Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 2 (1929)

Heft: 2

Artikel: Les logements construits par la Ville de Vienne

Autor: Honegger, J.-J.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-118946

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Les logements construits par la Ville de Vienne

par J.-J. Honegger.

1. *But du Rapport.*

Le but du présent rapport est d'exposer les résultats techniques obtenus par la ville de Vienne (Autriche) pour parer à la crise du logement, indépendamment des moyens financiers ou politiques mis en jeu pour réaliser les nouveaux immeubles.

2. *Les habitations viennoises d'avant-guerre.*

D'après les renseignements obtenus, les logements ouvriers d'avant-guerre étaient construits de façon à utiliser le plus avantageusement possible le terrain à disposition, peu d'attention étant donnée aux conditions d'hygiène et de confort.

Les cours principales étaient étroites et sombres, par conséquent les cuisines et W. C. mal éclairés et aérés. Il n'y avait ni le gaz, ni l'électricité. La cuisine manquait dans 15 % des logements.

Les W.-C., dans le corridor général, servaient pour deux ou trois appartements. (V. plan, fig. 1.)

Beaucoup de pièces étaient sans fenêtre extérieure ou avec une fenêtre sur une cour très étroite ou puits d'aération.

Ceci dit pour comparer avec les nouveaux immeubles construits par la ville de Vienne depuis 1922.

3. *Le problème financier.*

Pour éviter tout malentendu, il est nécessaire de donner quelques explications sur le côté économique du problème du logement qui est spécial à Vienne, depuis la guerre.

Du besoin urgent de logements bon marché découlait l'obligation impérieuse de construire sur une très grande échelle.

D'autre part, la situation de l'Autriche, affaiblie et amoindrie par la guerre, et de Vienne spécialement, trop grande capitale d'un trop petit pays, vivant seulement par le bon marché de sa main-d'œuvre, n'autorisait pas l'acceptation de loyers chers, qui auraient dû correspondre à une hausse des salaires.

Cela dit pour bien établir la nécessité économique de logements très bon marché, absolument incapables de renter le capital à engager dans la construction.

La ville de Vienne, où règne une très forte majorité socialiste, a résolu le problème de la façon suivante:

1° La loi sur les loyers (Mieterschutz) interdit la revalorisation du loyer des immeubles bâtis avant la stabilisation monétaire, au delà de certaines limites.

2° Un impôt sur les loyers (Wohnbausteuer), correspondant en fait à une revalorisation au profit de la ville, fournit les moyens nécessaires à de nouvelles constructions, celles que concerne ce rapport.

Dès la construction, les nouveaux immeubles sont amortis complètement, ce qui élimine dès l'abord la nécessité de renter le capital.

Les loyers sont alors calculés de telle façon qu'ils couvrent entièrement les frais d'exploitation tels que l'eau, les canalisations, le ramonage, l'éclairage des cages d'escaliers et des parcs, l'entretien des jardins, les frais d'administration, etc., plus l'impôt de construction (Wohnbausteuer).

Une certaine somme est en particulier prévue pour des réparations futures aux immeubles, et versée à un fonds spécial.

Le loyer revient alors entre 0,11 et 0,30 s.[1] par mois et par mètre carré.

L'impôt précité varie entre 1,50 et 2,50 s. par mois.

A titre d'exemple, un logement du type courant (type 38 m², voir fig. 4) paye 13 sh. par mois, tout compris, dans l'immeuble du Reumannhof au Margarethengürtel.

De tels chiffres ne peuvent donc être donnés en exemple pour d'autres lieux où les conditions économiques sont différentes.

4. *Les Cités-jardins (Siedlungen).*

La ville de Vienne, tout en reconnaissant l'avantage social de la cité-jardin, et en concédant sa supériorité sur le gros immeuble locatif, a dû abandonner presque complètement l'idée de résoudre la crise du logement par la création de cités-jardins. En effet, l'aménagement de 25.000 logements sous cette forme demande une superficie de 7.500.000 m² qui n'était pas à disposition sur le terrain communal. De plus, l'établissement de routes, de canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de réseaux d'égouts, ainsi que la question des moyens de communication rapides qui sont indispensables pour relier une cité-jardin au centre de la ville, constituaient un obstacle qui ne pouvait pas être surmonté rapidement.

La création de cités-jardins en dehors de ville nécessite encore la création d'écoles, de magasins, de bâtiments d'administration, de postes de sapeurs-pompiers, etc.

La ville de Vienne consacra bien les terrains convenables qu'elle possédait à la construction de cités-jardins. Elle subventionna différents groupements qui établissaient de tels logements (syndicats). Mais la plus grande partie des logements ouvriers durent être réalisés sous forme d'immeubles locatifs dans la ville même.

5. *Principes généraux de construction des immeubles locatifs.*

Dans les nouveaux immeubles, on laisse en principe 50 % du terrain non construit sous forme de cours. Une très grande attention est donnée à ces cours, qui sont exécutées aussi grandes que possible, et arrangées en de jolis jardins.

