

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

Département du Commerce et de l'Industrie

BUREAU CANTONAL DE STATISTIQUE

# APPARTEMENTS VACANTS

EN 1903

DANS

L'AGGLOMÉRATION GENEVOISE



GENÈVE

IMPRIMERIE DE LA TRIBUNE DE GENÈVE, RUE BARTHOLONI, 4

1903

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

Département du Commerce et de l'Industrie

---

BUREAU CANTONAL DE STATISTIQUE

---

# APPARTEMENTS VACANTS EN 1903

dans l'agglomération genevoise

---

L'an dernier en septembre nous avons pour la première fois publié la statistique des appartements vacants d'après le recensement fait dans le premier semestre. Nous annoncions que le travail serait continué afin d'avoir un élément de comparaison. Cette année donc, en recueillant les bulletins de recensement, les agents y ont joint pour chaque immeuble la mention des vacances avec le nombre de pièces et la valeur locative de l'appartement. Les observations faites l'an dernier relatives aux chances d'erreurs ou d'inexactitudes subsistent entièrement. Néanmoins, tels qu'ils sont, ces résultats constituent un élément d'appréciation important de la question immobilière et ils peuvent être tenus comme approximativement conformes à la réalité.

Ceci dit, voici les chiffres qui résultent du dépouillement fait par le bureau de recensement.

Il y avait pendant le premier semestre de cette année des appartements vacants dans 909 immeubles de l'agglomération (1902:780). En tout les vacances comprenaient :

1902 : 1114 appartements comportant 3908 pièces  
 1903 : 1434 » » 4682 »

Il y a donc 320 appartements vacants et 774 pièces de plus que l'an dernier.

La répartition de ces appartements par quartier est la suivante :

QUARTIERS		Appartements vacants		Nombre total des pièces		Moyenne par appartement	
		1902	1903	1902	1903	1902	1903
Ville	Centre . . . . .	226	239	714	680	3,2	2,8
	Cours de Rive, Tranchées, Université	400	42	537	248	5,4	5,9
	Bourse . . . . .	30	29	142	125	4,7	4,3
	Faubourg (St-Gervais) . . . . .	89	129	272	463	3,1	3,1
	Montbrillant, Grottes, Pâquis . . . . .	96	116	292	358	3,0	3,1
	Servette . . . . .	31	26	137	119	4,1	4,6
Total Ville		572	581	2094	1933	3,7	3,3
	Plainpalais . . . . .	247	436	855	1451	3,4	3,2
	Eaux-Vives . . . . .	125	184	443	645	3,5	3,5
	Petit-Saconnex . . . . .	41	95	180	333	4,4	3,5
	Carouge . . . . .	129	118	336	320	2,6	2,7
Banlieue		542	853	1814	2749	3,3	3,2
Total		1114	1434	3908	4682	3,5	3,3

Ce tableau permet de faire diverses constatations intéressantes. La ville proprement dite n'a pas vu augmenter le nombre des vacances : il y a même une diminution assez sensible dans le nombre des pièces. Par contre les vacances sont beaucoup plus nombreuses dans la banlieue, sauf à Carouge. En 1902 le nombre de pièces vacantes était pour 54 % dans la ville et 46 % dans la banlieue. Cette année la proportion est plus que renversée : 41 % en ville et 59 % en banlieue.

Si on prend le détail des quartiers de la ville on remarque que les vacances sont nombreuses ou tendent à augmenter dans les vieux quartiers (Centre et Faubourg) et sont stationnaires ou en

diminution dans les quartiers neufs. Le public délaisse les vieux immeubles, ce qui justifie le mouvement de reconstruction de l'ancienne ville qui s'accroît depuis quelques années.

Les vacances ont diminué de 1393 à 1053 pièces sur la rive gauche de la ville et augmenté de 701 à 880 pièces sur la rive droite.

