

S'inspirer

Le modèle autrichien d'habitation : entre production à grande échelle et pérennisation de l'abordabilité

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES ABRÉVIATIONS ET TRADUCTION	3
INTRODUCTION	4
LES PARTICULARITÉS DE VIENNE	5
Deux grandes catégories de logement social	5
Les Limited-Profit Housing Associations (LPHA) et leur réglementation	7
Les modalités de financement des LPHA	9
Quelques changements dans le paysage du logement à but non lucratif	11
Plus qu'un simple concours : un outil d'aménagement structurant	11
PROCESSUS ET CRITÈRES D'ACCÈS DES DIFFÉRENTS MODÈLES LOCATIF	13
Une privatisation qui s'accélère	14
UN PEU D'HISTOIRE	16
Les deux grandes vagues de construction	16
Une troisième vague ?	17
D'hier à aujourd'hui : des différences marquées	17
LES DIFFÉRENTS MODÈLES DE PARTICIPATION DES FUTURS RÉSIDENTS ET RÉSIDENTES	19
A) Modèle participatif	19
B) Baugruppen	20
B1) Baugruppen en partenariat	20
B2) Baugruppen autonome	21
C) Le syndicate model	22
ANALYSE	24
Avantages et inconvénients du modèle – inspirations possibles pour le Québec	24
RÉFÉRENCES	26

LISTE DES ABRÉVIATIONS ET TRADUCTION

LPH : Limited-Profit Housing

GBV ou **LPHA** : Limited-Profit Housing Association

GBV.at : Fédération auditrice d'Autriche

SWL : Loi-cadre pour les activités de prêts liés à la construction résidentielle

Wiener Wohnen : Bailleur social de Vienne, il gère et rénove les ensembles municipaux de Vienne.

Wohnfonds Wien : Structure indépendante chargée de la construction de logements et de la rénovation urbaine

Wohnservice Wien : Organisation de service-conseil créée par la Ville de Vienne, dont la mission est d'informer et d'assister la population sur les questions relatives à l'habitation

WGG : Loi-cadre sur le logement d'intérêt public (1978)

WWFSG : Loi sur la promotion et la réhabilitation de logements (1989)

INTRODUCTION

Dans un contexte de crise du logement sans précédent, le modèle d'habitation viennois est souvent cité en exemple et fait couler beaucoup d'encre. Ce document tente d'apporter un éclairage sur les particularités et les retombées d'un modèle qui, à l'instar du modèle du logement communautaire québécois, a pris des mesures visant à pallier les dérives spéculatives et la financiarisation du secteur.

Le parc résidentiel national autrichien comprend près d'un million de logements sociaux. Avec 667 300 logements, les différentes associations à but non lucratif gèrent 17 % de l'ensemble du marché de l'habitation. À cela s'ajoutent les 276 800 logements municipaux représentant 7 % et portant ainsi la part totale du logement social à 24 %. L'ensemble de ce parc de logements sociaux est considéré comme abordable¹. Le reste du marché de l'habitation étant possédé par le marché locatif privé (18 %), les occupant-es propriétaires (49 %) et « autres » (9 %) (Housing Europe, 2021).

À Vienne, 60 % des ménages locataires vivent dans des logements dits « subventionnés ». Ceux-ci sont gérés en partie par la Ville de Vienne et en partie par des entités coopératives ou ayant d'autres formes juridiques encadrées légalement qui les rendent comparables à ce qu'on appelle au Québec des organismes à but non lucratif (OBNL). Nous verrons en détail plus tard ces coopératives ou OBNL autrichiens qui prennent le nom de Limited-Profit Housing Association (LPHA). Notons ici que ce que le modèle autrichien nomme « logements subventionnés » sont des logements ayant reçu de l'aide publique pour leur réalisation (souvent sous forme de prêt), et non pas systématiquement des subventions publiques récurrentes (comme le Programme de supplément au loyer du Québec).

Bien qu'il ne s'applique pas exclusivement à la ville de Vienne, le modèle d'habitation autrichien y est particulièrement présent et a su se maintenir et se développer malgré la succession au pouvoir de différents partis municipaux aux idéologies très différentes. Appelée « Vienne la rouge » depuis les années 1920, Vienne est un îlot social-démocrate dans un pays qui fut entièrement gouverné par les conservateurs de 1919 à 1934 (Guillas-Cavan, 2021). En 1921, le parti social-démocrate (*Sozialdemokratische Partei Österreichs* – SPÖ²) mena une réforme radicale qui visait « la construction au quotidien de la Révolution » en s'appuyant « sur les différents piliers de la politique d'assistance sociale, et notamment celui du logement communal » (Gruber, 1991). La vision : un logement public universel où l'intégralité du parc serait gérée par la municipalité, vue comme capable de construire plus et mieux que le privé. Malheureusement, la réalité et les besoins criants de l'époque en matière de logement ont forcé la Ville à adopter une posture de compromis qui a fait en sorte que le logement social viennois est devenu aujourd'hui « le produit d'un empilement de mesures et un patchwork de différents types de logements, soumis à des règles spécifiques » (Guillas-Cavan, 2021), rendant ainsi le paysage des différents intervenants en matière d'habitation relativement complexe.

Cette évolution historique a malgré tout mené à la construction de plusieurs grands ensembles reconnus et a permis à la ville de Vienne d'acquérir une notoriété internationale en matière de politique du logement.

¹ En Autriche, le coût en euro par mètre carré des logements privés, à but non lucratif et municipaux sont respectivement de 9,60, 7,40 et 6,90.

² Autrefois appelé le Parti social-démocrate des travailleurs – *Sozialdemokratische Arbeiterpartei Deutschösterreichs* (SDAP).

LES PARTICULARITÉS DE VIENNE

En Autriche, il n'y a pas de définition officielle du logement social. Il existe différentes définitions à travers les 9 régions ([Housing Europe, 2010](#)). Les pouvoirs de Vienne ressemblent à ceux d'une province. Elle est à la fois un Bundesland (état fédéré) et une municipalité ([Marquardt et Glaser, 2020](#)). Elle est devenue responsable des subventions pour l'habitation en 1989. Ces fonds sont alimentés par une taxe de 1 % sur le revenu qui est payé par les employeurs et par les employé-es. Cette taxe appelée « contribution à l'aide au logement – Wohnbauförderungsbeitrag (WF) » se répartit ainsi : 0,50 % pour la personne assurée et 0,50 % pour l'employeur. Hormis quelques exceptions, la plupart des travailleurs et travailleuses et des employeurs y contribuent, et ce, indépendamment de leur revenu, créant ainsi le sentiment que le logement est un bien collectif. La taxe est collectée au niveau national pour être ensuite redistribuée aux provinces ([Marquardt et Glaser, 2020](#)).

******À titre d'exemple, la répartition du budget de Vienne en matière d'habitation en 2017 était la suivante : construction de nouveaux logements (50 %), subventions aux rénovations (34 %), allocations logement (16 %) ([Mundt, 2018](#)).

En 1995, Vienne introduit un concours architectural et urbanistique qui orientera la façon de faire du logement subventionné. La Ville de Vienne introduit des thèmes qui servent à évaluer les propositions. Certains acteurs comme les Limited-Profit Housing Associations (LPHA) sont éligibles et peuvent soumettre des projets. Les acteurs privés sont également éligibles à participer au concours, mais ils doivent se soumettre aux mêmes conditions que les LPHA (surplus limités, hausse de loyer plafonnée, etc.). Peu importe leur nature, les participant-es doivent s'adjoindre la participation d'architectes, d'architectes paysagistes et d'autres expert-es. À partir de 2016, le concours ne s'adresse plus qu'aux constructions qui comprennent plus de 500 unités, les plus petits projets étant évalués et sélectionnés par un autre comité. En 2008, le concours a permis de mettre l'accent sur des aspects écologiques et sociaux. Les critères d'économie et d'écologie furent dès lors traités de façon équivalente dans les procédures de sélection, orientant ainsi le type de construction. Aujourd'hui, Vienne est sensible aux changements sociodémographiques et met davantage l'accent sur des thèmes comme la mixité, l'habitation intergénérationnelle, l'habitation au féminin (*female-oriented living*)³ ou encore l'habitation abordable pour les jeunes adultes ([Reven-Holzmann, 2019](#)).

