

Communications statistiques

N° 9 / Décembre 1999

Le parc des bâtiments et des locaux non résidentiels à Genève

Principaux résultats du recensement cantonal de 1995 des bâtiments et locaux destinés à des activités économiques ou autres (RBAE 1995)

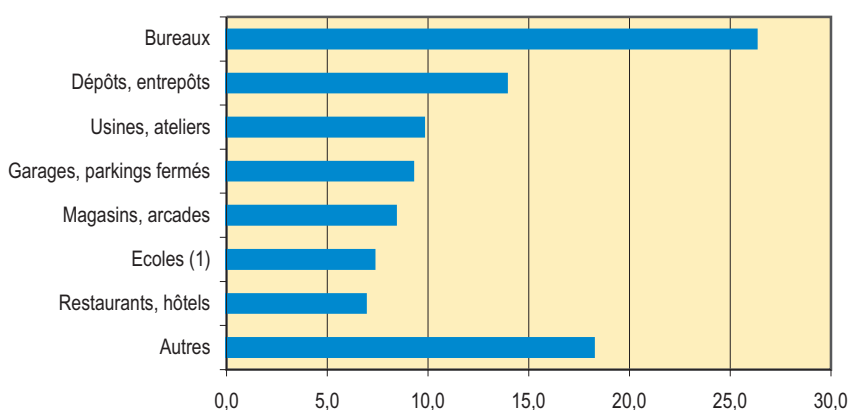
Sommaire

Page

Introduction	2
1. Le parc immobilier genevois : vue d'ensemble	3
2. Les bâtiments non résidentiels et mixtes	5
3. Les locaux non résidentiels	9

Répartition des surfaces d'activité selon l'affectation, en 1995

Situation en octobre, en %



(1) Font partie de cette catégorie toutes les surfaces affectées à l'éducation ou à la recherche.

Plus d'un quart (26,3 %) des surfaces non résidentielles du canton (non comprises celles liées aux activités agricoles) sont de type administratif, à savoir bureaux et autres locaux assimilés. Les surfaces destinées au stockage ou à l'entreposage représentent 13,9 % du total, devant les surfaces industrielles et artisanales (9,8 %) et celles des garages et parkings fermés (9,2 %).

Introduction

Répondant à un besoin toujours plus pressant d'informations sur le parc genevois des bâtiments et locaux non résidentiels, l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) a décidé, en 1995, de procéder à leur recensement. Cette démarche a été appuyée par divers services de l'administration et par les associations professionnelles de l'immobilier.

Pour la première fois, une image complète du parc immobilier genevois

Le RBAE 1995 permet, pour la première fois, de dresser une image complète de l'espace bâti genevois (jusqu'à présent, cette image se limitait aux bâtiments liés à l'habitation). En même temps, il permet la constitution d'un fichier statistique, qui, en intégrant toutes les composantes du mouvement de la construction (nouvelles constructions, démolitions, transformations), donnera la possibilité de suivre l'évolution du parc immobilier genevois dans son ensemble.

Note méthodologique

Bâtiment

L'unité de base observée dans le RBAE 1995 est le bâtiment, qui est défini comme une «construction durable, constituée d'une enveloppe en dur, comprenant des fondations, des murs et un toit, alimentée en courant électrique et d'une surface au sol d'au moins 20 m²». Font également partie de l'univers des bâtiments recensés les «constructions souterraines et autonomes, conçues pour abriter des personnes ou des biens» (ex. : les abris de la Protection civile).

Local

A l'intérieur d'un bâtiment, l'unité observée est le local, espace défini et délimité soit par sa nature ou son affectation (bureau, atelier, etc.), soit par la raison sociale de ses occupants (des locaux de même nature, occupés par des entreprises différentes, sont traités séparément). Si, dans un même local, on trouve des surfaces avec des affectations différentes, la notion d'«unité fonctionnelle» prévaut : les surfaces sont agrégées et l'affectation la plus importante prime sur les autres.

Champ du relevé

L'enquête a englobé tous les bâtiments situés sur le territoire du canton de Genève qui répondaient à la définition énoncée plus haut, à condition qu'ils contiennent au moins un local destiné à des activités autres que l'habitation. N'ont donc pas été pris en considération les bâtiments entièrement d'habitation, ainsi que ceux qui ont un lien direct avec l'habitation (ex. : le garage d'une villa). Ont été également exclus les bâtiments dont la surface au sol est inférieure à 20 m²; cette condition supplémentaire a permis de limiter le champ de l'enquête aux objets qui présentaient un réel intérêt par rapport aux buts recherchés.

Les bâtiments et locaux liés aux activités du secteur primaire n'ont pas été recensés lors du RBAE 1995.

Date

La date de référence du RBAE 1995 a été fixée au 2 octobre 1995. En raison des difficultés dans l'identification précise des répondants, des problèmes rencontrés pour les contacter, ainsi que des retards ou des lacunes dans la transmission des réponses, une partie des résultats se rapporte à des dates ultérieures.

Sources

A défaut d'une base de recensement adéquate, des sources administratives (par exemple, sur les entreprises) ont été utilisées pour le repérage des bâtiments et locaux à recenser. Dans ces conditions, il est donc clair que des bâtiments ont pu échapper à l'enquête.

Plus des deux tiers des bâtiments du canton sont entièrement d'habitation

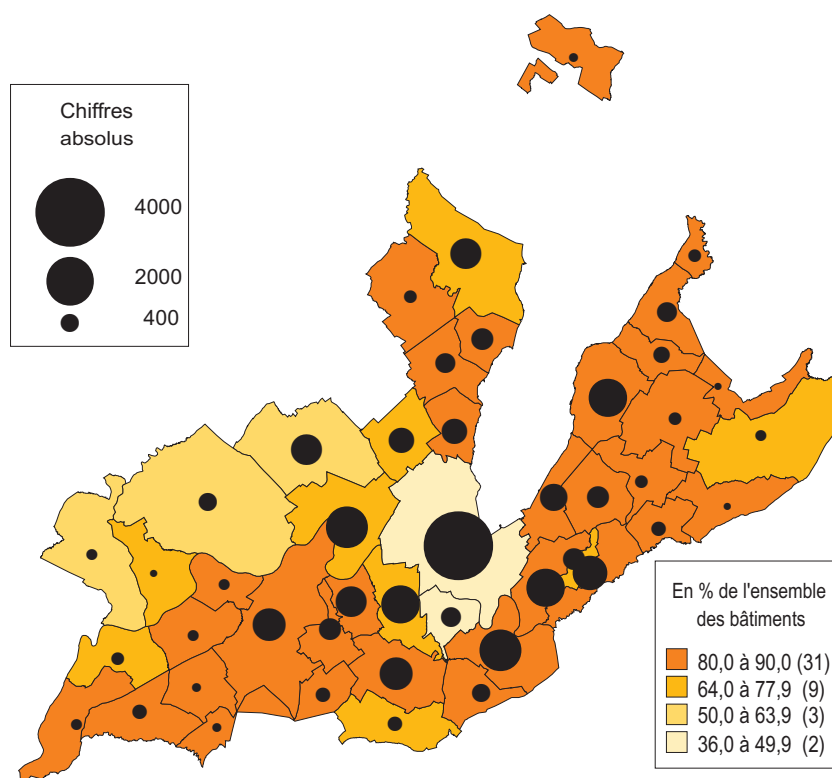
1. Le parc immobilier genevois : vue d'ensemble

