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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 26 (1954)

Heft: 7

Artikel: Trente ans de construction de maisons ouvrières à Vienne

Autor: Boeck, Rudolph-J.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124311

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: 15.07.2025

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

architecture, en effet, où «le vide coûte plus cher que le plein », la standardisation des ouvertures est un élément essentiel de l'économie. De plus, la dimension limite de la fenêtre sera fixée presque automatiquement : l'espace entre le plafond et le plancher étant au maximum de 2 m. 50 et la hauteur d'allège pour des mesures de sécurité et de confort ne pouvant être inférieure à 60 cm., la hauteur de la fenêtre ne pourra pas dépasser 1 m. 80. La largeur des pièces et des raisons de sécurité dans l'édification du mur en limiteront la largeur maxima à 2 m. 40. C'est à l'architecte que revient le soin de faire jouer ces dimensions dans des proportions agréables ; tout loisir lui est donné de faire une partie de l'allège en vitre pour que les locataires jouissent au maximum de la clarté et du spectacle extérieur. Les dimensions plus restreintes de la salle d'eau et de la cuisine entraînent généralement un autre type de fenêtre plus petite, en forme du hublot, large ou haute, selon les goûts de l'architecte.

Une façade simple et nue, avec pour seul ornement des fenêtres et des portes, peut être très belle si les proportions de volume et de surface sont heureuses. Cette simplicité extrême des lignes a été le principe qui a présidé à la construction des palais italiens de la Renaissance, d'une pureté architecturale incomparable.

S'il le désire, l'architecte peut aussi, avec des moyens simples, exprimer sur la façade l'ordonnance des pièces intérieures : les planchers qui séparent chaque étage, la cage de l'escalier seront indiqués par un bandeau ; des saillies encadreront les pourtours de la maison et souligneront les fenêtres et les portes ; l'ossature de la construction pourra également être accusée.

*

Enfin, les matériaux contribueront largement à l'embellissement de la maison. C'est là surtout que le choix très limité qu'exigent les conditions économiques va demander à l'architecte beaucoup d'habileté et une grande sûreté de goût.

Le lieu de la construction détermine en grande partie le choix du matériau. Suivant les régions, on utilise pour *les murs* la pierre, le granit, les moellons, etc. On emploie également le parpaing, la brique creuse recouverte d'un enduit de mortier et différentes sortes de béton : béton armé, ou béton léger et aéré dont la grande résistance alliée à une grande légèreté permet l'utilisation sur des terrains peu solides et même sur d'anciennes carrières.

Mais quel que soit le matériau choisi, il convient de l'utiliser dans son esprit. C'est par le vrai que l'on peut atteindre le beau ; il est inutile de déguiser la vérité. Il importe que l'architecte connaisse à fond les matériaux et les possibilités techniques qu'ils lui offrent. Alors il les emploie selon leur vraie nature sans chercher à masquer l'aspect fruste de leur matière. Ainsi, il est inutile de chercher à donner du poli à la brique creuse qui est une matière granuleuse ; de même on n'obtient qu'un effet prétentieux en recherchant volontairement, comme on le voit fréquemment, un déséquilibre dans la disposition des moellons.

Il faut aussi tenir compte des années pour l'emploi d'un matériau et des intempéries qui substitueront au revêtement clair des façades une grisaille triste conférant à l'immeuble un aspect misérable. C'est là, par exemple, le danger de l'emploi du parpaing et de l'enduit (on peut en partie y remédier par une conduite rationnelle de l'eau sur la façade).

Les *toits* sont de plus en plus réduits à des proportions minimes. Toits en terrasses, monopentes ou bipentes, ils sont le plus souvent en tuiles, en béton, en fibrociment ou en aluminium. L'emploi de la matière plastique (à base de résine vynilique) ou du nylon est encore peu répandu.

*

Ces quelques observations permettent de penser que l'architecte peut, avec bonheur, tirer parti de la simplicité à laquelle il est contraint. C'est dans la recherche volontaire de cette simplicité, dans la répétition harmonieuse de l'élément et dans l'équilibre des rapports entre les surfaces et les volumes, des proportions des vides et des pleins, que l'architecte continuera de remplir son triple rôle : abriter et aider la famille à s'épanouir, construire pour longtemps, produire une œuvre belle.

