simple en raison de la période couverte (plus de cent ans), la présence de 3 paliers de gouvernement¹, un cadre législatif et réglementaire complexe avec plusieurs ramifications et une nébuleuse d'organismes publics et privés (à but non lucratif et aussi coopératifs) sous l'appellation GBV qui varie au fil du temps. Les auteurs ont tenté de faire écho au meilleur de leur compétence au contenu transmis, avec, lorsque nécessaire, des références à la langue originale ou à l'anglais. Enfin, l'unité monétaire retenue est l'euro (€)².

¹ En fait deux, car tel qu'expliqué dans le rapport, la ville de Vienne jouit aussi d'un statut équivalent à une province.

² Au moment de produire ce rapport (novembre 2023), il en coûtait environ 1,52\$ pour obtenir 1 €.

Mission d'études québécoise à Vienne sur le logement, octobre 2023, sommaire exécutif

Une semaine de visites et séminaires sur la question du logement, le rôle des autorités publiques et des stratégies d'aménagement urbain à Vienne permet de mieux comprendre l'exceptionnelle réussite de la capitale autrichienne sur le plan du logement pour tous avec un minimum d'exclusion sociale et au contraire, une qualité de vie renommée mondialement en plus d'un engagement radical en matière d'adaptation aux impacts des changements climatiques.

Avant tout, il faut relever le construit historique. Sans ce détour par l'histoire et la féconde période dite de «Vienne la rouge», soit les années 1919-1934, il est impossible de comprendre les assises actuelles. En quelques mots, des leaders politiques éclairés ont eu le courage de prendre des mesures avant-gardistes pour financer non seulement la construction de logements municipaux mais aussi la création de corporations à profitabilité limitées (*Limited Profit Housing Association, LPHA*) qui ont le statut de GBV avec des règles claires : réinvestissement obligatoire des surplus, interdiction de profit pour les membres ou propriétaires, obligation de louer au prix coûtant (ni plus, ni moins). Supporté par des moyens dynamiques dont l'offre de subventions, une contribution au paiement des intérêts et un taux d'intérêt très bas (1%) en plus d'une longue période d'amortissement, avec détermination, on a imposé divers systèmes de taxation, dont une taxe au plus riche pour financer le tout. La pause de la Seconde Guerre mondiale a été suivie en 1947, d'un réengagement dynamique de la municipalité et par ricochet, de la province, et l'État fédéral dans le soutien au développement du logement. L'adoption en 2011 du statut de *Smart City*, fournit un cadre de développement composant avec les mesures les plus audacieuses en termes d'adaptation aux changements climatiques, d'innovation et d'intégration sociale.

Les résultats en 2023 ne sont rien de moins que spectaculaire et expliquent pourquoi Vienne trône souvent au sommet mondial des villes où il fait bon vivre. Ainsi, aux 600 000 logements sociaux et communautaires existants qui logent environ 60% de la population, s'ajoutent sur une base annuelle 6 000 nouveaux logements financés en grande partie par l'équité cumulée par les LPHA. Les ensembles résidentiels réalisés offrent une remarquable mixité sociale, les ménages à faibles revenus bénéficiant d'un aide étatique pour la charge du loyer. En outre, le prix moyen du logement permet une économie sensible à tous les ménages, ce qui donne l'opportunité d'affecter les sommes à d'autres dépenses et stimule l'économie. L'importance du parc détenu par les LPHA exerce un effet salubre sur le marché en permettant de stabiliser le secteur de l'habitation au complet et de contrer la hausse des loyers et freiner les ambitions spéculatives.

En sus de logements de qualité, les ensembles résidentiels se singularisent par le souci de créer des espaces communs, salles de réunions, spas, piscine, jardins communautaires ouverts à tous, sans discrimination. Ces complexes et la densification qui en résulte sont dans des environnements à échelle humaine avec des aménagements verts et multiples terrains de jeux où il fait bon vivre. Les nouveaux quartiers en développement, Seestadt, Sonnwendviertel et Nordbahnhofviertel sont pensés dans une optique d'avoir l'ensemble des services de proximité dans une distance de 15 minutes à pied, avec un très bas ratio auto/logement et sa contrepartie, une très forte présence de la mobilité active, dont les diverses formes de vélo sont valorisées. La première étape consiste au développement des infrastructures collectives, tramways, métros et autres et après, par appel de projets notamment auprès des LPHA, se fait le développement immobilier.



Executive Summary³

A week of visits and seminars in regard to housing, the role of public authorities, and urban planning strategies in Vienna has shed light on the exceptional success of the Austrian capital in providing not only housing for all with a minimum of social exclusion, but a world-renowned quality of life as well as a radical commitment to adapting to the impacts of climate change.

First and foremost, it is critical to establish the historical context. Only a detour through history and that fertile period known as «Red Vienna» (1919-1934) enables the current situation to be understood. In a nutshell, enlightened political leaders had the courage to break new ground and finance not just the construction of municipal housing, but in addition the creation of Limited-Profit Housing Associations (LPHAs) with full legal status and clear rules: compulsory reinvestment of surpluses, prohibition of member or owner profits, and the obligation to rent at cost (no more, no less). They had the backing of other dynamic measures, among them: subsidies; contributions towards interest payments; a very low interest rate (1%) as well as a long amortization period. A variety of taxation systems were rigorously imposed, including a tax on the super-rich to finance it all. The Second World War intervened, to be followed in 1947 by a dynamic re-engagement of the municipality, and by extension the province and the federal state, in support for housing development. The adoption of Smart City status in 2011 has provided a framework for development that features the boldest of measures in terms of climate change adaptation, innovation and social integration.

The results in 2023 are nothing short of spectacular, and explain why Vienna is often ranked among the world's most livable cities. In addition to the 600,000 existing social and community housing units, which house around 60% of the population, 6,000 new units are being built annually, financed largely by the equity accumulated by the LPHAs. The new residential complexes house a remarkable social mix, with low-income households benefiting from rental assistance from the state. What's more, the average price of housing represents a significant saving for all households, giving them the opportunity to allocate money to other expenses and stimulate the economy. The scale of LPHA housing stock has a salutary effect on the market, stabilizing the entire housing sector, countering rising rents and applying the brakes to speculative impulses.

In addition to high-quality housing, these residential complexes are singular for their focus on offering common spaces, meeting rooms, spas, swimming pools and community gardens open to all, without exception. These complexes and the consequent densification together generate results at a human scale, with plentiful green spaces and playgrounds where life is good. The new districts under development – Seestadt, Sonnwendviertel and Nordbahnhofviertel – are designed to ensure that all local services are within a 15-minute walk. They will have a very low car/house ratio and accordingly, a great deal of active mobility, including various forms of cycling. The first step is to develop public infrastructure, tramways, metros and the like, and then, through a call for projects (particularly targeting the LPHAs), to commence the real estate development.

³ This document is a translation of the French version of the report. Mission participants included people from the community housing development community, housing cooperative groups, private developers and promoters, and representatives from the City of Sherbrooke. For further information: info@effet-i.org.



Kurzfassung⁴

Eine Woche mit Besichtigungen und Seminaren zu den Themen Wohnen, Rolle der Behörden und Stadtplanungsstrategien in Wien hat den außergewöhnlichen Erfolg der österreichischen Hauptstadt beleuchtet, die nicht nur Wohnraum für alle mit einem Minimum an sozialer Ausgrenzung bietet, sondern auch eine weltweit anerkannte Lebensqualität und ein radikales Engagement für die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels.

Zuallererst ist es wichtig, den historischen Kontext herzustellen. Nur ein Abstecher in die Geschichte und in jene fruchtbare Zeit, die als «Rotes Wien» (1919-1934) bekannt ist, ermöglicht es, die aktuelle Situation zu verstehen. Kurz gesagt hatten aufgeklärte Politiker den Mut, neue Wege zu beschreiten und nicht nur den Bau von Gemeindewohnungen zu finanzieren, sondern auch die Gründung von gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) mit vollem Rechtsstatus und klaren Regeln: obligatorische Reinvestition von Überschüssen, Verbot von Gewinnen für Mitglieder oder Eigentümer und Verpflichtung zur Vermietung zu Selbstkosten (nicht mehr und nicht weniger). Sie wurden durch andere dynamische Maßnahmen unterstützt, darunter Subventionen, Zinszuschüsse, ein sehr niedriger Zinssatz (1 %) und eine lange Tilgungsdauer. Verschiedene Steuersysteme wurden rigoros durchgesetzt, darunter eine Steuer für die Reichsten um alles zu finanzieren. Der Zweite Weltkrieg kam dazwischen, woraufhin sich die Stadtverwaltung und damit auch das Land und Staat 1947 wieder dynamisch in der Förderung des Wohnungsbaus engagierten. Mit der Verleihung des Status einer Smart City im Jahr 2011 wurde ein Entwicklungsrahmen geschaffen, der die kühnsten Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, zur Innovation und zur sozialen Integration vorsieht.

Die Ergebnisse im Jahr 2023 sind geradezu spektakulär und erklären, warum Wien oft zu den lebenswertesten Städten der Welt gezählt wird. Zusätzlich zu den 600.000 bestehenden Sozial- und Gemeindewohnungen, in denen rund 60 % der Bevölkerung leben, werden jährlich 6.000 neue Wohnungen gebaut, die größtenteils durch das von den LPHAs angesammelte Eigenkapital finanziert werden. Die neuen Wohnkomplexe beherbergen eine bemerkenswerte soziale Mischung, wobei einkommensschwache Haushalte von der staatlichen Mietbeihilfe profitieren. Darüber hinaus stellt der durchschnittliche Wohnungspreis für alle Haushalte eine erhebliche Ersparnis dar, die ihnen die Möglichkeit gibt, das Geld für andere Ausgaben zu verwenden und die Wirtschaft anzukurbeln. Der Umfang des LPHA-Wohnungsbestands hat eine mäßigende Wirkung auf den Markt, indem er den gesamten Wohnungssektor stabilisiert und steigenden Mieten und Spekulationen entgegenwirkt.

