

aspects statistiques

les logements inoccupés et
les locaux commerciaux vacants à Genève
résultats de l'enquête au 1^{er} juin 1985

n° 48
octobre 85

SOMMAIRE	Page
Les logements inoccupés	1
Les locaux commerciaux vacants	15



résumé

Selon les résultats de la dernière enquête effectuée dans le canton de Genève par le service cantonal de statistique, le nombre de logements inoccupés est passé de 1 297 au 1er juin 1984 à 1 346 au 1er juin 1985, soit une augmentation de 3,8 %, se répartissant comme suit :

- 959 logements vides,
soit une augmentation de 13,8 %;
- 34 logements vacants meublés,
soit une diminution de 32 %;
- 353 logements vacants non meublés,
soit une diminution de 12,6 %.

L'ensemble des logements vacants (meublés et non meublés) s'élève donc à 387 et, compte tenu de l'augmentation nette de 1 503 logements du parc existant, le taux de vacance est de 0,22 % cette année, contre 0,26 % un an auparavant.

Les 353 logements vacants non meublés sont composés de la manière suivante :

- 128 appartements à louer, soit 36,3 % du total,
- 109 appartements à vendre (30,9 %),
- 66 villas à vendre (18,7 %),
- 50 villas à louer (14,1 %).

Quant aux surfaces commerciales vacantes, elles ont augmenté, passant de 10 955 m² en 1984 à 13 513 m² en 1985, soit une augmentation de 23,4 %.

On trouvera dans cette publication les principaux résultats de l'enquête. Les tableaux non publiés sont à disposition au service cantonal de statistique et peuvent être consultés sur demande.

les logements inoccupés au 1^{er} juin 1985

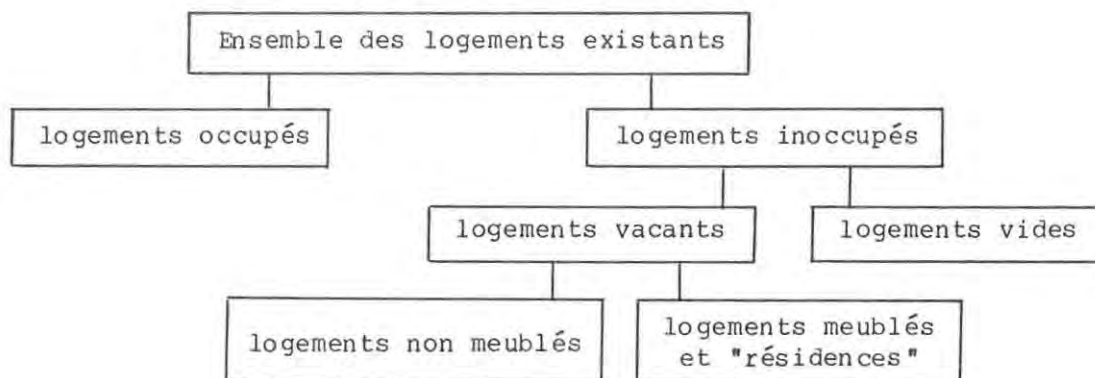
1. INTRODUCTION

L'office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail (OFIAMT) ayant décidé, pour des raisons de réorganisation interne, de déplacer la date de l'enquête portant sur les logements vacants, celle-ci a lieu depuis 1984 le 1^{er} juin et non plus le 1^{er} décembre.

La portée de l'enquête reste identique et comme auparavant le service cantonal de statistique (SCS) saisit l'occasion de ce relevé pour procéder également à l'inventaire des logements vides et vacants meublés ainsi que des locaux commerciaux vacants.

Sans vouloir reprendre toutes les définitions¹⁾, il semble important de rappeler la différence entre logements vides et logements vacants. Les logements vides, en attente de rénovation, transformation ou démolition, ne sont plus reloués et de ce fait n'apparaissent pas sur le marché. Au contraire, les logements vacants (meublés ou non meublés) sont immédiatement disponibles et sont annoncés par les régies ou même, parfois, par des propriétaires particuliers. Le recensement des logements vides a été effectué sur la base d'informations fournies par l'office du logement social (OLS) et le département des travaux publics (DTP).

Le relevé des logements vides qui était jusqu'à maintenant effectué concrètement par l'office du logement social a été repris par le service cantonal de statistique. Les logements occupés par des squatters sont comptés comme vides. En revanche, les logements vides momentanément réoccupés par des travailleurs immigrés (saisonniers) ne sont pas pris en compte dans cette statistique.



1) En ce qui concerne la portée de l'enquête, les définitions détaillées et abréviations, se référer au n° 12 des "aspects statistiques" paru en février 1979.

2. RESULTATS

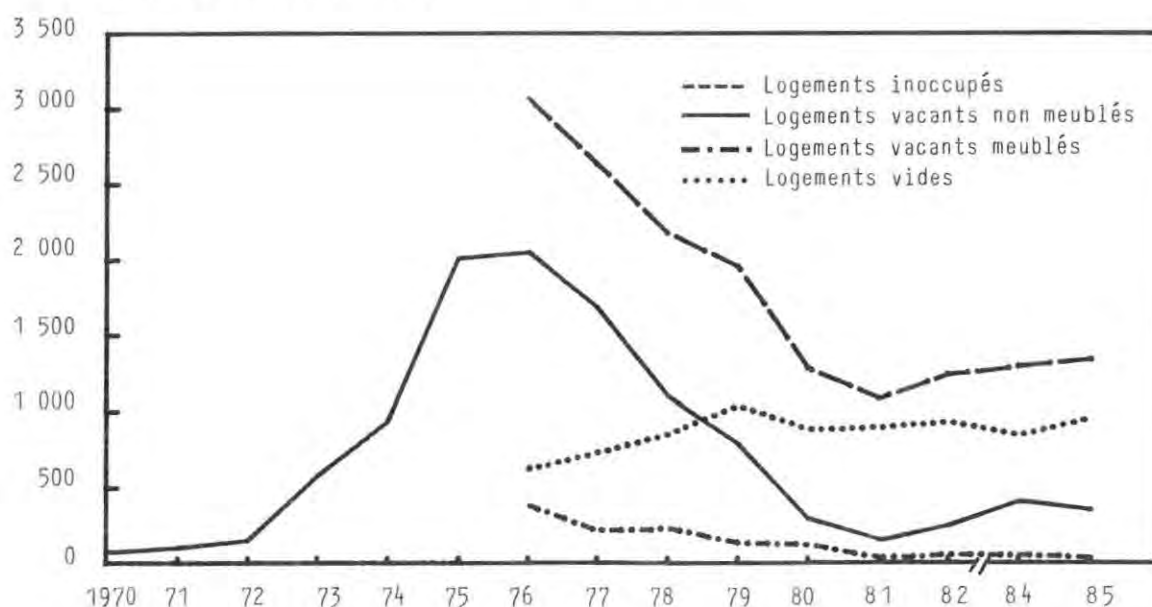
Logements inoccupés

Le nombre de logements inoccupés, recensés dans les immeubles et villas du canton de Genève, est passé de 1 297 au 1er juin 1984 à 1 346 au 1er juin 1985, soit une augmentation de 3,8 %.

Cet accroissement est imputable aux logements vides, alors que les logements vacants non meublés, (villas, appartements à vendre, appartements à louer) et les logements vacants meublés ont diminué par rapport au relevé effectué une année auparavant.

Figure A

Evolution du nombre des logements inoccupés, depuis 1976¹⁾
(vacants non meublés depuis 1970)



1) Jusqu'en 1982, relevé au 1er décembre; en 1983, pas de relevé; dès 1984, relevé au 1er juin.