TRENTE ANS DE CONSTRUCTION DE MAISONS OUVRIÈRES A VIENNE

Dans l'entre-deux-guerres se trouve la première période de la construction communale de maisons ouvrières. De 1919 à 1934, dans le cadre d'un programme de construction de maisons ouvrières, la ville de Vienne a construit sur des terrains appartenant à la commune, tant comme commettant que comme propriétaire, une totalité de 63 071 habitations.

Le financement d'un programme de construction se réalisait exclusivement par le rapport des contributions communales telles, qu'un impôt progressif sur la construction des maisons, l'impôt de luxe, mais aussi par prélèvement sur d'autres fonds communaux. Les loyers, étant des loyers populaires, avaient été calculés sans amortissement du capital engagé, les frais de construction étant donc perdus.

Les dévastations de la seconde guerre mondiale s'élevaient en pertes totales à 36 851 maisons, en destructions partielles et totales à 50 024 maisons, ce qui fait ensemble 86 875 maisons, chiffre dépassant sensiblement celui des constructions nouvelles communales réalisées pendant toute la période entre les deux guerres : ces destructions portaient en majeure partie sur des constructions du temps de la grande spéculation sur les habitations pendant la révolution industrielle, alors que les nouvelles habitations communales avaient souffert beaucoup moins grâce à la construction des charpentes et des toitures plus massives en acier et en béton.

Depuis le début de la reconstruction des habitations détruites à Vienne en 1947, *l'activité de la construction se* divise *en deux catégories principales :* une visant à la réparation des vieilles maisons détruites, et une autre, celle des constructions nouvelles qui opère tant à d'autres lieux que suivant d'autres principes urbanistes. Cette dernière catégorie comprend les constructions nouvelles de maisons communales du deuxième programme de construction de maisons ouvrières, en outre les constructions du secteur de l'utilité publique à base coopérative et celles des Caisses d'épargne de construction

et dernièrement les constructions purement particulières, qui constituent toutefois un pourcentage relativement faible du volume total des maisons bâties.

Le financement de la reconstruction des vieilles maisons détruites se fait aussi à Vienne par le Fonds de reconstruction de maisons de l'Etat fédéral, qui s'occupe également du remplacement du mobilier détruit.

Le financement de la construction des maisons ouvrières d'utilité publique à base coopérative est stimulé par la fourniture de moyens prélevés sur le Fonds de l'habitation et de l'établissement, aussi de l'Etat fédéral (60% des frais de construction), et sur un Fonds viennois (30% des frais de construction) sous forme d'un emprunt à long terme et à taux d'intérêt réduit, le capital demandé des intéressés ne dépassant pas 10% et les terrains communaux étant mis à leur disposition en beaucoup de cas sous forme de parcelles de la ville aux termes d'un contrat leur accordant des droits de construction.

Le financement de la construction de maisons ouvrières effectuée par la commune depuis 1947 se réalise cette fois aussi exclusivement au moyen de contributions de la commune elle-même ; sur le budget total de la commune on prélève chaque année un pourcentage déterminé pour couvrir les dépenses relatives à la construction de maisons ouvrières.

En conformité de l'importance croissante du programme de construction de maisons ouvrières le pourcentage des dépenses pour cette construction a aussi augmenté continuellement.

Au cours de la dernière année on a réalisé en chiffre rond un total de 6000 habitations nouvelles par an, chiffre qui ne manquera pas d'être dépassé sensiblement en 1954.

Résultat de la construction de maisons ouvrières depuis 1947

Le deuxième programme de construction de maisons ouvrières de la ville de Vienne a accusé jusqu'ici les résultats ci-après:

A la date déterminée du 1er janvier 1954 il y avait 33 982 habitations dont on avait *entamé la construction* depuis 1947 ; 23 582 ont été *occupées* jusqu'ici et 10 400 habitations se trouvent encore *en voie de parachèvement.*

Il faut ajouter à ce chiffre les constructions nouvelles prévues pour 1954 selon les estimations, de sorte que pour cette année on pourra compter sur la réalisation d'environ 7000 habitations.