Deux grandes catégories de logement social

- 1) Les logements sociaux « municipaux »,** aussi appelés « communaux », appartiennent à la municipalité (*municipal housing or public housing*).

Les logements municipaux sont principalement destinés aux ménages qui ont des besoins urgents en matière de logement ou aux populations vulnérables. La loi sur le contrôle des loyers de 1917 (gel des prix des loyers, protection contre les évictions, baux illimités, etc.) a rendu difficile et peu attractif l'investissement en immobilier. Il en a résulté une baisse des prix relatifs au foncier et à l'immobilier en 1918 qui a permis à la Ville d'acheter plusieurs terrains répartis sur le territoire viennois pour y développer

³ Voir l'exemple de La Seestadt, un énorme chantier présentement en construction qui se présente comme « pensé par et pour les femmes ».

du logement social. Aujourd'hui, cette répartition des logements génère une mixité sociale et une diminution de la marginalisation en fonction des classes sociales. Les logements sociaux sont attribués à travers une liste d'attente gérée par la Ville de Vienne à travers le Wohnservice Wien. La production de logements sociaux publics a cessé dans les années 2000 au profit des logements à but non lucratif produits par les LPHA. Réintroduite en 2016, la construction de logements sociaux municipaux reste très marginale et ne comptait, en 2021, que 4000 unités en construction (Litschauer et Friesenecker, 2021).

Comme les logements sociaux municipaux sont moins nombreux que les logements à but non lucratif et que les baux peuvent être transférés à un membre de la famille⁴, il y a peu de mobilité dans le bassin des logements sociaux municipaux. En 2012, la liste d'attente pour les logements sociaux municipaux comportait 29 700 ménages, soit une augmentation de 140 % par rapport à 2001 (Kadi, 2015).

À des fins de simplification, dans le reste du document, les logements sociaux municipaux seront nommés : logements municipaux.

Wiener Wohnen est le bailleur social de Vienne et la plus grande société immobilière d'Europe. Elle gère et rénove les ensembles municipaux de Vienne, soit 220 000 logements municipaux.

Wohnservice Wien est un service-conseil gratuit créé en 2000 par la Ville de Vienne dont la mission est d'informer et d'assister les citoyens et citoyennes dans tout ce qui a trait à l'habitation. Le service conseil se charge également d'attribuer les logements subventionnés par la Ville.

2) Les logements à but non lucratif sont gérés par des propriétaires à but non lucratif. Ces sociétés peuvent prendre les formes juridiques suivantes : Gen.mBH (Genossenschaft pour les coopératives) et gGesmbH (Gesellschaft mit beschränkter Haftung pour les sociétés à responsabilité limitée – LPHA). Les deux formes sont soumises à la Loi sur le logement d'intérêt public (WGG) qui encadre leurs activités de production à but non lucratif de logement. La Loi assure que les différentes associations, peu importe leur statut juridique, respectent certains critères (voir section suivante).

Ainsi, bien que les LPHA soient considérées par la loi autrichienne comme des entreprises privées, la WGG est assez contraignante, notamment du point de vue de l'usage des surplus. Ce parc de logements peut donc être comparé à celui du logement communautaire québécois géré par des coopératives et des OBNL, à la différence qu'au Québec les coopératives et les OBNL sont contraints par leur statut juridique et non pas par une loi comme en Autriche. À des fins de simplification, dans le reste du document, les propriétaires à but non lucratif, que ce soit des coopératives ou des LPHA, seront nommés : LPHA.

! Les coopératives en habitation ont connu une montée en popularité dans les 10 dernières années, mais il n'en demeure pas moins que leur part du marché de l'habitation reste

⁴ Les enfants doivent avoir habité avec leurs parents au minimum deux ans pour pouvoir reprendre le bail.

marginale. Chaque année, seulement 200 unités d'habitation sont développées par des coopératives (Korab, 2023)⁵, dans un total de 16 000 nouveaux logements (tous logements à but non lucratif confondus).

Il est important de faire la distinction entre les logements municipaux et les logements à but non lucratif, puisque les deux ne visent pas à répondre aux besoins des mêmes clientèles. Le premier cible les populations plus vulnérables, alors que le deuxième répond davantage aux besoins de la classe moyenne.

Wohnfonds Wien est un fonds indépendant pour la construction de logements et la rénovation urbaine. Le fonds fournit et développe des terrains pour le logement social. Il procède également à des acquisitions patrimoniales stratégiques et gère le concours de sélection des nouveaux projets de construction pour la ville de Vienne. Toute personne (promoteur ou propriétaire) voulant bénéficier de subventions de la Ville de Vienne doit passer par le Wohnfonds Wien. Le fonds s'occupe également de la coordination entre les promoteurs, les propriétaires, les différents départements municipaux et les services centraux de la Ville. Actuellement, le fonds, qui emploie 60 personnes à temps plein, détient 3,2 M de m² de terrain à Vienne (ACHAT, 2023).

Comme mentionné plus haut, dans les dernières décennies (de 2000 à 2015 environ), les municipalités ont moins développé de logements municipaux pour déléguer davantage la construction et la gestion de logements à but non lucratif aux LPHA. Notons néanmoins que cette tendance pourrait s'inverser à la suite d'un nouveau chantier de logement public mis en place dans les dernières années.

! L'une des particularités du modèle autrichien réside dans la stabilité et la prévisibilité de son financement. Avant 2008, le gouvernement autrichien (*central state*) distribuait aux neuf provinces un montant prédéterminé pour l'habitation. Depuis 2009, ce montant a été intégré au montant total d'argent remis aux provinces, laissant ainsi à la discrétion des différentes provinces la gestion du montant alloué à l'habitation. Le financement récurrent du gouvernement central reste néanmoins un levier stable servant grandement le développement immobilier à but non lucratif.

Les Limited-Profit Housing Associations (LPHA) et leur réglementation

Les LPHA ont sensiblement la même origine que les premières coopératives dans le sens où elles se basent sur l'autonomie de gestion et la coopération : « *In a similar vein, the origins of LPHA lie in the collective, self-managed housing provision of cooperatives, especially after the First World War, as well as employer initiatives to provide decent housing for their staff* » (Friesenecker et Litschauer, 2021).

Les associations de construction à lucrativité limitée (LPHA), qu'elles prennent la forme juridique d'une coopérative dirigée par ses membres ou d'une entreprise à but non lucratif, sont très réglementées. Elles doivent être affiliées à une association d'audit agréée en vertu de la loi de 1997 sur la révision des

⁵ Document provenant d'une présentation donnée par Robert Korab, fondateur et PDG de Raum et Kommunikation dans le cadre de la mission québécoise à Vienne.

coopératives et se soumettre à des audits annuels menés par cette association⁶. Les profits (intérêts perçus sur l'investissement des fonds propres) de ces LPHA sont limités. Elles sont également sujettes à plusieurs réglementations provenant du gouvernement central, dont la Loi sur le logement d'intérêt public (WGG). Un amendement a été fait à la WGG en 2019 afin de renforcer le pouvoir des autorités de contrôle, les mesures de sécurisation de la rétention des actifs et la clarification des zones grises nouvellement créées avec l'apparition des Airbnb.

L'écosystème de la production à but non lucratif de logements autrichien compte 182 associations de propriétaires à but non lucratif, dont 97 coopératives, 75 sociétés à responsabilité limitée (LPHA) et 10 sociétés ouvertes à responsabilité limitée (offices publics) (ACHAT, 2023).

