

**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:** 11

  

**Artikel:** Le logement coopératif et communal dans la reconstruction de la ville et la commune de Vienne

**Autor:** Borges, A.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-124338>

### **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:** 28.04.2026

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

## AVIS AUX LOCATAIRES AYANT LE CHAUFFAGE CENTRAL

Nous constatons chaque hiver que certains locataires laissent des fenêtres ouvertes *beaucoup trop longtemps*, et se plaignent ensuite de l'insuffisance du chauffage.

Nous rappelons que, par temps froid surtout, et en général durant toute la saison de chauffage, une aération de *cinq à dix minutes* est parfaitement suffisante, quitte à la renouveler une ou deux fois durant la journée.

Par temps froid, il est recommandé de ne pas aérer complètement *avant 10 heures*, car à ce moment la température est moins basse que le matin de bonne heure.

*En aérant trop longtemps, on refroidit les murs et les plafonds*, et on empêche ainsi les locaux de se réchauffer

rapidement. On refroidit aussi les logements à côté et en dessus.

Nos surveillants et concierges exerceront un contrôle sur l'observation de ces prescriptions, et *nous devons intervenir auprès de ceux de nos locataires qui ne s'y conformeront pas*.

Il est d'ailleurs dans l'intérêt de tous de suivre ces règles édictées depuis longtemps par les spécialistes en chauffage, et qui permettent d'utiliser plus rationnellement la chaleur en l'économisant.

Lausanne, le 1<sup>er</sup> octobre 1954.

LE COMITÉ DE DIRECTION.

## LE LOGEMENT COOPÉRATIF ET COMMUNAL DANS LA RECONSTRUCTION DE LA VILLE ET LA COMMUNE DE VIENNE

Résumé de l'exposé du conseiller A. Borges, de Vienne, à la I<sup>re</sup> Journée d'études et de discussion de l'Association suisse du C.I.R.I.E.C.

La pénurie de logements en Autriche n'est pas seulement due aux dommages causés par la guerre. La politique sociale, l'assurance sociale, l'élévation du standard de vie et l'amélioration de l'hygiène ont prolongé la vie des habitants, en sorte que beaucoup de logements sont encore occupés par des personnes âgées, tandis que les jeunes désireux de fonder une famille ne trouvent pas d'appartement. Il s'y ajoute qu'auparavant, tant sous la monarchie que durant la période nazie, des centaines de milliers de jeunes hommes passaient plusieurs années au service militaire, tandis qu'ils ont besoin maintenant de logements normaux. Il résulte de toutes ces causes une grave pénurie de logements. A Vienne seulement, 726 570 ménages sont logés dans 655 337 appartements. A Vienne, 71 233 ménages n'ont pas de logement à leur disposition.

### Dommages de guerre en 1945

Logements	détruits	endomm.	Total	en %
Vienne	87 000	100 000	187 000	60
Länder	58 000	66 000	124 000	40
Toute l'Autriche	145 000	166 000	311 000	100

Jusqu'en 1934, la commune de Vienne avait construit 63 000 appartements.

Depuis 1947 jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 1953, la commune de Vienne a commencé à bâtir plus de 30 000 logements, dont près de 18 000 ont été jusqu'ici confiés à l'Office viennois du logement pour les remettre à ceux qui cherchent un appartement. Les 12 000 autres logements ont été en grande partie libérés jusqu'à la fin de 1953.

Y compris les bâtiments commencés, Vienne dispose aujourd'hui de plus de 100 000 logements communaux.

Jusqu'en 1954, la ville de Vienne a accordé à la construction coopérative de logements des crédits pour 139 millions de schillings au total. Dans le budget de la ville de Vienne, qui s'élève à 3 milliards de schillings, un milliard, donc un tiers, sont consacrés aux constructions.

Pour la période allant de 1954 à 1959 on a prévu :

Constructions communales	20 000 logements
Constructions coopératives	10 000 logements (colonies et autres maisons).

Tandis qu'avant 1914, 85 % du terrain à bâtir était consacré aux bâtiments, on compte actuellement 25 % au maximum.

### Degré d'occupation des logements à Vienne

1914 :	par logement	4,25 personnes
	par ménage	4,11 »
1934 :	par logement	3,2 »
	par ménage	2,88 »
1951	par logement	2 »

### Composition des logements à Vienne

	1919 en %	1 <sup>er</sup> juin 1951 en %
Corridor	6,2	7
Gaz	23,2	82
Lumière électrique	23,2	97
Eau courante dans le logement	4,7	44
W.-C. dans le logement	7,9	40
Bains dans le logement	1,0	14

Le but des constructions sociales entreprises par la ville est un assainissement des conditions d'habitudes et de vie :

- plus d'hygiène pour jeunes et vieux,
- meilleures possibilités de développement corporel pour les enfants,
- meilleures conditions de travail scolaire des enfants (place pour les devoirs à domicile et l'étude),
- développement du sens de la famille (un home pour l'homme qu'il faut éloigner du café),
- plus de place pour chaque membre de la famille,
- allègement du travail féminin par un plus grand confort.