Les résultats du RBAE 1995, couplés avec ceux de la statistique cantonale des bâtiments et logements¹, permettent de constater que les bâtiments liés à l'habitation sont fortement majoritaires. Sur les 40 641 bâtiments existant dans le canton en 1995 (bâtiments non résidentiels liés à l'agriculture non compris), 28 027 sont *entièrement d'habitation* (69,0 %). A noter que, parmi ces derniers, on ne compte pas moins de 18 655 *villas*. Les *bâtiments mixtes*, destinés à la fois à l'habitation et à d'autres activités, atteignent 6 190 unités, soit 15,2 % du total. Les *bâtiments non résidentiels* (c'est-à-dire destinés à des activités économiques ou autres, qu'ils aient ou non un ou plusieurs logements de service ou de fonction), au nombre de 6 424, représentent 15,8 % du parc.

C 01 Bâtiments entièrement d'habitation par commune, en 1995

Situation en décembre

Canton de Genève



Source : OCSTAT - Genève

Dans quarante des quarante-cinq communes du canton, la proportion de bâtiments entièrement d'habitation atteint ou dépasse 70 %. A *Avusy*, *Genthod*, *Anières* et *Veyrier*, elle est carrément supérieure à 90 %.

¹ Voir à ce sujet la publication de l'OCSTAT «Bâtiments et locaux non résidentiels à Genève - Résultats du recensement cantonal de 1995», Données statistiques N° 6/1999, Genève, novembre 1999. (58 p.), qui fournit un panorama complet des résultats du RBAE 1995.

Ville de Genève :
le parc immobilier le plus
hétéroclite

Le CERN est le site qui
compte le plus de
bâtiments non
résidentiels

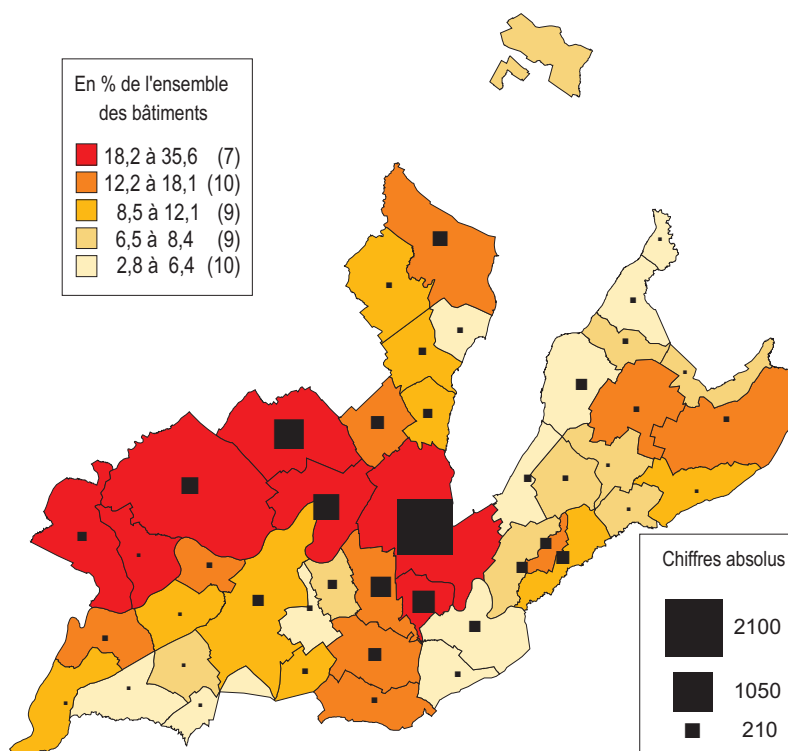
La ville de Genève présente un parc immobilier assez varié, composé de 40,6 % de bâtiments entièrement d'habitation, de 37,7 % de bâtiments mixtes et de 21,7 % de bâtiments non résidentiels. La part de bâtiments entièrement d'habitation est encore plus faible à Carouge (36,0 %), où les mixtes représentent 34,6 % du total (le Vieux Carouge, avec ses arcades) et les non résidentiels 29,3 % (zone industrielle de la Praille). La présence d'un gros site industriel explique la proportion élevée de bâtiments non résidentiels à Dardagny (33,0 %). Il en est de même pour Satigny (34,2 % de bâtiments non résidentiels, 59,2 % de bâtiments entièrement d'habitation), qui compte sur son territoire une des zones industrielles et artisanales les plus vastes du canton. La commune de Meyrin est atypique : assez densément peuplée (quatrième commune du canton), sa part de bâtiments entièrement d'habitation (55,5 %) est cependant plutôt faible. Deux raisons à cela : premièrement, un habitat de type collectif très important et, en deuxième lieu, la présence du CERN, avec plus de deux cents bâtiments (dans sa seule partie suisse), sans oublier l'aéroport et les entreprises industrielles. A noter que la part de bâtiments non résidentiels est aussi assez élevée à Vernier (22,2 % du total).

En dehors des communes de Genève et de Carouge, les bâtiments mixtes sont bien représentés à Chêne-Bourg (15,8 % de l'ensemble des bâtiments) et à Lancy (12,1 %), parts proches de la moyenne cantonale, qui est de 15,2 %.