Neben der hohen Wohnqualität zeichnen sich diese Wohnkomplexe dadurch aus, dass sie Gemeinschaftsräume, Versammlungsräume, Spas, Schwimmbäder und Gemeinschaftsgärten anbieten, die ausnahmslos allen offen stehen. Diese Wohnkomplexe und die damit verbundene Verdichtung führen zu Ergebnissen in menschlichem Maßstab, mit vielen Grünflächen und Spielplätzen, in denen es sich gut leben lässt. Die neu entstehenden Viertel - Seestadt, Sonnwendviertel und Nordbahnhofviertel - sind so konzipiert, dass alle Nahversorgungseinrichtungen innerhalb von 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Sie werden ein sehr niedriges Auto/Haus-Verhältnis haben und dementsprechend einen hohen Anteil an aktiver Mobilität, einschließlich verschiedener Formen des Radfahrens. In einem ersten Schritt wird die öffentliche Infrastruktur, Straßenbahnen, U-Bahnen und ähnliches, entwickelt, um dann über einen Projektaufruf besonders gegen die GBVs mit der Immobilienentwicklung zu beginnen.

⁴ Das vorliegende Dokument ist eine Übersetzung der französischen Fassung des Berichts. Zu den Teilnehmern der Mission gehörten Vertreter des kommunalen Wohnungsbaus, von Wohnungsbau Genossenschaften, private Bauherren und Projektträger sowie Vertreter der Stadt Sherbrooke. Für weitere Informationen: info@effet-i.org.

Introduction

Du 8 au 14 octobre 2023, s'est tenue dans la ville de Vienne en Autriche une mission d'études québécoise pour mieux saisir les fondements de la capitale autrichienne sur le plan de l'engagement en matière de logement social et communautaire (LSC). En effet, avec près de 62% de l'ensemble du parc locatif étant dans un ou l'autre de ces registres, Vienne se démarque largement dans le palmarès des villes engagées en matière d'offre de logement de qualité à coût abordable sans parler d'effets collatéraux positifs de types, intégration ou cohésion sociale, réduction marquée du nombre de sans-abri. La mixité des clientèles dans les ensembles immobiliers de LSC est une caractéristique forte du modèle viennois. En outre, l'importance des LSC contribue à une atténuation du phénomène de spéculation immobilière, souvent source d'effets délétères notamment sur le plan de l'accès au logement pour les ménages à revenus modestes. Enfin, faut-il rappeler que la capitale autrichienne a été citée comme championne mondiale de la qualité de vie de 2009 à 2019 selon un sondage annuel piloté par la firme Mercer! En sus de l'apport du cadre bâti et des LSC, ce classement enviable s'explique aussi par les transports en commun de toute nature⁵ incluant une forte présence de pistes cyclables, les nombreux espaces verts et divers terrains de jeux, un souci marqué de composer de façon active avec les changements climatiques et l'aménagement raisonné et non pas anarchique du territoire. Plus globalement, comme expliqué dans la partie historique, c'est aussi, depuis 2011, l'engagement de la ville autour du concept de *Smart City*.

Ce rapport reprend et approfondit le programme de visite composé à la fois d'ateliers ou séminaires et visites terrain. Cependant, il n'a pas l'ambition d'offrir une lecture différenciée du modèle viennois de LSC, cette analyse se retrouvant plutôt dans un rapport publié par l'organisme TIESS.

Le but de la mission était le suivant

[...] explorer plus en détail le fonctionnement du système de LSC qui se singularise par une pluralité de politiques et de types de logements que ce soit sur le plan de l'historique de ces mesures, leur déploiement, mise en œuvre, financement, liens avec les enjeux du changement climatique, mixité de clientèles.

⁵ On retrouve ainsi une variété de moyens de transports, bus, tramway, métros avec une ponctualité rigoureuse, le tout en lien avec des trains régionaux.



Survol historique

Il est impossible de comprendre la situation du logement à Vienne en 2023 sans un détour par l'histoire plus que centenaire de l'engagement en matière de logement, c'est un passage obligé, car la configuration actuelle du bâti ne s'est pas faite en un jour!

Au-delà de ses palais dont le très réputé château de Schönbrunn, le Hofburg et autres beaux grands édifices publics, au début du XX^e siècle, à l'instar de plusieurs autres grandes villes européennes vivant la révolution industrielle, Vienne doit composer avec une situation désastreuse en matière de logement, caractérisée par des taudis, un manque effarant d'installations sanitaires, un surpeuplement dans les logements, de l'air vicié. La classe ouvrière en fait les frais, les indicateurs de santé publique sont catastrophiques. C'est aussi la fin de l'empire, celle de la dynastie Habsbourg qui règne sur l'Autriche depuis le XIII^e siècle. Dirigé par une coalition de sociaux-démocrates et de chrétiens sociaux, c'est nourri d'idées socialistes, de certains idéaux utopiques, que des élus de la capitale autrichienne au pouvoir pour la première fois en 1919 vont engager la ville dans un formidable élan de modernisation pour améliorer radicalement les milieux de vie qui lui vaudra le surnom de «Vienne la rouge». L'audace et l'innovation seront au rendez-vous!

Ainsi, entre 1919 et 1934 on assiste à la construction de 400 complexes d'habitation offrant 65 000 logements incluant le complexe du bien nommé Karl Marx (voir visite du vendredi 13 octobre) s'étendant sur plus d'un kilomètre. Au-delà de proposer des logements de qualité à coût abordable c'est aussi d'intégrer dans ces ensembles l'eau courante, l'électricité, des sanitaires, des égouts, de l'éclairage naturel. On s'assure que ces complexes résidentiels soient bâtis dans des environnements avec des espaces verts et des terrains de jeux, bref, des milieux de vie sain! Il s'agit d'un moment charnière contribuant à l'appellation de «Vienne la rouge».



Ensembles résidentiels datant de l'époque de «Vienne la rouge» incluant une garderie.



Au cœur de ce virage dit de «logement pour tous», on relève une combinaison de mesures dont la construction de logement public (*communal housing*), mais aussi, la mise en place de corporations dites à limitation de profit (*Limited Profit Housing Association, LPHA*) une expression qui recouvre plusieurs identités juridiques dont des coopératives, des sociétés de capitaux, qui ont le nom de GBV⁶, soit des corporations solidement encadrées par un dispositif réglementaire très strict dont :

- Le réinvestissement obligatoire des surplus ;
- l'interdiction de profit pour les membres ou propriétaires ;
- l'obligation de louer au prix coûtant (ni plus, ni moins) ;
- et une disposition originale et qui à terme aura un impact majeur sur l'écosystème du logement à Vienne, mobiliser leur équité pour supporter la construction de nouveaux logements.

Ainsi, le réseau GBV qui, au fil du temps, va détenir tout près de 50% de l'ensemble des logements naît à ce moment, dans les années 1920. En outre, cette stratégie du «logement pour tous» est supportée par des mesures dynamiques du côté des autorités publiques, des subventions, une contribution au paiement des intérêts et un taux d'intérêt très bas (1%) en plus d'une longue période d'amortissement.

Cette initiative en faveur du logement pour tous s'inscrit dans un continuum de mesures très progressives pour l'époque comme les services de santé gratuits pour tous et d'autres en matière d'éducation. Pour financer le tout, le conseiller responsable des finances, Hugo Breitner, va implanter un double système de taxation : un premier, proportionnel aux revenus, et un autre, touchant les biens détenus par les riches fortunes⁷ auquel s'ajoute les transferts de taxes du gouvernement central. En somme, une robuste politique de redistribution de la richesse! Ainsi la «taxation Breitner»⁸ est intimement liée à cette transformation radicale du bâti viennois entre 1919 et 1934. En outre, accédant au statut de province à compter de 1922, Vienne va ainsi pouvoir compter sur des ressources financières additionnelles, mais aussi la capacité d'actions plus vastes sur le plan réglementaire. Jakob Reutmann et Karl Seitz vont se succéder à la mairie de la ville durant cette période fort féconde. Vienne est ainsi nettement à part du reste de l'Autriche et en février 1934, durant la guerre civile, le gouvernement central d'obédience clérico-fasciste⁹ ou encore austrofacisme, va mettre fin brutalement à l'expérience de «Vienne la rouge» par des arrestations et ultimement, la suspension de la constitution démocratique. Cela a aussi pour conséquence de mettre fin *ipso facto* à la structure de financement du logement public et de type LPHA. On le sait, les années suivantes se révèlent une page sombre dans l'histoire ponctuée par l'annexion de l'Autriche à l'Allemagne nazie en 1938 sous le nom d'*Anschluss* et la période de la Seconde Guerre mondiale. Fait peu connu, au terme du conflit armé, la ville sera occupée de 1945 à 1955, mais va bénéficier de l'appui du plan Marshall pour sa relance économique. Dès 1947, l'État va de nouveau supporter le déploiement des LPHA ou GBV pour hausser significativement le nombre de logements abordables (voir présentation du jeudi PM). Les GBV vont se concerter pour créer leur regroupement, la Fédération

⁶ GBV voulant dire : Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.

⁷ Par exemple, en taxant les biens de luxe, tels les chevaux de course, les voitures de grand gabarit, etc.

⁸ En allemand, Breitner-Steuern ref.: Brochure, Red Vienna.

