

DÉPARTEMENT DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE

Bureau Cantonal de Statistique



APPARTEMENTS ET LOCAUX VACANTS

en 1917



L'amélioration que faisait prévoir le recensement de la population trouve sa confirmation très nette dans le relevé des vacances immobilières fait dans le premier semestre de 1917.

Il y a une très sérieuse diminution dans le nombre des vacances et nous retombons même, en ce qui concerne le nombre des pièces, à un niveau inférieur à celui d'avant la guerre.

Voici les chiffres généraux des quatre dernières années celui de 1914 étant antérieur à la guerre :

	<i>Appartements vacants</i>				<i>Pièces vacantes</i>			
	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917
Genève (anc. limites).	220	578	745	770	891	1911	2591	2507
Montrill.-Grottes-Pâquis.	279	424	478	332	1174	1470	1616	1067
Plainpalais	501	732	781	492	2243	2662	2647	1643
Eaux-Vives	278	556	518	377	1468	2210	2018	1273
Petit-Saconnex.	505	579	487	232	2065	2210	1877	903
Carouge	121	252	260	216	317	643	631	528
	1904	3121	3269	2429	8158	11106	11380	7921

Pour le nombre des pièces vacantes — critérium plus important que les appartements — le chiffre est inférieur de 237 à celui de 1914. Comparée au chiffre de 1916, la diminution est de 30 % très inégalement répartie suivant les diverses parties de l'agglomération. Elle atteint en effet 52 % au Petit-Saconnex, 38, 37 et 34 % à Plainpalais, aux Eaux-Vives et à Montbrillant-Grottes-Pâquis, 18 % à Carouge et tombe à 3 % dans la vieille ville.

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

Appartements vacants en 1917 d'après le nombre des pièces

Pièces :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16 et au delà
Genève (anc. limites)	111	260	162	87	47	37	31	5	4	15	1	6	1	2	—	1
Montbrillant Grottes- Pâquis	22	106	97	64	19	9	4	5	4	—	—	—	—	1	—	1
Plainpalais	33	142	165	74	31	20	7	5	3	5	—	3	—	2	2	—
Eaux-Vives	36	101	114	65	22	9	13	5	1	2	5	2	—	2	—	—
Petit-Saconnex	6	49	84	39	16	17	7	3	2	5	1	1	—	—	1	1
Carouge	49	106	38	25	5	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1
	257	764	660	354	140	94	62	23	14	27	7	12	1	7	3	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	435	443	211	179	86	115	24	23	12	6	—	1	1	4

Voici maintenant ce que représentent les vacances en comparaison avec 1916 :

<i>Appartements de</i>	<i>Nombre</i>		<i>Valeur des loyers vacants</i>	
	1916	1917	1916	1917
1 pièce	202	257	Fr. 25.182	Fr. 31.594
2 pièces	822	764	» 202.450	» 184.195
3 »	1040	660	» 460.986	» 274.852
4 »	605	354	» 378.435	» 210.844
5 »	249	140	» 231.053	» 118.019
6 »	137	94	» 168.380	» 114.668
7 »	82	62	» 121.525	» 93.740
8 »	45	23	» 71.530	» 42.580
9 »	24	14	» 53.350	» 28.150
10 »	21	27	» 50.300	» 74.900
11 »	14	7	» 38.300	» 17.450
12 »	13	12	» 47.300	» 42.450
13 »	1	1	» 7.800	» 1.950
14 »	2	7	» 5.000	» 20.800
15 »	2	3	» 4.700	» 7.300
16 »	4	1	» 13.100	» 1.600
18 »	4	2	» 13.400	» 10.000
20 »	1	—	» 6.000	» —
30 »	1	1	» 8.000	» 8.000
	3269	2429	Fr. 1.906.791	Fr. 1.283.092

En groupant les appartements en petits, moyens et grands, on obtient des constatations intéressantes :

	<i>Appartements vacants</i>				<i>1917 comparé à 1916</i>
	1914	1915	1916	1917	
Petits (1 à 3 pièces)	799	1894	2064	1681	— 19 %
Moyens (4 à 6 pièces)	833	994	991	588	— 41 %
Grands (7 pièces et plus)	272	233	214	160	— 25 %
	1904	3121	3269	2429	— 26 %

La diminution est générale; elle est très considérable sur les appartements moyens et grands — les chiffres des vacances sont sensiblement inférieurs à ceux d'avant la guerre — et sensible aussi sur les petits loyers, quoique le chiffre soit encore le double de celui du printemps de 1914.

C'est ce qui explique pourquoi, si l'on calcule le nombre de pièces représentées par l'ensemble des vacances, il y a diminution sur l'avant-guerre.

Malgré la demande plus abondante, les loyers n'ont pas augmenté : la moyenne générale des vacances représente un prix de location de 162 fr. la pièce, contre 168 l'an dernier. En général, le prix de la pièce est d'autant plus bas que l'appartement est petit. Ce n'est que depuis six pièces que le chiffre moyen atteint 200 fr. la pièce.

