

Communiqué de presse

Presque 19 hectares de surfaces commerciales, industrielles et artisanales vacantes au 1^{er} juin 1992

Au 1^{er} juin 1992, le Service cantonal de statistique (SCS) a recensé dans le canton 632 locaux commerciaux, industriels et artisanaux vacants qui représentent une surface de 189 032 m². Une année plus tôt, on en dénombrait 395 pour une surface de 116 827 m². En 12 mois, l'offre de surfaces vacantes destinées à des activités économiques a donc augmenté de 62 %.

Les 632 locaux et les 189 032 m² se répartissent entre 267 bureaux (72 597 m²), 144 arcades (23 194 m²), 97 ateliers (73 396 m²) et 124 dépôts (19 845 m²). Par rapport à 1991, l'accroissement des surfaces vacantes est sensible et général, quoique dans des proportions très différentes, selon la nature du local : bureaux : + 14 %; arcades : + 23 %; ateliers : + 153 %; dépôts : + 292 %.

La moitié de ces locaux est implantée en zone industrielle (ou de développement industriel) : des ateliers bien sûr (68 982 m²) et des dépôts (10 640 m²); mais aussi des surfaces de bureaux (13 771 m²) et d'arcades (3 555 m²) qui sont mises à disposition dans la mesure où elles sont liées à une activité de type industriel.

Quelle que soit l'affectation du local, il s'agit presque uniquement de surfaces à louer : 9 m² sur 10, pas moins, sont offerts à la location, pour 1 m² à la vente.

L'offre excédentaire de locaux est un phénomène récent : peu de surfaces sont vacantes depuis plus de trois ans. Le stock de bureaux vacants augmente régulièrement à partir de 1989 (18 % de la surface est vacante depuis trois ans, 22 % depuis deux années, 39 % depuis moins d'une année). Celui des arcades commence à s'accroître en 1990 (17 % des surfaces sont vacantes depuis deux ans) et enflé brutalement en 1991 (61 % des surfaces sont inoccupées depuis moins d'une année). La plus grande partie des surfaces d'ateliers (61 %) est vacante depuis deux ans. Quant aux dépôts, 54 % de leurs surfaces sont vacantes depuis moins d'une année seulement.

Cette offre excédentaire de locaux est en fait le résultat de la conjonction de deux phénomènes : d'une part, le ralentissement conjoncturel qui fait que des bureaux, des arcades, des ateliers sont mis ou remis sur le marché sans trouver rapidement preneur; d'autre part, l'afflux de constructions neuves. En effet, 51 % des surfaces vacantes au 1^{er} juin 1992 ont été construites au cours des trois dernières années (32 % des surfaces de bureaux, 39 % des surfaces d'arcades, 82 % des surfaces d'ateliers et 39 % des dépôts).

Qu'en est-il des prix, ou plutôt des loyers annuels, au m² ? Au-dessous de 200 francs, on trouve surtout les dépôts (81 % de leur surface) mais aussi des ateliers (47 %). Entre 200 et 350 francs, il y a beaucoup de surfaces d'ateliers (53 %) et des surfaces non négligeables de bureaux (30 %) et d'arcades (30 % aussi). A partir de 350 francs ce sont des bureaux et des arcades : 27 % des surfaces de bureaux et 35 % des surfaces d'arcades affichent un loyer compris entre 350 et 500 francs; enfin, 32 % des surfaces de bureaux et 21 % des surfaces d'arcades dépassent les 500 francs.

On observe cette année une esquisse d'ajustement de l'offre et de la demande par les prix : comparés à 1991, les loyers dans leur ensemble ont été revus à la baisse. C'est bien la première année que l'on trouve une telle quantité de dépôts et surtout d'ateliers dans la tranche inférieure. La pression à la baisse s'exerce également sur les arcades : la proportion des surfaces à plus de 500 francs se contracte fortement et les tranches intermédiaires gonflent. Finalement, seuls les bureaux résistent encore : la proportion des surfaces à plus de 500 francs augmente dans des proportions appréciables. Reste à savoir jusqu'à quand ...