

aspects statistiques

les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à genève

résultats de l'enquête au 1^{er} juin 1986

n° 54
décembre 86

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 1 346 au 1^{er} juin 1985 à 1 613 au 1^{er} juin 1986, soit une augmentation de 19,8 %, et se répartit comme suit :

- 1 170 logements vides,
soit une augmentation de 22,0 %;
- 47 logements vacants meublés,
soit une augmentation de 38,2 %;
- 396 logements vacants non meublés,
soit une augmentation de 12,2 %.

L'ensemble des logements vacants (meublés et non meublés) s'élève donc à 443, et, compte tenu de l'augmentation nette de 2 000 logements du parc existant, le taux de vacance est de 0,24 % cette année, contre 0,22 % un an auparavant.

Les 396 logements vacants non meublés sont composés de la manière suivante :

- 158 appartements à louer, soit 39,9 % du total;
- 102 appartements à vendre (25,8 %);
- 73 villas à vendre (18,4 %);
- 63 villas à louer (15,9 %).

Quant aux surfaces commerciales vacantes, elles ont diminué, passant de 13 513 m² en 1985 à 10 661 m² en 1986, soit une diminution de 21,1 %.

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 1986

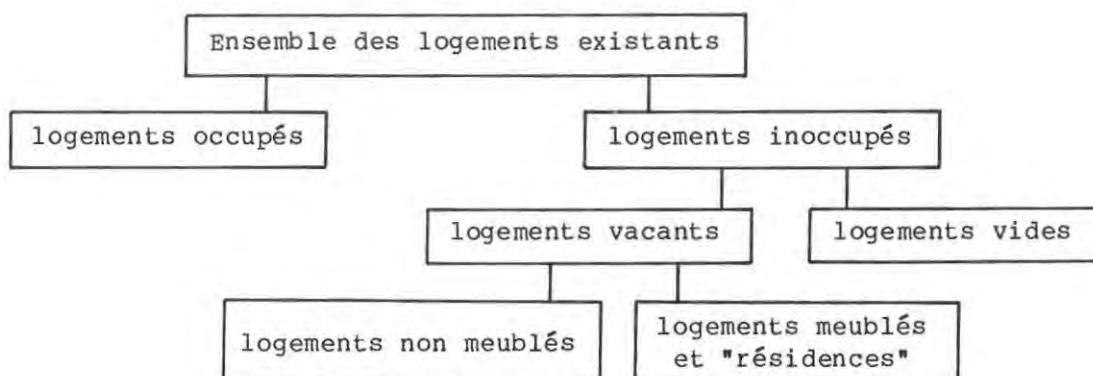
1. INTRODUCTION

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 auparavant effectué concrètement par l'office du logement social a été repris depuis 1985 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 1 346 au 1^{er} juin 1985 à 1 613 au 1^{er} juin 1986, soit une augmentation de 19,8 %.

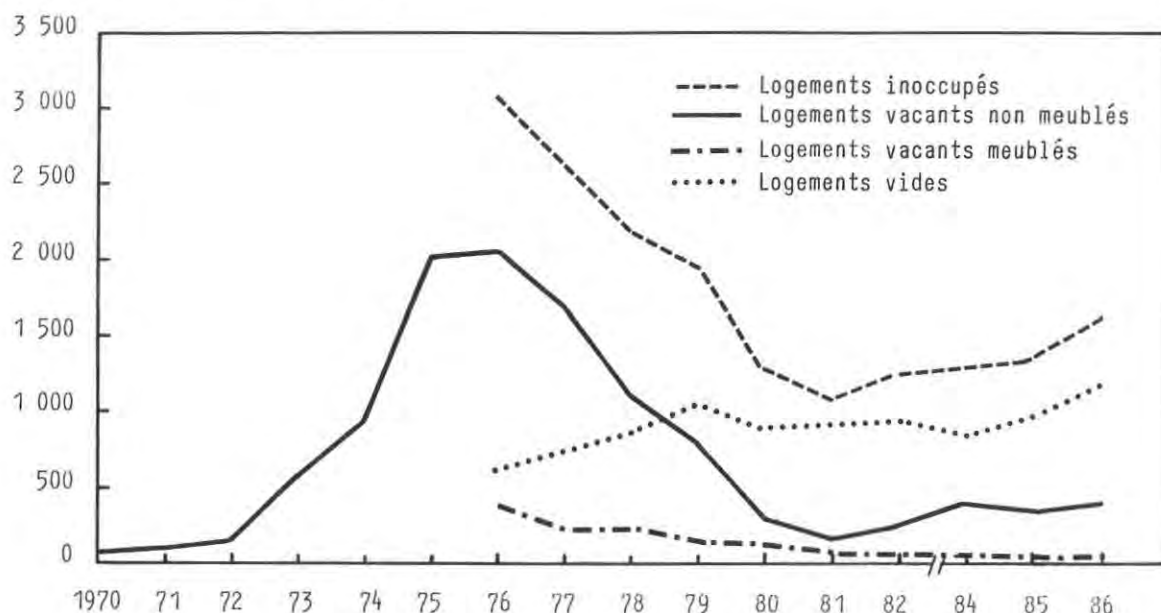
Cet accroissement porte sur les trois catégories : logements vacants non meublés (villas, appartements à vendre, appartements à louer) et meublés, ainsi que les logements vides.

Il ne faut pas attribuer beaucoup d'importance aux variations en valeur relative étant donné la taille réduite des catégories considérées.

Figure A

Canton de Genève

Evolution du nombre des logements inoccupés¹⁾
(vacants non meublés depuis 1970)



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

Logements vides

Les logements vides, au nombre de 1170 en 1986, soit une augmentation de 22,0 % par rapport à l'enquête précédente (1959), représentent 72,5 % des logements inoccupés. Cette augmentation ne doit pas être entièrement prise comme une augmentation réelle du nombre de logements vides mais plutôt comme une amélioration de la statistique due à une meilleure collecte d'informations et à une enquête plus approfondie. Les vides sont situés pour la plupart en ville de Genève qui en totalise 919 (78,5 %) et plus spécialement dans le quartier Cité où l'on en a dénombré 405, ce qui représente le tiers des logements vides. Le quartier de la Cluse, ainsi que les Eaux-Vives-Lac, ont également un nombre important de logements vides : 152 pour chaque quartier. En dehors de la ville, Carouge est la seule commune qui totalise une quantité importante de logements vides (141). On voit donc que l'apparition de logements vides se produit en milieu essentiellement urbain, dans des quartiers anciens, en cours ou en voie de mutation.

Les nombres de pièces les plus fréquemment rencontrés sont dans l'ordre décroissant les 3 pièces, 426 (36,4 %), les 2 pièces, 279 (23,8 %) et les 4 pièces, 234 (20,0 %). Ces trois types représentent 80,3 % des logements vides. La durée de vacuité s'établit de la façon suivante : 610 logements (52,1 %) sont vides à notre connaissance depuis moins d'un an, 251 (21,5 %) entre un et deux ans, 43 (3,7 %) entre deux et trois ans et 266 (22,7 %) depuis plus de trois ans.

