

**23 hectares de surfaces commerciales,
industrielles et artisanales vacantes au
1^{er} juin 1993 : 4 hectares de plus qu'en
1992**

Au 1^{er} juin 1993, l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) a recensé dans le canton 915 locaux commerciaux, industriels et artisanaux vacants, qui représentent une surface de 230 458 m². Cette surface vacante est équivalente à la surface annuelle moyenne construite depuis cinq ans. Une année plus tôt, l'enquête aboutissait à 189 032 m² vacants. En douze mois, l'offre de surfaces vacantes destinées à des activités économiques a donc augmenté de 21,9 %.

Les 915 locaux et les 230 458 m² se répartissent entre 475 bureaux (115 705 m²), 163 arcades (25 181 m²), 84 ateliers (55 856 m²) et 193 dépôts (33 716 m²). Par rapport à 1992, l'accroissement est très sensible pour les bureaux (+ 43 108 m², soit 59,4 %). Il l'est encore davantage pour les dépôts (+ 13 871 m², soit 69,9 %) mais, dans ce cas précis, il faut compter avec l'élargissement de la base d'enquête à d'autres intervenants sur le marché tels que les transitaires. On observe également un accroissement modéré des surfaces de magasin (+ 1 987 m², soit 8,6 %) et une diminution des surfaces d'atelier (- 17 540 m², soit 23,9 % de moins qu'en 1992).

Notons que nombre de ces locaux sont implantés en zone industrielle ou de développement industriel : des ateliers bien sûr (50 892 m²) et des dépôts (14 967 m²), mais aussi des surfaces de bureaux (28 551 m²) et même quelques arcades (700 m²) qui sont mises à disposition dans la mesure où elles sont liées à une activité industrielle.

Quelle que soit l'affectation du local, il s'agit surtout de surfaces à louer, encore que l'on observe cette année une augmentation des surfaces proposées à la vente (8,7 % en 1992, 16,7 % en 1993), des surfaces de bureau notamment.

L'offre excédentaire de locaux à louer n'est plus tout à fait un phénomène récent. Sont ainsi vacantes depuis plus de deux ans une bonne moitié des surfaces d'atelier (57,3 %) – dont un quart depuis plus de trois ans – et un tiers des surfaces de bureaux (32,1 %). Plus du tiers des surfaces de magasin (35,2 %) sont inutilisées depuis un à deux ans. Néanmoins, le stock grossit toujours : 31,5 % des surfaces de bureau, 33,4 % des surfaces de magasin et 43,2 % des surfaces de dépôt sont offertes sur le marché depuis moins d'une année.

19 octobre 1993

. / .

A l'exception des ateliers, dont 69,1 % des surfaces ont été construites dans les années 90, ce ne sont pas les constructions récentes qui alimentent le plus le marché en 1993. En effet, seulement 21,1 % des surfaces de bureau, 37,8 % des surfaces d'arcade et 26,4 % des surfaces de dépôt ont été construites depuis 1990.

Et les loyers ? Au-dessous de 200 francs par m² et par an, on trouve la plupart des dépôts mais aussi un nombre appréciable d'ateliers (40,6 % de leur surface). Entre 200 et 350 francs, il y a encore passablement de surfaces d'atelier (35,3 %), mais aussi de bureau (35,5 %) et d'arcade (40,6 %). A partir de 350 francs et jusqu'à 500 francs, on dénombre des surfaces de bureau (35,6 %) et d'arcade (27,8 %). Au-dessus de 500 francs, on trouve quelques surfaces de bureau (12,2 %) et d'arcade (16,5 %).

En quatre ans, les loyers ont été considérablement revus à la baisse. En 1990, 33,6 % des surfaces de bureau affichaient un loyer supérieur à 500 francs. En 1993, ce ne sont plus que 12,2 %, et les catégories entre 200 et 500 francs se gonflent au fil des années. Même évolution pour les ateliers : en 1990, 48,0 % des surfaces étaient proposées à un loyer compris entre 200 et 350 francs; en 1993, il n'y en a plus que 35,3 % à ce prix et, désormais, pas moins de 40,6 % sont offerts à moins de 200 francs. Les arcades suivent aussi le mouvement : 64,4 % des surfaces à plus de 500 francs en 1990 et seulement 16,5 % en 1993; 15,0 % entre 200 et 350 francs en 1990 contre 40,6 % en 1993.

L'afflux de surfaces vacantes reflète les difficultés actuelles éprouvées par différents secteurs d'activités économiques. Cette année, on enregistre le stock de surfaces inutilisées le plus élevé depuis le début de l'enquête en 1976. Cette surface vacante recensée au 1^{er} juin 1993 équivaut à la surface annuelle moyenne construite au cours des cinq dernières années.

Par définition, les locaux recensés comme vacants doivent être immédiatement utilisables. Mais on peut souhaiter avoir une image plus prévisionnelle de la situation. En effet, des locaux dont l'achèvement définitif ne sera effectué que lorsqu'ils auront trouvé preneur sont, de fait, potentiellement offerts sur le marché. En faisant abstraction des petites arcades isolées dans des immeubles d'habitation, on peut estimer à 35 700 m² les surfaces prêtes à se déverser sur le marché à la date du 1^{er} juin 1993. Parmi elles, on comptait 19 000 m² de bureaux ou magasins. En bref, les surfaces offertes immédiatement ou à brève échéance sur le marché des locaux genevois s'élèvent à 267 900 m², soit près de 27 hectares.