



penelope bacchus

Promoting Energy efficiency to Local Organisations  
through dissemination Partnerships in Europe  
Best Actions for Collaboration in Countries  
for a High efficient Use of energy in Structural funds

- [Print](#) - [Close](#) -

## Normes environnementales pour la construction de grands immeubles - Vienne - Austria

Le « modèle viennois » : améliorer les normes de qualité et de durabilité du secteur du logement en introduisant une concurrence pour l'obtention de subventions publiques.

Cibles	Secteurs	Champs
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autorités locales</li> <li>- Autorités régionales</li> <li>- Consommateurs domestiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiments (y compris patrimoine municipal)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Energies renouvelables</li> <li>- DSM</li> <li>- Suivi et gestion</li> </ul>

### ANALYSE

#### STRUCTURE DU MODELE VIENNOIS

Le secteur du logement a toujours été un terrain privilégié d'intervention politique en Autriche et plus particulièrement à Vienne. Le financement public du secteur du logement social (immeubles neufs ou rénovations) est donc un enjeu politique majeur, tant au niveau des Etats que de la fédération. De fait, des projets d'immeubles neufs représentant en moyenne 6 000 appartements – soit 90 % du volume des nouveaux appartements construits à Vienne – obtiennent chaque année des subventions publiques.

Depuis 1995, la municipalité de Vienne a adopté une nouvelle procédure d'octroi des subventions dans le secteur du logement social. Chaque promoteur d'un projet de ce type doit participer à des concours de qualité pour obtenir des subsides publics. Ce cadre d'action réglementaire a provoqué une révolution structurelle du secteur du logement social et une amélioration marquée de la qualité des projets. Le premier objectif était de relever les normes environnementales, d'améliorer les conditions de vie et l'efficacité économique de la construction de grands immeubles résidentiels à plusieurs étages.

## CRITERES GENERAUX D'EVALUATION

Un jury et un groupe d'experts composés d'urbanistes, de scientifiques, de représentants du secteur du logement et d'acteurs administratifs clés évaluent tous les projets résidentiels qui dépendent des subventions publiques et sélectionnent les meilleurs d'entre eux. Les critères environnementaux entrent pour un tiers dans la décision. Des domaines d'évaluation ont été introduits, avec quatre grandes catégories et plus de 50 critères :

### URBANISME ET ARCHITECTURE

- qualité de la mise en valeur
- fonctionnalité, conditions de vie et de travail
- architecture, esthétique urbaine

### ECONOMIE

- coûts de construction
- coûts pour les utilisateurs
- rapport qualité/prix
- contrats respectueux du consommateur

### ECOLOGIE

- construction et équipements techniques : utilisation et approvisionnement énergétiques, eau/eaux usées, concepts de gestion des installations
- écologie de l'immeuble, matériaux de construction, caractéristiques physiques et propriétés des matériaux (confort thermique, ventilation, etc.)
- qualité des appartements à l'intérieur, exposition à la lumière naturelle, éclairage, produits nocifs pour l'homme
- écologie urbaine (approche des écosystèmes), architecture paysagère, espaces libres et espaces verts

## COUTS ET BENEFICES

Depuis la fin de l'année 1995, plus de 170 projets ont été évalués lors de concours à grande échelle, plus de 250 projets ont été soumis au groupe d'experts. Ainsi, plus de 55 000 appartements au total ont fait l'objet d'une évaluation. Le feu vert pour la construction et l'obtention de subventions publiques a finalement été accordé à des projets totalisant plus de 25 000 appartements. Les projets sont soit en cours de réalisation, soit dans leur phase finale de planification. Le volume global de financement pour ces projets recommandés s'élève à près de 3 milliards d'euros.