Il est intéressant de remarquer que, si depuis six ans le nombre de logements vides est relativement constant (entre 850 et 1 170), 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, 49,1 % en 1985 et 52,1 % 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 (22,7 % des logements vides en 1986 contre 38,6 % en 1985 et 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 I

Canton de Genève

Logements vides ayant donné lieu au 1er juin 1986 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	151	112	7
Demandes préalables	9	20	2

Parmi les 1 170 logements vides dénombrés au 1er juin 1986, 301 sont concernés par une démarche auprès du DTP à cette date. Les 270 logements pour lesquels une demande définitive est déposée se répartissent ainsi : pour 151 d'entre eux la requête est en cours d'instruction, 112 logements bénéficient d'une autorisation et 7 subissent un refus. Les 20 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 869 logements vides ne sont l'objet d'aucune démarche auprès du DTP au 1er juin 1986.

Logements vacants meublés

Lors de la dernière enquête, le nombre de logements vacants meublés s'élevait à 47, représentant 2,9 % des logements inoccupés, soit une augmentation de 38,2 % par rapport à la situation au 1er juin 1985 (34). Leur nombre est à peu près le même qu'en 1984 (50). La durée de vacance est brève : de 1 à 3 mois pour trois-quarts d'entre eux. Parmi ces meublés, 27 (soit 57,4 %) 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 (21 studios).

Logements vacants non meublés

Le nombre de logements vacants non meublés a augmenté de 12,2 % par rapport à 1985, passant de 353 à 396 au 1er juin 1986. Ils représentent 24,6 % des logements inoccupés. Cette catégorie se structure de la manière suivante : 136 villas (34,3 %), dont 63 à louer, 102 appartements à vendre (25,8 %) et 158 appartements à louer (39,9 %). En détaillant cette dernière catégorie, on s'aperçoit qu'elle est formée de 23 petits appartements (studios et 2 pièces), soit 14,6 % de l'ensemble des appartements vacants non meublés à louer, 86 appartements de 3 à 4 pièces (54,4 %), 33 appartements de 5 à 6 pièces (20,9 %) et 16 appartements de 7 pièces et plus (10,1 %). On enregistre une augmentation des appartements à louer (+ 23,4 % en une année), en particulier dans la catégorie des 3-4 pièces; ceux-ci représentent plus de la moitié du total des vacants non meublés en juin 1986. Le nombre d'appartements à vendre a légèrement diminué alors que le nombre de villas a augmenté.

La durée de vacance se présente ainsi : de 1 à 3 mois pour 41,2 % des logements, de 4 à 6 mois pour 19,5 % et de 7 à 9 mois pour 11,1 %, le reste se répartissant entre une durée supérieure, 14,6 % et une durée inconnue, 13,6 %.

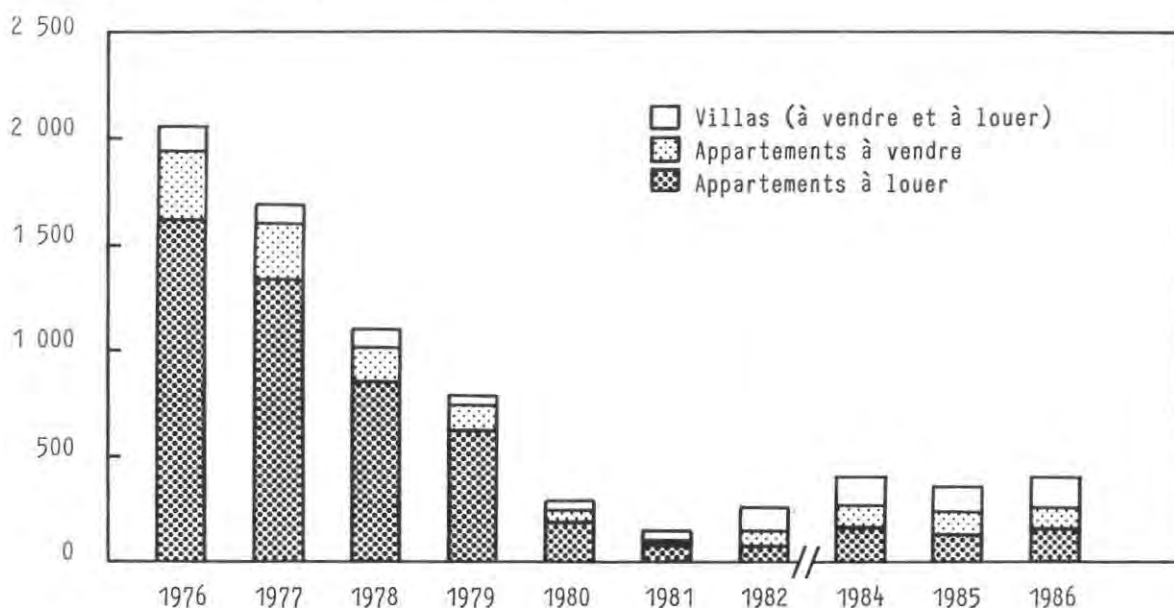
Quant au mode de financement des 260 appartements à vendre ou à louer, 33 appartements (12,7 %) ont été construits par les pouvoirs publics, 20 (7,7 %) avec l'aide des pouvoirs publics et 207 (79,6 %) sans l'aide des pouvoirs publics. En outre, il a été demandé s'il s'agissait d'immeubles rénovés. Les résultats montrent que sur 158 appartements en location, 28 sont situés dans des immeubles rénovés (17,7 %) et que sur 102 appartements à vendre, la proportion est plus forte : 36 appartements, soit 35,5 % 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, 77 logements, soit 19,4 % des logements vacants non meublés, ont été édifiés durant les dix-sept mois précédant la date de l'enquête.

On peut constater dans le tableau suivant que 10,1 % des appartements vacants à louer ont un loyer annuel à la pièce inférieur à 1 800 F., 12,7 % ont un loyer compris entre 1 800 et 2 400 F.; de 2 400 à 4 200 F. par pièce, on trouve 21,5 % des logements, et à partir de 4 200 F., 55,7 %, dont la plus grande partie (42,4 %) a un loyer à la pièce de 6 000 F. et plus.

