

LES ACTEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER URBAIN: L'EXEMPLE DE GENÈVE, 18^e-20^e SIÈCLES.

QUELQUES PISTES DE RECHERCHES

G.EGGIMANN Université de Genève

Introduction

L'évolution du marché immobilier urbain à Genève dans la longue durée n'est pas facilement mesurable. Les études sont encore trop rares sur ce thème. Cependant, sur le plan structurel, nous pouvons constater un changement fondamental qui se situe au milieu du XIX^e siècle. Ce tournant peut être mesuré quantitativement et surtout qualitativement.

Avant 1850, y-a-t-il vraiment un marché immobilier? Pour qu'il existe un tel marché, il faut des acteurs: acheteurs et vendeurs pour que joue la loi de l'offre et de la demande; donc des prix qui peuvent s'enflammer sous l'effet de la spéculation ou s'effondrer lorsque le marché devient atone. Il faut (et c'est tellement essentiel et banal qu'il paraît ridicule d'y faire allusion), il faut des produits à vendre. Ici, force est d'admettre que ce produit peut devenir quantitativement quasi nul, si aucune nouvelle construction n'est prévue et si les mutations de propriétés ne sont que des transferts par héritage. Reste une autre perspective: la location de logements ou de locaux commerciaux qui présente un autre aspect de la loi de l'offre et de la demande.

Comment étudier quantitativement le marché immobilier genevois?

Va-t-on utiliser les statistiques de la construction ¹ ou celles des mutations de

¹ Les statistiques officielles d'autorisation de construire donnent une série chronologique de 1850 à nos jours, mais avec des critères d'enregistrement qui varient.

Les acteurs du marché immobilier urbain

propriétés,² les variations des loyers? L'évolution des prix de vente n'est pas un critère négligeable non plus. Nous retiendrons le plus de variables possibles dans la situation actuelle des données disponibles.

Nous allons placer cette évolution structurelle de l'immobilier urbain dans un cadre explicatif plus large:

1. Le passage d'une société vivant sur le mode social à une société se comportant selon le mode économique.
2. L'évolution sociale des acteurs du marché immobilier.
3. L'évolution du produit lui-même, offre-demande.
4. L'étude de séries chronologiques.

L'évolution urbaine et démographique de Genève

Consacrons quelques lignes à un bref, mais indispensable survol de l'histoire urbaine genevoise, qui servira de cadre aux mouvements du marché immobilier.

années	canton	agglomération
1700		17500
1790		29000
1814		25013
1850	64146	37724
1860	82876	54009
1870	88791	60004
1880	99712	70355
1890	105509	75709
1900	132389	95393
1930	171366	133860
1950	202918	155666

TABLEAU 1 : Population genevoise de 1700 à 1950

Source: Recensements fédéraux et A. Perrenoud, La population th Genève XVle-XIXt siècles, Genève, 1979.

²Le canton de Genève n'a pas publié, avant 1930, de statistiques des mutations, contrairement à presque tous les autres canton de la Confédération suisse. Respect exagéré de la sphère privée des affaires?

Les acteurs du marché immobilier urbain

En 1846, une révolution porte les radicaux ³ au pouvoir et renverse les conservateurs. Les radicaux veulent une Genève ouverte sur la Suisse (l'État fédéral va se donner une constitution en 1848) et sur l'environnement plus immédiat, soit la Savoie et la France voisines.

Les fortifications sont le symbole de l'ancien régime, les radicaux décident donc leur destruction et la vente aux enchères des terrains ainsi disponibles. Cette explosion de l'espace urbain libère quelque 4535 m² de terrains disponibles pour l'habitat, le commerce et l'artisanat, à l'exclusion d'usines auxquelles on réserve des zones plus lointaines du centre urbain historique. Le "ring" urbain est réservé à un habitat bourgeois. Parallèlement les communes suburbaines s'urbanisent. (Eaux-Vives, Plainpalais, Petit-Saconnex) ⁴

Du mode social au mode économique

Un des changements les plus importants dans l'histoire urbaine genevoise se situe autour des années 1850. Le bref rappel historique qui précède confirme ce tournant sur le plan politique, c'est le passage de l'ancien régime au monde contemporain.

Ce virage de l'histoire urbaine est particulièrement marqué dans le domaine socio-économique par le passage d'une société où les concepts dominants sont d'ordre social à une société où les concepts principaux sont d'ordre économique.⁵ Quelles en sont les conséquences dans le secteur de l'immobilier? Existe-t-il vraiment un marché immobilier au XVIII^e siècle? Si l'on suit Anne-Marie Piuz, ⁶ la construction connaît deux grandes étapes 1715-1740 et 1750-- 1780. "Plusieurs rues se bordent de beaux palais ... En une ou deux générations, plusieurs artères de la haute ville sont somptueusement reconstruites et délimitent, dès lors, un quartier résolument aristocratique." Cette poussée de constructions luxueuse n'entraîne pas pour autant un marché immobilier au sens total du mot; De nouveau, il n'y a pas d'offre et de

³ Les radicaux sont issus de l'aile gauche des libéraux. Ils représentent la classe moyenne, favorisent la justice sociale; souvent anticléricaux, ils sont les fondateurs de la Suisse moderne.

⁴ Voir la localisation sur la carte en fin d'article.

⁵ Voir à ce sujet: EGGIMANN, G., L'évolution du paysage urbain à Genève au XIX^e siècle, Genève, 1989.

⁶ PIUZ, A.M., "La Genève des Lumières" dans Histoire de Genève (sous la direction de Paul Guichonnet), Lausanne, Toulouse, 1974. p. 225-254.

Les acteurs du marché immobilier urbain

demande globalement, mais simplement demande de construction par une élite, demande qui sera, certes, un moteur pour l'économie genevoise. Anne-Marie Piuz signale également la cherté des loyers et la rareté des logements, ainsi qu'une insuffisance de locaux artisanaux qui fait fuir les artisans vers les communes suburbaines. Cela confirme, à notre avis, l'absence de marché immobilier, car devant une demande l'offre ne répond pas.

Ce tournant de l'histoire socio-économique est aussi un tournant capital pour le marché immobilier dans le long terme, car, dans un monde qui vit sur le mode social, le marché immobilier correspond à la vente (ou à la location) d'un produit qui est un besoin social; dans un monde dominé par le mode économique le marché immobilier devient un "vrai" marché, soit un marché où le produit a une valeur économique et non sociale.

Le marché immobilier d'ancien régime⁷ ne correspond pas réellement à la loi de l'offre et de la demande; une zone d'habitat a une valeur sociale parce que ses habitants dans leur homogénéité font partie d'une certaine classe sociale; le loyer d'un logement, ou son prix de vente, n'ont de rapport qu'avec cette valeur sociale et non avec l'offre et la demande. Illustrons ces propos par la démarche des autorités urbaines en 1831: le gouvernement décide d'augmenter la contribution foncière de la Ville de Genève. La dernière base de cet impôt avait été établie en 1812. Depuis lors, de nombreuses constructions et de nombreuses réparations d'immeubles ont été effectuées en différents points de la ville. Il faut ainsi recalculer la base de cet impôt. Le gouvernement désigne un certain nombre de commissaires qui devront aller enquêter d'immeuble en immeuble, s'enquérir d'abord auprès des propriétaires, et si ces derniers refusent de donner tous renseignements sur leur bien foncier, les commissaires devront aller d'appartement en appartement pour "atteindre la vérité par tous les moyens possibles".⁸

Voici un certain nombre de conseils donnés aux futurs enquêteurs:

- **"Ils devront toujours comparer une maison avec ses voisines.**

Tenir compte du chômage des loyers, des frais d'entretien d'immeuble et de la plus ou moins grande régularité avec laquelle les locataires paient leur loyer.

