

DÉPARTEMENT DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE

Bureaux de Statistique et de Recensement



APPARTEMENTS ET LOCAUX VACANTS

en 1916

dans l'agglomération genevoise

Le capital immobilier joue un rôle considérable dans un canton urbain comme le nôtre et on conçoit que son rendement soit affecté dans une large mesure par la guerre. Nombre de familles appartenant aux nations belligérantes, françaises, italiennes, allemandes principalement, sont rentrées dans leur pays d'origine et n'ont été que très partiellement remplacées par des familles que la guerre a poussées sur notre territoire. Il y avait intérêt à poursuivre le travail entrepris l'an dernier et à voir s'il y a continuation du mouvement de dépeuplement que le recensement de 1915 avait constaté.

Autant qu'on en peut juger par le dénombrement des appartements et locaux vacants au printemps de 1916, la population doit être à peu près stationnaire.

Voici d'abord les chiffres généraux pour les trois dernières années. Nous rappelons que le chiffre de 1914 est antérieur à la guerre :

	<i>Appartements vacants</i>			<i>Pièces vacantes</i>		
	1914	1915	1916	1914	1915	1916
Genève (anc. limites)	220	578	745	891	1911	2591
Montrillant-Grottes-Pâquis	279	424	478	1174	1470	1616
Plainpalais	501	732	781	2243	2662	2647
Eaux-Vives	278	556	518	1468	2210	2018
Petit-Saconnex	505	579	487	2065	2210	1877
Carouge	121	252	260	317	643	631
	1904	3121	3269	8158	11106	11380

L'augmentation sur 1915 est de 4,7 % pour le nombre des appartements vacants et de 2 ½ % seulement pour les pièces. L'augmentation est très considérable dans l'ancienne ville, 36 %, et elle est beaucoup moindre dans la partie détachée (Montrillant-Pâquis), 10 %. Partout ailleurs, il y a diminution, sinon des appartements, du moins des pièces. Pour l'ensemble de la banlieue cette diminution de vacance atteint 7 %; elle est surtout sensible au Petit-Saconnex et aux Eaux-Vives. Les chiffres donnés ci-dessus comprennent les immeubles sous toit — peu nombreux d'ailleurs — non encore occupés au passage du recenseur.

Ces appartements vacants se répartissent comme suit, quant au nombre des pièces :

Appartements vacants en 1916 d'après le nombre de pièces

Pièces :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Au delà de 16
Genève (anc. limites).	89	216	146	125	60	42	32	11	6	6	2	8	—	—	—	2
Montbrillant-Grottes- Pâquis	21	120	176	85	32	23	8	6	4	—	—	—	1	—	—	2
Plainpalais	23	178	305	165	53	26	10	6	6	4	2	2	—	1	—	1
Eaux-Vives	21	92	163	111	61	16	18	10	7	9	6	2	—	1	—	4
Petit-Saconnex	9	89	185	102	36	26	14	12	1	2	4	1	—	—	2	1
Carouge	39	127	65	17	7	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Total 1916	202	822	1040	605	249	137	82	45	24	21	14	13	1	2	2	10
» 1915	189	815	890	564	239	191	72	78	33	22	11	6	1	2	3	5
» 1914	72	291	436	443	211	179	86	115	24	23	12	6	—	1	1	4

Si nous divisons les appartements en : petits (jusqu'à trois pièces); moyens (4 à 6 pièces) et grands (7 pièces et au delà), on remarque que l'augmentation des vacances porte en majeure partie sur les petits appartements.

Appartements vacants

	1914	1915	1916	1916 comparé à 1915
Petits (1 à 3 pièces)	799	1894	2064	+ 9 %
Moyens (4 à 6 pièces)	833	994	991	— 0.3 %
Grands (7 pièces et au delà)	272	233	214	— 8 %
	1904	3121	3269	+ 4.7 %

L'augmentation porte exclusivement sur les petits appartements : il y a stationnement pour les moyens et diminution pour les grands. Pour cette dernière rubrique il y a même diminution de plus de 20 % si on la compare avec les chiffres d'avant la guerre. La mobilisation italienne, qui n'a pu faire sentir ses effets qu'en 1916, est certainement une des causes de l'aggravation des vacances dans les logis modestes.

La proportion des vacances et des loyers que celles-ci représentent vaut d'être donnée en détail pour l'ensemble de l'agglomération.

