

Communiqué de presse

Logements inoccupés à Genève au 1^{er} juin 1992 : accroissement de 13,6 % entre 1991 et 1992

Au 1^{er} juin 1992, le Service cantonal de statistique (SCS) a dénombré 3 426 logements inoccupés. Ils se partagent presque également entre les "logements vides" (1 716) et les "logements vacants" (1 710). Par rapport à 1991, l'augmentation globale est de 411 unités, soit 13,6 %. L'accroissement concerne les "vides" (+ 191 ou 12,5 %) comme les "vacants" (+ 220 ou 14,8 %). Toutefois, la progression du nombre de logements vides est due aussi à un élargissement des sources administratives utilisées pour l'enquête.

Logements vides

Le nombre de logements qui ne sont pas remis sur le marché parce que, le plus souvent, promis à une transformation, une rénovation ou une démolition, atteint 1 716 au 1^{er} juin 1992. En 1991, on en comptait 1 525. L'augmentation annuelle constatée (+ 191 ou 12,5 %) est le résultat d'un élargissement de la base d'enquête. On peut en estimer la part approximativement à plus du quart. Mais, d'autres causes sont également à signaler comme, par exemple, le reflux de la main-d'oeuvre saisonnière. On a en effet observé que des logements habités dans les années précédentes par des saisonniers étaient sans occupant en 1992.

Logements vacants

Les logements vacants, c'est-à-dire offerts sur le marché, à la location ou à la vente, sont au nombre de 1 710 au 1^{er} juin 1992. Une année plus tôt, on en comptait globalement 1 490. L'augmentation annuelle est de 220 (ou 14,8 %).

L'enquête annuelle sur les logements vacants fournit un indicateur de la tension qui règne sur le marché du logement : le taux de vacance. Avec 1 710 logements vacants et 189 364 logements existants au 1^{er} juin 1992, ce taux atteint 0,9 % contre 0,8 % une année plus tôt. On est encore loin du 1,5 % considéré, généralement, comme le signe d'un marché du logement détendu. Cette tension persistante se reflète dans la durée de vacance : 1 127 logements non meublés sur 1 677 (soit 67,2 %) sont vacants depuis moins de six mois et 658 (soit 39,2 %) sont libres depuis moins de trois mois.

Les logements non meublés, appartements ou villas, constituent la presque totalité des logements vacants (1 677). Au 1^{er} juin 1992, on a compté 1 053 appartements à louer (897 en 1991) et 345 à vendre (257 une année auparavant), ainsi que 279 villas à vendre ou à louer (319 en 1991).

Deux remarques générales avant de donner quelques détails par catégorie : 94,1 % de ces logements vacants non meublés ont été financés en dehors de toute subvention. Par ailleurs, 12,6 % ont été construits au cours des deux dernières années et 22,0 % depuis 1989.

./.

Les *appartements à louer* ont augmenté entre 1991 et 1992 (+ 156, soit 17,4 %). Pas encore de quoi bouleverser la situation de ce marché. D'ailleurs, la plupart de ces appartements à louer ne sont vacants que depuis peu : 54,2 % depuis moins de trois mois et 78,7 % depuis moins de six mois. Ce sont surtout les petits appartements qui ont augmenté, notamment les studios (+ 115). Quant aux loyers annuels nets, ceux de la plupart des studios oscillent entre 9 000 et 14 000 francs et il faut mettre souvent 18 000 francs au moins pour un quatre pièces et 21 000 francs pour un cinq pièces.

Augmentation aussi des *appartements à vendre* : + 88 entre 1991 et 1992, soit 34,2 %. Cette offre excédentaire se développe au fil des années. Ce sont des appartements plutôt grands et il faut compter le plus souvent de 500 000 à 800 000 francs pour cinq pièces, et de 400 000 à 700 000 francs pour quatre pièces. Enfin, presque la moitié des appartements à vendre sont vacants depuis moins de six mois et 33,9 % depuis plus d'une année.

Les *villas* enfin. Il y en a relativement peu de vacantes. La définition du logement vacant est certes restrictive (il doit être simultanément offert sur le marché et sans occupant). Mais il est vrai aussi que ce ne sont pas les nouvelles villas qui risquent d'alimenter ce marché; on en construit de moins en moins. Sur les 279 recensées, 192 sont proposées à la vente. Parmi elles, 46,9 % sont vacantes depuis moins de six mois et 30,7 % de six à dix-huit mois. Leur prix reste encore élevé (58,0 % à partir du million de francs). Quant aux villas à louer, la plus grande partie exige un loyer annuel minimum de 48 000 francs.

En définitive, quel que soit le segment du marché, on observe un mouvement d'ajustement par les prix quand on compare 1991 et 1992 : il y a glissement des effectifs vers les tranches plus basses de prix ou de loyer. Néanmoins, la plupart des logements vacants non meublés se retrouvent encore dans les catégories relativement les plus chères. Cette pression sur les prix risque bien de s'amplifier. Qu'il s'agisse des appartements ou des villas, à vendre ou à louer, leur accroissement s'accélère au cours des six mois précédant l'enquête (depuis fin 1991) comme si le ralentissement - durable - de la conjoncture commençait à peser plus lourdement sur le calcul économique et les choix des particuliers.