

Logements vacants au 1^{er} juin 1993 : le taux de vacance en forte hausse

Lors de l'enquête annuelle réalisée au 1^{er} juin, 2 759 logements vacants ont été dénombrés, parmi lesquels 124 meublés. Une année plus tôt, on en comptait en tout 1 710. Il y en a donc 1 049 de plus, soit un accroissement de 61,3 %. La plupart sont des logements non meublés : de 1 677 en 1992, ils passent à 2 635 en 1993, augmentant ainsi de 57,1 %. Les logements meublés représentent toujours une très faible partie des logements vacants; toutefois, alors qu'ils n'étaient habituellement qu'une trentaine, ils atteignent l'ordre de la centaine en 1993.

L'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) vient de réaliser dans le canton de Genève l'enquête de l'Office fédéral de la statistique (OFS) sur les logements non meublés vacants; comme chaque année, il a complété l'inventaire en recensant aussi les logements meublés qui sont vacants.

Des logements sont "vacants" lorsque, au 1^{er} juin, ils ne sont *pas occupés*, tout en étant *offerts* soit à la location soit à la vente et habitables. Sont ainsi exclus de ce relevé les logements de fonction, les logements inoccupés parce que promis à une transformation ou à une démolition, les logements qui ne sont pas encore enregistrés comme terminés par l'OCSTAT. Pour connaître les logements vacants, on interroge directement les régies ainsi que d'autres intervenants sur le marché immobilier (coopératives d'habitation, fondations immobilières, caisses de retraite, grandes banques, organismes publics, etc.).

Parmi les 2 635 logements non meublés vacants, figurent 2 432 appartements (2 111 à louer et 321 à vendre) et 203 villas (51 à louer et 152 à vendre). Par rapport à 1992, la hausse des appartements à louer est particulièrement forte : + 100,5 %, du simple au double. En revanche, le nombre d'appartements à vendre a légèrement baissé (- 24). Quant à l'ensemble des villas offertes sur le marché, son effectif a encore diminué depuis l'an dernier (- 76); cet effectif peut paraître faible, mais rappelons que la définition du logement vacant est restrictive puisqu'il doit être simultanément offert sur le marché et sans occupants, et, dans le cas des villas, ce ne sont pas les nouvelles constructions qui risquent d'alimenter le marché : on en construit toujours moins.

L'afflux d'appartements à louer est un phénomène tout récent : 65,1 % sont vacants depuis moins de six mois et, parmi eux, 44,0 % depuis moins de trois mois. Ce sont surtout de petits appartements qui se sont ainsi libérés : 34,1% sont des studios et 20,0 % des "deux pièces". A noter aussi que la plupart des appartements à louer au 1^{er} juin 1993 appartient au secteur libre et les trois quarts affichent des loyers annuels à partir de 4 200.- francs par pièce.

03 août 1993



DÉPARTEMENT DE L'ÉCONOMIE PUBLIQUE

Office cantonal de la statistique

8, rue du 31-Décembre
Case postale 6255 1211 Genève 6

Tél. 787 67 07 Télécopieur 736 29 45



L'une des informations essentielles issues de l'enquête sur les logements vacants (dans laquelle est pris en compte l'ensemble des logements vacants meublés et non meublés) porte sur le degré de tension (ou de fluidité) qui règne sur le marché. 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 1993, on a dénombré dans le canton de Genève 191 320 logements. Globalement, le taux de vacance est donc cette année de 1,44% contre 0,90 % une année plus tôt. Pour la première fois depuis de nombreuses années, on voisine avec le taux plancher de 1,5 % à partir duquel on commence à parler d'un marché du logement détendu. Il faut remonter à 1976 pour retrouver un taux approchant (1,48%).

A noter que le taux de vacance varie considérablement selon la taille des logements. Le gonflement des petits logements (studios et "deux pièces" confondus) élève leur taux de vacance à pas moins de 3,43 % (1,40 en 1992). D'une façon générale, le taux de vacance des 3 et 4 pièces tend aussi à augmenter tandis que celui des grands logements amorce une baisse.

Le bon fonctionnement de tout marché suppose une certaine souplesse. On peut donc estimer utile un certain excédent de l'offre de logements. L'excédent actuel succède à une longue situation de pénurie et l'offre seule ne régite plus le marché. Cela dit, la fluidité plus grande du marché du logement est liée au refroidissement conjoncturel persistant. C'est un assainissement par le vide.

Canton de Genève

Logements vacants et taux de vacance, selon la taille des logements

	Nombre de pièces (cuisine comprise)						Total
	2 ¹	3	4	5	6	7 et plus	
Logements vacants	1 260	578	366	244	133	178	2 759
Logements existants	36 734	46 090	50 217	31 260	13 852	13 167	191 320
Taux de vacance (%)	3,43	1,25	0,73	0,78	0,96	1,35	1,44

1. Studios et "deux pièces".