

3 168 logements vacants dans le canton en juin 1998

Selon l'enquête annuelle réalisée par l'Office cantonal de la statistique (jour de référence : 1^{er} juin), 3 168 logements vacants ont été dénombrés en 1998, soit 83 de plus qu'un an auparavant. Si la tendance à la hausse se maintient, elle est toutefois moins marquée que par le passé, puisque le taux d'augmentation se fixe à 2,7 % entre 1997 et 1998, contre 4,6 % entre 1996 et 1997 et 4,9 % entre 1995 et 1996.

Les 3 168 *logements* vacants recensés au 1^{er} juin de cette année se composent de 3 084 appartements et 84 villas. Parmi les *appartements*, 2 951 sont à louer (2 867 l'année passée), dont 2 923 non meublés (2 847 en 1997) et 28 meublés (24 il y a un an), et 133 sont à vendre (2 de moins qu'en 1997). Le nombre de *villas* à vendre, 58, reste quasiment le même qu'en 1997 (59), tandis que celui des villas à louer est en légère hausse : 20 il y a un an, 26 cette année. D'une manière générale, le nombre de logements vacants à louer gagne encore du terrain sur celui des logements offerts à la vente et leur part passe de 93,7 % en 1997 à 94,0 % cette année.

A noter qu'une seule des 58 villas proposées à la vente est offerte sur le marché sans jamais avoir été occupée auparavant, ce qui signifie qu'elle est nouvellement construite. Sachant qu'entre juin 1997 et mai 1998, 375 villas ont été bâties dans le canton, cela confirme le phénomène relevé en 1997 : les acteurs de ce marché se concentrent désormais sur les opérations qui présentent les plus grandes garanties de réussite.

Par ailleurs, la faible hausse du nombre de logements vacants observée cette année trouve une de ses explications dans le ralentissement de l'activité de la construction : en effet, pendant les 12 mois allant de juin 1997 à mai 1998, 1 676 nouveaux logements ont été réalisés dans le canton; dans le même laps de temps, on en dénombrait 1 953 entre 1995 et 1996 et 2 426 entre 1996 et 1997.

En ce qui concerne la répartition des appartements non meublés vacants selon la *taille*, la tendance de ces dernières années se confirme : les habitations de petite taille (jusqu'à 3 pièces, cuisine comprise) sont de plus en plus prédominantes, puisqu'elles couvrent, cette année, 70,3 % de l'ensemble des objets offerts sur le marché (67,3 % en 1997). Le recul qui en découle concerne à la fois les appartements de taille moyenne (4 et 5 pièces), qui passent en une année de 28,2 % à 25,8 % du total, et les grands appartements (6 pièces ou plus), qui descendent de 4,6 % à 3,9 % du total.

D'après les informations fournies par les bailleurs, le *prix annuel moyen de location par pièce* des appartements non meublés vacants est en recul par rapport à 1997 : il passe de 4 694 à 4 500 fr.



Le *loyer annuel moyen* proposé pour les appartements non meublés à louer de 2 pièces (609 objets) passe de 8 413 fr. en 1997 à 8 269 fr. cette année; celui des 2,5 et 3 pièces (801 objets) de 12 360 à 12 296 fr., celui des 4 pièces (534 objets) de 19 325 à 17 519 fr. et celui des 5 pièces (249 objets) de 24 962 à 22 269 fr. En revanche, le loyer annuel moyen des studios et des 1,5 pièce (645 objets) augmente de 7 363 à 7 655 fr.

Quant au *mode de financement* des logements vacants, l'enquête de 1998 a permis de dénombrer 192 logements subventionnés (166 en 1997), soit 6,3 % du total (5,4 % en 1997) et 2 866 logements appartenant au marché libre, soit 93,7 % du total.

Le *taux de vacance*, indicateur qui exprime la part de logements offerts sur le marché par rapport au stock existant, poursuit sa progression et s'établit cette année à 1,58 %. Rappelons que ce taux était de 0,22 % en 1985, qu'il avait progressivement augmenté jusqu'à 1,66 % en 1994, pour ensuite descendre à 1,44 % l'année suivante et reprendre la hausse dès 1996. Depuis 1996, ce sont les logements de petite taille qui enregistrent les taux de vacance les plus élevés (3,50 % pour les studios et 2 pièces, 1,75 % pour les 2,5 et 3 pièces en 1998), alors que les valeurs sont nettement plus faibles pour les logements de taille moyenne ou grande (0,99 % pour les 4 pièces, 0,85 % pour les 5 pièces, 0,78 % pour les 6 pièces et 0,74 % pour les 7 pièces ou plus en 1998).

Logements vacants selon le type et taux de vacance

Canton de Genève

Situation au 1er juin

| | 1996 | 1997 | 1998 |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Logements vacants meublés | 100 | 24 | 28 |
| Logements vacants non meublés | 2 849 | 3 061 | 3 084 |
| Villas | 131 | 79 | 84 |
| Appartements | 2 718 | 2 982 | 2 923 |
| Total logements vacants | 2 949 | 3 085 | 3 168 |
| Taux de vacance (%) | 1,50 | 1,55 | 1,58 |

Source : Office cantonal de la statistique - Genève

Situation au 1er juin

| | Nombre de pièces (cuisine comprise) | | | | | | Total |
|------|-------------------------------------|----------|------|------|------|-----------|-------|
| | 1 et 2 (2) | 2,5 et 3 | 4 | 5 | 6 | 7 ou plus | |
| 1984 | 0,20 | 0,09 | 0,16 | 0,28 | 0,54 | 1,13 | 0,26 |
| 1985 | 0,22 | 0,11 | 0,13 | 0,19 | 0,34 | 0,89 | 0,22 |
| 1986 | 0,17 | 0,16 | 0,14 | 0,24 | 0,52 | 0,96 | 0,24 |
| 1987 | 0,14 | 0,16 | 0,11 | 0,32 | 0,53 | 0,97 | 0,25 |
| 1988 | 0,20 | 0,17 | 0,19 | 0,27 | 0,56 | 1,11 | 0,29 |
| 1989 | 0,26 | 0,26 | 0,28 | 0,38 | 0,70 | 1,46 | 0,40 |
| 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 |
| 1998 | 3,50 | 1,75 | 0,99 | 0,85 | 0,78 | 0,74 | 1,58 |

(1) Rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants.

(2) Studios et 2 pièces.

Source : Office cantonal de la statistique - Genève