



LOCAUX VACANTS

dans l'agglomération genevoise

en 1915



Comme on pouvait aisément s'y attendre, la guerre a eu une répercussion considérable sur le nombre des appartements vacants. Le départ de nombreuses familles dont les chefs étaient appelés parmi les armées belligérantes, les arrangements pris par d'autres familles pour réduire leurs frais ont rendu bien des locaux vacants. En outre, les constructions en cours au début de la guerre se sont achevées sans que l'immigration accoutumée vienne apporter son contingent d'habitants nouveaux. Aussi l'importance du nombre des vacances, tout en inspirant de sages réflexions à ceux qui seraient tentés de faire de nouveaux immeubles, n'effraie-t-elle pas ceux qui se rendent compte de la situation exceptionnelle dans laquelle nous sommes.

Voici pour 1912, 1914 et 1915 le nombre total des appartements et des pièces vacantes. Nous rappelons que ces chiffres comprennent les immeubles en construction, sous toit mais non encore occupés :

	<i>Appartements vacants</i>			<i>Pièces vacantes</i>		
	1912	1914	1915	1912	1914	1915
Genève (anc. limites)	306	220	578	1042	891	1911
Montbrillant-Grottes-Pâquis . . .	250	279	424	922	1174	1470
Plainpalais	500	501	732	1991	2243	2662
Eaux-Vives	292	278	556	1253	1468	2210
Petit-Saconnex	393	505	579	1497	2065	2210
Carouge	117	121	252	356	317	643
	1858	1904	3121	7061	8158	11106

L'augmentation du nombre de pièces vacantes de 1915 sur 1914 est très variable suivant les parties de l'agglomération : elle n'est que de 7 % au Petit-Saconnex, de 19 % à Plainpalais, de 25 % dans les quartiers de Montbrillant-Grottes-Pâquis, de 50 % aux Eaux-Vives, de 103 % à Carouge et de 115 % dans l'ancienne ville. Pour l'ensemble de l'agglomération, il y a 36 % de vacances de plus qu'en 1914.

Le nombre moyen de pièces par appartement vacant est de 3,6 au lieu de 4,3 l'année dernière. Plus de 60 % des appartements vacants ont trois pièces ou moins ; à Carouge cette proportion dépasse même le 80 %.

La répartition des appartements suivant le nombre de pièces, s'établit comme suit :

Appartements vacants en 1915 d'après le nombre de pièces :

Pièces :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Au delà
Genève (anc. limites).	84	183	113	76	46	28	16	16	7	3	1	3	—	—	—	2
Montbrillant-Grottes- Pâquis	13	128	114	91	31	23	7	12	3	1	—	—	—	—	—	1
Plainpalais. . . .	21	182	248	123	58	54	11	13	4	8	4	3	—	—	2	1
Eaux-Vives	19	128	154	100	39	43	24	17	16	10	4	—	—	2	—	—
Petit-Saconnex	14	71	208	154	55	40	12	20	2	—	2	—	—	—	1	—
Carouge	38	123	53	20	10	3	2	—	1	—	—	—	1	—	—	1
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
1912	113	390	441	426	205	140	48	36	14	20	3	14	—	5	1	2

Cette année il y a abondance d'appartements bon marché à louer, comme le prouve le tableau suivant basé sur le prix et non plus sur le nombre de pièces :

De 100 fr. et au-dessous	65 appartements
» 101 à 200 fr.	326 »
» 201 à 300 »	575 »
» 301 à 400 »	401 »
» 401 à 500 »	331 »
» 501 à 600 »	416 »
» 601 à 700 »	180 »
» 701 à 800 »	196 »
» 801 à 900 »	101 »
» 901 à 1000 »	53 »
» 1001 à 1100 »	41 »
» 1101 à 1200 »	48 »
» 1201 à 1300 »	43 »
» 1301 à 1400 »	26 »
» 1401 à 1500 »	59 »
» 1501 à 1750 »	54 »
» 1751 à 2000 »	76 »
» 2001 à 2500 »	58 »
» 2501 à 3000 »	48 »
» 3001 à 3500 »	8 »
» 3501 à 4000 »	9 »
» 4001 à 5000 »	5 »
» 5001 à 6000 »	2 »

En les groupant en grandes rubriques nous arrivons aux résultats suivants :

<i>Appartements</i>	<i>Vacances 1912</i>	<i>Vacances 1914</i>	<i>Vacances 1915</i>
Jusqu'à 500 francs . . .	894	616	1698
De 501 à 1000 fr. . .	624	741	946
De 1001 à 2500 fr. . .	317	450	405
Au delà de 2500 fr. . .	23	97	72
	<hr/> 1858	<hr/> 1904	<hr/> 3121

Pour la dernière année comparée à la précédente, il y a une diminution de 13 % sur les appartements vacants de plus de 1000 francs, une augmentation de 205, soit 28 %, sur les appartements moyens (de 501 à 1000 fr.) et une augmentation énorme de vacances pour les petits appartements ; elle atteint 175 %.

