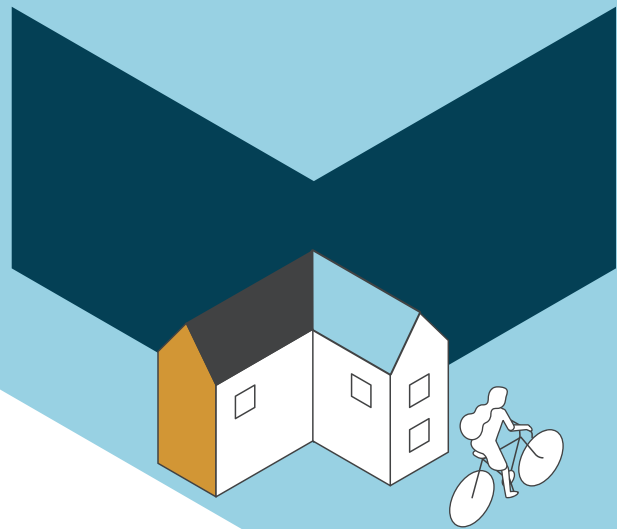


Congrès 2025 - Bordeaux



Note :
*L'utilité publique
en matière de logement
en Autriche*



57^e Congrès des
et **Directrices**
Directeurs

d' **Oph**
Offices Publics de l'Habitat

L'utilité publique du logement en Autriche : qu'est-ce que cela signifie et pourquoi est-ce important ?

Dans de nombreuses villes autrichiennes, les loyers augmentent et les logements abordables se font de plus en plus rares. Une solution importante pour garantir **des logements abordables** est l'utilité publique en matière de logement, le « statut HLM » soi-disant. Mais qu'est-ce que ce régime signifie exactement et comment fonctionne-t-il en Autriche ?

Qu'est-ce que l'utilité publique en matière de logement ?

En Autriche, il existe un **système** bien établi **d'utilité publique en matière de logement**, qui existe depuis 1940. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique - généralement des coopératives de construction de logements ou des sociétés d'utilité publique - construisent et gèrent des logements sans viser de bénéfices élevés. Leur objectif est de créer des logements abordables pour de larges couches de la population et de les garantir à long terme.

En contrepartie de leur **responsabilité sociale**, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique bénéficient d'avantages fiscaux et peuvent profiter de subventions avantageuses. Contrairement aux investisseurs privés, ils ne peuvent réaliser que **des bénéfices limités**, et ceux-ci doivent **être réinvestis** dans la construction de logements.

Comment fonctionne le système en Autriche ?

En Autriche, l'utilité publique en matière de logement est précisément réglementée par la loi sur l'utilité publique en matière de logement (WGG). Les associations de construction d'utilité publique doivent se conformer à des directives strictes :

- **Principe de couverture des coûts** : les loyers ne doivent pas dépasser le montant nécessaire pour couvrir les coûts réels de construction, d'entretien et de gestion - l'objectif ne doit pas être de faire des bénéfices.
- **Distribution limitée des bénéfices** : les bénéfices doivent être en grande partie réinvestis dans de nouveaux projets de logement au lieu d'être distribués aux investisseurs ou aux propriétaires.
- **Limitation de la spéculation foncière** : les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne peuvent utiliser des terrains que pour la construction de logements sociaux et ne peuvent pas les vendre à des fins lucratives.
- **Attribution sociale des logements** : les logements sont souvent attribués selon des critères sociaux, de sorte que les personnes à faible revenu trouvent plus facilement un logement abordable.

Pourquoi l'utilité publique du logement est-elle importante ?

Grâce à ce système, environ un quart de tous les logements en Autriche sont gérés par des organismes d'utilité publique. Vienne, en particulier, montre l'importance de ce modèle : on y trouve une forte combinaison de bâtiments communaux (construits par la ville) et de logements d'utilité publique, ce qui permet de maintenir un niveau de loyer modéré par rapport à d'autres grandes villes européennes.

Dans toutes les régions d'Autriche où des projets d'utilité publique sont construits, les loyers et les prix en accession à la propriété sont de 25 pour cent inférieurs aux prix du marché. Deux études du WIFO datant de 2021 et 2023 le prouvent scientifiquement.

L'utilité publique du logement **empêche** en outre **la spéculation** sur le marché du logement et veille à ce que le logement reste abordable à long terme - pour les familles, les retraités et les personnes aux faibles revenus.

Y a-t-il des défis et un besoin de réforme ?

Bien que le système fonctionne en principe bien, il y a aussi des **défis à relever** en Autriche :

- **Augmentation des coûts de construction** : en raison des prix élevés de la construction et de la cherté des terrains, il devient plus difficile de construire des logements bon marché.

- **Pression de la privatisation** : certaines voix appellent à un assouplissement des règles afin d'attirer davantage d'investisseurs - mais cela pourrait mettre en péril les loyers abordables.

- **Le manque de terrains** : En particulier dans les agglomérations, il y a de moins en moins de terrains abordables pour la construction de logements sociaux.

Il y a donc des discussions sur la manière de renforcer encore le système, par exemple en augmentant le soutien de l'État ou en adoptant des règles plus strictes contre la spéculation.

Conclusion

L'utilité publique en matière de logement en Autriche est un modèle internationalement reconnu qui garantit un logement abordable pour de nombreuses personnes. Alors que dans d'autres pays, les loyers explosent, ce système aide ici à mettre en œuvre une politique sociale du logement. Il n'en reste pas moins important que l'État continue à renforcer ce modèle afin qu'il y ait à l'avenir suffisamment de logements abordables.