- Dans une première colonne, ils indiqueront la valeur absolue et intrinsèque de la maison. Par le chiffre 1, ils indiqueront que la maison est neuve ou excellente. La valeur 2, la maison est bonne. La valeur 3, la maison est médiocre. La valeur 4, la

⁷ Nous considérons que jusqu'à la révolution radicale de 1846, Genève reste dans l'ancien régime.

⁸ Archives d'Etat, série UUI.

Les acteurs du marché immobilier urbain

maison est vieille ou mauvaise.

- Les commissaires devront ensuite établir **la valeur relative de la maison, suivant sa situation, en tenant compte des maisons qui l'entourent et du quartier dans lequel elle est située, " en un mot la valeur de l'opinion qui juge des avantages et des inconvénients de telle ou telle rue, de tel ou tel quartier "**.⁹

Il est vrai que quelques critères économiques émergent timidement de ce texte: "Chômage des loyers, des frais d'entretien d'immeuble et de la plus ou moins grande régularité avec laquelle les locataires paient leur loyer", mais aucune allusion à la valeur vénale. Le problème de l'insolvabilité des locataires est plus social qu'économique.

La vente des terrains de fortifications, de 1850 à 1880 environ, illustre le long passage, la lente adaptation au mode économique. Les premières ventes ne passionnent pas les Genevois ni les étrangers, les enchères sont faibles, puis peu à peu l'intérêt pour de tels investissements grandit. Un autre signe de cette transition vers le mode économique est illustré par l'intrusion de l'innovation dans l'espace urbain.¹⁰ Si l'on étudie la localisation des activités innovantes, dans la seconde moitié du XIXe siècle (voir carte en annexe), on peut constater qu'elles se situent soit essentiellement dans la zone des fortifications,¹¹ soit dans les rues basses, devenues le centre commercial de la ville s'ouvrant à la société de consommation. Deux conséquences sur le marché immobilier se font sentir:

1. Des loyers dans ces quartiers plus chers qu'ailleurs.
2. Un développement de magasin au rez-de-chaussée et de bureaux à l'étage au détriment de l'habitat.

Ces zones deviennent intéressantes pour les investisseurs de l'immobilier, c'est là que la tension entre l'offre et la demande est la plus forte.

Notons que ce passage d'un mode social à un mode économique n'est pas la

⁹ Passages mis en lettres grasses par nous.

¹⁰ Voir à ce sujet nos études: EGGIMANN, G., "L'immobilier genevois dans le passé", Encyclopédie de Genève, vol. 3, Genève, 1984. p. 143-152. EGGIMANN, G., "Révolution industrielle et espace urbain: le cas genevois", Histoire et mesure, Centre national de la recherche scientifique, Paris, 1986. p. 69-84.

¹¹ Sauf sur le plateau des Tranchées réservé principalement à l'habitat, mais devenu tertiaire (cabinets médicaux, services divers, avocats, etc.) dès la fin de la seconde guerre mondiale.

Les acteurs du marché immobilier urbain

caractéristique du seul cas genevois; Pierre-Yves Saunier dans son article sur les "Logiques de l'agrégation" des communes suburbaines à la ville de Lyon écrit qu'à la fin du 19e siècle •... .la ville et sa croissance sont pensées dans un schéma plus économiste, dans une problématique à base de flux et de liens ... ".¹² On retrouve, ici, les théories de l'haussmannisation.

Résumons sous forme schématique ce tournant de l'histoire urbaine:

Rationalité par ségrégation sociale ORDRES	Rationalité par fonction économique CLASSES structure économique
structure sociale hiérarchie héréditaire	notion de mérite, de capacités, de travail
société figée paraître, ostentation sociale espace social hiérarchisé	mobilité sociale confort personnel espace fonctionnel

Tableau 2: Rationalité sociale et économique

¹² SAULNIER. P.Y., "Logiques de l'agrégation: l'agglomération lyonnaise au XIXème". dans Bulletin du Centre Pierre Léon, Lyon, 1992, n°1.

L'évolution sociale des acteurs du marché immobilier

Dans cette logique du passage d'un mode économique à un mode social, les acteurs du marché immobilier deviennent plus nombreux et changent de nature. '

Qui sont les acteurs?

La construction d'immeubles correspond à toute une succession d'acteurs dont les rôles peuvent parfois se recouper.

Acteurs traditionnels (jusqu'au XVIIIe siècle):

- entrepreneurs
- propriétaires
- locataires
- acheteurs
- vendeurs
- héritiers

Nouveaux acteurs" ¹³ de la société capitaliste moderne (dès le XIXe siècle):

- architectes
- ingénieurs
- investisseurs
- agents d'affaires
- banques
- régies ¹⁴

¹³ Qui s'ajoutent aux précédents.

¹⁴ Les régies dont le rôle est de gérer les biens immobiliers de propriétaires qui n'en ont ni le désir ni les compétences, ni la possibilité (propriétaires étrangers).

Les acteurs du marché immobilier urbain

- état
- institutions et associations 15

Portrait robot du propriétaire

Il n'est pas sans intérêt de dresser un portrait type du propriétaire à différentes époques. Dans l'étude qu'il a consacrée au plan Billon, 16 Bernard Lescaze apporte quelques éléments fort pertinents sur la structure sociale des propriétaires à cette époque. 17 Nous allons, en suivant son exemple, tenter de comparer le propriétaire de cette fin du XXe siècle à celui du début du XVIIIe.

Vers 1726, le propriétaire genevois est âgé, le plus souvent un homme au statut politico-social élevé, il fait partie d'une élite car seulement 30% des chefs de ménages sont propriétaires pour 70% de locataires.

	1726	1990
% de propriétaires / population totale	6.81	11.00
% de propriétaires / nb. de ménages	29.54	¹⁸
% de locataires / population totale	93.19	89.00
% de locataires / nb. de ménages	70.46	

Tableau 3: pourcentage de propriétaires et locataires en 1726 et 1990

¹⁵ Institutions caritatives, églises, etc.

¹⁶ Le plan dressé par Jean-Michel Billon, en 1726, de la ville de Genève est un document fondamental pour l'étude de l'immobilier genevois.

¹⁷ LESCAZE, B., "La forme d'une ville. A propos de la maîtrise du sol urbain", dans Plan Billon, vol II, p.33 à 38, Genève, 1987.

¹⁸ Le service cantonal de statistique de Genève ne dispose que de statistiques à paraître pour le recensement de 1990.

Les acteurs du marché immobilier urbain

	propriétaires	Population dans son ensemble
Personnes de plus de 65 ans	15.40	7.10
Citoyens ¹⁹	44.02	20.50
Bourgeois	13.70	7.40
Natifs	21.87	21.80
Habitants	20.41	50.40

Tableau 4: comparaison des caractéristiques sociales des propriétaires par rapport à la population totale, en 1726

Il est très difficile de bien connaître le propriétaire-type de la fin du XXe siècle, la discrétion des affaires impose une absence de statistiques détaillées. On peut cependant affirmer que les caractéristiques décrites pour 1726 restent, mutatis mutandis, les mêmes. Il faut disposer d'un capital et d'un revenu important, ce qui élimine les gens encore relativement jeunes de l'accès à la propriété. Le propriétaire fait aussi partie d'une élite puisque seulement 11 % des Genevois sont propriétaires.

Pour le début de ce siècle, nous avons pu relever quelques caractéristiques des divers types de propriétaires genevois (tableau 4.).