Logements vides

Les logements vides, au nombre de 959 en 1985, soit une augmentation de 13,8 % par rapport à l'enquête précédente (843), représentent 71,2 % des logements inoccupés. Les vides sont situés pour la plupart en ville de Genève qui en totalise 739 (77,1 %) et plus spécialement dans le quartier Cité où l'on en a dénombré 334, ce qui représente le tiers des logements vides. Les nombres de pièces les plus fréquemment rencontrés sont dans l'ordre décroissant les 3 pièces, 339 (35,3 %), les 2 pièces, 267 (27,8 %) et les 4 pièces, 158 (16,5 %). Ces trois types représentent 79,6 % des logements vides. La durée de vacuité s'établit de la façon suivante : 471 logements (49,1 %) sont vides à notre connaissance depuis moins d'un an, 59 (6,2 %) entre un et deux ans, 58 (6,0 %) entre deux et trois ans et 370 (38,6 %) depuis plus de trois ans. Le reste, 0,1 %, est constitué par les "inconnus".

Il est intéressant de remarquer que, si depuis six ans le nombre de logements vides est relativement constant (entre 850 et 1 000), il se produit néanmoins un mouvement important à l'intérieur de ceux-ci. En effet, chaque année de nouveaux logements vides apparaissent, alors que d'autres quittent cet effectif. Afin de mieux se rendre compte de cet effet de renouvellement, on peut examiner chaque année la part des logements vides depuis moins d'un an sur l'ensemble, ce qui donne : 50,5 % en 1980, 38,0 % en 1981, 27,9 % en 1982, 17,1 % en 1984 et 49,1 % lors de cette dernière enquête. On note donc une nette accélération du renouvellement et une diminution du stock des logements vides depuis plus de trois ans. (38,6 % des logements vides contre 52,4 % en 1984).

Le tableau ci-après donne un aperçu des démarches effectuées auprès du département des travaux publics (DTP) concernant les logements vides.

Tableau 1

Logements vides ayant donné lieu au 1er juin 1985 à une demande d'autorisation de démolir ou de transformer auprès du département des travaux publics

	En cours d'instruction	Autorisations accordées	Autorisations refusées
Demandes définitives	206	196	59
Demandes préalables	48	5	11

Parmi les 959 logements vides dénombrés au 1er juin 1985, 525 sont concernés par une démarche auprès du DTP à cette date. Les 461 logements pour lesquels une demande définitive est déposée se répartissent ainsi : pour 206 d'entre eux la requête est en cours d'instruction, 196 logements bénéficient d'une autorisation et 59 subissent un refus. Les 5 logements vides pour lesquels une demande préalable donne lieu à une autorisation devront faire l'objet d'une demande définitive. De ce fait on peut constater que 434 logements vides ne sont l'objet d'aucune démarche auprès du DTP au 1er juin 1985.

Logements vacants meublés

Lors de la dernière enquête, le nombre de logements vacants meublés s'élevait à 34, représentant 2,5 % des logements inoccupés, soit une diminution de 32 % par rapport à la situation au 1er juin 1984 (50). Parmi ces meublés, 15 (soit 44,1 %) sont dénombrés dans des immeubles ou parties d'immeubles connus généralement sous l'appellation "résidences meublées". Il s'agit surtout dans ce cas de petits appartements (12 studios).

Logements vacants non meublés

Le nombre de logements vacants non meublés a diminué de 12,6 % par rapport à 1984, passant de 404 à 353 au 1er juin 1985. Ils représentent 26,2 % des logements inoccupés. Cette catégorie se structure de la manière suivante : 116 villas (32,8 %), dont 50 à louer, 109 appartements à vendre (30,9 %) et 128 appartements à louer (36,3 %). En détaillant cette dernière catégorie, on s'aperçoit qu'elle est formée de 50 petits appartements (studios et 2 pièces), soit 39,1 % de l'ensemble des logements vacants non meublés, 75 appartements de 3 à 6 pièces (58,6 %) et 3 appartements de 7 pièces et plus (2,3 %). On compte une forte diminution des appartements à louer (- 20 % en une année) accompagnée d'une augmentation de la catégorie des petits appartements. En effet, plus d'un appartement à louer sur trois est un studio ou un deux pièces. Le nombre d'appartements à vendre est resté stable, alors que le nombre de villas a diminué.

La durée de vacance se présente ainsi : de 1 à 3 mois pour 41,9 % des logements, de 4 à 6 mois pour 19,5 % et de 7 à 9 mois pour 9,1 %, le reste se répartissant entre une durée supérieure, 13,6 % et une durée inconnue, 15,9 %.

Quant au mode de financement des 237 appartements à vendre ou à louer, 63 appartements (26,6 %) ont été construits par les pouvoirs publics, 12 (5,1 %) avec l'aide des pouvoirs publics et 162 (68,3 %) sans l'aide des pouvoirs publics. En outre, il a été demandé s'il s'agissait d'immeubles rénovés. Les résultats montrent que sur 128 appartements en location, 12 sont situés dans des immeubles rénovés (9,4 %) et que sur 109 appartements à vendre, la proportion est plus forte : 18 appartements, soit 14,1 % du total. Si l'on compare ces résultats à ceux de l'enquête précédente, on constate que dans l'ensemble les logements rénovés ont augmenté parmi les appartements vacants tant en valeur relative qu'absolue. D'autre part, 98 logements, soit 27,8 % des logements vacants non meublés, ont été édifiés durant les dix-sept mois précédant la date de l'enquête.

Tableau 2

Appartements vacants non meublés en location, selon le loyer à la pièce¹⁾

Situation au 1.6.85

	Nombre de pièces						Total
	2 ²⁾	3	4	5	6	7 +	
Moins de 1 200	2	6	4	3	-	-	15
de 1 200 à 1 799	13	5	4	2	-	-	24
de 1 800 à 2 399	13	3	5	2	-	-	23
de 2 400 à 2 999	8	1	2	1	2	-	14
de 3 000 à 3 599	2	-	-	-	-	1	3
de 3 600 à 4 199	2	2	2	1	1	-	8
de 4 200 à 5 999	1	1	1	2	1	-	6
de 6 000 et plus	7	10	10	4	2	2	35
Total	48	28	28	15	6	3	128

1) Loyer annuel (en francs); cuisine comprise.

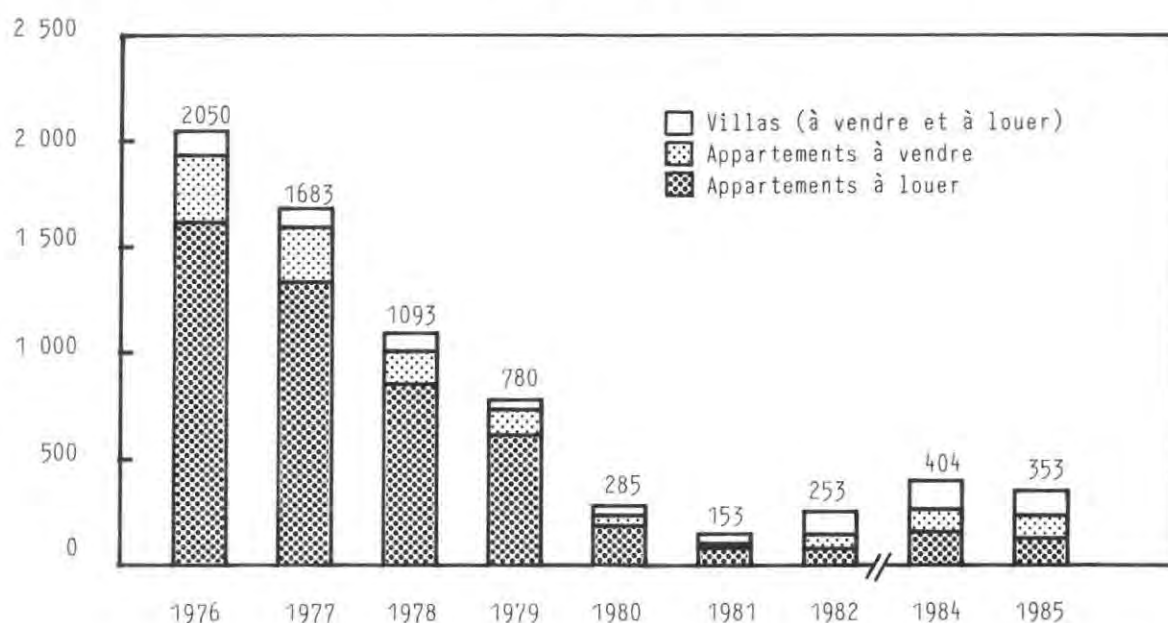
2) 2 pièces et studios.

