

Aspects statistiques

N° 98

**Les logements inoccupés
à Genève**

Table des matières	Page
Introduction	3
1. Aspects méthodologiques	4
2. Résultats 1989-1993	18
3. Analyse rétrospective	32
Conclusion générale	44
Annexes	46

L'Office cantonal de la statistique produit et recueille des informations dans tous les domaines de la statistique, les met à disposition et les diffuse. Il assure également la coordination de la statistique publique sur le plan cantonal.

Principaux modes de diffusion :

Publications

Voir liste en page 4 de couverture

Téléphone

022 / 787 67 07 (accès principal à l'Office)

022 / 787 67 67 (indice des prix à la consommation)

Télécopieur

022 / 736 29 45

Vidéotex

*5703 ou *STAT#

Centre de documentation

Ouvert au public de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 17 h

Légende des signes

- valeur nulle
- 0 valeur inférieure à la moitié de la dernière position décimale retenue
- ... donnée inconnue
- /// aucune donnée ne peut correspondre à la définition
- () l'information ne peut être communiquée pour des raisons tenant à la protection des données
- [] valeur peu significative
- e valeur estimée
- p donnée provisoire
- r donnée révisée

Reproduction et utilisation des chiffres autorisées avec mention de la source.

Office cantonal de la statistique

8, rue du 31-Décembre

Case postale 6255 1211 Genève 6



DÉPARTEMENT DE L'ÉCONOMIE PUBLIQUE
République et canton de Genève

Aspects statistiques

N° 98

Les logements inoccupés à Genève

Table des matières	Page
Introduction	3
1. Aspects méthodologiques	4
1.1 Logements inhabités : réalité et statistique	4
1.2 Logements inoccupés : une double statistique	12
2. Résultats 1989-1993	18
2.1 Logements inoccupés	18
2.2 Logements vides	18
2.3 Logements vacants	23
3. Analyse rétrospective	32
3.1 Logements inoccupés 1976-1993	32
3.2 Logements vides 1976-1993	32
3.3 Logements vacants 1931-1993	38
Conclusion générale	44
Annexes	46
1. Logements inoccupés en 1990	47
2. La notion d'appartement vide selon l'initiative "contre les logements vides et la spéculation"	50
3. Les secteurs statistiques de la Ville de Genève	51

Auteur : Monique Robert

avec la participation de Dominique Frei

Mars 1994



Etude réalisée par *Monique Robert* (787 67 50)
avec la participation de *Dominique Frei*

Avec la collaboration de :
Laurence Félix (traitement de textes)
Noëlle Micard (graphiques)

Les logements inoccupés à Genève

Introduction

Les logements inoccupés ont une longue histoire. Mention en est déjà faite dans les statistiques genevoises du début du siècle. Rien d'étonnant à cela : cette préoccupation est liée à une constante dans l'histoire genevoise, le problème du logement.

La dernière flambée de controverses se situe à la fin des années 80. Il faut dire qu'on est alors en plein boom immobilier. C'est le moment de la polémique sur les logements laissés sans occupants, qui culmine avec les débats sur les relocations forcées et l'initiative 27 "contre les logements vides et la spéculation". C'est aussi à ce moment-là que les statistiques réalisées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) se sont retrouvées dans le maelström de violentes diatribes.

Dans ce bruit et cette fureur, l'OCSTAT :

- a gardé une attitude de réserve absolue; en définitive, il ne s'agissait pas de préoccupations d'ordre statistique mais d'un débat de nature politique;
- a eu le souci d'intervenir auprès des instances et des utilisateurs intéressés pour leur fournir le matériel statistique existant, définir la portée et les limites des chiffres à disposition, expliciter la démarche statistique et les règles de déontologie de la profession;
- a remis sur le métier sa réflexion concernant les logements inoccupés dans le cadre d'un groupe de travail interdépartemental "Statistique des logements inoccupés".

Ce numéro de la collection "Aspects statistiques" consacré à la statistique des logements inoccupés prolonge et clôt, au moins pour un temps, ce long cheminement. Son but est d'abord de présenter les résultats détaillés obtenus au cours des cinq dernières années et d'éclairer les chiffres actuels par une analyse rétrospective. Mais pas seulement. Expérience faite, nous souhaitons permettre à tous les intéressés de donner aux résultats leur véritable signification et, par là, limiter les risques d'inutiles controverses. Aux commentaires et analyses s'ajoutent donc des remarques méthodologiques destinées, somme toute, à fournir le mode d'emploi du matériel statistique.

Cette publication s'articulera donc autour de trois parties :

- De nombreuses considérations d'ordre méthodologique sont réunies dans la première. Disons d'emblée qu'elles s'étalent d'une façon assez inhabituelle dans ce genre de publication. S'attachant à la fois à expliquer les problèmes de la mesure du phénomène des logements inoccupés et à attirer l'attention sur des utilisations erronées qui peuvent être faites des résultats, cette partie constituera désormais le document méthodologique de référence pour la statistique des logements inoccupés. Cela dit, tout lecteur un peu pressé peut prendre le risque de ne pas (trop ?) s'y attarder.
- Les résultats des années 1989 à 1993 sont présentés dans la deuxième partie. La dernière publication sur ce sujet donnait les résultats des enquêtes réalisées en 1987 et 1988. Entre-temps, la statistique des logements inoccupés a connu quelques avatars, soit dans les sources d'information, soit dans la méthode de collecte des données. En revanche, en 1993, les évolutions constatées sont

indépendantes de tout effet statistique. Il y a donc un intérêt tout particulier à établir maintenant des comparaisons sur les cinq dernières années, en même temps qu'à préciser les limites de certaines d'entre elles.

- Une analyse rétrospective constitue la troisième partie. La statistique des logements inoccupés existe depuis d'assez nombreuses années : 18 ans pour celle des logements vides, 63 ans pour celle des logements vacants. La perspective historique permet de mieux situer les résultats actuels et apporte un éclairage complémentaire.

1. Aspects méthodologiques

1.1 Logements inhabités : réalité et statistique¹

La statistique des logements inoccupés s'inscrit dans le cadre de l'observation du marché du logement. Elle vise à dénombrer des catégories significatives pour l'appréciation de la situation. En effet, un nombre global de logements inhabités ne constitue pas une information pertinente. Pour la compréhension du phénomène et son analyse, il est nécessaire de connaître les caractéristiques et les causes de la non-occupation.

Des logements inhabités, il en existe pour toutes sortes de raisons. Mais, précisons-le tout de suite, toutes les catégories envisageables ne sont pas bonnes à prendre pour construire une statistique :

- certaines ne sont pas pertinentes par rapport au but que l'on se propose, en l'occurrence l'analyse de la situation du marché du logement;
- d'autres ne permettent pas de mettre en oeuvre les méthodes statistiques : définition sans aucune équivoque possible des unités observées afin d'éviter tout comptage à double, délimitation précise de la portée du relevé, choix des caractéristiques enregistrées, fixation d'une date d'observation, etc.;
- d'autres, enfin, ne peuvent pas faire l'objet d'un dénombrement parce que les sources d'information potentielles ne sont pas accessibles ou fiables ou encore permanentes (de façon à assurer les comparaisons d'une année à l'autre).

Parmi toutes les catégories de logements inhabités, lesquelles peuvent donner lieu à un dénombrement statistique² ?

a. Logements vacants

Les logements vacants sont des logements habitables et destinés à la location durable ou à la vente et qui sont, au jour du relevé, inoccupés. Les maisons individuelles (villas) sont également prises en considération. Un logement inoccupé au jour de référence mais loué pour une date ultérieure est considéré comme vacant. *Les logements vacants sont donc offerts sur le marché et immédiatement disponibles pour l'habitation.*

Il peut être utile de signaler que les logements à vendre, sans preneur mais non loués afin de pouvoir être vendus ultérieurement, entrent dans la catégorie des logements vacants à vendre.

¹Ce développement s'inspire très largement des considérations contenues dans le rapport du groupe de travail "Statistique des logements inoccupés" et reprend son inventaire des catégories de logements inoccupés.

²"Un groupe de nombres quelconques, même relatif à un objet unique, peut ne constituer qu'une documentation numérique sans être pour autant une statistique. Pour mériter cette dernière appellation, la documentation considérée doit constituer un ensemble cohérent, établi de façon systématique afin de permettre notamment les comparaisons", MORICE E. et CHARTIER F. *Méthode statistique*, Paris, INSEE, 1954 (187 p.).

Selon la définition, les villas occupées par leur propriétaire ne sont pas considérées comme vacantes même si celui-ci a entrepris des démarches en vue d'une vente ou d'une location. En revanche, de telles villas peuvent entrer comme objets à vendre ou à louer dans le portefeuille d'une agence immobilière.

Les villas dont la construction a été interrompue ne sont pas comptées comme vacantes. En revanche, les villas pour lesquelles ne restent que des travaux de finitions à effectuer, et qui sont considérées comme terminées dans la statistique cantonale du mouvement de la construction, sont comptées parmi les logements vacants si elles ne sont pas occupées.

b. Logements vides

Les logements vides (villas comprises) sont des *logements qui sont retirés du marché, en vue d'une transformation, d'une rénovation ou d'une démolition* et qui font, normalement, l'objet d'une démarche auprès du Département des travaux publics et de l'énergie (DTPE). Ces logements ne sont donc offerts ni à la vente, ni à la location : ils sont hors marché. La définition des logements vides peut paraître restrictive, mais elle est précise, opérationnelle et elle tient compte des sources d'information disponibles.

c. Logements inhabités pour relogement lors de travaux

Ce sont des logements temporairement inhabités parce que réservés au relogement provisoire de locataires (dans le jargon professionnel, on appelle cette opération une "rocade"), lors de rénovations lourdes. Ils sont donc momentanément retirés du marché. Laisser inoccupés des logements permet d'organiser le relogement des locataires restants et donc de diminuer l'ampleur des nuisances qu'ils doivent supporter, rationaliser les travaux de rénovation et, par là, gagner du temps. En règle générale, ces logements se situent dans les immeubles qui vont être rénovés ou qui sont en cours de rénovation. Cette catégorie de logements inhabités se caractérise par la durée limitée de l'inoccupation.

Compte tenu des caractéristiques architecturales des immeubles construits dans les années soixante qui devront faire l'objet d'une rénovation, il faut s'attendre à avoir un nombre croissant de logements laissés inoccupés pour faciliter les travaux de rénovation. Selon certaines évaluations, il pourrait être rationnel de disposer de 4 à 6 logements inhabités pour relogement temporaire lors de la rénovation d'immeubles de 18 à 24 logements.

L'apparition de logements de ce type constitue un signe avant-coureur d'opérations de rénovation et, à ce titre, leur dénombrement a un sens, quand bien même leur effectif est faible.

d. Anciens logements vides

Les logements qui ont été comptés comme vides lors d'un relevé précédent mais qui sont *loués à des saisonniers* ou *occupés en vertu d'un contrat de confiance* sont, effectivement, des logements occupés et ils n'entrent plus dans le dénombrement des logements vides.

Par définition, les anciens logements vides qui sont *en cours de travaux* ne sont plus comptés comme vides.

e. Logements en cours de travaux

Les logements inoccupés où des travaux sont effectués ne sont pas encore mis ou remis sur le marché. Par définition, ils ne peuvent apparaître ni parmi les vacants car ils ne sont pas habitables, ni parmi les vides même s'ils l'ont été précédemment (catégorie d). En fait, ils ne font provisoirement pas partie du parc des logements, au même titre d'ailleurs que les logements en construction.

Le dénombrement de ces logements en cours de travaux constituerait un indicateur de l'activité de la rénovation plus qu'un indicateur de tension du marché du logement.

Groupe de travail "Statistique des logements inoccupés"

En raison des controverses suscitées par les résultats de la statistique des logements inoccupés, le Conseil d'Etat décide, lors de sa séance du 27 février 1991, la création d'un groupe de travail "Statistique des logements inoccupés".

Ce groupe de travail, présidé par l'OCSTAT, se compose de représentants du Département des travaux publics et de l'énergie, du Département de justice et police et des transports, du Département de l'intérieur, de l'environnement et des affaires régionales.

La tâche qui lui est d'abord confiée est d'identifier les problèmes à résoudre pour disposer d'une statistique sur les logements inoccupés aussi complète que possible, ainsi que d'établir un projet de mission.

Cette mission, dont il est chargé par le Conseil d'Etat lors de sa séance du 30 juillet 1991, consiste à étudier :

- deux nouvelles catégories de logements inoccupés, toutes deux de faible effectif, afin de renforcer le contenu analytique de la statistique;
- l'apport de nouvelles sources administratives, pour élargir les bases d'information dont dispose déjà l'OCSTAT;
- les conditions pratiques de réalisation des améliorations envisagées.

A l'issue de ses travaux, qui se sont tenus entre août 1991 et mai 1992, le groupe de travail propose de :

- renoncer à l'introduction d'un dénombrement explicite des logements insalubres;
- procéder, en revanche, au dénombrement des logements inhabités en vue d'un relogement lors de travaux;
- abandonner l'idée d'une exploitation des données relatives à la population résidente détenues par l'Office cantonal de la population (OCP) pour l'amélioration de la gestion de la statistique des logements inoccupés;
- recourir aux informations dont disposent les Services industriels de Genève (SIG) concernant les installations électriques restées sans successeur connu.

f. Logements d'urgence

Les logements d'urgence, qui sont par définition inhabités, ne peuvent être assimilés à des logements inoccupés. Ces logements sont gardés en réserve afin d'être rapidement mis à disposition par divers organismes, en cas de sinistres ou d'évacuations judiciaires.

g. Logements insalubres

La définition de cette catégorie de logements est extrêmement floue. En effet, la notion d'insalubrité est très difficile à définir de façon objective et devrait être approchée à l'aide de nombreux critères. L'insalubrité découle de facteurs multiples tels que l'humidité, la vétusté, la saleté, le caractère défectueux des installations techniques ou encore des pollutions importantes.

Des logements insalubres et inhabitables pour toutes ces raisons sont déjà inclus dans la catégorie des logements vides car ils sont inoccupés et en attente d'une rénovation ou d'une démolition.

Des logements insalubres peuvent être occupés par des locataires. Par définition, ils sont exclus d'une statistique des logements inoccupés. Une partie de ces logements insalubres est connue du Service de sécurité et de salubrité des constructions du DTPE dans la mesure où une plainte est déposée. Dans de rares cas, il y a interdiction d'occupation des locaux. L'insalubrité constatée n'est en général que momentanée car le Service de sécurité et de salubrité ordonne en principe des travaux de remise en état. Le dénombrement de ces logements momentanément inoccupés pour cause d'insalubrité ne présente pas d'intérêt. En outre, le Service de sécurité et de salubrité ne dispose pas d'une liste des logements insalubres.

En conclusion, aucune donnée administrative ne permet de dresser un inventaire spécifique, complet et à jour de ces logements insalubres et inoccupés. Par ailleurs, faute d'une définition simple, rigoureuse et incontestable de l'insalubrité, il est impossible de questionner les bailleurs. La notion d'insalubrité ou d'insécurité des logements n'est ni pertinente, ni opérationnelle pour la statistique des logements inoccupés.

h. Logements rénovés "vides", à vendre

Pour améliorer la statistique des logements vides, l'OCSTAT a envisagé un dénombrement des logements dont la vente a été refusée par le DTPE en application de la législation concernant les congés-ventes dans le cadre de la loi sur les démolitions, les transformations et les rénovations (LDTR), que ces logements aient été vides ou non. En effet, certaines critiques adressées à l'OCSTAT évoquaient la non-prise en considération de ces logements.

Mais, d'après l'avis de la Police des constructions (avis émis en 1990), il est désormais inutile d'établir une liste des logements inoccupés ou retirés du marché en raison de procédures engagées à la suite de refus d'autorisations d'aliéner : toutes les procédures encore pendantes sont relatives à de "vieilles affaires" et ne fournissent pas, vu leur nombre et leur ancienneté, un élément statistique fiable, significatif et digne d'être mentionné; les propriétaires visés par l'article 9 de la LDTR ont vraisemblablement remis leur appartement sur le marché de la location.

i. Logements momentanément inhabités

Tous les logements faisant l'objet d'un contrat de bail ou en propriété ne peuvent, par définition, être considérés comme inoccupés, même s'ils sont momentanément inhabités. Il s'agit, par exemple :

- de résidences secondaires;
- de pied-à-terre;
- d'appartements loués par des entreprises ou des organismes publics et réservés à certaines catégories de leur personnel (cadres de multinationales, délégués et représentants de pays à des conférences internationales);
- de logements dont l'habitant habituel séjourne hors de son domicile (séjour à l'étranger de longue durée, hospitalisation, personnes âgées en pension, etc.);
- d'appartements inoccupés à la suite d'un décès, la durée de non-occupation pouvant être longue selon la complexité des successions.

j. Autres catégories de logements inhabités

- Logements achetés non occupés par le propriétaire et non mis en location afin de pouvoir être librement occupés au gré du propriétaire par la suite (exemple : appartement acheté en vue du mariage d'un enfant);
- Logements laissés vides en vue d'un éventuel changement d'affectation (nombre de cas extrêmement limité en raison de la législation);

- Logements laissés inoccupés dans des immeubles au gré du départ naturel des locataires sans qu'une démarche en vue d'une rénovation, transformation, démolition ait été entreprise auprès du DTPE³;
- Logements laissés vides à la suite d'un conflit avec le DTPE, hors de tout raisonnement économique rationnel;
- Logements laissés inoccupés – ni loués, ni vendus – situés dans des immeubles destinés à la vente afin de faciliter l'opération.

Certaines de ces quelques catégories marginales se situent dans les zones d'ombre du marché de l'immobilier.

Le dénombrement de ces types de logements inoccupés pour des motifs divers est extrêmement difficile et, s'ils étaient enregistrés, leur attribution à une catégorie significative ne pourrait se faire sans procéder au questionnement, voire à l'interrogatoire, de leur propriétaire ou gérant. On atteindrait là les limites de l'investigation statistique, tant pour des raisons de coût que de déontologie.

