STATISTIQUE DES APPARTEMENTS
ARCADES & LOCAUX VACANTS EN 1936
DANS L'AGGLOMERATION GENEVOISE.

****

Le grand nombre de maisons locatives construites au cours de cette dernière décade se traduit maintenant par une crise immobilière sans précédent dans notre vie économique.

L'offre dépassant de beaucoup la demande, il en est résulté une telle augmentation d'appartements à louer qu'il y a présentement surabondance dans la disponibilité avec une différence en plus de 4751 logements vides en l'espace de six ans.

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

Années	Vacants dans immeubles de construction antérieure à l'année de l'enquête.	Vacants dans immeubles non achevés mais sur le point de l'être.	Total
1936	5.828	78	5.906
1935	5.026	99	5.125
1934	3.903	578	4.481
1933	2.508	764	3.272
1932	1.207	1.472	2.679
1931	516	639	1.155

L'enquête de 1936 a été faite en même temps que le recensement de la population soit pour l'agglomération de Janvier à Juillet. Ce travail de relevé n'ayant par conséquent pas pu être effectué dans un laps de temps très court il est certain que plusieurs logements comptés comme vacants ont été loués depuis, mais que par contre, d'autres logements occupés sont devenus vacants et n'ont pas été comptés. Ces deux éventualités se compensent à peu de chose près et les résultats de l'enquête constituent des éléments importants d'appréciation de la question immobilière.

Avant d'exposer plus en détail cette statistique des vacances et aussi pour mieux la comprendre, il nous a paru opportun de donner quelques renseignements sur le mouvement de la construction dans l'agglomération pendant ces dernières années.

Mouvement de la construction et de la démolition de 1930 à 1935 pour l'agglomération.

Arrondissements	Immeubles locatifs			Logements		
	construits	démolis	différ.	Construits	démolis	différ.
Cité	53	92	- 39	1.139	609	+ 530
Plainpalais	196	26	+ 170	3.372	69	+ 3.303
Eaux-Vives	80	12	+ 68	1.517	46	+ 1.471
Petit-Saconnex	281	5	+ 276	2.581	8	+ 2.573
Carouge	32	-	+ 32	385	-	+ 385
TOTAL	642	135	+ 507	8.994	732	+ 8.262

Déduction faite des appartements disparus par suite de démolition, nous avons eu en six ans une augmentation de 8.262 logements divers, augmentation capable à elle seule, de pouvoir assurer le logis à un afflux de population de 25.000 habitants.

Cet afflux de population ne s'est pas réalisé, au contraire, par contre, le nombre de ménages, plus spécialement celui des titulaires d'appartements, a suivi fort heureusement une marche ascendante mais qui n'est toutefois pas en parallèle avec celle des logements. Il est certain que si bon nombre de personnes vivant précédemment en chambre meublée ou en famille n'avaient pas pris possession d'une partie de la construction moderne, les vacances seraient encore plus considérables !

Comparativement à 1935, il y a en 1936 une augmentation de 781 logements vacants et le tableau ci-après permet de faire diverses constatations intéressantes.

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

Arrondissements	1934	1935	1936	différence sur 1935
Cité	1.193	1.678	2.106	+ 428
Plainpalais	1.106	1.333	1.591	+ 258
Eaux-Vives	670	860	967	+ 107
Petit-Saconnex	712	851	775	- 76
Carouge	222	304	389	+ 85
* Log^{ts} nouveaux	578	99	78	- 21
Total agglomér.	4.481	5.125	5.906	+ 781
Différence sur l'année précédente	+ 1.209	+ 644	+ 781	

* Vacants dans constructions nouvelles prêtes à être occupées ou sur le point de l'être.

Des quatre arrondissements de la Ville de Genève, seul celui du Petit-Saconnex accuse une diminution de ses logements vacants sur 1935, diminution compensée et bien au delà dans les quartiers Cité, Plainpalais et Eaux-Vives.

Les vacances dans la construction prête à être occupée ou sur le point de l'être, sont tombées par suite de l'arrêt dans la bâtisse à un chiffre très bas. C'est toutefois dans l'ancienne et la très ancienne construction que les logements vides sont les plus fréquents.

Groupés par grandeur, les appartements vacants comparés aux occupés donnent ci-après l'image actuelle de l'effec-tif du logement dans l'agglomération.

LOGEMENTS VACANTS & OCCUPES EN 1936 D'APRES LE NOMBRE DE PIECES.

Logements	Vacants	Occupés	Total	Proportion en % Vacants	occupés
de 1 pièce	96	958	1.054	9,1	90,9
" 2 pièces	900	10.210	11.110	8,1	91,9
" 3 "	2.062	15.545	17.607	11.7	88,3
" 4 "	1.495	9.222	10.717	14.	86.
" 5 "	696	3.564	4.260	16,3	83,7
" 6 "	336	1.951	2.287	14,7	85,3
" 7 "	136	795	931	14,6	85,4
" 8 " et plus	185	1.305	1.490	12,4	87,6
TOTAUX	5.906	43.550	49.456	12.	88.

Il appert du tableau précédent que dans tous les groupes de logements la proportion des disponibilités qui en temps normal ne devrait pas dépasser du 4 ou 5 % atteint des normes bien au-dessus des besoins.