Voici les chiffres répartis par catégories :

<i>Appartements</i>	<i>Valeur des loyers vacants</i>		<i>Moyenne par pièce</i>	
	1916	1917	1916	1917
Petits (1 à 3 pièces)	688.628	490.641	139	138
Moyens (4 à 6 pièces)	777.868	443.531	172	165
Grands (7 pièces et plus)	440.305	348.920	228	208

Le groupement en grandes rubriques, d'après la valeur, donne les chiffres suivants :

<i>Appartements</i>	<i>Vacances</i>			
	1914	1915	1916	1917
Jusqu'à 500 francs	616	1698	1928	1660
De 501 à 1000 fr.	741	946	974	540
De 1001 à 2500 fr.	450	405	318	185
Au delà de 2500 fr.	97	72	49	44

La diminution des vacances est surtout sensible sur les loyers moyens et gros.

Voici le détail :

	<i>Petits loyers</i>		<i>Loyers moyens</i>		<i>Gros loyers</i>		<i>Loyers de luxe</i>	
	(jusqu'à 500 fr.)	(501 à 1000 fr.)	(1001 à 2500 fr.)	(au delà de 2500 fr.)	(jusqu'à 500 fr.)	(501 à 1000 fr.)	(1001 à 2500 fr.)	(au delà de 2500 fr.)
	1916	1917	1916	1917	1916	1917	1916	1917
Genève (anc. limites)	494	565	152	112	85	74	14	19
Montbrillant-Grottes-Pâquis	277	222	159	89	39	17	3	4
Plainpalais	486	326	244	124	41	33	10	9
Eaux-Vives	231	237	190	101	83	33	14	6
Petit-Saconnex	188	93	222	106	69	27	8	6
Carouge	252	217	7	8	1	1	—	—
	1928	1660	974	540	318	185	49	44

La valeur moyenne de la pièce, déduite des vacances, est de 104 fr. à Carouge, 155 à Montbrillant-Grottes-Pâquis, 163 en ville (anciennes limites) et à Plainpalais, 170 aux Eaux-Vives et 187 à Petit-Saconnex.

Moyenne générale : 162 contre 168 en 1916, et 185 en 1915. La diminution s'accroît.

La valeur des appartements vacants (chiffres arrondis) est la suivante :

	<i>Valeur des appart. vacants</i>			Diminution de
	1915	1916	1917	1917 sur 1916
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Genève (anc. limites)	343.200	425.800	409.100	— 16.700
Montbr.-Grottes-Pâquis	267.800	265.000	165.300	— 99.700
Plainpalais	495.600	430.200	268.300	—161.900
Eaux-Vives	456.400	373.900	216.400	—157.500
Petit-Saconnex	420.100	345.700	168.900	—176.800
Carouge	69.900	66.200	55.100	— 11.100
	2.053.000	1.906.800	1.283.100	—623.700

Diminution : Ville 4 %, Carouge 17 %, Montbrillant-Pâquis et Plainpalais 38 %, Eaux-Vives 42 %, Petit-Saconnex 51 %.

* * *

Les locaux industriels et magasins vacants n'ont pas suivi la même marche que les appartements locatifs.

Locaux industriels vacants

	1914	1915	1916	1917	Valeur en 1917 en francs
Genève (anc. limites)	21	34	41	60	62.200
Montbrillant-Grottes-Pâquis	4	6	8	7	7.500
Plainpalais	5	7	15	27	26.600
Eaux-Vives	6	12	19	19	15.100
Petit-Saconnex	2	8	10	8	4.900
Carouge	8	15	10	8	3.500
	46	82	103	129	119.800

Le nombre a augmenté et la valeur a baissé; elle était de 131.500 en 1916.

Magasins vacants

	<i>Nombre</i>				<i>Arcades</i>				<i>Valeur en 1917</i>
	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917	en francs
Genève (anc. limites)	23	67	89	77	42	99	120	111	82.600
Montbrill. - Grottes-Pâquis.	38	65	86	70	59	87	118	107	46.000
Plainpalais	25	87	87	74	37	126	116	118	50.000
Eaux-Vives	25	52	72	61	45	82	102	94	33.400
Petit-Saconnex	19	15	24	22	35	22	30	66	14.200
Carouge	22	35	39	41	40	41	53	55	15.400
	152	321	397	346	258	457	539	511	241.600

Il y a diminution de nombre et de valeur ; l'an dernier le total était 332.600.

Le prix, moyen de l'arcade est tombé de fr. 617 à 473 (Carouge 280, Eaux-Vives 355, Montbrillant-Pâquis 430, Petit-Saconnex 547, Plainpalais 676, Ville 744).

Le total des vacances, en comptant le revenu à 5 %, représente le capital suivant :

	1914	1915	1916	1917
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Appartements	34.880.000	41.060.000	38.136.000	25.662.000
Locaux industriels	1.480.000	2.290.000	2.629.000	2.396.000
Magasins	3.020.000	4.492.000	6.652.000	4.832.000
	39.380.000	47.842.000	47.417.000	32.890.000

Les derniers chiffres se repartissent comme suit :

	1916	1917
	Fr.	Fr.
Ville (aux Pâquis)	19.009.000	15.454.000
Plainpalais	9.940.000	6.898.000
Eaux-Vives	9.480.000	5.298.000
Petit-Saconnex	7.260.000	3.760.000
Carouge	1.728.000	1.480.000

Il y a une amélioration totale d'une quinzaine de millions dans le capital que représentent les vacances immobilières ; les vacances sont tombées d'une bonne demi-douzaine de millions au-dessous du chiffre d'avant la guerre, ce qui permet d'envisager le moment où la crise pourra être considérée comme terminée.

Septembre 1917.

E. KUHNE,
statisticien-adjoint.