En outre, il n'y a pas si longtemps, en raison de la progression des taux d'intérêt et, par conséquent, de l'augmentation des charges financières, laisser un logement inoccupé coûtait de plus en plus cher pour une anticipation dont le succès était de plus en plus aléatoire.

En conclusion, on peut affirmer qu'un dénombrement vraiment exhaustif des logements inhabités est illusoire pour plusieurs motifs : difficulté de définir de façon opérationnelle, univoque et incontestable certains logements inhabités; petite taille du phénomène étudié qui, de plus, est très diffus; caractère insaisissable de certains logements inhabités qui se situent dans les zones grises du marché immobilier.

Seules certaines catégories de logements inhabités sont significatives pour la compréhension du phénomène observé et opérationnelles pour un relevé statistique. Il s'agit :

- des logements vacants;
- des logements vides;
- des logements laissés inoccupés pour le relogement en cas de travaux.

L'OCSTAT n'a jamais prétendu produire une statistique complète des logements inhabités. L'enregistrement de certaines catégories d'entre eux n'aurait du reste aucun sens ou se heurterait à des difficultés insurmontables ou encore soulèverait des problèmes déontologiques (respect de la sphère personnelle, voire intime). Mais, compte tenu des définitions retenues, des instruments d'observation qui leur sont liés, des dates des enquêtes, des informations administratives disponibles et de la nature des phénomènes observés, les statistiques de l'OCSTAT ne sauraient être qualifiées d'incorrectes.

³Une partie de ces logements – tous ceux qui peuvent être détectés – sont dénombrés dans la catégorie des logements vides.

Présentation schématique de l'inventaire des catégories de logements inhabités

Champ conceptuel pertinent	Observation statistique	LOGEMENTS INHABITES				LOGEMENTS OCCUPES	
		<i>Catégorie</i> a Vacants	c Inhabités pour relogement lors de travaux	b Vides		d Anciens "vides"	i Logements momentanément inoccupés
	<i>Caractéristiques</i>	Sur le marché, immédiatement disponibles	En réserve pour relogement provisoire	Retirés du marché		dont	
				Autres catégories de logements inhabités j	dont		dont
			Avec demandes d'autorisation au DTP		Squattés	Occupés en vertu d'un contrat de confiance	
				Insalubres f	Loués pour léger des "saisonniers"		Logements rénovés ou transformés; inhabités mais loués ou vendus
Zone grise	<i>Caractéristiques</i>	Logements (y compris villas) vacants, mis sur le marché directement par leur propriétaire					
Hors champ	<i>Catégorie</i>	f Logements d'urgence	Logements en cours de travaux		Logements rénovés vides h		Logements (y compris villas) occupés à vendre ou à louer
	<i>Caractéristiques</i>	Logements en réserve pour une occupation temporaire (provisoirement occupés ou inoccupés)	dont		Logements dont la vente a été refusée en vertu de la LDTR		Insalubres
			Logements neufs non encore terminés	Anciens vides en cours de travaux d	Autres logements en rénovation, en transformation e		

Remarques

- Les lettres attribuées à chaque catégorie renvoient à l'inventaire des catégories des logements habités (pages 4 à 8).
- Les surfaces des diverses cases du schéma ne sont pas proportionnelles à l'importance quantitative des catégories.
- Champ couvert par la statistique des logements inoccupés.

Source : Rapport du groupe de travail "statistique des logements inoccupés".

Libres propos d'un statisticien quant à son art

Manchettes de journaux, citation d'un représentant de l'OCSTAT comme témoin dans un procès concernant des squatters, échanges de correspondance entre autorités politiques, éditoriaux, lettres de lecteurs, contre-enquêtes, auditions par une commission parlementaire, la "guerre des chiffres" (titre souvent utilisé dans la presse locale) a constitué une expérience peu commune mais enrichissante dans le cadre de l'activité statistique publique. Toutefois ces controverses ont surtout mis en évidence l'importance capitale de la question du logement dans une société urbaine et les enjeux politiques que représentent les tentatives de résolution de ce problème. En effet, en définitive, dans cette querelle de chiffres, les pourfendeurs des résultats statistiques officiels et les producteurs de statistiques parallèles n'ont guère paru soucieux de préoccupations d'ordre statistique, mais bien de dispute de nature politique. Il n'en est guère ressorti de propositions concrètes pour l'amélioration de la qualité de statistiques quasiment mises au pilori.

Cette guerre des chiffres a rappelé aux statisticiens publics ce que sont :

- l'éternelle magie, le fétichisme du chiffre, expression d'une vérité absolue, caricature d'une réalité complexe ou masque grossier et trompeur, c'est selon;
- la perception, historiquement justifiée, de la statistique officielle en tant qu'expression de la puissance publique et auxiliaire du pouvoir;
- la difficulté de communiquer des informations nuancées, de caractère complexe, dans une société médiatisée où le mot-slogan écrase toute remarque explicative;
- l'ignorance assez répandue - forme d'inculture - de quelques notions de base indispensables pour qui veut procéder à un quelconque dénombrement, lire de façon critique les chroniques économiques de la presse, ou comprendre l'information économique et sociale.

La statistique : une discipline rigoureuse

Pour la statistique cantonale qui est, rappelons-le, un service public et constitue une infrastructure nécessaire au bon fonctionnement de la société, la réponse à cette controverse passe par des efforts accrus pour décrypter les besoins d'information qui peuvent être satisfaits par des données statistiques, pour adapter les instruments de mesure afin d'élargir les champs d'observation et la qualité des

résultats et pour appliquer la rigueur de la démarche statistique à la résolution des problèmes posés.

Illustrons ces propos par quelques exemples. Une distinction fondamentale, en statistique notamment, concerne les stocks et les flux; quel est l'effectif d'une population à une date donnée, c'est-à-dire l'état de la population, le stock d'individus ? quelle est la variation de la population entre deux dates, c'est-à-dire quels sont les flux d'individus (les entrées et les sorties) pendant la période considérée ? En matière de logements vides, on a souvent procédé par amalgame en ajoutant logements vides dénombrés à une date de référence et ceux qui le sont devenus par la suite, quand bien même leur parc se renouvelle rapidement. Cette addition malheureuse est-elle l'expression d'une maladroite bonne foi ou d'une mauvaise foi habile ? Les statisticiens ne sauraient trancher.

Par souci d'économie, esprit scientifique et volonté de refléter de façon appropriée la complexité de la réalité, les statisticiens préfèrent procéder à des enquêtes statistiques plutôt qu'à de simples dénombrements; autrement dit, ne pas compter seulement le nombre d'unités correspondant à une définition donnée (un logement vacant; un logement vide), mais relever simultanément quelques-unes des très nombreuses caractéristiques particulières que possède chaque unité (adresse, loyer, type d'immeuble, etc.). En effet, pour la compréhension d'un phénomène ou l'analyse d'une situation, la simple totalisation d'un dénombrement n'est guère pertinente. A quoi servirait de connaître, à l'unité près, les effectifs d'une population sans en connaître la répartition par âge, par sexe, par lieu de résidence, etc. ?

Chacun sait qu'on ne peut pas additionner des poires et des pommes mais qu'en revanche on peut le faire de fruits : ce qui est sommable doit être homogène mais l'homogénéité est une notion relative. Les deux catégories relativement homogènes de logements vacants et de logements vides s'additionnent pour former la catégorie des logements inoccupés. Mais il est statistiquement aberrant d'additionner à ces derniers d'autres catégories de logements inhabités (par exemple utilisés pour le relogement lors de travaux) pour obtenir un total dont la définition n'aurait aucune cohérence.

Une construction systématique

Il est bien connu qu'il faut "nommer pour compter", ce qui signifie qu'un résultat statistique n'est pas le reflet immédiat de la réalité mais le produit d'une démarche de type scientifique qui, à partir

d'une question posée, tente d'y apporter une réponse par la construction d'une représentation simplifiée du problème : un modèle qui met en oeuvre des concepts, des relations entre concepts, des définitions, des méthodes d'observation, de traitement et d'analyse. Cette phase méthodologique ou conceptuelle de l'activité statistique vise à transformer des réalités et des phénomènes complexes (économiques, sociaux, etc.) en objets de mesure, puis, à terme, en données. Lui succède une phase de caractère technique où ces critères sont mis en oeuvre pour collecter et analyser des données. Les résultats statistiques sont donc une reconstruction de la réalité et leur critique peut et doit se faire d'un double point de vue : (a) l'adéquation du modèle à la réalité; (b) l'exactitude des relevés et des traitements effectués. Par ailleurs, les concepts utilisés sont généralement rigoureux mais peuvent ne pas tenir compte de certains aspects de la réalité qui ne se prêtent pas à des définitions précises et uniques ou à des mesures, notamment quantitatives.

Les concepts ayant été déterminés, il faut sélectionner les sources d'information. Celles-là doivent être accessibles, fiables, permanentes (en cas de relevés périodiques), opérationnelles. Certains phénomènes échappent ainsi à l'investigation statistique car ils ne peuvent être définis rigoureusement, d'autres – bien que définis avec précision – ne peuvent faire l'objet d'une mesure statistique car aucune source d'information n'est disponible. C'est notamment pour cette raison que les statisticiens n'ont pas pour ambition d'apporter une réponse de nature statistique à toutes les questions. Par exemple, l'investigation statistique n'est guère adéquate pour traiter des phénomènes qui concernent des marchés gris ou noirs, qu'il s'agisse du marché du logement, du travail ou d'autres biens et services. Dans ces domaines, une autre difficulté doit être mentionnée : lorsqu'un petit nombre de cas est en jeu, la statistique n'est pas l'instrument le plus adéquat; celle-là procède de la théorie des grands nombres.

Bien souvent, la statistique utilise des critères d'ordre juridique car ceux-ci permettent notamment l'utilisation de données administratives. Le recours à des définitions juridiques n'est toutefois possible que lorsque les catégories définies par le droit constituent une représentation pertinente et opérationnelle de la réalité, c'est-à-dire lorsque ces critères permettent une observation et une quantification des phénomènes. Mais, visant des objectifs différents, les catégorisations juridiques et statistiques ne se superposent pas systématiquement de sorte que, lorsque les dispositions juridiques exigent pour leur application des comptages de nature statistique, il est indispensable que le droit tienne

compte des exigences – toujours raisonnables – de la statistique. Comme le rappelle l'annexe 2, la notion de "logement vide" figurant depuis peu dans la législation genevoise ne permettra aucune quantification ou analyse utilisant ce type de définition.

Une déontologie professionnelle

Durant la controverse sur les logements "vides", l'OCSTAT n'a jamais prétendu avoir une statistique absolument complète de tous les types de logements non habités du canton, mais il n'a jamais admis que l'on qualifie ses statistiques d'incorrectes compte tenu des définitions retenues, des instruments d'observation correspondants, des informations administratives disponibles et de la nature des phénomènes observés. L'OCSTAT a procédé à un examen critique et approfondi de l'ensemble de ces statistiques et introduit, comme cette publication l'indique, des améliorations ainsi qu'une modernisation de leur élaboration. Dans ses démarches, il s'est efforcé de respecter le principe de proportionnalité et de maintenir un rapport coût/utilité de l'information qui soit acceptable, compte tenu de l'ensemble des besoins collectifs d'information qu'un office central de statistique doit satisfaire. Cet arbitrage entre les diverses pressions de la demande d'information, cette évaluation permanente de l'équilibre des moyens engagés, dans le respect de priorités définies à long terme, constitue une des tâches délicates des responsables de la statistique publique.

La polémique concernant le nombre des logements "vides" a également permis de réaffirmer quelques principes déontologiques. Les appels à la dénonciation et à la délation pour signaler les logements vides, qui étaient lancés peu après l'affaire des fiches et simultanément à l'appel au boycott du recensement fédéral de la population, ont permis de rappeler qu'un instrument d'observation statistique ne pouvait, par principe, se construire sur des méthodes de ce type – d'une efficacité pratique du reste douteuse – ou de caractère inquisitorial. Les pressions faites pour obtenir ou consulter les listes des logements inhabités ont été l'occasion de préciser la notion de secret statistique et de l'ancrer fermement dans la nouvelle loi sur la statistique publique. Ce secret est absolu, opposable à tout autre service de l'administration et à toute autorité.

Dans une société démocratique, la statistique publique ne doit jamais être détournée de sa finalité d'information générale, manquer de transparence dans ses méthodes et permettre une utilisation des données qu'elle détient à des fins de police économique, de contrôle administratif ou de promotion d'intérêts particuliers.

D.F.

1.2 Logements inoccupés : une double statistique

1.2.1 La statistique des logements vides

- *Une origine cantonale*

La statistique des logements vides est un relevé cantonal. Depuis 1983, l'Office cantonal de la statistique est chargé de sa réalisation.

- *Une définition précise de l'unité observée*

Un *logement vide* est un logement inoccupé qui n'est pas remis sur le marché par son propriétaire dans la perspective plus ou moins lointaine d'une rénovation, d'une transformation, voire d'une démolition.

Sont inclus dans le champ de l'enquête les logements observés vides lors d'un relevé précédent et réoccupés par des squatters (ils restent hors marché).

Sont exclus du champ de l'enquête :

- les logements vides où sont effectués des travaux;
- les logements vides reloués à des saisonniers;
- les logements vides réoccupés en vertu d'un contrat de confiance.

- *Une date de référence*

L'OCSTAT dénombre les logements vides au 1^{er} juin. Le résultat obtenu est donc un stock, un inventaire à un moment donné, une "photographie", et non un flux mesuré sur une période. Il serait donc aberrant d'ajouter aux logements vides recensés au 1^{er} juin des logements devenus vides par la suite. Par analogie, dans un tout autre domaine, en comptant de cette manière, on ajouterait à la population résidente dénombrée un jour donné les naissances et les immigrés sans soustraire les décès et les émigrés.

- *Une zone géographique*

L'enquête sur les logements vides couvre l'ensemble du canton.

- *Une méthode de collecte des données*

L'OCSTAT exploite des sources d'origine administrative pour établir une liste d'adresses où peuvent se trouver des logements vides et, sur cette base, procède à une enquête sur le terrain, c'est-à-dire, à la visite des immeubles.

- *Des sources d'information opérationnelles*

Les fournisseurs des données de base sont des services administratifs :

- Le *Département des travaux publics et de l'énergie (DTPE)*, où les propriétaires déposent les requêtes en autorisation de transformer ou de démolir;
- L'*Office du logement social*, où s'adressent des personnes dont le logement va être transformé ou démoli.
- Les *Services industriels de Genève (SIG)*, qui offrent une nouvelle base d'information dès 1992, à partir de leurs données sur les installations restant sans successeur connu après la résiliation de l'abonnement (pour plus de détails, voir encadré p. 14).

L'exploitation des deux premières sources est liée à une démarche officielle.

- *Les caractéristiques enregistrées*

Par rapport à celles des logements vacants, elles sont relativement restreintes :

- commune et secteur statistique,
- nombre de pièces,
- année de construction,
- durée pendant laquelle le logement est observé vide,
- type de bâtiment.

- *Les limites et la portée de l'enquête*

Jusqu'en 1992, les logements vides ne pouvaient être recensés que si une démarche officielle était entreprise, soit auprès du DTPE, soit auprès de l'Office du logement social.

Depuis 1992, l'exploitation des données en provenance des SIG permet de saisir des logements vides en amont de toute démarche administrative. L'expérience s'est avérée concluante : ces données élargissent de façon substantielle les sources d'information indispensables à la réalisation de la statistique.

1.2.2 La statistique des logements vacants

- *Une enquête fédérale*

Le recensement des logements vacants est un relevé statistique fédéral mentionné dans l'ordonnance concernant l'exécution des relevés fédéraux, du 30 juin 1993. L'Office fédéral de la statistique (OFS) est chargé de sa mise en oeuvre. Il précise les objectifs, définit l'unité statistique et le champ de l'enquête, détermine au besoin les modalités du relevé.

A Genève, l'OCSTAT exécute le relevé d'après les instructions fédérales. Mais, depuis de longues années et comme l'OFS en donne la possibilité, il a élargi la portée de l'enquête afin de fournir davantage d'éléments d'analyse sur le marché du logement. Le relevé cantonal s'appuie sur la Loi sur la statistique publique cantonale, du 11 mars 1993, et son règlement d'exécution, du 23 juin 1993.

Dernièrement, l'enquête fédérale sur les logements vacants a fait l'objet d'une révision. Les nouvelles modalités sont désormais fixées. Les données traditionnellement collectées par l'OCSTAT permettent de satisfaire les demandes de l'OFS. L'enquête révisée entre en vigueur dès 1994.

- *Une définition précise de l'unité observée*

Un *logement vacant* est un logement habitable, destiné à la location durable ou à la vente et qui, à la date de référence, est inoccupé.

Le dénombrement inclut les maisons individuelles (villas).

Entrent dans le champ de l'enquête :

- les logements encore inoccupés à la date de référence, mais loués ou vendus pour une date postérieure (ils sont encore offerts sur le marché au jour déterminant);
- les résidences secondaires et les logements de vacance non meublés, vacants à la date de référence, pour autant qu'ils soient habitables toute l'année.

Résultats de l'étude sur deux nouvelles sources d'information

Dans le cadre de son mandat, le groupe de travail interdépartemental "Statistique des logements inoccupés" a examiné l'apport et les conditions d'exploitation de deux nouvelles sources d'information.

Source "Office cantonal de la population" (OCP) : abandonnée

A partir de sa base de données sur la population résidante du canton, l'OCP a édité des listes d'adresses "sans habitant" d'une part, et des listes d'adresses d'immeubles dans lesquels une baisse sensible du nombre d'habitants a été enregistrée durant une période déterminée d'autre part. Les possibilités d'utilisation de ces deux listes ont fait l'objet de vérifications conjointes de la part de l'OCP et de l'OCSTAT.

L'exploitation des listes d'adresses "sans habitant" n'est pas opérationnelle pour la statistique des logements inoccupés. Y figurent en effet toutes les adresses où, à un moment ou à un autre, une personne a déclaré être domiciliée, pour autant que cette adresse existe effectivement. Elles correspondent donc à une notion administrative du domicile. Une telle liste ne peut être utilisée directement. Elle doit être confrontée ou appariée avec d'autres documents, ce qui représente un travail long, complexe et donc très coûteux.