Avec un parc résidentiel national composé de 944 100 unités de logement social gérées par seulement 182 associations à but non lucratif, le modèle d'habitation autrichien fait la démonstration du succès de la professionnalisation des promoteurs immobiliers à but non lucratif et de la stratégie de volume qu'ils ont entrepris.

Comparaison des écosystèmes de production à but non lucratif	
AUTRICHE	QUÉBEC
662 000 unités locatives détenues (+ 276 000 en gestion de « condos » abordables)	135 000 unités locatives détenues ³
Croissance annuelle moyenne 17 000 unités (dont 6000 à Vienne)	Croissance annuelle moyenne 2000 unités (dont 500 à Montréal)
10 offices publics détiennent 260 000 unités	149 offices publics détiennent 74 000 unités
97 LPHA coopératifs détiennent 172 000 unités	1300 coopératives détiennent 30 000 unités
75 LPHA détiennent 230 000 unités	1200 OSBL détiennent 55 000 unités
TOTAL : 182 propriétaires à but non lucratif (moyenne de 3637 unités)	TOTAL : 2649 propriétaires à but non lucratif (moyenne de 50 unités)

Source : ACHAT, 2023, p.6⁷

L'association autrichienne qui supervise l'ensemble des LPHA (Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband – GBV) exerce une surveillance et un contrôle sur toutes les associations qui veulent opérer sous la WGG et bénéficier des avantages qui y sont associés. Ces associations doivent respecter plusieurs principes inscrits dans la loi qui visent principalement à assurer leur caractère non lucratif et prévenir l'appropriation des capitaux ou un enrichissement personnel indu :

- Le coût des loyers est fixé en fonction des coûts réels de construction, de financement et de gestion des immeubles.
- Les surplus sont limités.

⁶ Il y a un bureau gouvernemental de surveillance des associations dans chacun des neuf États d'Autriche.

⁷ « Selon Statistiques Québec, la province comptait 135 000 logements à but non lucratif (sociaux, abordables et communautaires) en 2022, mais les données publiées par les différentes fédérations (RQOH, ROHQ, CQCH et FHCQ) en 2023 portent le compte à un nombre total plus élevé d'environ 160 000 unités. Cela s'expliquerait probablement par un dédoublement compilatif que l'ACHAT n'a pas contre-vérifié ».


- Les fonds propres et les surplus doivent être réinvestis dans les délais exprimés par la loi à défaut de quoi ils seront imposés.
- Les capitaux propres sont immobilisés en permanence à des fins caritatives. Ceci est assuré par le plafonnement de la distribution des surplus aux propriétaires et d'autres restrictions.
- Les fournisseurs de logements doivent être indépendants des membres de l'industrie de la construction afin d'éviter les conflits d'intérêts. Cela s'applique surtout aux responsables des sociétés à but non lucratif.
- Les salaires des employé-es sont également réglementés par la loi.
- La vente des immeubles de logements à but non lucratif est interdite sauf si vendu à une autre LPHA.
- La fiscalité des bâtiments se fait individuellement, ce qui veut dire que chaque bâtiment doit être financièrement viable.

Les LPHA sont régulées au niveau national, limitant ainsi la capacité décisionnelle de la Ville concernant de nouvelles constructions et leur attribution. Cependant, toutes les constructions ayant bénéficié de subventions (sous forme de prêt public) doivent céder une partie des logements à la municipalité qui les alloue ensuite selon sa liste d'attente, et ce, pour toute la durée du prêt, soit 40 ans.

Les modalités de financement des LPHA⁸

Le financement des LPHA provient de plusieurs sources :

- prêt hypothécaire (30 à 50 %) ;
- prêt public (30 à 40 %) ;
- équité propre (10 à 25 %) ;
- locataires (2 à 8 %).

	source	quotité	conditions
 montage financier type GBV- Données 2020	a. Prêt hypothécaire	35%	Durée : 30 ans (2x15) / Taux : 1% inférieur au marché
	b. Prêt public	32%	Durée : 30-35 ans / Taux : 1%
	c. Équité propre	25%	Durée : 50 ans / Taux : 2-3.5%
	d. Mise de fonds locataires	8%	Remboursable, dépréciée à hauteur de 1%/année

La réglementation entourant le fonctionnement des LPHA est assez stricte, mais il existe différents outils pour créer des surplus ainsi qu'une fiscalité et des aménagements légaux qui avantagent les LPHA :

- une exemption d'impôt pour le respect des modalités comprises dans la Loi sur le logement d'intérêt public (WGG) ;
- une politique d'acquisition du foncier qui permet aux LPHA d'acquérir des terrains à 10 % sous la valeur marchande ;
- des prêts publics à faible taux d'intérêt (1 %) ;
- une structure d'investissement qui participe à soutenir le logement à but non lucratif.

⁸ Cette section se base sur les travaux de Marie-Sophie Banville pour la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) qui a publié en octobre 2023 un document très riche sur les modalités de financement du logement à but non lucratif de l'Autriche, de la France et du Danemark.

- Les Housing Construction Convertible Bonds (HCCB) sont des titres obligataires convertibles en capital pour la construction de logements. En Autriche, il y a présentement six institutions spécialisées (banques de construction en habitation). Ces dernières convertissent les titres en prêts hypothécaires pour les LPHA. Ce système se présente comme un produit d'épargne à long terme et très sécuritaire, et ce, pour une variété d'investisseurs, du petit épargnant aux régimes de retraite jusqu'au fonds institutionnel.
- La loi fédérale sur les mesures pour promouvoir la construction résidentielle (SWL) permet d'offrir certains avantages fiscaux pour les investisseurs qui encouragent le logement à but non lucratif (exemption partielle d'impôt, déduction fiscale, un déductible pour les ménages à plus faible revenu, etc.).

Les LPHA ont droit à des subventions, mais sont soumises à plusieurs réglementations comprises dans la loi sur le logement d'intérêt public (WGG). Le gouvernement détermine les règles d'éligibilité et les municipalités où les LPHA vont ensuite attribuer les logements en fonction de ces critères. La WGG limite donc les profits, mais certains « outils » ont été mis en place pour permettre aux LPHA de dégager des surplus et permettre l'expansion du parc de logements abordables.

Ces surplus doivent cependant être réinvestis presque entièrement dans de nouveaux projets de construction ou dans des opérations de rénovation des ensembles existants.

Les deux outils pouvant être utilisés pour dégager des surplus sont les suivants :

1) Le Grundmiete ou loyer de base

Les prix des loyers dans les LPHA doivent représenter les coûts réels des immeubles (*cost-based*) avec tout ce qu'ils comprennent (frais de construction, frais de maintenance, prêts, etc.). Lorsque ces immeubles sont libérés des prêts et dettes (généralement au bout de 35 ans), les coûts réels associés à l'immeuble diminuent. C'est à ce moment que les LPHA peuvent appliquer le Grundmiete (loyer de base). Ce dernier est encadré par la WGG qui le limite à 1,87 euro par mètre carré (indexé à l'inflation) (FOHM, 2023). Le prix des loyers dont les immeubles sont libérés des prêts et dettes et qui appliquent le Grundmiete ne diminue donc pas autant qu'il le pourrait (ajout de 1,87 euro par mètre carré au prix le plus bas). Cette façon de faire permet toutefois de maintenir des loyers abordables pour les locataires actuels, mais également pour les générations futures.

2) L'utilisation de l'équité propre sous forme de prêts pour les nouveaux projets.