Figure B

Canton de Genève

Logements vacants non meublés selon le type¹⁾



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

Tableau 2

Canton de Genève

Appartements vacants non meublés en location, selon le loyer à la pièce¹⁾, au 1er juin 1986

	Nombre de pièces						Total
	2 ²⁾	3	4	5	6	7 +	
Moins de 1 200 F	1	2	-	-	-	-	3
de 1 200 à 1 799	-	7	3	3	-	-	13
de 1 800 à 2 399	5	10	4	1	-	-	20
de 2 400 à 2 999	4	4	-	1	-	-	9
de 3 000 à 3 599	3	7	1	2	-	-	13
de 3 600 à 4 199	3	4	2	1	1	1	12
de 4 200 à 5 999	2	3	4	5	3	4	21
de 6 000 et plus	5	16	19	8	8	11	67
Total	23	53	33	21	12	16	158

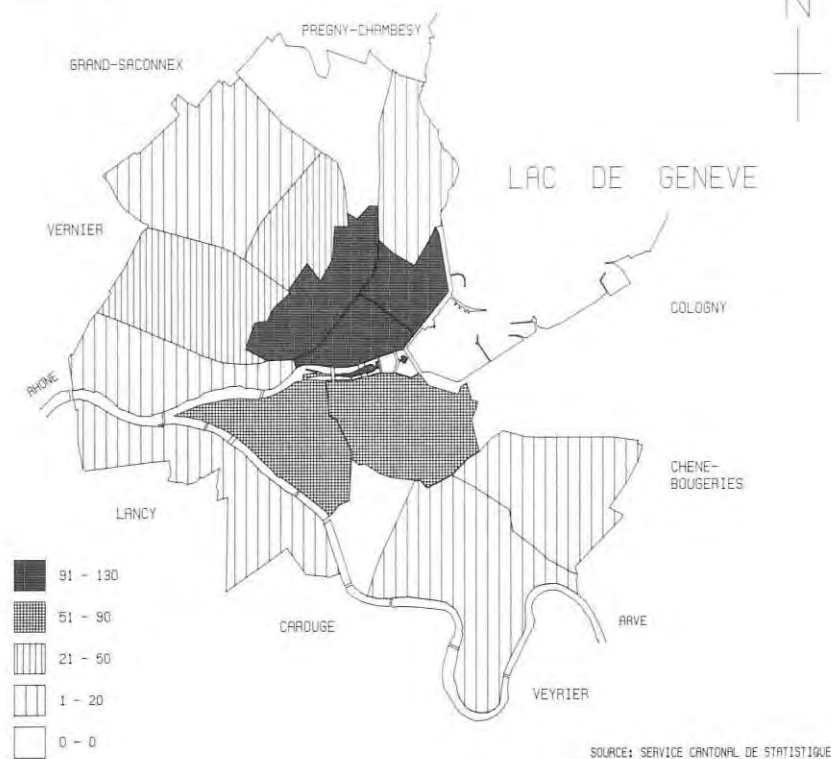
1) Loyer annuel (en francs); cuisine comprise. 2) 2 pièces et studios.

Ensemble des logements vacants

La somme des logements vacants meublés et non meublés a donc augmenté, passant de 387 au 1er juin 1985 à 443 au 1er juin 1986, soit une augmentation de 14,5 %. De ce fait, en tenant compte d'une augmentation nette de 2 000 logements du parc existant, le taux de vacance (qui est défini comme le rapport entre le nombre de logements vacants (443) et le nombre total de logements existants (181 073)) est de 0,24 % cette année, contre 0,22 % en 1985 et 0,26 % en 1984. Il est à noter que ce taux est identique en ville de Genève.