⁹ En allemand, Ständesstatt ref. : [From Socialism to Fascism - History of Vienna \(wien.gv.at\)](http://From Socialism to Fascism - History of Vienna (wien.gv.at))



des GBV¹⁰. Au fil des décennies suivantes, Vienne va devenir le troisième lieu de rayonnement de l'ONU et ses agences après New York et Genève. Le réseau du transport en commun va connaître une expansion marquée par l'ouverture en 1978 du métro (U-Bahn). Enfin, lors des élections de 2001, le parti social-démocrate va retrouver le pouvoir majoritaire sur la ville, ce qui va notamment contribuer à poursuivre plus loin l'engagement en matière de logement. En 2011, la ville prend le virage de *Smart City*. Cela se traduit par une vision de l'avenir se découpant en 3 axes :

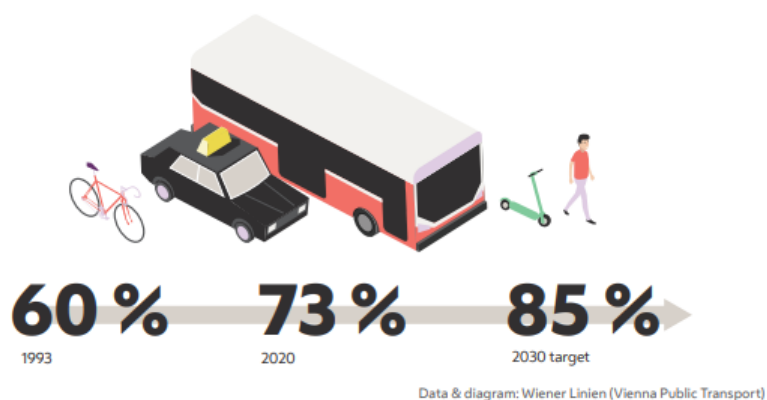
- Haut niveau de qualité de vie ;
- conservation des ressources ;
- innovations sociales et techniques¹¹.

La suite de ce rapport ne peut se comprendre sans conserver à l'esprit ces grands paramètres conditionnant les nombreuses actions que nous avons relevés à Vienne, dont celles en lien avec le bâti inclusif, le logement pour tous.

Une lecture incontournable

Loin du discours à la mode de type *greenwashing* ou autre *bluwashing*, Vienne a pris un virage environnemental simplement radical pour être au diapason d'engagements sérieux permettant de composer avec les changements climatiques. Ainsi dans le document *Smart climate City Strategy Vienna, our way to becoming a model climate city* publié en 2022¹², à partir d'un diagnostic non complaisant, on retrouve des cibles ambitieuses avec des mesures et des stratégies conséquentes incluant une référence aux 17 objectifs du développement durable des Nations unies. Une ambition remarquable parmi d'autres, atteindre zéro émission de CO² d'ici 2040!

Promotion of energy-efficient,
eco-friendly modes of transport



Tiré du rapport de 2022, Vienna Smart City¹³

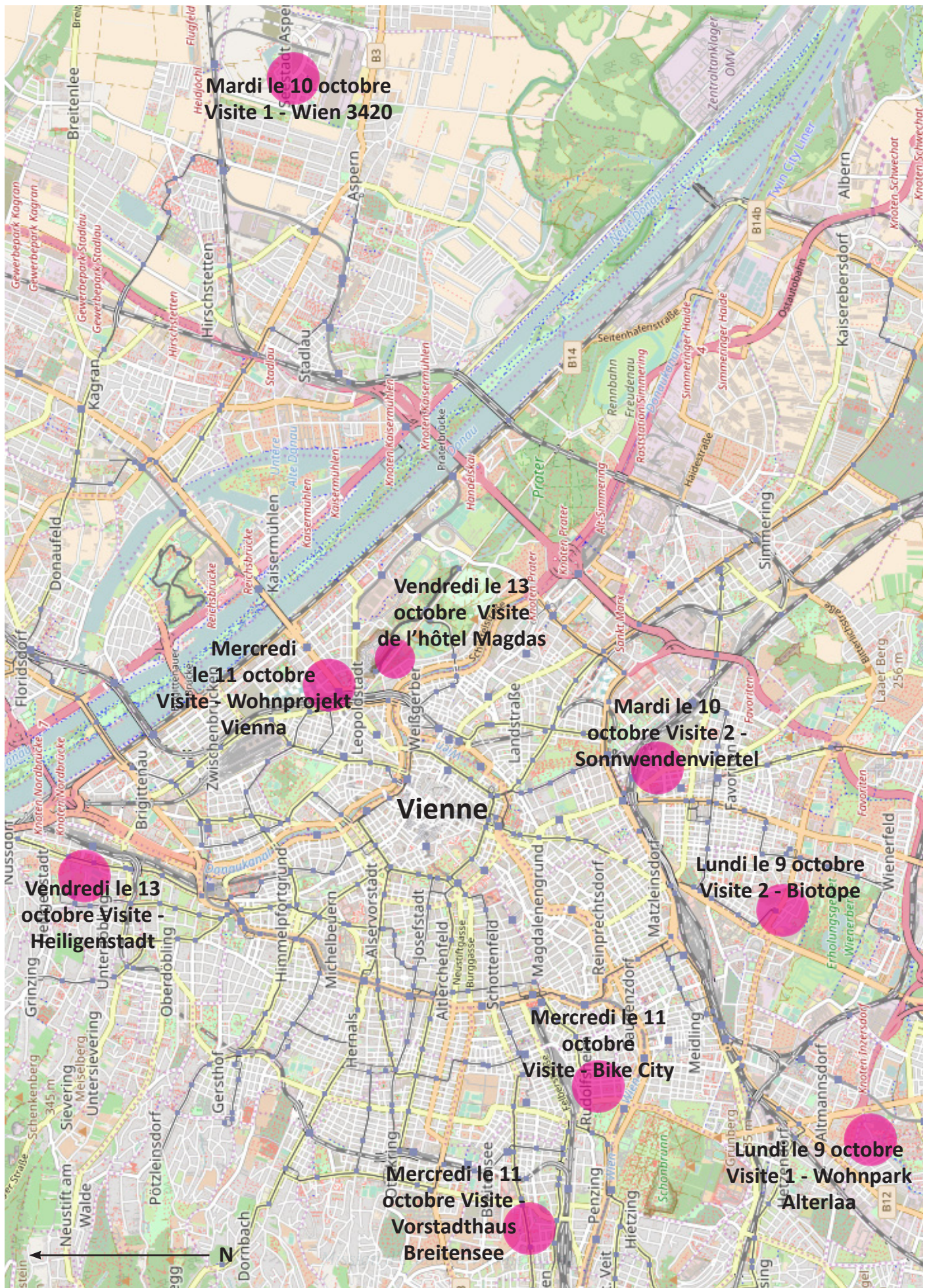
¹⁰ [GBV - Home](#)

¹¹ [Home - Smart City Wien](#)

¹² [scwr klima 2022 web-EN.pdf \(wien.gv.at\)](#)

¹³ idem.





Lundi le 9 octobre

Journée d'orientation permettant de mieux saisir les origines et enjeux, les clefs de succès du modèle viennois, l'importance d'une politique publique visionnaire depuis 1920, et proactive depuis 1945.

AM, séminaire ***La stratégie de développement urbain de Vienne,*** ***concevoir de nouveaux quartiers***

Maria Vassilakou, vice-maire chargée du développement urbain, de l'urbanisme, de la protection du climat, de la mobilité, de la planification énergétique et de la participation citoyenne, 2010-2019¹⁴

Christoph Chorherr, économiste, conseiller municipal, 1991-2019

Mme Vassilakou¹⁵ nous brosse le portrait qui a fait le succès de la politique du logement social et communautaire de Vienne depuis 1920.

Acteurs majeurs du développement du logement social et communautaire abordable : Les ***Limited Profit Housing Associations***—LPHA ou GBV.

Les trois piliers du modèle de développement sont :

1 Abordabilité du foncier (*low cost land*) :

Une politique publique municipale proactive qui se finance à même une taxe nationale sur les revenus de 1% spécifiquement dédiés au soutien au développement du logement social qui est redistribué aux villes pour capitaliser un fond d'acquisition du foncier dans le but de conserver un contrôle sur le développement urbain¹⁶. Cette politique publique novatrice a pour résultat de positionner la ville de Vienne en tant que maître d'œuvre des grands projets de rénovation urbaine, de contrer ainsi la spéculation et de favoriser le développement d'un secteur immobilier municipal et privé communautaire fort.

Ceci est rendu possible aussi parce que la ville de Vienne bénéficie depuis 1922 du double statut de ville et d'état régional (provincial) permettant de coordonner des politiques publiques novatrices aux différents paliers de gouvernement.

Dans les grandes lignes :

Les terrains sont adjugés par concours selon quatre (4) critères :

- L'engagement pour une pérennité sociale (***Social Sustainability***) ;

¹⁴ Vice Mayor for Urban Development, Urban Planning, Climate Protection, Mobility, Energy Planning and Citizen Involvement

¹⁵ On peut se faire une idée de sa présentation (moins détaillée qui résume assez bien l'atelier) : Sommet de l'habitation 2022 | Intégrale de l'événement à 2h25' (<https://www.youtube.com/watch?v=W1bG9sYlGig>)

¹⁶ Vienna Housing fund// <http://www.wohnfonds.wien.at/>

- le concept architectural (qualité du projet, design et utilisation de matériaux durables) ;
- le coût de construction (économie) ;
- le développement durable (utilisation efficiente et durable des matériaux, qualité des espaces verts et publics-utilisation mixtes des espaces publics).

