

AGGLOMERATION GENEVOISE

STATISTIQUE DES LOCAUX OCCUPES ET VACANTS

EN 1937

La question des loyers est une de celles qui depuis plusieurs années occupe une place importante dans la vie économique, aussi avons nous estimé devoir compléter la statistique des logements faite en 1936 par celle des locaux.

Ces deux enquêtes successives ont permis de recueillir une documentation complète sur l'ensemble de la situation immobilière et de préciser divers points.

De même que pour les logements, le relevé des locaux occupés s'est effectué conjointement avec celui des locaux vacants mais la grande variété rencontrée dans le dépouillement a nécessité divers classements et l'on a admis 3 catégories de locaux soit:

- A : locaux comprenant simultanément un rez-de-chaussée avec ou sans arcade et un ou plusieurs étages :
- B : locaux ne comprenant qu'une ou plusieurs arcades ou pouvant être considérés comme étant dans une situation analogue :
- C : locaux sans arcade :

Dans la catégorie A ont été rangés les grands magasins, les hôtels et les banques - dans la catégorie B, les magasins, boutiques, cafés, les commerces au plain-pied et les garages professionnels - enfin dans la catégorie C, les bureaux, ateliers, usines et les entrepôts de toute nature.

Le tableau No. 1, ci-après, donne la répartition des locaux par arrondissement. C'est naturellement dans le centre de la ville que la concentration est la plus forte; l'arrondissement Cité détient à lui seul plus de la moitié du commerce et de l'industrie de l'agglomération. Des rues entières, des quartiers mêmes possèdent à leur rez-de-chaussée des magasins de détail qui se touchent les uns aux autres sur un long parcours.

TABLEAU No. 1

Totalité des locaux occupés et vacants comprenant les 3 catégories A. B. C. soit: les grands magasins, hôtels et banques, le commerce et l'industrie, les magasins, cafés et boutiques, les bureaux, ateliers, usines et entrepôts.

	<u>Occupés</u>	<u>Vacants</u>	<u>Total</u>
Arrondissement Cité :	4.621	365	4.986
" Plainpalais :	1.792	185	1.977
" Eaux-Vives :	1.008	80	1.088
" Petit-Sacon ^x :	<u>551</u>	<u>54</u>	<u>605</u>
Ville de Genève :	7.972	684	8.656
commune de Carouge :	<u>618</u>	<u>56</u>	<u>674</u>
Agglomération total :	8.590	740	9.330

Par rapport aux logements servant à l'habitation, voici la part proportionnelle des locaux (catégories A. B. C. réunies) pour chacun des quatre arrondissements et la commune de Carouge.

proportion pour mille

	<u>LOCAUX</u>	<u>LOGEMENTS</u>
arrondissement Cité	235	765
" Plainpalais	126	874
" Eaux-Vives	113	887
" Petit-Saconnex	72	928
commune de : Carouge	176	824

En second rang, c'est à dire après le centre de la ville, c'est dans la commune de Carouge que le pourcentage des locaux est le plus élevé. Cette commune qui autrefois et avant l'apparition des transports par autos avait un trafic frontalier très actif a conservé ses nombreux magasins auxquels est venu s'adjoindre quantité de locaux industriels.

Le tableau No. 2, établit la part numérique de chacune des catégories avec son contingent de vacances. Si dans la catégorie A la part des locaux inoccupés est minime, elle est par contre de 7 % pour les locaux en arcades et de 9,5 % pour ceux sans arcade. La disponibilité dans la catégorie B justifie l'interdiction de créer de nouvelles arcades; ajoutons à titre d'information que l'on a construit dans l'agglomération au cours de ces deux dernières décades plus de 400 immeubles comportant des arcades pour magasins.

TABLEAU No. 2

=====

Répartition du nombre des locaux occupés et vacants dans l'Agglomération: et par catégories :

	<u>Occupés</u>	<u>Vacants</u>	<u>Total</u>
CATEGORIE A : locaux comprenant simultanément un rez-de-chaussée avec ou sans arcade et un ou plusieurs étages (grands magasins hôtels et banques)	206	4	210
CATEGORIE B : locaux ne comprenant qu'une ou plusieurs arcades ou pouvant être considérés comme étant dans une situation analogue (magasins, cafés, boutiques, commerces ou industries au plain-pied, garages professionnels)	5.001	377	5.378
CATEGORIE C : locaux sans arcade (bureaux, ateliers, usines, entrepôts de toute nature)	3.383	359	3.742
Totaux	8.590	740	9.330

Le tableau No. 3 complète le précédent en ce sens que les divers totaux des locaux occupés et vacants sont exposés selon le genre et la situation territoriale.

