basta!

http://www.bastamag.net/Encadrement-des-loyers-pourquoi-Anne-Hidalgo-ferait-bien-de-visiter-Vienne-l

ENCADREMENT DES LOYERS

Pourquoi Anne Hidalgo devrait s'inspirer de Vienne, l'une des capitales les moins chères d'Europe

par Rachel Knaebel - 22 juin 2015

C'est la capitale de l'un des pays les plus riches d'Europe. Et pourtant, s'y loger coûte bien moins cher qu'à Paris, Londres ou Munich. Quelle est la recette viennoise pour maintenir un accès au logement à loyer modéré pour le plus grand nombre ? Une tradition de logement social et coopératif, un marché privé régulé, des mouvements associatifs vigilants et écoutés par les politiques. À l'heure où un premier encadrement des loyers va enfin entrer en vigueur à Paris, ce 1er août, suivi par Lille fin 2015 et Grenoble en 2016, Basta ! est allé regarder du côté de l'instructive alternative autrichienne au logement cher.

« Érigé par la ville de Vienne entre 1926 et1927 avec les fonds de l'impôt pour la construction de logements ». L'inscription en larges lettres rouges s'étend sur la façade d'un immeuble du 5e arrondissement de la capitale autrichienne. Dans les années 1920, Vienne était fière de ses logements sociaux, qui s'appellent ici « communaux » *(Gemeindewohnungen)*. Elle l'est restée. Les mêmes épigraphes ornent de nombreux immeubles de la capitale autrichienne. Et retracent l'histoire où « Vienne la rouge » bâtissait au profit de ses classes populaires. Une politique qui continue de porter ses fruits des décennies plus tard.

Cet héritage presque centenaire a aidé à maintenir un logement accessible dans un pays pourtant plus riche que la France et l'Allemagne. Dans les classements des métropoles européennes, Londres et Paris arrivent toujours parmi celles où se loger coûte le plus cher. Munich suit de près. Au contraire, Vienne apparaît comme l'une des villes les plus accessibles. Pas étonnant donc que trois-quarts des 1,7 million d'habitants de la capitale autrichienne soient locataires. 500 000 d'entre eux louent l'un des 220 000 logements sociaux de la ville. Soit plus d'un Viennois sur quatre, plus qu'à Paris qui compte 207 000 logements sociaux [1], et bien plus qu'à Londres, où les habitants des classes populaires sont poussés dehors (lire notre article sur l'épuration sociale en cours à Londres). Le bailleur social de Vienne, *Wienerwohnen*, se félicite d'être *« le plus grand bailleur communal d'Europe »*.

Des logements sociaux pour les moins de 30 ans

La situation viennoise du logement social est unique. Elle trouve ses origines dans la politique de la municipalité socialiste qui régit la ville après la Première Guerre mondiale et jusqu'en 1934. Sur les ruines de l'Empire austro-hongrois, Vienne décide alors de lancer un grand programme de construction d'habitat pour ses couches populaires. Résultat : en 1934, la municipalité a fait sortir de terre plus de 63 700 logements sociaux. La dynamique s'interrompt après le basculement de l'Autriche dans une dictature autoritaire et conservatrice (le pays sera annexé en 1938 par l'Allemagne nazie). Et reprend après la Deuxième Guerre, avec le retour des socialistes : 50 000 logements sociaux sont construits entre 1945 et 1954. 9000 logements érigés chaque année dans les années soixante.

Willi Hejda, militant au sein du réseau viennois pour le droit à la ville, vit dans l'un des logements sociaux de Vienne. Il paie un peu moins de 500 euros pour environ 80m2. *« C'est très bon marché, mais c'est dans un quartier dortoir. »* Le jeune homme a repris le bail de l'appartement dans lequel vivait sa grand-mère auparavant. Ce qui est tout à fait possible à Vienne. Mais Willi Hejda aurait tout aussi bien pu y accéder directement : il a moins de 30 ans. C'est l'un des critères pour prétendre à un logement communal viennois : être jeune travailleur ou étudiant et n'avoir encore jamais eu d'appartement. Bien d'autres cas de figure sont possibles : vivre dans un logement nocif pour la santé ou sur-occupé (soit deux personnes dans un studio ou trois dans un deux pièces), être en fauteuil roulant… Il y a évidemment des seuils de revenus, mais relativement élevés : 3140 euros nets par mois pour une personne seule, 4680 euros pour deux personnes, 5300 euros pour un foyer de trois persones. Les loyers, eux, démarrent à 300 euros le studio, et 650 euros le trois-pièces.

Les logements coopératifs freinent la hausse des loyers

Autre pilier du logement bon marché à Vienne : l'habitat coopératif [2]. Les coopératives y gèrent plus de 235 000 logements, soit environ un quart des habitations de la ville. Et elles continuent à construire : 5000 logements neufs l'année dernière. Comme les coopératives louent à prix coûtant, là aussi, les loyers sont tout à fait modérés : 5,40 euros/m2 pour l'ancien, 8 euro/m2 dans les logements neufs. *« Ce qui fait environ 500 euros hors charges pour un 60 m2 dans du neuf. Et pour un appartement plus ancien, il faut compter 350 euros à la relocation »*, précise Alfred Früh, porte-parole du groupement autrichien du logement coopératif. De quoi faire rêver un Parisien. *« Les loyers dans les logements coopératifs sont en moyenne de 20 % inférieurs à ceux du reste du secteur privé. Associé au logement communal, le secteur coopératif tire les prix de l'ensemble du marché locatif viennois vers le bas. »*

Un appartement proposé à la relocation en 2013 à Vienne l'était pour moins de 7 euros le m2 dans les logements communaux, pour 7,4 euros dans les logements coopératifs et pour 10,3 le m2 dans le privé. C'est deux fois moins que le niveau actuel des locations parisiennes ! *« À Paris, les locations de 2014 se sont conclues à un loyer moyen de 25,3 €/m2, soit un niveau supérieur de 4,5 % à celui de 2013 »*, constatait en mai dernier l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne.