Une première remarque s'impose: Le nombre de propriétaires étrangers est nettement en hausse par rapport au XVIIIe siècle, mais plus faible que dans les années 1980.

Ces quelques chiffres nous montrent que l'immobilier genevois devient un réel investissement, puisqu'en 1900 les nombres de propriétaires absentéistes, soit non domiciliés à Genève, représentent 11,2 % du total, alors que ce chiffre était quasiment nul en 1726, au moment du relevé du plan Billon.

¹⁹ Hiérarchie juridico-politique en quatre groupes.

Les acteurs du marché immobilier urbain

D'autre part, les propriétaires ne sont plus que des personnes physiques, mais aussi des personnes morales, bien que les sociétés immobilières soient encore peu nombreuses. D'autre part, les propriétaires habitant leur propre possession ne sont plus que 32 % du total. Voilà des signes qui ne trompent pas, on tend vers un vrai marché immobilier.

Evolution sociale des acteurs du marché immobilier

Entrepreneurs, ingénieurs, architectes et agents d'affaires

Sans rentrer dans le détail des achats de chacune de ces professions, notons qu'au total elles achètent 32900 m², soit 31 % des surfaces vendues, dans la zone des fortifications, pour une somme totale de 2 428 129 frs, soit 34 % des investissements. Ces chiffres sont nettement supérieurs à ceux des sociétés commerciales, immobilières et bancaires. Le caractère "genevois" de ces opérations n'en ressort que plus nettement. On peut constater que c'est entre 1870 et 1883, qu'architectes, ingénieurs et agents d'affaires investissent dans l'achat de terrains des fortifications, les entrepreneurs ayant déjà montré de l'intérêt de 1850 à 1859.

Les terrains achetés par des architectes

Les architectes ont acheté des terrains dans toute la zone des anciennes fortifications Tranchées-Rive, plateau vers Champel, quartier des banques et rive droite. Seule zone où l'on ne les trouve pas: le bas de la rue du Mont-Blanc qui s'est vendu peu après 1850, période durant laquelle les architectes ne font quasiment aucun investissement dans ce type de bien foncier.

N reste à conclure provisoirement que toutes les parcelles présentaient un certain intérêt quelle que soit leur situation, cela entre 1870 et 1883, car comment imaginer qu'un architecte au fait de l'évolution de la construction et du logement peut investir des sommes importantes sur des terrains non rentables soit à la revente, soit surtout à la construction de logements (de haut de gamme). L'étude des prix de vente (mise à prix lors des enchères) et d'achat des terrains nous permettent de confirmer cette hypothèse.²⁰

²⁰ Voir à ce sujet: EGGIMANN, G., *L'évolution du paysage urbain à Genève au XIXe siècle*, Genève, 1989.



Figure 1: plan de Genève en 1718

plan de Genève par Micheli du Crest, de 1718, montre la cité et sa « banlieue champêtre », faite de bocages. Dessin et aquarelle. (Collection Dumur, AP 247/V/36 a)

Source : [etat.geneve.ch/dt/archives/ page_suivante-66-2..](http://etat.geneve.ch/dt/archives/page_suivante-66-2..)

Les acteurs du marché immobilier urbain

1. Habitat privé ou commercial	36.3
1.1 avec appartement lieu de domicile	25.0
1.2 avec appartement et domicile commercial	7.5
1.3 domicile professionnel	3.5
2. Domiciliés à Genève personnes physiques	35.0
3. Domiciliés à Genève : personnes morales	16.1
3.1. S.I. ²¹	3.3
3.2. S.A. ²²	1.0
3.3. Ville de GE ²³	1.4
3.4. Etat de GE	1.0
3.5. Hoiries	7.0
3.6. Stés financières	1.0
3.7. P.P.E.	1.4
4. Non domiciliés à Genève	
4.1 Etrangers	8.4
4.2 Suisses	2.8

Tableau 5: divers types de propriétaires d'immeuble en 1900
(Echantillon au 1/10)

²¹ Sociétés immobilières.

²² Sociétés anonymes.

²³ La ville de Genève est une commune avec sa propre administration séparée de celle du canton.

La motivation des architectes est assez évidente. Ces achats leur permettent de construire des immeubles de les louer ensuite, ou d'en revendre tout ou partie, la propriété par étage étant encore possible. Non, reconnue par le droit civil à la fin du XIXe siècle, elle ne fut réintroduite qu'en 1965. Cela explique en grande partie que les Genevois soient un peuple de locataires et non de propriétaires. Certes, le droit civil touchait tous les cantons suisses et la proportion de propriétaires est plus élevée dans beaucoup d'autres cantons, mais il s'agit de propriétaires de maisons individuelles, ces dernières étant beaucoup plus rares dans le canton de Genève dont la surface constructible est très réduite et où la propriété d'appartement par étage s'impose.

Banques, les sociétés commerciales comme acteur du dynamisme du marché immobilier

Quelque 38600 m² achetés par des sociétés, soit 36,4 % des surfaces vendues, ce qui correspond à 37,3 % des sommes investies entre 1855 et 1888. Si l'on tient compte du fait que les banques agissaient souvent comme simples intermédiaires ces pourcentages diminuent de 10 à 12 points. Nous pouvons donc conclure à la présence et à l'action modeste des sociétés commerciales, immobilières et bancaires. Pas de grandes sociétés créées dans le dessein spéculatif, ces dernières n'auront, dans l'ensemble, guère de succès à Genève au XIXe siècle. C'est ainsi, par exemple, qu'après 1873, date à laquelle la Ville de Genève hérite de 24 millions de francs du duc de Brunswick, on cherche à embellir la ville.

L'îlot rues basses-Molard-Fusterie fera l'objet d'une étude de l'architecte Max-Alexis Falconnet, dont les fonds nécessaires proviendront d'un Consortium de financiers lyonnais et parisiens. En 1879, le Conseil municipal discute du projet et rapidement une opposition naît en son sein. Pourquoi créer de nouvelles arcades commerciales, alors que le commerce est en plein marasme dû à la crise? Pourquoi créer des centaines de logements alors que les appartements vacants sont nombreux? En 1881, le projet sera définitivement enterré.

Le projet eut-il été mieux accepté si des financiers genevois avaient pu s'y intéresser? Il est bien difficile de le dire. Sans doute, ce projet aurait-il été mieux adapté à Genève, en ne cherchant pas à imiter de grandes villes comme Bruxelles ou Milan par la création de galeries marchandes vitrées. Mais la finance genevoise est trop puissante sur les marchés financiers internationaux pour s'intéresser à l'investissement immobilier local. C'est ainsi que Genève (intra-muros) atteindra le cap du XXe siècle avec un parc immobilier vieilli et peu de réalisations urbanistiques spectaculaires.

Mentalité des acteurs du marché immobilier

Les architectes des spéculateurs?

Les acteurs du marché immobilier urbain

Les architectes achètent des parcelles grandes et souvent assez chères. On peut constater qu'entre 1871 et 1888, 56 % des achats se situent en dessus de 450 frs la toise. Si l'on prend les achats effectués par des architectes entre ces mêmes dates on obtient la répartition suivante:

Valeurs des achats par des architectes de terrains des fortifications

moins de 450 frs	19 achats	44%
de 450 à 600 frs .	12 achats	28%
plus de 600 frs	12 achats	28%

Quant à la surface moyenne des parcelles achetées par des architectes elle est très au-dessus de la moyenne des autres professions. Dans ces conditions, seule la réalisation d'un gain substantiel explique cette attitude des architectes.