TABLEAU No. 3

=====

Répartition du nombre des locaux occupés et vacants selon leur genre et d'après leur situation.

Catégorie A

Locaux comprenant un rez-de-chaussée avec ou sans arcades et un ou plusieurs étages (grands magasins, hôtels & banques)

		<u>Occupés</u>	<u>Vacants</u>	<u>Total</u>
Arrondissement	Cité :	187	4	191
"	Plainpalais :	7	-	7
"	Eaux-Vives :	6	-	6
"	Petit-Sacon ^x :	4	-	4
commune de	Carouge :	2	-	2
	Totaux	206	4	210

Catégorie B

Locaux comprenant qu'une ou plusieurs arcades ou pouvant être considérés comme étant dans une situation analogue (magasins, cafés, boutiques, commerces ou industries au plain-pied, garages professionnels)

		<u>Occupés</u>	<u>Vacants</u>	<u>Total</u>
Arrondissement	Cité :	2.724	180	2.904
"	Plainpalais :	1.046	104	1.150
"	Eaux-Vives :	630	44	674
"	Petit-Sacon ^x :	267	23	290
commune de	Carouge :	334	26	360
	Totaux	5.001	377	5.378

Catégorie C

Locaux sans arcade (bureaux, ateliers, usines, entrepôts de toute nature)

			<u>Occupés</u>	<u>Vacants</u>	<u>Total</u>
Arrondissement	Cité	:	1.710	181	1.891
"	Plainpalais	:	739	81	820
"	Eaux-Vives	:	372	36	408
"	Petit-Saon ^x	:	280	31	311
commune de	Carouge	:	282	30	312
Totaux			3.383	359	3.742

Les tableaux 4,5,6 et 7 traitent des prix de location, déclarés ou estimés, pour l'ensemble des catégories puis séparément pour chacune d'entre elles.

Dans la catégorie A (tableau 5) il ne se trouve pas de locaux dont le loyer soit inférieur à frs 2.000. Jusqu'à frs 10.000 de location, on en compte 79 et pas de vacance - de frs 10.001 à 30.000 - 98, dont 4 sont vacants. Dans les prix très élevés (30.001 frs à 100.000) on dénombre 31 locaux, puis 2 au dessus de frs 100.001, dont un de frs 350.000.

La catégorie B (tableau 6) englobe en particulier les locaux du commerce de détail y compris les cafés. Dans cette catégorie, les loyers jusqu'à frs 500 sont en nombre minime, le dixième du total; ceux de 501 frs à 1.000 frs et de 1.001 frs à 2.000frs forment ensemble la grande majorité soit le 64 % . A partir de frs 2.001 et jusqu'à frs 5.000, on compte pas moins d'un millier de négociants dont le loyer professionnel oscille entre ces deux normes. Il y^{en} a encore plus de deux cents avec un loyer variant de frs 5.001 à frs 10.000. Partant de ce dernier chiffre et par tranche de dix mille francs, le nombre de ces locaux ne comprend plus que 86 unités et le plafond de cette catégorie est atteint à frs 40.000.

La catégorie C (tableau 7) se caractérise par la diversité de ses prix. Les petits loyers jusqu'à frs 500, constitués la plupart par les entrepôts et ateliers ne sont plus d'un dixième comme dans la catégorie B mais bien d'un tiers. Les locaux occupés par des bureaux ou professions libérales sont en nombre appréciable dans ce groupe, toutefois à partir de frs 5.001 de location, le dépouillement a révélé que c'est à l'industrie qu'il faut attribuer la majorité des locaux.

TABLEAU No. 4

=====

Répartition des locaux occupés et vacants catégorie
A. B. C. réunies, selon leur valeur locative déclarée ou estimée.

