

Logements inoccupés en 1995 : un léger accroissement

Au 1^{er} juin 1995, l'Office cantonal de la statistique a dénombré 5 189 logements inoccupés. Par rapport à 1994, on en compte 77 de moins soit - 1,5 %. C'est presque la stabilisation. En fait, les deux catégories qui composent les logements inoccupés n'ont pas évolué dans le même sens en 1995. L'augmentation annuelle des logements vides (+ 314) compense en grande partie le recul des logements vacants (- 391).

Logements inoccupés

L'accroissement a été quasiment ininterrompu depuis le milieu des années 80. Vers la fin de la décennie, on se rapproche nettement du niveau des 2 000 et on le dépasse en 1990. Ensuite, on observe les augmentations les plus fortes (de 13 à 27 %) et les plus régulières : on passe successivement de 3 000 logements inoccupés (niveau déjà atteint en 1976, au plus fort de la crise pétrolière) à 4 000, puis à 5 000 en 1994. En 1995, un coup d'arrêt est donné à l'augmentation, mais on reste toujours au-delà du seuil des 5 000 logements inoccupés.

Deux catégories composent ces logements inoccupés : les logements vacants d'une part (c'est-à-dire sans occupants et offerts sur le marché au 1^{er} juin), les logements vides d'autre part (non remis sur le marché par leur propriétaire, dans la perspective notamment d'une transformation ou d'une démolition). Ils n'évoluent ni dans le même sens, ni au même rythme. A partir du début des années 90, avec le développement de la crise économique, la part des logements vacants s'accroît fortement, atteignant en moyenne 52 % (30 % dans la décennie précédente). Toutefois, depuis deux ans, le poids des logements vides augmente : 46 % en 1995 contre 54 % pour les logements vacants.

Logements vides

Le phénomène est lié à la rénovation d'un parc d'habitation caractérisé notamment par sa relative ancienneté.

En 1995, le nombre de logements vides atteint 2 378 unités. Par rapport à l'année précédente, l'augmentation, quoique moins forte qu'en 1994, est encore sensible : + 314 ou 15 %. Abstraction faite de quelques fluctuations annuelles, les logements vides s'inscrivent, notamment depuis le milieu des années 80, dans une tendance générale à la hausse qui se confirme encore en 1995.

18 janvier 1996

Parmi les éléments d'information les plus notables, relevons qu'en 1995 le nombre de logements vides se renouvelle encore dans une proportion importante : 59 % des logements vides le sont depuis moins d'un an (58 % en 1994). Ces taux de rotation sont les plus élevés depuis 1989. Le nombre de logements vides depuis plus de trois ans reste relativement stable (22 % en 1994, 19 % en 1995). On observe par ailleurs que la part des logements vides dans des immeubles très anciens diminue encore (54 % en 1995 contre 64 % en 1994) au profit, fait nouveau, de logements construits dans les années 70. A noter également que le nombre de logements vides de 1 à 2 pièces se renforce considérablement en 1995 (46 %, contre 41 % en 1994 et 37 % en 1993). De plus en plus de projets de transformation affectent donc cette catégorie qui, rappelons-le, trouve difficilement preneur sur le marché du logement. Une dernière information concernant les logements vides : à partir des indications à disposition, on estime à 27 % la proportion de logements vides pour lesquels une demande officielle de permis de construire est en cours (32 % en 1994).

Logements vacants

Au 1^{er} juin 1995, on en a dénombré 2 811. Avec un recul de 12 % par rapport à 1994, la tendance à la hausse, ininterrompue depuis le milieu des années 80, s'infléchit nettement. On reste tout de même au-delà de 2 500, seuil qui a été franchi en 1993. Cette évolution nouvelle abaisse le taux de vacance. En 1995, 1,4 % des logements du canton sont vacants (1,7 % une année plus tôt). La détente qui s'était amorcée sur le marché du logement marque le pas. Le taux de vacance se retrouve au même niveau qu'en 1993.

La baisse affecte tous les types de logements. Les appartements vacants à louer atteignent les 2 266 unités. En une année, ils reculent de 251 unités, soit - 10 %. Les appartements à vendre passent de 331 en 1994 à 257 en 1995 et ne représentent plus que 9 % de l'ensemble. Le nombre de villas vacantes se restreint encore (- 10) et leur part atteint 5 %. Parmi les autres évolutions notables, signalons que les petits logements (studios et 2 pièces) prédominent toujours nettement. Apparus en masse à partir de 1993, ils constituent maintenant 51 % des logements vacants non meublés. Leur taux de vacance s'élève à 4,0 % (4,5 % en 1994). Dernière observation : il n'y a presque plus de logements récents parmi les vacants.

Les logements vacants fluctuent habituellement et fortement avec la conjoncture. Ainsi, à Genève, connaît-on les plus fortes augmentations avec l'accentuation de la crise, à partir de 1991. Depuis, l'offre de logements se réajuste et les constructions nouvelles, notamment dans le secteur privé qui alimente essentiellement les logements vacants, se tarissent : jamais on n'a moins construit que maintenant. En revanche, la demande, d'abord considérablement amoindrie par la crise, est, depuis deux ans, alimentée par de forts afflux de population. En 1995, on revient, sur le marché genevois du logement, à la situation qui prévalait en 1993.