2 Construction subventionnée (*subsidized construction*)

La Ville et l'État autrichien soutiennent indirectement les coûts de constructions par un prix de vente des terrains à dix pour cent du prix du marché et en offrant des facilités pour le financement (prêt hypothécaire public sur des horizons de 30-35 ans à 1% d'intérêt) rendant par le fait même les autres acteurs de la finance privés et fonds bancaires privés confiants dans les développeurs et opérateurs du logement social et communautaire en leur offrant des hypothèques à taux du marché moins 60 points de base (+ou- 1%).

Réinvestissement de l'équité propre des LPHA à 2-3,5 % sur des termes de 50 ans, et la possibilité pour des locataires d'investir dans leur logement qui garantit l'abordabilité. C'est donc un mécanisme d'équité rotative qui se combine avec d'autres systèmes de mise de fonds incluant dans certains cas, une mise de fonds par des locataires.

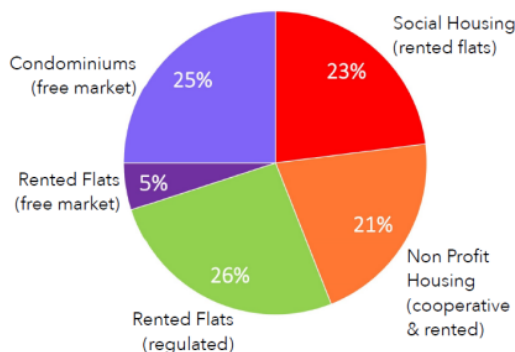
Les logements sont loués au prix de construction avec un objectif de maintenir l'abordabilité à 7-8€ le m² (par comparaison; c'est 20 à 40% moins cher par rapport au marché privé libre). La capacité de réinvestissement, les LPHA la trouve en partie aussi dans le pacte intergénérationnel qui, même une fois les hypothèques remboursées sur de «vieux immeubles», par des obligations dans la loi, elles maintiennent un prix minimum qui s'ajoute aux frais d'exploitation et du maintien d'actif des immeubles pour supporter les efforts de développement futurs.

Le logement social et communautaire est détenu à Vienne entre des organisations municipales et des associations d'habitation à profitabilité limitée ou GBV qui doivent réinvestir sous des conditions très strictes, les excédents dans le maintien des actifs immobiliers et le développement de nouvelles unités de logement.

HOUSING STOCK & TENURE STATUS

Around 990.000 apartments (2018)

- **Public (municipal) housing:**
230.000 units
owned by the City of Vienna
- **Cooperative (social) housing:**
200.000 units
built by non-profit housing developers



*diapo tirée de la
présentation de
Maria Vassilakou*

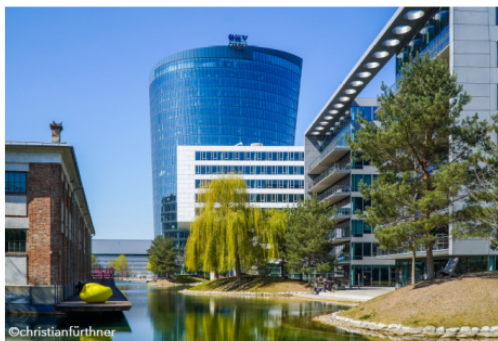
3 Droit d'entrée et prêts/bourses individuelles (*entry fees and individuals grants*)

Dans un contexte de coûts de construction qui grimpent en flèche et de la valeur des terrains qui augmentent, le modèle viennois innove encore en permettant à des locataires de contribuer au financement de la construction des nouveaux projets. Cet investissement peut même faire l'objet d'une bourse ou d'un prêt soutenu par un programme d'aide de la Ville. Ce financement (même s'il ne représente que moins de 10% du financement du montage financier total) permet évidemment de maintenir l'abordabilité du logement, favorise la mixité sociale, contribue à un fort sentiment d'appartenance, et permet même aux locataires de convertir leur investissement en mise de fonds pour le rachat de leur logement selon des conditions strictes. Si le locataire ne se prévaut pas de cette option, au moment du départ, l'investissement du locataire est racheté par le LPHA au coût de l'IPC moins 1% par année. Enfin, le droit au logement peut être transféré à un membre de sa famille.

THE VIENNESE WAY

VIENNA'S WAY TO SUCCESS

Urbanity / Affordability / Livability
Ownership of critical Infra-structures &
Services / Governance Innovation
Flexibility / Diversity / Scale
Co-Creation / Community-
Involvement / Civil Society as a Partner
Urban Transformation / Care&Repair



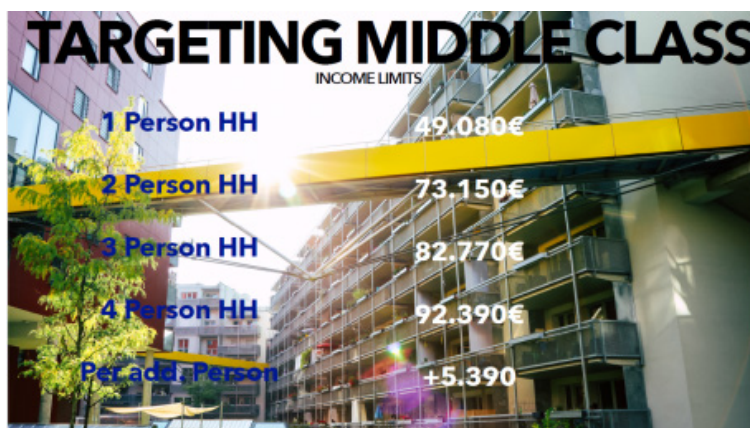
diapo tirée de la présentation de Maria Vassilakou

Mme Vassilakou nous a aussi présenté des exemples de rénovations urbaine qui mettaient en valeur des principes de planification urbaine forts intéressants :

- Le transport collectif (tramway et métro) et les espaces verts, ainsi que les écoles, services publics (garderies, centre de santé, etc.) sont non seulement planifiés, mais dans le cas des transports publics et les parcs, sont construits AVANT la rénovation immobilière et non le contraire ;
- la mixité sociale fait partie de l'ADN des projets retenus. Les LPHA et les habitations sous contrôle municipales, tout en accueillant des clientèles aux besoins particuliers de logement, s'adressent à la classe moyenne même «aisée» (mais limite l'accès des «plus riches»). Mais une fois admis dans un logement abordable, la personne peut y rester sans autre condition tant et aussi longtemps qu'elle le souhaite ;
- le concept de «quartier où il fait bon vivre» : une ville à l'échelle des enfants est une ville bonne pour tout un chacun.e.



- des quartiers où les services et le travail sont disponibles à 15 minutes à pied, permet de repenser la mobilité active de la ville et de se donner des objectifs ambitieux pour restreindre l'utilisation des autos (des projets où la réalité est un ratio de 0,4 auto/logement avec pour cible dans de futurs projets des objectifs de 0,25 auto/logement);
- les projets sont implantés partout sur la ville, symbole de la mixité ;
- la mixité sociale va jusqu'à prévoir des logements spécifiquement réservés à des clientèles fragiles (immigrants sans papiers, itinérants.es, etc.). Quelques projets immobiliers sont bâtis pour des clientèles spécifiques, mais sont alors considérés comme des projets pilotes, innovants ;
- les LHPA.



diapo tirée de la présentation de Maria Vassilakou

Christoph Chorherr

M Chorherr a rappelé l'importance pour les villes d'avoir le contrôle sur le foncier et de se doter d'une politique du logement social proactive et audacieuse. C'est ce qui a fait de Vienne une ville exemplaire.

Et qui permet :

- La mixité c'est : des projets sur un même site en rénovation et/ou dans un même immeuble, mais c'est aussi la mixité des usages (résidentiel, commerces, espaces de travail, espaces communs partagés, services de proximité, etc.) ;
- 65% de la population de Vienne habitent dans du logement social (privé subventionné, municipale, LPHA) ;
- par les mécanismes de concours et l'adjudication selon les critères énoncés plus haut, les politiques publiques de Vienne contribuent, en choisissant le meilleur projet parmi les soumissionnaires (qui mets même en compétition les LPHA), des projets de haute qualité et **contribuent ainsi** à tirer vers le haut tout le secteur de la construction, même du marché privé libre (projet architecture de qualité, beauté/design des projets, qualité du cadre bâti, diversité, inclusion, mixité, etc.) ;



- *Co-Housing et design/collaboration citizen* : deux approches qui favorisent l'implication des futurs résident.es et qui permet, entre autres, d'atteindre des objectifs de densification qui répondent aux défis des villes de demain (développement durable, mobilité urbaine, l'usage mixte et à grande échelle des espaces verts) ;
- et une différence majeure : la politique publique du logement et les contributions directes et indirectes aux montages financiers supportent le développement des infrastructures bâties, MAIS c'est aux autres ministères ou agences des différents paliers de gouvernement de financer l'aide aux personnes à faible revenu.

PM, visites terrain

1-Visite du quartier Wohnpark Alterlaa

Projet phare de la Ville en 1970, le site est devenu un des plus grand complexe résidentiel et commerciale d'Autriche.

Dès la conception initiale, le projet avait pour objectif premier d'offrir aux résident.es à faible revenu du quartier, un espace de vie de grande qualité (espaces communautaires tels que bibliothèques, garderies, cliniques médicales) et des espaces de balcons verts.

On relève la construction de 3180 logements (dont 40% sont subventionnés) et autant de stationnements en souterrain (mais reliés entre eux et donnant accès à services de transport collectif).

Le complexe résidentiel est la propriété et géré par l'organisme Gesiba (voir présentation du mercredi).

2-Visite du site Biotope City

Le projet a été réalisé par Gesiba sur la période de 2017 à 2021. Il est le résultat d'une collaboration multipartenaires : promoteurs privés, promoteurs publics, ville.