Le mémorial du Conseil communal signale cependant, en 1879, qu'il y a vacance pour de nombreux appartements à louer et que le commerce est en crise. Le Conseil s'élève contre la création de nouveaux logements et de magasins sur rue. L'heure ne serait donc pas propice à l'investissement immobilier. En ce qui concerne les magasins aucune crainte pour la zone des fortifications qui n'en compte que très peu, l'habitat commençant au rez-de-chaussée surélevé, le sous-sol étant souvent réservé au service d'immeuble.

L'historien ayant le privilège de connaître l'évolution du phénomène peut constater que l'avenir ne donnera pas raison aux investisseurs puisque toute la fin du siècle est marquée par un fort risque de vacance de location. Il convient donc de réviser l'idée que l'investisseur immobilier a toujours un comportement économique rationnel. La loi de l'offre et de la demande qui fonctionne dans une économie libérale, telle que la connaît Genève et la Suisse, ne s'applique pas avec rigueur à l'immobilier.

Dans le cas de l'architecte, à plus forte raison, puisque entre le demandeur de logement et lui peut s'intégrer un propriétaire investisseur, l'architecte n'étant qu'un propriétaire transitoire.

L'évolution du produit lui-même. Redistribution des valeurs spatiales

En 1843 nous avons constaté que la rue de la Cité et la Grand'Rue témoignent ainsi d'une excellente position hiérarchique liée aux services, aux professions libérales et aux commerces, telles les lingerie, les marchands de bijoux et les marchands de soie.

En 1900, tout a changé, la rue de la Cité et la Grand'Rue obtiennent un très mauvais classement hiérarchique proche de celui des rues transversales de la haute ville: Tour de Boel, Pelisserie, Perron, etc. Cette détérioration est liée à l'artisanat, aux cafés-restaurants, aux commerces alimentaires et sont très éloignés des services et des commerces. Quelles sont les causes de ce changement?

Les acteurs du marché immobilier urbain

1. Les services se déplacent dans la zone des fortifications.
2. La haute ville n'est plus un lieu de passage, une ligne de tram n'a pu être exploitée que durant trois mois.
3. Détérioration du niveau social du quartier, la bourgeoisie est attirée par les habitations de haut de gamme de la zone des fortifications, le développement des moyens de transport publics permet même d'habiter dans les quartiers suburbains et de travailler en ville.
4. Le non-renouvellement du parc immobilier implique une péjoration de l'habitat, une baisse des loyers, ce qui permet à l'artisanat et au petit commerce de s'implanter dans ces rues.

	1842	1880	1900
Epiciers	5	5	5
Cordonniers, marchands de chaussures	4	8	5
Merciers	8	3	2
Cafés et restaurants	1	4	4
Menuisiers	0	2	3
Ferblantiers	0	2	2
Mode et modistes	6	5	0
Banquiers	1	0	0
Avocats	4	0	0
Médecins	1	3	1
Agents d'affaires	4	0	0

Tableau 6: évolution de quelques activités professionnelles à la Grand'Rue de 1840 à 1900

Ces quelques chiffres témoignent de la péjoration de l'immobilier dans cette rue, par développement d'activités artisanales et de lieux de sociabilité populaire au détriment d'un commerce de luxe et d'activités tertiaires valorisantes.

Emigration de la population de la haute ville

Dans le même état d'esprit, on voit la population de ces mêmes rues (Cité et Grand'Rue) émigrer vers des espaces urbains plus agréables. Illustrons par deux exemples le phénomène de l'émigration de la bourgeoisie vers l'extérieur de la ville intra muros: en 1891, Marc Mundorff tient une pharmacie au numéro 7-9 de la Grand'Rue, il habite le même immeuble. En 1900, non seulement il a changé de domicile, il habite au chemin des Chênes, entre la rue de Lyon et la rue Liotard, soit à plus de 15 minutes de son nouveau domicile professionnel au 24 de la rue de la Corraterie, lieu de passage qui lui assure une clientèle qu'il risquerait de perdre en restant à la Grand'Rue.

Charles Emi, ingénieur est installé au numéro 26 de la Grand'rue, il y pratique son métier, en 1900, alors qu'il n'est plus inscrit au registre du commerce, ayant atteint l'âge de la retraite. il déménage pour la rue Saint-Léger.

Domicile professionnel et habitat

Les deux exemples que nous venons de donner, et particulièrement le premier attirent l'attention sur un changement profond d'attitude du Genevois pour son logement. Au début du XIX^e siècle, domicile professionnel et appartement coïncident; soit ils sont situés dans le même immeuble. soit à une très faible distance l'un de l'autre. En 1900. les transports publics le permettant la coïncidence du lieu de travail et d'habitat n'est plus nécessaire. Certes, ce changement ne sera que progressif. jusque vers les années 1960 où habitat privé et lieu de travail sont séparés. sauf dans de très rares cas.

Nous pouvons estimer que les domiciles professionnels séparés des appartements privés représentent entre 15 et 20 % au début du XX^e siècle. Ce pourcentage varie d'un quartier à l'autre. d'une rue à l'autre. Les rues très commerçantes (commerces non alimentaires) atteignent 20 à 25 %. les• rues plus populaires (commerces alimentaires. artisanat) sont au-dessous de 20 %. Ces chiffres ne tiennent compte que des indépendants, les employés et ouvriers salariés ayant le plus souvent, en 1900, un domicile dans une autre maison que celle où ils sont employés. la distance entre ces deux points ayant tendance à s'accroître. Le développement des transports publics (trams) est sans doute un facteur explicatif important de ce phénomène. Mais il nous paraît tout aussi important de rechercher la cause de cette évolution dans la détérioration du patrimoine immobilier de la ville intra-muros, il faut encore ajouter les exigences croissantes à l'égard de la qualité du logement.

Deux systèmes s'opposent quand on examine le lien entre le lieu de travail et de domicile. Sous l'Ancien Régime, la hiérarchie sociale impose un zoning de l'habitat. Comme il y a. alors, coïncidence presque parfaite entre le lieu de travail et le domicile privé. Le zoning social et le zoning des activités professionnelles est le même; l'image de la cité n'en est que plus cohérente avant 1850.

Dans la seconde moitié du XIX^e siècle genevois, après la victoire politique des radicaux, la hiérarchie sociale se modifie, mais engendre toujours un zoning de l'habitat. Cependant, . le rapport lieu de travail et domicile change.

La coïncidence entre ces deux moments essentiels de la vie quotidienne le travail et la vie privée. familiale, devient de plus en plus faible; même si la distance entre ces deux pôles des activités humaines reste faible dans bien des cas. Nous n'avons pas fait de sondage systématique sur ce problème, mais ponctuellement nous avons examiné des cas variés. Pour les domiciles peu éloignés des lieux de travail, nous

Les acteurs du marché immobilier urbain

remarquons que c'est souvent le cas des commerçants ayant boutique sur une rue-axe, telle la rue de Carouge, des Eaux-Vives ou de la Servette, alors qu'ils habitent dans de petites rues perpendiculaires à ces axes.

Ainsi, le zoning social de l'habitat n'est plus identique au zoning des activités professionnelles. Ce dernier est fondé sur un autre système dont la logique est fonctionnelle, liée à la société de consommation naissante.

Cette évolution dans les rapports lieu de domicile-travail ne doit pas être minimisée. Son influence sur le paysage urbain est fondamentale, car elle fait apparaître, par exemple, des quartiers où l'habitat domine et où les activités professionnelles sont presque inexistantes (quartier des Tranchées).

Elle engendre aussi la citysation (si l'on me pardonne cet affreux néologisme) du centre ville, qui correspond à l'évolution inverse du cas précédent, soit le centre qui se vide peu à peu de sa population résidente au profit des seules activités professionnelles (surtout commerces et services spécialisés)

Cette évolution implique aussi un profond changement de mentalité: la vie urbaine est divisée en deux structures, soit deux systèmes, soit deux logiques distinctes qui se trouvent dans les moments différents de la journée de plus en plus scindée en durées précisément limitées.

