Beaucoup d'habitations en location

Avec le quartier réhabilité de Nordbahnhof, à Vienne, l'Autriche montre la voie à suivre en matière de logements abordables. Voici comment le pays parvient à ce résultat.

PAR PETER KOH , MANUELA LA GAMMA 27 NOVEMBRE 2024 TEMPS DE LECTURE : 7 MINUTES ÉCOUTEZ
CONVERTIR AU FORMAT PDF IMPRIMER PARTAGER

EN SAVOIR PLUS

À Vienne, sur 85 hectares désaffectés servant autrefois au triage de marchandises à côté d'une gare ferroviaire démolie s'élève l'un des plus grands projets de revitalisation urbaine d'Europe centrale. Le nouveau quartier accueille des bureaux, des restaurants, des espaces verts, un centre de congrès et un parc public de stationnement entièrement alimenté par ses propres panneaux solaires, ainsi que des milliers de nouveaux appartements construits autour d'un parc urbain de 10 hectares qui a été laissé à l'état naturel. Dans de nombreuses villes, les appartements construits dans le cadre d'un nouveau projet immobilier aussi qualitatif seraient hors de portée pour les personnes ayant un salaire moyen. Mais nombre des nouvelles résidences dans le quartier réhabilité de Nordbahnhof sont abordables pour le commun des Viennois.

MICHAEL HOBISG

« J'apprécie vraiment de vivre dans un quartier magnifique et central, très calme et avec beaucoup de charme », explique Nathalie Stevanovic, une habitante du quartier. « Il est très animé. On ne pourrait guère vouloir mieux. Son excellent emplacement associé à de nombreux bars et restaurants, ainsi que les loyers abordables le rendent particulièrement attrayant pour la jeune génération. »

Nathalie Stevanovic vit dans un appartement détenu par ÖVW (Österreichisches Volkswohnungswerk), une filiale de la banque autrichienne Erste Bank et l'un des plus grands propriétaires de la ville, dans un projet immobilier financé en partie par la Banque européenne d'investissement. Et elle n'est pas la seule à apprécier la situation en matière de logement dans la capitale autrichienne.

Abordable de par sa conception

Vienne figure souvent en tête des classements des villes du monde où il fait bon vivre. En 2024, pour la troisième année consécutive, la ville a dominé l'Indice de qualité de vie de l'Economist Intelligence Unit, un classement annuel de 173 villes dans le monde. De nombreux facteurs contribuent aux excellents résultats de la capitale autrichienne. Vienne a obtenu des scores parfaits en matière de stabilité, de santé, d'éducation et d'infrastructures. Mais la disponibilité de logements de qualité la distingue des autres villes occupant les dix premières places du classement, comme Melbourne, Sydney et Vancouver, qui ont reculé en raison de leur marché immobilier.

La disponibilité de logements abordables à Vienne et dans d'autres villes autrichiennes n'est pas le fruit du hasard, mais la conséquence d'un système conçu avec soin, en place depuis plus de 100 ans, qui continue de bénéficier d'un soutien marqué de la part des autorités nationales et régionales.

Une caractéristique clé de ce système est que près de la moitié de la population loue son logement au lieu de le posséder. À Vienne, la proportion de locataires atteint 75 %. Le taux d'accession à la propriété en Autriche est nettement inférieur à la moyenne de 80 % des autres pays de l'UE, mais il est comparable à celui de l'Allemagne et de la Suisse. La forte prévalence de la location, cependant, n'est pas un signe de défaillance du marché, mais une politique délibérée visant à donner la priorité à l'accès à un logement de qualité.

Un élément central de l'approche autrichienne est la notion d'associations de logement à but lucratif limité. Il s'agit de propriétaires immobiliers mandatés pour servir l'intérêt général en fournissant un logement locatif à des [illegible] nt inférieurs de 25 % à la valeur marchande. Au total, 182 de ces organismes inde[illegible]ent quelque 40 % des logements locatifs autrichiens. Le système garantit que l[illegible]evenu moyen, souvent exclus du marché privé, ont accès à des solutions de log[illegible]e à long terme.

Écouter
Dictionnaire
Traduire

À l'image de Mirel Dakic, les habitants du quartier Nordbahnhof y voient un autre avantage. « Il est rassurant de savoir que nous vivons dans un appartement géré par un promoteur immobilier à but lucratif limité qui répond aux besoins de tous et toutes », déclare-t-il.