Ancien site de l'entreprise Coca-Cola, ce projet de rénovation urbain s'étend sur 6,8 hectares dont 2 sont dédiés à des espaces verts. Il a permis la réalisation de 920 logements dont 280 sont subventionnés par la ville.

La ville a ajouté 18 hectares au site pour en faire le plus grand projet de renaturalisation urbain ce qui en a fait, à l'échelle européenne, le premier quartier urbain certifié passe verte Platinum sur le plan de l'adaptation au climat¹⁷. Ce projet fait la preuve que logement social et communautaire rime avec préoccupations environnementales et développement durable en redonnant des espaces verts aux résident.es (balcons et jardins fleuris), une canopée renouvelée, des espaces urbains ouverts, accessibles qui ont contribué à abaisser la température de 2°C dans cet ancien îlot de chaleur.

¹⁷ [Biotope City Wienerberg - greenpass](#)



Mardi le 10 octobre

AM

Sous le thème : Le logement social – l’outil central pour concevoir de nouveaux quartiers urbains¹⁸

Gunther Laher, Ville de Vienne, bureau du chef de direction¹⁹

Marvin Mitterwallner, Wien 3420, responsable des communications

Visite du site Wien 3420 : Une ville dans la ville (concept du «15 minutes»).

L’ancien site de l’aéroport de Vienne, repris par la ville fait l’objet d’une approche intégrée. Le site est géré sous une forme d’un PPP.

La ville de Vienne est maître d’œuvre du plan général (planification urbaine – *master plan*).

La gestion du projet se fait sous l’autorité d’une agence de développement («consortium») Wien 3420 AG²⁰ qui regroupent de nombreux collaborateurs. Parmi les grands partenaires, il y a le Wohnfonds_Wien (Fonds de logement de Vienne), chargé de gérer le programme de logements sociaux de la ville. Outre la gestion immobilière, l’assurance qualité et les programmes de rénovation, ce fonds a également la responsabilité du développement de projets de logements.

«Une ville dans la ville». Un quart du projet est réalisé à ce jour, mais l’objectif est d’accueillir 25 000 nouveaux résident.es et rendre possible 20 000 emplois et espaces de partage du travail d’ici 2030.

Une station de métro est déjà ouverte et l’espace vert commun incluant un lac artificiel est déjà aménagé. Il n’y a pas de stationnements dans chaque immeuble. Les espaces de stationnement sont dans des immeubles dédiés, ce qui permet d’aménager le quartier en ne favorisant pas une vision «tout à l’auto». L’objectif est de réduire à un ratio de 0,25 auto/logement. Le 1^{er} développement a fait la preuve que le ratio 0,40 auto/logement ne posait aucun problème (les gens choisissent le lieu pour cet avantage et ils/elles modifient en conséquence leur façon de faire usage de l’automobile).



Maquette du site Wien 3420

¹⁸ *Social Housing - The central Tool for Designing new Urban Quarters.*

¹⁹ *City of Vienna, Chief Executive Office.*

²⁰ (<https://www.aspern-seestadt.at/en> ; https://www.aspern-seestadt.at/en/about_us/wien_3420_ag)



Vues du nouveau quartier Wien 3420 (immeubles et lac/espaces verts, immeuble réservé aux autos). (ci-dessus, à droite) Le groupe en compagnie de M Gunther Laher.



PM

Visite du quartier Sonnenwendviertel

Ce tour à pied du quartier Sonnenwendviertel, qui est situé dans le dixième arrondissement aux alentours de la gare Centrale de Vienne, nous a permis de saisir à quels points les projets immobiliers qui s'inscrivent dans la politique d'un logement social et communautaire abordable n'ont rien à envier aux projets immobiliers privés, au contraire. Architectures d'avant-garde, grands espaces verts partagés et ouverts sur la Cité (grands contrastes avec ceux «privés» ... clôturés !), usage mixte des lieux «privés-publics», etc.



Mission d'études à Vienne, octobre 2023

Sonnwendviertel, un des trois *Grätzel*²¹ du futur de Vienne

Trois quartiers sont actuellement en développement accéléré à Vienne, Seestadt, Sonnwendviertel et Nordbahnhofviertel. Ils sont l'objet d'une fine planification. Tel que rapporté sur le portail info Vienne²², voici comment on présente Sonnwendviertel: *[c']est une zone d'habitation centrale répondant à toutes les exigences d'une grande ville moderne. Le Helmut-Zilk-Park (portant le nom d'un des maires les plus populaires de Vienne) est un espace vert de plus de 70 000 mètres carrés. Vous y trouverez d'excellentes adresses pour vous restaurer : Le Mimi im Stadtelefant propose un menu du midi varié, le Feldhase vous enchantera avec ses plats végétariens et sa petite sélection de produits biologiques et le Bio Mio fait venir en ville des produits directement issus de la ferme. Pour le dessert, testez absolument les saveurs insolites de Schelato, comme le parfum fraise-menthe. Les amateurs d'acidité trouveront leur bonheur dans la [Wiener Essig Brauerei Gegenbauer](#) (Brasserie de Vinaigre).*

Mercredi le 11 octobre

AM (1ère partie)

Séminaire sur Gesiba et la fédération GBV

Dr. Klaus Baringer, chef de direction Gesiba et président du conseil d'administration, Fédération GBV

Gesiba²³ est une corporation à profitabilité limitée (*LPHA*) qui a été constituée au début des années 1920 par la ville de Vienne avec des fonds lui permettant de se lancer en affaire. Elle est ainsi née dans ce puissant courant de transformation social dans la riche période de «Vienne la rouge». La ville possède donc un peu plus de 99% du capital, mais n'exerce pas son pouvoir, elle reste dans un rôle passif. Cela étant, son cadre législatif est strict. En voici les principaux éléments :

- La presque impossibilité de revendre ses actifs ;
- la limitation de ses champs d'activités aux seules fins de développer du logement social et abordable. Elle ne peut pas détenir de compagnies de constructions ni se constituer en institution financière ou développer des fonds de placement classique ;
- elle peut cependant constituer des sociétés de gestion immobilières (management, architecture, gestion de projets, etc.) pour l'aider à soumissionner sur des appels de projets ou pour réaliser ses projets immobiliers. Elle peut aussi constituer un fonds d'investissement propre avec son équité pour financer-investir dans ses propres projets (retour sur l'investissement 2 à 3,5%, terme de 50 ans) ;

²¹ Mot allemand qui veut dire « quartier ».

²² [Les « Grätzel » du futur - vienna.info \(wien.info\)](#)

²³ <https://www.gesiba.at/100-jahre-gesiba>



- se bâtir une équité qui s'alimente par la gestion courante, mais aussi par des dispositions dans la loi qui oblige, une fois l'hypothèque remboursée, les plus anciens résidents à contribuer pour 2€ /m² à un fond pour le maintien et le développement de nouvelles unités (rotation interne – contrat intergénérationnel) ;
- la politique des différents programmes fédéraux et de la ville et de la province de Vienne au soutien des LPHA (low cost land et subsidized construction).

Au fil des décennies, l'organisation a développé des projets immobiliers portés par les règles suivantes :

- Mixité des clientèles ;
- aménagement d'espaces de détente offerts à tous, sans discrimination, par exemple, piscine, spa, salles de réunions, de lectures, jardins communautaires, espaces verts ;
- réinvestissement de l'équité pour de nouveaux projets.

Gesiba, c'est aujourd'hui un parc immobilier de 24 000 logements à travers l'Autriche et 6 000 unités de plus sous gestion (comme la Wohnpark Alt-Erlaa AG, site visité mardi AM).

En 2023, les quatre (4) principes directeurs de Gesiba à titre d'acteur du développement du logement social et abordable DANS le marché sont les suivants:

- Nous créons et préservons des valeurs ;
- nous créons la sécurité ;
- la concurrence vous garde en forme ;
- nous pensons à demain aujourd'hui.

AM (2e partie)

Bernd Riessland, directeur du fonds du logement de Vienne, ancien directeur de la société de logement social Sozialbau²⁴

Deux présentations :

"Co-op housing models & frameworks for environmental and social sustainability"

"The economy of limited-profit housing in Austria"

«L'association des constructeurs de bâtiments à but non lucratif», GBV²⁵ est composée des 182 entreprises LPHA qui œuvrent sur le territoire autrichien et cumulent ainsi un parc immobilier locatif social et coopératif de plus de 985 000 unités. C'est 24 % de la population en Autriche qui a accès à du logement social et communautaire abordable et pérenne. Le GBV se compose de 96 grandes coopératives et de 86 sociétés privées à but non lucratif, dont Gesiba.

²⁴ Director of Vienna's Housing Fund, former Director of Social Housing Corporation Sozialbau.

²⁵ (<https://www.gbv.at/>)

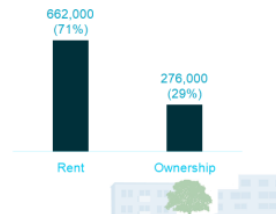


Key characteristics of Limited-Profit Housing Associations (LPHA) in Austria



- 182 LPHA across Austria
- Total housing stock: 985,000 (1945: 45,000)
- Independent Third Sector organisations in the legal entity of private limited-liability/public liability companies or cooperatives
 - 96 co-operatives, 86 capital societies
- All LPHA are members of the "Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations" (GBV) that has 2 functions
 - Statutory audit Association
 - Representation of common interest / public relations

Housing Association stock managed
Source: GBV data



diapo tirée de la présentation de Bern Riessland

M. Riessland travaille au sein d'une organisation qui fédère trois grandes coopératives et représente au total 50 000 membres. Le regroupement des coopératives en des entités plus grandes est le fruit d'un mouvement né dans les années '50 et qui s'est poursuivi jusqu'aux années '70 de mise en commun des forces du réseau par un processus de fusion de deux types; par absorption fusion ou par intégration à une coopérative de 2^e niveau.²⁶

Dans les deux cas de figure les besoins auxquels à répondu ce processus sont : l'épuisement des conseils d'administration bénévole, le besoin d'appui pour le développement (impossible dans un contexte de petites coopératives), les difficultés financières, le besoin de travailler avec des équipes de professionnel.les dans un contexte de développement et de gestion qui se complexifient, mais aussi pour **être dans** le marché et avoir l'ambition de devenir un acteur du développement immobilier social et communautaire. Tout ça a été possible en conservant une participation active des membres dans une vie associative dynamique (formations, activités communautaires, etc.). La gouvernance de ces organisations demeure aux mains des membres coopératifs mêmes si les équipes de professionnel.les sont des gestionnaires chevronné.es.