La liste des immeubles dans lesquels une baisse sensible du nombre d'habitants a été enregistrée durant une période déterminée pouvait constituer une source d'information complémentaire utile à l'établissement de la statistique des logements inoccupés. Dans ce but, les adresses de cette liste qui n'ont pas été enregistrées par l'OCSTAT lors de l'enquête sur les logements inoccupés ont fait l'objet d'une enquête sur le terrain. Menée par l'OCP, longue et complexe, elle n'a permis de déceler qu'un nombre infime de logements inoccupés, sans que le motif de la non-occupation puisse être déterminé. Les tests effectués ont mobilisé six enquêteurs pendant environ six semaines. Ils sont d'autant moins concluants que leur coût est prohibitif par rapport au bénéfice obtenu.

Source "Services industriels de Genève" (SIG) : adoptée

Le groupe de travail "Statistique des logements inoccupés" a également étudié, à partir des données gérées par les SIG, la possibilité de connaître d'une part, les logements pour lesquels il y a résiliation d'un abonnement sans reprise ultérieure et, d'autre part, les logements pour lesquels il y a dépose du compteur et mise hors service de l'installation. Cette étude a été menée avec les représentants des SIG.

Les données administratives détenues par les SIG ont l'avantage déterminant de se référer avant tout à des locaux auxquels correspondent des installations de fourniture d'énergie et non à des personnes. Elles concernent donc directement les unités statistiques qui sont utilisées dans la statistique des logements inoccupés et permettent de les identifier avec précision. Elles sont directement opérationnelles pour la statistique sur les logements inoccupés. Les tests effectués par les SIG à la demande de l'OCSTAT ont montré qu'un intervalle de dix mois depuis la résiliation de l'abonnement permettait de disposer d'informations plus sûres et stables qu'en prenant un délai plus court.

Le groupe de travail avait souhaité connaître le nombre de compteurs déposés par les SIG parce qu'ils étaient restés sans successeur connu (c'est, en fait, un sous-ensemble de la liste générale) ainsi que ceux qui sont déposés simultanément à une mise hors service de l'installation; mais ce type de données ne peut pas être fourni par les SIG faute d'un enregistrement systématique de la part des services techniques.

En définitive, la liste d'adresses qui sont transmises par les SIG constituent l'ensemble d'informations le plus utile à l'élaboration de la statistique des logements inoccupés. Elles ont été exploitées dès 1992. Et, expérience faite, elle représente une source d'information non négligeable pour la statistique des logements inoccupés et tout particulièrement des logements vides.

A noter enfin que la communication des données par les SIG à l'OCSTAT obéit strictement aux dispositions légales concernant la protection des données et le secret statistique.

N'entrent pas dans le champ de l'enquête :

- les logements encore inoccupés mais loués ou vendus à la date de référence (ils ne sont plus offerts sur le marché au jour déterminant);
- les logements vacants situés dans des immeubles en transformation ou en démolition (dans le meilleur des cas, ils ne sont plus habitables);
- les logements neufs qui ne sont pas encore enregistrés comme terminés par les autorités (à défaut des sources administratives nécessaires, l'enquête genevoise exclut les logements qui ne sont pas enregistrés comme terminés dans la statistique cantonale de la construction);
- les logements interdits par ordre des services d'urbanisme et d'hygiène (ils ne sont pas habitables);
- les logements de service réservés à certaines personnes (ils ne sont pas sur le marché);
- les logements ne pouvant être loués en raison de leur situation, de leur état ou de leur équipement;
- les logements mis sur le marché mais encore occupés par leur propriétaire.

En ce qui concerne les *logements meublés*, ils ne font pas partie actuellement du relevé fédéral, qu'il s'agisse de résidences principales ou de résidences secondaires. En revanche, ils sont inclus dans le relevé cantonal.

- *Une date de référence*

Le jour déterminant pour l'enquête est le 1^{er} juin.

Comme l'enquête sur les logements vides, l'enquête sur les logements vacants mesure le phénomène à une date précise. C'est donc aussi un stock.

A noter que, lorsque le marché évolue rapidement, toute comparaison avec des évaluations couvrant une période plus longue (autrement dit, un flux) n'est pas pertinente. Prenons un exemple dans un tout autre domaine : le nombre de chômeurs en fin de mois (un stock) est toujours inférieur au nombre de personnes qui ont connu le chômage au cours du mois (un flux). L'écart serait bien plus considérable si le flux était mesuré sur plusieurs mois.

- *Une zone géographique déterminée*

L'enquête dénombre les logements vacants situés exclusivement sur le territoire du canton de Genève. La situation du marché sur la côte lémanique vaudoise ne peut s'apprécier qu'à l'aide de l'enquête réalisée dans le canton de Vaud.

- *Une méthode de collecte des données*

A la différence du dénombrement des logements vides qui résulte de l'exploitation de sources administratives, complétée par une enquête sur le terrain, le relevé des logements vacants est une enquête statistique. L'OCSTAT interroge directement les régies et agents immobiliers.

L'importance du parc locatif genevois (89 % des logements occupés lors du recensement fédéral de la population de 1980) avait conduit à ce choix. Il reste toujours valable (85 % des logements occupés en 1990).

A partir de 1991, et sur le conseil des milieux concernés, l'enquête s'effectue par voie postale⁴. Actuellement, l'OCSTAT s'adresse à 460 informateurs. Au côté des régies, figurent des coopératives d'habitation, des fondations immobilières, des caisses de retraite, de grandes banques, des organismes publics, des fiduciaires, etc.

⁴Auparavant, les enquêteurs de l'OCSTAT étaient chargés de questionner les différents agents et intermédiaires immobiliers.

Parmi les vérifications et contrôles effectués, signalons la confrontation des renseignements contenus dans les questionnaires avec les informations fournies par les enquêteurs de l'OCSTAT ou contenues dans les annonces de presse (elles font l'objet d'un dépouillement systématique) ou encore en provenance de la statistique des loyers.

L'enquête sur les villas inoccupées au 1^{er} décembre 1991

Dans les premiers mois de 1990, des rumeurs faisaient état de 800 à 1 000 villas vacantes. Au 1^{er} juin, dans le cadre de son enquête annuelle sur les logements vacants, l'OCSTAT en dénombrait 355. Afin d'examiner la fiabilité des résultats obtenus, l'OCSTAT a décidé de réaliser un autre relevé sur les villas au 1^{er} décembre 1991.

Tous les bâtiments à un ou deux logements construits (et achevés) entre le 1^{er} janvier 1987 et le 1^{er} décembre 1991 dans le canton ont fait l'objet d'une enquête sur le terrain afin de déterminer s'ils étaient occupés ou non. Dans les limites du champ de l'enquête (constructions terminées durant les cinq dernières années), le relevé était exhaustif.

Sur les 1 800 bâtiments à un ou deux logements, 205 se sont avérés sans occupants à fin 1991, soit 11 % de l'ensemble (par convention, un bâtiment à deux logements est inoccupé si l'un des deux logements au moins est lui-même inoccupé). Ces 1 800 bâtiments représentaient en fait 1 955 logements, sur lesquels 282 étaient inhabités.

Cette enquête ne prétendait pas mesurer intégralement l'excès de l'offre de villas par rapport à la demande. Toutefois, elle a porté sur 2 000 bâtiments, et parmi les plus récemment mis sur le marché. Le nombre relativement faible de villas effectivement inoccupées n'a en rien confirmé les chiffres très élevés lancés et colportés par la rumeur. En revanche, il a consolidé les résultats de l'enquête annuelle sur les logements vacants. Compte tenu des champs d'enquête respectifs et des définitions, les ordres de grandeur étaient tout à fait cohérents.

- *Caractéristiques enregistrées*

L'enquête fédérale actuelle exige que soient indiqués :

- le type de bâtiment (villa ou immeuble);
- le nombre de pièces;
- la commune;
- les logements construits au cours des deux dernières années.

Pouvant élargir la portée du relevé, l'OCSTAT recueille également :

- le statut d'occupation (location ou vente);
- l'équipement (meublé ou non);
- l'étage;
- l'année de construction;
- la durée de vacance;
- les travaux de modernisation;
- l'appartenance au marché primaire (logement jamais occupé depuis sa construction) ou secondaire (logement de seconde main);
- le loyer ou le prix de vente.

- *Limites et portée de l'enquête*

La principale limite est liée à la nature des informateurs :

- Les logements ou villas mis sur le marché directement par des particuliers échappent en partie à l'enquête. Néanmoins, leur nombre est certainement faible. Il est vraisemblable que des particuliers qui gèrent eux-mêmes leur biens immobiliers recourent aussi aux services d'agents pour les mettre sur le marché.
- A la fin des années 80, des professionnels de la construction, voire d'un autre secteur d'activité, se sont insérés dans le circuit de la promotion immobilière (de villas notamment) à la faveur d'une excellente conjoncture. Cette catégorie relativement nouvelle de promoteurs a, au moins en partie, échappé à l'enquête sur les logements vacants qui est menée dans les milieux immobiliers traditionnels. Le nombre de villas vacantes (au sens où elles sont définies dans l'enquête) est alors vraisemblablement quelque peu sous-estimé.

La statistique des logements inoccupés pour relogement lors de travaux

Depuis 1992, les logements inoccupés pour relogement lors de travaux font l'objet d'un dénombrement. De par sa nature, cette nouvelle catégorie de logements inhabités n'est pas ajoutée à celles des logements vacants et vides pour obtenir le nombre total de logements inoccupés.

Cette statistique obéit aux exigences méthodologiques suivantes :

- définition : ce sont des logements temporairement inoccupés réservés au logement de locataires lors de rénovations lourdes;
- date de référence : l'OCSTAT dénombre ces logements au 1^{er} juin;
- méthode de collecte des données : l'enquête est menée auprès des milieux immobiliers et autres bailleurs simultanément à l'enquête annuelle sur les logements vacants;
- caractéristiques enregistrées : année de construction, nombre de pièces, étage, durée d'occupation.

Remarque complémentaire : par définition, ce ne sont pas des logements vacants puisqu'ils sont retirés du marché. De par leur nature, certains pourraient figurer dans les logements vides. Toutefois, aucun dénombrement ne peut être fait à double. Les logements déclarés comme inhabités pour relogement, les logements enregistrés comme vides ainsi d'ailleurs que les logements annoncés vacants font l'objet de vérifications simultanées adresse par adresse.

A ce jour, aucun résultat n'a été encore publié. Précisons simplement ici que, en 1992, comme en 1993, leur nombre est de l'ordre de la centaine, avec une nette tendance à l'augmentation en 1993.

2. Résultats 1989-1993

2.1 Logements inoccupés

Le nombre de logements inoccupés passe de 1 854 à 4 369 entre 1989 et 1993, soit une augmentation de 2 515 logements en cinq ans, ou encore de 135,7 %. Cet accroissement concerne les logements vides (+ 492, ou + 44,0 %) mais plus encore les logements vacants (+ 2 023, ou encore + 274,9 %). Mais pas de conclusions trop hâtives : la statistique des logements inoccupés a fait l'objet d'une double révision, en 1991 pour les logements vacants, en 1992 pour les logements vides. Les accroissements constatés résultent en partie d'effets statistiques.

Canton de Genève

Tableau 1

Logements inoccupés selon la catégorie

Situation au 1^{er} juin

	Logements vides	Logements vacants	Total
1989	1 118	736	1 854
1990	1 506	823	2 329
1991	1 525	1 490	3 015
1992	1 716	1 710	3 426
1993	1 610	2 759	4 369

Source : OFS (Berne) - OCSTAT (Genève)

2.2 Logements vides

2.2.1 Résultats globaux

Le nombre des logements vides – donc, en principe, promis à une démolition, une transformation ou une rénovation, à plus ou moins longue échéance – atteint les niveaux suivants :

Canton de Genève

Tableau 2

Logements vides

Situation au 1^{er} juin

	Nombre absolu	Variation annuelle	
		Absolue	%
1989	1 118	- 98	- 8,1
1990	1 506	388	34,7
1991	1 525	19	1,3
1992	1 716	191	12,5
1993	1 610	- 106	- 6,2

Source : OCSTAT (Genève)

Entre 1989 et 1993, on enregistre donc une augmentation globale de 44,0 %. Si le taux d'accroissement annuel moyen s'élève à 8,8 %, il existe de grandes différences d'une année à l'autre :

- un accroissement massif de 1989 à 1990, puisqu'on s'approche des 400 logements vides supplémentaires;
- une stabilisation en 1990-91;
- une augmentation sensible en 1991-92;
- une diminution en 1992-93.

De 89 à 91, l'accroissement des logements vides épouse les mouvements de la conjoncture. Nous y reviendrons un peu plus loin (voir page 35 et suivantes). Précisons toutefois dès maintenant que les rénovations – avec lesquelles le phénomène des logements vides a partie liée – atteignent un niveau record en 1990 et refluent en 1991. Certes, la législation cantonale existante exerce depuis longtemps déjà ses effets régulateurs, mais les arrêtés fédéraux urgents d'octobre 1989 brisent net toute velléité de spéculation immobilière à court terme, tandis que les quatre hausses successives des taux hypothécaires gèlent les opérations de construction autant pour les rénovations et les transformations que pour les bâtiments neufs.

De 91 à 92, l'accroissement est le résultat d'un effet statistique. L'exploitation d'une nouvelle source administrative permettant de saisir le phénomène des logements vides en amont de toute démarche auprès du Département des travaux publics (voir page 14) a élargi la base de l'enquête et, en définitive, grossi le nombre de logements vides⁵. La conjoncture ne s'est pas améliorée en 1992, au contraire. Les taux hypothécaires sont toujours très élevés. Ce n'est donc pas l'heure de faire des projets de rénovation. Sur la base des sources administratives traditionnelles, on aurait enregistré en 1992 une baisse des logements vides par rapport à 1991 (- 100, soit - 6,6 %).

De 92 à 93, enfin, l'évolution confirme le repli qui aurait été observé lors de la période précédente sans effet statistique. Le contexte économique et la conjoncture immobilière n'ont pas changé, sinon dans le sens d'une détérioration. La baisse des taux hypothécaires est encore bien récente. Les opérations de rénovation ou de transformation, ce ne sera que pour plus tard.

2.2.2 Trois résultats détaillés pour apprécier le phénomène des logements vides

- *La plupart des logements vides se situent dans des immeubles anciens*

Pour les cinq dernières années, en moyenne, 78,0 % des logements vides appartiennent à des immeubles construits avant 1947. Cette proportion tend d'ailleurs à s'amincir entre 1989 et 1993, puisqu'elle passe de 85,2 à 72,2 %. A partir de 1990, apparaissent davantage de logements vides dans des immeubles construits après-guerre et même dans les années soixante. Leur part reste tout de même limitée puisqu'elle représente, en moyenne, 7,8 % pour les premiers et 10,9 % pour les seconds.

Canton de Genève

Tableau 3

Logements vides selon la période de construction

Situation au 1^{er} juin

Période	1989	1990	1991	1992	1993
1900-1946	952	1 183	1 215	1 274	1 162
1947-1960	51	123	129	159	139
1961-1970	91	164	143	207	221
1971-1975	18	32	24	45	59
Après 1975	6	4	14	31	29
Total	1 118	1 506	1 525	1 716	1 610

Source : OCSTAT (Genève)

⁵On peut estimer l'apport de la nouvelle source d'information à 15-20 % de l'effectif total des logements vides.

- *Dans quelle mesure le stock se renouvelle-t-il ?*

Chaque année, des logements vides entrent dans le dernier stock chiffré au 1^{er} juin, tandis que d'autres en sortent (quand les enquêteurs constatent que des travaux de rénovation ou de démolition sont ou ont été effectués). On peut donc mesurer la durée pendant laquelle les logements vides restent dans le fichier ou, si l'on veut, la durée de vacuité.

Canton de Genève

Tableau 4

Logements vides selon la durée de vacuité

Situation au 1^{er} juin

	Moins d'un an	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 ans et plus	Total
1989	521	218	115	264	1 118
1990	824	225	127	330	1 506
1991	662	367	129	367	1 525
1992	860	283	170	403	1 716
1993	795	262	108	445	1 610

Source : OCSTAT (Genève)

Petit bémol, au préalable : en 1992, l'effet statistique altère la portée du résultat selon lequel 860 logements, soit 50,1 %, sont vides depuis moins d'un an. Toutefois, sur les cinq années considérées, la tendance et les ordres de grandeur restent assez semblables. De 1989 à 1993, 43,4 % (en 1991) à 54,7 % (en 1990) des logements vides l'étaient depuis moins d'une année, soit, en moyenne pour les cinq années, presque la moitié (48,8 %). Ceux qui sont vides depuis un à deux ans représentent entre 14,9 % (1990) et 24,1 % (1991), soit une moyenne de 18,3 % sur les cinq ans. Quant à ceux qui sont vides depuis plus de trois ans, leur proportion tourne en moyenne autour des 24,1 %. A noter qu'en 1993, leur proportion s'accroît quelque peu : 27,6 % contre 23,5 % une année plus tôt. Mais, en définitive, pour la période considérée, le taux de renouvellement du stock reste à un niveau assez élevé : les trois quarts des logements restent vides jusqu'à 3 ans.

- *Où en sont les démarches auprès du Département des travaux publics ?*

Parmi les logements vides, et selon les années, 38,1 % à 43,4 % sont concernés par une démarche auprès du DTPE. Par ailleurs, entre 29,8 % et 41,3 % font l'objet d'une demande définitive ou préalable.

Finalement, sur les cinq années considérées, un peu moins des deux tiers des logements vides ne font l'objet d'aucune demande d'autorisation de démolir ou de transformer auprès du DTPE. C'est donc le plus souvent par anticipation que les propriétaires ne relouent pas les logements qui se libèrent.

