



Genève, le 15 Octobre 1936.

LES IMMEUBLES DE L'AGGLOMERATION GENEVOISE EN 1936

LOGEMENTS OCCUPES

Au cours de ces derniers exercices le Bureau de Statistique ne procédait annuellement qu'à une étude partielle des logements occupés, et seules les catégories les plus importantes, soit celles des logements de 3 et 4 pièces étaient prises en considération.

Cette étude précédente effectuée à la demande de l'Office fédéral de l'Industrie pour déterminer l'index du coût de la vie, a permis de suivre, mais de façon restreinte, le marché du logement à Genève.

Il devenait néanmoins nécessaire et de toute utilité de posséder des renseignements plus complets et moins fragmentaires, aussi avons nous procédé cette année, à un relevé général des appartements occupés.

Il nous a paru opportun d'éliminer de cette statistique immobilière, les arrières de magasins ou de locaux industriels servant à l'habitation, de même que les loges de concierges et les logements gratuits ou logement de service. Par contre, les appartements situés en étage, dont une ou plusieurs pièces seulement sont consacrées au commerce ou à l'industrie à domicile, ont été comptés intégralement et pour la totalité de leurs pièces comme servant à l'habitation.

Quant aux appartements loués meublés, on a défalqué du prix de leur loyer la valeur de leurs avantages particuliers et de la location du mobilier. Enfin les appartements occupés par leur propriétaire (qui sont en nombre relativement très faible) ont été évalués pour autant qu'il a été possible de le faire, au prix auquel ils seraient loués à des particuliers.

Il est nécessaire de rappeler ici que selon l'usage consacré à Genève, la cuisine compte comme une pièce, en conséquence cette dernière a été considérée comme telle dans la présente statistique.

Les renseignements relatifs aux logements occupés compléteront donc de façon très heureuse les données statistiques qui ont été réunies cette année concernant les logements vacants, et permettront d'obtenir une vue d'ensemble de la question des logements.

Un dépouillement du même genre, mais plus sommaire, avait été fait en 1925 et des comparaisons pourront ainsi être établies en toute objectivité.

Le tableau No. 1 ci-après traite du degré d'occupation des logements dans les divers arrondissements en distinguant les logements de construction antérieure à 1918 (catégorie A) et postérieure à cette date (catégorie B).

TABLEAU No. I

Logements occupés classés par arrondissements et par communes,
de construction antérieure et postérieure à 1918.

Arrondissements & Communes	Logements de construction antérieure à 1918	postérieure à 1918	Total 1936	Total 1925	Différence en 1936
	Catégorie A	Catégorie B			
Arr. ^t Cité	12.348	1.806	14.154	16.309	- 2.155
" Plainpalais	8.261	3.812	12.073	10.663	+ 1.410
" Eaux-Vives	5.049	2.543	7.592	6.366	+ 1.226
" Petit-Saon. ^x	3.707	3.260	6.967	4.666	+ 2.301
Ville de Genève	29.365	11.421	40.786	38.004	+ 2.782
Carouge	2.243	521	2.764	2.367	+ 397
Agglomération	31.608	11.942	43.550	40.371	+ 3.179
" Logements vacants:			5.906	1.587	+ 4.319
" Total des log. ^{ts} occupés et des logements vacants			49.456	41.958	+ 7.498

La part de la totalité des logements occupés en 1936 afférente à chaque catégorie est de 72,6 % pour la première -A- et de 27,4 % pour la seconde - B -.

Le degré d'occupation des logements - groupés par arrondissements comparables à ceux de 1925 - permet d'acquérir une idée exacte de la situation immobilière dans chaque division administrative.

L'arrondissement Cité, où les démolitions ont été considérables et où aussi les logements vacants sont les plus nombreux, n'a plus la même densité des logements qu'il y a 11 ans.

En comparaison des chiffres de 1925, cet arrondissement accuse une diminution de 2.155 logements. Quant aux trois autres

subdivisions de la Ville de Genève sur les territoires desquels la nouvelle construction s'est surtout intensifiée, elles ont bénéficié de l'exode du centre à la périphérie, en particulier au Petit-Saconnex.

A ce tableau No. I on a ajouté les nombres des logements vacants en 1936 et 1925, afin de pouvoir juger de la capacité d'habitation de l'agglomération tout entière.

Le nombre de logements occupés classés d'après leur grandeur et pour chacune des catégories A et B (tableau No.2) permet de relever le degré d'importance que l'on peut attribuer aux différents groupes dans ce domaine.