QUARTIERS DE LA VILLE DE GENEVE

REPARTITION PAR QUARTIER
DES 919 LOGEMENTS VIDES
SITUATION AU 01-06-86



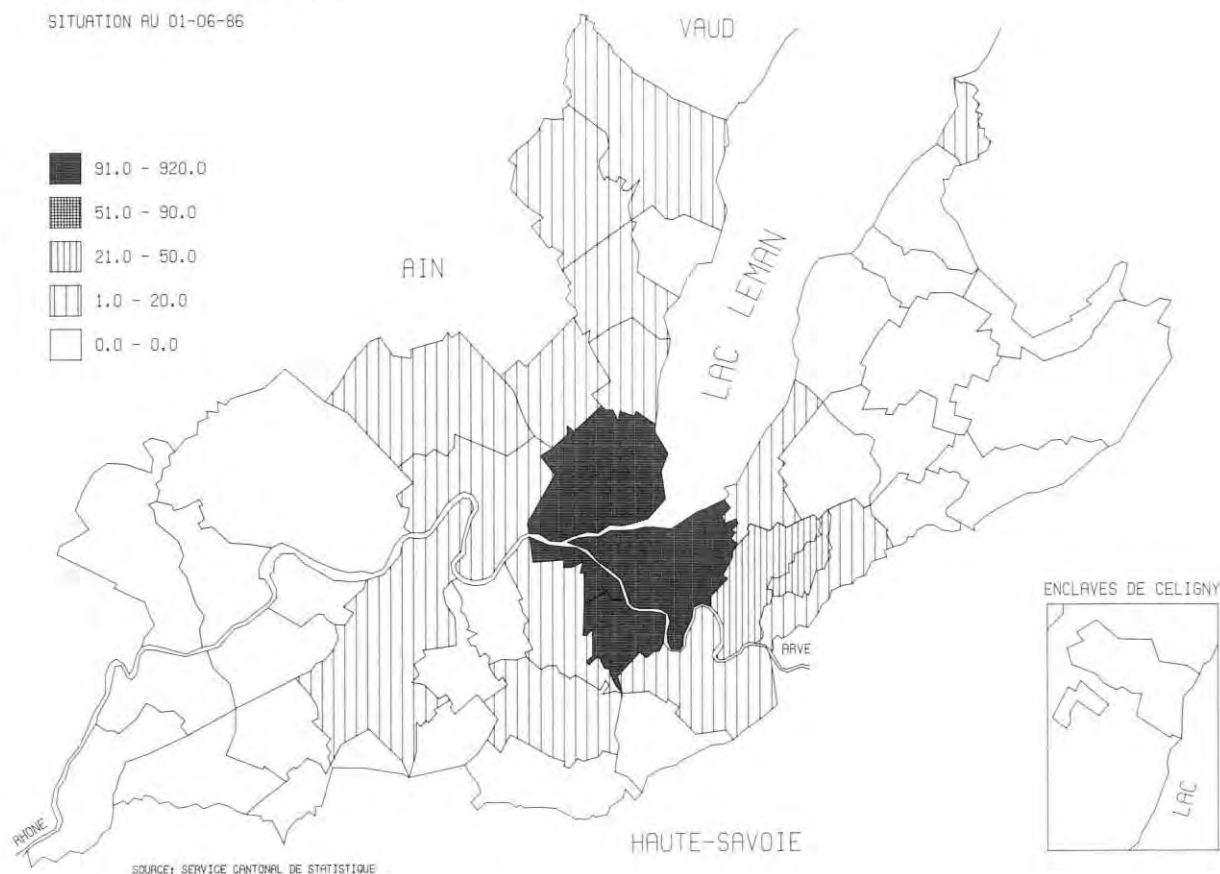
Figures C et D

Répartition des
logements vides

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

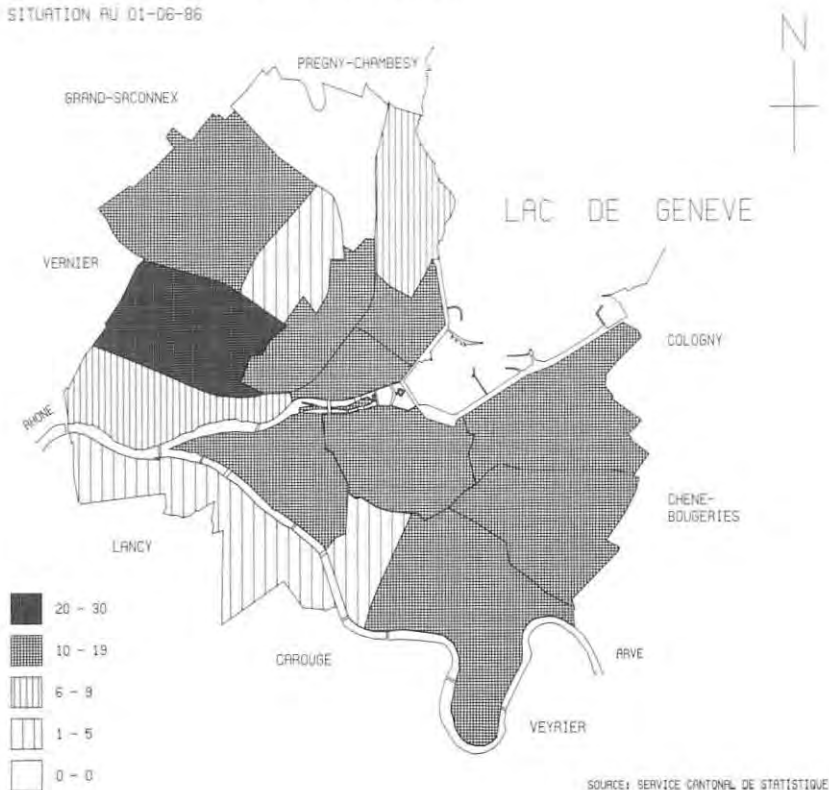
COMMUNES DU CANTON DE GENEVE

REPARTITION PAR COMMUNE
DES 1170 LOGEMENTS VIDES
SITUATION AU 01-06-86



QUARTIERS DE LA VILLE DE GENEVE

REPARTITION PAR QUARTIER
DES 186 LOGEMENTS VACANTS NON MEUBLES
SITUATION AU 01-06-86



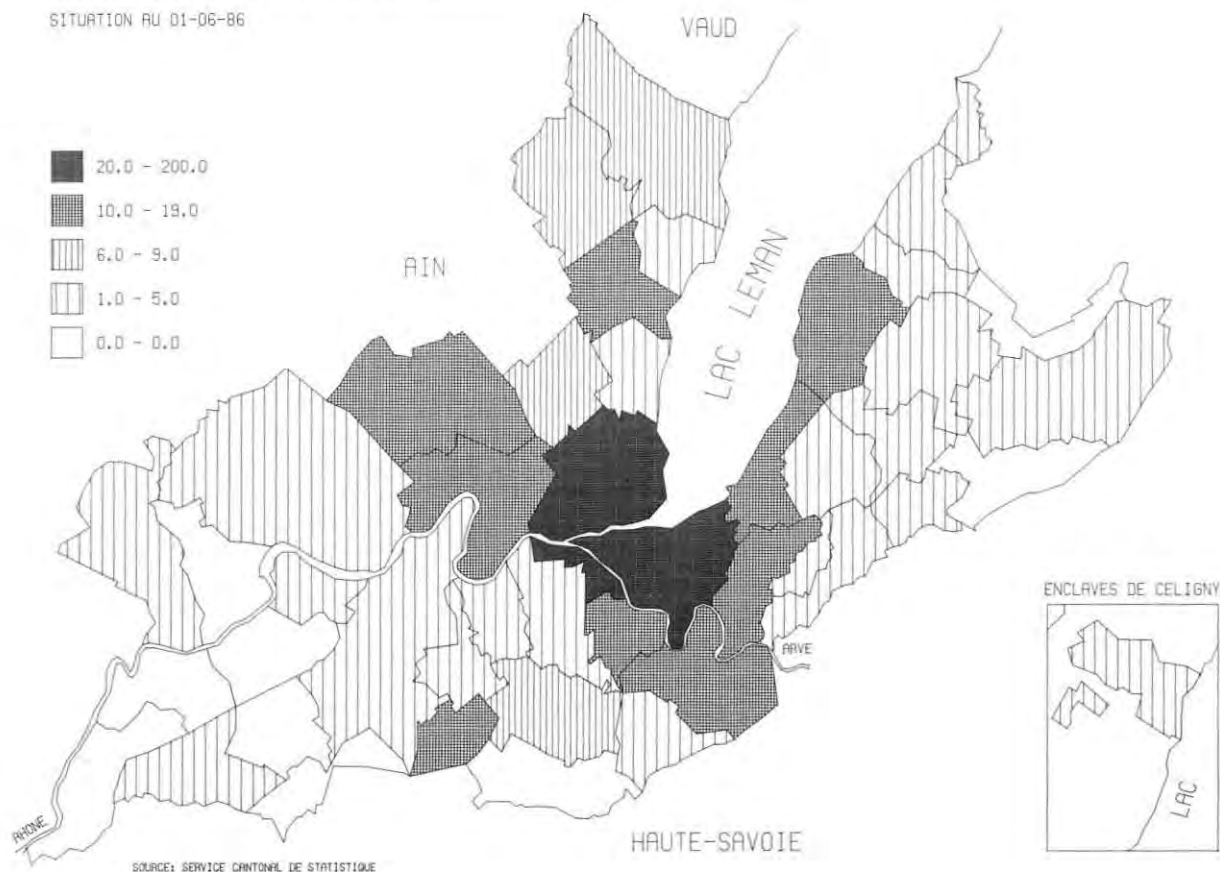
Figures E et F

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 396 LOGEMENTS VACANTS NON MEUBLES
SITUATION AU 01-06-86



3. ANALYSE ET CONCLUSIONS

Offre et demande

En analysant l'évolution des logements vacants selon le nombre de pièces, on constate que la légère augmentation du taux général de vacance entre 1985 et 1986 est due aux logements de 3 pièces et plus (+ 73 vacants), alors que la catégorie des 2 pièces est la seule où l'on enregistre une diminution des logements vacants (- 17). Les taux de vacance les plus faibles restent ceux des logements de 3 et 4 pièces, comme en 1984 et en 1985. A noter également que ces deux catégories sont celles où les demandes enregistrées par l'office du logement social sont les plus fortes.

Tableau 3

Canton de Genève

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							
1984	66	44	75	75	62	132	454
1985	72	55	63	51	40	106	387
1986	55	78	65	66	63	116	443
Existants							
1984	32 513	48 502	46 955	26 436	11 518	11 646	177 570
1985	32 500	48 589	47 379	26 953	11 806	11 846	179 073
1986	32 423	48 813	48 008	27 512	12 204	12 113	181 073
Taux de vacance en %							
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

1) Cuisine comprise.

2) 2 pièces et studios.

Tableau 4

Canton de Genève

Construction de logements

		Requêtes	Autorisés	Mis en chantier	Construits
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
	2e semestre	1 109	1 146	1 165	1 264
1986	1er semestre	1 079	653	590	844

Si l'on considère uniquement les appartements vacants non meublés à louer (158), le taux de vacance n'est que de 0,10 %, l'estimation du nombre d'appartements non meublés à louer étant de 154 708. Ce taux de vacance s'élevait à 0,08 % en 1985 et à 0,10 % en 1984.

