

communiqué de presse

LOGEMENTS INOCCUPÉS AU 1^{er} JUIN 1991 : STABILITÉ DES VIDES ET AUGMENTATION DES VACANTS

Ce sont 3 015 logements inoccupés qui ont été dénombrés par le SCS au 1^{er} juin 1991. Ils se partagent presque également entre les "logements vides" (1 525) et les "logements vacants" (1 490). Précisons d'emblée que ce chiffre global ne peut guère être comparé à celui des années précédentes. Il est partiellement le produit d'un changement de la méthode d'enquête. Inutile donc d'en tirer des conclusions fracassantes sur l'évolution du phénomène. En effet, la hausse du nombre de logements inoccupés (+687) doit être interprétée dans les limites des définitions statistiques adoptées et respectées.

Logements vides : la stabilisation

Le nombre des logements qui ne sont pas remis sur le marché parce que promis à une transformation, une rénovation ou une démolition, atteint 1 525 au 1^{er} juin 1991. Une année plus tôt, il y en avait 1 505. C'est donc la stabilisation. Ce ne sont pas tous les mêmes logements pour autant. Le stock tourne dans une mesure assez importante : 43 % des logements vides au 1^{er} juin 1991 sont nouveaux. Autrement dit, "seulement" 57 % d'entre eux figuraient déjà dans les logements vides de l'année précédente. Signalons encore que le phénomène touche d'abord la ville de Genève : 75 % des logements vides y sont situés.

Logements vacants : une amélioration de la situation du logement à Genève ou un effet statistique ?

L'enquête sur les logements vacants, c'est-à-dire offerts à une location durable ou à la vente au 1^{er} juin 1991, a abouti au chiffre global de 1 490. Une année plus tôt, on en dénombrait 823. L'augmentation est donc considérable (+667). Que signifie-t-elle ? Y aurait-il quelque chose de changé dans la situation du logement à Genève ?

En tout état de cause, on ne peut écarter l'hypothèse d'une influence du changement de méthode, c'est-à-dire d'un effet statistique. Pour connaître les logements vacants, le SCS interroge les régies ainsi que d'autres intervenants sur le marché immobilier (grandes banques, coopératives d'habitation, fondations immobilières, caisses de retraite, fiduciaires, organismes publics, etc.). Cette année, la méthode de collecte des données a fait l'objet d'une révision puisque l'enquête a été effectuée par voie postale auprès de tous les informateurs potentiels. L'accroissement constaté résulte certainement en partie de ce changement, sans qu'on puisse l'évaluer avec précision.

D'un autre côté, on ne peut ignorer le fait que les mêmes informateurs en 1990 et 1991 ont signalé beaucoup plus de logements vacants en 1991. On peut, par conséquent, estimer que l'offre de logements est quantitativement plus importante cette année.

La principale information issue de l'enquête sur les logements vacants porte sur le degré de tension qui règne sur le marché du logement. On mesure cette tension avec le taux de vacance qui est le rapport entre le nombre de logements vacants et le nombre de logements existants. Au 1^{er} juin 1991, le canton de Genève comptait 187 118 logements. Le taux de vacance est donc, cette année, de 0,80 % contre 0,44 % une année plus tôt. Ce presque doublement doit être apprécié en tenant compte de l'effet statistique déjà évoqué. Le taux de vacance s'est vraisemblablement un peu amélioré mais, quoi qu'il en soit, on est toujours bien loin du 1,5 % considéré généralement comme le signe d'un marché du logement détendu.

(suite au verso)



LOGEMENTS INOCCUPÉS AU 1^{er} JUIN 1991 : STABILITÉ DES VIDES ET AUGMENTATION DES VACANTS (suite)

Les logements non meublés, appartements ou villas, constituent la presque totalité des logements vacants. En 1991, on a compté 827 appartements à louer (271 en 1990) et 257 à vendre (169 en 1990), ainsi que 319 villas à vendre ou à louer (355 en 1990).

L'évolution la plus notable concerne les appartements à louer. Rappelons une fois encore que, comme pour l'ensemble des logements vacants, leur augmentation dans la statistique 1991 résulte à la fois d'une offre supplémentaire et d'un changement de méthode. La tension persiste sur le marché du logement locatif. Un indice : les appartements à louer ne restent vacants que peu de temps (44 % moins de trois mois et 60 % moins de six). Parmi d'autres informations, notons dès maintenant que 45 % des appartements à louer se composent de 3 ou 4 pièces et que 41 % ont un loyer mensuel à la pièce supérieur à 500 francs.

Quant aux villas, elles se répartissent entre 240 à vendre et 79 à louer. La frontière entre les deux catégories devient d'ailleurs floue : à défaut de pouvoir vendre, on se résigne à louer. Parmi ces villas, 39 % ont été construites au cours des quatre dernières années, 70 % de celles qui sont à vendre dépassent le million de francs et bon nombre de celles qui sont à louer requièrent un loyer mensuel à la pièce supérieur à 583 francs. ■