

## Locaux vacants destinés à des activités économiques : en un an, un hectare de plus

Au 1<sup>er</sup> juin 1994, l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) a recensé dans le canton 957 locaux commerciaux, industriels et artisanaux vacants, qui représentent une surface de 240 527 m<sup>2</sup>. Une année plus tôt, la même enquête dénombrait 230 458 m<sup>2</sup> vacants. C'est encore un hectare de plus, mais l'accroissement se ralentit : en douze mois, l'offre de surfaces vacantes destinées à des activités économiques a augmenté de 4,4 % contre 21,9 % une année plus tôt et 61,8 % une année encore auparavant. L'augmentation des surfaces n'est pas homogène : on observe une forte hausse des surfaces d'arcades, un accroissement sensible des surfaces de dépôts, un plafonnement des surfaces de bureaux, un recul des surfaces d'atelier. Quant aux loyers, nombre d'entre eux ont été encore revus à la baisse et cela pour la troisième année consécutive.

Les 957 locaux et les 240 527 m<sup>2</sup> se répartissent entre 471 bureaux (117 610 m<sup>2</sup>), 200 arcades (42 337 m<sup>2</sup>), 81 ateliers (37 440 m<sup>2</sup>) et 205 dépôts (43 140 m<sup>2</sup>). L'accroissement est, cette année, particulièrement fort pour les arcades (+ 17 156 m<sup>2</sup>, soit 68,1 %) et également important pour les dépôts (+ 9 424 m<sup>2</sup>, soit 28,0 %). En revanche, la surface vacante de bureaux augmente tout juste de 2 000 m<sup>2</sup>, soit 1,6 %, et les surfaces vacantes d'ateliers diminuent (- 18 416 m<sup>2</sup>, soit un tiers de moins par rapport à l'année précédente).

Une partie de ces locaux est implantée en zone industrielle ou de développement industriel : 88 270 m<sup>2</sup>, soit un peu plus d'un tiers (41,2 % en 1993), qui se répartissent essentiellement entre des ateliers (33,3 %), des bureaux (42,5 %) et des dépôts (23,0 %).

L'évolution la plus notable porte sur les loyers (presque toutes les surfaces vacantes sont à louer). Pour les bureaux, il n'y a presque plus (6,2 %) de surfaces au-dessus de 500 francs au m<sup>2</sup> et par an (encore 12,4 % en 1993); 29,3 % d'entre elles sont offertes pour 350 à 500 francs (35,6 % en 1993) et pas loin de la moitié (45,3 %) pour 250 à 350 francs (35,5 % en 1993). Evolution semblable pour les arcades : 13,1 % des surfaces à 500 francs et plus (16,1 % en 1993), 22,3 % entre 350 et 500 francs (27,8 % en 1993) et 50,8 % entre 200 et 350 francs (40,6 % une année plus tôt). Quant aux ateliers, leur loyer reste, comme les trois années précédentes, au-dessous de 350 francs, la plupart (60,9 %) entre 200 et 350 francs (35,3 % en 1993) et 38,4 % à moins de 200 francs (40,6 % en 1993). Enfin, rien de changé pour les dépôts : ils sont toujours offerts à moins de 200 francs le m<sup>2</sup>.

20 septembre 1994

. / .

Autre information issue de l'enquête : dans une certaine mesure, le stock des surfaces vacantes se renouvelle et, fait à souligner, un peu plus que l'année précédente. Presque un tiers des surfaces sont vacantes depuis moins d'une année, 16,5 % depuis un à deux ans, 12,9 % depuis deux à trois ans et 15,0 % depuis plus de trois ans. En fait, des différences sensibles existent selon l'affectation des locaux. Les arcades se renouvellent relativement vite : 43,9 % de leurs surfaces sont vacantes depuis moins d'une année. Le phénomène est un peu moins accentué pour les bureaux (35,2 %). Ce sont les ateliers et les dépôts qui restent le plus longtemps vacants : seules 13,8 % des surfaces d'atelier et 28,4% des surfaces de dépôt sont à louer depuis moins d'une année.

A titre de repères : si l'on prend pour référence l'ensemble de la décennie 80, on observe que les 240 500 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux et industriels vacants en 1994 correspondent à une année de constructions de ce type; et ces 240 500 m<sup>2</sup> sont près de douze fois supérieurs aux surfaces vacantes enregistrées, en moyenne, durant la même période.

Dernière observation : les locaux vacants sont de moins en moins de construction récente. En 1993, 11,1 % des surfaces avaient été construites au cours des deux dernières années; en 1994, ce n'est plus le cas que de 4,3 % d'entre elles. Parmi les constructions récentes figurent des arcades (10,2 % en 1993-94, 19,1 % en 1991-92), tandis que les bureaux les plus neufs datent des années 89 à 92 (21,9 %), de même que les ateliers (44,5 %) et les dépôts (40,1 %). Au fil des années, la récession économique a tari la construction de la plupart des locaux destinés à des activités économiques.

Depuis le début des années 90, la chute des prix n'a pu assurer l'ajustement de l'offre et de la demande. Des locaux qui ne trouvaient pas ou plus preneur se sont déversés sur le marché tandis que la récession économique gelait peu à peu la demande. Les perspectives de reprise permettent d'envisager une certaine résorption des stocks accumulés.