

**Logements vacants au 1^{er} juin 1994 :
toujours en hausse, mais le mouvement
se tasse**

Lors de l'enquête annuelle réalisée au 1^{er} juin 1994, 3 202 logements vacants ont été dénombrés, parmi lesquels 189 meublés. Une année plus tôt, on en comptait 2 759. Il y en a donc 443 de plus, soit 16,1 %. Cette année encore, l'accroissement est sensible, même s'il est beaucoup plus modéré que celui qui avait été observé en 1993 (+ 61,3 %). La quasi totalité des logements vacants sont non meublés. De 2 635 en 1993, ils passent à 3 013, augmentant ainsi de 14,3 %. Les logements meublés représentent toujours une faible proportion des logements vacants (5,9 %); toutefois, l'augmentation déjà observée une année plus tôt se renforce et, désormais, ils atteignent les 189 unités (contre 124 en 1993).

L'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) vient de réaliser, pour le compte de l'Office fédéral de la statistique (OFS), l'enquête sur les logements vacants dans le canton de Genève. Des logements sont considérés comme vacants lorsque, au 1^{er} juin, ils sont habitables, inoccupés et offerts sur le marché, soit à la location, soit à la vente. Sont ainsi exclus du 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 terminés. 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 3 013 logements non meublés vacants, figurent 2 848 appartements (2 517 à louer, 331 à vendre) et 165 villas (42 à louer, 123 à vendre). Par rapport à 1993, on enregistre une hausse encore importante des appartements à louer (+ 19,2 %). Rappelons qu'en 1993, leur nombre avait carrément doublé. En revanche, le nombre de villas vacantes diminue encore (par définition, elles sont dépourvues d'occupant et ne comprennent donc pas celles que leur propriétaire occupe tout en cherchant à vendre). On en avait encore relevé 203 en 1993. Il est vrai que le flux des constructions neuves de villas s'est presque tari. Seuls les appartements à vendre restent à peu près dans le même ordre de grandeur d'une année à l'autre (321 en 1993).

L'intérêt de l'enquête sur les logements vacants est de fournir des informations sur la situation du marché du logement. Les acteurs du marché immobilier sont directement intéressés par les résultats de l'enquête, mais rappelons aussi qu'à tous les échelons, les collectivités publiques s'appuient sur ceux-là pour appliquer certaines décisions et prendre des mesures.

21 juillet 1994

L'une des informations essentielles porte sur le degré de tension (ou de fluidité) qui règne sur le marché du logement. 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 1994, on a compté dans le canton de Genève 193 274 logements. Globalement, le taux de vacance atteint donc cette année 1,66 % contre 1,44 % une année plus tôt. Pour situer ce taux, rappelons que la Loi sur les démolitions, les transformations et les rénovations (LDTR) fixe désormais à 2,0 % le taux de vacance à partir duquel on considère que le marché se détend. Le taux de vacance varie considérablement selon la taille des logements. Comme en 1993, on observe un afflux de petits logements vacants. Le gonflement des studios et des "deux pièces" porte leur taux de vacance à pas moins de 4,52 % (3,43 % en 1993). Le taux de vacance des 3 et 4 pièces tend aussi à augmenter, quoique dans des proportions nettement plus faibles, tandis que celui des grands logements continue à faiblir.

Faute des données statistiques nécessaires, on ne peut calculer un taux de vacance selon le niveau des loyers. Signalons toutefois que les loyers des logements vacants se situent dans des catégories plutôt élevées. Le loyer annuel à la pièce s'échelonne de 3 900 à 5 700 francs, (soit 1 300 à 1 900 francs par mois pour quatre pièces) pour 57,6 % des logements vacants et il dépasse les 5 700 francs (à la pièce et par an) pour 20,2 % d'entre eux. La pression à la baisse amorcée sur les loyers en 1993 se confirme : les catégories de loyer les plus élevées (au-delà de 5 700 francs) se dégonflent quelque peu au profit des catégories juste inférieures.

Les logements vacants s'inscrivent dans un mouvement continu à la hausse, particulièrement marqué depuis la fin des années 80. Entre 1988 et 1994, le nombre est multiplié par six. Cette année, avec plus de 3 000 logements vacants, un nouveau pallier est franchi. La crise durable qui a affecté l'économie genevoise pendant plusieurs années semble avoir amené des utilisateurs à réviser leurs choix économiques, à allouer différemment leurs ressources et, par là, à imprimer une nouvelle "donne" au marché du logement. Reste à savoir jusqu'à quand, étant donné la baisse sensible de la construction de logements.

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	1 663	638	419	213	106	163	3 202
Logements existants	36 805	46 397	51 004	31 891	13 994	13 203	193 274
Taux de vacance (%)	4,52	1,38	0,82	0,67	0,76	1,23	1,66

1. Studios et "deux pièces".