Si l'on admet que les logements de 1,2 et 3 pièces, peuvent être considérés comme "petits appartements", ceux de 4 et 5 pièces, comme "moyens", et ceux de 6 pièces et plus comme "grands appartements" on obtient sur 1.000 logements occupés : 610 petits, 300 moyens et 90 grands appartements.

TABLEAU No. 2
=====

Logements occupés, classés d'après leur grandeur et par catégorie.

grandeur =====	Logements de construction antérieure à 1918	postérieure à 1918	Total =====
	Catégorie A =====	Catégorie B =====	
de 1 pièce	794	164	958
" 2 "	7.258	2.952	10.210
" 3 "	10.624	4.921	15.545
" 4 "	6.721	2.501	9.222
" 5 "	2.758	806	3.564
" 6 "	1.619	332	1.951
" 7 "	632	163	795
" 8 2 & plus	1.202	103	1.305
	<hr/> 31.608	<hr/> 11.942	<hr/> 43.550

Il ressort de ce tableau que la nouvelle construction (catégorie B) s'est surtout préoccupée de fournir au public des petits appartements, ceux de cette grandeur, 2 et 3 pièces, en représentent à eux seuls 65 %.

Considérés quant au prix de leur loyer, les logements occupés en 1936 se répartissent comme suit:

TABLEAU No. 3

LOGEMENTS OCCUPES, CLASSES PAR ECHELONS LOCATIFS ET D'APRES LE NOMBRE DE PIECES

grandeur	jusqu'à frs 500	501	1001	1501	2001	2501	3001	Totaux	
		frs à 1000	frs à 1500	frs à 2000	frs à 2500	frs à 3000	frs & plus	1936	1925
de 1 pièce	837	121	-	-	-	-	-	958	1289
" 2 "	4808	5267	135	-	-	-	-	10210	9452
" 3 "	1430	10934	3148	33	-	-	-	15545	13382
" 4 "	166	4333	3969	745	9	-	-	9222	8301
" 5 "	-	764	1471	1040	254	32	3	3564	3523
" 6 "	-	167	480	734	375	166	29	1951	2085
" 7 "	-	10	119	218	193	160	95	795	791
" 8 & plus	-	-	72	182	200	273	578	1305	1548
Total 1936	7241	21596	9394	2952	1031	631	705	43550	40371
Total 1925	13138	17813	5132	2033	866	557	832	40371	
Différence	-5897	+3783	+4262	+919	+165	+74	-127	+3179	

Comparativement à 1925, les nombres de logements de 1 et 6 pièces et ceux de 8 pièces et plus sont en diminution. Pour ce qui concerne les logements de 1 pièce, la démolition dans les vieux quartiers du centre en a fait disparaître près de 350, quant à ceux de 6 et de 8 pièces, de nombreuses villas et maisonnettes ont été rasées et remplacées par des immeubles locatifs; en outre, quelques grands logements, trop difficiles à louer, ont été dédoublés, d'autres ont été transformés en locaux industriels ou à l'usage de bureaux.

Les logements de 2, 3 et 4 pièces sont les plus nombreux, ceux de 3 pièces représentent à eux seuls 35 % de la totalité des appartements occupés.

Afin de pouvoir juger de l'évolution qui s'est produite dans les prix des loyers, voici la part proportionnelle des catégories de prix de location de 1000 logements, à deux époques différentes. Cette répartition proportionnelle est basée sur l'ensemble des logements occupés - et vacants; on verra par ailleurs, au tableau No. 6 quelles sont ces proportions en 1936 pour les logements occupés seulement, la différence constatée est toutefois minime.

REPARTITION DE 1.000 LOGEMENTS D'APRES LES PRIX
DES LOYERS EN 1925 & 1936.

<u>Prix des loyers</u>	<u>1925</u>	<u>1936</u>
jusqu'à frs 500 :	333	165
de 501 frs à 1000 :	434	491
de 1001 frs à 1500 :	126	218
de 1501 frs à 2000 :	51	70
de 2001 frs à 2500 :	21	24
de 2501 frs à 3000 :	14	15
de 3001 frs & plus :	21	17
	<u>1000</u>	<u>1000</u>

L'apport sur le marché immobilier d'un effectif considérable de logements modernes, de même que la hausse des prix de location constatée jusqu'en 1932, sont les causes naturelles auxquelles on peut attribuer les divers déplacements survenus entre 1925 et 1936.

