

communiqué de presse

LOCAUX COMMERCIAUX, INDUSTRIELS ET ARTISANAUX VACANTS : SITUATION AU 1^{er} JUIN 1991

Au 1^{er} juin 1991, le Service cantonal de statistique (SCS) a recensé 395 locaux commerciaux, industriels ou artisanaux vacants qui représentent une surface de 116 827 m². A l'origine de ces chiffres, une enquête dont les méthodes ont fait l'objet d'améliorations et qui a donc permis un enregistrement plus complet des locaux vacants que par le passé. Toute comparaison avec les résultats des années précédentes devient donc délicate. Elle requiert en tout cas de garder à l'esprit cette influence et de faire preuve de prudence dans l'appréciation des évolutions constatées.

Les 395 locaux et les 116 827 m² se répartissent entre 198 bureaux (63 569 m²), 108 arcades (18 874 m²), 39 ateliers (28 894 m²), 49 dépôts (5 064 m²) ainsi qu'un local de 426 m² dont l'usage n'était pas fixé a priori. Une partie de ces locaux est implantée en zone industrielle : des ateliers bien sûr (26 647 m²); des dépôts (815 m²); mais aussi des surfaces de bureaux (16 115 m²) et d'arcades (1 806 m²), surfaces qui – rappelons-le – ne peuvent être mises à disposition qu'en lien avec une activité industrielle.

En 1990, l'enquête sur les locaux commerciaux et industriels avait abouti aux résultats suivants : 146 locaux et 57 543 m² parmi lesquels 86 bureaux (20 816 m²), 39 arcades (8 919 m²), 14 ateliers (26 362 m²) et 6 dépôts (746 m²). **Leur comparer strictement les résultats 1991 est exclu.** Néanmoins, il y a accroissement d'une année à l'autre. Pour connaître les locaux commerciaux et industriels vacants, le Service cantonal de statistique interroge les régies ainsi que d'autres intervenants sur le marché immobilier. Cette année, la base de l'enquête a été élargie et la méthode de collecte des données a fait l'objet d'une révision puisque l'enquête a été effectuée par voie postale auprès des informateurs potentiels. Les accroissements constatés résultent certainement en partie de ces changements, sans qu'on puisse en évaluer précisément l'importance. Cela dit, les mêmes informateurs en 1990 et 1991 ont signalé beaucoup plus de surfaces vacantes cette année. L'offre réelle de locaux commerciaux et industriels est avec certitude plus importante que par le passé.

Une partie de ces locaux arrive sur le marché alors que s'est amorcé le recul conjoncturel que l'on connaît aujourd'hui. L'activité économique ralentit peu à peu et les premières difficultés se font sentir. Dès lors, rien d'étonnant à ce que des bureaux, des arcades, des ateliers soient mis ou remis sur le marché sans trouver rapidement preneur.

(suite au verso)



LOCAUX COMMERCIAUX, INDUSTRIELS ET ARTISANAUX VACANTS : SITUATION AU 1^{er} JUIN 1991.

L'augmentation des locaux vacants entre 1990 et 1991 est aussi le produit du retournement brusque de la conjoncture : l'offre, considérablement alimentée par les constructions neuves, ne correspond plus à la demande du moment.

Faut-il conclure pour autant à un engorgement irrémédiable du marché ? La régulation du marché des locaux commerciaux et industriels, donc de biens d'investissement, requiert des délais d'ajustement : les équipements nécessaires à l'implantation et au développement d'activités industrielles ou de bureau ne s'improvisent pas en un jour. Remarquons par ailleurs que le bon fonctionnement d'un marché suppose une certaine souplesse. Tout comme on souhaite pour le marché des logements un taux de vacance plus élevé, on peut estimer utile un certain excédent de l'offre de locaux destinés à des activités économiques. L'excédent actuel succède à la situation de pénurie des années passées.

La surface totale vacante recensée se répartit entre les bureaux (54 %), les ateliers (25 %), les arcades (16 %) et les entrepôts (4 %).

Quelle que soit l'affectation, il ne s'agit presque que de surfaces à louer : le marché du local commercial ou industriel est essentiellement un marché locatif.

Sans grande surprise, les surfaces d'ateliers sont toujours situées dans leur presque totalité en dehors de la ville de Genève et se partagent principalement entre Carouge, Meyrin et Plan-les-Ouates. Quant aux surfaces commerciales vacantes, elles apparaissent désormais davantage hors de la ville de Genève : 25 % des arcades (7 % en 1990) et 61 % des bureaux (41 % en 1990). Des communes telles que Vernier, Carouge, Satigny ou Meyrin sont particulièrement concernées.

Parlons enfin prix ou plutôt loyer annuel au m². Mises à part les surfaces d'entrepôts, rien ou presque au-dessous de 200 francs. En ce qui concerne les surfaces de bureaux, 34 % affichaient un loyer entre 200 et 350 francs, 18 % entre 350 et 500 francs et 28 % au-delà. Le niveau atteint dépend également du lieu : 428 francs en moyenne en ville de Genève, 506 francs au centre ville et 278 francs en zone industrielle. On trouve 25 % des surfaces d'arcades entre 200 et 350 francs, 23 % entre 350 et 500 francs et 22 % – pas moins – à partir de 800 francs. Pour les surfaces d'ateliers, enfin, 42 % se situent entre 200 et 350 francs, 3 % entre 350 et 500, et rien au-delà. Une proportion importante de surfaces vacantes se retrouvent dans les catégories de loyers les plus élevées. L'accroissement de l'offre aura probablement un effet à la baisse sur les prix. ■
