

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE

I.

STATISTIQUE

DES

APPARTEMENTS VACANTS

DANS

L'AGGLOMÉRATION GENEVOISE



GENÈVE

IMPRIMERIE DE LA TRIBUNE DE GENÈVE, RUE BARTHOLONI, 4

1902

STATISTIQUE

DES

APPARTEMENTS VACANTS

DANS

L'AGGLOMÉRATION GENEVOISE



GENÈVE

IMPRIMERIE DE LA TRIBUNE DE GENÈVE, RUE BARTHOLONI, 4

1902

Statistique des appartements vacants

dans l'agglomération genevoise

Le nombre inusité des demandes d'autorisation de bâtir qui, depuis quelques années, affluent au Département des travaux publics, a fait craindre que l'offre ne vint à dépasser de beaucoup la demande et qu'il n'en résultât une crise immobilière analogue à celle de Zurich. Pour apporter sa contribution à l'étude de cet important problème, le Bureau cantonal de statistique, avec le concours du Bureau de recensement, a pu procéder, cette année, à une statistique des appartements vacants.

L'enquête a été faite en même temps que le recensement de la population, soit pour l'agglomération de janvier à juillet 1902. Comme les agents du recensement n'ont pu faire le travail simultanément dans les divers quartiers, il est certain que plusieurs des appartements comptés comme vacants dans notre statistique, ont été loués depuis. Par contre, d'autres locaux occupés lors du passage des agents sont devenus vacants par la suite. Il est assez probable que ces deux catégories se compensent à peu de chose près et que nos chiffres sont très approximativement exacts.

Il faudrait aussi tenir compte de l'augmentation régulière de la population et des immeubles nouveaux achevés depuis le passage des agents, mais nous sommes obligés de nous en tenir aux chiffres recueillis et qui, en général, concernent le printemps de la présente année.

Autre observation nécessaire : pour nous rendre compte de la proportion des appartements vacants, il importe de comparer les chiffres à celui des appartements loués. Pour ce dernier chiffre, nous avons dû, à défaut des renseignements de 1902, dont le dépouillement ne sera achevé qu'à la fin de l'année, nous en référer aux chiffres de 1901. De ce fait il y a dans nos calculs de proportion une légère cause d'inexactitude, assez peu importante cependant pour pouvoir être considérée comme négligeable.

* * *

Ceci dit, examinons les résultats obtenus par le dépouillement des bulletins recueillis par le recensement.

Il y avait dans le premier semestre de cette année 780 immeubles de l'agglomération dans lesquels il y avait au total 1114 appartements vacants, comprenant 3908 pièces. Ils sont répartis comme suit par quartiers :

		QUARTIERS		Moyenne des pièces par appartement
		appart ^{ts} vacants	Nombre des pièces	
Ville	Centre	226	714	3,2
	Cours de Rive, Tranchées, Université	100	537	5,4
	Bourse	30	142	4,7
	Faubourg (St-Gervais)	89	272	3,1
	Montbrillant, Grottes, Pâquis	96	292	3,0
	Servette	31	137	4,5
Total de la Ville		572	2094	3,7
	Plainpalais	247	855	3,4
	Eaux-Vives	125	443	3,5
	Petit-Saconnex	41	180	4,4
	Carouge	129	330	2,6
		1114	3908	3,5

Sur les 1114 appartements vacants, 125 sont situés au rez-de-chaussée, 35 à l'entresol, 283 au 1^{er} étage, 204 au 2^{me}, 204 au 3^{me}, 170 au 4^{me}, 75 au 5^{me}, et 11 au 6^{me}. On remarquera que, dans les quartiers du Cours-de-Rive, Tranchées, Université et dans celui de la Bourse, ce sont en général des appartements assez vastes qui sont vacants, de même à la Servette et au Petit-Saconnex, où il y a

beaucoup de villas. Par contre aux Pâquis et à Carouge, la moyenne descend à 3 pièces et même à 2,6.

Voici pour l'ensemble de l'agglomération un tableau des appartements vacants groupés d'après le nombre de pièces et comparé au nombre respectif des appartements loués de même catégorie en 1901. Nous y avons ajouté la proportion en 0/0 des appartements vacants.

	Vacants en 1902	Loués en 1901	% des vacances
Appartements de 1 pièce	83	2695	3,0 %
» » 2 pièces	302	8420	3,5 »
» » 3 »	287	7947	3,6 »
» » 4 »	228	5236	4,3 »
» » 5 »	83	2117	3,9 »
» » 6 »	57	1184	4,8 »
» » 7 »	21	372	3,6 »
» » 8 »	15	405	3,7 »
» » 9 »	18	281	6,4 »
» » 10 »	10	233	4,3 »
» » 11 »	3	140	2,1 »
» » 12 »	3	139	2,1 »
» » 13 »	1	86	1,2 »
» » 14 »	1	83	1,2 »
» » 15 »	1	97	1,0 »
» au-delà de 15 pièces	3	111	2,7 »
» meublés	—	429	— »
	1114	30,175	3,6 %

On remarquera que la proportion est de 3,5% de vacances pour les *petits* appartements de 1 à 3 pièces, qu'elle monte à 4,3% pour les *moyens* appartements de 4 à 10 pièces et de 1,8% seulement pour les *grands* appartements supérieurs à 10 pièces.

La répartition des locaux vacants, suivant les prix des appartements, confirme cette prédominance de l'offre pour les appartements moyens.