L'activité en matière de construction de logements a fléchi en 1985 en ce qui concerne les projets (requêtes déposées, logements autorisés) et la tendance à la baisse se poursuit au 1er semestre 1986. Les logements mis en chantier ont par contre augmenté en 1985; toutefois leur nombre reste faible au 1er semestre 1986. En revanche, le nombre de logements construits a dépassé le cap des 2 000 en 1985, ce qui ne s'était pas reproduit depuis 1978, mais il ne faut pas s'attendre à d'aussi bons résultats en 1986.

Tableau 5

Canton de Genève

Demandes¹⁾ de logement enregistrées en 1986 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	7	3	5	2	3	1	3	22	46
2	66	21	28	25	18	9	16	128	311
3	177	106	165	150	110	64	174	467	1 413
4	64	59	78	114	108	91	480	273	1 267
5	17	8	35	30	48	51	270	114	573
6 et plus	5	1	2	7	8	9	85	31	148
Total	336	198	313	328	295	225	1 028	1 035	3 758

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

Conclusions

Les résultats de l'enquête au 1er juin 1986 montrent par l'augmentation du nombre de logements vides (+ 211 en une année) et par la faible augmentation du nombre de logements vacants non meublés (+ 43) que l'offre reste extrêmement faible. En outre, le nombre de logements neufs mis sur le marché, s'il a augmenté en 1985, est faible au premier semestre 1986. L'offre est donc largement inférieure à la demande (même à la seule demande enregistrée par l'office du logement social : 3 758 logements demandés en 1985) 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 MODF D'ACQUISITION

SITUATION AU 01.06.86

UNITE : NOMBRE

	LOCAT.	VENTE	VIDES	MEU- BLES	INCON- NUS	TOTAL
CITE-CENTRE	12	7	77	2		98
ST-GERVAIS, CHANTEP.	16	1	93			110
DELICES, GTFES, MONTR.	12	1	123	1		137
PAQUIS	5	6	112	27		150
TOTAL CITE	45	15	405	30		495
CHAMPEL	8	10	14	3		35
LA CLUSE	2	2	152			156
JONCTION	11	1	67			79
BATIE, ACACIAS	1		19			20
TOTAL PLAINPALAIS	22	13	252	3		290
EAUX-VIVES, LAC	10	9	152	1		172
FLORISSANT, MALAGNOU	12	7	17	6		42
TOTAL EAUX-VIVES	22	16	169	7		214
SECHERON	5	1	18	1		25
O.N.U.						
GD-PRE, VERMONT	3		25	1		29
BOUCHET, MOILLEREAU	10	5	4			19
CHARMILLES, CHATELA.	6	15	45			66
ST-JEAN, AIRE	6	2	1	1		10
TOTAL PETIT-SACON.	30	23	93	3		149
TOTAL GENEVE	110	67	919	43		1148
AIRE-LA-VILLE		2				2
ANIERES		2				2
AVULLY						
AVUSY	2					2
BARDONNEX						
BELLEVUE	5	6	1			12
BERNEX	2		1			3
CAROUGE	5	14	141			160
CARTIGNY						
CELIGNY		1				1
CHANCY						
CHENE-BOUGERIES	7	7	21	2		37
CHENE-BOURG	3	2	29			34
CHOULEX	3	1				4
COLLEX-POSSY	5	2	1			8
COLLONGE-BELLERIVE	3	10				13
COLOGNY	10	7	3			20
CONFIGNON	1	1				2
CORSIER		2				2
DARDAGNY	2	1				3
GENTHOD	1	1				2
GRAND-SACONNEX	3	4	4			11
GY						
HERMANCE	1	3	1			5
JUSSY		2				2
LA CONNEX						
LANCY	3	1	8			12
MEINIER	2	1				3
MEYRIN	8	4	5	1		18
ONFX	3	1				4
PERLY-CERTOUX	0	2				11
PLAN-LES-QUATES	5	1	4			10
PREGNY-CHAMDESY	1	4	11			16
PRESINGE						
PUPLINGE	1					1
RUSSIN						
SATIGNY	1	4				5
SORAL						
THONEX	3	2	1			6
TROINEX	1	1				2
VANDOEUVRES	2	1				3
VERNIER	2	8	9			19
VERSOIX	3	4	8			15
VEYRIER	5	6	3	1		15
INCONNUS						
TOTAL CANTON	221	175	1170	47		1613

Tableau 7

CANTON DE GENEVE

LOGEMENTS VIDES
SELON LA COMMUNE ET LE NOMBRE DE PIECES

SITUATION AU 01.06.86

UNITE : NOMBRE

	1	STUDIO 1 1/2	2	2 1/2	3	4	5	6	7	8	9 ET +	INCON- NUS	TOTAL
CITE-CENTRE	12	4	11		21	9	13	6	1				77
ST-GERVAIS, CHANTEP.	1	14	30	5	24	17	2						93
DELICES, GRES, MONTB.	5	1	31		68	11	4	3					123
PAQUIS	3	1	17	2	28	24	31		3		3		112
TOTAL CITE	21	20	89	7	141	61	50	9	4		3		405
CHAMPEL	2		4		1	2	2		3				14
LA CLUSE	3		34		62	43	4	2	3	1			152
JONCTION			34		22	11							67
BATIE, ACACIAS			1		5	11	2						19
TOTAL PLAINPALAIS	5		73		90	67	8	2	6	1			252
EAUX-VIVES, LAC	1	11	15	6	67	34	10	1	1	2	4		152
FLORISSANT, L'ALAGNOU			4		2	4	1		3	1	2		17
TOTAL EAUX-VIVES	1	11	19	6	69	38	11	1	4	3	6		169
SECHERON			6		7	4	1						18
O.N.U.													
GD-PRE, VERMONT			2	1	22								25
BOUCHET, MOILLEDEAU							1			2	1		4
CHARMILLES, CHATELA.			11	1	21	3	4	5					45
ST-JEAN, AIRE					1								1
TOTAL PETIT-SACON.			19	2	51	7	6	5		2	1		93
TOTAL GENEVE	27	31	200	15	351	173	75	17	14	6	10		919
AIRE-LA-VILLE													
ANIERES													
AVULLY													
AVUSY													
BARDONNEX													
BELLEVEUE									1				1
BERNEX								1					1
CAROUGE	3		51	3	52	27	1	3		1			141
CARTIGNY													
CELIGNY													
CHANCY													
CHENE-BOUGEPIES	1		10		5	4		1					21
CHENE-BOURG			8		11	6	2	1	1				29
CHOULEX													
COLLEX-BOSSY					1								1
COLLONGE-RELLERIVE													
COLOGNY						1				1	1		3
CONFIGNON													
CORSIER													
DARDAGNY													
GENTHOD													
GRAND-SACONNEX			1		1	1	1						4
GY													
HERMANCE											1		1
JUSSY													
LACONNEX													
LANCY			3		3		1				1		8
MEINIER													
MEYRIN					1	4							5
ONEX													
PERLY-CERTOUX													
PLAN-LES-OUATES						4							4
PREGNY-CHAMDESY			1			4	3	2			1		11
PRESINGE													
PUPLINGE													
RUSSIN													
SATIGNY													
SORAL													
THONEX						1							1
TROINEX													
VANDOEUVRES													
VERNIER	1		5			2	1						9
VERSOIX					1	4		2					8
VEYRIER						3							3
INCONNUS													
TOTAL CANTON	32	31	279	18	426	234	85	27	16	8	14		1170

