

**Logements vacants au 1^{er} juin 1997 :
hausse de 4,6 % en un an**

Selon l'enquête annuelle réalisée par l'Office cantonal de la statistique, il y avait dans le canton 3 085 logements vacants au 1^{er} juin 1997. Le mouvement à la hausse, interrompu en 1995 et réamorcé en 1996, se confirme en 1997. En termes absolus, on dénombre 136 logements vacants supplémentaires cette année, qui représentent une augmentation de 4,6 % par rapport à 1996 (la croissance avait été de 4,9 % entre 1995 et 1996).

Les 3 085 logements vacants recensés en juin dernier se composent de 24 logements meublés, seulement, et de 3 061 non meublés. Parmi ces derniers, ceux à vendre sont en baisse par rapport à l'an dernier, tant en chiffres absolus (de 277 à 194), qu'en pour cent (9,4 % en juin 1996, 6,3 % cette année); ceux à louer, par contre, progressent de 2 572 à 2 867 et forment désormais 93,7 % de l'ensemble. Les appartements sont au nombre de 2 982, dont 2 847 à louer et 135 à vendre. Le solde des logements non meublés, constitué par les villas, ne représente plus qu'une petite tranche du gâteau, puisque cette année on en dénombre 79 (contre 131 en 1996), dont 59 à vendre et 20 à louer.

La hausse du nombre d'appartements vacants peut être mise en relation avec le mouvement de la construction, qui a vu plus d'objets neufs mis sur le marché entre juin 1996 et mai 1997 (2 426), qu'entre juin 1995 et mai 1996 (1 953). Parallèlement et durant les mêmes intervalles de temps, la population résidante du canton n'a que peu progressé, enregistrant une augmentation de 1 727 personnes entre 1995 et 1996 et de 1 712 personnes entre 1996 et 1997. Ces causes (offre plus importante et faible croissance démographique) ne peuvent cependant pas justifier le nombre réduit de villas vacantes, puisque les nouvelles constructions dans cette catégorie ont aussi été plus nombreuses pendant la dernière période (332) que lors de la précédente (284). Ce phénomène s'explique probablement par une plus grande prudence des acteurs de ce marché, qui privilégient désormais les opérations dont la réussite est assurée.

Les appartements non meublés vacants recensés en juin de cette année se situent davantage dans la tranche de *taille* que l'on peut qualifier d'intermédiaire (3, 4 ou 5 pièces). Cette catégorie couvre en effet 48,7 % du total, contre 42,9 % en 1996. Les studios sont de moins en moins représentés (19,0 % du parc cette année, 22,7 % en 1996), de même que les logements de 6 pièces ou plus (7,4 % en juin dernier, 8,8 % en 1996). Cette progression reflète d'ailleurs l'évolution du marché de la construction, orienté depuis quelques années vers les habitations de taille moyenne.

18 août 1997

La *durée de vacance* des logements à louer tend à raccourcir : 58,6 % d'entre eux sont disponibles depuis moins de 6 mois (54,4 % en 1996) et 36,3 % depuis moins de 3 mois (34,8 % en 1996). Ceux sur le marché depuis plus de 18 mois sont en forte baisse : de 17,0 % du total en 1996 à 11,6 % en 1997. En termes de *prix de location*, le mouvement le plus significatif concerne la fourchette comprise entre 3 000 et 4 800 fr. annuels par pièce, en hausse de 11,3 points par rapport à l'an dernier (de 44,1 % du total en 1996 à 55,4 % en 1997). Quant au *mode de financement*, c'est le statu quo par rapport à 1996, avec 166 logements subventionnés offerts à la location (5,4 % du total), contre 2 895 appartenant au marché libre (94,6 %); en juin 1996 on enregistrait 94,1 % de logements vacants sur le marché libre et 5,9 % au bénéfice d'une subvention.

Le *taux de vacance*, indicateur qui exprime la part de logements offerts sur le marché par rapport au stock total, est de nouveau en progression : il passe de 1,50 en juin 1996 à 1,55 cette année, confirmant ainsi la tendance vers une réduction de la tension entre offre et demande. A noter que ce taux reste nettement plus haut parmi les logements de petite taille.

Canton de Genève

Taux de vacance selon la taille des logements

	Nombre de pièces (cuisine comprise)						Total
	1 et 2 ¹	2 ½ et 3	4	5	6	7 et plus	
1990	0,21	0,24	0,26	0,35	0,99	2,12	0,44
1991	0,53	0,67	0,63	0,60	0,93	1,83	0,80
1992	1,40	0,65	0,58	0,80	1,20	1,53	0,90
1993	3,43	1,25	0,73	0,78	0,96	1,35	1,44
1994	4,52	1,38	0,82	0,67	0,76	1,13	1,66
1995	3,98	1,18	0,72	0,58	0,64	1,10	1,44
1996	3,66	1,45	0,85	0,64	0,77	1,08	1,50
1997	3,44	1,51	1,06	0,91	0,83	0,80	1,55

1. Studios et deux pièces.

Une dernière information à propos de la *localisation* de ces logements vacants : en chiffres absolus, c'est logiquement la ville de Genève qui en compte le plus (2 015) et notamment les quartiers de la Jonction (241), de La Cluse (251) et de Charmilles-Châtelaine (277). Parmi les autres communes, viennent en tête Lancy (161), Vernier (144) et Meyrin (132). En termes de taux de vacance, la commune d'Avully enregistre la valeur la plus élevée (3,1 %), suivie par le Grand-Saconnex (2,3 %) et par la ville de Genève (2,0 %). A l'intérieur des frontières de cette dernière, les quartiers des Acacias-La Bâtie (3,1 %), de la Jonction (2,8 %), de La Cluse (2,6 %), des Pâquis (2,6 %) et de Charmilles-Châtelaine (2,5 %) sont les plus concernés.