C 02 Bâtiments non résidentiels par commune, en 1995

Situation en octobre

Canton de Genève



Source : OCSTAT - Genève

2. Les bâtiments non résidentiels et mixtes : principaux caractères

2.1 Les bâtiments non résidentiels

Parmi les bâtiments non résidentiels, les immeubles de bureaux sont les plus nombreux

Parmi les 6 424 bâtiments non résidentiels du canton, 1 252 (19,5 %) sont de type administratif² (c'est-à-dire composés majoritairement ou entièrement de bureaux) et 1 186 (18,5 %) sont destinés à l'entreposage ou au stockage. Moins nombreux, les bâtiments industriels ou artisanaux forment 12,9 % du parc; ceux qui sont destinés à l'approvisionnement (eau, électricité, gaz) représentent 10,1 %, et ceux affectés à l'éducation, à la recherche ou aux activités culturelles, 9,4 %.

T 01 Bâtiments non résidentiels selon leur type, en 1995

Situation en octobre		Canton de Genève
	Chiffres absolus	Répartition en %
Administratifs (bureaux)	1 252	19,5
Culturels, d'éducation ou de recherche	607	9,4
Liés à la santé, aux soins ou à l'aide sociale	176	2,7
Destinés au sport ou à d'autres loisirs	329	5,1
Commerciaux (magasins, arcades)	298	4,6
Destinés à l'approvisionnement (eau, électricité, gaz)	651	10,1
Destinés aux transports routiers (garage, parking fermé)	361	5,6
Destinés à d'autres types de transports ou communications	135	2,1
Ateliers, fabriques	826	12,9
Entrepôts, dépôts, hangars	1 186	18,5
Restaurants, hôtels	307	4,8
Destinés au culte	162	2,5
Autres	134	2,1
Total	6 424	100,0

Source : OCSTAT - Genève

Une répartition très inégale selon le type de bâtiment

La commune de Genève rassemble 51,7 % des bâtiments de bureaux du canton; elle est suivie par Meyrin, Vernier, Carouge et Lancy, avec des parts qui oscillent entre 9,1 % et 5,5 % du total. Les bâtiments destinés à l'éducation, à la recherche ou aux activités culturelles, ainsi que ceux destinés à l'approvisionnement, se concentrent dans trois communes : Genève, Meyrin et Vernier. Les bâtiments industriels et artisanaux sont plus largement répartis sur le territoire; ils sont présents principalement dans huit communes : Genève (19,0 % du total), Vernier (11,9 %), Meyrin (11,1 %), Carouge (10,2 %), Satigny (6,8 %), Lancy (6,1 %), Plan-les-Ouates (5,8 %) et Versoix (4,2 %). Plus précisément, ils sont localisés le long de deux grands axes routiers et ferroviaires : le premier est ordonné autour des routes de Vernier et du Nant-d'Avril (avec une extension le long de la route de Meyrin) et de la ligne de chemin de fer en direction de la France (il couvre les zones industrielles de Vernier, Satigny et Meyrin, ainsi que l'aéroport et le CERN); le second axe suit la route des Jeunes et la route de Saint-Julien; dans sa zone d'influence, se situent les Ports Francs de Genève, la gare de la Praille et les zones industrielles de Carouge, Lancy et Plan-les-Ouates.

Surface d'activité inférieure à 1 000 m² pour deux tiers des bâtiments non résidentiels

En ce qui concerne la taille des bâtiments non résidentiels, notons que la valeur médiane de la surface d'activité est de 459 m² par bâtiment (1 124 m² pour les bâtiments administratifs) et que, pour les trois quarts des bâtiments, la surface d'activité

² Le type de bâtiment a été déterminé en fonction de la surface d'activités la plus importante qu'il inclut. Pour le RBAE 1995, l'affectation des locaux prime donc sur la destination finale, au sens large du mot, du bâtiment (ex. : un bâtiment de bureaux qui fait partie d'une complexe hospitalier est considéré comme un bâtiment administratif et non pas comme un bâtiment destiné à la santé ou aux soins).

est inférieure à 1 560 m². Le RBAE 1995 a néanmoins dénombré 215 bâtiments d'une surface d'activité supérieure à 10 000 m². Parmi eux, les bâtiments de bureaux avec 63 unités, viennent largement en tête. Le secteur financier (banques, assurances, etc.), les sociétés multinationales et les organisations internationales sont à la base de ce «score».

T 02 Bâtiments non résidentiels ou mixtes selon la taille de leur surface d'activités, en 1995 (1)

Situation en octobre

Canton de Genève

Taille en m ²	Non résidentiels	Mixtes	Total	Répartition en %		
				Non résidentiels	Mixtes	Total
Moins de 50	558	805	1 363	8,7	13,0	10,8
50 - 99	741	980	1 721	11,5	15,8	13,6
100 - 199	779	1 573	2 352	12,1	25,4	18,6
200 - 299	507	935	1 442	7,9	15,1	11,4
300 - 399	410	496	906	6,4	8,0	7,2
400 - 599	565	499	1 064	8,8	8,1	8,4
600 - 799	412	262	674	6,4	4,2	5,3
800 - 1 199	507	272	779	7,9	4,4	6,2
1 200 - 1 599	362	137	499	5,6	2,2	4,0
1 600 - 1 999	264	82	346	4,1	1,3	2,7
2 000 - 2 999	391	74	465	6,1	1,2	3,7
3 000 - 3 999	251	33	284	3,9	0,5	2,3
4 000 - 5 999	265	19	284	4,1	0,3	2,3
6 000 - 7 999	113	11	124	1,8	0,2	1,0
8 000 - 11 999	136	7	143	2,1	0,1	1,1
12 000 - 15 999	59	-	59	0,9	-	0,5
16 000 ou plus	104	5	109	1,6	0,1	0,9
Total	6 424	6 190	12 614	100,0	100,0	100,0

(1) Sont compris dans le total les bâtiments dont la surface de certains locaux (223 en tout) est inconnue.

Source : OCSTAT - Genève

La grande période de construction : de 1947 à 1970

La période de construction la plus dynamique pour les bâtiments non résidentiels s'étale de l'immédiat après-guerre jusqu'à la fin des années 70 (52,8 % du parc), le mouvement s'accroissant dans la décennie 1961-1970 (22 % du total). La plus grande partie des bâtiments d'entrepôt (274 unités), de bureaux (249), industriels ou artisanaux (200), ainsi que ceux qui sont affectés à l'éducation, à la recherche ou aux activités culturelles (129) datent en effet de cette époque de forte expansion économique. A noter toutefois qu'un nombre important de bâtiments de bureaux (227) remonte au siècle passé.

