

Cette année encore, plus de 300 000 m² de surfaces destinées à des activités économiques attendent un occupant à Genève

Avec 309 966 m² de surfaces vacantes recensées en juin dans le canton, la barre des 30 hectares est franchie pour la troisième année consécutive. Toutefois, pour la première fois depuis 1987, le mouvement s'inscrit à la baisse; ainsi, l'année passée, à la même époque, les locaux vacants destinés à des activités économiques totalisaient 318 462 m² de surface.

Au 1^{er} juin, date de référence de l'enquête organisée annuellement par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), la surface de locaux vacants se répartit entre 178 499 m² de bureaux, 52 982 m² de dépôts, 49 585 m² d'ateliers et 28 900 m² d'arcades. Par rapport à 1997, sont en diminution : les surfaces vacantes de bureaux (5 507 m² de moins), de dépôts (- 4 114 m²) et d'arcades (- 7 614 m²); sont par contre en augmentation les surfaces vacantes d'ateliers (9 241 m² de plus qu'en 1997). Avec 57,6 % du total (57,8 % l'année passée), les bureaux constituent toujours la catégorie la plus importante de surfaces vacantes.

Si la surface vacante totale diminue, le nombre de locaux, de son côté, augmente : de 1 001 en 1997 à 1 304 en 1998. Il faut toutefois considérer la notion de "local" avec prudence, puisqu'il est courant que les surfaces soient partagées ou regroupées en fonction des souhaits du preneur. A titre indicatif, la surface moyenne d'un bureau vacant est cette année de 270 m² (350 m² en 1997), celle d'un dépôt de 191 m² (266 m² en 1997), celle d'un atelier de 362 m² (807 m² en 1997) et celle d'une arcade de 126 m² (176 m² en 1997).

Les surfaces vacantes offertes à la location forment 82,6 % de l'ensemble (92,7 % en 1997), celles offertes à la vente 17,4 % (7,3 % l'an passé). C'est parmi les arcades (97,4 %) et les ateliers (89,6 %) que la part des surfaces à louer est la plus élevée, alors qu'elle est moins importante pour les dépôts (77,0 %) et les bureaux (79,9 %).

Toujours en matière de location, le loyer annuel moyen au m² proposé par les bailleurs est en baisse pour toutes les catégories de locaux : il est de 306 fr. pour les bureaux (332 fr. en 1997), de 103 fr. pour les dépôts (117 fr. en 1997), de 153 fr. pour les ateliers (172 fr.) et de 277 fr. pour les arcades (308 fr.).

.../...



La *durée moyenne de vacance* des locaux offerts sur le marché est aussi en baisse par rapport à 1997, puisqu'elle passe de 23 à 21 mois. Par ailleurs, parmi les surfaces à louer, celles de bureaux restent le moins longtemps en attente d'un preneur : 40,4 % d'entre elles sont vacantes depuis moins de 6 mois et 9,9 % seulement depuis 3 ans ou plus. A l'inverse, ce sont les surfaces de dépôts et d'ateliers qui se louent le plus difficilement : 33,4 % des premières et 24,2 % des secondes sont sur le marché depuis 3 ans au moins.

Quant à la *distribution* des surfaces vacantes sur le territoire genevois, les plus grandes concentrations se situent en ville de Genève; on y trouve notamment 68,4 % de l'ensemble des surfaces d'arcades et 67,1 % de celles de bureaux. Les surfaces vacantes de dépôts sont particulièrement importantes à Genève (37,7 % du total) et à Carouge (25,9 %), alors que c'est la commune de Vernier qui compte le stock le plus élevé de surfaces vacantes d'ateliers (30,9 % du total), suivie par Genève (16,3 %), Satigny (14,5 %) et Plan-les-Ouates (13,2 %). ■