Selon le nombre de pièces l'allure est progressive en partant des très petits logements pour atteindre le maximum à la catégorie des 5 pièces. Ce dernier genre d'appartement, (intermédiaire entre le moyen et le grand) est sans doute le moins recherché, soit parce qu'il est trop exigu ou trop vaste.

Mais de toute façon il apparaît nettement que c'est à partir des logements de 4 pièces et plus que les vacances sont proportionnellement les plus abondantes et celà se justifie par ces temps de restriction économique.

Le tableau suivant comprend la part proportionnelle des logements vacants et occupés pour chaque arrondissement de la Ville de Genève et la commune de Carouge.

ARRONDISSEMENTS	LOGEMENTS	
	Vacants %	Occupés %
Cité	13	87
Plainpalais	11,9	88,1
Eaux-Vives	11,6	88,4
Petit-Saconnex	10	90
Carouge	12,7	87,3
Total agglomération	12	88

C'est au centre de la Ville de Genève (arr.t Cité) et sur le territoire de la commune de Carouge que les logements vacants sont dans la plus forte proportion. Il est juste de rappeler aussi que c'est dans ces secteurs là que les logements anciens sont les plus nombreux et les plus concentrés par conséquent les moins recherchés de nos jours. Les arrondissements de Plainpalais et des Eaux-Vives marchent de pair à peu de chose près, quant à celui du Petit-Saconnex qui détient la plus faible

part de vacances il le doit à sa situation de banlieue et aussi à ses nombreuses constructions économiques à loyers bon marché.

Considéré sous l'aspect des prix de loyer distancés les uns des autres de frs 500.- l'ensemble des logements vacants comparé aux occupés se décompose comme suit :

PROPORTION DES LOGEMENTS VACANTS ET OCCUPES PAR PRIX DE LOYER

Prix des loyers	Vacants %	Occupés %
jusqu'à frs 500	11,2	88,8
de 501 à 1000	10,9	89,1
de 1001 à 1500	12,8	87,2
de 1501 à 2000	15,2	84,8
de 2001 à 2500	14,3	85,7
de 2501 à 3000	14,2	85,8
de 3001 et plus	16,6	83,4

La prédominance des disponibilités dans les prix de loyer élevés, confirme l'abondance des vacances pour les caté-gories de logements moyens et grands.

En complément de ce travail nous avons cherché à établir quelle somme représente le chômage des logements inoccupés.

Dans chaque catégorie de prix, un chiffre intermédiaire a été pris, par exemple frs 850 pour les logements oscillant entre 801 et 900 frs.

Ainsi calculée, la valeur locative brute annuelle ascende à frs 6.310.250.-

Le rendement des loyers occupés étant connu, on peut déterminer également ce que représente en % la part improductive pour chaque groupe de logements.

VALEUR LOCATIVE BRUTE DES LOGEMENTS INHABITES EN 1936

Catégorie	Valeur brute en frs.	Part proportionnelle improductive en %
Log.t de 1 pièce	20.800	7,21
" 2 pièces	411.800	6,95
" 3 "	1.606.300	11,35
" 4 "	1.575.850	13,99
" 5 "	1.000.700	16,72
" 6 "	641.000	15,62
" 7 "	334.050	15,89
" 8 et " plus	719.750	14,86
Totaux	6.310.250	12,97

La différence entre la proportion du nombre des logements vacants (12 %) de celle afférente à la part improductive (12,97 %), différence qui est de 0,97 %, provient du fait que la valeur locative des appartements vacants n'a pu être calculée que sur la base du dernier prix de loyer connu lequel, en général, est toujours un peu plus élevé que le nouveau.

Indépendamment des logements inoccupés les vacances professionnelles ont été relevées soit, d'une part, les magasins avec arcade et, d'autre part, les locaux pour bureaux, industries, ateliers et entrepôts.

Comme on pourra le constater il y a là aussi une augmentation dans les vacances.

Quelque paradoxal que celà puisse paraître à première vue étant donné le développement du nombre des magasins vendant au détail dans l'agglomération, il y a lieu de rappeler que la construction mixte (logements et arcades) s'est particulièrement intensifiée. Si l'on ne considère que ces six dernières années,

1930 à 1935, la statistique des travaux du bâtiment mentionne la construction de 153 immeubles avec arcades.

Comme il y a généralement plusieurs arcades par immeuble - en moyenne 3 à 5 - c'est un apport de plusieurs centaines de magasins qui ont été mis à la disposition des personnes désirant se vouer au négoce. En conséquence, il est assez naturel en raison de la crise que traverse le commerce, de constater, comparativement à 1935, une augmentation des vacances commerciales et industrielles en 1936.

ARCADES & LOCAUX INDUSTRIELS VACANTS EN 1936

Arrondiss.t	Arcades	Locaux	Total	Valeur locative brute annuelle en frs.
Cité	154	112	266	725.000
Plainpalais	85	33	118	138.500
Eaux-Vives	52	23	75	89.800
Petit-Saconnex	24	12	36	41.360
Carouge	27	16	43	40.830
TOTAL 1936	342	196	538	1.035.490
Total 1935	246	157	403	822.000
Différence	+ 96	+ 39	+ 135	+ 213.490

****
****

Genève, le 28 Septembre 1936.

BUREAU DE STATISTIQUE ET DE RECENSEMENT * GENÈVE *