**Logements vides ayant donné lieu à une demande d'autorisation de démolir ou de transformer
auprès du Département des travaux publics et de l'énergie**
Situation au 1^{er} juin

	En cours d'instruction	Autorisations accordées	Refus	Total
1989				
Demands définitives	199	147	52	398
Demands préalables	25	14	5	44
Demands en procédure accélérée	4	39	–	43
Total	228	200	57	485
1990				
Demands définitives	189	200	32	421
Demands préalables	75	7	4	86
Demands en procédure accélérée	44	23	–	67
Total	308	230	36	574
1991				
Demands définitives	168	256	16	440
Demands préalables	82	59	5	146
Demands en procédure accélérée	19	35	4	58
Total	269	350	25	644
1992				
Demands définitives	296	310	3	609
Demands préalables	59	41	–	100
Demands en procédure accélérée	9	16	–	25
Total	364	367	3	734
1993				
Demands définitives	183	260	5	448
Demands préalables	20	11	1	32
Demands en procédure accélérée	83	48	2	133
Total	286	319	8	613

Source : OCSTAT (Genève)

2.2.3 Caractéristiques des logements ainsi mis "hors circuit"

- *Ce sont des logements au nombre de pièces plutôt restreint*

En moyenne, de 1989 à 1993, un tiers des logements vides sont des 1-2 pièces, un autre tiers des 2½-3 pièces et un sixième des 4 pièces.

Canton de Genève

Tableau 6

Logements vides selon le nombre de pièces

Situation au 1^{er} juin

	Nombre de pièces ¹						Total
	1 à 2	2½ et 3	4	5	6	7 et plus	
1989	370	394	200	70	39	45	1 118
1990	550	482	248	121	48	57	1 506
1991	507	536	261	112	49	60	1 525
1992	620	574	282	120	51	69	1 716
1993	597	487	275	114	56	81	1 610

1. Cuisine comprise.

Source : OCSTAT (Genève)

Les logements vides se trouvent surtout dans des immeubles anciens. Ainsi, dans l'enquête réalisée au 1^{er} juin 1993, 1 162 logements (soit 72,2 %) appartenaient à des bâtiments construits avant 1947. Sans que cela ouvre d'immenses perspectives à la réflexion, on peut simplement noter que, d'après la statistique des logements existants, les appartements de 1 à 4 pièces ne représentent pas moins de près des trois quarts des logements construits avant 1947.

- *Dans quel type de bâtiment se trouvent-ils?*

Parmi les bâtiments comprenant des logements vides figurent un certain nombre de villas. Rappelons à ce sujet qu'une villa est une maison individuelle à un seul logement. Ces villas ne constituent pas, loin de là, les gros effectifs de logements vides. Néanmoins, on observe une augmentation entre 1989 et 1993.

Canton de Genève

Tableau 7

Villas vides

Situation au 1^{er} juin

	Villas vides	
	Nombre absolu	En % des logements vides
1989	57	5,1
1990	64	4,2
1991	87	5,7
1992	118	6,9
1993	132	8,2

Source : OCSTAT (Genève)

A titre indicatif, notons aussi que, de 1989 à 1993, les villas représentent 9,7 % des logements du canton.

• *Où se situent ces logements vides ?*

Le phénomène des logements vides reste plus particulièrement propre à la ville de Genève. De 1989 à 1993, celle-ci groupe en moyenne près des trois quarts des logements vides (72,7 %). En 1990, on frise les 80 % (79,2 %). Depuis, c'est le recul et, en 1993, la proportion s'abaisse à 67,0 %.

Ville de Genève

Tableau 8

Répartition des logements vides

Situation au 1^{er} juin

	1989	1990	1991	1992	1993
Genève-Cité	321	489	399	498	489
Plainpalais	194	317	348	312	254
Eaux-Vives	193	212	236	172	172
Petit-Saconnex	104	174	155	219	163
Total	812	1 192	1 138	1 201	1 078

Source : OCSTAT (Genève)

Les zones où l'on trouve le plus grand nombre de logements vides sont, par ordre d'importance, Genève-Cité (en moyenne, sur les cinq années, 29,4 % de tous les logements vides en ville de Genève), Plainpalais (19,0 %), Eaux-Vives (13,5 %) et Petit-Saconnex (10,8 %).

Quant aux quartiers (ou secteurs statistiques), ceux de Délices-Grottes (11,2 %), Eaux-Vives-Lac (10,8 %), la Cluse-Philosophes (8,6 %), Pâquis-Navigation (8,2 %), Jonction-Plainpalais (6,5 %) et Cité-Centre (5,5 %) apparaissent les plus touchés par le phénomène⁶.

2.3 Logements vacants

2.3.1 Résultats globaux

De 1989 à 1993, on passe de 736 logements vacants à 2 759. En cinq ans, l'augmentation atteint donc 274,9 %, pas très loin de quatre fois plus. Mais elle est loin d'être régulière d'une année à l'autre.

Canton de Genève

Tableau 9

Logements vacants, selon la catégorie

Situation au 1^{er} juin

	Non meublés					Total
	Meublés	Villas		Appartements		
		A louer	A vendre	A louer	A vendre	
1989	29	56	125	410	116	736
1990	28	79	276	271	169	823
1991	17	79	240	897	257	1 490
1992	33	87	192	1 053	345	1 710
1993	124	51	152	2 111	321	2 759

Source : OFS (Berne) - OCSTAT (Genève)

Entre 1989 et 1990, rien de très spécial à signaler. On enregistre 87 logements vacants de plus et le taux d'accroissement est de 11,8 %.

⁶Pour situer les secteurs statistiques se reporter à l'annexe 3.

En revanche, augmentation sans commune mesure entre 1990 et 1991 : 667 logements vacants supplémentaires, soit une augmentation de 81,0 %. On ne peut écarter l'hypothèse d'un effet statistique. En effet, en 1991, il y a eu changement dans la méthode de collecte des données. Par envoi postal, l'Office cantonal de la statistique s'est adressé directement aux responsables des entreprises et institutions intervenant sur le marché immobilier (régies, promoteurs, coopératives d'habitation, fondations immobilières, organismes publics, caisses de retraite, grandes banques, fiduciaires, etc.). L'accroissement constaté résulte certainement en partie de ce changement. Toutefois, celui-ci n'explique pas tout. On ne peut ignorer que des mêmes informateurs ont signalé en 1991 beaucoup plus de logements vacants qu'en 1990. L'offre de logements a donc bien été quantitativement plus importante en 91.

Il faudrait pouvoir estimer la part de chacun de ces deux facteurs dans la variation annuelle totale. Le calcul est tout à fait envisageable, mais on ne dispose pas de tous les éléments nécessaires à une estimation vraiment fiable. Ainsi n'est-il pas exclu que, directement sollicités, sensibilisés aussi à l'importance de résultats significatifs, des agents immobiliers aient répondu d'une façon plus systématique. De cela, on ne peut tenir compte. L'estimation serait donc bien fragile.

On observe, enfin, une augmentation non négligeable entre 1991 et 1992 : + 220 logements vacants ou encore + 14,8 %. L'amplification de l'accroissement se confirme donc en 1992.

Et puis, en 1993, c'est l'explosion : + 1 049 logements vacants, une augmentation de 61,3 % en une année, imputable cette fois à la seule évolution du marché.

Les logements vacants ne forment pas un tout homogène. Les conditions d'habitation, ou encore les types de bâtiment, déterminent plusieurs catégories, chacune constituant un segment du marché du logement.

- *Logements meublés*

Suivant les années, cette catégorie peut être qualifiée de résiduelle ou de mineure. De 1989 à 1993, les logements meublés représentent en moyenne 3,0 % des logements vacants. Cela n'a pas toujours été le cas. En 1976, par exemple, leur part dans l'ensemble a atteint 18,7 %.

On peut également noter que, jusqu'en 1992, on comptait au maximum une trentaine de logements meublés. En 1993, leur nombre atteint l'ordre de la centaine. Alors que l'offre⁷ et la demande s'emboîtaient assez étroitement jusqu'alors, le marché semble acquérir une nouvelle souplesse.

- *Logements non meublés*

Les logements non meublés constituent la presque totalité des logements vacants. Parmi eux, beaucoup d'appartements (dans tout bâtiment de deux logements et plus) et un certain nombre de villas (bâtiments à un seul logement). Les appartements sont le plus souvent à louer et les villas le plus souvent à vendre.

Entre 1989 et 1993, on passe de 410 *appartements à louer* à 2 111, soit 1 701 de plus ou encore un accroissement de 414,9 %. Mais il n'y en a jamais moins eu qu'en 1990 (271, soit 139 de moins qu'en 1989). Entre 1990 et 1991, en revanche, l'augmentation est considérable (+ 626, ou + 231,0 %). Elle provient à la fois, rappelons-le, d'un effet statistique et d'une offre supplémentaire. L'accroissement se confirme en 1992 (+ 156, ou + 17,4 %), pour atteindre en 1993 une ampleur particulièrement marquée : + 1 058, soit + 100,5 %; autrement dit, du simple au double.

⁷Elle est difficile à cerner. Le seul chiffre dont on dispose est issu des autorisations officielles délivrées : en 1993, 3 401 logements meublés ont reçu une autorisation.

Augmentation aussi des *appartements à vendre* : + 205 en quatre ans, soit + 176,7 %. Cette offre excédentaire se développe au fil des années : + 53 en 1990, + 88 en 1991 (effet statistique inclus), + 88 en 1992. En 1993 se situe le point de rebroussement : le nombre d'appartements à vendre baisse légèrement (- 24).

Les *villas* enfin. Leur nombre peut paraître faible. Rappelons que la définition du logement vacant est restrictive : il doit être simultanément offert sur le marché, inoccupé et habitable. Après une pointe en 1990 (villas à louer : + 23; villas à vendre : + 151), le nombre de villas vacantes – en particulier à vendre – s'amenuise au fil des années (- 36 en 1991, - 48 en 1992, - 40 en 1993). Ce marché s'effondre en 1990, touché de plein fouet par la hausse des taux hypothécaires. Les villas construites jusqu'alors à un rythme soutenu ne trouvent plus preneur, les constructions neuves se tarissent les années suivantes, les villas vacantes aussi.

2.3.2 L'offre excédentaire de logements non meublés : quatre résultats détaillés

- *Une durée de vacance qui tend à s'allonger*

Le délai pendant lequel un logement peut rester vacant dépend tout particulièrement du mode d'acquisition. D'une façon générale, les logements à vendre restent plus longtemps vacants que les logements à louer. Ainsi, en moyenne, sur les cinq années considérées (1989 à 1993), sont vacants depuis plus de trois mois la moitié des logements à louer et plus de 80 % des logements à vendre.

Canton de Genève

Tableau 10

Logements non meublés à louer selon la durée de vacance

Situation au 1^{er} juin

	Durée de vacance en mois						Inconnue	Total
	3 et moins	4 à 6	7 à 12	13 à 24	25 à 36	Plus de 36		
1989	304	68	34	27	1	1	31	466
1990	176	71	27	13	4	1	58	350
1991	409	152	106	51	30	16	212	976
1992	589	282	131	89	24	20	5	1 140
1993	958	449	324	134	41	58	198	2 162

Source : OFS (Berne) - OCSTAT (Genève)

Canton de Genève

Tableau 11

Logements non meublés à vendre selon la durée de vacance

Situation au 1^{er} juin

	Durée de vacance en mois						Inconnue	Total
	3 et moins	4 à 6	7 à 12	13 à 24	25 à 36	Plus de 36		
1989	56	78	54	30	6	3	14	241
1990	118	101	86	48	17	3	72	445
1991	56	72	88	63	39	16	163	497
1992	69	187	70	118	47	12	34	537
1993	43	48	83	88	54	31	126	473

Source : OFS (Berne) - OCSTAT (Genève)

Au vu de ces chiffres, une deuxième constatation : de 1989 à 1993, la baisse de la part des logements non meublés vacants depuis moins de trois mois est sensible, aussi bien pour ceux qui sont à louer que pour ceux qui sont à vendre. La proportion des logements non meublés à louer vacants depuis moins de

trois mois passe ainsi de 65,2 % à 44,3 %, et la part des logements non meublés à vendre de 23,2 % à 9,1 %. Autrement dit, les logements à louer restent plus fréquemment vacants de quatre à six mois (entre 1989 et 1993, leur part augmente de 14,6 % à 20,8 %), de sept à douze mois (7,3 % en 1989, 15,0 % en 1993) et de treize à vingt-quatre mois (5,8 % en 1989, 16,1 % en 1993). Les logements à vendre restent plus souvent vacants de 13 à 36 mois (15,0 % en 1989, 30,0 % en 1993), c'est-à-dire de un à trois ans.

Une catégorie particulière mérite qu'on s'y arrête : les appartements à louer.

Canton de Genève

Tableau 12

Appartements non meublés à louer selon la durée de vacance

Situation au 1^{er} juin

	Durée de vacance en mois						Total	
	3 et moins	4 à 6	7 à 12	13 à 24	25 à 36	Plus de 36		Inconnue
1989	276	49	31	26	1	-	27	410
1990	153	47	10	8	2	1	50	271
1991	392	143	98	37	23	13	191	897
1992	571	258	120	73	13	16	2	1 053
1993	757	509	404	155	43	56	187	2 111

Source : OFS (Berne) - OCSTAT (Genève)

La proportion des appartements à louer depuis moins de trois mois diminue de 67,3 % en 1989 à 35,9 % en 1993, au profit de durées plus longues, quatre à six mois (12,0 % en 1989, 24,1 % en 1993) ou encore, sept à douze mois (7,6 % en 1989, 19,1 % en 1993).

- *Depuis peu, une offre supplémentaire de petits appartements à louer*

D'une façon générale, les appartements à louer sont plus petits – selon le critère du nombre de pièces – que les appartements à vendre : en moyenne, au cours des cinq années considérées, le cinquième des appartements à louer (20,6 %) mais la moitié des appartements à vendre comprennent au moins cinq pièces. Quant aux villas, qu'elles soient à vendre ou à louer, elles comptent au moins cinq pièces, dans leur presque totalité.

Canton de Genève

Tableau 13

Appartements non meublés à louer selon le nombre de pièces

Situation au 1^{er} juin

	Nombre de pièces ¹						Total	
	1 et 1 ½	2	2 ½ et 3	4	5	6		7 et plus
1989	19	62	103	96	74	30	26	410
1990	23	42	76	61	34	18	17	271
1991	164	134	243	208	69	44	35	897
1992	279	172	231	171	107	58	35	1 053
1993	719	422	507	249	134	46	34	2 111

1. Cuisine comprise.

Source : OFS (Berne) - OCSTAT (Genève)

Au fil des cinq années, on constate que les grands appartements à louer ne représentent qu'un dixième du total en 1993 alors qu'en 1989, ils constituaient encore presque un tiers de l'ensemble. A titre de comparaison, leur part atteignait 55,2 % en 1988 et même 63,4 % en 1987.

Les petits appartements (de 1 à 2 pièces, cuisine comprise) gagnent donc beaucoup en importance : en 1993, ils représentent désormais plus de la moitié (54,1 %) de l'ensemble contre 19,8 % en 1989. Leur augmentation est particulièrement sensible à partir de 1991. La récession et les difficultés économiques qu'elle génère enrayerait-elle le phénomène de la "décohabitation" ? Ou encore, aurait-elle encouragé davantage de départs que d'arrivées parmi les personnes seules et les petits ménages ?

• *Logements neufs : une part qui s'amointrit*

Il n'y a pas tellement de logements fraîchement mis sur le marché parmi les logements vacants. Ajoutons d'ailleurs que le nombre de logements neufs mis sur le marché dépasse tout juste les 2 000 dans les meilleures années.

Canton de Genève

Tableau 14

Logements non meublés vacants selon l'ancienneté

Situation au 1^{er} juin

	Logements construits depuis ... années						Total
	2	3-4	5-6	7-8	9 et plus	Inconnues	
1989	179	50	21	7	449	1	707
1990	264	51	21	10	427	22	795
1991	183	109	31	33	786	331	1 473
1992	212	159	39	26	1 206	35	1 677
1993	176	131	92	32	2 188	16	2 635

Source : OFS (Berne) - OCSTAT (Genève)

De 1989 à 1993, la part des logements très récents (construits depuis deux ans au plus) diminue de 25,3 % à 6,7 %, avec toutefois une pointe (33,2 %) en 1990, année qui marque la fin d'un cycle dans la construction et l'immobilier. Simultanément, la part des logements vacants construits depuis au moins neuf ans – part qui a d'ailleurs toujours été importante – augmente de 63,5 % en 1989 à 83,0 % en 1993. La diminution des villas neuves est encore plus radicale puisque, en 1989, 44,2 % étaient construites depuis deux ans et qu'en 1993, il n'y en a plus que 3,0 %.

Introduite en 1992, une question sur les logements vacants s'attache à déterminer s'ils appartiennent au marché secondaire ou au marché primaire; en d'autres termes, s'ils ont déjà été occupés ou non depuis leur construction. Cet aspect présente un intérêt évident pour les logements neufs.

Canton de Genève

Tableau 15

Logements non meublés vacants selon leur origine

Situation au 1^{er} juin

	Marché primaire			Marché secondaire			Ensemble		
	A vendre	A louer	Total	A vendre	A louer	Total	A vendre	A louer	Total
1992	250	86	336	287	1 054	1 341	537	1 140	1 677
1993	193	72	265	280	2 090	2 370	473	2 162	2 635

Source : OFS (Berne) - OCSTAT (Genève)

En définitive, en 1992, 336 logements non meublés vacants n'ont jamais été occupés depuis leur construction, soit un cinquième de l'ensemble. En 1993, 10,1 % des logements vacants sont dans ce cas seulement. Quelle que soit l'année considérée, les deux tiers ont été construits depuis moins de deux ans, les trois quarts ou presque sont à vendre et ce sont surtout des appartements.

- *Des prix qui reflètent le jeu de l'offre et de la demande*

D'une façon générale, nombre de logements vacants figurent dans les catégories de prix les plus élevés. Ainsi des appartements à louer : selon les années, entre 40 et 60 % d'entre eux affichent un loyer annuel par pièce de 5 700 francs au moins. Dans de tels cas, il faut donc déboursier au moins 713 francs par mois pour un studio (sans les charges) et 1 900 francs pour un "quatre pièces". De même, entre deux tiers et trois quarts des villas à vendre sont proposées à partir de 750 000 francs (pour cinq pièces) et 900 000 francs (pour 6 pièces). C'est également le cas pour les appartements à vendre, du moins en 1989 et 1990 où plus de la moitié s'échangent à un prix allant de 150 000 à 250 000 francs par pièce. Cela dit, on observe une tendance à la baisse au fil des quatre ans.