On peut constater dans le tableau précédent que 30,5 % des appartements vacants à louer ont un loyer annuel à la pièce inférieur à 1 800 F, 18 % ont un loyer compris entre 1 800 et 2 400 F. On remarque dans ces catégories de loyers les plus fortes proportions de studios et 2 pièces. De 2 400 à 4 200 F. par pièce, on trouve 19,5 % des logements, et à partir de 4 200 F., 32 %, dont la plus grande partie a un loyer à la pièce de 6 000 F. et plus.

On remarque en outre que parmi les appartements vacants à louer rénovés, 75 % ont un loyer annuel à la pièce supérieur à 6 000 F.

Figure B

Logements vacants non meublés selon le type depuis 1976¹⁾



1) Jusqu'en 1982, relevé au 1er décembre; en 1983, pas de relevé; dès 1984, relevé au 1er juin.

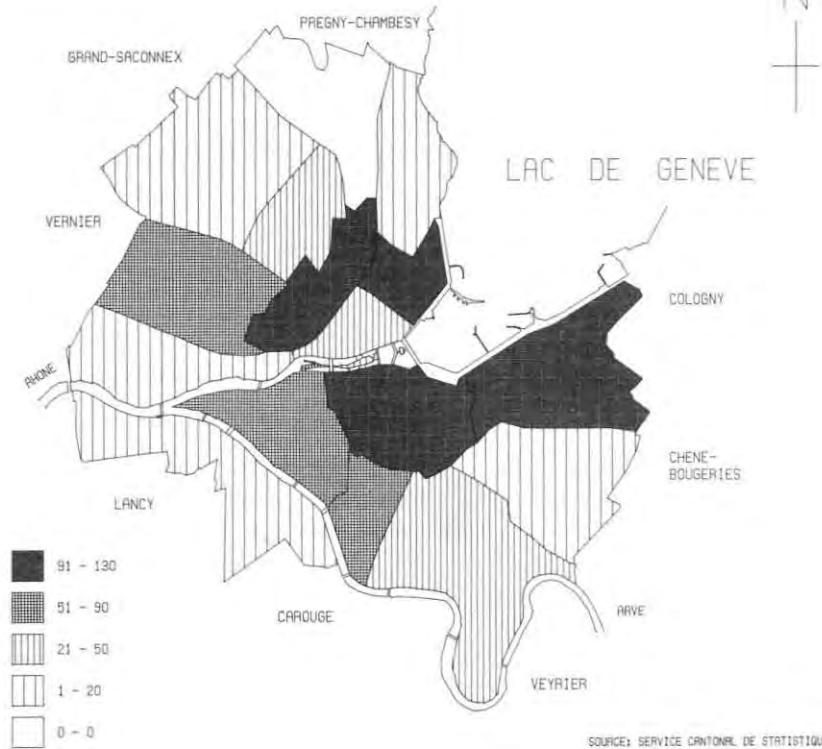
Ensemble des logements vacants

La somme des logements vacants meublés et non meublés a donc diminué, passant de 454 au 1er juin 1984 à 387 au 1er juin 1985, soit une diminution de 14,8 %. De ce fait, en tenant compte d'une augmentation nette de 1 503 logements du parc existant, le taux de vacance¹⁾ est de 0,22 % cette année, contre 0,26 % un an plus tôt. Il est à noter que ce taux est pratiquement identique en ville de Genève (0,21 %).

1) Le taux de vacance est défini comme le rapport entre le nombre de logements vacants (387) et le nombre total de logements existants (179 073).

QUARTIERS DE LA VILLE DE GENEVE

REPARTITION PAR QUARTIER
DES 739 LOGEMENTS VIDES
SITUATION AU 01.06.85



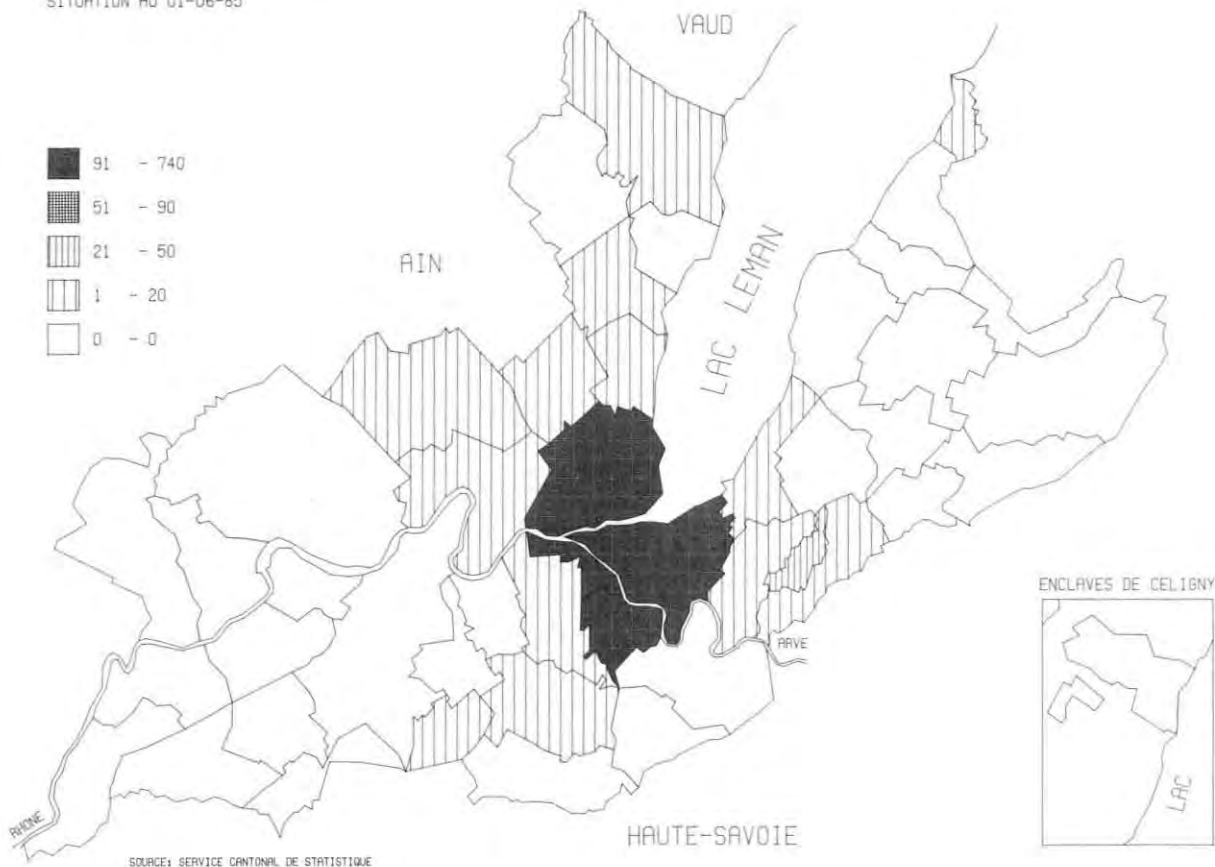
Figures C et D

Répartition des logements vides

Pour le repérage des communes et quartiers, voir cartes en fin de fascicule.