Il est intéressant de connaître les catégories dans lesquelles les vacances sont les plus abondantes. Le tableau suivant entre dans le détail. Il compare les vacances actuelles aux locaux loués de même catégorie en 1902 et indique la proportion en % pour chacune des deux années. Il serait plus exact de comparer aux locaux loués de même catégorie pour la même année mais nous ne possédons pas encore le chiffre des locations de 1903. Il y a là une cause d'erreur. Elle est d'ailleurs absolument négligeable. Les chiffres de 1902 qui permettent d'obtenir pour l'an dernier la proportion exacte montrent que l'erreur est inférieure à 0.1 %, ce qui est peu sensible dans un travail qui ne vise pas à une exactitude mathématique :

	Vacants en 1902	Vacants en 1903	Loués en 1901	Loués en 1902	Proportion 1902	des vacances 1903
Appartements de 1 pièce .	83	107	2695	2600	3,0 %	4,1 %
» » 2 pièces .	302	418	8420	9018	3,3 »	4,6 »
» » 3 » .	287	453	7947	8306	3,6 »	5,3 »
» » 4 » .	228	249	5236	5336	4,3 »	4,6 »
» » 5 » .	83	87	2117	2022	3,9 »	4,3 »
» » 6 » .	57	52	1184	1200	4,8 »	4,3 »
» » 7 » .	21	19	572	558	3,6 »	3,2 »
» » 8 » .	15	25	405	430	3,7 »	4,0 »
» » 9 » .	18	6	281	259	6,4 »	2,3 »
» » 10 » .	10	8	233	250	4,3 »	3,2 »
» » 11 » .	3	5	140	119	2,1 »	4,1 »
» » 12 » .	3	6	139	149	2,1 »	4,0 »
» » 13 » .	1	—	86	66	1,2 »	—
» » 14 » .	1	3	83	73	1,2 »	4,2 »
» » 15 » .	1	1	97	72	1,0 »	1,4 »
» » 16 » et au-delà	3	3	111	132	2,7 »	2,3 »
» meublés . . .	—	—	429	698	—	—
	1114	1434	30175	31508	3,6 %	4,3 %

La proportion des vacances a passé de 3.5 à 4.9 % pour les *petits* appartements de 1 à 3 pièces ; elle a légèrement progressé de 4.3 à 4.5 % pour les appartements moyens (4 à 10 pièces) et a passé de 4.8 à 2.9 % pour les *grands* appartements de plus de 10 pièces.

Reste à examiner maintenant la valeur des appartements vacants et leur proportion avec les locaux loués :

Prix des loyers		Vacants en 1902	Vacants en 1903	Loués en 1901	Loués en 1902	Proportion des vacances	
						1902	1903
de	100 francs et au-dessous	29	37	868	778	3,3 %	4,8 %
de	101 » à 200 francs	169	217	5498	5331	3,1 »	4,1 »
de	201 » à 300 »	225	346	7174	7710	3,1 »	4,3 »
de	301 » à 400 »	168	259	5001	5087	3,4 »	5,1 »
de	401 » à 500 »	160	179	3848	4094	4,2 »	4,4 »
de	501 » à 600 »	94	144	1983	2056	4,7 »	7, »
de	601 » à 700 »	63	77	1250	1377	5, »	5,6 »
de	701 » à 800 »	46	34	878	967	5,2 »	5,5 »
de	801 » à 900 »	32	20	603	622	3,3 »	3,2 »
de	901 » à 1000 »	26	30	478	466	5,4 »	6,4 »
de	1001 » à 1100 »	7	8	288	293	2,4 »	2,7 »
de	1111 » à 1200 »	16	14	287	319	5,6 »	4,4 »
de	1201 » à 1300 »	9	2	195	212	4,6 »	0,9 »
de	1301 » à 1400 »	6	8	162	172	3,7 »	4,7 »
de	1401 » à 1500 »	8	8	160	163	5, »	4,9 »
de	1501 » à 1750 »	10	4	147	187	6,8 »	2,1 »
de	1751 » à 2000 »	12	12	203	235	5,9 »	9,4 »
de	2001 » à 3000 »	25	16	318	388	7,9 »	4,1 »
de	3001 » et au-delà	9	9	405	353	2,2 »	2,5 »
		1114	1434	29746	30810	4, %	4,3 %

En laissant de côté les appartements meublés sur lesquels nous manquons de renseignements et en comptant de façon approximative à 20 pièces les appartements de plus de 15 pièces nous arrivons à 102,475 pièces louées en 1901 et 105,762 en 1902.