Tableau B

CANTON DE GENEVE

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

SITUATION AU 01.06.86

UNITE : NOMBRE

	1	STUDIO 1 1/2	2	2 1/2	3	4	5	6	7	8	9 ET +	INCON- NUS	TOTAL
CITE-CENTRE			1	2	3	2	4	4		2	1		19
ST-GERVAIS,CHANTEP.			3		10	2		1		1			17
DELICES,GTES,MONTB.			2		2	2	2	2	2		1		13
PAQUIS	2	1			3	2	1			1			11
TOTAL CITE	2	7	2	18	8	7	7	2	4	3			60
CHAMPEL	1		2	1		4	1	5	1	3			18
LA CLUSE				1	2		1						4
JONCTION		5		4	2			1					12
BATIE,ACACIAS				1									1
TOTAL PLAINPALAIS	1	5	2	7	4	4	2	6	1	3			35
EAUX-VIVES,LAC		3	1	4	3	1	3	3	1				19
FLORISSANT,PALAGNOU	1		1	1	10	4	1	1					19
TOTAL EAUX-VIVES	1	3	2	5	13	5	4	4	1				38
SECHERON			2		4								6
O.N.U.													
GD-PRE,VERMONT		1						1			1		3
BOUCHET,MOILLEREAU				3	2	1	3	4			2		15
CHARMILLES,CHATELA.	6	2		4	4	4	1						21
ST-JEAN,AIRE		1		3	3			1					8
TOTAL PETIT-SACON.	6	6		14	9	5	5	5		3			53
TOTAL GENEVE	10	21	6	44	34	21	18	17	6	9			186
AIRE-LA-VILLE						1					1		2
ANIERES								1	1				2
AVULLY													
AVUSY							1	1					2
BARDONNEX													
BELLEVUE						2	6		2	1			11
BERNEX				1				1					2
CAROUGE		1		2	3	9	1	2	1				19
CARTIGNY													
CELIGNY					1								1
CHANCY													
CHENE-BOUGERIES						3	1	2	5	3			14
CHENE-BOURG					2	1	2						5
CHOULEX				1	1	1	1						4
COLLEX-ROSSY							3	3		1			7
COLLONGE-RELLERIVE						1	6	3	2	1			13
COLOGNY				3	2	1	1	1	1	8			17
CONFIGNON							1	1					2
CORSIER								1		1			2
DARDAGNY						1			1	1			3
GENTHOD								1		1			2
GRAND-SACONNEX					2	2	1	1		1			7
GY													
HERMANCE					1		2				1		4
JUSSY											2		2
LACONNEX													
LANCY			1	1			2						4
MEINIER					1						2		3
MEYRIN				2	2	3	3		2				12
ONEX				2	1					1			4
PERLY-CERTOUX					6	3	1	1					11
PLAN-LES-OUATES			1				2		2	1			6
PREGNY-CHAMDESY							5						5
PRESINGE													
PUPLINGE						1							1
RUSSIN													
SATIGNY						4					1		5
SORAL													
THONEX					1	1		2	1				5
TROINEX						1				1			2
VANDOEUVRES					1			1	1				3
VERNIER			1	4	1	1	1	1	1	1			10
VERSOIX					2			2			1		7
VEYRIER						2	5	3	1				11
INCONNUS													
TOTAL CANTON	10	22	9	60	61	60	63	45	27	39			396

Tableau 9

CANTON DE GENEVE

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

SITUATION AU 01.06.86

UNITE : NOMBRE

	1	STUDIO	2	2 1/2	3	4	5	6	7	8	9	INCON-	TOTAL
	1 1/2										ET +	-NUS	
JUSQU EN 1946						1	3	7	5	3	12		31
DE 1947 A 1959							2		2		2		6
DE 1960 A 1969						1		2	1	3	1		8
1970							1	1			1		3
1971									1				1
1972										2			2
1973								1					1
1974													
1975									1				1
1976							3						3
1977													
1978							1				2		3
1979							1						1
1980								1	2		2		5
1981								3	2	1			6
1982						1			2	1	1		5
1983							1	1	1		5		8
1984									3	4	2		9
1985								10	4	1	3		18
1986							1	13	4	3	2		23
INCONNUS											2		2
TOTAL						3	13	39	28	18	35		136

Tableau 10

CANTON DE GENEVE

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

SITUATION AU 01.06.86

UNITE : NOMBRE

	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-	TOTAL
	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	MOIS	3 ANS	-NUS	
JUSQU EN 1946	24	17	10	3	1	5		1	1					22	84
DE 1947 A 1959	4	2												1	7
DE 1960 A 1969	27	17	11	1		4	1							2	63
1970	10	4												1	15
1971	2	1				1								1	5
1972	2													1	3
1973	5	1													6
1974	5	4												2	11
1975	2		1											1	4
1976	3														3
1977															
1978	4													1	5
1979														2	2
1980								1							1
1981	1	2												1	4
1982														1	1
1983															
1984	3	1		1						1				2	8
1985	1	2	5	4	12										24
1986	12														12
INCONNUS	2														2
TOTAL	107	51	27	9	13	10	1	2	1	1				38	260

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 01.06.86

UNITE : NOMBRE

	1	STUDIO	2	2 1/2	3	4	5	6	7	8	9	INCON-	TOTAL
	1 1/2										ET +	-NUS	
MOINS DE 200	7			1	2								10
200 A 299	1				3	1							5
300 A 399			1		4	1	1						7
400 A 499					1	12	3	1					17
500 A 599					3	2	6	2		1			14
600 A 699					1	2	7	1					11
700 A 799						4	3	2					9
800 A 899						1	1	2					4
900 A 999						1	3	3					7
1000 A 1199										1			1
1200 A 1399							2		2				4
1400 A 1599						1			1				2
1600 A 1799								1					1
1800 A 1999									1				1
2000 A 2499									1				1
2500 A 2999									2				2
3000 ET +					1					4	1		6
INCONNUS													
TOTAL	8	1	1	15	25	26	12	7	6	1			102

Tableau 12

CANTON DE GENEVE

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

SITUATION AU 01.06.86

UNITE : NOMBRE

	1	STUDIO	2	2 1/2	3	4	5	6	7	8	9	INCON-	TOTAL
	1 1/2										ET +	-NUS	
MOINS DE 1000													
1000 A 1999													
2000 A 2999			1	1									2
3000 A 3999			3		4								7
4000 A 4999			3	2	4	1							10
5000 A 5999			3	1	3	1							8
6000 A 6999			3		4		1						8
7000 A 7999			3		2	2							9
8000 A 8999	1				2	2							5
9000 A 9999			1		2		1						4
10000 A 10999				1	7								8
11000 A 11999					3	1	1						5
12000 A 13999					1	2							3
14000 A 15999							2						2
16000 A 17999	1		3	1	3	1	1						10
18000 A 20999				1	2	3		1					7
21000 A 23999							2						2
24000 A 26999						5	3	1					9
27000 A 29999				1	4	2				1			8
30000 A 32999					2	3	2	1					8
33000 A 35999						2	1	1					4
36000 ET PLUS					1	7	5	7	10	2	3		35
INCONNUS			1		1	1		1					4
TOTAL	2	21	8	45	33	21	12	10	3	3			158

les locaux commerciaux vacants au 1^{er} juin 1986

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 1986 à celle de l'enquête précédente (1^{er} juin 1985), on constate que la surface totale vacante a diminué, passant de 13 513 m² à 10 661 m² (- 21,1 %).