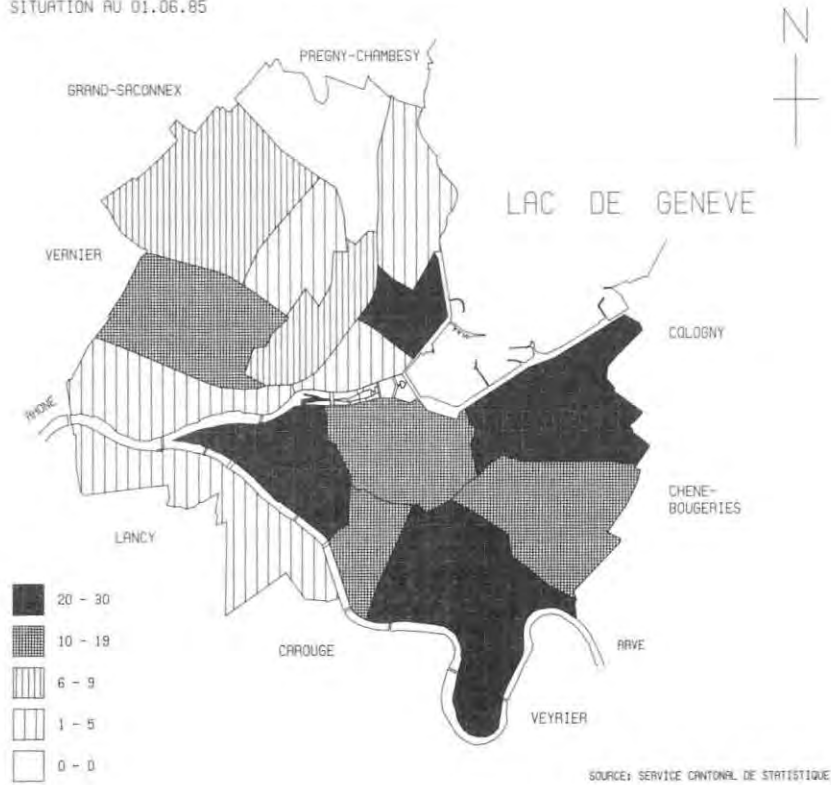
COMMUNES DU CANTON DE GENEVE

REPARTITION PAR COMMUNE
DES 959 LOGEMENTS VIDES
SITUATION AU 01-06-85



QUARTIERS DE LA VILLE DE GENEVE

REPARTITION PAR QUARTIER
DES 176 LOGEMENTS VACANTS NON MEUBLES
SITUATION AU 01.06.85



Figures E et F

Répartition des logements vacants

Pour le repérage des communes et quartiers, voir cartes en fin de fascicule.

COMMUNES DU CANTON DE GENEVE

REPARTITION PAR COMMUNE
DES 353 LOGEMENTS VACANTS NON MEUBLES
SITUATION AU 01-06-85



3. ANALYSE ET CONCLUSIONS

Offre et demande

En analysant l'évolution des logements vacants selon le nombre de pièces, on constate que la diminution du taux général de vacance entre 1984 et 1985 est due aux logements de 4 pièces et plus (- 84 vacants), alors que dans les 2 et 3 pièces on enregistre une augmentation de 17 vacants. Les taux de vacance les plus faibles restent ceux des logements de 3 et 4 pièces, comme en 1982 et en 1984. A noter également que ces deux catégories sont celles où les demandes enregistrées par l'office du logement social sont les plus fortes.

Si l'on considère uniquement les appartements vacants non meublés à louer (128), le taux de vacance n'est que de 0,08 %, l'estimation du nombre d'appartements non meublés à louer étant de 153 573. Ce taux de vacance s'élevait à 0,10 % en 1984.

Tableau 3

Logements existants, logements vacants et taux de vacance selon la grandeur du logement

	Nombre de pièces ¹⁾						Total
	2 ²⁾	3	4	5	6	7 +	
Vacants (84)	66	44	75	75	62	132	454
Vacants (85)	72	55	63	51	40	106	387
Existants (84)	32 513	48 502	46 955	26 436	11 518	11 646	177 570
Existants (85)	32 500	48 589	47 379	26 953	11 806	11 846	179 073
Taux de vacance 84 (%)	0,20	0,09	0,16	0,28	0,54	1,13	0,26
" 85 (%)	0,22	0,11	0,13	0,19	0,34	0,89	0,22

1) Cuisine comprise.

2) 2 pièces et studios.

Tableau 4

Construction de logements

		Requêtes	Autorisés	Mis en chantier	Construits
1983	1er semestre	919	1 014	820	717
	2e semestre	1 182	1 050	658	1 065
1984	1er semestre	1 463	757	1 225	1 082
	2e semestre	907	1 761	859	705
1985	1er semestre	947	683	1 168	882

L'activité en matière de construction de logements s'est améliorée en 1984 en ce qui concerne les projets (requêtes déposées, logements autorisés) mais semble fléchir au 1er semestre 1985. Les mises en chantier ont nettement augmenté en 1984 et progressent encore au 1er semestre 1985. En revanche, le nombre de logements construits se stabilise en 1984 et est faible au 1er semestre 1985.

Tableau 5

Demandes¹⁾ de logement enregistrées en 1984 selon le revenu familial et le nombre de pièces désiré

	Revenu (F)							Sans réponse	Total
	Moins de 25 000	25 000 à 29 999	30 000 à 34 999	35 000 à 39 999	40 000 à 44 999	45 000 à 49 999	50 000 et plus		
Nombre de pièces désiré									
1	14	4	4	2	-	-	3	31	58
2	98	25	28	37	12	5	11	145	361
3	206	97	145	129	96	79	118	431	1 301
4	67	62	98	108	108	67	432	271	1 213
5	20	13	33	35	51	52	211	82	497
6 et plus	-	-	9	5	10	5	73	21	123
Total	405	201	317	316	277	208	848	981	3 533

1) Demandes connues de l'office du logement social.

Conclusions

Les résultats de l'enquête au 1er juin 1985 montrent par l'augmentation du nombre de logements vides (+ 116 en une année) et par la diminution du nombre de logements vacants non meublés (- 51) que l'offre reste extrêmement faible. En outre, le nombre de logements neufs mis sur le marché n'a pas augmenté en 1984, et est faible au premier semestre 1985. L'offre est donc largement inférieure à la demande (même à la seule demande enregistrée par l'office du logement social) et on peut qualifier la situation du marché du logement à Genève de tendue.