<u>VALEUR</u>	<u>FRS</u>	<u>OCCUPES</u>	<u>VACANTS</u>	<u>TOTAL</u>
jusqu'à	250	535	70	605
251 à	500	1113	143	1256
501 à	1000	2353	246	2599
1001 à	2000	2389	179	2568
2001 à	3000	906	44	950
3001 à	4000	413	14	427
4001 à	5000	228	11	239
5001 à	6000	135	7	142
6001 à	7000	83	2	85
7001 à	8000	74	5	79
8001 à	9000	46	2	48
9001 à	10000	57	3	60
10001 à	15000	110	8	118
15001 à	20000	61	4	65
20001 à	30000	42	2	44
30001 à	40000	21	-	21
40001 à	50000	9	-	9
50001 à	75000	7	-	7
75001 à	100000	5	-	5
100000 à	150000	2	-	2
-	de 350000	1	-	1
Totaux		8.590	740	9.330

TABLEAU No. 5

=====

Répartition par catégorie des locaux occupés et vacants
selon leur valeur locative déclarée ou estimée.

C a t é g o r i e A

Locaux comprenant simultanément un rez-de-chaussée avec ou
sans arcade et un ou plusieurs étages (grands magasins,
hôtels et banques)

<u>VALEURS</u>	<u>FRS</u>	<u>OCCUPES</u>	<u>VACANTS</u>	<u>TOTAL;</u>
2001	à 3000	9	-	9
3001	à 4000	10	-	10
4001	à 5000	5	-	5
5001	à 6000	5	-	5
6001	à 7000	10	-	10
7001	à 8000	5	-	5
8001	à 9000	13	-	13
9001	à 10000	22	-	22
10001	à 15000	40	1	41
15001	à 20000	27	2	29
20001	à 30000	27	1	28
30001	à 40000	12	-	12
40001	à 50000	9	-	9
50001	à 75000	6	-	6
75001	à 100000	4	-	4
100001	à 150000	1	-	1
	de 350000	1	-	1
	Totaux	206	4	210

TABLEAU No. 6

=====

Répartition par catégorie des locaux occupés et vacants selon leur valeur locative déclarée ou estimée.

C a t é g o r i e B

Locaux ne comprenant qu'une ou plusieurs arcades ou pouvant être considérés comme étant dans une situation analogue. (magasins, cafés, boutiques, commerces ou industries au plain-pied, garages professionnels)

<u>VALEURS</u>	<u>FRS</u>	<u>OCCUPES</u>	<u>VACANTS</u>	<u>TOTAL</u>
jusqu'à	250	52	2	54
251 à	500	441	48	489
501 à	1000	1552	155	1707
1001 à	2000	1643	116	1759
2001 à	3000	578	27	605
3001 à	4000	259	6	265
4001 à	5000	164	6	170
5001 à	6000	89	5	94
6001 à	7000	55	1	56
7001 à	8000	44	2	46
8001 à	9000	23	1	24
9001 à	10000	22	1	23
10001 à	15000	47	5	52
15001 à	20000	21	1	22
20001 à	30000	7	1	8
30001 à	40000	4	-	4
Totaux:		5.001	377	5.378

TABLEAU No. 7

=====

Répartition par catégorie des locaux occupés et vacants
selon leur valeur locative déclarée ou estimée :

C a t é g o r i e C

Locaux sans arcade (bureaux, usines, ateliers, entrepôts
de toute nature)

<u>VALEURS FRS</u>	<u>OCCUPES</u>	<u>VACANTS</u>	<u>TOTAL</u>
Jusqu'à 250	483	68	551
251 à 500	672	95	767
501 à 1000	801	91	892
1001 à 2000	746	63	809
2001 à 3000	319	17	336
3001 à 4000	144	8	152
4001 à 5000	59	5	64
5001 à 6000	41	2	43
6001 à 7000	18	1	19
7001 à 8000	25	3	28
8001 à 9000	10	1	11
9001 à 10000	13	2	15
10001 à 15000	23	2	25
15001 à 20000	13	1	14
20001 à 30000	8	-	8
30001 à 40000	5	-	5
40001 à 50000	-	-	-
50001 à 75000	1	-	1
75001 à 100.000	1	-	1
100.001 à 150.000	1	-	1
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaux :	3.383	359	3.742

Les tableaux 8 - 9 et 10 se rapportent au rendement de la valeur locative brute selon les prix de location déclarés ou estimés. Afin d'obtenir un résultat approchant le plus possible de la réalité, les prix de location jusqu'à la cote de frs 10.000 ont été groupés par tranches distantes les unes des autres de frs 100, et de frs 500 au delà. Ce chiffrage a donné une valeur locative de frs 19.687.000 pour les locaux occupés et celle de frs 1.085.000 pour les vacants.

