

DÉPARTEMENT DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE

Bureau Cantonal de Statistique



APPARTEMENTS ET LOCAUX VACANTS

en 1918

Le recensement des locaux vacants de l'agglomération genevoise accuse une nouvelle et sensible amélioration de la situation immobilière. La population augmentant et la construction nouvelle étant rare, les vacances diminuent. Déjà l'an dernier, on était retombé au-dessous du chiffre du printemps 1914, soit avant la guerre, et cette progression s'est encore accentuée.

Voici les totaux :

	<i>Vacances</i>	
	<i>Appartements</i>	<i>Pièces</i>
1914	1.904	8.158
1915	3.121	11.106
1916	3.269	11.380
1917	2.429	7.921
1918	1.789	5.523

La diminution des pièces vacantes est de moitié dans les deux dernières années.

Le détail par communes mérite d'être noté :

	<i>Appartem.</i>		<i>Pièces</i>		<i>Diminution en %</i>
	1917	1918	1917	1918	
Genève (anc. limites)	770	677	2507	1999	— 20
Montbrillant-Grottes-Pâquis	332	195	1067	591	— 45
Plainpalais	492	267	1642	882	— 46
Eaux-Vives	377	275	1273	904	— 29
Petit-Saconnex	232	183	903	708	— 22
Carouge	216	192	528	439	— 17
	2429	1789	7921	5523	— 30

Petit-Saconnex aurait eu aussi un recul dépassant 45 % si l'on n'avait inclus dans les vacances les 54 appartements avec 216 pièces d'un immeuble sous toit au moment du passage des recenseurs.

La diminution du nombre des pièces vacantes était déjà de 30 % l'an dernier.

La répartition des appartements s'établit comme suit :

Appartements vacants en 1918 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)	109	297	124	39	32	22	19	12	7	8	—	4	—	4	—	—
Montbrillant-Grottes- Pâquis	22	82	40	28	6	7	3	2	2	—	—	—	—	2	—	1
Plainpalais	35	108	54	19	9	9	12	8	1	6	1	3	—	—	2	—
Eaux-Vives	27	118	57	24	13	7	6	7	3	6	5	1	—	—	1	—
Petit-Saconnex	7	42	56	32	28	4	5	3	—	2	—	—	1	—	1	2
Carouge	41	93	31	17	9	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<i>Total 1918</i>	241	740	362	159	97	50	45	32	13	22	6	8	1	6	4	3
Total 1917	257	764	660	354	140	94	62	23	14	27	7	12	1	7	3	4
» 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

Les vacances représentaient pour les trois dernières années les sommes suivantes :

		<i>Valeur en francs des appart. vacants</i>		
		1916	1917	1918
1	pièce	25.182	31.594	27.917
2	pièces	202.450	184.195	168.936
3	»	460.986	274.852	136.591
4	»	378.435	210.844	92.836
5	»	231.053	118.019	87.293
6	»	168.380	114.668	62.670
7	»	121.525	93.740	82.745
8	»	71.530	42.580	78.950
9	»	53.350	28.150	30.200
10	»	50.300	74.900	58.700
11	»	38.300	17.450	16.200
12	»	47.300	42.450	25.800
13	»	7.800	1.950	18.000
14	»	5.000	20.800	17.450
15	»	4.700	7.300	14.300
16	» et plus	40.500	20.600	19.000
		<u>1.906.791</u>	<u>1.283.092</u>	<u>937.588</u>

Le groupement en appartements petits, moyens et grands donne les chiffres suivants :

		<i>Appartements vacants</i>					
		1914	1915	1916	1917	1918	1918 comparé à 1917
Petits (1 à 3 pièces)		799	1894	2064	1681	1343	— 20 %
Moyens (4 à 6 pièces)		833	994	991	588	306	— 48 %
Grands (7 pièces et plus)		272	233	214	160	140	— 12 %
		<u>1904</u>	<u>3121</u>	<u>3269</u>	<u>2429</u>	<u>1789</u>	<u>— 26 %</u>

Sur le total, il y a 22 villas (269 pièces) d'une valeur locative de 71.150 fr. Le prix des loyers est légèrement en progrès. Il était en moyenne de 168 fr. la pièce en 1916, 162 en 1917 et 170 en 1918, mais il est encore en diminution pour les petits appartements.

<i>Appartements</i>	<i>Valeur des vacances</i>			<i>Moyenne par pièce</i>		
	1916	1917	1918	1916	1917	1918
Petits (1 à 3 pièces)	688.826	490.641	333.444	139	138	119
Moyens (4 à 6 pièces)	777.868	443.531	242.799	172	165	171
Grands (7 pièces et plus)	440.305	348.920	361.345	228	208	279

Diminution sensible sur les petits loyers et grosse augmentation sur les grands.

Si nous estimons les appartements d'après la valeur, le classement est le suivant :

<i>Appartements</i>	<i>Vacances</i>				
	1914	1915	1916	1917	1918
Jusqu'à 500 francs	616	1698	1928	1660	1375
De 501 à 1000 fr.	741	946	974	540	222
De 1001 à 2500 fr.	450	405	318	185	132
Au delà de 2500 fr.	97	72	49	44	60

Seuls les petits loyers sont en chiffres supérieurs à l'avant-guerre ; pour tous les autres et spécialement pour les loyers moyens, la diminution est énorme, allant jusqu'aux deux tiers.

