

**Locaux vacants destinés à des
activités économiques : en une année,
un accroissement marqué**

Au 1^{er} juin 1996, l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) a recensé dans le canton un peu plus de 1 000 locaux commerciaux, industriels et artisanaux vacants. Ils représentent une surface de 308 045 m², soit plus de 30 hectares. En une année, la surface «utilitaire» disponible a augmenté de 21,7 %. La tendance à la hausse que l'on observe dans la seconde moitié des années 80 se confirme une fois encore et avec force, puisque la surface vacante supplémentaire représente plus de cinq hectares.

Les locaux, au nombre de 1 119¹, se répartissent principalement entre 593 bureaux (172 006 m²), 200 arcades (28 883 m²), 71 ateliers (61 452 m²) et 252 dépôts (45 393 m²). Les surfaces de bureaux en constituent donc toujours la plus grande part (55,8 %). Par rapport à 1995, elles augmentent encore sensiblement (+ 12,6 %). Toutefois, ce sont les surfaces d'atelier qui croissent le plus fortement cette année (+ 141,9 %). Quant aux arcades et aux dépôts, leur progression se limite à environ 4 %.

Une partie de ces locaux sont situés en zone industrielle ou de développement industriel : 112 918 m², soit 36,6 % de l'ensemble des surfaces vacantes (25 % en 1995, plus d'un tiers en 1994). Cette surface vacante en zone industrielle est affectée essentiellement à des ateliers (57 067 m²) ainsi qu'à des bureaux (30 841 m²) et à des dépôts (24 845 m²).

Hormis ces caractéristiques très générales, quelle photographie des locaux actuellement vacants l'enquête fournit-elle ?

La plus grande partie des locaux (82,6 %) est à louer. Etant donné l'importance de l'offre par rapport à la demande, la pression à la baisse s'exerce toujours sur les loyers annoncés : 71,9 % des surfaces vacantes du canton sont proposées à moins de 350 fr. le m² par an. Pour la moitié des surfaces de bureau ou d'arcade, le loyer s'échelonne de 200 à 350 fr. Quant aux ateliers ou aux dépôts, environ 80 % sont offerts à moins de 200 fr.

En un an, le stock de surfaces vacantes s'est renouvelé à raison de presque un tiers (par comparaison : deux tiers en 1991). Toutefois, la part des surfaces vacantes depuis un an ou davantage s'alourdit sensiblement : 31,9 % d'entre elles sont libres depuis un à deux ans, (contre 25,3 % en 1995), et 24,0 % attendent un preneur depuis trois ans ou plus (16,9 % l'an dernier). Ce ralentissement dans la rotation du stock est plus marqué pour les ateliers et les dépôts que pour les bureaux et surtout pour les arcades.

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

On ne compte presque plus de locaux neufs (mis sur le marché au cours des deux dernières années) parmi les vacants. Les quelques locaux de construction récente sont surtout des arcades installées dans des immeubles de logements. Près des trois quarts des surfaces disponibles datent d'avant les années 90. Pour les bureaux, 34,3 % de leur surface a été construite dans les années 70, et 53,0 % des surfaces d'atelier vacantes avant 1960.

Plus de deux tiers des surfaces (65,4 %) sont situées en ville de Genève (53,7 % en 1995, 45,7 % en 1994). On y trouve en particulier 75,1 % des surfaces de bureau et 59,8 % des surfaces d'arcades. En 1996, leur concentration au centre-ville augmente notablement.

Bien que les grandes surfaces de bureau tendent à croître, les petites dominant encore (43,0 % des bureaux ont au plus 150 m²). Pour la moitié des arcades, la surface varie de 80 à 250 m², mais le nombre des plus petites (moins de 80 m²) s'est accru cette année. En revanche, la taille des dépôts et plus encore celle des ateliers est nettement plus variable.

En bref, pour caractériser le stock de locaux vacants de cette année : des surfaces importantes, offertes à des prix bas, vieillissantes, et dont les difficultés à être remises dans le circuit s'accroissent. ■