Les loyers privés régulés par la loi

De quoi inspirer Anne Hidalgo, et les maires des autres agglomérations françaises, pour enrayer la hausse continue des loyers. A Paris, la part des loyers dans le budget des ménage atteint, en moyenne 35% : plus d'un euro sur trois des revenus du ménage passe dans le loyer ! Ce qui n'empêche pas les professionnels français de l'immobilier de hurler au scandale depuis deux ans face à la perspective d'un prochain encadrement des loyers. Eux aussi pourraient jeter un œil sur le système viennois. Car en Autriche, une grande partie des loyers du secteur privé sont strictement régulés par la loi.

Un loyer de référence par ville est déterminée chaque année. Il peut ensuite être majoré ou minoré selon la situation du logement, l'étage, son équipement… Ainsi, le loyer de référence d'un logement à Vienne est actuellement fixé à 5,39 euros le m2. Il sera majoré par exemple de 1,59 euros/m2 pour une situation proche des transports et des commerces, de 0,49 euros pour la présence d'un ascenseur, de 0,21 euros pour un balcon… Un appartement de 57 m2 du secteur privé réglementé qui se situerait au troisième étage avec ascenseur dans un quartier plutôt central de Vienne devrait ainsi se louer 7,5 euros le m2, soit 434 euros hors charges. Pas plus. Si un propriétaire ne respecte pas le niveau de référence, le locataire peut exiger une baisse du loyer auprès du médiateur de la ville ou d'un tribunal.

Tous les types de logements ne sont toutefois pas soumis à ce système d'encadrement. Les appartements aménagés dans des combles et ceux de plus de 130m2 en sont par exemple exclus. Et peuvent donc être loués à n'importe quel prix. Les logements non-soumis au système de valeurs de référence se louent ainsi en moyenne 14 euros/m2 [3] contre un peu plus de 10 euros pour les loyers encadrés. *« Le système des loyers réglementés ne vaut pas pour les très grandes colocations*, souligne par exemple Willi Hejda. *Une chambre de 15 à 25 m2 dans une colocation à Vienne se loue aujourd'hui au moins 350 euros charges comprises. Et la tendance est plutôt à 400-450 euros. »*

Éviter une situation à la parisienne ou à la londonienne

Malgré ces politiques volontaristes, la spéculation n'a pas épargné la capitale autrichienne. Entre 2000 et 2010, les loyers viennois ont augmenté de 37 %, et même de 67 % dans le secteur privé, selon l'initiative citoyenne contre la hausse du coût du logement *Mietenwahnsinn stoppen !*. Mais les Viennois n'ont pas tardé à se mobiliser pour échapper à une situation à la parisienne ou à la londonienne. Des associations de locataires et des militants pour le droit à la ville alertent depuis plusieurs années leurs élus sur la question.

Et, surprise : il sont entendus ! L'accès au logement se retrouve aujourd'hui au cœur de la campagne électorale pour les élections municipales d'octobre prochain. *« Nous construisons du logement social »* est ainsi devenu l'un des principaux slogans du maire en place, le social-démocrate Michael Häupl. C'est d'ailleurs avec l'annonce de la construction de 2000 nouveaux logements communaux qu'il a lancé sa campagne. Sur ses affiches électorales placées un peu partout dans la ville, l'homme en costume tient devant lui un trousseau de clés sur fond d'un paysage de grues…

Les Verts, qui gèrent aujourd'hui la municipalité aux côtés des sociaux-démocrates, promettent de leur côté 1000 logements sociaux de plus par an. La maire-adjointe verte à l'urbanisme a même le projet de proposer des logements sociaux de 40 m2 à 365 euros maximum pour les moins de 35 ans. *« La ville ne construit plus de logements sociaux depuis longtemps »*, souligne Willi Hejda. Le dernier ensemble communal, de quelque 70 logements seulement, date en effet d'il y a plus de dix ans. *« C'est nouveau que cela revienne dans les discussions »*, se réjouit donc l'activiste, qui milite aussi pour la création d'un registre des bâtiments vacants de Vienne. Un autre outil pour lutter contre la spéculation.

Rachel Knaebel

Photo de une : Vue de Vienne / CC Miroslav Petrasko
Autres photos : Rachel Knaebel

Notes

[1] Pour comparaison, Paris, 2,2 millions d'habitants, compte, selon le bilan de 2012, 207 000 logements sociaux au sens strict (loi SRU) qui représentent 17,9 % des résidences principales parisiennes. Source.

[2] Ou apparenté, c'est-à-dire géré par des structures qui peuvent prendre d'autres formes juridiques que la coopérative, comme la SARL, mais restent à but non lucratif.

[3] Pour un appartement proposé à la relocation en 2013.

Cet article vous a intéressé ? Basta ! a besoin de ses lecteurs pour poursuivre son travail, faites un don sur bastamag.net.

Basta ! (http://www.bastamag.net) est un site d'information indépendant sur l'actualité sociale et environnementale. Constitué d'une équipe de journalistes et de militants associatifs, Basta ! contribue à donner une visibilité aux enjeux écologiques, aux actions citoyennes, aux revendications sociales, aux mouvements de solidarité et aux alternatives mises en œuvre.