Voici le détail pour les deux dernières années :

	<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.)	
	1917	1918	1917	1918	1917	1918	1917	1918
Genève (anc. limites)	565	543	112	58	74	60	19	16
Montbrillant-Grottes-Pâquis	222	149	89	31	17	10	4	5
Plainpalais	326	199	124	30	33	14	9	24
Eaux-Vives	237	221	101	14	33	29	6	11
Petit-Saconnex	93	77	106	83	27	19	6	4
Carouge	217	186	8	6	1	—	—	—
	1660	1375	540	222	185	132	44	60

La valeur moyenne de la pièce est très variable. A Carouge elle vaut 97 fr., en ville 157, à Montbrillant-Grottes-Pâquis 160, aux Eaux-Vives 171, à Plainpalais 205 et au Petit-Saconnex 212.

Voici la valeur des vacances (chiffres arrondis) dans
chaque commune :

	1915	1916	1917	1918	Diminution de 1918 sur 1917	En %
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Genève (anc. limites).	343.200	425.800	409.100	313.400	— 95.700	—23
Montbr.-Grottes-Pâquis	267.800	265.000	165.300	94.350	— 70.950	—43
Plainpalais	495.600	430.200	268.300	180.750	— 87.550	—33
Eaux-Vives	456.400	373.900	216.400	154.350	— 62.050	—29
Petit-Saconnex . . .	420.100	345.700	168.900	149.050	— 19.850	—12
Carouge	69.900	66.200	55.000	45.700	— 9.400	—17
	2.053.000	1.906.800	1.283.100	937.600	—345.500	—27

* * *

Les locaux industriels et magasins vacants présentent un mouvement moins accusé que les appartements locatifs. Ils sont plus nombreux qu'avant la guerre, mais pas dans des proportions très considérables.

Voici les chiffres comparatifs depuis l'année 1914 avec, pour la dernière année, la valeur des locaux et arcades vacants :

Locaux industriels vacants

	1914	1915	1916	1917	1918	Valeur en francs en 1918
	Genève (anc. limites) . .	21	34	41	60	39
Montbrill.-Grottes-Pâquis.	4	6	8	7	8	5.050
Plainpalais	5	7	15	27	19	10.850
Eaux-Vives	6	12	12	19	16	13.200
Petit-Saconnex	2	8	10	8	5	2.400
Carouge	8	15	10	8	8	6.200
	46	82	103	129	95	104.200

La valeur atteignait 131.500 en 1916 et 119.800 en 1917. La baisse continue.

Magasins vacants

	<u>Nombre</u>	<u>Arcades</u>
1914.	152	258
1915.	321	457
1916.	397	539
1917.	346	511
1918.	345	459

Ces 345 magasins vacants se répartissent comme suit:

	<u>Magasins</u>	<u>Arcades</u>	<u>Valeur</u>	<u>Moyenne</u> <u>par arcade</u>
			Fr.	Fr.
Genève (anc. limites).	91	128	114.300	893
Montbrill.-Grottes-Pâquis.	53	60	26.000	433
Plainpalais	74	97	45.300	477
Eaux-Vives	59	87	38.804	446
Petit-Saconnex.	20	28	16.165	577
Carouge	48	59	19.322	327
	<u>345</u>	<u>459</u>	<u>259.891</u>	<u>568</u>

Le total de la valeur était de 332.600 en 1916 et 231.600 en 1917. Le prix moyen de l'arcade était de 473 francs.

En capitalisant le revenu à 5 %, les vacances représentent le capital suivant qui est improductif :

(en milliers de francs)

	<u>1914</u>	<u>1915</u>	<u>1916</u>	<u>1917</u>	<u>1918</u>
Appartements	34.880	41.060	38.136	25.662	18.752
Locaux industriels.	1.480	2.290	2.629	2.396	2.084
Magasins	3.020	4.492	6.652	4.832	5.198
	<u>39.380</u>	<u>47.842</u>	<u>47.417</u>	<u>32.890</u>	<u>26.034</u>

La diminution de 32.9 à 26 millions représente du 21 %.

Voici les chiffres par communes :

	1916	1917	1918
	Fr.	Fr.	Fr.
Ville (avec Pâquis)	19.009.000	15.454.000	12.393.000
Plainpalais	9.940.000	6.898.000	4.738.000
Eaux-Vives	9.480.000	5.298.000	4.127.000
Petit-Saconnex	7.260.000	3.760.000	3.352.000
Carouge	1.728.000	1.480.000	1.424.000

Il y a encore une diminution de 6.850.000 francs sur le capital immobilisé qui est maintenant inférieur de 13 $\frac{1}{4}$ millions à ce qu'il était avant la guerre. La crise immobilière ne sera bientôt plus qu'un souvenir.

Août 1918.

E. KUHNE,
statisticien-adjoint.