Aujourd'hui, les membres du GBV réinvestissent un milliard d'euros par année dans le développement de nouvelles unités de logement abordable, ce qui représente de 16 à 17 000 nouveaux logements chaque année à l'échelle du pays dont 6-7000 pour la seule ville de Vienne.

Profitant d'un marché où les taux d'intérêt étaient très bas en Europe, le réseau GBV a réussi à construire jusqu'à 24 000 nouvelles unités certaines années (et un nombre significatif, sans subvention ou aide des instances publiques).

C'est aussi un milliard d'euros qui sont investis dans l'amélioration des logements existants pour en maintenir la qualité et y intégrer des éléments d'écovénovations.

Le réseau GBV contribue non seulement à créer de la richesse collective par sa capacité de générer des fonds propres et avec le support de différentes instances politiques pour développer de l'immobilier de façon régulière, mais il concourt aussi à stabiliser le marché de la construction en période de récession.

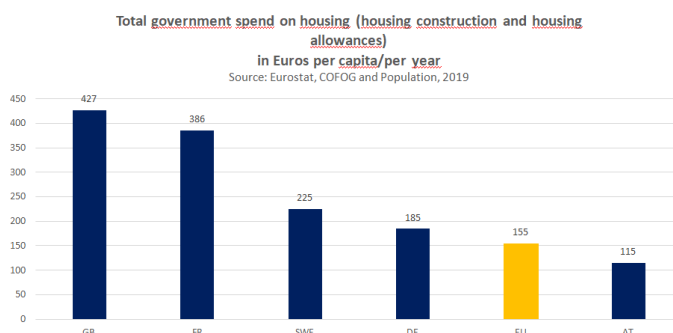
²⁶ <https://www.sozialbau.at>



Le développement du logement social et communautaire a pour effet :

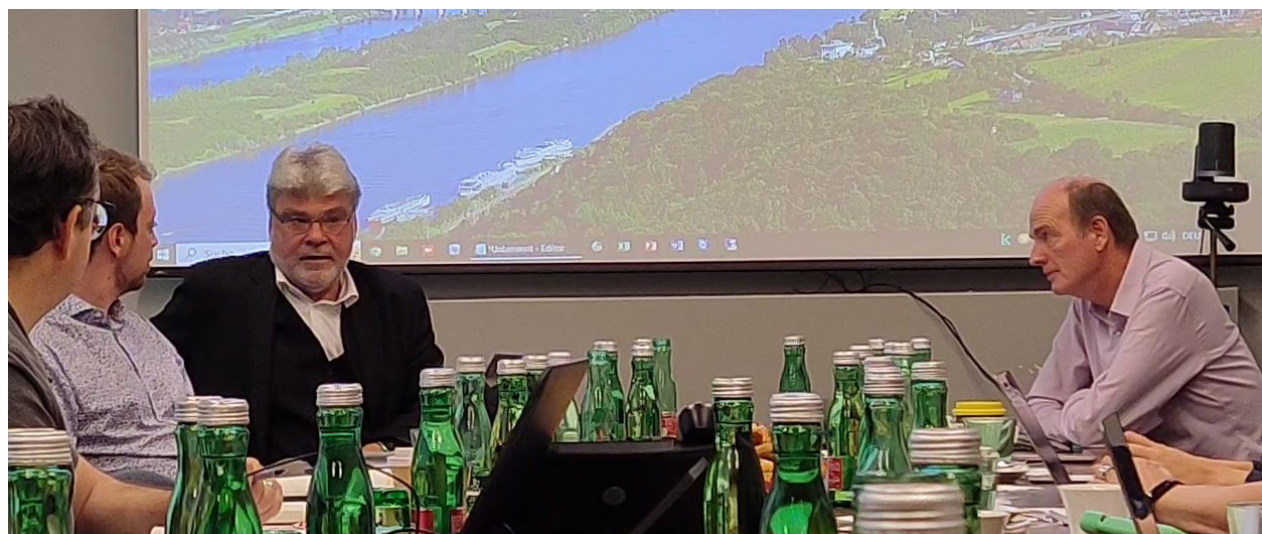
- Une économie moyenne de 160€/mois par famille (2000€/année) *qui est réinvestit dans l'économie locale* ;
- l'autonomie financière des LHAP réduit le financement étatique. L'Autriche contribue pour 115€/habitant pour soutenir via ses politiques publiques le logement social et communautaire. Par comparaison, la Suisse, la France et la Grande-Bretagne investissent de deux à quatre fois plus.

How much does the Austrian state spend on housing?



diapo tirée de la présentation de Bern Riessland

- pour chaque 10% du marché locatif sous contrôle des LHAP, c'est une pression sur le marché privé qui se traduit par des économies de 5% sur le prix des loyers privés ;
- les LHAP offrent du logement à 15 à 40% moins cher par comparaison au marché privé pour des unités comparables.



Klaus Baringer et Bernd Riessland



Mission d'études à Vienne, octobre 2023

Mercredi PM

Visites terrain, Urban quarter project at Theodor-Körner-Kaserne, Wohnprojekt Wien, Bike & Swim, Bike City, Hauswirtschaft, CoHousing

Nous avons eu l'occasion de visiter différents projets qui se démarquent par leur innovation, leur capacité d'intégrer les dynamiques locales et les résident.es dans l'élaboration des projets de rénovation, de répondre à de nouveaux besoins et préoccupations environnementales (espaces verts, mobilité et vélos, etc.).

Projet immobilier 'Theodor-Körner-Kaserne', Georg Driendl, architecte et responsable du projet Dominik Troppan, Gangoly & Kristiner Architects

Il s'agit ici de la transformation d'une ancienne caserne de militaire en un immeuble social qui a réussi à préserver en plus un immense espace et le transformer en parc public (le Jutta-Steier-Park) ouvert aux citoyen.nes du quartier.

Bike City

Développement immobilier sur un «life style», soit de faire un projet pour les cyclistes (jeunes et familles) et avoir un impact de vie durable. On retrouve donc d'intégré dans les espaces communs, des espaces intérieurs pour le stationnement des vélos, en fait, toutes les formes de vélo, incluant les vélos électriques, les vélos cargos, des vélos avec des chariots.

Cohousing group Vorstadthaus Breitensee²⁷

Visite de la nouvelle construction de cette organisation avec un résident, **Stephan Gruber**. On retrouve dans le complexe résidentiel plusieurs espaces collectifs incluant un vaste espace de co-working mais de plus, la configuration du bâti crée un espace ceinturé des immeubles permettant la création d'un îlot de fraîcheur.



²⁷ www.vorstadthaus.at



Jeudi le 12 octobre

AM

Présentation sur le thème : les innovations vertes et le logement social

Nous avons eu la présentation de deux firmes d'architectures, d'une responsable du département des rénovations et améliorations du cadre bâti de l'entreprise coopérative Sozialbau ainsi qu'une présentation de Michael Gehbauer, président-directeur général de WBV-GP

Alfred Berger, architecte, Berger + Parkkinen Architekten, "*Wood housing seestadt aspern*, Vienna, Austria, 2011-2015, 5 approaches to sustainable building".

Présentation détaillée du projet résidentiel écologique Wientalterrassen (Vienne), mais aussi un bref aperçu du Paracelsusbad Salzburg (Prix fédéral autrichien pour l'architecture et la durabilité 2021)²⁸ et d'autres projets à faible impact environnementaux en Autriche.

Daniela Huber, Cheffe, firme de gestion immobilière Sozialbau AG, développement de complexe résidentiel à but non lucratif.

Elle souligne l'importance d'investir dans l'amélioration du cadre bâti, dans l'utilisation de matériaux issus de l'écodéveloppements et de réduire les coûts d'énergie. Cela passe aussi par l'inclusion des membres dans les décisions qui les impacts réellement (moduler avec le temps et éduquer).

Michael Gehbauer, président-directeur général de WBV-GP Wohnbauvereinigung für Privatengestellte, promoteur immobilier à but non lucratif,²⁹ président de l'Association pour les aides au logement (VWBF).

Il explique la démarche:

- Il faut procéder à l'analyse des facteurs de réussites dans la prise en compte des enjeux écologiques dans les projets de logements sociaux ;
- il présente les formes d'aides au logement et les exigences financières et structurelles pour les solutions vertes ;
- il expose un processus de développement de complexes résidentiels comprenant la collaboration avec des experts, par exemple, sur le plan de construction en bois, l'analyse des mouvements et l'intensité du vent, le climat en milieu urbain, le bilan énergétique nul, etc.



Michael Gehbauer

²⁸ Pour visualiser cette piscine avec une architecture exceptionnelle : [Paracelsus Bad & Kurhaus in Salzburg : paracelsusbad.at](https://www.paracelsusbad.at)

²⁹ <https://www.wbv-gpa.at/>





Photo prise à l'ambassade du Canada en Autriche avec des membres de la délégation, des conférenciers invités, du personnel consulaire et au centre, l'ambassadeur, Troy Lulasnyk.