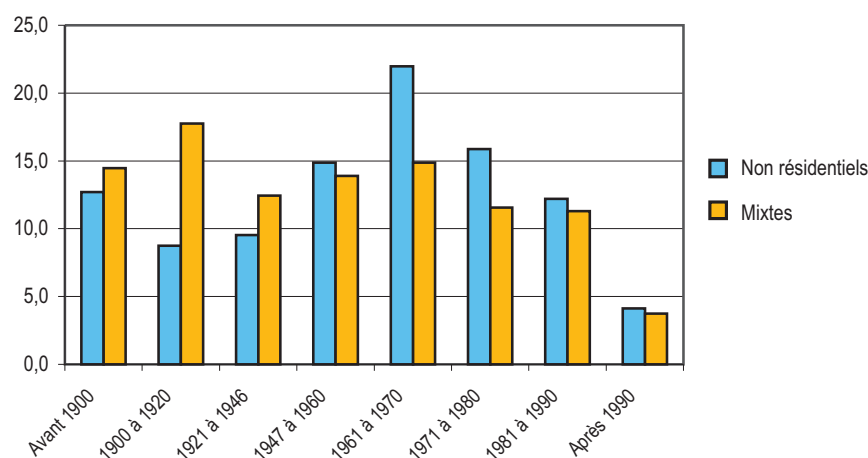
Les plus grands propriétaires : les collectivités publiques

Quatre types de propriétaire se partagent les 77,8 % des bâtiments non résidentiels genevois (voir tableau T 03, page 7) : les collectivités publiques (Confédération, canton et communes), avec presque un tiers du parc, possèdent notamment une grande partie des constructions liées à leurs activités administratives, à l'éducation, la santé, l'aide sociale, l'approvisionnement, les transports publics, etc. Les particuliers possèdent surtout les bâtiments utilisés pour l'exercice de leur activité professionnelle (18,6 % du parc) : il s'agit essentiellement d'ateliers, de dépôts et d'entrepôts. Un sixième des bâtiments non résidentiels (16,5 %) appartient à des sociétés de capitaux (S.A., S.à r.l., sociétés en commandite par actions); ce sont des ateliers, des dépôts, des entrepôts, mais surtout des bâtiments de bureaux. Les 10,3 % détenus par les «autres organismes publics» sont en majorité des constructions destinées à l'approvisionnement en eau, électricité et gaz, appartenant aux Services industriels de Genève.

G 01 Répartition des bâtiments non résidentiels et mixtes selon la période de construction, en 1995 (1)

Situation en octobre, en %

Canton de Genève



(1) Non compris 420 bâtiments non résidentiels dont la période de construction est inconnue.

Source : OCSTAT - Genève

2.2 Les bâtiments mixtes

Presque autant de bâtiments mixtes que de bâtiments non résidentiels à Genève

Bien que les bâtiments mixtes soient assez nombreux (6 190), leur impact, en termes d'activités, est nettement moins important que celui des bâtiments non résidentiels. En effet, ils réunissent seulement 240,1 des 1 432,3 hectares de *surfaces d'activité* du canton (16,8 %). La moitié de ces bâtiments a une surface d'activité qui ne dépasse guère 180 m² et, pour environ 70 % d'entre eux, elle reste au-dessous de 300 m². Ces 240,1 hectares sont en revanche partagés en un nombre assez élevé de *locaux* : 18 851, soit 41,4 % du total; de ce fait, la surface moyenne par local atteint à peine

T 03 Bâtiments non résidentiels ou mixtes selon le type de propriétaire, en 1995

Situation en octobre

Canton de Genève

	Non résidentiels	Mixtes	Total	Répartition en %		
				Non résidentiels	Mixtes	Total
Un ou plusieurs particuliers	1 192	1 951	3 143	18,6	31,5	24,9
PPE ou PPE en nom	61	286	347	0,9	4,6	2,8
Société immobilière	409	1 784	2 193	6,4	28,8	17,4
Société coopérative	94	152	246	1,5	2,5	2,0
Fonds de prévoyance professionnelle	38	427	465	0,6	6,9	3,7
Société de personnes	99	86	185	1,5	1,4	1,5
Société de capitaux	1 062	379	1 441	16,5	6,1	11,4
Fonds de placement immobilier	4	28	32	0,1	0,5	0,3
Association ou fondation privée	387	178	565	6,0	2,9	4,5
Collectivité publique	2 080	579	2 659	32,4	9,4	21,1
Autre organisme public	661	246	907	10,3	4,0	7,2
Autre	337	94	431	5,2	1,5	3,4
Total	6 424	6 190	12 614	100,0	100,0	100,0

Source : OCSTAT - Genève

*Un parc assez vieux,
réparti entre particuliers
et sociétés immobilières*

*Pour 47,5 % des bâtiments
mixtes, des locaux unique-
ment au rez-de-chaussée*

127 m², contre 446 m² pour les bâtiments non résidentiels³.

Les bâtiments mixtes se distinguent également par un *âge* plutôt «avancé» : 58,5 % du total date d'avant 1961, contre 42,9 % pour les bâtiments non résidentiels. Ils appartiennent à deux principaux types de *propriétaire* : les particuliers (31,5 % du parc) et les sociétés immobilières (27,7 %). Cette dernière caractéristique est propre aux bâtiments dont la composante résidentielle est prépondérante : en 1990, le recensement fédéral attribuait 44,9 % des bâtiments majoritairement ou entièrement d'habitation aux particuliers et 27,2 % aux sociétés immobilières.

Deux chiffres significatifs, enfin, sur leur *emplacement* : 66,4 % des bâtiments mixtes, soit trois quarts des locaux et des surfaces non résidentiels du canton, se situent dans les communes de Genève et de Carouge.

Parmi les bâtiments mixtes, ceux qui possèdent des locaux non résidentiels *uniquement au rez-de-chaussée* constituent un sous-ensemble particulièrement intéressant. Le RBAE 1995 en a dénombré 2 940, représentant 47,5 % de l'ensemble des bâtiments mixtes. Ils rassemblent 5 080 des 18 851 locaux et 49,7 des 240,1 hectares de surface d'activité présents dans l'ensemble des bâtiments mixtes.

Ce sont les locaux commerciaux (magasins et arcades) qui sont le plus souvent installés dans les bâtiments mixtes avec locaux uniquement au rez-de-chaussée : on en trouve 2 646, pour une surface de 22,6 hectares. Par ailleurs, ce sous-ensemble de bâtiments réunit 45,2 % des locaux commerciaux et 37,6 % des surfaces commerciales de tous les bâtiments mixtes.

Un type de bâtiments fortement implanté à Genève : les dépôts et les entrepôts.