L'autoritarisme haussmannien ne va pas à l'encontre de l'urbanisme libéral à Paris. A Genève, il en va de même, la volonté faustique laisse libre cours aux ambitions des investisseurs, sauf dans la zone Mont-Blanc-Alpes-Gare où l'on a construit des immeubles pour la classe moyenne, clientèle électorale proche du radicalisme (il s'agit surtout du groupe social des commis, soit des fonctionnaires et des employés du secteur tertiaire). Dans le reste de la zone des fortifications le haut de gamme des immeubles appelle un niveau social des habitants supérieur.

Le mythe haussmannien voudrait faire de la ville un lieu épuré où il n'y a plus de pauvres, ces derniers étant chassés dans les petites villes ou à la campagne.

On constate une régression du phénomène d'haussmannisation dans la mesure où le libéralisme ne répond pas à la demande de logements sociaux.

Il est impossible à l'initiative privée de construire des bâtiments neufs pour la classe ouvrière, leur rendement étant insuffisant, c'est ainsi que le vieux stock immobilier se taudifie et certaines zones urbaines au patrimoine immobilier vieilli deviennent des sortes de ghettos de la classe ouvrière.

Le temps de l'urbanisme ne coïncide pas vraiment avec celui de l'immobilier. Y a-t-il un lien entre l'importance des travaux publics et le rythme de la construction privée? Les investissements dans les routes, les chemins de fer (les gares, par

Les acteurs du marché immobilier urbain

exemple) les opérations d'édilité génèrent-elles la croissance de la construction privée? Entre 1850 et 1860, il y a un lien entre grands projets d'édilité et le mouvement de la construction. Après 1860 et 1880 (soit deux périodes de crises), les conseils municipaux renvoient les projets de session en session. L'endettement des municipalités est souvent avancé comme raisons de cette politique attentiste. Le cas de Genève suit exactement ce modèle.

Autour de 1900, c'est l'atonie du capital qui bloque les projets. A partir de 1880, le marché de la construction urbaine tombe dans une longue léthargie.

Libéralisme et démocratie

L'espace urbain a deux lisibilités, deux sensibilités l'une sociale l'autre économique. Le drame de cette évolution réside dans la non-coïncidence des deux. La logique économique née du libéralisme crée un espace organisé dont la lisibilité est parfaite pour le consommateur.

La sensibilité sociale ne dévoile pas de logique constructive, par exemple, les logements de la classe inférieure sont simplement ceux qui ont été abandonnés par la classe bourgeoise et qui se sont peu à peu délabrés. Il n'y a donc pas construction d'un nouvel espace social, mais simplement mouvement d'équilibre d'une zone ancienne vers une zone nouvelle. On retrouve ainsi dans l'espace urbain la confrontation entre le libéralisme et la démocratie plus sociale.²⁴

Si le libéralisme a partiellement échoué dans son action sociale, voire par son absence d'action sociale, il n'en reste pas moins que sur le plan économique sa réussite est certaine, l'espace économique par le jeu de la libre concurrence est équilibré.

La fonction commerciale, dénominateur commun

Les rues commerçantes apparaissent comme des espaces d'un type nouveau où le consommateur va pouvoir trouver de tout. Il y a ici les germes de la société de consommation, il y a aussi un point de rencontre, une sorte de dénominateur commun, de territoire neutre, entre les zones de service et les zones artisanales. C'est un nouveau type de rue qui naît.

Un nouveau type de rue: l'axe passant.

L'analyse des seules rues de la banlieue (soit zones des fortifications et les trois communes suburbaines) souligne une typologie des rues avec une catégorie particulièrement intéressante: l'axe passant.

²⁴ Nous appelons démocratie (par opposition au libéralisme) les tendances politiques plus interventionnistes, accordant à l'état un rôle social.

Les acteurs du marché immobilier urbain

Montrons d'abord quelques types de rue plus classiques:

a) Les rues de haut standing

Elles trouvent surtout leur signification sur le premier facteur; les services y dominent, représentant 51,3% des activités professionnelles enregistrées dans ce type de rue. Les commerces y représentent 13% et ceux de l'alimentation 14%. L'artisanat, l'horlogerie et les entreprises du bâtiment ne forment que 5,9% du total. Ce sont essentiellement des rues de la zone des fortifications et plus spécialement du quartier des banques. On peut y ajouter la rue Pierre Fatio, la rue de Malagnou.

b) Les rues populaires

A l'opposé des rues de haut standing, elles ne comptent aucun service (cette exclusion est totale). Les commerces d'alimentation y représentent 36,4% du total des activités professionnelles de ces rues, les cafés-restaurants 32 % et l'artisanat 22 %. Ces rues se trouvent dans le quartier des Pâquis, de Plainpalais ou des Eaux-Vives.

c) Les rues artisanales

Les artisans y dominent, représentant 39,7 % des activités professionnelles, les commerces d'alimentation 20,9% et les entreprises du bâtiment 16,7%. Ces rues sont essentiellement consacrées au travail, la consommation y est secondaire, les commerces non-alimentaires ne totalisent que 1,3 % des activités. Ces rues sont assez peu nombreuses, on les trouve surtout aux Eaux-Vives (rue du Clos, de Frontenex, Muzy et des Vollandes).

d) Les axes passants

Ces rues sont marquées par la forte présence des commerces d'alimentation (38 %) et des lieux de sociabilité (café-restaurants, brasseries) avec 21,4 %; mais les commerces sont aussi nombreux (27,2 %). Peu d'artisans (4 %) et d'horlogers (4 %) côtoient néanmoins quelques activités de service (3,6 %). Ces rues sont "démocratiques", elles n'excluent aucune activité professionnelle, et surtout elles sont caractérisées par la présence simultanée des commerces non-alimentaires et alimentaires. Ce couple se trouve dans les rues suivantes:

A l'exception de la rue de Coutance, située à Saint-Gervais, toutes ces rues font partie des rues basses. Tous ces axes passants sont des rues où, vers 1900, un tram passe; pour Longemalle et la Fusterie une ligne de tram passe en haut et en bas de ces places. Il semble alors facile de conclure à un effet des transports en commun sur le développement commercial.

Sur le plan du marché immobilier, ces rues présentent un nouvel intérêt pour l'investisseur ou le propriétaire: des locations commerciales plus rémunératrices que celles de l'habitat.