En fait, la pression sur les prix est particulièrement forte pour les appartements à vendre. En 1989, presque les trois quarts demandaient un minimum de 150 000 francs par pièce (soit 750 000 pour cinq pièces). En 1993, ce n'est plus le cas que pour un tiers. La baisse est également sensible pour les villas. Année après année, les catégories de prix les plus élevés (plus de 200 000 et jusqu'à 300 000 francs par pièce) perdent de leur importance au profit de catégories de prix plus bas (100 000 à 200 000 francs par pièce). Pour les appartements à louer, les évolutions sont plus disparates. La proportion des appartements à loyer très élevé reste importante⁸. Toutefois, on observe des accroissements dans les catégories un peu inférieures (3 900 à 5 700 francs par pièce et par an, soit un loyer mensuel de 1 300 à 1 900 francs pour un "quatre pièces") et, fait nouveau en 1993, dans des catégories encore plus basses (entre 3 000 et 3 900 francs par pièce et par an).

Canton de Genève

Tableau 16

Appartements non meublés à louer, selon le loyer annuel à la pièce

Situation au 1^{er} juin

	Loyer à la pièce (francs)							Inconnu	Total
	Moins de 1 200	1 200 - 2 099	2 100 - 2 999	3 000 - 3 899	3 900 - 4 799	4 800 - 5 699	5 700 - et plus		
1989	48	59	67	10	14	34	178	-	410
1990	23	47	26	19	9	17	130	-	271
1991	108	112	84	59	64	76	394	-	897
1992	20	60	54	54	94	160	608	3	1 053
1993	32	102	110	170	307	463	889	38	2 111

Source : OFS (Berne) - OCSTAT (Genève)

2.3.3 Le marché genevois du logement

L'enquête sur les logements vacants fournit des éléments d'appréciation sur la situation du marché du logement. Son information essentielle porte sur le degré de tension (ou de fluidité) qui y règne. On mesure cette tension avec le *taux de vacance*, qui est simplement le rapport entre le nombre de logements vacants et le nombre de logements existants à la date considérée.

- *Globalement, une amorce de détente*

De 1989 à 1993, le nombre de logements vacants passe de 736 à 2 759. Un excédent d'offre se dégage et se renforce au fil des années. D'abord inférieur au millier, il atteint et dépasse le millier et demi pour se rapprocher des 3 000 en 1993. Quelle en est la portée exacte ?

⁸Parmi les logements vacants, la part des logements subventionnés par le canton est infime, quelle que soit l'année considérée.

Logements vacants, logements existants et taux de vacance

Situation au 1^{er} juin

	Logements		Taux de vacance (%)
	Total	dont vacants	
1989	183 363	736	0,40
1990	185 050	823	0,44
1991	187 118	1 490	0,80
1992	189 364	1 710	0,90
1993	191 320	2 759	1,44

Source : OFS (Berne) - OCSTAT (Genève)

Au cours des cinq années considérées, le taux de vacance augmente et passe de 0,40 à 1,44 %. Son accroissement est sensible en 1991 (de 0,44 % à 0,80 %) sous l'effet conjugué du changement de méthode statistique et de l'offre supplémentaire de logements. Sa hausse se consolide en 1992 (il atteint alors 0,90 %). En 1993, le taux de vacance se redresse brusquement pour atteindre 1,44 %.

Pour situer ces taux de vacance successifs, rappelons que, dans les milieux concernés, un taux de 1,5 % (quelquefois porté à 2 %) est considéré comme le taux plancher à partir duquel on commence à parler d'un marché du logement détendu⁹. Depuis 1989, on s'en rapproche constamment par palliers successifs et, pour la première fois depuis de nombreuses années, on voisine avec le taux limite en 1993. Cet accroissement pourrait constituer l'amorce d'une plus grande souplesse sur le marché genevois du logement. D'autres évolutions confirment cette moindre tension : le relatif allongement de la durée de vacance tant pour les logements à louer que pour les logements à vendre ou encore la pression à la baisse qui s'exerce en particulier sur les prix de vente et, dans une moindre mesure, sur certaines catégories de loyers.

• *Des disparités importantes selon la taille des logements*

Entre 1989 et 1993, le taux de vacance augmente pour toutes les catégories de logements, à l'exception des plus de six pièces. Les grands logements enregistrent systématiquement les taux les plus élevés, et même au-delà du taux limite à plusieurs reprises. Ce sont encore eux dont le taux de vacance amorce désormais un repli.

En revanche, celui des moyens et petits logements est en constante augmentation. Les accroissements les plus spectaculaires concernent les studios et les "deux pièces" : leur taux de vacance se relève en 1992 et atteint 3,43 % en 1993. Les "trois pièces" aussi voient leur taux augmenter, quoique dans une moindre mesure.

Taux de vacance selon la taille des logements

Situation au 1^{er} juin

	Nombre de pièces ¹						Total
	1 et 2 ²	2½ et 3	4	5	6	7 et plus	
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

1. Cuisine comprise. 2. "Deux pièces" et studios.

Source : OFS (Berne) - OCSTAT (Genève)

⁹Abstraction étant faite ici de toute considération sur les loyers.

- *Que se passe-t-il sur le marché des appartements locatifs ?*

Son importance mérite qu'on s'y arrête. Pourtant, on ne dispose pas de tous les éléments nécessaires au calcul d'un taux de vacance. En effet, les appartements locatifs ne font pas l'objet d'un dénombrement permanent. Leur stock annuel au 1^{er} juin doit donc être estimé à partir des résultats du recensement fédéral des bâtiments et logements d'une part et de la statistique du mouvement de la construction d'autre part.

Canton de Genève

Tableau 19

Taux de vacance des appartements non meublés du marché locatif

Situation au 1^{er} juin

	Appartements non meublés		Taux de vacance (%)
	Locatifs ¹	A louer	
1989	157 995	410	0,26
1990	158 710	271	0,17
1991	160 245	897	0,56
1992	161 873	1 053	0,66
1993	163 554	2 111	1,29

1. Valeur estimée.

Source : OFS (Berne) - OCSTAT (Genève)

Les taux de vacance annuels sont nettement plus faibles pour les appartements locatifs que pour l'ensemble des logements et encore bien éloignés du taux limite. Toutefois, au cours des cinq années considérées, on observe une augmentation. Elle est particulièrement sensible en 1993 : le taux de vacance des appartements locatifs s'est rapproché à grande vitesse du taux plancher.

2.3.4 Genève et les autres cantons

- *Taux de vacance "à la fédérale"*

Les logements meublés sont traditionnellement inclus dans l'enquête cantonale. Bien que restreinte, c'est une composante du marché local. En revanche, les logements meublés ne font pas partie du champ de l'enquête fédérale actuelle. Deux taux de vacance peuvent donc être calculés, l'un "à la fédérale", l'autre "à la genevoise". Pour l'heure, ils sont très voisins, puisque la part des logements meublés est faible. Mais, quoi qu'il en soit, dans les comparaisons intercantionales, c'est le taux "à la fédérale" qui est utilisé.

- *Résultats par canton*

Quel que soit le canton, les taux de vacance apparaissent assez peu élevés. Après tout, les deux valeurs les plus élevées jamais atteintes au cours des cinq années ne sont que de 1,93% et 1,62 % en 1993.

On observe aussi de fortes disparités. En 1993, le canton de Vaud affiche le taux le plus élevé avec 1,93 % suivi par les cantons du Tessin (1,62 %), Genève (1,41 %), Valais (1,38 %), Neuchâtel (1,33 %). Dans d'autres régions, le marché du logement reste particulièrement tendu : Bâle-Ville (0,24 %), Zurich (0,48 %), par exemple.

Suisse

Tableau 20

Taux de vacance des logements, par canton, en pour centSituation au 1^{er} juin

	1989	1990	1991	1992	1993
Zurich	0,09	0,11	0,23	0,32	0,48
Berne	0,29	0,27	0,31	0,39	0,60
Lucerne	0,27	0,24	0,28	0,46	0,52
Uri	0,33	0,22	0,34	0,24	0,46
Schwyz	0,30	0,16	0,37	0,81	1,03
Obwald	0,24	0,17	0,24	0,21	0,38
Nidwald	0,19	0,34	0,34	0,42	0,90
Glaris	0,41	0,61	0,68	0,70	0,91
Zoug	0,17	0,25	0,37	0,34	0,62
Fribourg	0,54	0,51	0,67	0,71	1,01
Soleure	0,77	0,63	0,68	0,95	1,33
Bâle-Ville	0,30	0,17	0,20	0,23	0,24
Bâle-Campagne	0,19	0,15	0,17	0,28	0,32
Schaffhouse	0,56	0,51	0,63	0,67	0,75
Appenzell R.-E.	0,20	0,12	0,16	0,18	0,29
Appenzell R.-I.	0,75	0,90	0,43	0,26	0,45
Saint-Gall	0,38	0,39	0,39	0,47	0,72
Grisons	0,48	0,42	0,48	0,65	0,60
Argovie	0,25	0,26	0,43	0,64	0,83
Thurgovie	0,53	0,51	0,59	0,83	0,98
Tessin	1,38	1,43	1,45	1,62	1,62
Vaud	0,75	0,82	1,06	1,46	1,93
Valais	0,82	0,92	1,04	1,09	1,38
Neuchâtel	0,46	0,66	0,92	1,38	1,33
Genève	0,39	0,44	0,80	0,90	1,41
Jura	0,68	0,68	0,55	0,66	1,11
Suisse	0,43	0,44	0,55	0,70	0,92

Source : OFS (Berne)

Cela dit, entre 1989 et 1993, l'augmentation du taux de vacance est quasi générale en Suisse. Les cantons de Neuchâtel et du Tessin constituent des exceptions. Quelques accroissements sont particulièrement forts : Vaud, Fribourg, Jura.

En définitive, et du point de vue des locataires, le canton de Genève, sans être le mieux pourvu, ne figure pas parmi les plus mal lotis. De toute façon, son taux de vacance reste supérieur à celui de la Suisse en général, à partir de 1991.

3. Analyse rétrospective

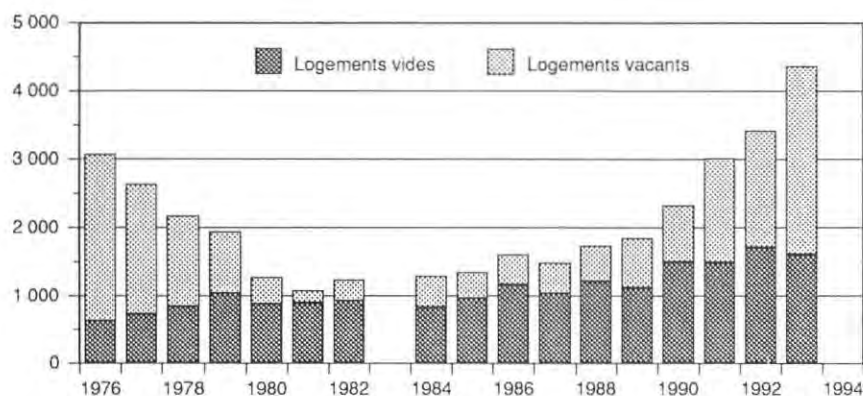
3.1 Logements inoccupés 1976-1993

La double enquête sur les logements inoccupés n'existe que depuis 1976. C'est à partir de cette date que le relevé des logements vides est effectué et que cette catégorie s'ajoute à celle des logements vacants, dont le recensement est beaucoup plus ancien. Ne sera donc prise en considération pour le moment que la période 1976-1993.

Logements inoccupés, selon le type¹, dans le canton de Genève

Graphique 1

Chiffres annuels



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

On dénombre 3 064 logements inoccupés en 1976 et 4 369 en 1993. Après une forte baisse de 1976 à 1981 (le nombre de logements inoccupés diminuant jusqu'à 1 082), le niveau initial est à nouveau atteint ou presque en 1991, nettement dépassé l'année suivante et laissé loin derrière en 1993.

Plus intéressante est l'évolution de la composition des logements inoccupés. Malgré des périodes de presque stabilisation, des hésitations, voire ici et là des reculs, la part des logements vides tend à augmenter lentement, passant de 20,4 % des logements inoccupés en 1976 à 36,9 % en 1993. La part des logements vacants dans l'ensemble des logements inoccupés évolue différemment : représentant les 65,2 % en 1976, elle se réduit considérablement au cours des années 80 pour s'amplifier à nouveau à partir des années 90. En 1993, elle ne représente pas moins des deux tiers des logements inoccupés.

En fait, chaque catégorie obéit à une logique qui lui est propre. Les logements vides sont liés au phénomène (contrôlé) de la rénovation du parc d'habitation. Les logements vacants proviennent de la confrontation d'une offre et d'une demande et dépendent en particulier de l'évolution parfois très contrastée de cette dernière. Logements vides et logements vacants dépendent à l'évolution de la conjoncture mais pas pour les mêmes raisons.

3.2 Logements vides 1976-1993

3.2.1 Evolution générale

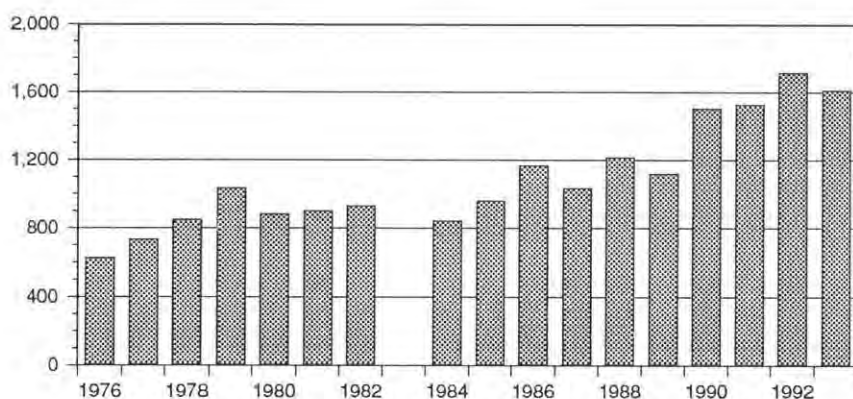
Le phénomène des logements vides reste limité. Pendant de longues années, l'effectif s'inscrit dans l'ordre du millier. Quand bien même il a basculé maintenant du côté des 2 000, il représente un très petit pourcentage par rapport au stock existant (0,84 % au 1^{er} juin 1993).

Entre 1976 et 1993, le nombre de logements vides passe de 626 à 1 610. En 18 ans, il se multiplie à peu près par deux et demi, soit une augmentation moyenne de 55 logements par année (+ 8,7 %).

Logements vides¹ dans le canton de Genève

Graphique 2

Chiffres annuels



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

On peut en fait observer trois périodes :

- 1976-1979, qui connaît de forts accroissements annuels dont le dernier aboutit pour la première fois au millier de logements vides;
- 1980-1985, où les effectifs restent relativement stables (un peu au-dessus du millier);
- 1986-1993, enfin, où on finit par franchir un nouveau pallier, le millier et demi.

3.2.2 Taux de renouvellement

Le stock de logements vides se renouvelle dans une proportion relativement importante. De 1976 à 1993, un peu plus de 40 %, en moyenne, entrent chaque année dans le stock. Les autres se répartissent de la façon suivante : 31 % en moyenne sont vides depuis un à trois ans et 25 % le sont depuis plus de trois ans.

Ces proportions varient selon les périodes considérées. C'est entre 1986 et 1993 que le renouvellement est le plus fort : en moyenne, presque la moitié des logements vides sont "nouveaux", un cinquième d'entre eux sont vides depuis une à deux années tandis qu'un quart le sont depuis plus de trois ans. Entre 1980 et 1985, le renouvellement est le plus faible : 37 % sont vides depuis moins d'un an et 34% depuis plus de trois ans. Enfin, entre 1976 et 1979, le stock se renouvelle assez bien avec une proportion importante de "nouveaux" (38 %) et de logements vides depuis 1 à 3 ans (40 %).

Canton de Genève

Tableau 21

Logements vides selon la durée de vacuité, par période

Période	Durée de vacuité (%)					Total
	Moins de 1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans	Plus de 3 ans	Inconnue	
1976-1979	38,2	23,1	16,1	17,6	5,0	100,0
1980-1985	36,5	18,0	11,6	33,7	0,2	100,0
1986-1993	48,4	19,3	9,1	22,2	—	100,0
1976-1993	42,5	19,7	11,5	25,0	1,3	100,0

Source : OCSTAT (Genève)

Si on sort d'une analyse "au ras du chiffre", on observe que le phénomène des logements vides suit, au moins en partie, le mouvement de la conjoncture. Jamais on n'a eu autant de logements vides (au sens où ils ont été définis) que dans la deuxième partie des années 80 et le taux de renouvellement annuel y est élevé. Les affaires immobilières se portent au mieux et les projets de construction vont bon train. L'élan est stoppé en 1990, d'où la stabilisation des logements vides en 1991 et, s'il n'y avait pas eu d'effet statistique, une baisse en 1992, baisse qui se confirme en 1993.

A plus ou moins longue échéance, les logements vides sont destinés à être rénovés, transformés ou démolis. Le processus en est réglementé depuis 1983 par la Loi sur les démolitions, les transformations et les rénovations (LDTR). Des chiffres existent sur les autorisations accordées à partir de 1983 dans le cadre de la LDTR, qu'il peut être intéressant de mettre en parallèle avec l'évolution des logements vides.

Canton de Genève

Tableau 22

Autorisations accordées dans le cadre de la Loi sur les démolitions, les transformations et les rénovations

Total annuel

	Total des autorisations accordées	Dont logements isolés		Dont immeubles rénovés	
		APA ¹	Logements	AD ²	Immeubles
1983 (dès juillet)	} 321	...	...	9	15
1984		...	...	28	35
1985		...	...	31	32
1986	168	...	...	30	36
1987	241	...	...	17	25
1988	292	35	39	32	60
1989	306	56	59	34	39
1990	464	197	217	40	66
1991	321	125	136	21	29
1992 jusqu'à fin juin	127	69	71	...	...