Avec 1 186 unités, soit 18,5 % du total, les dépôts et entrepôts forment la deuxième catégorie de bâtiments non résidentiels à Genève, précédés par les bâtiments de bureaux. Construits en bonne partie durant les années cinquante et soixante, on les trouve surtout dans les communes de Genève, Meyrin, Vernier, Lancy, Carouge et Satigny. A Satigny et à Vernier ils font partie des sites industriels. Dans les autres communes, leur présence est surtout associée à des installations uniques et spécialisées :

- l'aéroport, dont les dépôts destinés aux marchandises en transit et à l'activité aéroportuaire sont situés dans les communes de Genève et Meyrin;*
- les Ports Francs et la gare de marchandises de la Praille (entrepôts pour les marchandises en transit); la commune de Lancy est la principale intéressée, avec des extensions dans les zones industrielles proches de Carouge et de Genève.*
- le CERN (dépôts liés à l'activité scientifique du centre), dont le site s'étend sur les communes de Meyrin et de Satigny.*

³ Il n'est malheureusement pas possible d'analyser la répartition entre surfaces d'activité et surfaces d'habitation pour les bâtiments mixtes, puisque, pour l'heure, la seule indication que l'OCSTAT possède sur la taille des logements est celle du nombre de pièces.

1 432,3 hectares de surface d'activité ...

3. Les locaux non résidentiels

Au nombre de 45 575, les *locaux non résidentiels* du canton totalisent une *surface d'activité* de 1 432,3 hectares. Il faut rappeler que la notion de surface est plus précise que celle de local⁴. En effet, dans un bâtiment, des locaux de même nature peuvent être regroupés ou partagés en fonction des besoins de l'occupant, tandis que la surface reste inchangée.

T 04 Locaux non résidentiels selon l'affectation, en 1995 (1)

Situation en octobre

Canton de Genève

	Nombre	Surface en hectare	Surface moyenne d'un local en m ²	Répartition en %	
				Nombre	Surface
Administratifs (bureaux)	13 088	376,5	288	28,7	26,3
Commerciaux	7 272	120,1	165	16,0	8,4
Industriels ou artisanaux	3 219	140,1	435	7,1	9,8
De stockage ou d'entreposage	7 521	199,0	265	16,5	13,9
D'éducation ou à de recherche	1 867	104,8	562	4,1	7,3
Destinés à la culture, à la détente ou aux loisirs	1 314	43,8	333	2,9	3,1
Destinés au sport	567	32,8	579	1,2	2,3
Destinés à la santé ou aux soins	1 411	36,9	262	3,1	2,6
Destinés à l'aide sociale	510	22,0	432	1,1	1,5
Destinés à la restauration, à l'hôtellerie ou à l'hébergement collectif	3 125	98,8	316	6,9	6,9
Destinés aux transports publics ou à d'autres services à la collectivité	218	24,8	1 136	0,5	1,7
Destinés aux transports privés	1 212	132,3	1 091	2,7	9,2
Destinés à l'approvisionnement, aux télécomm., au chauffage ou au traitement des résidus (2)	1 648	50,4	306	3,6	3,5
Destinés au culte	369	9,6	259	0,8	0,7
Destinés à d'autres affectations	2 107	36,2	172	4,6	2,5
Affectation indéterminée	127	4,2	331	0,3	0,3
Total	45 575	1 432,3	314	100,0	100,0

(1) Le nombre de locaux est à considérer avec prudence, puisque le principe de la subdivision en fonction de la raison sociale des occupants n'a pas toujours été suivi au pied de la lettre par les répondants de l'enquête. Parmi les 45 575 locaux recensés figurent aussi 223 locaux dont la surface n'a pas pu être déterminée.

(2) Approvisionnement en eau, électricité ou gaz; traitement des déchets ménagers et autres ou des eaux usées.

Source : OCSTAT - Genève

... dont 376,5 de bureaux

3.1 Principaux caractères

Du point de vue de l'*affectation*, une surface d'activité se détache très nettement : la surface administrative (bureaux et autres locaux assimilés). Avec 376,5 hectares et 13 088 locaux, elle précède de loin les autres catégories. La surface de stockage ou d'entreposage (199,0 hectares et 7 521 locaux), constitue la deuxième catégorie, suivie par la surface industrielle ou artisanale et par celle destinée aux transports privés (garages ou parkings fermés, liés à des activités économiques ou autres).

Six communes concentrent les trois quarts des surfaces d'activité genevoises

La *ville de Genève* concentre sur son territoire plus de la moitié des surfaces d'activité du canton : 717,3 hectares et 26 904 locaux, soit respectivement 50,1 % et 59,0 % du total. En particulier, on y trouve 63,4 % des surfaces de bureau du canton, 63,0 %

⁴ Par local, on entend un ensemble d'espaces situés sur le même étage d'un bâtiment et occupés par la même entreprise.

des surfaces destinées à la restauration ou à l'hôtellerie et 58,8 % des surfaces commerciales (magasins, arcades). Elle regroupe aussi nombre de surfaces destinées à la santé ou aux soins (66,2 % du total), à la détente ou aux loisirs (65,7 %). A noter que ces deux dernières catégories sont nettement moins importantes, en chiffres absolus, que les précédentes.

Mis à part la *ville de Genève*, cinq autres communes se démarquent des autres : *Meyrin* (7,1 % du total des surfaces), *Lancy* (6,4 %), *Carouge* (6,3 %), *Grand-Saconnex* et *Vernier* (5,7 %). Les trente-neuf autres communes du canton se partagent le solde des surfaces d'activité du canton (24,4 %).