Le second outil est tributaire du premier dans la mesure où il permet de mobiliser les surplus créés par le Grundmiete pour l'expansion du parc de logements abordables. Encore une fois, la WGG assure un contrôle et une gestion saine des effectifs des LPHA en obligeant une comptabilité individuelle, donc à l'échelle de chaque immeuble pris individuellement. Le second outil permet donc de contourner cette règle pour permettre à une LPHA d'utiliser le Grundmiete généré par l'un de ses immeubles libéré de prêts et de dettes (donc sans risque) pour financer, sous forme de prêt, un nouveau projet. Ce prêt, tout comme les prêts contractés à la banque, est pris en compte dans le prix des nouveaux loyers suivant la logique du *cost-based* mentionné plus haut. Les modalités

entourant ces prêts sont avantageuses et tournent autour de 2 à 3 % d'intérêts pouvant être échelonnés sur 50 ans.

La WGG et ces deux outils travaillent ensemble pour permettre de dégager des surplus, mais aussi de les garder au service du logement abordable, garantissant ainsi la pérennité du modèle autrichien.

Quelques changements dans le paysage du logement à but non lucratif

Comme le prix du foncier tend à augmenter considérablement (à Vienne notamment), une mesure additionnelle a récemment été ajoutée pour contribuer au montage financier des nouveaux logements à but non lucratif. Les locataires sont appelés à contribuer en versant une mise de fonds remboursable. Si cette mesure permet aussi de réduire le coût mensuel des loyers, elle peut se présenter comme un obstacle pour les ménages plus démunis. Une aide des différents gouvernements régionaux est cependant possible. Vienne offre, par exemple, des prêts à très faible taux d'intérêt pour les locataires en difficulté, et ce, jusqu'à hauteur de 25 000 euros (Kadi, 2015).

La hausse du prix du foncier a accentué la rareté des terrains abordables, qui a dû être compensée par un agrandissement du bassin de sélection des terrains. Depuis 2019, la nouvelle catégorie de zonage *social housing* permet de faire des gains fonciers (friches, industries et zones agricoles en périphéries).

Malgré tout, les LPHA délaissent peu à peu le secteur non lucratif : « *On the other hand, the share of social housing dropped to 30%, seeing even limited profit housing companies engaged in profit-oriented commercial housing* » (Korab, 2023, 30).

Plus qu'un simple concours : un outil d'aménagement structurant

La compétition pour le développement de logements à but non lucratif permet de mettre de l'avant les valeurs et les objectifs de la stratégie *smart city*, servant ainsi d'outil pour développer la ville de manière durable et inclusive.

Le concept de *smart city* a émergé dans les années 2000. Si le terme n'est pas encore stable, il réfère généralement à un objectif de ville durable suivant une méthode de mise en œuvre axée sur la ville collaborative par la mise à profit de l'intelligence collective et artificielle (Cerema).

En 2011, l'Autriche a mis en place la « Smart Cities Technology Platform » qui a mené à la création de la « Smart Cities and Regions Platform » en 2013. En février 2022, la Ville de Vienne adopte la « Vienna Smart City Strategy ». Cette dernière se base sur les 17 objectifs de développement durable des Nations unies et met l'accent sur la dimension humaine : « *In Vienna's interpretation, a smart city is one that never loses sight of the human dimension; a city that places the focus on the needs of local people. The development of a sustainable, liveable city is only successful if everyone benefits and everyone is able to play their part* » (Vienna Smart City Strategy, 2023, 22).

Au-delà des valeurs promues dans la Vienna Smart City Strategy, le concours permet aussi, par l'obligation d'avoir une diversité d'experts-es travaillant sur les projets, de faire des projets complets qui s'intègrent bien au tissu urbain déjà existant. Le concours, jumelé à une vision directrice et fédératrice, permet de faire émerger des projets qui s'insèrent bien dans le cadre bâti existant. Connectés et reliés entre eux grâce à un réseau de transport en commun performant, les différents projets ont également tous accès aux infrastructures du quotidien (épiceries, écoles, etc.) en plus d'être agrémentés par des parcs et des espaces verts. Il en résulte un tissu urbain diversifié et harmonieux en opposition au développement par projet qu'on voit souvent dans les grandes villes (Griffintown à Montréal, notamment).

PROCESSUS ET CRITÈRES D'ACCÈS DES DIFFÉRENTS MODÈLES LOCATIF

Dans les logements municipaux, les loyers sont régis par la loi, tandis que, pour les logements à but non lucratif, la fixation des loyers se fait de sorte à couvrir les différents coûts (achat du terrain, coût de construction, coût de financement, etc.). Le niveau des loyers à Vienne est relativement homogène, les loyers des LPHA étant un peu plus élevés (7,9 euros/m²) que les loyers municipaux (7 euros/m²), mais sensiblement inférieurs aux loyers du marché locatif privé (10,30 euros/m²). La plus grande différence réside dans le fait que les logements à but non lucratif exigent souvent une mise de fonds des locataires. Dépendamment du terrain et des coûts de financement, la mise de fonds moyenne est d'environ 40 000 euros pour un appartement de 80 m². Advenant que les résident-es déménagent, leur mise de fonds leur sera rendue en retranchant 1 % par année d'habitation (Litschauer et Friesenecker, 2021). Plus la contribution initiale est importante, moins le loyer mensuel est élevé.

Pour pouvoir obtenir un logement municipal ou un logement subventionné, il est requis d'avoir un «Wiener Wohn Ticket». Pour l'obtenir, il faut remplir le formulaire et répondre aux exigences d'admissibilités suivantes : avoir 18 ans ou plus, résider à Vienne depuis au moins deux ans, avoir la citoyenneté autrichienne ou celle d'un autre pays membre de l'Union européenne, être réfugié (avec carte verte) ou encore détenir un permis de résidence depuis plus de 5 ans. Il faut également avoir un revenu sous la limite établie par la loi viennoise sur la promotion et la réhabilitation de logement (WWFSG). Les personnes mariées ou en union civile ne remplissent qu'un formulaire et ainsi n'ont droit qu'à un ticket.

! Jusqu'en 2006, seuls les citoyens et citoyennes d'Autriche pouvaient avoir accès aux logements sociaux. Maintenant, les non-citoyen-nes y ont accès après 5 ans de résidence permanente grâce aux directives de l'Union européenne – *equal treatment of third-country nationals*.

Un revenu maximum est également exigé pour avoir accès au LPH (logements à but non lucratif), mais la limite est si grande qu'elle couvre presque 80 % de la population. De plus, une fois dans le logement, les futures augmentations de salaire ne sont pas prises en compte (Reinprecht, 2016). Le salaire maximum à l'entrée est de 47 000 euros pour un ménage et de 90 000 euros pour un ménage avec deux enfants (Litschauer et Friesenecker, 2021). La logique derrière cette approche est de créer des environnements mixtes et éviter la stigmatisation des populations moins nanties. Une fois installés, les locataires peuvent également rester dans leur appartement à vie, créant ainsi une stabilité propice au développement d'un sentiment d'appartenance.

Enfin, pour pouvoir avoir accès aux logements subventionnés qui portent le statut de coopérative (Gen.mbh), il faut être ou devenir membre de la coopérative.

En 2012, Vienne a introduit le « SMART apartment model » pour mieux répondre aux besoins des populations à faible revenu (jeunes familles ou personne seule). À partir de 2012, le 1/3 des logements de chaque construction qui reçoit des subventions devait être des SMART, et depuis 2019 la proportion est montée à 50 %. La mise de fonds est plus faible, se situant à environ 5000 euros pour 80 m² (Litschauer et Friesenecker, 2021). La moitié des appartements SMART est attribuée à travers le Wohnservice Wien et est soumise aux mêmes critères d'éligibilité que les logements municipaux, l'autre moitié étant attribuée par les LPHA. Le modèle est basé sur un principe de construction compacte pour pouvoir réduire les coûts. Cette initiative permet une meilleure abordabilité, mais pose des questions à long terme quant à l'offre développée pour les familles.