Tableau 6

CANTON DE GENEVE

LOGEMENTS INOCCUPES
SELON LA COMMUNE ET LE MODE D'ACQUISITION

SITUATION AU 01.06.85

UNITE : NOMBRE

	LOCAT.	VENTE	VIDES	MEU- BLES	INCON- NUS	TOTAL
: CITE-CENTRE	: 8	: 8	: 106	:	:	: 122
: ST-GERVAIS,CHANTEP.	: 4	:	: 30	:	:	: 34
: DELICES,GTES,MUNTB.	: 8	: 1	: 93	: 1	:	: 103
: PAGUIS	: 11	: 10	: 105	: 16	:	: 142
: TOTAL CITE	: 31	: 19	: 334	: 17	:	: 401
: CHAMPEL	: 8	: 17	: 26	: 2	:	: 53
: LA CLUSE	: 8	: 3	: 60	:	:	: 71
: JONCTION	: 20	:	: 55	:	:	: 75
: BATIE,ACACIAS	: 4	:	: 10	:	:	: 14
: TOTAL PLAINPALAIS	: 40	: 20	: 151	: 2	:	: 213
: EAUX-VIVES,LAC	: 14	: 8	: 129	:	:	: 151
: FLORISSANT,MALAGNOU	: 4	: 7	: 9	: 2	:	: 22
: TOTAL EAUX-VIVES	: 18	: 15	: 138	: 2	:	: 173
: SECHERON	: 2	: 1	: 6	:	:	: 9
: O.N.L.	:	:	:	:	:	:
: GD-PRE,VERMONT	: 5	:	: 26	:	:	: 31
: BOUCHET,MOILLEDEAU	: 1	: 0	: 6	:	:	: 13
: CHARMILLES,CHATELA.	: 7	: 0	: 64	: 1	:	: 80
: ST-JEAN,AIKE	: 3	:	: 14	: 1	:	: 18
: TOTAL PETIT-SACON.	: 18	: 15	: 116	: 2	:	: 151
: TOTAL GENEVE	: 107	: 69	: 739	: 23	:	: 938
: AIRE-LA-VILLE	: 1	:	:	:	:	: 1
: ANIERES	: 1	:	:	:	:	: 1
: AVULLY	:	:	:	:	:	:
: AVUSY	: 4	: 0	:	: 1	:	: 13
: BARDONNEX	: 1	: 2	:	:	:	: 3
: BELLEVUE	: 2	:	: 1	:	:	: 3
: BERNEX	: 3	: 3	:	:	:	: 6
: CAROUGE	: 5	: 15	: 112	:	:	: 132
: CARTIGNY	:	: 3	:	:	:	: 3
: CELIGNY	: 1	: 1	:	:	:	: 2
: CHANCY	: 1	: 4	:	:	:	: 5
: CHENE-BOUGERIES	: 5	: 5	: 20	:	:	: 30
: CHENE-LOURD	: 1	:	: 41	:	:	: 42
: CHOULEX	:	: 2	:	:	:	: 2
: COLLEX-BOUSSY	: 1	: 1	:	:	:	: 2
: COLLONGE-BELLERIVE	: 4	: 0	:	:	:	: 12
: COLOGNY	: 4	: 4	: 5	: 1	:	: 14
: CONFIGNON	: 2	: 1	:	:	:	: 3
: CORSIER	: 1	: 3	:	:	:	: 4
: DARDAGNY	:	:	:	:	:	:
: GENTHOD	: 3	: 5	:	:	:	: 8
: GRAND-SACONNEX	: 1	: 3	: 5	: 2	:	: 11
: GY	:	:	:	:	:	:
: HERMANCE	: 2	:	: 1	:	:	: 3
: JUSSY	: 1	: 4	:	:	:	: 5
: LACONNEX	: 1	:	:	:	:	: 1
: LANCY	: 3	: 1	: 14	:	:	: 18
: MEINIER	: 1	: 1	:	: 1	:	: 3
: MEYRIN	:	: 1	: 1	: 1	:	: 3
: ONEX	: 1	:	:	: 1	:	: 2
: PERLY-CERTOUX	: 1	: 1	: 2	:	:	: 4
: PLAN-LES-OLATES	: 5	: 5	: 1	:	:	: 11
: PREGNY-CHAMLESY	: 1	: 2	: 4	: 1	:	: 8
: PRESINGE	:	:	:	:	:	:
: PUPLINGE	:	:	:	:	:	:
: RUSSIN	:	:	:	:	:	:
: SATIGNY	: 2	: 1	:	:	:	: 3
: SORAL	:	:	:	:	:	:
: THONEX	: 5	: 5	: 3	:	:	: 13
: TROINEX	:	:	:	:	:	:
: VANDOEUVRES	:	:	:	:	:	:
: VERNIER	: 4	: 0	: 2	:	:	: 12
: VERSOIX	: 1	: 7	: 8	: 3	:	: 19
: VEYRIER	: 2	: 4	:	:	:	: 6
: INCONNUS	:	:	:	:	:	:
: TOTAL CANTON	: 176	: 175	: 959	: 34	:	: 1346

Tableau 7

CANTON DE GENEVE

LOGEMENTS VIDES
SELON LA COMMUNE ET LE NOMBRE DE PIECES

SITUATION AU 01.06.85

UNITE : NOMBRE

	1	STUDIO 1 1/2	2	2 1/2	3	4	5	6	7	8	9 ET +	INCON- -NUS	TOTAL
CITE-CENTRE	17	1	15		41	12	17	3		2			106
ST-GERVAIS-CHANTEP.			18	4	5	3							30
DELICES-GTES-MONTB.	4		25		37	19	7	1					93
PAQUIS	3		18	1	25	19	33		3		3		105
TOTAL CITE	24	1	74	5	108	53	57	4	3	2	3		334
CHAMPEL	1		7		14	3			1				26
LA CLUSE	1	3	6		27	16		2	4	1			60
JONCTION			29		21	2	3						55
BATIE-ACACIAS		1	1		4	3	1						10
TOTAL PLAINPALAIS	2	4	43		66	24	4	2	5	1			151
EAUX-VIVES-LAC		1	27	6	49	29	9	1		3	4		129
FLORISSANT-MALAGNOU			1				1		3	1	3		9
TOTAL EAUX-VIVES		1	28	6	49	29	10	1	3	4	7		138
SECHERON			4			2							6
O.N.U.													
GD-PRE-VERMONT			2	1	21	2							26
BOUCHET-MOILLEBEAU						2		2			1	1	6
CHARMILLES-CHATELA.			44		18	1					1		64
ST-JEAN-AIRE			6		5			2	1				14
TOTAL PETIT-SACON.			56	1	44	7		4	1	1	2		116
TOTAL GENEVE	26	6	201	12	267	113	71	11	12	8	12		739
AIRE-LA-VILLE													
ANIERES													
AVULLY													
AVUSY													
BARDONNEX													
BELLEVUE					1								1
BERNEX													
CAROUGE	2		40	1	42	24	3						112
CARTIGNY													
CELIGNY													
CHANCY													
CHENE-BOUGERIES	1		12		5	2							20
CHENE-BOURG			10	2	19	6	1	3					41
CHOULEX													
COLLEX-BOSSY													
COLLONGE-BELLERIVE													
COGNON						1	1	1			2		5
CONFIGNON													
CORSIER													
DARDAGNY													
GENTHOD													
GRAND-SACONNEX						1	3		1				5
GY													
HERMAUCE											1		1
JUSSY													
LACONNEX													
LANCY			3		4	1	5				1		14
MEINIER													
MEYRIN						1							1
ONEX													
PERLY-CERTOUX						2							2
PLAN-LES-OUATES								1					1
PREGNY-CHAMUESY			1			1		1			1		4
PRESINGE													
PUPLINGE													
RUSSIN													
SATIGNY													
SORAL													
THONEX						2	1						3
TROINEX													
VANDOEUVRES													
VERNIER						2							2
VERSOIX					1	2	1	2	2				8
VEYRIER													
INCONNUS													
TOTAL CANTON	29	6	267	15	339	158	86	19	15	8	17		959