T 05 Répartition de la surface d'activité selon le statut d'occupation et l'affectation, en 1995

Situation en octobre, en %

Canton de Genève

	En location	Occupé par son propriét. (1)	Occupé par le propriét. unique (2)	Occupé à titre gratuit	Occupé à un autre titre (3)	Inoccupé	Total
Administrative (bureaux)	46,0	1,4	44,4	0,1	1,4	6,7	100,0
Commerciale	70,8	1,2	22,9	0,0	0,7	4,3	100,0
Industrielle ou artisanale	41,3	0,9	53,0	0,3	0,2	4,3	100,0
De stockage ou d'entrepôt	43,5	1,3	49,6	0,2	0,3	5,0	100,0
D'éducation ou de recherche	13,3	0,4	79,9	5,9	0,1	0,5	100,0
Destinée à la culture, à la détente ou aux loisirs	26,7	0,1	61,8	10,4	0,8	0,3	100,0
Destinée au sport	20,6	1,9	68,7	8,8	0,0	0,1	100,0
Destinée à la santé ou aux soins	32,8	0,7	65,4	-	0,5	0,6	100,0
Destinée à l'aide sociale	17,7	0,0	82,2	0,0	0,0	-	100,0
Destinée à la restauration, à l'hôtellerie ou à l'hébergement collectif	47,7	0,2	48,7	1,2	1,7	0,5	100,0
Destinée aux transports publics ou à d'autres services à la collectivité	13,8	0,0	82,9	0,1	2,9	0,2	100,0
Destinée aux transports privés	36,7	1,4	59,8	0,0	1,9	0,3	100,0
Destinée à l'approvisionnement, aux télécomm., au chauffage ou au traitement des résidus (4)	12,5	0,6	85,1	0,3	0,9	0,6	100,0
Destinée au culte	14,5	5,4	79,4	-	0,0	0,6	100,0
Autre	32,7	3,0	63,6	0,1	0,6	0,1	100,0
Indéterminée	27,6	0,1	64,1	-	4,0	4,2	100,0
Total	39,8	1,1	53,6	1,1	0,9	3,4	100,0

(1) Propriétaire de la surface ou surface en PPE.

(2) Propriétaire unique du bâtiment dans lequel se trouve(nt) la(es) surface(s).

(3) Surface occupée par un coopérateur, par un copropriétaire du bâtiment ou occupée à un autre titre.

(4) Approvisionnement en eau, électricité ou gaz; traitement des déchets ménagers et autres ou des eaux usées.

Source : OCSTAT - Genève

Beaucoup de locaux occupés par leur propriétaire

Parmi les 1 432,3 hectares de surface d'activité du canton, 767,3 sont occupés par le *propriétaire* même du bâtiment et 570,6 sont en *location*. Les 94,4 hectares qui restent se partagent entre 48,7 hectares de surface *inoccupée* et 45,7 hectares *occupés à un autre titre* (gratuitement, par le propriétaire du local, par le membre d'une coopérative, etc.).

Les surfaces commerciales (magasins, arcades) situées principalement dans des bâtiments mixtes, sont généralement louées par leurs occupants (85,1 hectares sur 120,1). A l'inverse, les surfaces destinées à l'approvisionnement, aux transports publics, à l'aide sociale, à l'éducation ou à la recherche, au culte, au sport et à la santé ou aux soins appartiennent dans une large mesure aux collectivités publiques qui les utilisent.

La répartition entre location et propriété est plus équilibrée pour les surfaces de bureaux, de stockage ou d'entreposage, ou encore pour les surfaces destinées à l'hôtellerie ou à la restauration, alors qu'elle penche plus franchement en faveur de la propriété pour les surfaces industrielles et artisanales (74,2 hectares contre 57,9). Pour les surfaces de bureau (173,0 hectares en location, 167,3 occupés par leur propriétaire), les collectivités publiques constituent un propriétaire important. Il faut toutefois signaler qu'un certain nombre de surfaces en location appartiennent à des sociétés financièrement liées à l'entreprise qui occupe les lieux.

T 06 Surfaces d'activité selon la période de construction et l'affectation, en 1995

Situation en octobre, en hectare										Canton de Genève
	Avant 1900	1900- 1920	1921- 1946	1947- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 1995	Inconnue	Total
Administrative (bureaux)	40,1	29,6	20,9	29,6	71,0	74,5	82,2	28,6	-	376,5
Commerciale	14,0	10,4	7,6	13,2	25,0	19,2	24,8	5,8	-	120,1
Industrielle ou artisanale	5,4	6,3	12,4	16,4	32,4	25,1	31,2	10,8	-	140,1
De stockage ou d'entreposage	11,0	12,2	12,6	22,4	50,8	40,4	33,7	16,0	-	199,0
D'éducation ou de recherche	8,8	7,2	4,4	7,8	28,2	30,9	10,4	7,1	-	104,8
Destinée à la culture, à la détente ou aux loisirs	8,2	5,3	3,7	2,2	6,9	10,3	5,0	2,3	-	43,8
Destinée au sport	1,0	1,1	0,6	2,8	8,3	10,3	6,7	2,1	-	32,8
Destinée à la santé ou aux soins	2,2	4,8	1,4	3,1	8,7	10,0	4,6	2,0	-	36,9
Destinée à l'aide sociale	1,3	1,9	1,1	0,9	3,8	5,8	5,4	1,9	-	22,0
Destinée à la restauration, à l'hôtellerie ou à l'hébergement collectif	14,9	9,3	6,0	6,1	21,6	19,3	16,9	4,7	-	98,8
Destinée aux transports publics ou à d'autres services à la collectivité	0,2	0,3	0,8	2,1	6,7	2,2	4,1	8,4	-	24,8
Destinée aux transports privés	1,1	1,7	2,5	4,5	17,9	37,1	45,8	21,7	-	132,3
Destinée à l'approvisionnement et au traitement des résidus (1)	2,5	1,1	2,3	3,1	12,1	14,4	9,1	2,8	3,1	50,4
Destinée au culte	3,4	0,7	1,0	0,7	2,0	1,2	0,6	0,0	-	9,6
Autre	3,4	3,3	2,6	1,7	5,3	11,5	7,0	1,2	-	36,2
Indéterminée	0,4	0,2	0,3	0,1	0,2	0,7	1,5	0,6	-	4,2
Total	117,9	95,3	80,1	116,8	300,8	313,1	288,9	116,2	3,1	1 432,3

(1) Destinée à l'approvisionnement en eau, électricité ou gaz, ainsi qu'aux télécommunications et au chauffage; traitement des déchets ménagers et autres et des eaux usées.

Source : OCSTAT - Genève

Si, en termes de surfaces, les propriétaires l'emportent, en termes de nombre de locaux, par contre, les locataires sont majoritaires : 27 279 locaux sont loués par leurs occupants, tandis que 14 921 sont occupés par le propriétaire du bâtiment où ils se situent. Bien que nombreux, les locaux en location sont en général de petite taille, alors que les locaux occupés par leur propriétaire sont relativement vastes. Par exemple, la surface moyenne d'un local commercial (où la location prédomine) est d'à peine 165 m²; celle d'un local consacré à l'éducation ou à la recherche (catégorie où le statut de propriétaire l'emporte) est de 562 m².

