

**Logements inoccupés au 1^{er} juin 1994 :
un nouveau record**

Au 1^{er} juin 1994, l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) a dénombré 5 266 logements inoccupés, soit 3 202 vacants et 2 064 vides. Jamais depuis 1976, date à partir de laquelle ce double dénombrement existe, on n'en avait compté autant. Par rapport à 1993, l'augmentation globale est de 897 unités, soit 20,5 %. Les logements vacants comme les logements vides participent à cette augmentation : + 443 ou 16,1 % pour les premiers, + 454 ou 28,2 % pour les seconds.

Logements inoccupés

Avec 5 266 logements inoccupés au 1^{er} juin 1994, on se trouve à un niveau record. Depuis maintenant trois années, le niveau des 3 000 atteint en 1976, au plus fort de la première crise de l'après-guerre, est toujours plus largement dépassé. Depuis cinq ans, on observe en fait chaque année de forts accroissements pour les logements inoccupés (en moyenne : + 23,4 % par an). Et si, dans les années 80, les logements vides ont pesé très lourd dans l'ensemble (entre 60 et plus de 80 %), c'est à partir des années 90 que la situation s'inverse avec un afflux de logements vacants. Au 1^{er} juin 1994, sur 10 logements inoccupés, 6 sont vacants et 4 sont vides.

Logements vides

Le nombre de logements qui ne sont pas remis sur le marché parce que, en principe, promis à une transformation, une rénovation ou une démolition, s'élève à 2 064 au 1^{er} juin 1994. En 1993, on en comptait 1 610 : l'augmentation annuelle est de 454 unités, soit 28,2 %.

Le stock de logements vides s'est renouvelé dans une proportion importante en 1994 : 58,2 % d'entre eux le sont depuis moins d'un an (49,4 % en 1993; 43,4 % en moyenne depuis 1976). Les logements vides depuis un à trois ans représentent désormais 19,9 % de l'ensemble contre 23,0 % une année plus tôt et les logements vides depuis plus de trois ans 21,9 % (27,6 % en 1993, 24,8% en moyenne annuelle depuis 1976).

Si l'on considère l'année de construction, on observe que 64,0 % des logements vides se situent dans des immeubles anciens, construits avant 1947. Cette part reste donc encore très importante mais sa diminution se confirme une fois de plus puisqu'elle atteignait 72,2 % en 1993 et 74,2 % en 1992. La part des logements vides dans des immeubles construits après la guerre ou dans les années 60 augmente peu à peu au fil des années pour atteindre respectivement 12,2 % et 17,1 % en 1994. Cet accroissement est lié à des rénovations lourdes qui touchent maintenant les immeubles construits durant ces périodes.

12 octobre 1994

./.

Au vu de ces observations, le fort renouvellement du stock de logements vides en 1994 pourrait être lié à la fois à la mise en route prochaine d'opérations de rénovation lourde, voire à un certain redéploiement de projets de reconstruction qui ne se matérialiseront que plus tard.

Une dernière information des logements vides : parmi les 2 064 dénombrés au 1^{er} juin 1994, 652 (soit 31,6 %) sont concernés par une démarche au Département des travaux publics et de l'énergie (DTPE). En 1993, leur part atteignait 38,1 % et, en 1992, 42,8 %. La baisse est donc sensible.

Logements vacants

Les logements vacants, c'est-à-dire offerts au 1^{er} juin soit à la location, soit à la vente, atteignent 3 202 unités. Par rapport à 1993, leur nombre augmente de 443 (+ 16,1 %). Depuis la seconde moitié des années 80, la tendance est à la hausse (28,6 % d'augmentation annuelle entre 1986 et 1994). Cette année encore, l'accroissement est sensible mais nettement plus modéré que l'année précédente (+ 61,3 %).

Les logements vacants sont pour l'essentiel non meublés. Parmi eux, l'augmentation est encore forte cette année pour les appartements à louer : de 2 111 en 1993, ils passent à 2 517, soit une augmentation de 19,2 %. Le nombre des appartements à vendre se situe, comme pour les trois dernières années, entre 300 et 350 unités (331 en 1994) et les villas vacantes à vendre ne cessent de diminuer (276 en 1990; 123 en 1994). Les villas vacantes à louer qui n'ont jamais constitué de gros effectifs (dans les 80 au maximum) n'atteignent même plus la cinquantaine (42 en 1994).

Il y a encore moins de logements neufs parmi les vacants que les deux années précédentes : 6,8 % (contre 10,1 % en 1993 et 20,0 % en 1992) et ce sont surtout des logements à vendre. Mais la construction de logements s'est considérablement ralentie en 1993.

L'une des informations essentielles de l'enquête porte sur le degré de tension (ou de fluidité) du marché du logement, mesuré avec le taux de vacance. Au 1^{er} juin 1994, ce taux atteint 1,66 % (1,44 % une année auparavant). Il reste encore inférieur au taux fixé par la loi sur les démolitions, les transformations et les rénovations (2,0 %), à partir duquel le marché est considéré comme détendu. L'évolution la plus notable concerne les petits appartements à louer : le gonflement des studios et des "deux pièces" porte leur taux de vacance à 4,5 % (3,4 % en 1993); le taux de vacance des 3 et 4 pièces tend aussi à augmenter, quoique dans des proportions nettement plus faibles (1,4 % en 1994; 1,3 % en 1993).

Deux autres observations confirment cette détente relative sur le marché du logement ou, du moins, sur l'un de ses segments. D'une part, la durée de vacance tend à s'allonger. La baisse relative des logements à louer depuis moins de trois mois est sensible (35,3% en 1994, contre 44,3 % en 1993) et se fait au profit de durées plus longues (3 à 11 mois et même davantage). Evolution identique pour les logements à vendre, à ceci près qu'ils restent vacants encore plus longtemps (une année, deux ans ou plus). D'autre part, une pression à la baisse s'exerce sur les prix. Les loyers des appartements restent dans des catégories relativement élevées, mais on constate, comme en 1993, que les catégories de loyer les plus élevées se dégonflent quelque peu au profit des catégories juste inférieures. Cette constatation est aussi valable pour les appartements et les villas à vendre.