Pour avoir accès à un SMART, tout comme à un logement municipal, il faut, en plus des critères d'éligibilités nécessaires (Wiener Wohn Ticket), devoir démontrer des besoins spéciaux et être dans l'une ou plusieurs des situations suivantes :

- être dans un appartement qui n'offre pas suffisamment d'espace pour le nombre d'occupant-es ;
- avoir moins de 30 ans et avoir vécu pendant plus de 10 ans avec ses parents ;
- démontrer des besoins spéciaux (être âgé de 65 ans et plus et avoir un faible revenu, être âgé de 65 ans et plus et résider dans un bâtiment sans ascenseur, etc.).

Une privatisation qui s'accélère

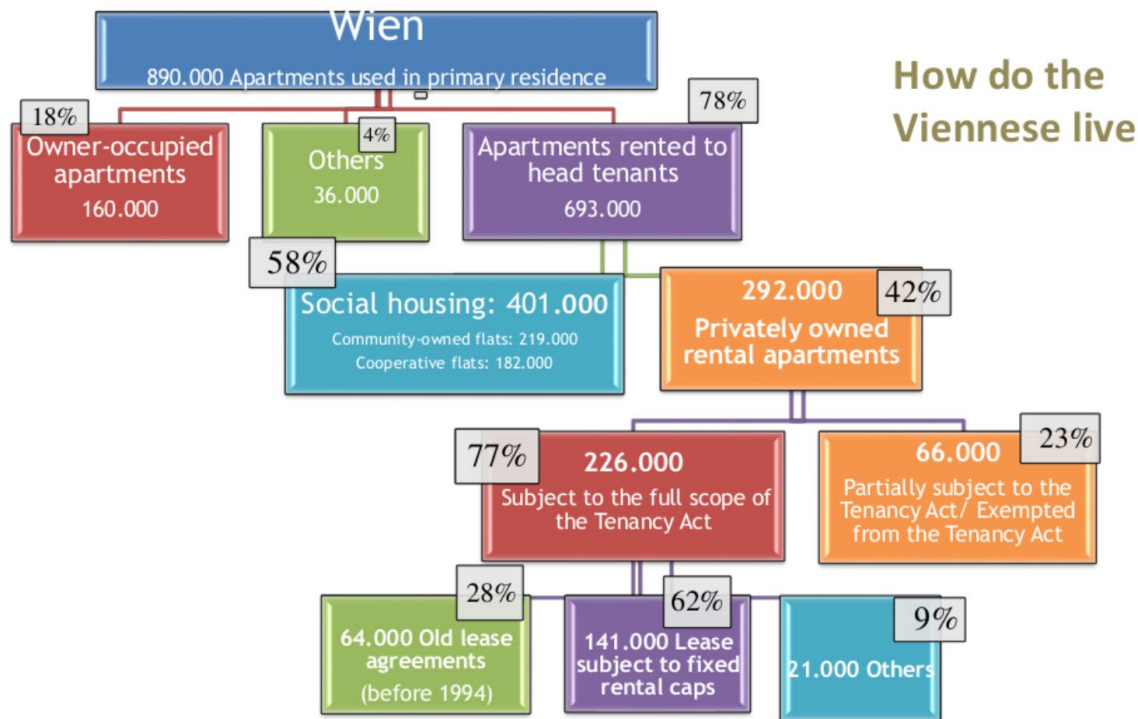
Subissant une pression croissante des marchés et des lobbies immobiliers, les lois et les réglementations entourant les appartements locatifs et les droits des locataires se sont assouplies au fil des années. Le droit au rachat a été introduit au milieu des années 1990 pour certains logements à but non lucratif. Aujourd'hui, presque toutes les nouvelles constructions sont pourvues de ce droit (Kadi, 2015). Du côté des LPHA, le droit au rachat est autorisé après 5 ans d'occupation et le gouvernement autrichien, à travers un programme spécifique, aide les individus dans l'acquisition d'un domicile (ICA Housing, 2012).

La loi sur le contrôle des loyers (Rent Act) a également été assouplie en 1984 et 1986 jusqu'à sa forme actuelle datant de 1994. On peut noter deux changements majeurs pour les logements du marché privé régulé par la loi sur les loyers⁹ :

1. L'introduction de baux à durée limitée

Avant les modifications entrées en vigueur en 1994, tous les baux étaient illimités. Les baux limités sont d'une durée minimum de 3 ans. Bien que des baux à durée illimitée soient toujours émis, la proportion de baux limités augmente rapidement. Entre 1994 et 2001, la part des unités sur le marché locatif privé ayant un bail limité est montée à 15 % (Kadi, 2015).

⁹ Seules les constructions d'avant 1945 sont soumises à la loi sur le contrôle des loyers.



Source: Statistik Austria, Mikrozensus 2015, Sonderauswertung ÖVI

Source : Housing for all

2. Encadrement des loyers

Le montant des loyers était auparavant régulé en fonction d'un système de pointage/catégorisation des loyers selon leurs caractéristiques et leur qualité. À la suite des modifications légales, le montant des loyers est maintenant régulé en fonction d'un loyer type (loyer fictif) auquel peuvent s'ajouter des « premiums ». Ces premiums peuvent être en lien avec la qualité de l'appartement ou encore son emplacement. Les appartements situés dans des emplacements prisés obtiennent des premiums plus élevés.

UN PEU D'HISTOIRE

Les deux grandes vagues de construction

- 1919-1934

Pour mieux comprendre l'idée de patchwork évoquée plus tôt dans ce document, on doit d'abord s'intéresser à l'histoire des premières coopératives d'habitation. Un peu avant la première grande vague de construction, les premières organisations à but non lucratif en matière de logement sont fondées à Vienne autour des années 1870¹⁰. À l'époque, les coopératives n'ont pas une grande capacité d'action, mais elles deviennent plus importantes dans les années 1918 à 1923. En effet, à la suite de la crise économique de 1918¹¹, le gouvernement, qui peine à pallier les besoins en habitation, leur offre la possibilité d'acheter et de développer des terrains (Lang et Novy, 2011). Ces premières coopératives d'habitation visaient entre autres à loger les fonctionnaires d'État et la classe ouvrière (Friesenecker et Litschauer, 2021). Elles étaient en partie financées par leurs membres et par un fonds impérial¹² (Guillas-Cavan, 2021).

En novembre 1920, est voté le Règlement de la construction qui empêche pratiquement la construction de tout nouveau logement privé. Ce même règlement participe également à imposer un modèle commun de construction valable pour les logements municipaux (appelés aussi communaux) et coopératifs :

Les différents logements construits ou subventionnés par la municipalité doivent avoir une surface de 28 m² pour un couple sans enfant et de 36 m² pour un couple avec enfants et compter une entrée, des WC, une cuisine et deux chambres ou une chambre et un bureau ; toutes les pièces doivent comporter au moins une fenêtre. Ils doivent en outre disposer de la lumière électrique, de l'eau courante, du gaz et être équipés d'une gazinière à deux feux, d'un évier et d'une baignoire. (Guillas-Cavan, 2021)

La construction s'accompagne d'une réflexion et d'une planification par quartier afin d'intégrer la nouvelle construction à son environnement. On parle alors « d'une réflexion systémique » qui va mettre en relation la construction de logements à celle des différentes structures et commodités sociales (transport en commun, écoles, services sociaux, bibliothèques, parcs, jardins, etc.).

L'arrivée au pouvoir du gouvernement austrofaciste en 1934 met fin à la vague de construction sociale-démocrate, qui aura tout de même construit 60 000 logements de 1919 à 1934.

¹⁰ 1873, krach de la bourse de Vienne en Autriche.

¹¹ Écroulement du système financier à la suite de la défaite austro-hongroise de novembre 1918.

¹² Le Fonds du jubilé de l'empereur François-Joseph 1^{er} pour la construction d'ateliers et de logements populaires (Kaiser Franz-Josef Jubiläumsfond für Werkstätengebäude und Volkswohnung).

