

**Locaux vacants destinés à des activités économiques : accroissement différencié selon les affectations**

Au 1<sup>er</sup> juin 1995, l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) a recensé dans le canton un peu plus de 1 000 locaux commerciaux, industriels ou artisanaux vacants qui représentent une surface de 253 115 m<sup>2</sup>. Une année plus tôt, la même enquête en dénombrait 240 527 m<sup>2</sup>. La surface vacante a donc gagné encore un bon hectare. L'accroissement annuel atteint 5,2 %, guère plus qu'en 1994 (+ 4,4 %). Après les augmentations répétées, et quelquefois considérables, observées depuis la fin des années 80, la tendance au tassement se confirme.

Les locaux, au nombre de 1 064<sup>1</sup>, se répartissent entre 579 bureaux (152 818 m<sup>2</sup>), 180 arcades (27 685 m<sup>2</sup>), 61 ateliers (25 409 m<sup>2</sup>), 232 dépôts (43 482 m<sup>2</sup>) et 12 autres locaux destinés à d'autres activités comme, par exemple, la restauration et l'hôtellerie (3 721 m<sup>2</sup>). Pas plus que les autres années, l'augmentation des surfaces n'est homogène. L'accroissement est particulièrement fort pour les bureaux (+ 35 608 m<sup>2</sup>, soit 29,9 %), tandis que les hangars et les dépôts restent stables (+ 342 m<sup>2</sup>, soit + 0,8 %). En revanche, la surface vacante des arcades diminue (- 14 652 m<sup>2</sup>, soit - 34,6 %) de même que celle des ateliers (- 12 031 m<sup>2</sup>, soit - 32,1 %).

Une partie de ces locaux est implantée en zone industrielle ou de développement industriel. Cela représente 63 820 m<sup>2</sup>, soit un quart de l'ensemble et donc une proportion inférieure aux années précédentes (un peu plus d'un tiers en 1994 et un peu plus de 40 % en 1993). Cette surface en zone industrielle se répartit essentiellement entre des ateliers (15 556 m<sup>2</sup>), des bureaux (30 496 m<sup>2</sup>) et des dépôts (17 068 m<sup>2</sup>).

Comme les autres années, la plus grande partie des locaux est à louer (83,1 %). Toutefois, fait assez nouveau, on observe un doublement des surfaces à vendre par rapport à 1994 (+ 105,0 %), tandis que les surfaces à louer enregistrent une baisse de 4,2 % en une année.

Parmi les caractéristiques relevées, figurent les loyers. La pression à la baisse se fait un peu plus insistante, mais nettement moins que dans les années précédentes. Là aussi, la tendance est au tassement. Pour les bureaux à louer, ce sont désormais les trois quarts qui s'offrent entre 200 et 500 francs par m<sup>2</sup> et par an (71,1 % en 1994, 57,0 % en 1992). Dans la même fourchette, on trouve maintenant 83,3 % des surfaces d'arcades (78,1 % en 1994, 65,6 % en 1992). Quant aux ateliers, 61,9 % se louent à moins de 200 francs (38,4 % en 1994), tout comme 78,3 % des dépôts.

<sup>1</sup> Des surfaces vacantes étant divisibles au gré du preneur, le nombre de locaux ne peut avoir qu'une signification toute relative.

27 juillet 1995

../.

Autre information issue de l'enquête : le stock des surfaces vacantes se renouvelle dans une certaine mesure et un peu plus qu'au cours des dernières années. Certes, comme en 1993 et 1994, on observe un stock de surfaces vacantes depuis trois ans et plus (environ 15 %) et les surfaces vacantes depuis deux à trois ans représentent encore 25,3 % de l'ensemble (16,4 % en 1994). En revanche, plus d'un tiers des surfaces (35,9 %) attendent un preneur depuis moins d'une année, un peu plus qu'en 1994 (31,8 %) et qu'en 1993 (27,4 %), mais beaucoup moins que dans des années 1989 ou 1990 où c'était le cas d'au moins 80 %. En fait, la durée de vacance varie sensiblement selon l'affectation des locaux. Si 38,0 % des surfaces de bureaux et 30,5 % des surfaces d'arcades ont été libérées depuis moins d'un an, ce n'est le cas que pour 24,6 % des surfaces d'atelier.

Dernière observation : il n'y a presque pas de surfaces vacantes de construction récente (dans les deux dernières années). Et si un quart d'entre elles appartiennent à des bâtiments construits dans les premières années 90, presque 40 % datent des années 60 à 80.

De tels résultats illustrent en tout cas certaines des difficultés rencontrées dans la commercialisation de surfaces destinées à des activités économiques, et tout particulièrement celles que leur ancienneté et leur volume rendent de plus en plus inadéquates à la demande. ■