1. Autorisations par lettre et autorisations en procédure accélérée (APA).

2. Autorisations définitives (AD).

Source : Les rénovations d'immeubles d'habitation à Genève, Département des travaux publics (1992)

On observe une augmentation du volume global des rénovations, tant partielles que complètes, jusqu'en 1990, année record. Après 1990, l'activité diminue. Les logements vides suivent le même mouvement. Rappelons-le : leur augmentation est constante à partir de 1986, et, en 1990, leur nombre atteint le millier et demi. Après 1990, l'activité de la rénovation diminue et, simultanément, le nombre des vides se stabilise avant de chuter en 1992, si ce n'avait été l'effet statistique. Comme les constructions neuves, les rénovations sont touchées par la hausse des taux hypothécaires et l'évolution du marché immobilier. Même la création de logements supplémentaires dans les combles, par exemple, qui est souvent le moteur économique d'une opération de rénovation, ne peut plus remplir son rôle : le niveau des taux hypothécaires lime la rentabilité des investissements.

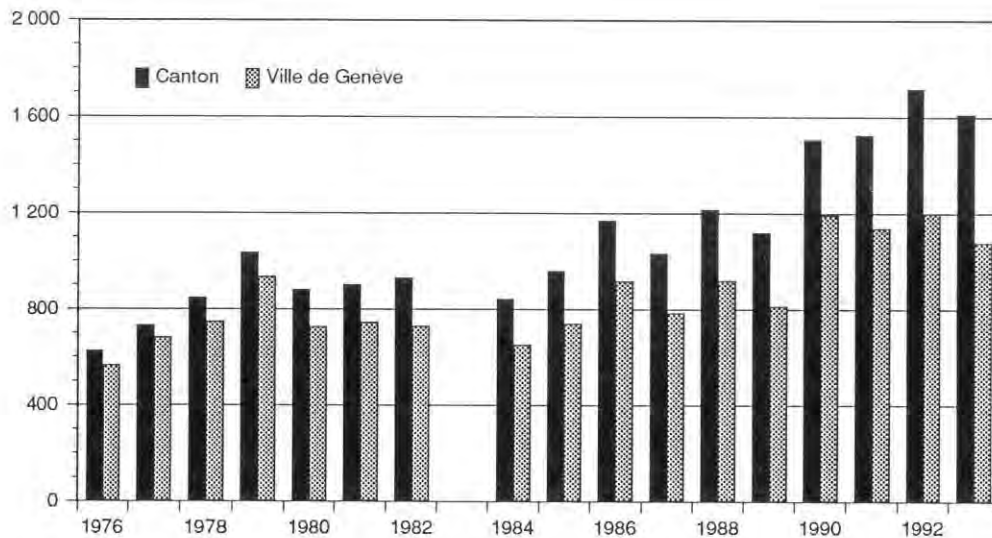
3.2.3 Géographie des logements vides

Sur toute la période considérée (1976-1992), le phénomène des logements vides est propre à la ville de Genève. En fait, après la construction des "cités nouvelles", les acteurs immobiliers se sont tournés vers les immeubles de la zone la plus fortement et la plus anciennement urbanisée. En moyenne, depuis 1976, pas moins de 79,6 % des logements vides du canton se trouvent dans ce périmètre.

Logements vides dans le canton et en ville de Genève¹

Graphique 3

Chiffres annuels



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

Toutefois, on observe une diminution au fil des années. Avant 1980, souvent plus de 90 % des logements vides sont situés en ville de Genève. Après, cette proportion s'achemine d'abord vers les 80 %, puis au-dessous, pour s'établir finalement à 67,0 % en 1993.

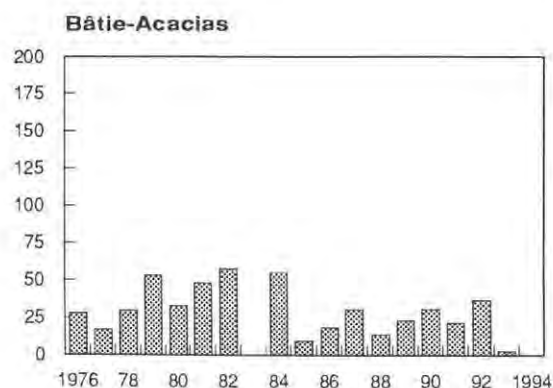
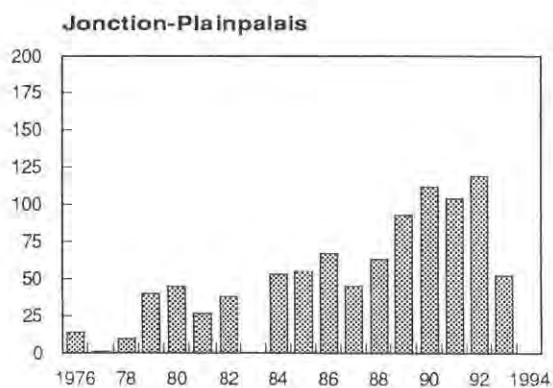
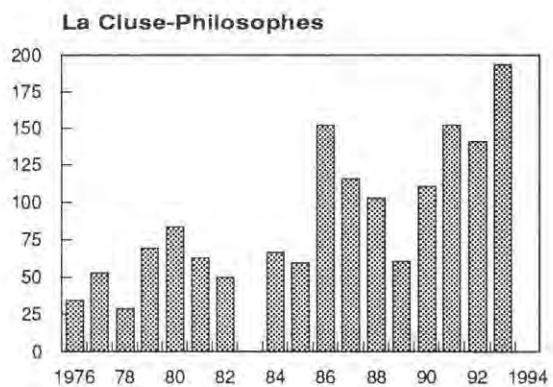
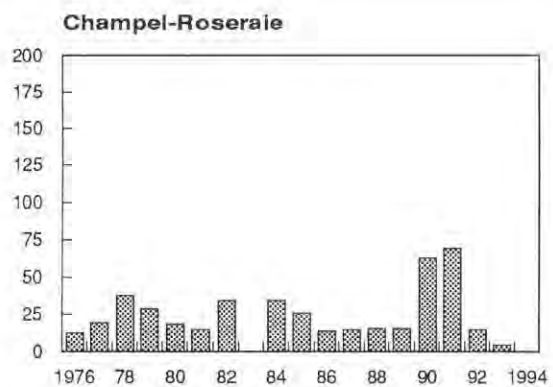
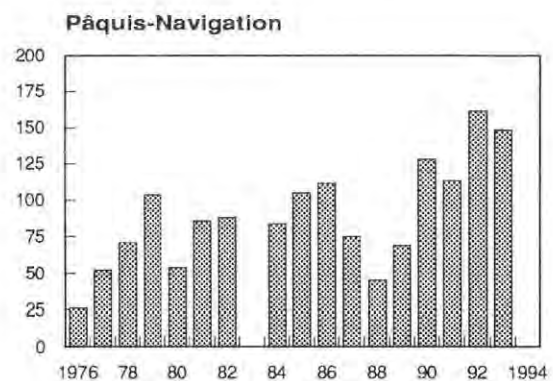
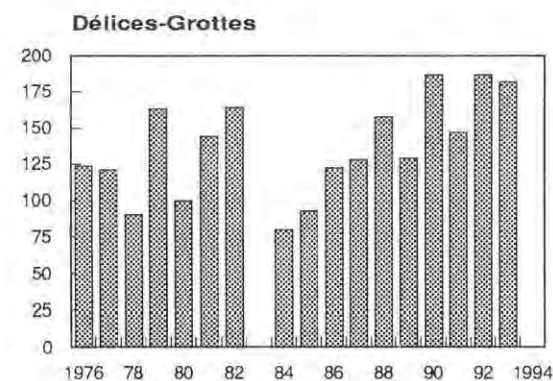
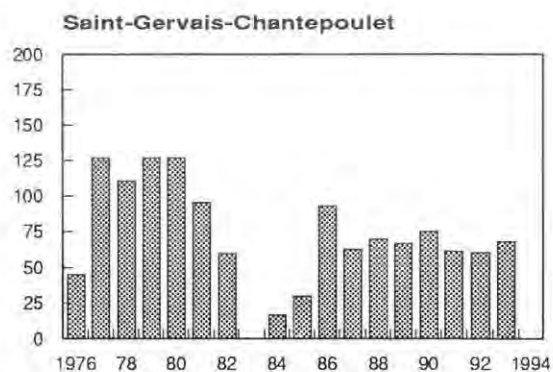
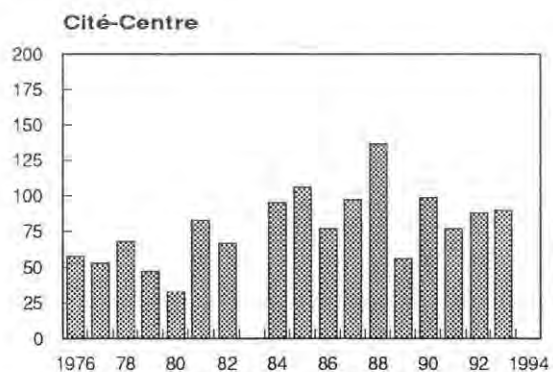
A l'intérieur de la ville de Genève, les quartiers sont très inégalement touchés par le phénomène. C'est à Genève-Cité (territoire de l'ancienne ville de Genève) que l'on retrouve, au fil des années, le plus grand nombre de logements vides : entre 1976 et 1993, sa part atteint en moyenne 44,9 % des logements vides de la ville de Genève. Tous ses quartiers sont concernés : Délices-Grottes (16,1 %), Pâquis-Navigation (10,2 %), Cité-Centre (9,4 %) et Saint-Gervais-Chantepoulet (9,2%). Le phénomène est également accentué à Plainpalais (part annuelle moyenne entre 1976 et 1993 : 23,1 %), tout particulièrement dans ses quartiers de la Cluse-Philosophes (10,2 %) et de Jonction-Plainpalais (6,1 %), beaucoup moins dans ceux de Bâtie-Acacias (3,8 %) et de Champel-Roseraie (3,1 %). Aux Eaux-Vives, il se manifeste très fortement dans le quartier des Eaux-Vives-Lac (16,7 % en part annuelle moyenne) et est pratiquement inexistant à Florissant-Malagnou. Quant à la région du Petit-Saconnex, c'est la moins touchée (13,1 % en part annuelle moyenne). Pour l'ensemble de ses quartiers, la part annuelle moyenne est au plus égale à 4,5% : Charmilles-Châtelaine (4,5 %), Sécheron-Prieuré (3,4%), Grand-Pré-Vermont (2,5 %), Bouchet-Moillebeau (1,3 %), Saint-Jean-Aïre (0,8 %) et ONU-Rigot (0,6%).

Au cours du temps et dans un même quartier, l'effectif des logements vides fluctue. Un quartier comme Saint-Gervais connaît beaucoup de logements vides dans la seconde moitié des années 70, beaucoup moins dans les années qui suivent. Dans le quartier La Cluse-Philosophes, c'est le mouvement inverse. Une série de graphiques permet d'observer l'évolution pour chacun des quartiers de la ville¹⁰.

¹⁰Pour situer ces quartiers ou "secteurs statistiques", se reporter à l'annexe 3.

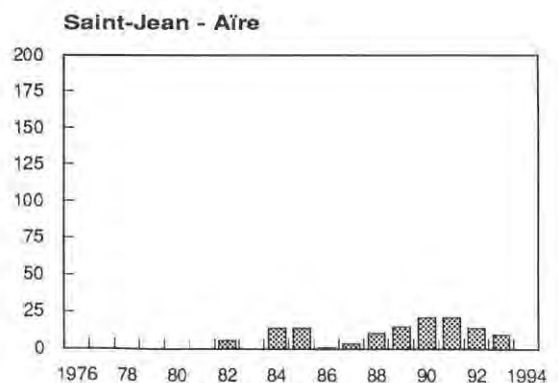
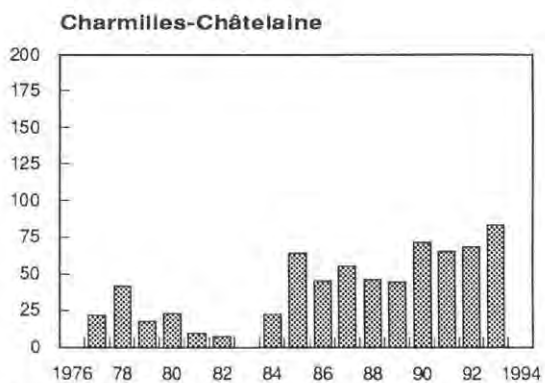
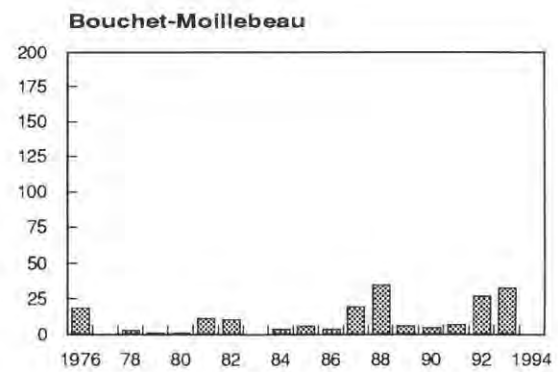
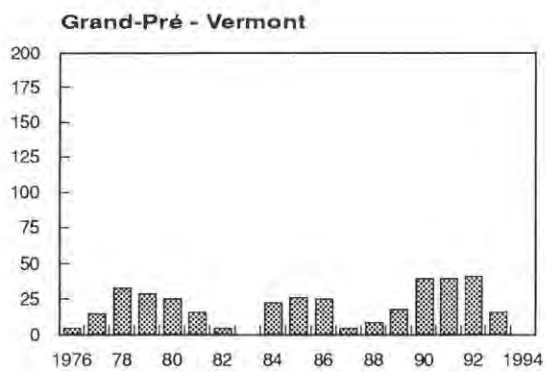
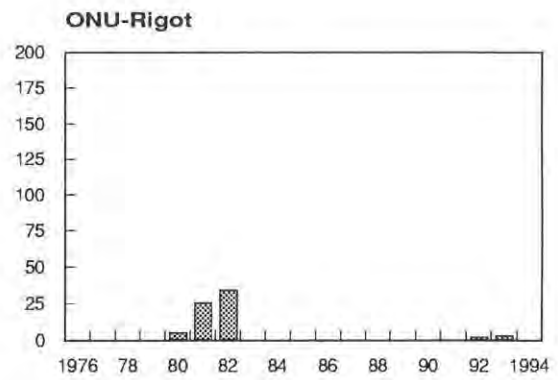
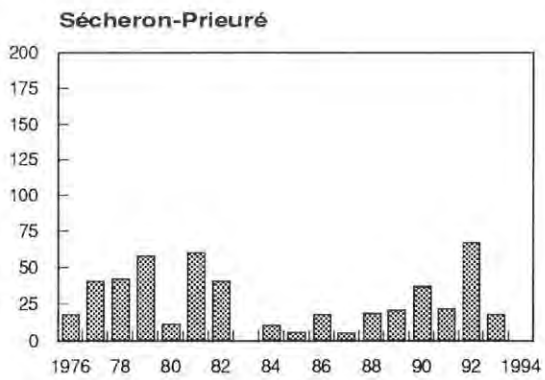
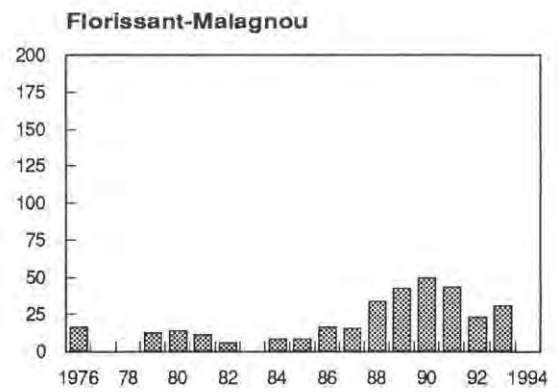
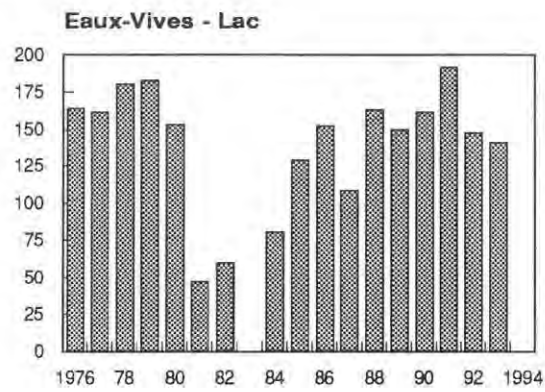
Evolution des logements vides selon le secteur statistique

Chiffres annuels



Evolution des logements vides selon le secteur statistique

Chiffres annuels



La concentration de logements vides en ville de Genève s'explique d'abord par l'âge des bâtiments. Globalement, 55 % des bâtiments d'habitation et 41 % des logements existant en ville de Genève ont été construits avant 1947. Certains quartiers sont particulièrement anciens : Eaux-Vives-Lac, Délices-Grottes, Pâquis-Navigation, La Cluse-Philosophes, Cité-Centre, Saint-Gervais-Chantepoulet, Jonction-Plainpalais. Depuis 1976, c'est dans ces mêmes quartiers que l'on trouve les plus fortes concentrations de logements vides de la ville de Genève.