- 1945-1985

Le parc de logement passera, dans cette deuxième grande vague de construction, de 60 000 à 391 000 logements sociaux. Cette période se fait sous le signe de la massification du logement social. L'un des exemples les plus connus est le Wohnpark Alt-Erlaa, un complexe résidentiel et commercial qui compte 3180 appartements. Construit entre 1983-1985, il s'inscrit dans la mouvance initiée par le slogan de Harry Glück : « Habiter comme les riches... aussi pour les pauvres ».



Source: [HiddenArchitecture](https://www.hiddenarchitecture.com/)

Une troisième vague ?

La construction des grands ensembles commence à s'essouffler à partir des années 1980 jusqu'en 2010. La priorité est mise sur la rénovation de logements anciens ou encore sur la construction de nouveaux logements plus petits (sensibilité environnementale).

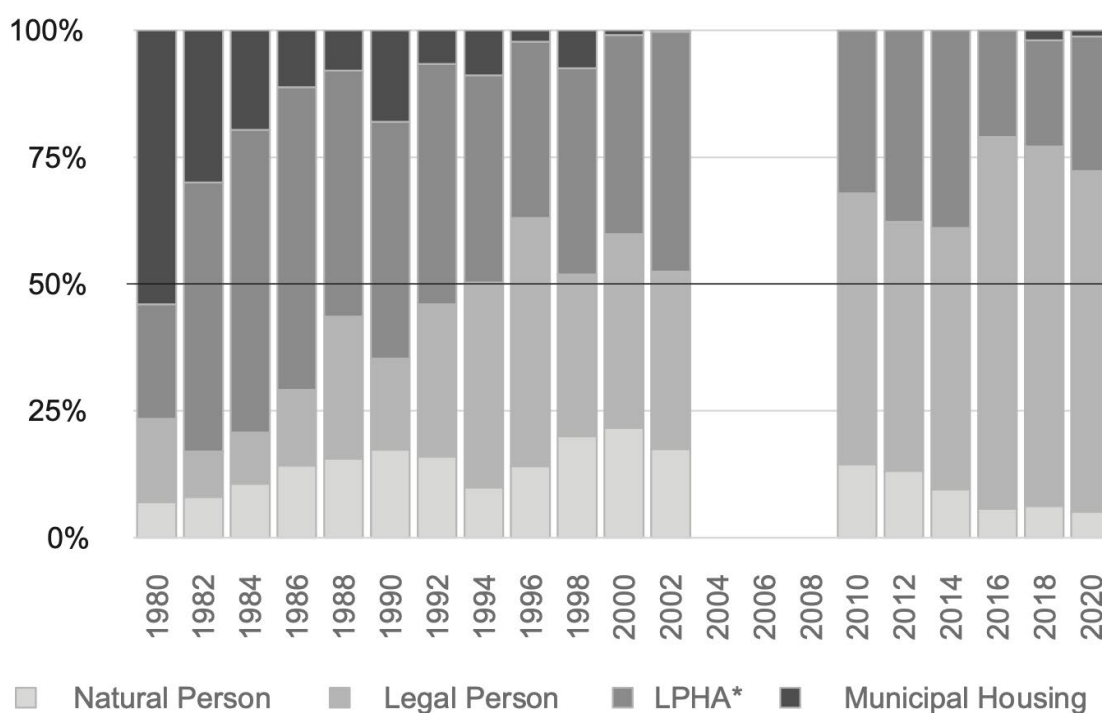
À partir de 2012, on voit le retour de la construction de grands ensembles. On peut penser entre autres à l'exemple du nouveau quartier d'Aspern, La Seestadt, sur les lieux d'un ancien aéroport viennois fermé en 1977. Ce grand chantier, le plus grand d'Europe (Guillas-Cavan, 2021), s'inscrit dans un désir de réduire l'étalement urbain : « Avec ce projet, la mairie entend renouer avec la ville compacte de jadis, adaptée aux exigences du XXI^e siècle, des transports à l'habitat » (Saux, 2022). C'est une capacité de presque 30 000 habitant-es qui est prévue d'ici 2030. Une part importante de logements de La Seestadt sera subventionnée par la Ville et le reste sera offert au prix du marché : « Certains immeubles, comme celui de Christine Ehrenreich-Exel, abritent des "coopératives d'habitat", des groupes de particuliers qui conçoivent ensemble leur immeuble, avec souvent des idées neuves : nombreux espaces collectifs, par exemple de coworking, partage d'équipements, cohabitation entre générations » (Saux, 2022).

D'hier à aujourd'hui : des différences marquées

Comme ailleurs en Europe, les formes traditionnelles de coopérative se sont transformées dans les dernières années (après 1945) en de plus grandes coopératives professionnelles – amalgame de plusieurs petites coopératives pour former une ou quelques sociétés en habitation (Lang et Novy, 2011 ; Nentjes et Schöpp, 2000). Cette transformation a grandement été influencée par la création de l'« Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations » qui est devenue une organisation parapluie qui réglemente les coopératives d'habitation et les organismes à but lucratif limité.

On peut voir que la culture de gouvernance des coopératives a changé à travers les années en fonction du parti au pouvoir. Par exemple, l'arrivée au pouvoir du parti conservateur (2000 à 2006) a transformé la gouvernance des coopératives d'habitation. La législation des conservateurs a autorisé les coopératives (traditionnelles) et les États à vendre leurs bâtiments au prix du marché, réduisant le nombre de coopératives au profit des groupes d'habitation à profit limité. Lang et Novy parlent d'un processus d'«économisation» des coopératives d'habitation (plus grande hiérarchie dans la gouvernance, orientation vers un modèle de gestion d'entreprise, réduction de la prise en compte des intérêts des membres): «[...] so that cooperatives gradually resemble typical corporate organisations» (Lang et Novy, 2011).

Évolution des différentes parts de marché en habitation à travers la distribution de permis de construction à des fins résidentielles selon les différents promoteurs



Source : Friesenecker et Litschauer, 2021, 71

LES DIFFÉRENTS MODÈLES DE PARTICIPATION DES FUTURS RÉSIDENTS ET RÉSIDENTES

Le paysage d'habitation viennois est complexe et comprend plusieurs modèles de construction différents. Ces différents modèles incluent divers degrés de participation citoyenne et de modes de tenure variés. S'il n'est pas si simple de lancer un projet d'habitation, la diversité des modèles offre des possibilités intéressantes autant pour les citoyen·nes que pour les LPHA. Gruber et Lang (2019) recensent quatre modèles : participatif, *baugruppen* (autopromotion) en partenariat, *baugruppen* autonome et *syndicate*.

A) Modèle participatif

Ex. : So.vie.so



Source: [Wohnfonds Wien](#)

111 appartements subventionnés, aires communes de grandeur variées et espaces verts partagés avec le lotissement voisin.

- Approche *top-down*.
- Les résident·es peuvent participer à l'élaboration du projet.
- Une structure de participation est mise en place par les architectes et les consultant·es pour faciliter la coopération avec les LPHA.
- Le processus de participation commence deux à trois ans avant la réalisation du projet et prend la forme de rencontres régulières.