<i>Appartements de</i>	<i>Nombre d'appart.</i>	<i>Valeur des loyers vacants</i>	
1 pièce	202	Fr.	25.182
2 pièces	822	»	202.450
3 »	1040	»	460.986
4 »	605	»	378.435
5. »	249	»	231.053
6 »	137	»	168.380
7 »	82	»	121.525
8 »	45	»	71.530
9 »	24	»	53.350
10 »	21	»	50.300
11 »	14	»	38.300
12 »	13	»	47.300
13 »	1	»	7.800
14 »	2	»	5.000
15 »	2	»	4.700
16 »	4	»	13.100
18 »	4	»	13.400
20. »	1	»	6.000
30 »	1	»	8.000
	3269	Fr.	1.906.791

La moyenne générale représente un prix de location de 168 francs la pièce. En thèse générale, le prix de la pièce augmente avec le nombre des pièces : il est de 125 fr. pour les appartements de 1 pièce, de 123 pour ceux de deux, de 148 pour ceux de trois, de 157 pour ceux de quatre, de 185 pour ceux de cinq, de 205 pour ceux de six, etc.

En prenant la même subdivision que plus haut, nous obtenons les résultats suivants :

<i>Appartements</i>	<i>Valeur des loyers vacants</i>	<i>Valeur moyenne par pièce</i>
Petits (1 à 3 pièces)	Fr. 688.628	Fr. 139
Moyens (4 à 6 pièces)	» 777.868	» 172
Grands (7 pièces et plus)	» 440.305	» 228

La somme engagée dans les grands appartements est donc inférieure à celle que représentent les seuls appartements de trois pièces.

Il nous reste à classer les appartements vacants non plus par le nombre des pièces, mais par le chiffre du loyer, et cela en comparant les résultats de 1916 à ceux de 1915 :

<i>Loyers</i>	<i>Appart. vacants en</i>	
	1915	1916
De 100 fr. et au-dessous.	65	77
» 101 à 200 fr.	326	361
» 201 à 300 »	575	635
» 301 à 400 »	401	407
» 401 à 500 »	331	448
» 501 à 600 »	416	434
» 601 à 700 »	180	217
» 701 à 800 »	196	145
» 801 à 900 »	101	102
» 901 à 1000 »	53	76
» 1001 à 1100 »	41	36
» 1101 à 1200 »	48	47
» 1201 à 1300 »	43	22
» 1301 à 1400 »	26	36
» 1401 à 1500 »	59	52
» 1501 à 1750 »	54	46
» 1751 à 2000 »	76	45
» 2001 à 2500 »	58	34
» 2501 à 3000 »	48	23
» 3001 à 3500 »	8	11
» 3501 à 4000 »	9	2
» 4001 à 5000 »	5	5
» 5001 à 6000 »	2	6
» 6001 à 7000 »	—	—
» 7001 à 8000 »	—	2

Le groupement en grandes rubriques donne les chiffres suivants :

<i>Appartements</i>	<i>Vacances 1914</i>	<i>Vacances 1915</i>	<i>Vacances 1916</i>
Jusqu'à 500 francs	616	1698	1928
De 501 à 1000 fr.	741	946	974
De 1001 à 2500 fr.	450	405	318
Au delà de 2500 fr.	97	72	49

Ces chiffres confirment l'augmentation des vacances des loyers modestes, et la diminution des gros loyers et surtout de ceux de luxe : il y a moitié moins d'appartements au delà de 2500 francs vacants qu'il n'y en avait avant la guerre.

Il y a intérêt à connaître la répartition des appartements vacants de ces diverses catégories dans les communes de l'agglomération. Nous donnons ces chiffres en les comparant à ceux de l'année 1915.

	<i>Petits loyers</i>		<i>Loyers moyens</i>		<i>Gros loyers</i>		<i>Loyers de luxe</i>	
	<i>(jusqu'à 500 fr.)</i>		<i>(501 à 1000 fr.)</i>		<i>(1001 à 2500 fr.)</i>		<i>(plus de 2500 fr.)</i>	
	1915	1916	1915	1916	1915	1916	1915	1916
Genève (anc. limites)	391	494	107	152	66	85	14	14
Montbrillant-Grottes-Pâquis	245	277	121	159	48	39	10	3
Plainpalais	423	486	199	244	87	41	23	10
Eaux-Vives	246	231	186	190	99	83	25	14
Petit-Saconnex	160	188	316	222	103	69	—	8
Carouge	233	252	17	7	2	1	—	—
	1698	1928	946	974	405	318	72	49

Pour les petits loyers, l'aggravation est générale sauf aux Eaux-Vives ; elle est surtout sensible en ville et à Plainpalais. Pour les loyers moyens, il y a aggravation en ville, aux Pâquis et à Plainpalais, et une amélioration considérable au Petit-Saconnex. Pour les gros loyers, il n'y a aggravation que dans l'ancienne ville.