Voici comment se répartissent les appartements de ces diverses catégories par communes de l'agglomération :

	<i>Petits loyers</i>	<i>Loyers moyens</i>	<i>Gros loyers</i>	<i>Loyers de luxe</i>
	(500 fr. et moins)	(de 501 à 1000 fr.)	(de 1001 à 2500 fr.)	(plus de 2500 fr.)
Genève (anc. limites)	391	107	66	14
Montbrillant-Grottes-Pâquis . . .	245	121	48	10
Plainpalais	423	199	87	23
Eaux-Vives	246	186	99	25
Petit-Saconnex	160	316	103	—
Carouge	233	17	2	—
	<hr/> 1698	<hr/> 946	<hr/> 405	<hr/> 72

A Carouge, il y a prédominance presque exclusive des petits loyers ; au Petit-Saconnex, les loyers moyens représentent plus de la moitié des vacances ; à Plainpalais et en Ville les petits loyers sont de beaucoup les plus nombreux. C'est dans la banlieue, Petit-Saconnex, Plainpalais que se trouvent le plus de gros loyers vacants, et spéciale-

ment aux Eaux-Vives et à Plainpalais que les loyers de luxe sont abondants.

Ces dernières années, les agents recenseurs ont pris note des vacances des locaux industriels (ateliers, entrepôts, écuries, etc...) et des arcades vacantes. Le nombre en a aussi considérablement augmenté, comme le prouve le tableau suivant:

	Locaux industriels vacants		Magasins vacants			
			Nombre		Arcades	
	1914	1915	1914	1915	1914	1915
Genève (anc. limites)	21	34	23	67	42	99
Montbrillant-Grottes-Pâquis	4	6	38	65	59	87
Plainpalais	3	7	25	87	37	126
Eaux-Vives	6	12	25	52	45	82
Petit-Saconnex	2	8	19	15	35	22
Carouge	8	15	22	35	40	41
	46	82	152	321	258	457

Dans les magasins vacants en 1915, il y en a 233 à une arcade, 63 à deux arcades, 14 à trois, 4 à quatre, 4 à cinq, 2 à six et 1 à huit.

Les vacances représentent approximativement les sommes suivantes calculées d'après le loyer indiqué aux agents de recensement :

	Appartements	Locaux industriels	Magasins	Total
Genève (anc. limites) fr.	343.200	75.000	84.000	502.200
Montbrillant-Grottes-Pâquis »	267.800	3.000	35.000	305.800
Plainpalais . . . »	495.600	4.800	55.800	556.200
Eaux-Vives . . . »	456.400	12.150	30.000	498.550
Petit-Saconnex »	420.100	11.750	9.300	441.150
Carouge »	69.900	7.800	10.500	88.200
1915 . . . »	2.053.000	114.500	224.600	2.392.100
1914 . . . »	1.744.000	74.000	151.000	1.969.000

En comptant le revenu immobilier à 5% les vacances représenteraient le capital suivant qui chôme :

	1914	1915
Appartements. . . fr.	34.880.000	41.060.000
Locaux industriels »	1.480.000	2.290.000
Magasins . . . »	3.020.000	4.492.000
	<hr/> fr. 39.380.000	<hr/> 47.842.000

L'an dernier, le chiffre avait été calculé sur un revenu immobilier net de 6 % qui a été trouvé trop élevé.

Le chiffre des vacances totales se répartit suivant les communes comme suit :

Genève (avec Montbrillant-Grottes-Pâquis)	fr. 16.160.000
Plainpalais »	11.124.000
Eaux-Vives »	9.971.000
Petit-Saconnex »	8.823.000
Carouge »	1.764.000

Le nombre considérable de petits logements vides explique pourquoi la valeur des vacances comparée à celle de 1914, présente une différence beaucoup moins considérable que ne semblerait l'indiquer l'énorme progression du nombre des *appartements* vacants ; elle est en effet de 64%, tandis que si l'on calcule sur le nombre des *pièces* vacantes, l'augmentation n'est que de 36%.

La pièce vaut en moyenne 180 fr. à la ville, 182 aux quartiers de Montbrillant-Grottes-Pâquis, 186 à Plainpalais, 207 aux Eaux-Vives, 190 au Petit-Saconnex et 109 seulement à Carouge.

Juillet 1915.