Voici ce tableau qui comprend le nombre des locaux vacants pour chaque catégorie de prix, la comparaison avec le nombre des locaux loués de même catégorie en 1901 et le pourcentage des appartements vacants.

Prix des loyers		Vacants en 1902	Loués en 1901	% des vacances
de	100 francs et au-dessous	29	868	3,3 ⁰ / ₀
»	101 » à 200 francs	169	3498	3,1 »
»	201 » » 300 »	225	7174	3,1 »
»	301 » » 400 »	168	5001	3,1 »
»	401 » » 500 »	160	3848	4,2 »
»	501 » » 600 »	94	1983	4,7 »
»	601 » » 700 »	63	1250	5,0 »
»	701 » » 800 »	46	878	5,2 »
»	801 » » 900 »	32	603	5,3 »
»	901 » » 1000 »	26	478	5,4 »
»	1001 » » 1100 »	7	288	2,4 »
»	1101 » » 1200 »	16	287	5,6 »
»	1201 » » 1300 »	9	195	4,6 »
»	1301 » » 1400 »	6	162	3,7 »
»	1401 » » 1500 »	8	160	5,0 »
»	1501 » » 1750 »	10	147	6,8 »
»	1751 » » 2000 »	12	203	5,9 »
»	2001 » » 3000 »	25	318	7,9 »
»	3001 » » 4000 »	7	192	3,6 »
»	4001 » » 5000 »	1	68	1,5 »
»	5001 » » 6000 »	1	54	1,8 »
»	6001 » » 7000 »	—	42	— »
»	7001 » » 8000 »	—	18	— »
»	8001 » » 9000 »	—	3	— »
»	9001 » » 10,000 »	—	1	— »
»	10,000 » et au-delà	—	27	— »
		1114	29,746	4,2 ⁰ / ₀

Le chômage des appartements locatifs correspond donc à 4,2 % de la valeur des locaux loués. Le prix moyen de la pièce est de 150 fr. Nous avons fait abstraction des appartements meublés sur le prix desquels il est difficile d'être fixé.

* * *

Ce chiffre de 3,5 % ou 4,2 % suivant qu'on prend le nombre des appartements ou le prix des loyers doit-il être considéré comme anormal et dépassant de beaucoup les besoins ? Il serait téméraire d'être trop affirmatif, mais il ne nous paraît pas qu'il dépasse beaucoup les besoins si le mouvement d'immigration continue

aussi activement que les années précédentes. En effet, le nombre des appartements loués, y compris les appartements meublés, a suivi la progression suivante :

1898 . . .	27,431	appartements	<i>loués</i>		
1899 . . .	28,390	»	»	Augmentation . . .	959
1900 . . .	29,064	»	»	» . . .	674
1901 . . .	30,175	»	»	» . . .	1111

L'augmentation en trois ans est de 2,744, soit 915 en moyenne. Le nombre de 1114 appartements vacants correspondrait juste à l'augmentation entre les deux derniers recensements. Nous le répétons, si la population continue à progresser comme pendant ces dernières années, le chiffre des appartements vacants ne semblerait pas anormal.

Il est juste d'ajouter qu'il y a actuellement une quantité considérable de bâtiments neufs sur le point d'être achevés et qui n'ont pu être comptés dans la statistique présente.

Pour compléter ce travail, nous avons cherché à déterminer la somme que représente ce chômage de loyers. Pour cela nous avons pris dans chaque catégorie le chiffre intermédiaire : 150 fr. par exemple pour les loyers de 101 à 200 fr. et ainsi de suite. Nous arrivons de cette façon au chiffre de 585,000 fr. comme représentant le loyer annuel de l'ensemble des locaux vacants dans l'agglomération genevoise.

En estimant à $4\frac{1}{2}\%$ le rendement immobilier moyen, nous trouverons que ce chômage représente l'intérêt d'un capital de 13 millions.

Par la même méthode nous pouvons estimer à 14,550,000 fr. le rendement des appartements loués en 1901, ce qui représenterait un capital de 323 millions. Pour 1898 les mêmes chiffres étaient de $12\frac{3}{4}$ millions de loyers et de 283 millions de capital, ce qui en trois ans représenterait 1,800,000 fr. de revenus en plus, équivalant à 40 millions de capital. Nous arrivons de cette façon à un progrès moyen annuel de 600,000 fr. de loyer et de $13\frac{1}{3}$ millions de capital, ce qui est à peu de chose près le chômage actuel, qui correspondrait donc à une année d'avance.

Il ne faut pas croire que ce chiffre de 323 millions auquel nous estimons le capital représenté par les loyers perçus, soit le total du capital immobilier de l'agglomération. Ce chiffre ne comprend que les appartements *locatifs* loués ; il faudrait pour avoir le total y ajouter les vacances, le revenu des appartements meublés et la valeur des arcades servant aux magasins et bureaux. Or, en ville surtout, les arcades valent souvent autant que tous les appartements de la maison, si ce n'est pas davantage.

Le Bureau de statistique a l'intention de continuer l'an prochain le dénombrement des appartements à louer. La comparaison permettra de se rendre compte de l'état réel de la question immobilière et il fournira aux personnes qu'elle intéresse des documents nécessaires à son étude.

Genève, le 2 septembre 1902.

Emmanuel KUHNE,
Adjoint au Bureau de Statistique.