* * *

Le recensement des vacances pour les locaux industriels (ateliers, entrepôts, écuries, garages, caves etc.) et celui des magasins vacants ont été faits en même temps que le recensement des appartements. Ils ont donné les résultats suivants :

	<i>Locaux industriels vacants</i>			<i>Magasins vacants</i>					
				<i>Nombre</i>			<i>Arcades</i>		
	1914	1915	1916	1914	1915	1916	1914	1915	1916
Genève (anc. limites)	21	34	41	23	67	89	42	99	120
Montbrill.-Grottes-Pâquis.	4	6	8	38	65	86	59	87	118
Plainpalais	5	7	15	25	87	87	37	126	116
Eaux-Vives	6	12	19	25	52	72	45	82	102
Petit-Saconnex	2	8	10	19	15	24	35	22	30
Carouge	8	15	10	22	35	39	40	41	53
	46	82	103	152	321	397	258	457	539

* * *

L'ensemble des vacances se calcule comme suit, en arrondissant les chiffres :

	<i>Valeur des appartements</i>		<i>Diminution ou augmentation</i>
	1915	1916	
	Fr.	Fr.	Fr.
Genève (anciennes limites)	343.200	425.800	+ 82.600
Montbrillant-Grottes-Pâquis	267.800	265.000	— 2.800
Plainpalais	495.600	430.200	— 65.400
Eaux-Vives	456.400	373.900	— 82.500
Petit-Saconnex	420.100	345.700	— 74.400
Carouge	69.900	66.200	— 3.700
	2.053.000	1.906.800	— 146 200

Une augmentation de 4.7 % dans le nombre des appartements vacants et de 2 ½ % dans le nombre des pièces correspond à une diminution de 7 % dans la valeur locative. Cela provient de ce que l'augmentation des vacances porte presque exclusivement sur les petits logements où la valeur locative par pièce est moindre.

La valeur moyenne de la pièce suivant les communes de l'agglomération s'établit comme suit :

	<i>Valeur locative des pièces vacantes</i>		
	1915	1916	
	Fr.	Fr.	Fr.
Genève (anc. limites)	180	164	— 16
Montbrillant-Grottes-Pâquis.	182	164	— 18
Plainpalais	186	162	— 24
Eaux-Vives	207	185	— 22
Petit-Saconnex	190	184	— 6
Carouge	109	105	— 4
<i>Valeur moyenne</i>	185	168	— 17

Sans nier une tendance à la baisse des loyers par l'abondance de l'offre, il faut attribuer une partie de ce recul général du prix de la pièce à l'abondance relative des petits logements vacants dans lesquels la pièce est à meilleur marché que dans les appartements plus considérables.

* * *

Les vacances des locaux industriels et des magasins représentent des sommes beaucoup moins importantes. Voici les chiffres arrondis à ceux de 1915 :

	<i>Locaux industriels</i>		<i>Magasins</i>	
	1915	1916	1915	1916
Genève (anc. limites)	75.000	79.900	84.000	112.400
Montbrill.-Grottes-Pâquis	3.000	3.950	35.000	63.400
Plainpalais	4.800	19.120	55.800	47.900
Eaux-Vives	12.150	17.240	30.000	82.900
Petit-Saconnex	11.750	5.360	9.300	11.900
Carouge	7.800	5.900	10.500	14.100
	114.500	131.470	224.600	332.600

Le prix moyen de l'arcade est très variable : 267 fr. à Carouge, 397 au Petit-Saconnex, 412 à Plainpalais, 537 à Montbrillant-Grottes-Pâquis, 809 aux Eaux-Vives et 937 dans l'ancienne ville. Moyenne générale 617 francs.

En comptant le revenu immobilier à 5 %, les vacances représentent le capital suivant :

	1914	1915	1916
Appartements	34.880.000	41.060.000	38.136.000
Locaux industriels	1.480.000	2.290.000	2.629.000
Magasins	3.020.000	4.492.000	6.652.000
	39.380.000	47.842.000	47.417.000

Le capital représenté par les appartements est en diminution, mais le total reste à peu près le même qu'en 1915, à cause de l'augmentation des locaux et magasins.

Le chiffre du capital représenté par les vacances, est réparti comme suit :

	1915	1916
Ville de Genève, avec Montbrill.-Grottes-Pâquis	Fr. 16.160.000	19.009.000
Plainpalais	» 11.124.000	9.944.000
Eaux-Vives	» 9.971.000	9.480.000
Petit-Saconnex	» 8.823.000	7.260.000
Carouge	» 1.764.000	1.724.000

L'aggravation de la situation immobilière porte exclusivement sur la Ville.

(Septembre 1916).