- Les résident·es peuvent participer à la prise de décision concernant, par exemple, la terrasse sur le toit ou l'ajout d'un gymnase.
- Lorsque les consultant·es se retirent, les résidentes et résidents sont encouragés à prendre plus de responsabilités dans la gestion des aires communes et du groupe de résident·es.
- Contrairement au programme de logement social traditionnel à Vienne, les résidentes et résidents sont organisés en comité consultatif (*advisory board*).
- Le financement provient de subventions. Il passe par une coopérative d'habitation qui, en échange, s'engage à fournir des appartements de qualité et à bas prix.
- Les résident·es payent un montant initial qui va de 15 000 à 30 000 euros (pour un appartement de taille moyenne à grande). Plus la contribution initiale est importante, moins le loyer mensuel est élevé.
- En cas de déménagement, la contribution initiale est remboursée en y retranchant 1 % par année d'occupation.
- Les résident·es doivent acheter des parts (*cooperative shares*) et ont des options de rachat.
- Les coopératives peuvent choisir les futurs résidents et résidentes en fonction de leur propre liste d'attente (la municipalité a également une liste).
- Le loyer est fixé pour 10 ans et les contrats peuvent être prolongés.
- Les coûts pour les aires communes et les équipements sont couverts dans le coût final de construction. Des frais de service sont facturés pour la maintenance qui est financée en partie grâce à des donations.
- Ce programme est destiné à la classe moyenne et ne participe pas vraiment à la mixité sociale ou ethnique.

B) Baugruppen

Des projets d'habitation qui sont (co)initiés, (co)planifiés et (co)construits par les futurs résidents et résidentes.

B1) Baugruppen en partenariat

Ex. : Pegasus

25 unités d'habitation de grandeur différentes avec une aire partagée sur le toit, des aires communes et des aires de jeux pour les enfants au sous-sol. Dans cet exemple, la coopération entre les résident·es et les résident·es sélectionnés par la municipalité est bonne (ce qui n'est pas toujours le cas). Les résident·es sélectionnés par la municipalité ont choisi de verser une petite contribution monétaire et mensuelle à l'association de résident·es en place.

- Un groupe de résident·es s'organise en tant qu'organisation indépendante et s'associe à une Limited-Profit Housing Association (LPHA).
- La LPHA se charge d'obtenir du financement et de superviser la construction pour le groupe qui a la possibilité de participer au processus de planification.
- Le groupe de résident·es va louer les $\frac{2}{3}$ des appartements disponibles et le reste ($\frac{1}{3}$) va être loué par la municipalité.

- Les résident·es ont donc moins de poids dans la prise de décision concernant l’attribution des logements ainsi que la maintenance de l’établissement.
- Comme le modèle suit les règles concernant l’habitation sociale à Vienne, il est possible d’avoir accès à des subventions. Il y a donc une limite dans le prix du loyer qui est déterminé en fonction de la municipalité et qui assure aussi le droit à l’aide au logement pour les personnes à faible revenu.
- Modèle accessible et abordable.

B2) Baugruppen autonome

Ex. : Sargfabrik



Source: Sargfabrik [site web](#)

Plus gros projet collaboratif. Terminé en 1996 après plus de 10 ans de consultation et de processus participatifs de planification.

112 unités d’habitation pour environ 160 adultes et 50 enfants/adolescent·es. Le projet est devenu un centre culturel bien connu du quartier. Des concerts sont organisés et des abonnements à la piscine sont offerts.

- Ce modèle est l’adaptation d’un modèle allemand et de l’*Austrian act of tenancy* : le *Wohnheim*. Le *Wohnheim* était initialement fait pour les résidences étudiantes ou les résidences pour personnes âgées (habitation temporaire). Le modèle a été adapté pour l’habitation collective, créant ainsi une sorte de mini-coopérative.
- Ce modèle offre une gestion indépendante par une association composée des résident·es du bâtiment.
- C’est l’association qui est propriétaire de la résidence (propriété collective).
- Le *Wohnheim* permet aux résident·es d’avoir accès à des subventions, mais pour la construction (et non sous forme d’allocations d’aide au logement).

- Le *Wohnheim* offre également certaines dérogations dans la construction d'un bâtiment, p. ex. : réduction des exigences en lien avec le stationnement de près de 90 % et réduction des exigences en lien avec la hauteur des plafonds et la grosseur des appartements. Grâce à ces exceptions, beaucoup d'argent peut être réorienté dans la structure sociale du projet.

C) Le syndicate model

Ex. : Willy Fred



Source: Willy Fred [Facebook](#)

Maison existante avec 14 appartements de tailles différentes. Aire commune semi-publique. Trois autres projets de ce type à Vienne, un à Salzburg et un à Innsbruck.

Les projets sont développés au sein de l'association autrichienne Dachverband habiTAT. L'association de résident-es représente 20 personnes. Elle forme aussi des groupes de volontaires pour s'occuper de la gestion et de la maintenance du bâtiment.

- Ce modèle est originaire d'Allemagne (Le *Mietshäuser Syndikat* est bien développé en Allemagne, mais plus récent en Autriche).
- Tous les projets sont organisés comme des *Hausbesitz-GmbH* (*limited-house owning company*) avec deux actionnaires. Un des actionnaires représente les intérêts des résident-es qui s'organisent en association. Le deuxième actionnaire est l'association faîtière Dachverband habiTAT.
- Le financement : dans l'exemple du Willy Fred, le groupe de résident-es, constitué en Willy-Fred GmbH, est actionnaire à 51 % et habiTAT est actionnaire à 49 %.
- En tant que deuxième actionnaire, habiTAT a le droit de s'opposer à la vente de la maison et veille à ce qu'aucun profit ne soit réalisé et que la propriété ne soit pas victime de spéculation foncière.

L'habiTAT est également conçu pour le réseautage et la croissance. Les initiatives de projets de nouvelles maisons reçoivent des conseils et un soutien complet de la part des anciens membres d'habiTAT, et chaque résident verse une contribution de solidarité avec le loyer, qui est ensuite mise à la disposition de nouveaux projets en tant qu'aide au démarrage – de sorte que de plus en plus de maisons sont achetées gratuitement ! Les loyers servent également à rembourser les emprunts. Petit à petit, la maison sera communautarisée et les marges de manœuvre financières augmenteront. Cela permet de réaliser des travaux de rénovation écologique ou de créer de nouveaux espaces de vie. ([Willy-Fred](#))

L'habiTAT veut briser l'idée que les communautés de vie hétérogènes peuvent être imposées par les municipalités. Les principaux piliers sont : l'inclusion, la gouvernance autonome, la convivialité et la neutralisation du capital, ainsi que la solidarité.

ANALYSE

Avantages et inconvénients du modèle – inspirations possibles pour le Québec

Le modèle viennois a permis, grâce à **l’encadrement, le financement et la réglementation**, de produire des ensembles d’habitation de qualité qui répondent aux besoins en logement à long terme à la fois en matière de volume et d’abordabilité. Outre ces éléments fondamentaux, ces ensembles sont reconnus pour leur qualité architecturale et urbanistique. Ils s’insèrent bien dans leur environnement et répondent à la diversité des enjeux et des besoins actuels (projet durable facilitant la mobilité active, appartement pour famille ou pour personne seule, etc.). En fonctionnant de la sorte, Vienne prend le contre-pied des modes de développement axés seulement sur la rentabilité financière, dont le quartier de Griffintown à Montréal est devenu l’un des exemples emblématiques :

Malgré les efforts municipaux pour rattraper le manque initial de planification, on retiendra de ce quartier laissé aux mains des promoteurs – avec Devimco aux premières loges – le prix exorbitant des logements unifamiliaux, la multiplication des condos de petite taille, le déficit d’infrastructures publiques, la rareté du locatif abordable et la croissance des locations à court terme Airbnb. ([Le Devoir](#), avril 2022)

Une partie des logements (l’ensemble des logements municipaux et le tiers des nouveaux logements à but non lucratif) est gérée par le Wiener Wohnen (bailleur social de Vienne). **Leur attribution se fait selon des critères assez spécifiques** faisant en sorte que les personnes dans le besoin qui répondent à ces critères peuvent être logées rapidement. L’établissement de ces critères est néanmoins sujet à controverse. Un des critères stipule, par exemple, que les demandes des personnes qui vivent à Vienne depuis une plus longue période de temps sont prioritaires, désavantageant ainsi les nouvelles et nouveaux arrivants. On rappelle que, jusqu’en 2006, seuls les citoyens et citoyennes d’Autriche pouvaient avoir accès aux logements municipaux.