PM -1

Séminaire, : la solution de Vienne : logements sociaux et nouveaux logements coopératifs –histoire, stratégies, instruments, exemples

Robert Korab, Propriétaire et chef de direction de Raum & Kommunikation³⁰

M. Korab nous a fait une synthèse des origines et fondements du logement social et communautaire subventionné en Autriche, des particularités des politiques publiques du logement social et communautaire, des enjeux sociaux auxquels sont confrontés son pays et nos sociétés occidentales, les origines et les caractéristiques des LPHA. Ses observations nuancent le portrait parfois angélique que l'on brosse de la question du logement à Vienne.

Quelques éléments sur les enjeux sociétaux et le contexte général :

- L'appropriation du foncier par des sociétés d'investissement de capital de risque international qui fait en



Robert Korab

³⁰ Co-fondateur, ancien membre du conseil d'administration de Die WoGen, coopérative d'habitation autrichienne.

sorte que l'investissement non productif dans le foncier et la propriété constitue une nouvelle classe d'actifs pour ces investisseurs internationaux, *Land Banking* ;

- de plus en plus de gens sont exclus de quartiers centraux, des zones métropolitaines, et par le fait même, des services communautaires, publics et autres, ce qui les fragilise encore plus;
- ainsi, une ville comme Vienne n'échappe pas à ces nouveaux enjeux. En ce sens, il est nécessaire pour les villes et les communautés locales d'agir ensemble et de coopérer avec le secteur privé (banques privées, fondations, syndicats) et les particuliers qui recherchent et paient pour le logement abordable.

Pour M. Korab, la voie de passage pour les prochaines décennies passe par construire de nouvelles relations de confiance et qui sont économiquement équilibrés entre parties prenantes et groupe d'intérêt : sociétés de logement, autorités représentant le bien-être public, société civile, individus, une approche qui pourrait éventuellement déboucher sur de nouvelles formes de coopératives.

D'un point de vue historique, M. Korab rappelle qu'après la période de « Vienne la rouge » et l'intermède malheureux de la Seconde Guerre mondiale, à partir de 1947, l'État va donner son appui pour un réel déploiement des capacités des LPHA en matière de livraison de logements sociaux et communautaires abordables. Pour lui, la clé du succès fut possible grâce à une volonté publique novatrice et engagée dans ce domaine. Ainsi, l'État a donné un accès privilégié et même exclusif dans certains cas aux subventions publiques aux LPHA, ce qui les a rendus autonomes. Il souligne que par l'adoption d'une nouvelle loi en 1978 (*WGG non-profit housing law*), l'État fédéral protège le logement à but non lucratif.

- Les caractéristiques de la politique viennoise du logement

Les instruments dont disposent les pouvoirs publics pour garantir la qualité et l'abordabilité à Vienne pour la classe moyenne et pour tous sont les suivants :

- les prêts publics pour les nouvelles constructions ;
- une politique de prix pour les terrains en échange de logements sociaux et communautaire ainsi que des politiques de zonage restrictif même pour le secteur privé (pour des projets de plus de 150 unités, 66% doivent être des logements de type abordable) ;
- l'introduction depuis 1995 de règles (concours) pour adjuger des terrains aux meilleurs projets entre membres LPHA pour obtenir des aides publiques au financement des projets.

Vienne a même une politique d'inclusion pour s'attaquer à l'itinérance en disposant de programmes spéciaux pour inclure des objectifs publics de logements sociaux subventionnés pour les gens à très faible revenu dans les projets mixtes qui s'adressent à la classe moyenne.



PM-2

Séminaire, travailler dans l'entre deux, le processus de rénovation urbaine à Vienne

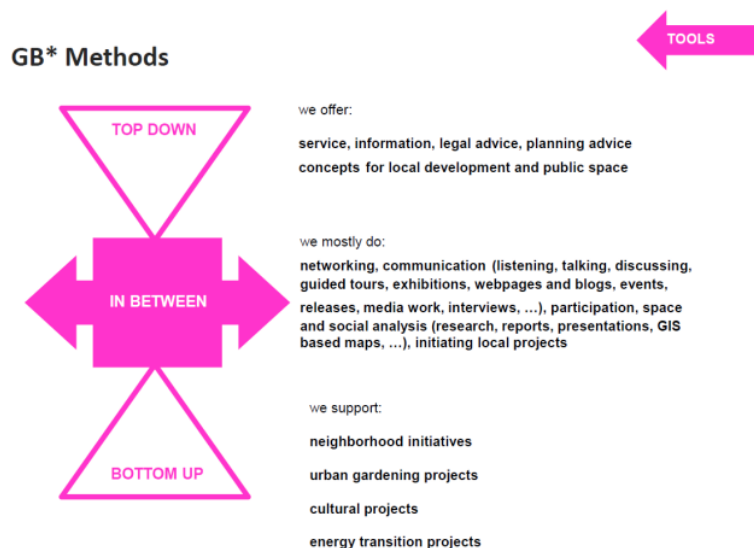
Verena Mörkl, architecte Ottakring , Urban Regeneration Office

Nous avons rencontré la représentante d'une organisation (GB-team pour le quartier Grüberzeit) qui coordonne des projets de revitalisation dans un quartier où des enjeux de mixité et de pérennité du logement social et communautaire sont évidents.

Il existe 5 GB-team sur le territoire de Vienne qui ressemblent à une organisation hybride du genre Groupe de Ressources Techniques (GRT) incluant une table de quartier-logements.

Leur financement est octroyé par la Ville de Vienne pour des mandats de 3 à 6 ans, ce qui leur assure une certaine indépendance par rapport aux pouvoirs publics et la capacité de se concentrer sur leur mandat sans soucis de courir, année après année, à du financement.

Le graphique suivant tiré de la présentation permet de mieux saisir la nature de leur intervention.



Diapo tirée de la présentation de Verena Mörkl



Vendredi le 13 octobre

AM

Visite de l'hôtel Magdas

Ce choix de l'hôtel qui a hébergé la majeure partie de la délégation québécoise durant la mission est tout sauf un hasard. Magdas est un rejeton de Caritas, une œuvre catholique qui a décidé de convertir un édifice qui hébergeait des religieux avec chambres et chapelle pour en faire un hôtel, mais très engagés socialement et qui offre une tarification compétitive. C'est ce que l'on apprend dans le cadre d'une courte visite et présentation offerte par Lisa qui travaille dans l'équipe de direction de l'hôtel. Dans une société où les blocages institutionnels empêchent ou retardent l'intégration des immigrants, au Magdas, depuis 2015, c'est plus d'une centaine de personnes qui ont fait un stage de travail, certains ayant décidé d'y faire carrière. On met ainsi en évidence les talents, les compétences et l'apport culturel de gens provenant des 4 coins du monde en accélérant leur intégration à la société autrichienne! Et l'on pourrait parler du réinvestissement des surplus pour améliorer le plateau de travail, l'apport de nourriture et recettes permettant une proposition de plats avec des saveurs exotiques, le programme d'écoénergie avec système de géothermie et une seconde vie à des matériaux pour en faire du mobilier de l'hôtel, par exemple, les chaises dans l'aire de restauration.



Une employée de Magdas, Jean-Pierre Girard avec Melina Dalivuk, assistante gérante au Magdas



Mission d'études à Vienne, octobre 2023

AM

Retour et partage sur les apprentissages

Animé par Jean-Pierre Girard et avec une prise de note par Aurélie Macé et Denis Missud, l'exercice consiste en un retour rapide avec l'ensemble du groupe sur les principaux apprentissages découlant du contenu partagé à ce jour, en séminaire et/ou visites terrain³¹.

LPHA

- Toutes les sociétés de logements abordables reconnues par la Loi sont des sociétés privées à profit limité (LPHA) (similaire à un OBNL au Québec) ou des coopératives. Elles sont environ 184 en Autriche, pour une population légèrement supérieure à celle du Québec (9 millions en 2022);
- parmi elles, 58% gèrent ou possèdent plus de 2000 unités : exemples; Gesiba (30 000), des coopératives peuvent aussi regrouper plusieurs milliers de membres, voire jusqu'à 12 000;
- les LPHA intègrent des besoins particuliers dans leurs projets tout en générant des économies d'échelle et des capacités d'innovations importantes;
- les LPHA par leur taille, augmente la stabilité et la résilience des entreprises;
- les LPHA sont reconnues comme des investissements moins risqués pour les sociétés de gestion d'actifs privés, syndicaux et publics;
- les LPHA ont une réelle capacité de négociation sur les marchés ("market power"). Leur dit "market power", on pense ici à l'équité mobilisée, permet ainsi de financer le volume de nouveaux logements sociaux, soit de 5000 à 7000 nouveaux logements sociaux construits à Vienne chaque année, dont certains sans subvention;
- les 3 clefs du succès du modèle de développement du logement social et communautaire font en sorte que le logement social coûte autant ou moins cher à construire par m2 que le logement privé (plutôt que plus cher parce que par petits groupes comme en Californie... et au Québec);
- les LPHA sont des acteurs de stabilité pour l'industrie de la construction et pour les marchés financiers (moins cyclique que le secteur privé);
- pendant la période de faible taux d'intérêt, les LPHA ont été capables de faire des projets (Sozialbau et Gesiba par exemple) avec 100% de financement privé et sur leur propre équité (sans financement public);
- **la rotation d'équité (externe et interne)** est un outil puissant pour autonomiser les LPHA dont le contrat intergénérationnel ('fonds rotatif' qui s'autorenouvelle) est un bel exemple.

³¹ Dans cette section, on a repris les commentaires des participants et participantes sans autres modifications.