Tableau 8

CANTON DE GENEVE

LOGEMENTS VACANTS NON MEUBLES
SELON LA COMMUNE ET LE NOMBRE DE PIECES

SITUATION AU 01.06.85

UNITE : NOMBRE

SITUATION	1	STUDIO 1 1/2	2	2 1/2	3	4	5	6	7	8	9 ET +	INCON- -NUS	TOTAL
CITE-CENTRE	1		1	1	3	5		4				1	16
ST-GERVAIS, CHANTEP.	1		1		1	1							4
DELICES, GTES, MONTB.			3		2	2	1	1					9
PAQUIS			3		5	5	6	2					21
TOTAL CITE	2		8	1	11	13	7	7				1	50
CHAMPEL			2		2	6	2	4		1		8	25
LA CLUSE			5			6							11
JUNCTION			10	1	5	2	2						20
BATIE, ACACIAS			2	1		1							4
TOTAL PLAINPALAIS			19	2	7	15	4	4		1		8	60
EAUX-VIVES, LAC	3		5		3	1	6	2	1	1			22
FLORISSANT, MALAGNOU			1		3	2	3	1				1	11
TOTAL EAUX-VIVES	3		6		6	3	9	3	1	1		1	33
SECHERON			1			2							3
O.N.U.													
GD-PRE, VERMONT			1		1	3							5
BOUCHET, MOILLEBEAU			1		4	1			1				7
CHARMILLES, LHATELA.			5			6	2	2					15
ST-JEAN, AIRE			3										3
TOTAL PETIT-SACON.			11		5	12	2	2	1				33
TOTAL GENEVE	5		44	3	29	43	22	16	2	2	10		176
AIRE-LA-VILLE								1					1
ANIERES										1			1
AVULLY													
AVUSY						1			1	10			12
BARDONNEX								2	1				3
BELLEVUE									1		1		2
BERNEX							3		1				6
CAROUGE					3	7	7			2	1		20
CARTIGNY					1	2							3
CELIGNY								1			1		2
CHANCY					1			3	1				5
CHENE-BOUGERIES					1	2	2			3	2		10
CHENE-BOURG									1				1
CHOLEX					1	1							2
COLLEX-LOSSY								1		1			2
COLLONGE-BELLERIVE								1	5	2	4		12
COLOGNY											8		8
CONFIGNON							2	1					3
CORSIER	1						2			1			4
DARUAGNY													
GENTHOD								2	5	1			8
GRAND-SACONNEX					1			1	1	1			4
GY													
HERMANCE						1					1		2
JUSSY						1					4		5
LACONNEX					1								1
LANCY	2				1						1		4
MEINIER	1										1		2
MEYRIN							1						1
ONEX							1						1
PERLY-CERTOLX								1		1			2
PLAN-LES-OUATES							2	2	4	2			10
PREGNY-CHAMLESY								2		1			3
PRESINGE													
PUPLINGE													
RUSSIN													
SATIGNY					1					2			3
SORAL													
THONEX	1					2	2	1		4			10
TROINEX													
VANDOEUVRES													
VERNIER	1		1	1	4		1		2				10
VERSOIX						1		4	2		1		8
VEYRIER					1		1	2			2		6
INCONNUS													
TOTAL CANTON	11		45	4	45	61	46	37	29	38	37		353

Tableau 9

CANTON DE GENEVE

VILLAS VACANTES NON MEUBLEES
SELON L'ANNEE DE CONSTRUCTION ET LE NOMBRE DE PIECES

SITUATION AU 01.06.85

UNITE : NOMBRE

	1	STUDIO 1 1/2	2	2 1/2	3	4	5	6	7	8	9 ET +	INCON- -NUS	TOTAL
JUSQU EN 1946							1	2	3	4	6		16
DE 1947 A 1959													
DE 1960 A 1969								3	1	2	3		9
1970					1			1		3	3		8
1971									2				2
1972													
1973										1			1
1974								1			2		3
1975								1	1				2
1976									1				1
1977													
1978								1					1
1979													
1980											2		2
1981								1	1				2
1982											1		1
1983								1	1		6		8
1984						1	2	2	4	15	5		29
1985							3	8	7	9	2		29
INCONNUS											2		2
TOTAL					1	1	6	21	21	34	32		116

Tableau 10

CANTON DE GENEVE

APPARTEMENTS VACANTS NON MEUBLES
SELON L'ANNEE DE CONSTRUCTION ET LA DUREE DE VACANCE

SITUATION AU 01.06.85

UNITE : NOMBRE

	1-3 MOIS	4-6 MOIS	7-9 MOIS	10-12 MOIS	13-15 MOIS	16-18 MOIS	19-21 MOIS	22-24 MOIS	25-27 MOIS	28-30 MOIS	31-33 MOIS	34-36 MOIS	+ DE 3 ANS	INCON- -NUS	TOTAL
JUSQU EN 1946	32	21	6	1	3				1					11	75
DE 1947 A 1959	11	1	1											2	15
DE 1960 A 1969	24	5	2	2										18	51
1970	6	2												1	9
1971	2													1	3
1972													1		1
1973															
1974	3	2												3	8
1975	3	4													7
1976	3		1											1	5
1977															
1978	1	1												4	6
1979															
1980		1		1											2
1981	1														1
1982	1	1												1	3
1983	1					4	1	1							7
1984		3	11		3									1	18
1985	22														22
INCONNUS	3													1	4
TOTAL	113	41	21	4	6	4	1	1	1				1	44	237

Tableau 11

CANTON DE GENEVE

APPARTEMENTS VACANTS NON MEUBLES
EN VENTE SELON LE PRIX DE VENTE (EN MILLIERS DE FRANCS) ET LE NOMBRE DE PIECES

SITUATION AU 01.06.85

UNITE : NOMBRE

	1	STUDIO 1 1/2	2	2 1/2	3	4	5	6	7	8	9 ET +	INCON- -NUS	TOTAL
MOINS DE 200	2		5	1	2								10
200 A 299					2	1							3
300 A 399					5	3			1				9
400 A 499					5	11	3						19
500 A 599				1		6	7	2					16
600 A 699					1	3	1	2					7
700 A 799						4	10	3	1				18
800 A 899						3			1				4
900 A 999							2		3				5
1000 A 1199								1		1			2
1200 A 1399							1						1
1400 A 1599								2					2
1600 A 1799										2			2
1800 A 1999													
2000 A 2499												1	1
2500 A 2999									2			1	3
3000 ET +							1					1	2
INCONNUS			1		3	1							5
TOTAL	2		6	2	18	32	25	10	8	3	3		109

Tableau 12

CANTON DE GENEVE

APPARTEMENTS VACANTS NON MEUBLES
A LOUER SELON LE LOYER ANNUEL (EN FRANCS) ET LE NOMBRE DE PIECES

SITUATION AU 01.06.85

UNITE : NOMBRE

	1	STUDIO 1 1/2	2	2 1/2	3	4	5	6	7	8	9 ET +	INCON- -NUS	TOTAL
MOINS DE 1000			1										1
1000 A 1999	1		1										2
2000 A 2999	3		3										6
3000 A 3999	1		13		8	1							23
4000 A 4999			12		3	3	2						20
5000 A 5999			2		1		1						4
6000 A 6999			2		2	4							8
7000 A 7999			1			1	2						4
8000 A 8999	1				1	3							5
9000 A 9999	3					2	1						6
10000 A 10999			1		1	1							3
11000 A 11999					1		2						3
12000 A 13999			1			1							2
14000 A 15999					1	1		2					4
16000 A 17999				1	1								2
18000 A 20999							1						1
21000 A 23999						1		1					2
24000 A 26999					3	1	1						5
27000 A 29999						1	1			1			3
30000 A 32999					1	1	1	1					4
33000 A 35999						2	1						3
36000 ET PLUS					3	4	2	2				2	13
INCONNUS			2	1		1							4
TOTAL	9		39	2	26	28	15	6		1	2		128

les locaux commerciaux vacants au 1^{er} juin 1985

1. INTRODUCTION¹⁾

Parallèlement à l'enquête annuelle sur les logements inoccupés, présentée dans la première partie de ce fascicule, le service cantonal de statistique procède également au relevé des locaux commerciaux vacants.

2. RESULTATS

En comparant globalement la situation au 1^{er} juin 1985 à celle de l'enquête précédente (1^{er} juin 1984), on constate que la surface totale vacante a sensiblement augmenté, passant de 10 955 m² à 13 513 m², soit une progression de 23,4 %.

L'ensemble des locaux commerciaux vacants se décompose de la manière suivante : 29 bureaux représentant une surface de 7 528 m², soit 55,7 % de la surface totale, 16 arcades représentant une surface de 2 524 m² (18,7 %), 4 ateliers représentant une surface de 1 587 m² (11,7 %) et 8 dépôts représentant une surface de 1 874 m² (13,9 %).

La progression des locaux commerciaux vacants résulte d'une forte augmentation de la surface des ateliers qui, de pratiquement inexistante (29 m²), passe à 1 587 m² et des bureaux, qui passe de 5 718 m² à 7 528 m² soit une augmentation de 31,7 %. Par contre les arcades vacantes subissent une diminution de 3 000 m² à 2 524 m², soit - 15,9 %, ainsi que les dépôts, de 2 208 m² à 1 874, soit - 15,1 %.

La plus grande partie des locaux commerciaux vacants est en location : 11 648 m² soit 86,2 %, contre 1 865 m² de locaux en vente, soit 13,8 %. La répartition était en 1984 respectivement 55,9 %, et 44,1 %. Du point de vue de la localisation, 71,4 % des surfaces, soit 9 645 m², se situent en ville de Genève.