Le revenu de ces deux groupes de locaux ajouté à ceux obtenus en 1936 pour les logements permet d'établir comme suit la totalité du rendement immobilier dans l'agglomération genevoise :

REVENU BRUT DES LOGEMENTS & DES LOCAUX EN
MILLIERS DE FRANCS

	<u>Occupés</u>	<u>Vacants</u>	<u>Total</u>
LOGEMENTS			
enquête de 1936	42.337	6.310	48.647
LOCAUX			
enquête de 1937	19.687	1.085	20.772
	<hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/>	<hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/>	<hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/>
	62.024	7.395	69.419

TABLEAU No. 8

=====

Totalité de la valeur locative brute déclarée ou estimée des locaux occupés et vacants pour les catégories A. B. C. réunies en milliers de francs.

	<u>OCCUPES</u>	<u>VACANTS</u>	<u>TOTAL</u>
	(en milliers de francs)		
Arrondissement Cité :	13994	724	14718
" Plainpalais :	2631	219	2850
" Eaux-Vives :	1520	67	1587
" Petit-Saon ^x :	941	45	986
commune de Carouge :	601	30	631
	<hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/>	<hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/>	<hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/>
(en milliers de francs) totaux :	19.687	1.085	20.772

TABLEAU No. 9

=====

Répartition de la valeur locative brute déclarée ou estimée des locaux occupés et vacants selon leur genre (en milliers de francs)

	<u>OCCUPES</u>	<u>VACANTS</u>	<u>TOTAL</u>
	en milliers de francs		
CATEGORIE A, locaux comprenant simultanément un rez-de-chaussée avec ou sans arcade et un ou plusieurs étages (grands magasins, hôtels et banques)	4.410	74	4.484
CATEGORIE B, locaux ne comprenant qu'une ou plusieurs arcades ou pouvant être considérés comme étant dans une situation analogue (magasins, cafés, boutiques, commerces ou industries au plain-pied, garages professionnels)	9.738	639	10.377
CATEGORIE C, locaux sans arcade (bureaux, ateliers, usines, entrepôts de toute nature)	5.539	372	5.911
(en milliers de francs) Totaux:	19.687	1.085	20.772

TABLEAU No. 10

=====

Répartition de la valeur locative brute déclarée ou estimée des locaux occupés et vacants selon leur genre et leur situation. (en milliers de francs)

	<u>OCCUPES</u>	<u>VACANTS</u>	<u>TOTAL</u>
	en milliers de francs		
CATEGORIE A, locaux comprenant simultanément un rez-de-chaussée avec ou sans arcade et un ou plusieurs étages (grands magasins, hôtels et banques).			
arrondissement Cité :	4.082	74	4.156
" Plainpalais :	139	-	139
" Eaux-Vives :	101	-	101
" Petit-Sacon ^x :	72	-	72
commune de Carouge :	16	-	16
(en milliers de francs) Totaux	4.410	74	4.484

CATEGORIE B, locaux ne comprenant qu'une ou plusieurs arcades ou pouvant être considérés comme étant dans une situation analogue. (magasins, cafés, boutiques, commerces, industrie au plain-pied, garages professionnels)

	<u>OCCUPES</u>	<u>VACANTS</u>	<u>TOTAL</u>
	(en milliers de francs)		
arrondissement Cité :	6.695	403	7.098
" Plainpalais :	1.432	162	1.594
" Eaux-Vives :	941	44	985
" Petit-Sacon ^x :	403	19	422
commune de Carouge :	267	11	278
(en milliers de francs) Totaux	<u>9.738</u>	<u>639</u>	<u>10.377</u>

CATEGORIE C, locaux sans arcades (bureaux, ateliers, usines, entrepôts de toute nature)

	<u>OCCUPES</u>	<u>VACANTS</u>	<u>TOTAL</u>
	(en milleirs de francs)		
arrondissement Cité :	3.317	247	3.464
" Plainpalais :	1.060	57	1.117
" Eaux-Vives :	478	23	501
" Petit-Sacon ^x :	466	26	492
commune de Carouge :	318	19	337
(en milliers de francs) Totaux :	<u>5.539</u>	<u>372</u>	<u>5.911</u>

9 NOV. 1937