Ville de Genève

Tableau 23

Logements vides et parc d'habitation existant selon le secteur statistique

	Bâtiments construits avant 1947 ¹ en % du total	Logements construits avant 1947 ¹ en % du total	Part annuelle moyenne des logements vides ² en %
Eaux-Vives-Lac	57,8	48,5	16,7
Délices-Grottes	65,3	55,7	16,1
Pâquis-Navigation	61,6	51,1	10,2
La Cluse-Philosophes	57,7	44,4	10,2
Cité-Centre	84,4	80,0	9,4
Saint-Gervais-Chantepoulet	72,7	62,4	9,2
Jonction-Plainpalais	64,5	54,4	6,1
Charmilles-Châtelaine	45,0	24,1	4,5
Bâtie-Acacias	42,0	31,9	3,8
Sécheron-Prieuré	44,9	38,5	3,4
Champel-Roseraie	47,7	30,8	3,1
Grand-Pré-Vermont	37,7	25,9	2,5
Florissant-Malagnou	45,6	30,6	2,2
Bouchet-Moillebeau	41,5	9,1	1,3
Saint-Jean-Aître	50,0	38,3	0,8
ONU-Rigot	33,3	7,8	0,6
Ville de Genève	55,3	40,6	100,0

1. Statistique des logements existants. Situation au 31.12.1993.

2. Pour la période 1976-1993.

Source : OCSTAT (Genève)

A ce facteur, s'en superpose un autre, d'ordre économique : le prix des terrains. Dans les zones très fortement urbanisées, et en particulier dans le centre des villes où la pression foncière est forte, il arrive un moment où la valeur des terrains l'emporte sur la valeur des constructions. Selon la logique économique, il vaut mieux alors démolir et construire du neuf ou même transformer, le but étant d'améliorer la rentabilité en revalorisant les loyers. La mise en place en 1983 de la Loi sur les démolitions, les transformations et les rénovations (LDTR) a, sinon complètement substitué une autre logique, du moins fait place à d'autres considérations d'ordre social ou, selon certains avis, architectural, par exemple. La LDTR contrôle et freine le processus. Néanmoins, les projets de rénovation ou de démolition et le phénomène des logements vides résultent d'un calcul économique et le bénéfice escompté est particulièrement tentant à l'intérieur de certains périmètres.

3.3 Logements vacants 1931-1993

La statistique des logements vacants a une bien plus longue histoire que celle des logements vides. Les premiers résultats à disposition datent de 1931. Certes, ils ne sont pas parfaitement comparables à ceux d'aujourd'hui. Jusqu'en 1966, toutes les communes ne sont pas prises en compte¹¹. Par ailleurs, jusqu'en

¹¹De 1931 à 1942 : Genève, Carouge.

De 1943 à 1957 : Genève, Carouge, Chêne-Bougeries, Lancy, Vernier.

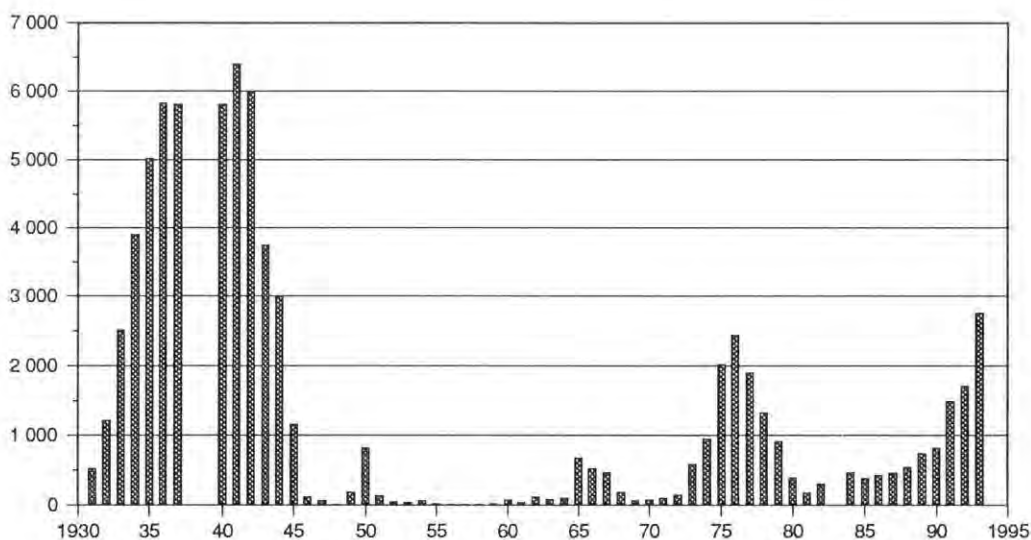
1976, les logements meublés ne font pas partie du champ de l'enquête. Par rapport aux chiffres actuels, le nombre de logements vacants est donc quelque peu sous-estimé. Il en va de même pour le taux de vacance, qui est calculé par rapport à l'ensemble des logements du canton. Toutefois, ce biais ne devrait pas être très grand. On peut en effet raisonnablement supposer que le nombre de logements vacants dans les communes situées hors de l'agglomération était alors peu important. Quant à la prise en compte des logements meublés, elle ne change rien à l'évolution générale et presque rien aux ordres de grandeur.

3.3.1 Evolution des logements vacants

Logements vacants dans le canton de Genève¹

Graphique 5

Chiffres annuels



1. Pas de chiffres disponibles pour 1938 et 1939; pas de relevé en 1983.

Il y a donc afflux notable de logements vacants à trois périodes précises :

- à partir de 1933 et jusqu'en 1944;
- au milieu des années 70;
- au début des années 90.

Certes, selon la période, l'ampleur du phénomène n'est pas comparable. On n'a jamais autant compté de logements vacants que dans les années 30-40 : leur nombre est à la hauteur (si l'on peut dire) des événements : suites de la crise de 1929, puis effets de la deuxième guerre mondiale. Successivement, il approche des 4 000, atteint les 5 000 puis, en 1941, dépasse les 6 000. La crise immobilière est à son comble.

Ensuite, il faut attendre le milieu des années 70 pour voir à nouveau augmenter considérablement les logements vacants, juste après le premier choc pétrolier qui secoue les économies occidentales. Les niveaux observés alors sont sans commune mesure avec ceux des années de guerre. Le maximum est atteint en 1976 avec 2 433 logements vacants (meublés compris).

De 1958 à 1963 : agglomération de 16 communes : Genève, Carouge, Chêne-Bougeries, Lancy, Vernier, Chêne-Bourg, Coligny, Meyrin, Onex, Plan-les-Ouates, Pregny-Chambésy, Saconnex-le-Grand, Thônex, Troinex, Vandoeuvres, Veyrier.

De 1964 à 1965 : agglomération de 28 communes : Genève, Anières, Bellevue, Bernex, Carouge, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Choulex, Collonge-Bellerive, Coligny, Confignon, Corsier, Genthod, Grand-Saconnex, Hermance, Lancy, Meinier, Meyrin, Onex, Plan-les-Ouates, Pregny-Chambésy, Puplinge, Thônex, Troinex, Vandoeuvres, Versoix, Veyrier.

La troisième flambée s'inscrit elle aussi sur fond de crise économique, celle qui se développe depuis 1990. En trois ans, le nombre de logements vacants se rapproche des 3 000.

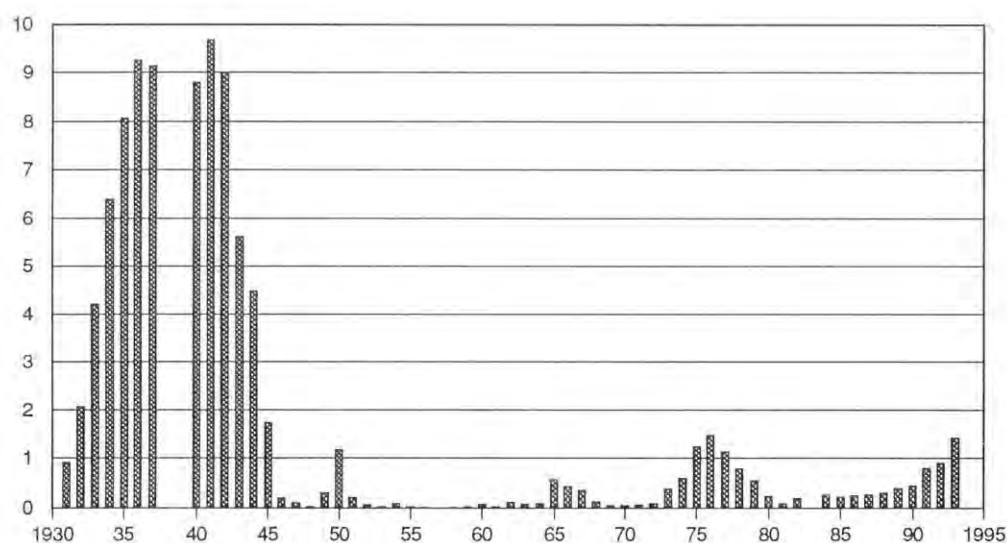
Entre ces trois périodes, on dénombre peu de logements vacants (moins de 500, excepté en 1950, 1965 et 1980) et pendant de nombreuses années, le phénomène est presque inexistant.

3.3.2 Evolution du taux de vacance

Taux de vacance des logements dans le canton de Genève¹

Graphique 6

Pour cent



1. Pas de chiffres disponibles pour 1938 et 1939; pas de relevé en 1983.

On observe deux périodes caractéristiques : avant et après 1945.

Avant 1945, le taux de vacance grimpe avec une rapidité phénoménale à des niveaux faminausement élevés. Déjà à 4,25 % en 1933, il atteint 9,25 % en 1936 et 9,67 % en 1941.

Après 1945, le taux de vacance reste sans exception au-dessous de 1,5 %, le taux plancher à partir duquel on estime, par convention, que le marché du logement se détend. En outre, il est le plus souvent inférieur à 0,5 %. A ce niveau, la pénurie de logements est considérée comme grave. Ce n'est qu'en 1950, en 1965, dans la deuxième partie des années 70 et dans les premières années 90 que ce seuil de 0,5 % est plus ou moins nettement dépassé. Le maximum jamais atteint par le taux de vacance est de 1,48 % en 1976 mais il retombe à 1,14 % dès l'année suivante.

Depuis 1945, la pénurie règne sans discontinuer sur le marché genevois du logement.

3.3.3 Evolution de l'offre et de la demande

Les logements vacants à un moment donné résultent de la confrontation d'une offre et d'une demande. C'est la partie de l'offre qui ne trouve pas preneur sur le marché.

En résumé, depuis 1931, la situation est la suivante : sur fond général de pénurie, le marché connaît ici et là une détente ou une amorce de détente exclusivement à l'occasion d'une crise ou d'une récession économique.

Que se passe-t-il alors du côté de l'offre et du côté de la demande ?

• Evolution du nombre de logements

Le 1^{er} janvier 1931, on comptait 54 158 logements dans le canton de Genève et, à fin 1993, on en dénombrait 190 301. En 63 ans, on a donc mis sur le marché pas moins de 138 143 unités supplémentaires (apport net, déduction étant faite des démolitions). Dans ce laps de temps, leur nombre a donc été multiplié par 2,5, soit un accroissement annuel moyen de 4,05 %.

En fait, le nombre annuel de logements mis sur le marché varie beaucoup selon les périodes et selon les années.

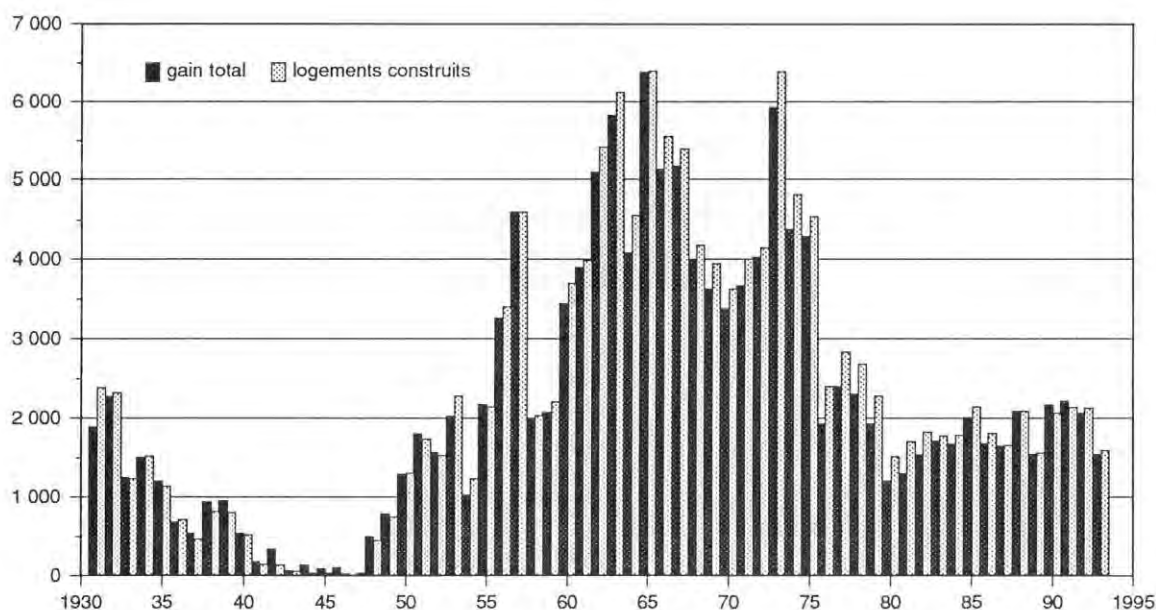
Entre 1931 et 1945, la production annuelle de logements s'amenuise jusqu'à devenir presque inexistante : le gain net de logements passe de 2 279 à 15 unités.

A partir de 1948, la production redémarre et, de la fin des années 50 au milieu des années 70, des flux considérables se déversent sur le marché : plus de 4 000 en 1958, plus de 5 000 en 1962, plus de 6 000 en 1965, presque autant en 1973, plus de 4 000 encore en 1975. En définitive, entre 1955 et 1975, la moyenne annuelle de nouveaux logements à disposition atteint 4 015 unités.

Gain annuel net de logements dans le canton de Genève¹

Graphique 7

Chiffres absolus



1. Le gain annuel net de logements tient compte à la fois des logements neufs construits, du résultat des transformations ainsi que des démolitions.

Une cassure intervient dans le rythme de production en 1976. Depuis et jusqu'en 1993, le nombre annuel moyen de logements mis sur le marché s'élève à 2 005. Et, désormais, une bonne année pour la construction de logements est celle où la barre de 2 000 est atteinte.

• Evolution démographique

Les séries statistiques tout à fait adéquates font défaut. L'évolution de la demande de logements sera donc approchée ici par l'évolution de la population résidente (saisonniers compris).

Précisons par ailleurs que, dans l'optique d'une analyse essentiellement conjoncturelle, nous nous limiterons à considérer l'évolution démographique sous son aspect purement quantitatif. Abstraction sera donc faite des conséquences sur la demande de l'évolution structurelle de la population (accroissement du nombre de personnes âgées seules, de familles monoparentales, etc.) ou encore des évolutions d'ordre sociologique (phénomène de la "décohabitation", par exemple).

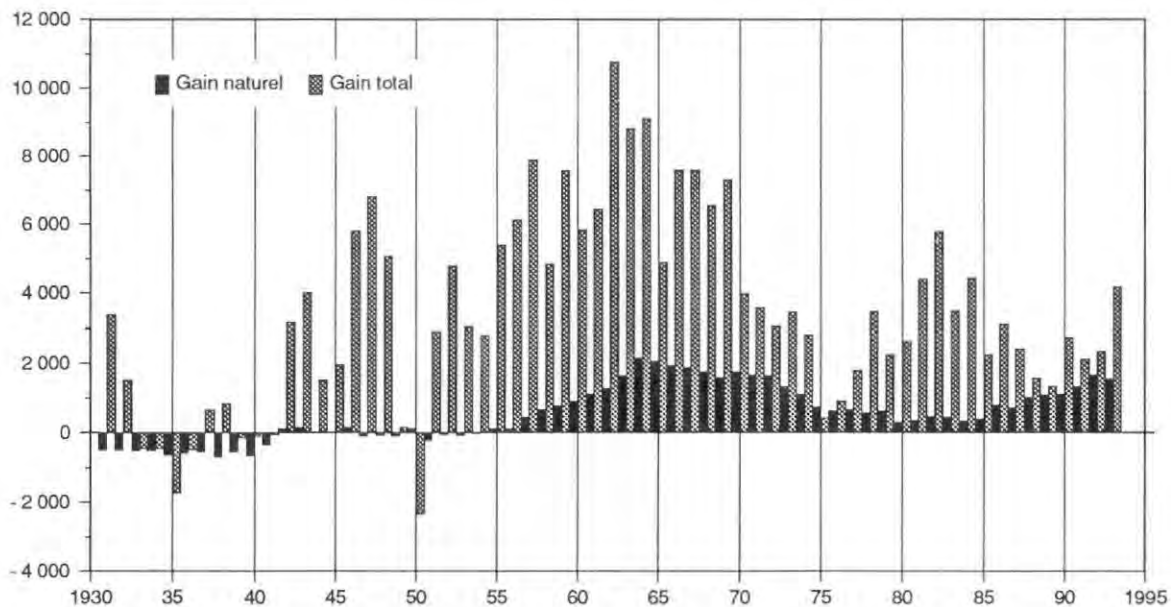
Au 1^{er} janvier 1931, la population résidante était constituée de 173 500 personnes. Au 31 décembre 1993, elle en comptait 391 176. Elle a donc augmenté de 217 676 personnes, soit de 125,5 % en 63 ans et de 2,0 % en moyenne annuelle.

Selon les périodes et les années, les accroissements de population varient beaucoup. En effet, ils résultent pour l'essentiel d'un gain migratoire (positif le plus souvent, négatif quelquefois) lié lui-même à l'évolution de la conjoncture économique du canton.

Gain démographique net dans le canton de Genève¹

Graphique 8

Chiffres annuels



1. Le gain total se décompose entre un gain naturel (naissances-décès) et un gain migratoire (immigrants-émigrants). Sur ce graphique, le gain migratoire n'est pas représenté, mais il correspond à la différence nette entre gain total et gain naturel.

Dans une première période (1931-1941), le mouvement est orienté à la baisse et connaît même des accroissements négatifs (- 1 750 en 1935).