Les tableaux relatifs à la durée de vacance révèlent que 68,8 % des locaux vacants à louer le sont depuis moins d'une année, tandis que 17,6 % le sont depuis plus d'une année et que la durée est inconnue pour 13,6 % des cas.

Il a été également établi un loyer annuel moyen, par type de locaux vacants, pondéré par leurs surfaces respectives, qui donne dans l'ordre décroissant les résultats suivants : bureaux 356 F/m², arcades 262 F/m², ateliers 178 F/m², dépôts 100 F/m². En confrontant ces résultats aux prix obtenus l'an passé, on note une hausse des loyers moyens de 14,5 % pour les bureaux et de 28,2 % pour les dépôts. En revanche, les loyers des arcades diminuent de 20,1 %.

1) Pour les remarques et définitions préalables, se référer au n^o 12 des "aspects statistiques" paru en février 1979.

En examinant l'année de construction des bureaux et arcades vacants à louer, ces deux catégories représentant 64,9 % de l'ensemble des locaux commerciaux vacants, contre 40,8 % l'an passé, et 66,4 % en 1982, on remarque que 48,1 % de ces surfaces sont localisées dans des bâtiments construits avant 1970, 19,9 % dans des bâtiments construits entre 1970 et 1983 et 31 % dans des bâtiments neufs, c'est-à-dire construits en 1984 et 1985. Pour le 1 % des cas, la date de construction est inconnue.

3. CONCLUSIONS

Les chiffres de 1985 sont plus élevés que ceux enregistrés en 1984, mais restent inférieurs à ceux de 1982. L'augmentation touche les bureaux et les ateliers, alors que les surfaces d'arcades et de dépôts diminuent.

Tableau I

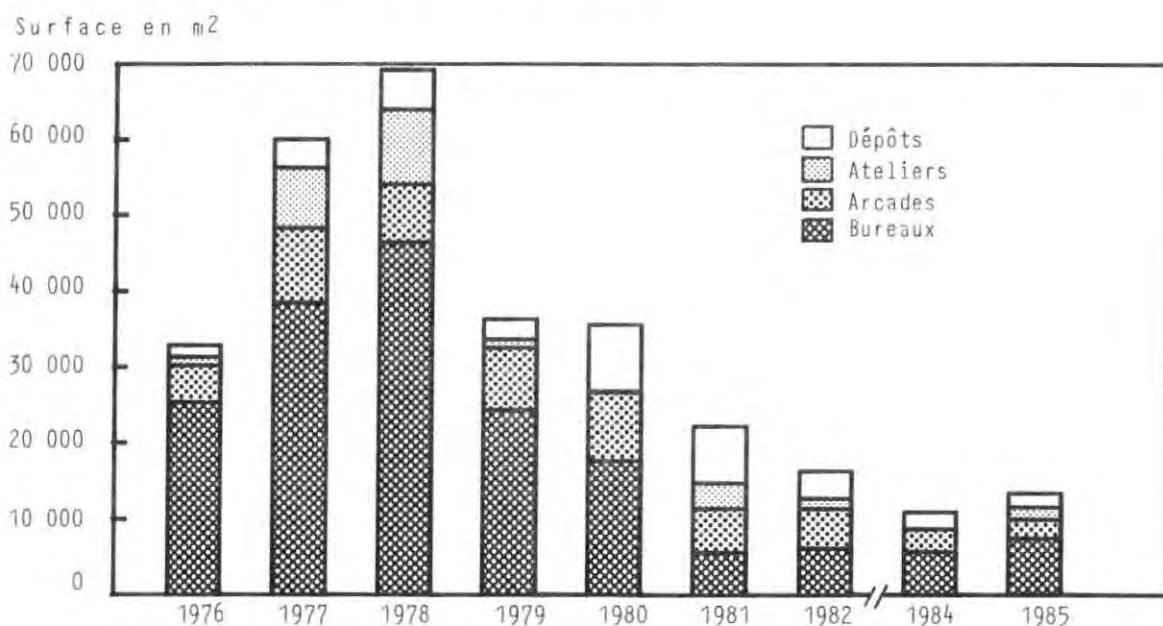
Locaux commerciaux vacants en 1985, selon le mode d'acquisition

Situation au 1.6.85

	Bureaux		Arcades		Ateliers		Dépôts		Inconnus		Total	
	Nb	M2	Nb	M2	Nb	M2	Nb	M2	Nb	M2	Nb	M2
A vendre	1	310	6	971	-	-	2	584	-	-	9	1 865
A louer	28	7 218	10	1 553	4	1 587	6	1 290	-	-	48	11 648
Total	29	7 528	16	2 524	4	1 587	8	1 874	-	-	57	13 513

Figure A

Locaux commerciaux vacants selon le type depuis 1976¹⁾



1) Jusqu'en 1982, relevé au 1er décembre; en 1983, pas de relevé; dès 1984, relevé au 1er juin.

Tableau 2

CANTON DE GENEVE

LOCAUX COMMERCIAUX VACANTS

SELON LA COMMUNE ET LE PRIX MOYEN PAR TYPE.

SITUATION	AU 01.06.85		UNITE FR/M2							
			BUREAUX		ARCADES		ATELIERS		DEPOTS	
	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
	VENDRE	LOUER	VENDRE	LOUER	VENDRE	LOUER	VENDRE	LOUER	VENDRE	LOUER
CITE-CENTRE		545			180					
ST-GERVAIS,CHANTEP.					90					
DELICES,UTES,MONTB.		324			76					
PAQUIS		325			315				215	
TOTAL CITE		401			252				215	
CHAMPÉL		430			401					
LA CLUSE		230	3522					1586	60	
JONCTION		250			365		95		100	
BATIE,ACACIAS							295			
TOTAL PLAINPALAIS		314	3522		386		229	1586	77	
EALX-VIVES,LAC		305	4000		400					
FLORISSANT,MALANOU		381								
TOTAL EALX-VIVES		334	4000		400					
SECHERON									85	
O.N.U										
GD-PRE,VERMONT		209					215			
BOUCHET,NOILLEBEAU	4500	409			300					
CHARMILLES,CHATELA.										
ST-JEAN,AIRE										
TOTAL PETIT SACON.	4500	340			300		215		85	
TOTAL GENEVE	4500	547	3617		290		227	1586	117	
AIRE-LA-VILLE										
ANIERES										
AVULLY									53	
AVUSY										
BARDONNEX										
BELLEVUE										
BERNEX										
CAROUGE		260	4000							
CARTIGNY										
CELIGNY										
CHANCY										
CHENE-BOUGERIES					170					
CHENE-BOURG		160								
CHOLEX										
COLLEX-BOSSY										
COLLONGE-BELLERIVE										
COLOGNY										
CONFIGNON		216								
CORSIER										
DARDAGNY										
GENTHOD										
GRAND-SACONNEX										
GY										
HERMANCE										
JUSSY										
LACONNEX										
LANCY										
MEINIER										
MEYRIN		618								
ONEX										
PERLY-CERTOUX										
PLAN-LES-OCATES										
PREGNY-CHAMDESY										
PRESINGE										
PUPLINGE										
RUSSIN										
SATIGNY									85	
SORAL										
THONEX										
TROINEX										
VANDOEUVRES										
VERNIER			3500	220			73	2700		
VERSOIX										
VEYRIER										
INCONNUS										
TOTAL CANTON	4500	356	3697		262		178	1841	100	

Tableau 3

CANTON DE GENEVE

LOCAUX COMMERCIAUX VACANTS

A LOUER SELON LA COMMUNE, LE TYPE ET LA SURFACE.