Une approche du logement social et communautaire aux antipodes du Québec :

- Le logement pour tous s'incarne dans un mantra qu'il convient de répéter : **mixité de clientèle, mixité de clientèle, mixité de clientèle** ;
- les LPHA travaillent pour bâtir du logement pour tous, elles ne gèrent pas la politique du bien-être de l'État ("*welfare*") ;
- les LPHA ne gèrent pas du logement pour les personnes à faible revenu³², mais du logement pour les "non-riches" (classe moyenne même "revenu élevé"). Cela permet de déstigmatiser le logement social et communautaire. Rappelons que 70% de la population autrichienne se qualifie pour du logement ;
- les LPHA revendiquent d'ÊTRE DANS LE MARCHÉ. Ce n'est pas une vision du logement "hors marché". Ils intègrent le marché immobilier de façon tout à fait décomplexée, sans sacrifier la solidarité sociale ;
- les LPHA ont bâti des organisations fortes en misant sur des équipes de management professionnelles chevronnées ;
- elles participent à des concours et compétition pour définir les meilleurs projets ;
- des loyers au prix coûtant pour chaque projet/immeuble et une fois les hypothèques remboursées, la formule "*base rent*" entre en vigueur et augmente la capitalisation de l'entreprise (contrat intergénérationnel) ;
- contribution des locataires ("*Entry fee*"). Outil financier pour permettre de maintenir l'abordabilité dans certains projets. Créer un sentiment d'appartenance plus fort. C'est aussi une notion de propriété résidentielle réinventée (même si les coûts d'entrée sont relativement importants³³; des aides et subventions sont possibles avec le soutien de la municipalité) qui permet aux locataires de mesurer la valeur de leur habitation tout en garantissant leur location à vie. Certains projets prévoient la vente des unités en « copropriété » avec un mécanisme de captation de la plus-value qui permet de garantir leur abordabilité à vie;
- un quartier pensé pour les enfants est un quartier bon pour tout le monde (espaces verts, terrains de jeux, espaces communs, réduction des espaces pour les autos nécessite de penser le transport collectif et mobilité active, etc.);
- l'organisation des espaces publics et communs nécessaire, car l'habitation est le socle de l'intégration sociale versus ne pas laisser au "libre marché" le soin de ne rien organiser finalement;
- en Autriche, il y a une maturité sociale et économique sur la question du développement social et communautaire qui rend possible la mixité socio-économique – cela donne une vision plus inclusive ;
- recevoir des subventions, **oblige** de se développer, de se professionnaliser et ça permet de tirer le secteur LPHA (et privé) vers le haut;
- un projet qui se conclut par une piscine sur le toit est synonyme d'optimisation des coûts de réalisation.

³² En fait, ces personnes ont accès à une subvention à la personne venant des autorités publiques et qui vise à payer le loyer.

³³ Dans certains cas, jusqu'à 50 000€



PM
***Visite guidée du district de Heiligenstadt en compagnie
de Barbara Feller et Liz Zimmermann***

Avec deux guides, nous consacrons une partie de l'après-midi à visiter ce quartier mythique au cœur de «Vienne la rouge». Heiligenstadt est une des dix municipalités du district de Döbling qui fait partie de Vienne. C'est donc en quelque sorte l'épicentre de projets domiciliaires lancés durant la période de «Vienne la rouge» dont le mythique complexe Karl Marx. Nos guides nous font visiter diverses parties d'Heiligenstadt caractérisé par ces ensembles immobiliers datant de cette période (les années 1920 et 1930), les parcs et autres terrains de jeux en insistant sur le progrès social en découlant alors pour la classe ouvrière. Il est important de souligner que ces ensembles ont traversé l'épreuve du temps, ils ont été rénovés en respectant néanmoins l'architecture d'origine et sont ainsi toujours habités.

Le complexe Karl Marx (Karl Marx Hof) se trouve sur un terrain qui au XII^e siècle était un bras du Danube et a par la suite, été utilisé comme jardins pour y récolter des fruits et des légumes. Il a été construit entre 1926 et 1933 basé sur les plans de l'architecte Karl Ehn³⁴ avec l'ambition de loger 5 000 personnes dans 1382 unités permettant l'accès à un air de qualité et l'ensoleillement maximum. En outre, le complexe offre l'accès à deux centrales avec des facilités pour se laver (bains et douches), deux garderies, deux piscines, une librairie, un centre jeunesse, un bureau de poste et un centre de santé proposant des services de consultation et autres expertises à des professionnels de santé.

Le complexe s'étend sur plus d'un kilomètre et lors de son parachèvement en 1933, il ne sera rien de moins que le plus grand au monde!

Le progrès social, mais pas la révolution!

Un échange à bâton rompu avec Barbara Feller nous apprend qu'il faut nettement distinguer ce qui se passe à Vienne durant la période 1919-1934 de ce qui s'est produit à la même époque en Allemagne ou encore en Russie sur le plan des idées et transformations radicales. Ainsi, à Vienne, on est plus porté vers des solutions concrètes et pragmatiques pour améliorer le sort de la classe ouvrière que par l'élan révolutionnaire visant le renversement de l'économie de marché qui va notamment inspirer Rosa Luxemburg et Karl Liebknecht dans l'Allemagne voisine (avec leur assassinat en 1919) ou encore, la révolution bolchévique qui va secouer la Russie aux conséquences humaines dramatiques dans un régime de terreur innommable.

³⁴ Également directeur technique de la ville de Vienne.





Le complexe Karl Marx, la guide Barbara Feller et Jean-Pierre Girard

Visite du musée «Vienne la rouge»

Ce musée situé dans le complexe Karl Marx, dans ce qui était un étage dite Washhouse, étage réservé aux douches et aux baignoires en plus du réservoir d'eau d'une partie du complexe résidentiel, propose une série de photos et divers objets témoignant de la période de «Vienne la rouge» se découpant en 4 thèmes :

- L'histoire de "Vienne la rouge" couvrant la période 1919-1934 ;
- les habitations communales de "Vienne la rouge" ;
- le club social du parti ouvrier social-démocrate ;
- les grands rassemblements du mouvement ouvrier de Vienne de cette époque.

Avec notre guide, on comprend qu'en ce qui concerne cette période de grande transformation sociale, dite, «Vienne la rouge», il s'agissait réellement d'un mouvement social porté par le parti et que les grandes fêtes de l'époque, dont celle du 1^{er} mai, étaient des temps forts de célébration, contribuant à renforcer l'appartenance au milieu, le sens de la solidarité. La fin sera brutale par la sévère répression de février 1934 forçant les leaders de ce mouvement à se réfugier dans le complexe Karl Marx mais ils seront ultimement arrêtés.



Des taudis à Vienne au début du XXe siècle et les explications du guide Lukas Galler



Liste des participants (par ordre alphabétique)

Véronique Angers, directrice générale adjointe, ville de Sherbrooke

Thomas Boisvert-Saint-Arnaud, directeur du développement, DeltaT, coop, Québec

Éric Cimon, directeur général, Association des groupes de ressources techniques du Québec, Montréal

Raphaël Déry, directeur général, Fédération Intercoopérative en habitation de l'Outaouais, Gatineau

France Émond, directrice générale, Territoires innovants en économie sociale et solidaire, Montréal

Élie Gravel, directeur général, Groupe de ressources techniques Rive-Sud, Longueuil

Jérémie Houle, propriétaire, Construction-Rénovation Jérémie Houle, Sherbrooke

Garry Lavoie, président, Caisse d'économie solidaire Desjardins, Québec

Laure Letarte-Lavoie, conseillère municipale, Ville de Sherbrooke

Laurent Levesque, directeur général, Unité de travail pour l'implantation de logements étudiants, Montréal

Aurélié Macé, conseillère stratégique, Association des groupes de ressources techniques du Québec

Shany Ménard, agent de développement, Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie, Entraide Habitat Estrie, Sherbrooke

Denis Missud, coordonnateur, Fédération des coopératives d'habitation de la Région de Montréal, Montréal

Anne Mondoloni, vice-présidente exécutive, Groupe Custeau, Sherbrooke

Louis-Philippe Myre, directeur général, Interloge, Montréal

Lorène Nowcki, conseillère en développement organisationnel, Groupe de ressources techniques Rive-Sud, Longueuil

Sébastien Parent-Durand, directeur général, Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Grand Montréal, Montréal

Jean-François Poulin, vice-président, planification et développement urbain, Groupe Custeau, Sherbrooke

Serge Vaillancourt, directeur du développement, Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie, Entraide Habitat Estrie, Sherbrooke



Équipe de production du rapport

Jean-Pierre Girard, coordination, rédaction, révision

Denis Missud, rédaction

Don McNair, production graphique et traduction

Crédit photo : sauf mention contraire, les photos ont été fournies par des membres de la mission

Équipe de réalisation de la mission

Jean-Pierre Girard, directeur de la mission, co-fondateur et associé, EFFET-I, Montréal

Maria Vassilakou, programmation/accompagnement, fondatrice, Vienna Solution, Vienne

Geneviève Morand, responsable des communications de la mission, co-fondatrice et associée, EFFET-I, Montréal

Cynthia Gélinas, appui aux communications de la mission, Association des groupes de ressources techniques du Québec, Montréal

Don McNair, production graphique et traduction, McNair Editing, Vernon

À propos d'EFFET-I

En Asie et en Europe, avec une expérience de près de 20 ans sur le plan de l'organisation de mission d'études internationale portant sur les coopératives et plus largement, l'économie sociale, l'équipe d'EFFET-I a forgé au fil des années un important réseau de contacts et développé un savoir-faire unique avec le souci constant de s'ouvrir à la nouveauté, à l'innovation et aussi documenter ces pratiques pour en assurer ultérieurement la plus large diffusion.

Info@effet-i.org



Annexe - Carrousel de photos