Les acteurs du marché immobilier urbain

Rues	Commerces d'alimentation	Autres commerces	Total	Pourcentage des commerces d'alimentation
Carouge	46	26	72	63.9
Eaux-Vives	18	10	28	64.3
Berne	27	13	40	67.5
James-Fazy	8	2	10	80.0
Lyon	7	6	13	53.8
Georges-Favon	0	11	11	0.0
Pont d'Arve	10	40	50	20.0
Servette	17	10	27	63.0
Terrassière	16	8	24	66.7
Momt-Blanc	7	6	13	53.8
Lausanne	12	4	16	75.0
Cours de Rive	4	14	18	22.2
Saint-Georges	10	5	15	66.7
Conseil Général	6	8	14	42.9
Total	188	163	351	53.6

Tableau 7: Nombre de commerces dans les rues-axes de la zone des fortifications

Notons que dans la ville intra-muros, quelques rues offrent aux consommateurs les mêmes caractéristiques :

Rues	Commerces d'alimentation	Autres commerces	Total	Pourcentage des commerces d'alimentation
Coutance	5	6	11	45.5
Croix d'Or	6	7	13	46.2
Fusterie	4	7	11	36.4
Longemalle	7	4	11	63.6
Marché	7	9	16	43.8
Rive	7	6	13	53.8
Total	36	39	75	48.0

Production et consommation

Le second facteur nous permet de distinguer deux types de rues, celles où l'on travaille et celles où l'on consomme. Cette division implique deux types de fréquentation de ces espaces. Les rues réservées au travail, à la production, soit aux services et à l'artisanat, connaissent une fréquentation assez faible; une présence de gens d'origine locale, les rues artisanales par exemple, (par opposition à ce que nous avons vu pour 1840) ne comptent plus guère de commerces de l'alimentation. A l'opposé, les rues marquées par la consommation connaissent une animation soutenue; ces rues présentent un spectacle à ceux qui les parcourent lentement, spectacle des vitrines de magasins, spectacle des autres badauds. Le client potentiel y trouvera épicerie, boucheries, laiteries mais aussi des commerces de vêtements, de chaussures, de toilerie, etc. Pourquoi cette division nouvelle de l'espace entre zone de production et zone de consommation?

La ville historique reste le bastion de la tradition sur les plans mental, social, économique, sur le plan culturelle déplacement centrifuge est évident. Si nous regardons la carte, nous pouvons observer que théâtres, musées et bâtiments universitaires se situent dans la zone des fortifications ou même au-delà. Entre 1870 et 1900, la haute bourgeoisie genevoise quittera la haute ville pour les quartiers des fortifications lentement, sans enthousiasme. L'espace nouveau des fortifications est le symbole spatial du changement. N'y trouve-t-on pas la gare de Cornavin, illustration monumentale de l'ouverture de la ville sur le monde. Il en va de même, dans le registre culturel, de l'Université.

Le "ring fazyste" (du nom du chef radical James Fazy qui prit le pouvoir en 1846) est un espace conçu politiquement comme celui du progrès cher aux radicaux, dont beaucoup sont membres de loges maçonniques et pour lesquels la ville enceinte dans ses murs symbolisait l'ancien régime et le respect de la tradition élevé au rang de dogme par les conservateurs.

Le cumul de tous les micro-vouloirs des acteurs urbains projette les mentalités dans l'occupation du parcellaire et le paysage urbain qui en découle restitue aux habitants l'image lisible de la structure urbaine.

Les acteurs du marché immobilier urbain

NB. de pièces	1	2	3	4	5	6	+7	Total
100	50	4		1				55
200	163	202	12	1				378
300	29	347	143	18				537
400	7	39	190	57	1			294
500	2	8	83	75	15	4		187
600		3	20	70	27	4	2	126
700		1	7	67	27	7	4	113
800		1	2	44	23	14	4	88
900				20	24	12	7	63
1000				8	23	10	16	57
1500			2	6	24	36	35	103
2000			1			4	22	27
2500					1		14	15
3000							9	9
Plus de 3000					1	6		7
Total	251	605	460	367	166	97	113	2059

Tableau 8: loyers en francs, selon le nombre de pièces, en 1900

Nombre de pièces	1	2	3	4	5	6	7 et plus
Ville 1831	18.5	33.1	21.6	12.9	5.9	2.6	5.4
Ville 1900	15.2	36.0	24.2	14.4	4.3	1.8	3.9
Ville et zone des fortifications en 1900	11.7	28.0	21.1	19.5	7.8	4.2	7.6
Zone des fortifications en 1900	5.5	13.9	15.7	28.4	13.9	8.3	14.2

Tableau 9: répartition en % des appartements, selon le nombre de pièces, en 1830 et 1900

On voit donc évoluer le produit (essentiellement par les locations) vers de plus grands logements. Les exigences plus élevées de la classe moyenne peuvent expliquer cette transformation, ainsi que la recherche de meilleurs rendements de la part des propriétaires.

Les variables socio-économiques

Si le produit évolue, il en est de même de la demande.

Evolution de la taille des familles depuis 1831

Les structures familiales mériteraient à elles seules une étude démographique étendue. Nous ne cherchons ici qu'à comprendre les problèmes de l'habitat, donc

Les acteurs du marché immobilier urbain

du paysage paysage urbain par rapport à la dimension des cellules familiales, prises au sens large, c'est-à-dire en comptant toutes les personnes ayant domicile commun, quel que soit leur lien familial (domestiques et sous-locataires sont donc inclus).

Dimension des ménages

Trois changements fondamentaux se sont opérés entre 1831 et 1900:

L'importance croissante des ménages d'un seul individu.

La diminution du nombre de grands ménages, au profit des moyens.

Les grandes familles ne sont plus la caractéristique des classes les plus aisées, mais celle des classes d'artisans et d'horlogers.

Les grandes familles ne sont plus du même milieu

Quels sont les groupes socioprofessionnels qui connaissent le plus fort changement?

Les professions libérales connaissent une diminution du nombre de personnes par ménage, de 7-8 personnes et plus elles passent au modèle de la famille de 5 et 6 personnes. Mais ce qui est nettement plus frappant c'est le passage des ouvriers (artisans-ouvriers en 1831) du type petite famille 1-2 personnes en 1831 aux grandes familles de 7-8 personnes et plus en 1900.

Le marché immobilier qui correspond aux règles du libéralisme entraîne les investisseurs à négliger les besoins des moins favorisés financièrement: la classe ouvrière. Les grands appartements sont des logements chers, alors que la famille ouvrière type devient une famille nettement plus nombreuse qu'elle ne l'était au début du XIXe siècle. Les premières réponses à ce problème viendront d'association de type caritatif, puis de l'Etat même pour assurer la construction de logements à bon marché.

La vitesse de circulation des biens immobiliers

Bernard Lescaze signale entre 1724 et 1728 une moyenne annuelle d'actes de vente d'environ 50. Comme il y a environ 1500 propriétés urbaines, cela représente une vitesse de circulation de 30 ans. Donc à chaque génération le patrimoine immobilier passe aux descendants. Il n'y aurait ainsi pas de véritable marché immobilier. Il faut admettre, néanmoins, que quelques propriétés devaient changer de famille acquises par quelque "nouveau riche", mais cela devait rester rare dans la mesure où la mobilité sociale était limitée dans une société d'ancien régime.

Il serait très intéressant de pouvoir suivre les accélérations de cette vitesse de circulation des biens immobiliers; Par quelques sondages nous avons pu constater que vers 1900 cette vitesse serait de dix ans; il est évident qu'elle continue à s'accélérer, certains immeubles ayant changé, ces dernières années, plusieurs fois de propriétaires en une seule année.

Pouvoir et urbanisme

L'État est-il un des acteurs du marché immobilier? Pour l'ancien régime, nous

Les acteurs du marché immobilier urbain

ferons encore appel à Anne-Marie Piuz: "Le gros des fortifications étant achevé, le gouvernement entreprend des adductions d'eau .. Je port est endigué; les chemins réparés; de nouvelles rues percées; les portes de Rive et de Cornavin édifiées. L'état ne se lance pas dans la construction et surtout pas dans des types de travaux qui entraînent, qui dynamisent le marché immobilier, même indirectement, sauf la percée de nouvelles rues.

La réponse est plus positive pour les XIXe et XXe siècles. Mais ce rôle aurait pu être nettement plus important: Genève se trouve, dès la décision de détruire les fortifications, devant un passionnant problème d'urbanisme. Comment aménager une surface qui va permettre de doubler l'espace urbain? La réponse appartient au monde politique qui y répondra assez mal.