60,7 % des surfaces de bureau construites entre 1961 et 1990

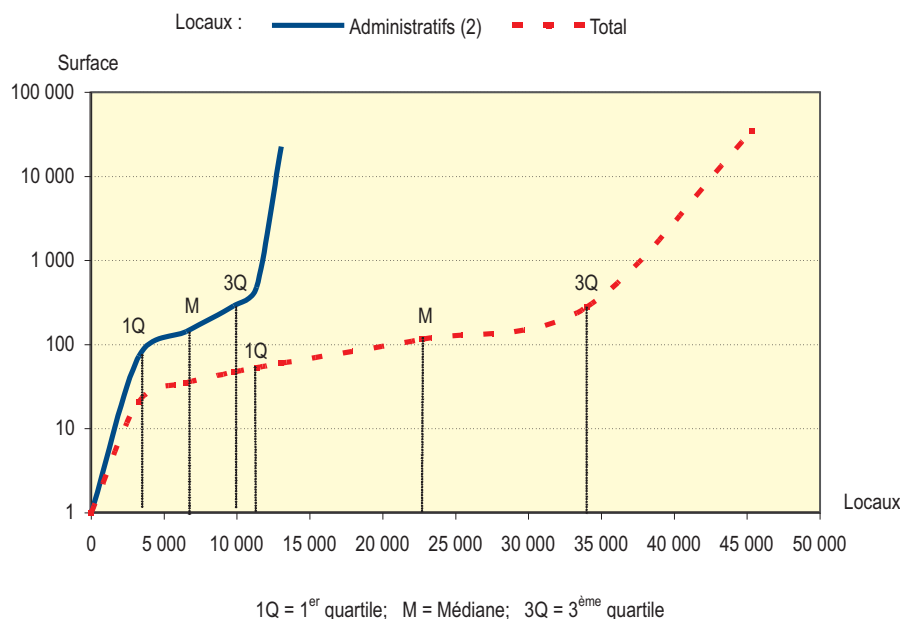
L'âge des surfaces d'activité permet d'affiner et de nuancer le constat porté sur les bâtiments. En effet, alors que le parc des bâtiments non résidentiels et mixtes du canton se caractérise par une certaine ancienneté, la plupart des surfaces d'activité sont plus récentes : elles datent en majorité de la période comprise entre 1961 et 1990 (63,2 % du total). C'est en particulier le cas des deux principales catégories de

surface : celle de bureau (60,7 % du total) et celle de stockage ou d'entreposage (62,7 %). Le nombre de bâtiments non résidentiels construits après 1960 est inférieur à celui de la période précédente, mais la surface d'activité mise à disposition est plus grande : des 1 319 bâtiments non résidentiels qui comptent une surface d'activité égale ou supérieure à 2 000 m², 851 (64,5 %) ont été construits entre 1961 et 1990.

G 02 Distribution des locaux non résidentiels selon la surface d'activité, en 1995 (1)

Situation en octobre, en m²

Canton de Genève



(1) Sans 231 locaux non résidentiels (parmi lesquels 64 locaux administratifs), dont la surface d'activité est inconnue.

(2) Bureaux et autres locaux assimilés.

Source : OCSTAT - Genève

En 1995, 3,4 % des surfaces d'activité du canton sont inoccupées : elles se répartissent de façon à peu près égale entre les vacantes (sur le marché, en attente d'un preneur) et les vides (retirées du marché). Les bureaux font exception, puisque les surfaces vacantes de cette catégorie constituent les deux tiers des surfaces inoccupées. A la même époque, les logements inoccupés représentent 2,7 % du parc, dont 1,4 % de vacants (pour les logements, le calcul du taux se base sur la notion d'unité dénombrée, pour les locaux sur celle de surface).

T 07 Surfaces d'activité inoccupées selon l'affectation, en 1995

Situation en juin-octobre

Canton de Genève

	Surface en hectare			Taux en % (3)	
	vacante (1)	vide (2)	inoccupée	d'inoccupation	de vacance
Administrative (bureaux)	15,3	9,9	25,2	6,7	4,1
Commerciale (arcades, magasins)	2,8	2,3	5,1	4,2	2,3
Industrielle ou artisanale (ateliers, fabriques)	2,5	3,5	6,0	4,3	1,8
De stockage ou d'entreposage (dépôts, entrepôts)	4,3	5,7	10,0	5,0	2,2
Autre	...	...	2,4	0,4	...
Total	...	...	48,7	3,4	...

(1) D'après les résultats de l'enquête cantonale sur les locaux vacants hors logement du 1^{er} juin 1995.

(2) Par déduction des surfaces vacantes du total des surfaces inoccupées.

(3) Rapport, en pour cent, entre les surfaces inoccupées ou vacantes et celles existantes.

Source : OCSTAT - Genève

Plus d'un local sur quatre
à Genève est un bureau

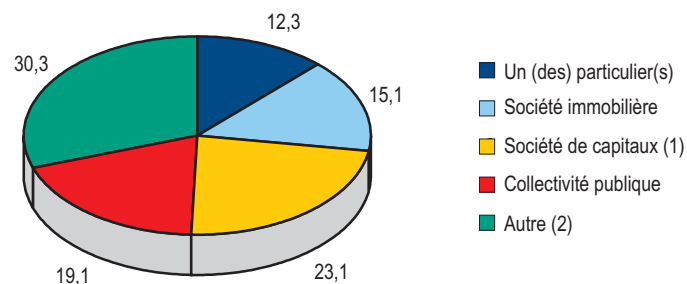
3.2 Les surfaces de bureau

En 1995, 26,3 % des surfaces d'activité et 28,7 % des locaux non résidentiels du canton sont des bureaux ou autres locaux assimilés. Cette forte proportion est le reflet de l'orientation économique du canton de Genève, tournée vers le secteur tertiaire international, notamment les activités financières (banques, assurances et autres instituts financiers), commerciales (sièges européens ou suisses de multinationales) et celles des organisations internationales⁵.

G 03 Répartition des surfaces de bureau selon le type de propriétaire du bâtiment, en 1995

Situation en octobre, en %

Canton de Genève



(1) S.A., S. à r. l., société en commandite par actions.

(2) PPE, PPE en nom, société coopérative, fonds de prévoyance professionnelle, société de personnes, fonds de placement immobilier, association ou fondation privée, autre organisme public, autre propriétaire.

Source : OCSTAT - Genève

Environ 240 hectares de
surface de bureau en ville
de Genève ...