Le modèle viennois a obtenu un certain nombre de résultats globaux :

- instauration d'une concurrence à grande échelle et de nouvelles normes communes pour l'ensemble du secteur du logement résidentiel à Vienne
- augmentation marquée des normes de qualité dans les immeubles neufs
- relèvement dynamique de la qualité grâce à la concurrence : pour obtenir une évaluation positive, les projets doivent aujourd'hui répondre à des normes de qualité plus élevées que les projets lancés l'an dernier
- baisse des dépenses totales de construction de plus de 10 %, malgré l'obligation de respecter des contraintes environnementales, urbaines et architecturales plus lourdes qui concourent à l'amélioration générale
- les coûts supplémentaires provoqués par ces dispositions écologiques vont de 22 à 110 euros par mètre carré net (alors que les coûts nets moyens de construction représentent environ 1 000 à 1 150 euros par mètre carré)
- depuis 1996, le total des investissements supplémentaires dus à ces mesures de respect de l'environnement représente plus de 180 millions d'euros
- les possibilités d'innovation régionale ont reçu un véritable coup de fouet, notamment pour l'instauration de normes urbanistiques supérieures et les nouvelles technologies de construction et d'environnement.

## PARTENARIAT

Le secteur du logement et les promoteurs sont les cibles du projet – les investisseurs, ont ainsi été obligés de penser à la qualité en amont, avant les architectes et les urbanistes.

La spirale de qualité est entretenue par la concurrence à laquelle se livrent les promoteurs pour obtenir des subventions publiques :

- a) concurrence directe sur des zones de développement à grande échelle où les meilleurs projets sont sélectionnés par un jury interdisciplinaire (environ 25 % du volume annuel de construction)
- b) concurrence relative par l'évaluation de projets individuels réalisée par un groupe d'experts dont les fonctions sont équivalentes à celles du jury (environ 75 % du volume annuel de construction)

## RECOMMANDATIONS

### LE GRAND CHANTIER DE L'AVENIR : LA REHABILITATION

A moyen terme, le secteur du logement résidentiel devrait abandonner le neuf pour se consacrer à la réhabilitation du parc existant. Depuis deux ans environ, les critères écologiques prennent de plus en plus de poids dans les projets de modernisation.

### LES INNOVATIONS STRUCTURELLES SONT CRUCIALES

Les résultats du fameux « modèle viennois » commencent à tomber – et l'on réalise que les innovations structurelles de ce modèle sont plus importantes et plus durables que les améliorations, très satisfaisantes, de l'urbanisation et des normes environnementales :

- la qualité naît de l'intelligence : le relèvement de la qualité urbaine et environnementale résulte de l'élaboration et de la planification d'un projet global
- la tendance actuelle donne un élan à la croissance durable de l'économie dans la région de Vienne
- l'innovation dans l'immobilier est un facteur important de modernisation d'une économie régionale
- à l'avenir, l'octroi de subventions à la construction de logements s'écartera des schémas de promotion de masse pour favoriser la promotion de la qualité et l'amélioration des structures
- un maillage des différentes connaissances, expertises, puissances économiques et responsabilités sociales est en train de se constituer, à différents niveaux, sur le modèle viennois de concours pour la qualité
- les nouveaux projets et les nouvelles compétences doivent être largement diffusés pour finir par faire partie intégrante de la philosophie adoptée par le secteur de l'immobilier

## POUR EN SAVOIR PLUS

Name organisation [raum & kommunikation](#)

:

Phone number : [+ 43 \(0\)1 7866559](tel:+43017866559)

E-mail : [korab@gmx.at](mailto:korab@gmx.at)

Website : <http://>

## INFORMATIONS UTILES

## CETTE FICHE A ETE REALISEE PAR

Organisation	<a href="#">Energieverwertungsagentur, the Austrian Energy Agency (E.V.A.)</a>	E-mail	<a href="mailto:eva@eva.ac.at">eva@eva.ac.at</a>	Internet	<a href="http://www.eva.ac.at/">http://www.eva.ac.at/</a>	Published	<a href="#">24/7/2002</a>
:		:		:		:	

[back to top](#) ▲

Penelope Project Good Practice Database

© Energie-Cités 2001 - 2002 / [Webmaster](#)