→ *En savoir plus sur le soutien de la Banque européenne d'investissement au logement abordable en Suède et en Irlande.*

→ *En savoir plus sur l'investissement de la Banque européenne d'investissement dans le logement étudiant à Chypre.*

Une recette autrichienne

Andreas Reittinger, directeur général d'ÖVW.
STEFAN JANSSON

Deux autres facteurs contribuent à la réussite de l'Autriche en matière de logement : l'accès à des terrains abordables et l'existence d'une structure de financement stable. Les politiques d'urbanisme de Vienne jettent intelligemment des ponts entre la disponibilité des terrains et les engagements en matière de logement abordable. Les promoteurs ont accès à des terrains de premier choix, souvent des espaces publics réaffectés comme d'anciennes gares de triage, en échange de l'affectation d'une part importante (50 à 75 %) de leurs projets à des logements abordables. Cela garantit un apport constant en logements abordables dans les nouveaux projets immobiliers.

Les prêts à long terme à taux fixe, comme ceux accordés par la Banque européenne d'investissement à des taux avantageux, offrent la stabilité financière nécessaire pour maintenir des loyers toujours bas. Ce caractère prévisible protège les locataires de la volatilité du marché privé, leur permettant de faire des projets sans craindre une escalade des coûts du logement.

« Notre objectif en tant qu'entreprise est de fournir des logements abordables », déclare Andreas Reittinger, directeur général d'ÖVW. « En période de difficultés économiques, un financement prévisible à long terme est particulièrement important pour garantir des loyers fiables, même lorsque les taux d'intérêt augmentent. »

Abordables et durables

La relation entre la Banque européenne d'investissement et Erste Bank dure depuis 30 ans. Les deux établissements ont signé plus 500 millions d'euros de prêts au cours des cinq dernières années à l'appui de projets de logements abordables et un prêt de 100 millions d'euros pour construire des habitations économes en énergie et en rénover d'autres. En conséquence, plus de 6 800 logements abordables ont été construits en Autriche ces dernières années avec le soutien de la BEI.

En 2024, la Banque européenne d'investissement a accepté de prêter 175 millions d'euros pour la construction d'appartements locatifs abordables et économes en énergie à Salzbourg et à Innsbruck. Les prêts accordés à Salzburger Sparkasse et à Tiroler Sparkasse, qui font toutes deux partie du groupe Erste Bank, sont assortis de taux d'intérêt favorables pour stimuler des investissements à la traîne dans le secteur du logement.

« Le financement de propriétés vertes en particulier joue un rôle central pour nous », déclare Patrick Götz, membre du conseil d'administration de Tiroler Sparkasse. « Avec le groupe Erste, nous avons rejoint la Net-Zero Banking Alliance et nous nous sommes engagés à atteindre l'objectif de zéro émission nette d'ici à 2050. Les changements climatiques sont probablement le défi le plus important à relever pour garantir un avenir digne d'être vécu dans notre région. »

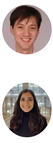
« Nous croyons que la création de richesse commence par des logements abordables et notre mission consiste à permettre à toutes et tous d'accéder à la prospérité financière », ajoute Christoph Paulweber, PDG de Salzburger Sparkasse. « En accordant des prêts locatifs à long terme assortis de taux d'intérêt fixes, nous encourageons les promoteurs immobiliers à lancer de nouveaux projets dans le domaine de l'habitat. Les personnes qui vivront dans ces futurs logements bénéficieront également de loyers abordables. »

PROJET(S) CONNEXE(S)

AFFORDABLE HOUSING SALZBURGER SPARKASSE

Operation to finance social and affordable housing units in the Austrian state of Salzburg. Final beneficiaries of the EIB financing will be limited-profit housing...

À PROPOS DE L'AUTEUR/AUTRICE



Peter Koh

Dernière chaque projet que soutient la Banque européenne d'investissement se cache une histoire liée à des personnes bien réelles et à des enjeux concrets. En tant que rédacteur à la Banque, je raconte ces histoires.

Manuela La Gamma

J'adore partager les histoires inspirantes de celles et ceux qui œuvrent en coulisses aux projets soutenus par la banque de l'UE et mettre en lumière les personnes et les communautés qui sont les moteurs du changement.

PARTAGER

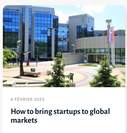
MOTS-CLÉS CORRESPONDANTS

LES LOGEMENTS ABORDABLES ET DURABLES
EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE
INFRASTRUCTURES

Afficher davantage

DES HISTOIRES QUI POURRAIENT VOUS INTÉRESSER

17 NOVEMBRE 2024
Vienne : les clés d'un succès



5 AVRIL 2024
How to bring startups to global markets

28 JANVIER 2025
A current flowing to the future

© Banque européenne d'investissement 2025

RECEVOIR NOTRE NEWSLETTER

Recevez des informations actualisées sur les activités du Groupe BEI en Europe et dans le monde.

Adresse mail
Suivant

Ce formulaire est protégé par reCAPTCHA et la politique de confidentialité de Google Les conditions d'utilisation s'appliquent.