## 

Genève, le 9 Novembre 1935.

## STATISTIQUE DES APPARTEMENTS ARCADES ET LOCAUX VACANTS EN 1935 DANS L'AGGLOMERATION \*\*\*\*\*\*\*

Le relevé des appartements vacants s'est effectué dans le premier semestre de l'année et sur les mêmes bases que les précédents.

Il ressort de cette statistique que la pléthore d'appar--tements vides s'est encore accentuée en 1935 ainsi que le démon--trent les chiffres de ces cinq dernières années.

## Totalité des logements vacants y compris ceux situés dans des immeubles inachevés mais sous toit.

Années	Nombre
1935	5.125
1934	4.481
1933	3.272
1932	2.679
1931	1.155

Si l'on fait (voir tableau ci-après) la distinction entre les logements vacants appartenant à la construction de date antérieure à l'année de l'emquête (catégorie A) de ceux situés dans les immeubles non encore achevés mais sur le point de l'être (catégorie B), on constate une progression très forte de vacances dans la première de ces catégories et, par contre, une régression dans la seconde.

Années		Catégorie A	Catégorie Ble domon-
ler semestre	1935	5.026	99
8	1934	3.903	578
tr	1933	2.508	764
n	1932	1.207	1472
n	1931	516	639

Cet exposé fait ressortir de façon péremptoire l'exode de la clientèlelocative vers le logement toujours plus moderne.

Ajoutons encore pour rendre les chiffres ci-dessus plus si--gnificatifs, que du ler janvier 1931 au 15 octobre 1935, il s'est édifié sur le territoire de l'aglomération, 504 bâtiments et villas locatifs avec un total de 7.376 logements. Actuellement, ce contin--gent de logements nouveaux possède lui aussi quelques vacances, attendu qu'en général l'immeuble neuf ne connaît un plein rendement qu'è l'époque de sa finition et pendant la durée des premiers baux.

Toutefois, la part proportionnelle de vacances dans les bâti-ments construits au cours de cette période quinquennale est bien inférieure à celle afférente aux bâtiments plus anciens.

Citons, à titre d'exemple, que dans une maison locative construite en 1914 et située dans l'arrondissement du Petit-Saconnex, on a enregistré en 1935 sur un total de 21 logements, 17 appartements non loués. Cette maison dépourvue d'assenseur, de chauffage central et de la distribution d'eau chaude, s'est vue dépouillée du 80 % de ses locataires au profit d'un groupe voisin de nouveaux immeubles possédant tous les avantages modernes.

Mais une situation nouvelle apparaît en ce sens qu'un ralen-tissement très sérieux est survenu ces derniers temps dans la cons-truction. Cet arrêt permet très objectivement, s'il persiste et s'
accentue, d'envisager dans un avenir plus ou moins rapproché, qu'un
retour au genre de logement présentement délaissé est susceptible de
se produire et que bon nombre d'appartements qui ne jouissent plus de
toutes les faveurs du public retrouveront preneurs. Deux autres fac-teurs coopéreront à ce déplacement, d'une part, la crise elle-même
qui à la longue pèse lourdement sur bien des budgets familiaux et,
d'autre part, l'excédent annuel des jeunes ménages sur ceux qui
disparaissent.

En ce qui concerne les vacances professionnelles, magasins et locaux pour bureaux, industries, ateliers, entrepôts, etc., on constate également en 1935 une augmentation sensible du degré d'inocaupation. Le nombre de magasins à louer de 1934 à 1935 a passé de 153 à 246 et celui des autres locaux de 122 à 157.

Un élément important d'appréciation des vacances est constitué par la valeur de location des logements inoccupés. Cette valeur que nous avons calculée sur des prix échelonnés de 100 à 100 francs se monte pour les logements de la catégorie A déduction faite de 30 % pour les charges, à francs 3.900.000 et pour les magasins et locaux à francs 575.000.

Voici à titre documentaire, par prix de loyer et par tranches de 500 frs., ainsi que par répartition du nombre de pièces, le tableau des vacances tel qu'il ressort de l'enquête de 1935 :

											Total	Total	
Valeur 1	Locative	_ l p.	2 p.	3 p.	4 p.	5 p.	6 p.	7 p.	8 p.&	plus	1935	1934	Diff.
de 101		70	452	178	15	-	-	-	-		715	555	+ 160
" 501	à 1000	7	237	1283	562	68	3	1			2161	1778	+ 383
* 1001	à 1500	_	9	271	647	281	55	5	1		1269	1227	+ 42
" 1501	à 2000	-	-	4	139	195	135	36	11		520	484	+ 36
" 2001	à 2500	-	-	_	10	48	79	40	25		192	157	+ 35
" 2501	à 3000	_	-	_	-	21	57	22	24		124	118	+ 6
" 3001	& plus		-	-	-	-	16	22	106		144	162	- 18
		=====	= ====	= ====	=====	=====	=====	=====	=====		=====	=====	======
Tota	ux 1935	77	698	1736	1373	613	345	126	157		5125	4481	+ 644
Tota	ux 1934	83	756	1419	1179	506	282	98	158		4481		
Diff	érence	- 6	- 58	+ 317	+ 194 +	- 108	+ 63	+ 28	- 1		+ 644		TOTAL DE