On obtient ainsi des façades très ensoleillées et une aération maximum. De plus, ces jardins, munis de bancs, servent de place de jeu pour les enfants et de parcs de repos pour les grandes personnes. Des bassins et fontaines égaient les jardins, et on y patine en hiver. Il est prévu aussi pour

[1]) Le prix est indiqué en shellings. — Un shelling équivaut à fr. 0,73 de notre monnaie suisse.

Reumannhof : Vue d'ensemble

Partie centrale

l'avenir des bassins plus vastes où les enfants pourront se baigner en été.

On a supprimé, dans les nouveaux immeubles, les corridors, et tous les appartements ont leur entrée directement sur la cage d'escalier. Le nombre des cages d'escalier est ainsi augmenté, mais on a supprimé du même coup toutes les fenêtres sur corridor.

Toutes les pièces donnent donc directement sur la rue ou sur la grande cour centrale.

Les puits d'aération ont été bannis complètement.

La cuisine servant de pièce commune (Wohnküche) prend une grande importance. Elle a été soigneusement étudiée.

Avec le chauffage et la cuisine au gaz, installés dans tous les logements, on élimine la poussière de charbon, ce qui rend la cuisine-chambre commune beaucoup plus confortable.

Le sol de la cuisine, des lavoirs et du W. C. est imperméable et lavable.

Les chambres ont un plancher de chêne.

Les portes et fenêtres sont en sapin verni blanc, et les logements très gais et agréables.

6. *Les logements: dispositions.*

Les logements sont établis selon deux types principaux:

a) 38 mètres carrés de surface utile, comprenant une entrée, chambre commune faisant cuisine, chambre à coucher et W.-C.

A ce type appartiennent presque 75 % des logements construits. (Voir plans fig. 4.)

b) 48 mètres carrés de surface utile.

Ce logement comprend une chambrette de plus que le type 38 m². (Voir plans, fig. 2, 3.)

A part ces types, on trouve aussi quelques logements plus grands, avec chambre commune-cuisine et deux chambres.

On trouve également de petits logements qui n'ont que l'entrée, une chambre et W.-C. Ce dernier type est très recherché par des personnes seules, qui autrement seraient obligées de sous-louer.

Comme il a été dit plus haut, les logements ont tous le gaz, l'électricité, l'eau courante et des W. C. Beaucoup d'entre eux ont un balcon.

Il a été prévu quantité de petites commodités qui constituent chacune un progrès dans la voie du confort et de l'agrément. Notons, par exemple, le fait que les compteurs de gaz et d'électricté ne sont pas dans les appartements, mais dans la cage d'escalier, ce qui simplifie le contrôle et évite des dérangements aux locataires.

Une décoration intérieure sobre, mais de bon goût, un éclairage suffisant et bien compris, donnent aux immeubles un cachet et une atmosphère des plus agréables.

Fig. 1. — Type de logements ouvriers d'avant-guerre à Vienne.

Mauvais exemple de logements avec cuisines exiguës, mal éclairées et ventilées sur un corridor. Insuffisance de W. - C. (4 pour 7 appartements).

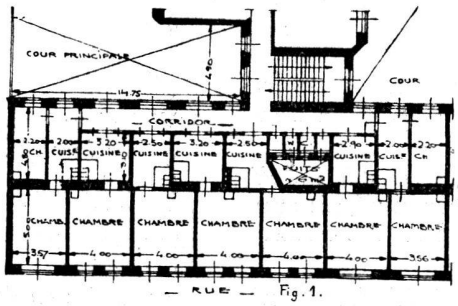


Fig. 1.

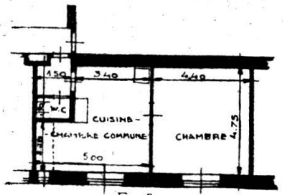


Fig. 2.

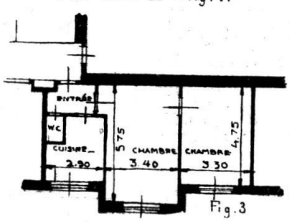


Fig. 3.

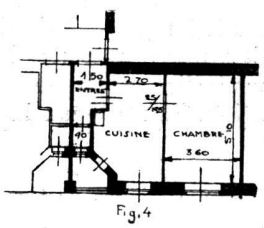
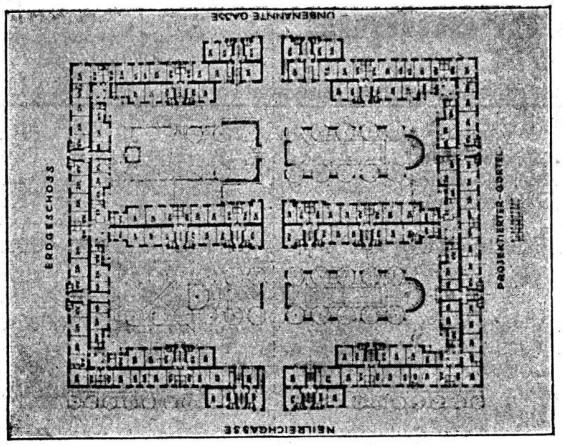


Fig. 4.