A partir de 1942, et jusqu'au milieu des années 70, s'ouvre la période des gains démographiques de grande ampleur : jusqu'à 6 000 personnes de plus en 1946, presque 7 000 en 1947, pas loin de 8 000 en 1957, plus de 10 000 en 1962, environ 9 000 en 1963 et 1964, régulièrement autour de 7 000 à la fin des années 60. Pendant cette longue période, seules les années 49 et 50 constituent une exception.

Après un coût d'arrêt sévère en 1975, le nombre de nouveaux résidents augmente à nouveau pour atteindre un maximum en 1982 avec presque 6 000 personnes. Depuis, c'est le reflux.

3.3.4 Conclusion

Globalement, avec 138 143 logements mis sur le marché et 213 500 habitants de plus entre le 1^{er} janvier 1931 et le 31 décembre 1992, on a construit dans le canton 0,64 logement pour chaque personne supplémentaire.

Pourtant, au vu de l'évolution des logements vacants, on peut affirmer que l'offre de logements, bien que globalement importante, s'est presque toujours avérée insuffisante pour satisfaire des besoins liés notamment à une situation démographique où les mouvements de population sont très fluctuants parce qu'essentiellement d'origine migratoire. La construction de logements requiert des délais tandis que, du côté de la demande, il existe les besoins immédiats et considérables d'une population attirée par l'expansion économique du canton. L'offre et la demande de logements ne varient pas au même rythme.

Aux seuls moments où un nombre important de logements reste sur le marché sans trouver preneur, il y a retournement de la conjoncture; les gains de population se tassent alors brusquement, s'arrêtent presque ou s'inversent, tandis que la construction déverse encore un flot de logements. C'est ce que l'on observe successivement au début des années 30, en 1950, en 1965, en 1975 surtout et au début des années 1990. A l'exception des années 30 et 40, la situation se rétablit rapidement, une nouvelle population résidente afflue et les logements vacants retombent vite à un niveau très bas. Les détentes ou les amorces de détente sur la marché genevois du logement résultent d'abord d'une diminution de la demande et non d'une augmentation accrue de l'offre.

Mais, au-delà des difficiles ajustements à court terme, se profile un autre aspect du problème. La construction de logements résulte d'un calcul économique. Le capital important immobilisé à son effet doit offrir des perspectives de rendement. L'offre se raréfie dès que la demande vient à faiblir et ne repart que lorsque que la demande a repris. Ainsi, après la guerre, la construction de logements ne démarre-t-elle à nouveau qu'au début des années 50, lorsque l'énorme stock de logements vacants a disparu. De plus, le logement n'est pas la seule forme d'investissement "dans la pierre". A partir de 1976, le marché du logement redevient très tendu. Pourtant, la construction ne reprendra jamais au rythme des années précédentes. Dans les années 80, la part des bâtiments sans logement représente plus de la moitié du volume de construction alors qu'elle ne dépassait que légèrement le tiers dans les périodes précédentes.

Conclusion générale

La statistique des logements inoccupés dénombre actuellement deux catégories : les logements vacants d'une part, les logements vides d'autre part.

La statistique des logements vacants fournit d'abord des éléments d'appréciation sur le marché du logement. Mais, au-delà, ses résultats apportent un éclairage sur la situation conjoncturelle. Dans un contexte de pénurie quasi permanente, la pression très inégale d'une demande étroitement liée aux conditions économiques assèche le marché du logement ou, au contraire, provoque un afflux de logements vacants au rythme des fluctuations de la conjoncture.

La statistique des logements vides s'inscrit elle aussi dans le cadre de l'observation de la situation du logement. Elle mesure un motif important de la non-occupation. Elle permet d'observer les conséquences directes des anticipations relatives aux opérations de transformation ou de construction et d'apprécier la durée de vie du phénomène.

L'une et l'autre apportent un éclairage déterminant sur les principales composantes du phénomène des logements inoccupés.

- 1. Logements inoccupés en 1990**

- 2. La notion d'appartement vide selon l'initiative 27 "contre les logements vides et la spéculation"**

- 3. Les secteurs statistiques de la Ville de Genève**

Logements inoccupés en 1990

Comparaison des résultats en provenance de la Direction générale du logement (DGL) d'une part, et de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) d'autre part.

Introduction

En 1990, deux relevés distincts ont porté sur les logements inoccupés dans le canton de Genève. Le premier a été effectué par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), le 1^{er} juin, dans le cadre de la statistique annuelle des logements inoccupés qui porte, depuis 1976, sur les logements vacants d'une part, et les logements vides d'autre part. Le second relevé, intitulé "Inventaire des logements inoccupés", a été réalisé le 1^{er} juillet par la Direction générale du logement (DGL) sur des bases définies par la Délégation du logement du Conseil d'Etat.

L'enquête de l'OCSTAT sur les logements inoccupés répond à des objectifs strictement statistiques et ne peut, en aucun cas, servir de base à un repérage de logements inoccupés à des fins de contrôle administratif alors que l'enquête du DIER n'a pas été réalisée à de seules fins statistiques.

La *statistique des logements inoccupés* de l'OCSTAT a deux volets. L'un concerne les *logements vacants*, c'est-à-dire des logements qui ne sont pas occupés tout en étant offerts soit à la location durable soit à la vente. Pour connaître les logements vacants, l'OCSTAT interroge les régies ainsi que d'autres intervenants sur le marché immobilier (grandes banques, coopératives d'habitation, fondations immobilières, caisses de retraite, fiduciaires, organismes publics, etc.). Cette enquête est effectuée dans le canton pour le compte de l'Office fédéral de la statistique (OFS). Pour réaliser le dénombrement des *logements vides*, l'OCSTAT établit une liste d'adresses sur la base d'informations détenues par d'autres services de l'administration et procède ensuite à une enquête sur le terrain. A la base du dénombrement des logements vides, il y a donc une démarche officielle, soit parce que le propriétaire de l'immeuble a déposé une requête en autorisation de transformer ou de démolir auprès du DTP, soit parce qu'un locataire, qui a dû quitter son logement, a fait une demande de logement auprès de l'Office du logement social. Pour l'enquête menée sur le terrain, l'OCSTAT ajoute aux nouvelles adresses des logements pouvant être vides selon les sources administratives utilisées celles des immeubles avec des logements vides dénombrés lors du relevé de l'année précédente.

Pour son *inventaire des logements inoccupés*, la DGL s'est adressée aux propriétaires d'immeubles comptant plus de deux logements loués et s'est fondée sur une liste des états locatifs en provenance de l'Administration fiscale. Ainsi les villas, les immeubles avec moins de trois locataires et la plupart des immeubles en PPE ne sont pas couverts par ce relevé. Il en est de même des immeubles dont la taxation se basait sur d'anciens exercices comptables. L'enquête de la DGL a utilisé les mêmes critères que ceux retenus par la Société des régisseurs pour ses propres recensements des logements inhabités.

Les différences dans les méthodes d'enquête, la portée des relevés, les critères et définitions empêchent une stricte comparaison des résultats. Mais il est évident que si les deux enquêtes avaient été absolument identiques, l'une d'entre elles aurait été superflue !

Malgré les différences signalées, les résultats des deux relevés, bien que non directement comparables, permettent de vérifier que le phénomène des logements inoccupés reste quantitativement faible. Les chiffres établis par l'OCSTAT sont, en l'occurrence, les plus élevés.

Les résultats de la statistique des logements inoccupés de l'OCSTAT figurent notamment dans l' "Annuaire statistique du canton de Genève" et ceux de l'enquête de la DGL ont été publiés dans la "Déclaration du Conseil d'Etat au Grand Conseil concernant la politique du canton de Genève en faveur du logement", du 28 août 1991.

Comparaison commentée des résultats

Tableau comparatif

	DGL (enquête au 1 ^{er} juillet 1990)	OCSTAT (enquête au 1 ^{er} juin 1990)		
	Total	Vides	Vacants	Ensemble
Logements inoccupés	1 660	1 505	823	2 328
dont :				
a. Travaux en cours	663	///	///	...
b. Demandes d'autorisation enregistrées	190	430	///	...
c. Libres pour "rocades" lors de travaux	81	///	///	...
d. Squattés	121	150	///	150
e. Insalubres-sécurité	159	...	///	...
f. Vacants (offerts à la location)	408	///	378 ¹	378
g. Vacants (offerts à la vente)	///	///	445	445
h. Divers (autres motifs)	38	...	-	...

1. Dont 28 meublés.

Remarque générale

La portée et l'approche des deux enquêtes ne sont pas identiques, comme expliqué dans l'introduction. Il ne faut pas l'oublier lors de l'interprétation des résultats.

Remarque par rubrique

a. Logements inoccupés pour cause de travaux en cours

Cette catégorie est propre à l'enquête de la Direction générale du logement (DGL); dans l'enquête de l'OCSTAT sur les logements vides, les logements où les travaux sont effectués n'entrent logiquement pas dans le champ du dénombrement. Par définition, les logements où ont lieu les travaux ne peuvent apparaître parmi les logements vacants.

b. Logements pour lesquels une demande d'autorisation a été enregistrée au Département des travaux publics (DTP)

L'enquête de l'OCSTAT relative aux logements vides est réalisée notamment sur la base des requêtes en autorisation de transformer ou de démolir enregistrées au DTP; en 1990, 1 505 logements ont été ainsi trouvés vides parce qu'ils faisaient l'objet d'une démarche administrative, le plus souvent auprès du DTP, en vue d'une transformation ou d'une démolition du bâtiment. Ces demandes peuvent être plus ou moins anciennes et n'ont pas encore débouché sur des travaux effectifs.

Parmi ces 1 505 logements vides, 430 faisaient l'objet d'une demande d'autorisation définitive ou préalable auprès du DTP. L'expérience passée a montré que l'on ne pouvait pas tenir compte uniquement des requêtes déposées depuis une, deux, voire trois années: il y a des projets encore plus anciens et les logements sont, bien sûr, vides de tout occupant.

c. Logements libres pour le relogement des locataires

Les logements libres pour "rochades" sont des logements momentanément inoccupés dans des immeubles en transformation (ou allant être transformés) et destinés à accueillir des locataires pendant la durée des travaux de rénovation de leur logement. Par définition, ils ne peuvent apparaître dans aucune enquête de l'OCSTAT, qu'il s'agisse de celle sur les logements vacants ou de celle sur les logements vides.

d. Logements squattés

Ils apparaissent dans l'enquête de l'OCSTAT sur les logements vides. Tandis que la DGL en relève 121, l'OCSTAT en a dénombré 150 (inclus dans les logements vides), un chiffre qui, par recoupements, semble plus proche de la réalité que le premier.

e. Logements insalubres

Ils ne sont pas dénombrés en tant que tels dans l'enquête de l'OCSTAT sur les logements vides; toutefois, étant donné l'état de certains d'entre eux, des logements insalubres figurent certainement parmi les logements vides. A noter que, bien souvent, les logements faisant l'objet d'une décision administrative en matière d'insalubrité ou d'insécurité sont des logements occupés.

f. Logements vacants affectés à la location

L'enquête de la DGL en mentionne 408 au 1^{er} juillet 1990; l'enquête de l'OCSTAT sur les vacants en a relevé 378 au 1^{er} juin 1990. Cet écart est tout à fait normal car les effectifs du parc des logements à louer fluctuent et se renouvellent rapidement.

g. Logements vacants offerts à la vente

Cette catégorie est propre à l'enquête de l'OCSTAT sur les logements vacants. Ces logements offerts à la vente n'ont pas été pris en considération dans l'enquête de la DGL.

Observations finales

Toute comparaison des résultats issus de l'enquête DGL, d'une part, et des enquêtes OCSTAT, d'autre part, s'inscrit dans les limites suivantes :

- les dates de référence respectives (un mois d'écart);
- les sources différentes (enquête auprès des régies et autres intervenants sur le marché immobilier pour les logements vacants, données de source administrative et enquête sur le terrain pour les logements vides; enquête auprès des propriétaires par la DGL); ainsi les villas vacantes (355) et les appartements à vendre (169) ne peuvent-ils être inclus dans les résultats de l'enquête de la DGL;
- les unités qui font l'objet de chacune des enquêtes; relevons, en outre, que pour les dénombrements en question, les définitions retenues ne sont pas indépendantes des sources d'information utilisées ou potentielles;
- la "marginalité" et le caractère diffus du phénomène étudié, qui revêt deux aspects :
 - la petite taille relative de la population étudiée qui se situe souvent autour des 2 000 unités (alors que le parc des logements en juillet 1990 en compte 185 000 environ);
 - le caractère quelque peu insaisissable du phénomène qui se situe dans les zones grises du marché du logement.

C'est pourquoi une précision absolue de la mesure statistique du phénomène est illusoire.

La notion d'appartement vide selon l'initiative 27 "contre les logements vides et la spéculation"

L'initiative 27 donne la définition suivante à l'article 8 C : "Est un appartement laissé vide tout appartement inoccupé qui n'est pas offert en location ou qui fait l'objet d'une location fictive, ou qui ne trouve pas preneur parce que le loyer réclamé dépasse de manière abusive le loyer admissible en vertu du droit fédéral".

L'article 8 D précise la "légitimité" de maintenir un appartement vide : "Constitue notamment un motif légitime de maintenir un appartement vide, le dépôt d'une requête en autorisation de démolir ou de transformer, lorsque sur la base du dossier, le département considère :

- a) soit que la démolition est susceptible d'être autorisée;
- b) soit que l'état de l'immeuble impose à l'évidence sa transformation hors de la présence des occupants".

La notion d'appartement vide développée dans ces textes ne correspond qu'en partie à celle de la statistique sur les logements inoccupés.

Les logements inoccupés non offerts en location (article 8, chiffre 1) correspondent non seulement aux logements vides et aux logements inhabités pour permettre le relogement lors de travaux, qui entrent dans le champ de la statistique des logements inoccupés, mais également à d'autres catégories de logements inhabités.

Les logements qui font l'objet d'une location fictive (article 8, chiffre 2) sont considérés comme occupés dans le cadre de la statistique, s'ils font l'objet d'un bail (dans un relevé statistique courant, il n'est guère concevable de chercher à distinguer, en cas de contrat de bail, si une location est effective ou fictive).

Les logements inoccupés en raison de leur loyer trop élevé (article 8, chiffre 3) figurent, quant à eux, dans la catégorie des logements vacants dont ils ne constituent qu'une partie.

Dans la statistique actuelle, les logements légitimement maintenus vides (article 8 D) sont compris dans la catégorie des logements vides ou dans celle des logements destinés au relogement de locataires lors de travaux. Mais ces catégories ont, dans la statistique, une portée plus large que ne l'indique le texte de l'initiative.

Les chiffres actuellement disponibles ne permettent donc pas de mesurer le nombre de logements visés par les articles précités. *Dans les logements vides dénombrés par l'OCSTAT figurent les logements vides pour des motifs légitimes au sens de l'initiative 27.*

Les secteurs statistiques de la ville de Genève



Collection "Aspects statistiques"

Derniers numéros parus

- N° 88 **Octobre 1992**
Transports et pendulaires à Genève : résultats de deux enquêtes
- N° 89 **Décembre 1992**
Mélanges démographiques
- N° 90 **Décembre 1992**
La structure des salaires à Genève en octobre 1991
- N° 91 **Mars 1993**
Economie genevoise : rétrospective 1992
- N° 92 **Juillet 1993**
L'enquête suisse sur la population active de 1991 : quelques résultats pour le canton de Genève
- N° 93 **Novembre 1993**
Mélanges démographiques
- N° 94 **Décembre 1993**
L'hôtellerie à Genève : offre, demande et conjoncture
- N° 95 **Février 1994**
Evolution de l'emploi à Genève entre 1985 et 1991
Résultats des recensements fédéraux des entreprises
Volume 1
- N° 96 **Février 1994**
Les emplois dans les communes genevoises entre 1985 et 1991
Résultats des recensements fédéraux des entreprises
Volume 2
- N° 97 **Mars 1994**
Economie genevoise : rétrospective 1993
Avec quelques éléments de prévision pour 1994
- N° 98 **Mars 1994**
Les logements inoccupés à Genève

Liste complète des numéros parus

Disponible sur demande

Prix 1994

Ce numéro	20 F
Abonnement annuel (6 à 8 numéros par an)	40 F
Abonnement combiné	80 F
Abonnement général	250 F

Renseignements et commandes

Téléphone : 022 / 787 67 07
Télécopieur : 022 / 736 29 45

Publications de l'Office cantonal de la statistique

Données générales

Annuaire statistique

Environ 380 pages, parution vers la fin du mois d'octobre; recueil détaillé des principales statistiques annuelles concernant le canton de Genève et ses communes

Mémento statistique

Dépliant annuel paraissant en mai (gratuit)

Bulletin statistique

Bulletin mensuel de 8 pages, complété d'une feuille trimestrielle de données suisses et d'un cahier récapitulatif paraissant en avril

Données commentées, analyses

Quatre séries identifiables par leur couleur

Aspects statistiques

Couleur bleue, 4 à 6 numéros par an; série consacrée à la présentation commentée et illustrée de sujets divers traités périodiquement ou d'études ponctuelles. Dans cette série paraît chaque année, en mars, une rétrospective sur l'économie genevoise

Données statistiques

Couleur jaune, 8 à 10 numéros par an; série permettant la diffusion rapide de résultats statistiques sous la forme de tableaux brièvement commentés

Etudes et documents

Couleur rouge, diffusion par souscription; documents techniques ou données statistiques ayant valeur d'archives

Reflets conjoncturels

Couleur brune; trimestriel traitant de la conjoncture économique à Genève

Feuilles périodiques diverses

Marche des affaires

Feuilles de couleur orange

Industrie : résultats du test conjoncturel; feuille mensuelle avec complément trimestriel

Hôtellerie : résultats du test conjoncturel; feuille trimestrielle

Construction : résultats de l'enquête sur l'activité de la construction et choix d'indicateurs conjoncturels complémentaires; feuille trimestrielle

Indice genevois des prix de la construction de logements

Recueil de tableaux, avec commentaires, couleur turquoise, paraissant début juin

Indices des prix à la consommation

Feuille mensuelle, couleur violette; tableaux sur les indices suisse et genevois, avec commentaires sur l'indice genevois