Comment résoudre un problème d'ensemble quand la gestion de l'espace est divisée en plusieurs entités politiques? La ville de Genève (dont l'administration communale avait été rétablie en 1842), l'administration cantonale et celles des trois communes suburbaines (Plainpalais, Eaux-Vives et Petit-Saconnex) sont directement intéressées à l'aménagement d'une zone tampon qui devrait permettre des jonctions harmonieuses.

Il en résultera une relative incohérence des décisions politiques à laquelle s'ajoute un manque de rigueur dans le choix et l'application des plans des ingénieurs: Dufour, ingénieur cantonal établira des plans, mais ce sont ceux de l'ingénieur Blotnitzki qui furent adoptés en 1855, mais pas entièrement respectés. L'Etat libéral hésitera longtemps à intervenir dans le domaine urbanistique. On retrouvera cette attitude respectant l'initiative et la propriété privée tout au long du siècle.

Les défauts se feront sentir beaucoup plus tard quand, la circulation automobile se développant, les axes de pénétration de la ville ne coïncideront pas avec le zoning du centre urbain.

Voyons, maintenant, l'aspect positif du rôle de l'Etat dans le marché immobilier, par la construction d'école et de quelques autres bâtiments publics.

	1848-68	1869-88	1889-1909	1910-25	Total
Culture	4	7	7	3	21
Divers	9	7	9	3	28
Ecoles	5	20	23	5	53
Eglises	12	4	6	2	24
Santé	3	2	3	2	10
Voierie	5	16	8	3	32
Total	38	56	56	18	168

Tableau 10: Nombre de constructions publiques, par secteur, de 1849 à 1925

Source: C. Adam, Les cycles conjoncturels de la construction à Genève (1846-1925), Mémoire de licence en histoire économique, Genève, 1983.

Les acteurs du marché immobilier urbain

	1848-68	1869-88	1889-1909	1910-25	Total
Culture	10.53	12.50	12.50	16.67	12.50
Divers	23.68	12.50	16.07	16.67	16.67
Ecoles	13.16	35.71	41.07	27.78	31.55
Eglises	31.58	7.14	10.71	11.11	14.29
Santé	7.89	3.57	5.36	11.11	5.95
Voierie	13.16	28.57	14.29	16.67	19.05
Total	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Tableau 11: nombre de constructions publiques, par secteur, de 1849 à 1925, en pourcentage
Source : Annuaire statistique genevois

Ces chiffres permettent-ils de déterminer le rôle de l'Etat comme acteur du marché immobilier? C'est en examinant ces données en parallèle avec la série chronologique qui suit que nous pourrions tenter quelques hypothèses.

S'il n'est pas possible de dessiner une courbe pour la période 1700-1850, faute de données actuellement utilisables, il est, néanmoins possible d'imaginer que cette dernière est relativement plate si l'on pratique un lissage. Sur le plan des données annuelles, des irrégularités importantes apparaîtraient. comme nous l'avons vu dans les remarques d'Anne-Marie Piuz.

Notons que pour la période qui suit 1850, les phases de hausse correspondent assez bien aux périodes où l'Etat intervient assez massivement dans la construction d'immeubles pour les services publics. Il semble que ces deux mouvements de hausse parallèles sont la conséquence de la pression démographique, puisque la population de l'agglomération double en 40 ans. L'Etat semble être un acteur parmi d'autres du marché immobilier, pas un moteur.

Conclusions

Il serait exagéré de dire qu'il n'y a pas, à Genève, de marché immobilier avant 1850 environ; Mais il faut insister sur le fait que ce marché est très limité par le nombre de transactions, ses irrégularités. la valeur globale des transactions et par le nombre limité d'acteurs.

Après 1850, avec le développement de la société de consommation 27, le marché immobilier se complexifie et prend une ampleur et un développement qui s'incorpore bien dans les trends globaux du XIXe et XXe siècles.

Il ne faut pas parler du marché immobilier, mais d'une addition de micro-marchés, car, si par moments. Les maisons aux logements de haut de gamme se vendent ou se louent très bien, celles qui sont réservées à des milieux plus modestes ne

Les acteurs du marché immobilier urbain

connaissent pas la même évolution. A certaines époques les petits logements sont plus en vogue que les grands et inversement. Produit indispensable à la vie de l'être humain le logement n'en reste pas moins un des produits les plus diversifiés qui soit.
27 Le passage du mode social au mode économique correspond aussi à la société de protoconsommation.