La valeur totale des appartements loués (non compris les meublés) peut être estimée comme suit :

	Prix approximatif des loyers	Valeur approximative des vacances
1902	14,550,000 francs	583,000 francs
1903	15,290,000 »	662,000 »
Augmentation	740,000 francs	77,000 francs

Les loyers nouveaux représentent, sur la base de 4  $\frac{1}{2}$  % de rendement, un capital immobilier renté de plus de 16 millions supérieur à ce qu'il était l'an dernier. Il dépasse sensiblement la moyenne d'augmentation de ces dernières années qui était de 600,000 fr. de progrès dans les loyers et de 13  $\frac{1}{4}$  millions dans le capital. Le capital immobilier renté dans les maisons locatives (abstraction faite des appartements meublés et — ce qui représente une somme très considérable — des arcades) représente une somme de 340 millions.

La progression dans le nombre des appartements loués est la suivante :

1898 : 27,431 appartements loués			
1899 : 28,390	»	»	Augmentation 959
1900 : 29,064	»	»	» 674
1901 : 30,175	»	»	» 1111
1902 : 31,508	»	»	» 1333

Le nombre des vacances, 1434, représente 101 de plus que l'augmentation entre les deux derniers recensements. Il ne semblerait pas anormal si le chiffre des constructions en cours n'avait pris des proportions très considérables.

Le Bureau a fait paraître dans la presse il y a quelques semaines une notice à ce sujet. Il convient de la compléter en y ajoutant les autorisations données depuis le 10 juillet et quelques autres d'une date antérieure mais restées en suspens jusque-là.

Voici les chiffres des autorisations de bâtir accordées du 1<sup>er</sup> janvier au 15 août 1903 :

	Immeubles	Etages	Appartements	Pièces	Arcades	Appartements de									
						1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	10 pièces	12 pièces	
Genève-Ville . . . . .	21	95	224	968	123	—	10	25	104	57	24	4	—	—	
Montbrillant-Grottes-Pâquis	9	37	98	314	18	4	26	32	23	8	5	—	—	—	
Plainpalais . . . . .	64	282	944	3084	154	12	294	302	190	120	12	—	11	3	
Eaux-Vives . . . . .	28	126	403	1435	59	3	69	103	164	55	9	—	—	—	
Petit-Saconnex. . . . .	5	19	84	166	2	—	57	26	1	—	—	—	—	—	
Carouge . . . . .	3	9	45	122	—	—	27	7	8	3	—	—	—	—	
	130	568	1798	6419	358	19	483	495	490	243	50	4	11	3	

Sauf six immeubles, toutes ces constructions nouvelles sont à quatre ou cinq étages; deux aux Eaux-Vives, ont même six étages sur cour. Vingt-deux d'entre eux sont des reconstructions et les 108 autres des maisons neuves.



Il avait été autorisé en 1902 la construction de 4266 pièces. Ce chiffre est déjà dépassé de 1850. Ajoutons cependant que 1100 à 1200 pièces remplacent des locaux démolis.

En admettant que le mouvement de progrès dans le nombre des appartements loués s'accélère comme cela a été le cas ces derniers temps, il n'en reste pas moins vrai que les nouveaux arrivants trouveront facilement à se loger : les constructions nouvelles nous semblent représenter environ deux ans d'avance et justifient la prudence qui est nécessaire pour éviter une crise.

Un chiffre encore pour finir et qui a son intérêt au moment de la grève des maçons.

Il résulte du recensement professionnel de 1902, en cours de dépouillement, que le nombre des maçons était en progrès.

Cette corporation qui ne comprenait que 809 représentants en 1896 en comptait en 1902 plus du double : 1695. Il n'y a sur ce chiffre que 43 Genevois et 36 confédérés. Tout le reste 1626, soit 95 % est étranger à notre pays.

*Genève, 11 septembre 1903.*

**Emmanuel KUHNE,**

Adjoint au Bureau Cantonal de Statistique.