*Union autrichienne des associations d'utilité publique de construction, de colonisation et d'habitation*

Diverses formes juridiques :

Coopératives .....	239
Sociétés anonymes .....	5
Sociétés à responsabilité limitée .....	101
Association .....	1

Le coût total de la construction pour un logement de grandeur moyenne, soit 48 m<sup>2</sup>, s'élève à :

	schillings
Pour une construction intensive (geschlossene Verbauung) maisons de 4 étages (cave, rez-de-chaussée, 4 étages, occupation partielle du sous-toit) .....	77 000
Pour une construction extensive (offene Verbauung) maisons de un étage (cave, rez-de-chaussée, un étage, occupation partielle du sous-toit) .....	86 400

Le coût total d'un logement de deux chambres avec une surface utile de 45 m<sup>2</sup> s'élève actuellement en moyenne à :

Pour 1 m<sup>2</sup>  
de surface  
utile  
schillings

Coût de la construction y compris l'agencement intérieur .....	1 200.—
Coût de canalisation, etc. (Aufschliessungskosten) (environ 10 % des frais de construction) .....	120.—
Etablissement des plans, direction de la construction et autres frais (env. 5 % des frais de construction) .....	60.—
Frais de cadastre, etc. (env. 5 % des frais de construction) .....	60.—
Coût total pour 1 m <sup>2</sup> de surface utile ...	1 440.—
Coût total d'un logement de deux chambres (45 m <sup>2</sup> ) .....	64 800.—

Financement	Participation aux frais de construction	Intérêt	Amortissement	Charge annuelle
Financement public (70 %) ...	45 360.—	1%+	1%	907.20
Financement propre et « Bauzuschuss » .....	19 440.—	1%+	1%	388.80
Supplément pour administration .....				108.—
Supplément pour frais d'entretien .....				180.—
Charges annuelles totales .....				1 584.—
Loyer par m <sup>2</sup> de surface utile et par mois : S 1 584 : 45 = 35,20				
Loyer net pour 45 m <sup>2</sup> de surface utile à S 2,93				131.85
Frais d'exploitation .....				27.—
Loyer total pour un logement de deux pièces (45 m <sup>2</sup> ) par mois .....				158.85

## LA MAISON POUR TOUS : UNE TÂCHE RÉALISABLE

*Notre journal, qui tient, dans la mesure du possible, à n'apporter que des témoignages apolitiques sur le problème du logement, sera certainement excusé, par ses lecteurs, de leur placer sous les yeux un article paru dans la « Lutte syndicale » : il faut, à de certains graves instants, savoir se faire violence pour écouter toutes les opinions, faute de quoi notre propre opinion ne serait elle-même qu'un préjugé — et cela, évitons-le, même au prix d'une dérogation momentanée à notre ligne de conduite : et merci à nos lecteurs de bien vouloir le comprendre.*

Réd.

Au moment où les partenaires de l'armée européenne se réunissaient à Bruxelles, l'organe des « Anciens Combattants du Monde » publia l'enquête du *logement pour tous*. C'était opposer, en quelque sorte, la volonté des peuples, de l'immense majorité des populations civiles, aux projets d'armements à outrance de cercles d'hommes d'affaires influents, quoique des plus restreints en nombre. L'Europe a moins besoin de troupes en masses que de travailleurs occupés à son relèvement et à ses œuvres de paix. Ce qui est vrai pour l'Europe l'est encore bien davantage pour l'Afrique, l'Asie, l'Australie ou l'Amérique.

L'enquête des « Anciens Combattants » forme une véritable mine de renseignements sur l'état actuel de notre globe, quand on y considère les travaux accomplis pour abriter ses habitants et les protéger contre l'inclémence de la nature.

Construire, c'est faire œuvre essentielle de civilisation. Or, pour un homme sur quatre, le siècle du progrès n'est que le siècle de la misère, de la famine et du désespoir. Pour lui, le progrès va à reculons, et il peut à maints égards envier le sort de ses grands-parents, pour pauvres qu'ils aient été. Cent quatre-vingt millions de familles, en effet, soit environ le quart de la population mondiale, sont sans logis. Presque tous vivent dans des conditions indignes de l'homme. De grandes guerres ont ravagé une foule de pays, sur tous les continents, depuis le début du siècle. Elles ont détruit des richesses incommensurables. Elles ont renversé et soufflé les murailles de millions de maisons. Toutes ces habitations n'eurent pas reconstruites. Les besoins restent. Ils ne sont pas satisfaits. Et la population du globe s'accroît constamment. Un grand écart subsiste entre les nécessités et les possibilités. Du moins, telles que ces dernières sont généralement conçues et admises par les esprits conservateurs, incapables de mesurer l'ampleur de la révolution industrielle et sociale qui transforme le monde à