Fig. 2, 3, 4. — Type de nouveaux logements ouvriers à Vienne.

Exemple intéressant de logements bien compris, suffisamment éclairés et ventilés; chaque appartement a son W.-C.



Groupe de la Neilreichgasse

Plan du rez-de-chaussée

Terrain entre 4 artères, de 80 × 100 m., avec deux cours intérieures de 30 × 80 m.

Surface construite	m² 4347	= 48 %
Surface de cour	m² 4597	= 52 %
Total	m² 8944	

Buanderie centrale	435 m²
Magasins et ateliers	628 m²
Jardin d'enfants	278 m²

7. *Organisations centrales.*

Dans les groupes d'immeubles les plus importants, il a été prévu diverses installations destinées à simplifier le travail du ménage, ou à amener de nouvelles commodités aux locataires.

A. *Buanderies.* — Des installations de blanchissage à vapeur, construites de la façon la plus moderne, ont été créées dans chaque groupe d'immeubles comptant plus de 400 logements, et chaque ménagère y vient une fois par mois faire toute sa lessive elle-même.

Des lavoirs pourvus d'eau chaude et froide, des chaudières de cuivre « Duplex » et des essoreuses centrifuges actionnées à l'électricité permettent un travail facile et rapide.

Des séchoirs à air chaud à 40° C. sèchent le linge en 15 minutes.

Un pulvérisateur humecte le linge, et les calendreuses de différents modèles et effectuent le repassage. On compte qu'en quatre à cinq heures, la lessive d'un mois est faite et repassée.

Les frais occasionnés par l'entretien de la buanderie sont compris dans le loyer.

B. *Institutions pour enfants.* — La plupart des groupes d'immeubles comprennent différentes institutions pour enfants, particulièrement les écoles maternelles et refuges d'enfants.

Les enfants y sont gardés du matin au soir et élevés suivant les méthodes Montessori, dans de vastes locaux bien tenus et bien exposés, et dans les parcs des immeubles.

Il est demandé un droit de s. 3,20 par enfant et par semaine.

En différents endroits, il a été institué des consultations maternelles et médicales.

C. *Divers.* — Nous signalerons encore les installations de bains, munies de douches, de baignoires, où l'eau chaude est fournie par des fourneaux à gaz, ou par la chaudière de la buanderie. Puis les bibliothèques populaires, salles de réunion, cliniques dentaires, assistance pour tuberculeux, les postes de sapeurs-pompiers, etc.

Mentionnons aussi que les locataires nomment des délégués à un Conseil qui s'occupe des questions d'intérêt commun.

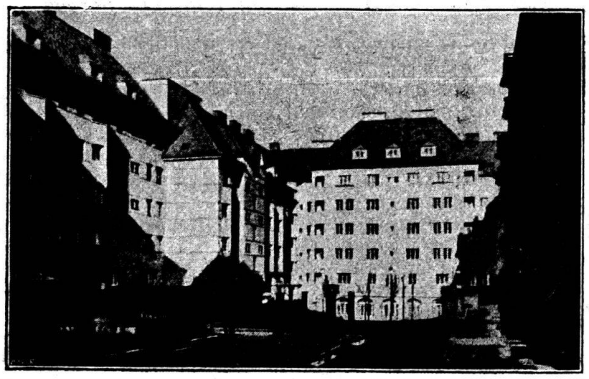
8. *Architecture extérieure.*

Dans la construction de ses immeubles, la ville de Vienne a évité les effets architecturaux compliqués, ce qui n'implique pas que l'art en était exclu, bien au contraire.

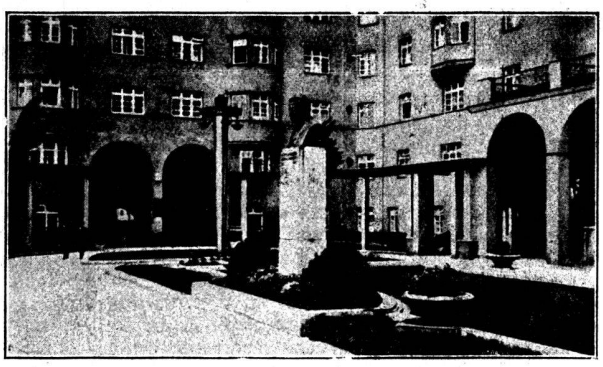
Par l'équilibre des masses, par la juste répartition des balcons et des loggias, par les formes, les lignes et les couleurs, par les toits plats très en faveur qui font de splendides terrasses, les architectes sont arrivés à exécuter des ensembles qui, tout en abandonnant nettement les styles passés, donnent l'impression que nous sommes maintenant dans une ère nouvelle, non dépourvue de grandeur et de beauté.

Chaque groupe a été traité pour lui-même, et a son cachet propre, adapté au lieu et aux alentours.

Les clichés qui illustrent cet article ont été obligeamment mis à notre disposition par la rédaction du *Bulletin de l'Association des employés architectes et techniciens du bâtiment à Genève.*



Cour intérieure : Neilreichgasse



Cour intérieure : Reumannhof