SITUATION AU 01.06.85

	BUREAUX		ARCADES		ATELIERS		DEPOTS		INCONNUS		TOTAL	
	NB	M2	NB	M2	NB	M2	NB	M2	NB	M2	NB	M2
: CITE-CENTRE	3	390	1	146							4	536
: ST-GERVAIS, CHANTEP.			1	40							1	40
: DELICES, COTES, MONTB.	1	37	1	50							2	87
: PAGUIS	2	705	1	410			1	170			4	1285
: TOTAL CITE	6	1132	4	646			1	170			11	1948
: CHAMPEL	1	370	1	26							2	396
: LA CLUSE	1	210					1	74			2	284
: JOINCTION	1	660	1	86	1	290	1	59			4	1097
: BATIE, ACACIAS					1	600					1	600
: TOTAL PLAIN/PALAIS	3	1240	2	114	2	890	2	133			9	2377
: EAUX-VIVES, LAC	3	861	1	112							4	973
: FLORISSANT, MALAGNOU	2	340									2	540
: TOTAL EAUX-VIVES	5	1401	1	112							6	1513
: SECHERON							1	350			1	350
: O.N.U.												
: GD-PRE, VERMONT	2	570			1	197					3	767
: BOUCHET, MOILLEBEAU	2	1240	1	180							3	1426
: CHARMILLES, CHATEL.												
: ST-JEAN, AIRE												
: TOTAL PETIT SACON.	4	1610	1	180	1	197	1	350			7	2543
: TOTAL GENEVE	18	5589	6	1052	3	1087	4	653			33	8381
: AIRE-LA-VILLE												
: ANIERES												
: AVULLY							1	37			1	37
: AVUSY												
: BARDONNEX												
: BELLEVUE												
: BERNEX												
: CAROUGE	2	846									2	846
: CARTIGNY												
: CELIGNY												
: CHANCY												
: CHENE-BOLGERIES			1	153							1	153
: CHENE-BOURG	1	125									1	125
: CHOULEX												
: COLLEX-BOSSY												
: COLLONGE-BELLERIVE												
: COLOGNY												
: CONFIGNON	1	36									1	36
: CORSIER												
: DARDAGNY												
: GENTHOD												
: GRAND-SACONNEX												
: GY												
: HERMANCE												
: JUSSY												
: LACONNEX												
: LANCY												
: MEINIER												
: MEYRIH	6	622									6	622
: ONEX												
: PERLY-CERTOUX												
: PLAN-LES-OLATES												
: PREGNY-CHAMUESY												
: PRESINGE												
: PUPLINGE												
: RUSSIN												
: SATIGNY							1	600			1	600
: SORAL												
: THONEX												
: TROINEX												
: VANDOEUVRES												
: VERNIER			1	348	1	500					2	848
: VERSOIX												
: VEYRIER												
: INCONNUS												
: TOTAL CANTON	28	7216	10	1553	4	1587	6	1290			48	11648

Tableau 4

CANTON DE GENEVE

SURFACES DE BUREAUX VACANTS
A LOUER SELON L'ANNEE DE CONSTRUCTION ET LA DUREE DE VACANCE.

SITUATION AU 01.06.85														UNITE : M2	
	1-3	4-6	7-9	10-12	13-15	16-18	19-21	22-24	25-27	28-30	31-33	34-36	+ DE	INCON-	
	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	3 ANS	-NUS	TOTAL
JUSQU EN 1946	220	760											700	36	1716
DE 1947 A 1959	412	290													702
DE 1960 A 1969	485	328												660	1473
1970															
1971															
1972															
1973															
1974															
1975															
1976															
1977															
1978															
1979															
1980															
1981														600	600
1982	120	502													622
1983															
1984		570	210		261										1041
1985	1064														1064
INCONNUS															
TOTAL	2301	2450	210		261								700	1296	7218

Tableau 5

CANTON DE GENEVE

SURFACES DE BUREAUX VACANTS
A LOUER SELON LE LOYER ANNUEL AU M2 ET LA DUREE DE VACANCE.

SITUATION AU 01.06.85														UNITE : M2	
	1-3	4-6	7-9	10-12	13-15	16-18	19-21	22-24	25-27	28-30	31-33	34-36	+ DE	INCON-	
	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	3 ANS	-NUS	TOTAL
MOINS DE 50															
50 A 99															
100 A 149															
150 A 199	125	300													425
200 A 249		270												36	306
250 A 299			210		110								700	660	1680
300 A 349	668													600	1268
350 A 399	1388	290			151										1829
400 A 449															
450 A 499		878													878
500 A 549		390													390
550 A 599															
600 A 649		202													202
650 A 699		120													120
700 A 749															
750 A 799	120														120
800 ET PLUS															
INCONNUS															
TOTAL	2301	2450	210		261								700	1296	7218

Tableau 6

CANTON DE GENEVE

SURFACES D'ARCADES VACANTES
A LOUER SELON L'ANNEE DE CONSTRUCTION ET LA DUREE DE VACANCE.

SITUATION	AU 01.06.85													UNITE : M2	
	1-3	4-6	7-9	10-12	13-15	16-18	19-21	22-24	25-27	28-30	31-33	34-36	+ DE	INCON-	
	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	3 ANS	-NUS	TOTAL
JUSQU EN 1946		146													146
DE 1947 A 1959															
DE 1960 A 1969			180												180
1970															
1971															
1972						348									348
1973															
1974															
1975															
1976															
1977															
1978															
1979															
1980				153											153
1981															
1982															
1983															
1984			88		112										200
1985	410														410
INCONNUS	50			40											90
TOTAL	460	146	268	193	112	348							26		1553

Tableau 7

CANTON DE GENEVE

SURFACES D'ARCADES VACANTES
A LOUER SELON LE LOYER ANNUEL AU M2 ET LA DUREE DE VACANCE.

SITUATION	AU 01.06.85													UNITE : M2	
	1-3	4-6	7-9	10-12	13-15	16-18	19-21	22-24	25-27	28-30	31-33	34-36	+ DE	INCON-	
	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	3 ANS	-NUS	TOTAL
MOINS DE 50															
50 A 99	50			40											90
100 A 149															
150 A 199		146		153											299
200 A 249						348									348
250 A 299															
300 A 349	410														590
350 A 399			188												88
400 A 449			88		112										112
450 A 499													26		26
500 A 549															
550 A 599															
600 A 649															
650 A 699															
700 A 749															
750 A 799															
800 ET PLUS															
INCONNUS															
TOTAL	460	146	268	193	112	348							26		1553

QUARTIERS DE LA VILLE DE GENEVE



Repérage des communes et quartiers (voir figures pages 6 et 7).

SOURCE: SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE

COMMUNES DU CANTON DE GENEVE



SOURCE: SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE

Collection «Aspects statistiques»

1984

- No 40 — Evolution de l'emploi dans l'industrie genevoise de 1966 à 1982 (Avril 1984, 32 pages, prix: 5 F.)
No 41 — Prix à la consommation et loyers. Evolution 1983-84 à Genève (Juillet 1984, 27 pages, prix: 5 F.)
No 42 — Recensement fédéral de la population 1980.6: Population active et mouvements pendulaires (Décembre 1984, 76 pages, prix: 10 F.)

1985

- No 43 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1^{er} juin 1984 (Mars 1985, 16 pages, prix: 5 F.)
No 44 — Recensement fédéral de la population 1980. 7: Conditions d'habitation des ménages; occupation en termes de pièces (Mai 1985, 28 pages, prix: 5 F.)
No 45 — Recensement fédéral de la population 1980. 8: Conditions d'habitation des ménages; occupation en termes de surface, statut d'occupation (Juillet 1985, 28 pages, prix: 5 F.)
No 46 — Recensement fédéral de la population 1980. 9: Conditions d'habitation des ménages par commune et quartier de la ville de Genève (Août 1985, 32 pages, prix: 5 F.)
No 47 — Le mouvement de fonds des comptes de chèques postaux à Genève de 1960 à 1984 (Septembre 1985, 16 pages, prix: 5 F.)
No 48 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1^{er} juin 1985 (Octobre 1985, 20 pages, prix: 5 F.)

Prochaine publication:

- No 49 — Le commerce extérieur du canton de Genève. Résultats par mode de transport 1972-1984 et par emploi et nature des marchandises 1982-1984.