L'ensemble des locaux commerciaux vacants se décompose de la manière suivante : 15 bureaux représentant une surface de 4 690 m², soit 44,0 % de la surface totale, 11 arcades représentant une surface de 2 642 m² (24,8 %), 1 atelier représentant une surface de 756 m² (7,1 %) et 11 dépôts représentant une surface de 2 573 m² (24,1 %).

La diminution des locaux commerciaux vacants résulte d'une forte diminution de la surface des bureaux, qui passe de 7 528 m² à 4 690 m² (- 37,7 %). Les arcades vacantes sont moins nombreuses qu'en 1985, mais leur surface totale reste stable. La surface des ateliers diminue : - 831 m² alors que celle des dépôts augmente : + 699 m².

La plus grande partie des locaux commerciaux vacants est en location : 8 211 m² soit 77 %, contre 2 450 m² de locaux en vente, soit 23 %. La répartition était en 1985 respectivement 86,2 %, et 13,8 %. Du point de vue de la localisation, 70,5 % des surfaces, soit 7 515 m², se situent en ville de Genève.

Les tableaux relatifs à la durée de vacance révèlent que 82,3 % des locaux vacants à louer le sont depuis moins d'une année (à une année), tandis que 10,5 % le sont depuis plus d'une année et que la durée est inconnue pour 7,2 % 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 369 F/m², arcades 279 F/m², ateliers 153 F/m², dépôts 123 F/m². En confrontant ces résultats aux prix obtenus l'an passé, on note une hausse des loyers moyens de 3,7 % pour les bureaux, de 6,5 % pour les arcades et de 23 % pour les dépôts.

1) Pour les remarques et définitions préalables, se référer au n° 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, comme l'an passé, contre 40,8 % en 1984, on remarque que 48,6 % de ces surfaces sont localisées dans des bâtiments construits avant 1970, 25,3 % dans des bâtiments construits entre 1970 et 1984 et 13,8 % dans des bâtiments neufs, c'est-à-dire construits en 1985 et 1986. Pour le 12,3 % des cas, la date de construction est inconnue.

3. CONCLUSIONS

Les chiffres de 1986 sont moins élevés que ceux enregistrés en 1985, mais sont égaux à ceux de 1984. La diminution touche les bureaux et les ateliers, alors que les surfaces de dépôts augmentent et que celles des arcades restent stables.

Tableau I

Canton de Genève

Locaux commerciaux vacants selon le mode d'acquisition, au 1er juin 1986

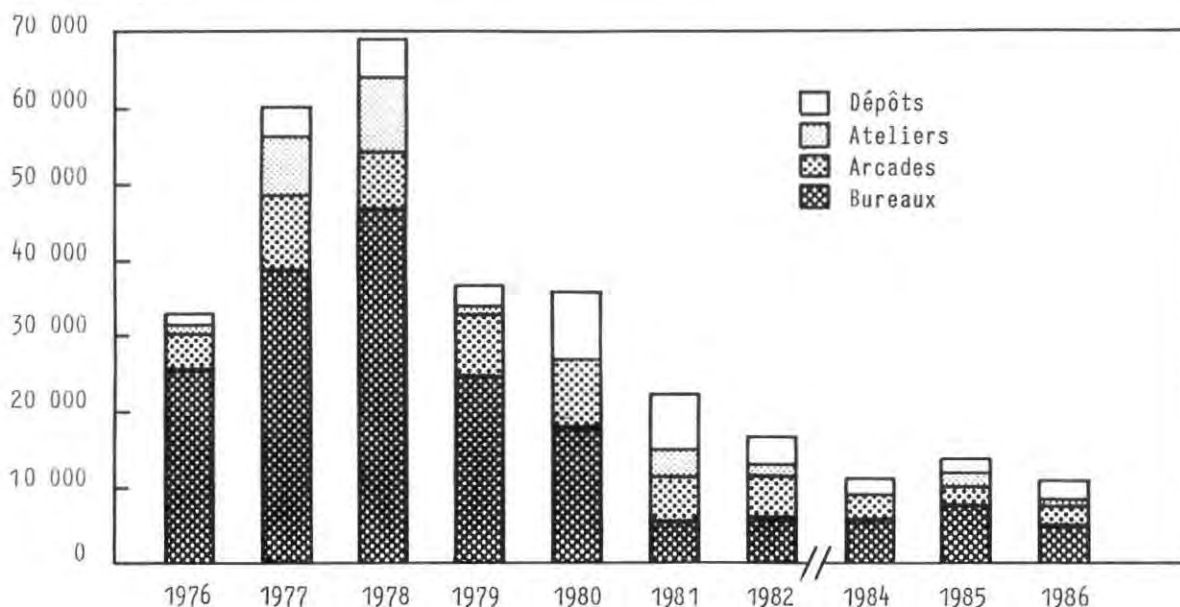
	Bureaux		Arcades		Ateliers		Dépôts		Inconnus		Total	
	Nb	m ²	Nb	m ²	Nb	m ²	Nb	m ²	Nb	m ²	Nb	m ²
A vendre	1	2 000	-	-	-	-	1	450	-	-	2	2 450
A louer	14	2 690	11	2 642	1	756	10	2 123	-	-	36	8 211
Total	15	4 690	11	2 642	1	756	11	2 573	-	-	38	10 661