Ces habitations compteront aussi la 100 000e *maison communale* construite depuis le commencement de la première période du programme de construction de maisons ouvrières en 1919.

Attendu que suivant le recensement de 1951 le total de toutes les habitations viennoises se monte à 667 227 unités, ces dernières trente années la ville de Vienne a donc construit environ 17% de toutes les maisons viennoises, qu'elle administre depuis sur une base d'utilité rigoureusement publique, sans aucun profit.

Les types construits ont une aire moyenne de 47,7 m² et peuvent être spécifiés comme suit :

Du point de vue urbaniste la ville a abandonné le principe de la construction d'édifices aux limites ; elle préfère en général la construction en bordure des rues avec pâtés individuels isolés. Le pourcentage de construction est de 35–40 de la superficie des parcelles.

D'une manière générale, les constructions nouvelles sont érigées d'après un « programme de vides de construction », c'est-à-dire on utilise dans ce but les terrains dans la vieille ville qui sont encore vides mais qui ont déjà été ouverts à la construction, système qui permettra la construction à meilleur marché et à rythme plus rapide ; cependant, par là, le Conseil municipal n'a pas renoncé au principe de quartiers au voisinage d'autres communes aux limites de la ville, mais c'est là un problème qui, sous forme de création de quartiers nouveaux, sera réservé à une époque ultérieure.

Programme de la construction d'habitations ouvrières à Vienne pour 1954

Types, dimensions et répartition en %

Type *Type* *Type*	*Volume* *Espace* *Raume*	*Area* *Aire* *Fläche*	%
A	WZ KN, V, B+WC	**25 m²**	**10%**
B	WZ - SZ KN, V, B, WC	**44 m²**	**30%**
B_1	WSZ KN, V, B, WC	**35 m²**	**10%**
B_2	KÜ - ZI V, B, WC	**35 m²**	**5%**
C	WZ - KÜ - ESZ - KSK V, B, WC	**57 m²**	**35%**
D	WZ - KÜ - ESZ - 2 KSK V, B, WC oder (1 KSK+1 AR)	**68 m²**	**10%**

Aire moyenne des habitations 47,7 m².

KÜ = *Cuisine.*
ZI = *Chambre.*
WZ = *Chambre de séjour.*
WSZ = *Studio.*
ESZ = *Chambre à coucher des parents.*
KSK = *Chambre à coucher des enfants.*
KN = *Petite cuisine.*
V = *Vestibule*
AR = *Cabinet de travail.*
B = *Bain.*

Les *frais de construction* des habitations à Vienne sont en moyenne de 375 S. par mètre cube d'espace construit, et d'environ 1875 S. par mètre carré d'aire construite ; par habitation ces frais s'élèvent en moyenne à 85 000 S.

Les *loyers*, étant des loyers ouvriers, se montent à présent par mètre carré d'aire d'habitation à 1,67 S. par mois, y compris le loyer proprement dit, les impôts et les frais d'exploitation (1 S. pour le loyer et 0,67 S. pour les frais d'exploitation).

Les estimations pour 1954 prévoient de nouveau environ 17% du budget total de la commune, soit 534 millions de schillings ; ainsi il sera possible de construire dans cette année, en chiffre rond, 7000 habitations.

Perspectives

Malgré le grand nombre d'habitations construites chaque année par la ville de Vienne avec des fonds communaux, il paraît nécessaire et efficace de fonder la construction de maisons ouvrières sur une base encore plus large : le secteur d'utilité publique à base coopérative devra être stimulé dans une plus grande mesure et l'attraction de capitaux privés d'épargne pour la construction de maisons de propriété sera très utile, notamment si l'on songe que du point de vue de l'économie nationale il est désirable de convertir les dépenses de la population d'un pourcentage beaucoup trop élevé aux agréments en moyens d'investissements opérant à long terme, tels que la construction des maisons et une culture sociale plus élevée de l'habitation.

Rudolph-J. Boeck, arch. ing.
premier conseiller à l'intendance des bâtiments.