Le tableau No. 4, indique, d'après la grandeur des logements occupés et par catégories de construction, le revenu brut et annuel des locations.

Il y manque cependant, pour connaître la totalité du revenu immobilier, celui des arcades et des locaux, lequel est très important, en particulier dans l'arrondissement " Cité " où le commerce est le plus concentré.

TABLEAU No. 4

REVENU BRUT ET ANNUEL DES LOGEMENTS OCCUPES, EN MILLIERS DE FRS

Logements	Logements de construction antérieure à 1918	postérieure à 1918	Total du revenu en milliers de francs	Proportion o/oo
	Catégorie A	Catégorie B		
de 1 pièce	179	87	267	6
" 2 "	3.239	2.272	5.511	130
" 3 "	7.401	5.139	12.541	296
" 4 "	6.318	3.364	9.682	229
" 5 "	3.531	1.450	4.981	119
" 6 "	2.699	763	3.402	82
" 7 "	1.767	*	1.767	41
" 8 " & plus	4.123	*	4.123	97
Total	29.259	13.078	42.337	1.000

* pour les logements de 7 et 8 pièces et plus, le revenu de la catégorie B a été totalisé avec la catégorie A.

De ce chiffre total de 42 millions il faudrait déduire pour déterminer le revenu net, les charges qui représentent à elles seules, environ 20 à 30 %, ainsi que les intérêts hypothécaires et les impôts.

L'un des principaux objectifs de cette statistique est de fournir une documentation sur les prix des loyers. A ce sujet, il est nécessaire de remarquer que pour chaque grandeur de logements la diversité des prix est très étendue, que les minima et maxima en sont particulièrement distants les uns des autres, et que les prix de location sont influencés, la plupart du temps, par de multiples

facteurs, tels que l'installation intérieure, la situation des immeubles, leur état de vétusté ou au contraire leur degré de modernisation.

En conséquence, les prix ci-après, - tableau No. 5 - représente une moyenne arithmétique calculée sur le nombre total des logements occupés de chaque classe, jusqu'à ceux de 6 pièces, et avec la distinction entre les deux catégories (A et B) de construction.

TABLEAU No. 5

PRIX MOYENS

Logements de :

	1 pièce francs	2 pièces francs	3 pièces francs	4 pièces francs	5 pièces francs	6 pièces francs
C a t é g o r i e A						
Ville de Genève	231	457	707	957	1310	1695
Comm. de Carouge	179	353	542	716	863	1058
Agglomération	226	446	697	940	1280	1667
C a t é g o r i e B						
Ville de Genève	550	772	1048	1352	1810	2310
Comm. de Carouge	534	732	974	1198	1505	1764
Agglomération	535	770	1045	1345	1799	2298

La Ville de Genève et la Commune de Carouge ont été considérées séparément afin de mieux faire ressortir l'écart appréciable des prix moyens entre ces deux localités. La commune de Carouge étant assez éloignée du centre, cette inégalité de prix se comprend, elle correspond aussi à des genres d'habitations en général un peu différents de ceux de Genève Ville.

Les prix entre les catégories A et B mettent bien en relief l'influence exercée par la période de construction sur le choix des appartements; plus du quart de la population habite maintenant, en effet, des logements de construction moderne.

Pour illustrer les constatations ci-dessus au moyen de chiffres, voici quel est l'écart que l'on relève à 18 ans d'intervalle, dans la proportion des logements classés par échelons locatifs.

TABLEAU No. 6

REPARTITION PROPORTIONNELLE, PAR ECHELONS LOCATIFS, DE 1.000 LOGEMENTS
EN 1918 ET EN 1936.

A g g l o m é r a t i o n		
<u>Echelons locatifs</u>	<u>en 1918</u>	<u>en 1936</u>
jusqu'à 500 francs	596	166
de 501 à 1000 francs	300	496
de 1001 à 1500 "	52	216
de 1501 à 2000 "	23	68
de 2001 à 2500 "	11	24
de 2501 à 3000 "	7	14
de 3001 francs & plus	11	16
	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

Depuis l'échelon locatif de 1001 à 1500 francs jusqu'à celui de 3001 francs et plus, la proportion des logements appartenant à ces catégories de loyer a fait un bond dans la relation moyenne de 1 à 3. Ces chiffres sont éloquentes et l'on voit que la population consacre au logement, en partie par suite du renchérissement des prix, mais volontairement aussi afin de jouir de plus de confort, une somme bien supérieure à celle qui était affectée à ce chapitre en 1918.