Figure A

Canton de Genève

Locaux commerciaux vacants selon le type¹⁾

Surface en m²



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 01.06.86		UNITE FR/M2							
	BUREAUX		ARCADES		ATELIERS		DEPOTS			
	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	VENDRE	LOUER	VENDRE	LOUER	VENDRE	LOUER	VENDRE	LOUER	VENDRE	LOUER
CITE-CENTRE		806		547				143		
ST-GERVAIS, CHANTEP.		250						91		
DELICES, GRES, MONTE				164						
PAQUIS								80		
TOTAL CITE		717		431				122		
CHAMPEL										
LA CLUSE		380					1650			
JONCTION										
BATIE, ACACIAS										
TOTAL PLAINPALAIS		380					1650			
EAUX-VIVES, LAC		379		400						
FLORISSANT, MALAGNOU	7000									
TOTAL EAUX-VIVES	7000	379		400						
SECHERON		342		380				250		
O.N.U.										
GD-PRE, VERMONT		195								
BOUCHET, MOILLEREAU				250						
CHARMILLES, CHATELA		305		190				110		
ST-JEAN, AIRE										
TOTAL PETIT SACHON		273		228				138		
TOTAL GENEVE	7000	394		292			1650	136		
AIRE-LA-VILLE										
ANIERES										
AVULLY										
AVUSY										
BARDONNEX										
BELLEVUE										
BERNEX										
CAROUGE		474		246						
CARTIGNY										
CELIGNY										
CHANCY										
CHENE-BOUGERIES										
CHENE-BOURG								120		
CHOULEX										
COLLEX-ROSSY										
COLLONGE-BELLERIVE										
COLOGNY										
CONFIGNON										
CORSIER										
DARDAGNY										
GENTHOD										
GRAND-SACONNEX										
GY										
HERMANCE										
JUSSY										
LACONNEX										
LANCY		200				153				
MEINIER										
MEYRIN								89		
ONEX										
PERLY-CERTOUX										
PLAN-LES-OUATES										
PREGNY-CHAMDESY										
PRESINGE										
PUPLINGE										
RUSSIN										
SATIGNY								100		
SORAL										
THONEX										
TROINEX										
VANDOFUVRES										
VERNIER										
VERSOIX				339						
VEYRIER										
INCONNUS										
TOTAL CANTON	7000	369		279		153	1650	123		

Tableau 3

CANTON DE GENEVE

LOCAUX COMMERCIAUX VACANTS

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

SITUATION AU 01.06.86

	BUREAUX		ARCADES		ATELIERS		DEPOTS		INCONNUS		TOTAL	
	NB	M2	NB	M2	NB	M2	NB	M2	NB	M2	NB	M2
CITE-CENTRE	3	447	1	230			2	123			6	800
ST-GERVAIS-CHANTEP.	1	85					1	23			2	108
DELICES-GTES-MONTB.			1	99							1	99
PAQUIS							1	45			1	45
TOTAL CITE	4	532	2	329			4	191			10	1052
CHAMPEL												
LA CLUSE	1	195									1	195
JONCTION												
BATIE-ACACIAS												
TOTAL PLAINPALAIS	1	195									1	195
EAUX-VIVES-LAC	2	191	1	112							3	303
FLORISSANT-MALAGNOU												
TOTAL EAUX-VIVES	2	191	1	112							3	303
SECHERON	2	614	1	124			1	250			4	988
O.N.U.												
GD-PRE-VERMONT	1	600									1	600
BOUCHET-MOILLEREAU			1	180							1	180
CHARMILLES-CHATEL.	1	157	2	600			2	990			5	1747
ST-JEAN-AIRE												
TOTAL PETIT SACON.	4	1371	4	904			3	1240			11	3515
TOTAL GENEVE	11	2289	7	1345			7	1431			25	5065
AIRE-LA-VILLE												
ANIERES												
AVULLY												
AVUSY												
BARDONNEX												
BELLEVEUE												
BERNEX												
CAROUGE	1	41	2	1034							3	1075
CARTIGNY												
CEIGNY												
CHANCY												
CHENE-BOUGERIES												
CHENE-BOURG							1	65			1	65
CHOULEX												
COLLEX-ROSSY												
COLLONGE-BELLERIVE												
COLOGNY												
CONFIGNON												
CORSIER												
DARDAGNY												
GENTHOD												
GRAND-SACONNEX												
GY												
HERMANCE												
JUSSY												
LACONNEX												
LANCY	2	360			1	756					3	1116
MEINIER												
MEYRIN							1	407			1	407
ONEX												
PERLY-CERTOUX												
PLAN-LES-OUATES												
PREGNY-CHAMBESY												
PRESINGE												
PUPLINGE												
RUSSIN												
SATIGNY							1	220			1	220
SORAL												
THONEX												
TROINEX												
VANDOEUVRES												
VERNIER												
VERSOIX			2	263							2	263
VEYRIER												
INCONNUS												
TOTAL CANTON	14	2690	11	2642	1	756	10	2123			36	8211

Tableau 4

CANTON DE GENEVE

SURFACES DE BUREAUX VACANTS																
A LOUER SELON L'ANNEE DE CONSTRUCTION ET LA DUREE DE VACANCE.																
SITUATION	AU 01.06.86															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	459	85														543
DE 1947 A 1959																
DE 1960 A 1969	40															40
1970		187														187
1971																
1972																
1973																
1974																
1975																
1976																
1977																
1978																
1979																
1980																
1981																
1982													600			600
1983																
1984										151						151
1985		614														614
1986																
INCONNUS	195			360												555
TOTAL	693	886		360						151			600			2690

Tableau 5

CANTON DE GENEVE

SURFACES DE BUREAUX VACANTS																
A LOUER SELON LE LOYER ANNUEL AU M2 ET LA DUREE DE VACANCE.																
SITUATION	AU 01.06.86															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													600			600
200 A 249				360												360
250 A 299	110	85														195
300 A 349	197	614														811
350 A 399	195															195
400 A 449										151						151
450 A 499	41															41
500 A 549																
550 A 599																
600 A 649	150															150
650 A 699																
700 A 749																
750 A 799																
800 ET PLUS		187														187
INCONNUS																
TOTAL	693	886		360						151			600			2690

Tableau 6

CANTON DE GENEVE

SURFACES D'ARCADES VACANTES

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

SITUATION	AU 01.06.86														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	420	205												143	768		
DE 1947 A 1959	230														230		
DE 1960 A 1969	820			180											1009		
1970																	
1971																	
1972																	
1973																	
1974																	
1975	300														300		
1976																	
1977																	
1978																	
1979																	
1980																	
1981																	
1982																	
1983																	
1984										112					112		
1985		124													124		
1986																	
INCONNUS	99														99		
TOTAL	1878	329		180						112				143	2642		

Tableau 7

CANTON DE GENEVE

SURFACES D'ARCADES VACANTES

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

SITUATION	AU 01.06.86														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 90																	
100 A 140																	
150 A 190	399														399		
200 A 240	1129														1129		
250 A 290	120	205		180											505		
300 A 340																	
350 A 390		124													124		
400 A 440										112				143	255		
450 A 490																	
500 A 540	230														230		
550 A 590																	
600 A 640																	
650 A 690																	
700 A 740																	
750 A 790																	
800 ET PLUS																	
INCONNUS																	
TOTAL	1878	329		180						112				143	2642		

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

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.)

1986

- No 49 — Evolution de la population étrangère à Genève 1981-1984; catégorie de permis et type de mouvement (Janvier 1986, 32 pages, prix: 5 F.)
- No 50 — Evolution de l'emploi à Genève (Février 1986, 40 pages, prix: 5 F.)
- No 51 — Commerce extérieur du canton de Genève selon le mode de transport (1972-1984), l'emploi et la nature des marchandises (1982-1984) (Avril 1986, 28 pages, prix: 5 F.)
- No 52 — Recensement fédéral de la population 1980. 10: Structure professionnelle de la population résidente active du canton de Genève (Juin 1986, 28 pages, prix: 5 F.)
- No 53 — Le point sur les statistiques de l'énergie dans le canton de Genève (Novembre 1986, 32 pages, prix: 5 F.)
- No 54 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1^{er} juin 1986 (Décembre 1986, 16 pages, prix: 5 F.)