Les acteurs du marché immobilier urbain

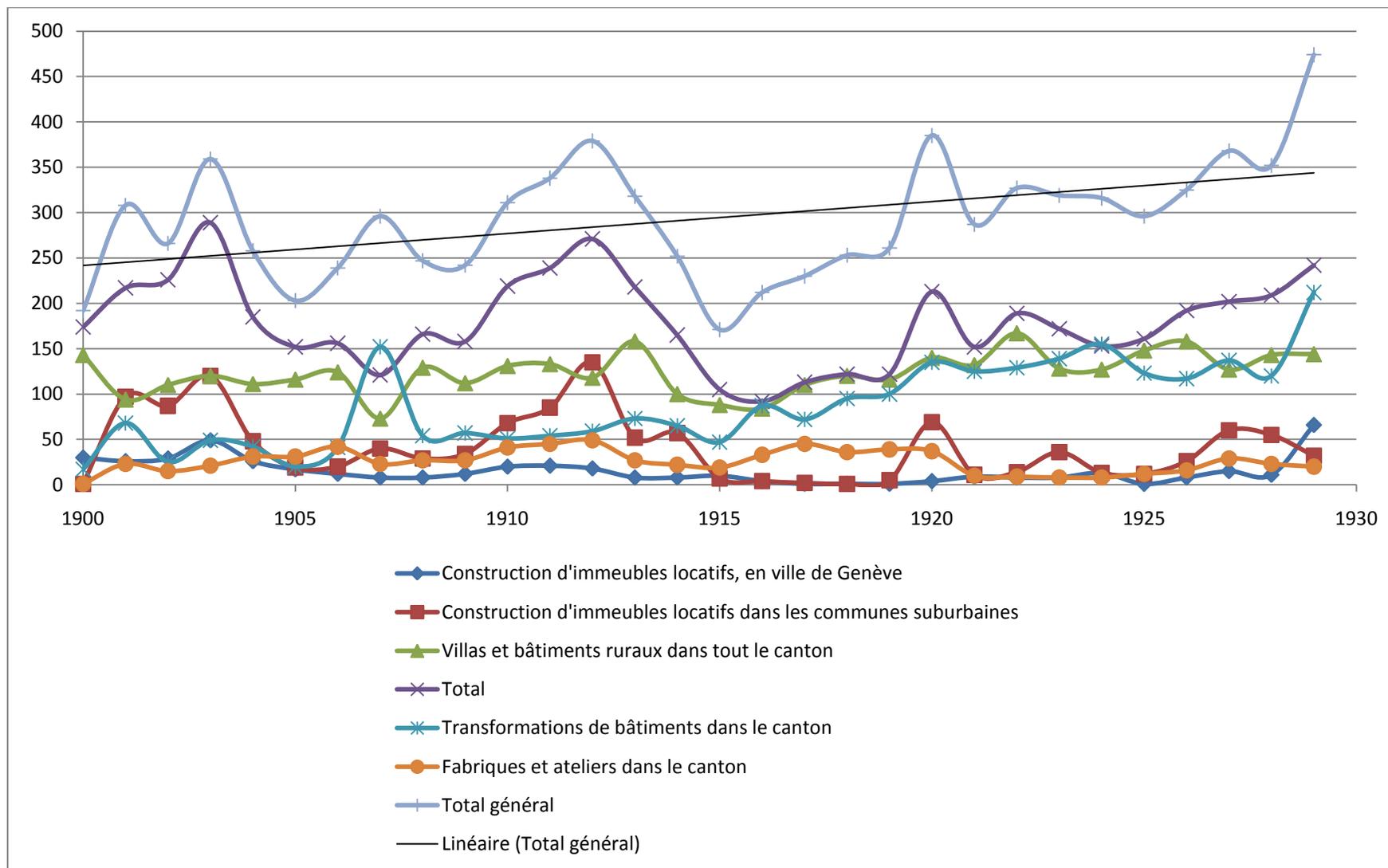


Figure 2: évolution des autorisations de construire à Genève, de 1900 à 1929

Les acteurs du marché immobilier urbain

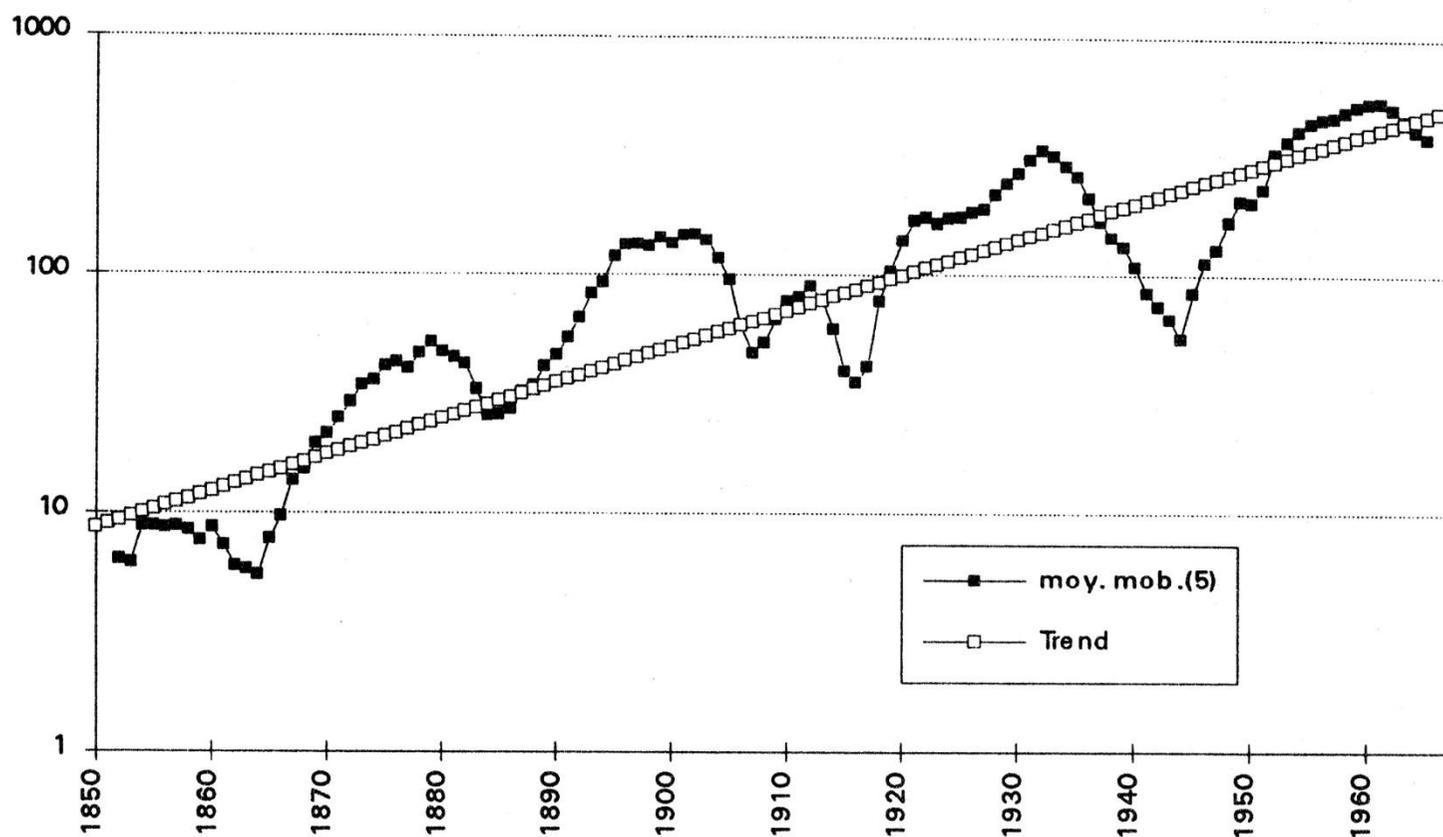


Figure 3: courbe de l'évolution des autorisations de construire à Genève de 1850 à 1970

Les acteurs du marché immobilier urbain

Annexes



Figure 4: carte de l'ancienne ville et de la zone construite, dès 1846, des fortifications

Source : Google Earth

Les acteurs du marché immobilier urbain



Figure 5: plan des rues de la ville intra-muros
Source : Google Earth

Sommaire

Introduction	1
L'évolution urbaine et démographique de Genève	2
Du mode social au mode économique.....	3
L'évolution sociale des acteurs du marché immobilier	7
Evolution sociale des acteurs du marché immobilier	10
Entrepreneurs, ingénieurs, architectes et agents d'affaires	10
Les terrains achetés par des architectes	10
Banques, les sociétés commerciales comme acteur du dynamisme du marché immobilier	13
Mentalité des acteurs du marché immobilier	13
Les architectes des spéculateurs?	13
L'évolution du produit lui-même. Redistribution des valeurs spatiales	14
Emigration de la population de la haute ville	15
Domicile professionnel et habitat	16
Libéralisme et démocratie.....	18
La fonction commerciale, dénominateur commun.....	18
a) Les rues de haut standing.....	19
b) Les rues populaires.....	19
Production et consommation.....	21
Les variables socio-économiques	22

Les acteurs du marché immobilier urbain

Evolution de la taille des familles depuis 1831	22
Dimension des ménages.....	23
Les grandes familles ne sont plus du même milieu.....	23
La vitesse de circulation des biens immobiliers	23
Pouvoir et urbanisme	23
Conclusions.....	25

Liste de tableaux

TABLEAU 1 : Population genevoise de 1700 à 1950.....	2
Tableau 2: Rationalité sociale et économique	6
Tableau 3: pourcentage de propriétaires et locataires en 1726 et 1990.....	8
Tableau 4: comparaison des caractéristiques sociales des propriétaires par rapport à la population totale, en 1726.....	9
Tableau 5: divers types de propriétaires d'immeuble en 1900.....	12
Tableau 6: évolution de quelques activités professionnelles à la Grand'Rue de 1840 à 1900	15
Tableau 7: Nombre de commerces dans les rues-axes de la zone des fortifications	20
Tableau 8: loyers en francs, selon le nombre de pièces, en 1900	22
Tableau 9: répartition en % des appartements, selon le nombre de pièces, en 1830 et 1900	22
Tableau 10: Nombre de constructions publiques, par secteur, de 1849 à 1925	24
Tableau 11: nombre de constructions publiques, par secteur, de 1849 à 1925, en pourcentage	25

Liste des figures

Figure 1: plan de Genève en 1718.....	11
Figure 2: évolution des autorisations de construire à Genève, de 1900 à 1929.....	27
Figure 3: courbe de l'évolution des autorisations de construire à Genève de 1850 à 1970.....	28
Figure 4: carte de l'ancienne ville et de la zone construite, dès 1846, des fortifications	29
Figure 5: plan des rues de la ville intra-muros	30
Figure 6: plan de la rive droite	31