Cette constatation permet de conclure que, dans la généralité des cas, certains prix de loyer, considérés auparavant comme étant ceux qui correspondaient à des classes sociales au-dessus de la moyenne, sont devenus très fréquents même pour les besoins de la population laborieuse. Quant aux prix des loyers appelés " élevés " et " très élevés ", ils ont évolués eux aussi dans une forte proportion.

Afin de compléter l'insuffisance du " prix moyen ", pour l'établissement duquel il a été tenu compte aussi bien des appartements à bas prix que des logements luxueux, il a paru nécessaire d'exposer ci-après les types de loyer les plus fréquents.

Ces prix les plus usuels ont été obtenus après que l'on eut retranché le quart des logements figurant à chacune des deux extrémités de chaque échelon de prix. De cette façon, les loyers très bas - soit qu'il s'agisse de logements particulièrement négligés - ou trop élevés - par suite d'une installation de luxe, ayant été éliminés, il n'a été tenu compte que de la moitié du nombre global des logements, comprise entre des limites aussi resserrées que possible.

T Y P E S D E P R I X D E L O Y E R L E S P L U S F R E Q U E N T S

L o g e m e n t s d e :

1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
francs	francs	francs	francs	francs	francs

C a t é g o r i e A

Ville de Genève	160 à 280	365 à 555	595 à 825	801 à 1115	1025 à 1545	1370 à 1995
Com. de Carouge	140 à 200	270 à 440	445 à 650	570 à 850	701 à 1000	801 à 1200

C a t é g o r i e B

Ville de Genève	451 à 615	701 à 870	925 à 1175	1175 à 1525	1520 à 2050	1945 à 2725
Com. de Carouge	450 à 600	700 à 785	895 à 1065	1080 à 1340	1400 à 1600	1550 à 2000

Les minima et maxima sont assez distants les uns des autres pour toutes les grandeurs de logements. Entre ces limites extrêmes, il y a dans chaque groupe, à un certain point intermédiaire, une accumulation de logements du même prix.

Il aurait été extrêmement intéressant de pouvoir comparer, entre deux époques et pour tous les genres de logements, les fluctuations des prix moyens et des prix les plus fréquents. Mais les éléments font défaut, la statistique de 1925 ne tenant pas compte de la différence entre les anciens et les nouveaux logements. La distinction n'en a été faite qu'à partir de 1927, et pour les appartements de 3 & 4 pièces seulement, en prenant l'année 1918 comme date intermédiaire.

Le tableau ci-après permettra, toutefois, de se rendre compte du mouvement de hausse, suivi de celui de baisse, pour chacun des deux groupes de logements les plus importants.

PRIX MOYEN DES LOYERS, DANS L'AGGLOMERATION .

Années	3 pièces		4 pièces	
	Catégorie A francs	Catégorie B francs	Catégorie A francs	Catégorie B francs
1927	654	1103	922	1487
1928	673	1129	945	1505
1929	693	1143	974	1545
1930	709	1164	992	1596
1931	727	1184	1012	1613
1932	741	1184	1028	1589
1933	735	1164	1021	1557
1934	727	1123	1003	1499
1935	712	1088	974	1415
1936	697	1045	940	1345

C'est en 1932 que la hausse des prix qui avait débuté en 1919 - 1920, a atteint son maximum.

A partir de 1933, il y a régression continue; cette régression est surtout frappante pour les logements de la catégorie B dont les loyers sont actuellement au dessous de leur niveau de 1927.

Les deux prix moyens de la catégorie A qui avaient augmenté de 1927 à 1932, le premier de 87 points et le second de 106 points, reperdent jusqu'en 1936 - 44 et 88 points.

Même constatation peut être faite pour la catégorie B, avec cette différence que la perte est plus forte que le gain. Ce dernier, qui était de 81 et 102 points, a reculé jusqu'à 139 et 244 points.

Ces baisses de prix résultent d'un ensemble de causes: abondance croissante de logements vacants, arrêt de l'immigration, et, concernant les immeubles modernes, de l'abaissement du coût des matériaux, de la main d'oeuvre et de la construction de nouvelles bâtisses économiques dont les loyers sont à bon marché.

Des évènements de grande importance étant survenus ces jours, il serait dès lors téméraire d'émettre un pronostic quelconque pour l'avenir, concernant une plus ou moins grande stabilité des prix.