La **structure** entourant les différents modèles d’habitation est très **complexe** :

Le paysage des promoteurs à Vienne est très compliqué. Nous-mêmes, à Vienne, nous ne parvenons pas à le comprendre, et on ne peut l’expliquer à personne [...]. Depuis une éternité, je demande au Wohnfonds de me fournir un arbre généalogique des promoteurs à Vienne. (Entretien D. Steiner, Architekturzentrum, 13.02.2014) (Meyfroidt, p. 307)

Si certains modèles sont accessibles aux citoyen-nes, il faut néanmoins qu’ils et elles soient en mesure de naviguer dans les processus complexes d’attribution. Cela demande certaines compétences, souvent détenues par les classes plus aisées. Les LPHA ont aussi l’obligation de faire partie d’une association d’audit, ce qui entraîne des coûts assez élevés, rendant la possibilité de se lancer dans la construction

plus **difficile pour les petits joueurs qui sont pourtant souvent plus ancrés dans les communautés à desservir.**

La professionnalisation de la construction de logement social a démontré plusieurs avantages, notamment des structures organisationnelles stables capables de retenir l'expertise et le talent, des économies d'échelle réduisant les coûts de construction et permettant d'être concurrentiel face au marché privé, et des capacités de financement avantageuses et diversifiées. En Autriche, ce modèle permet à un plus petit nombre d'acteurs de gérer un plus grand nombre de logements à but non lucratif qu'au Québec : « *From the 1960ies on, housing cooperatives, once leading the social housing movement, lost their significance. Today, corporations under the governance of non-profit housing law (WGG) are dominating social housing in Austria* » (Korab,2023,14). On voit cependant que les LPHA commencent à se tourner tranquillement vers la construction à profit non subventionné (et donc non encadré par la loi (WGG)). Ce virage peut s'expliquer en partie par l'augmentation du prix du foncier. Ceci pose des questions sur la pérennité d'un modèle qui axe la non-lucrativité sur un encadrement légal plutôt que sur la nature juridique des entités développeuses.

Enfin, si le Québec compte plus de petits joueurs pour gérer un moins grand nombre de logements à but non lucratif, il peut tout de même se targuer de pouvoir, par la diversité de tenure, mieux répondre aux différents besoins de la population et offrir une meilleure mixité sociale.

RÉFÉRENCES

ACHAT. (2023). *Modèle autrichien : l'écosystème d'habitation sociale mature et performant*. Fiches d'apprentissages et propositions.

Banville, M.-S. (2023). *Leçons de systèmes de financement du logement social résilients*. Rapport de recherche réalisé pour la fédération des OSBL d'habitation de Montréal.

Friesenecker, M. et Litschauer, K. (2021). Innovating social housing? Tracing the social in social housing construction (chap.5) dans *Vienna, still a just city?* London: Routledge.

Gruber, E. et Lang, R. (2019). Collaborative housing models in Vienna through the lens of social innovation (chap.3) dans *Affordable housing governance and finance: Innovations, partnerships and comparative perspectives*. New-York: Routledge.

Gruber, H. (1991). *Red Vienna: Experiment in working-class culture, 1919-1934*. Oxford: Oxford University Press.

Guillas-Cavan, K. (2021). Autriche. Le logement social à Vienne : un modèle original à la croisée des chemins. *Chronique internationale de l'IRES*, 173, 17-32.

Housing Europe. (2010). *Country Profile. Social Housing in Europe: Austria*. <https://www.housingeurope.eu/resource-88/social-housing-in-europe>

Housing Europe. (2021). *Cost-based social rental housing in Europe. The case of Austria, Denmark and Finland*. <https://www.housingeurope.eu/resource-1651/cost-based-social-rental-housing-in-europe>

Housing for all. (s.d.). *How Vienna ensures affordable housing for all with an extremely complicated housing system*.

Kadi, J. (2015). Reconfiguring housing in formerly «Red» Vienna? *Housing, Theory and Society*, 32(3), 247-265.

Korab, R. (2023). Social Housing and New Cooperative Housing in Vienna – History, Strategies, Instruments, Examples. Présentation donnée dans le cadre de la mission québécoise à Vienne.

Lang, R. et Novy, A. (2011). Housing cooperatives and social capital: The case of Vienna. *SRE – Discussion Papers WU Vienna University*, 2, 1-46.

Litschauer, K. et Friesenecker, M. (2021). Affordable housing for all? Challenging the legacy of Red Vienna (chap.4) dans *Vienna, still a just city?* London: Routledge.

Marquardt, S. et Glaser, D. (2020). How much state and how much market? Comparing social housing in Berlin and Vienna. *German Politics*, 1–20.

Meyfroidt, A. (2016). *Le tiers secteur du logement dans la région métropolitaine Vienne-Bratislava. Recompositions d'une offre de logement abordable et fabrique métropolitaine*. [Thèse de doctorat, Université de Lyon, France].

Mundt, A. (2018). Privileged but challenged: The state of social housing in Austria in 2018. *Critical Housing Analysis*, 5(1), pp. 12–25.

Missud, D. et Girard, J-P. (2023). *Comment Vienne a pris une position de leadership en matière de logement social et communautaire ?* Mission d'étude québécoise à Vienne.

Nentjes, A. et Schopp, W. (2000). Discretionary profit in subsidised housing markets. *Urban Studies*, 37(1), 181-194.

OCDE. (2020). *Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain. Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales*. OCDE, Paris.

Polèse, M. (23 juin, 2023). *Vienne a-t-elle trouvé la recette ?*
<https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2023-06-23/logement-abordable/vienne-a-t-elle-trouve-la-recette.php>

Reven-Holzmann, A. (2019). *10 Jahre "Soziale Nachhaltigkeit". Bestandsaufnahme und Ausblick*.
https://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Studien/STUDIE_2019_SN-Reven-Holzmann_LANG.pdf

Saux, V. (2022). *Autriche : la Seestadt, un éco-quartier nouvelle génération à Vienne*. GEO.
<https://www.geo.fr/environnement/autriche-la-seestadt-un-eco-quartier-nouvelle-generation-a-vienne-212263>

The Housing Agency. (2020). *Social, affordable, and co-operative housing in Europe: Case studies from Switzerland, Austria, France, Germany, the Netherlands, and Denmark*.

Ville de Vienne. *Housing, rented flat types*. [Consulté le 28 juin 2023].
<https://www.wien.gv.at/english/living-working/housing/renting/flat-types.html>

À propos du TIESS

Le TIESS est un organisme de liaison et de transfert en innovation sociale (OLTIS) reconnu par le ministère de l'Économie, l'Innovation et de l'Énergie (MEIE). Le TIESS regroupe de nombreux acteurs de l'économie sociale et solidaire et du développement territorial, de même que des centres de recherche, des universités et des collèges. Il contribue au développement territorial par le transfert de connaissances : il outille les organismes d'économie sociale et solidaire afin qu'ils puissent faire face aux enjeux de société de façon innovante et transformer leurs pratiques. tiess.ca

Contributions

Rédaction : Caroline Côté, chargée de projets, et Emilien Gruet, responsable de la veille et du développement stratégique au TIESS.

Révision linguistique : Stéphane J. Bureau, TIESS.

Mise en page : Annie Bérubé, TIESS.

Remerciements

Ce rapport a été rendu possible grâce à l'implication soutenue et constante de nombreuses personnes. Le TIESS tient à remercier Véronique Laflamme (FRAPRU), Aurélie Macé (Association des groupes de ressources techniques du Québec – AGRTQ), Laurent Levesque (UTILE) et Jean-Pierre Girard (EFFET-I).

Les documents de ACHAT, de la FOHM ainsi que le rapport de mission de Jean-Pierre Girard ont également été consultés.



Publication de Territoires innovants en économie sociale et solidaire, janvier 2024.