La ville de Genève rassemble 63,4 % des surfaces de bureau (238,9 hectares) et 67,0 % des locaux de ce type (8 775) du canton. Le quartier (ou secteur statistique) de *Cité-Centre* se distingue particulièrement, avec 68,9 hectares de surface et 4 479 locaux. Dans ce périmètre, délimité par le Léman, le Rhône, la rue de l'Arquebuse, le boulevard Georges-Favon, celui des Philosophes, celui des Tranchées, la rue Adrien-Lachenal, la place des Eaux-Vives et, enfin, par la rue de la Scie, on trouve en effet bon nombre d'institutions financières genevoises, ainsi qu'une partie importante des locaux des administrations cantonales et municipales.

Le secteur *Jonction-Plainpalais*, compris entre l'Arve, le Rhône, la rue de l'Arquebuse, la plaine de Plainpalais et le boulevard du Pont-d'Arve, totalise 20,7 hectares de surface de bureau : ce sont surtout les bâtiments de l'administration cantonale (Hôtel des Finances, bâtiment de la rue David-Dufour, etc.), sans oublier ceux de l'Université et de la Radio-télévision suisse romande, qui pèsent dans la balance.

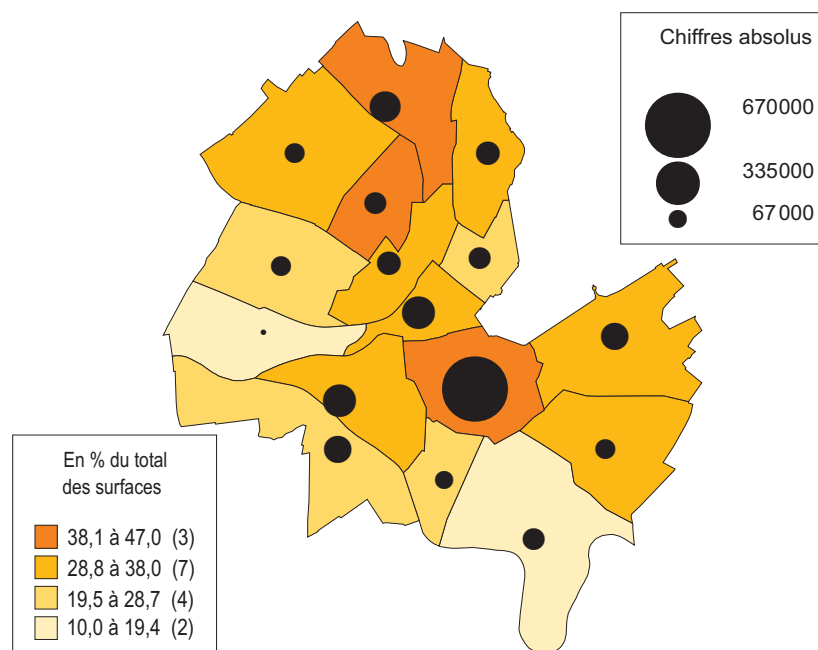
Deux autres secteurs statistiques méritent une mention : celui de *Saint-Gervais-Chantepoulet*, délimité par le Rhône, la rue des Alpes, la ligne CFF et la rue de Sous-Terre, avec 20,0 hectares (entreprises financières et commerciales situées dans le périmètre de la rue du Mont-Blanc et du quai du Seujet); celui d'*ONU-Rigot*, qui comprend le quartier des organisations internationales, avec 18,1 hectares de surfaces de bureau.

⁵ Voir : OCSTAT, «Evolution de l'emploi dans le canton 1985-1991-1995», Communications statistiques N° 1, novembre 1997 et «Evolution de l'emploi dans les communes genevoises 1985-1991-1995», Communications statistiques N° 2, novembre 1998.

C 03 Surfaces de bureau par secteur statistique, en 1995

Situation en octobre, en m²

Ville de Genève



Source : OCSTAT - Genève

... 13 hectares à l'aéroport, 8,7 à Carouge et 5,3 au CERN

En dehors de la ville de Genève, citons encore la *zone aéroportuaire*, avec 13,0 hectares, le secteur de la commune de *Carouge* compris entre la route des Acacias, la route des Jeunes, l'avenue de la Praille et la rue des Epinettes (8,7 hectares) et le *CERN*, avec 5,3 hectares de surfaces de bureau.

En guise de conclusion, esquissons le «*portrait type*» d'un bureau genevois : il y a de fortes chances qu'il se trouve en ville de Genève et qu'il ait une surface de moins de 250 m² (environ 70 % des locaux appartiennent à cette fourchette, la surface médiane étant de 176 m²). Dans la moitié des cas il a été construit entre 1961 et 1990 (mais il y a aussi environ 27 % de bureaux construits avant 1921). Deux fois sur trois, enfin, il est loué par son occupant. Un quart des bureaux du canton répondent à ces quatre critères simultanément, deux tiers d'entre eux (64,3 %) en présentent au moins trois, à peine 1 % aucun.

T 08 Bâtiments selon la nature, par commune, en 1995

Situation en octobre - décembre (1)

Canton de Genève

	Non résidentiels (2)	Entièrement d'habitation	dont villas	Mixtes (3)	dont avec locaux au rez uniquement	Total
Aire-la-Ville	36	165	137	10	3	211
Anières	32	458	409	15	5	505
Avully	42	183	92	21	13	246
Avusy	8	256	213	16	10	280
Bardonnex	43	234	144	28	10	305
Bellevue	64	450	422	22	7	536
Bernex	122	1 060	712	97	52	1 279
Carouge	387	475	140	457	240	1 319
Cartigny	21	160	114	14	9	195
Céligny	12	126	91	12	6	150
Chancy	22	151	103	9	5	182
Chêne-Bougeries	123	1 360	1 037	107	43	1 590
Chêne-Bourg	106	560	327	118	50	784
Choulex	19	195	154	13	8	227
Collex-Bossy	31	230	177	12	7	273
Collonge-Bellerive	102	1 441	1 288	79	42	1 622
Cologny	49	806	634	48	24	903
Confignon	39	545	435	34	21	618
Corsier	27	340	301	18	7	385
Dardagny	76	137	83	17	8	230
Genève	2 098	3 921	838	3 650	1 665	9 669
Genthod	30	541	481	24	10	595
Grand-Saconnex	155	718	492	84	36	957
Gy	7	75	69	4	1	86
Hermance	15	216	179	13	8	244
Jussy	35	164	118	14	6	213
Laconnex	8	100	82	8	6	116
Lancy	354	1 369	833	237	114	1 960
Meinier	36	219	130	25	14	280
Meyrin	636	993	531	159	85	1 788
Onex	87	938	608	74	34	1 099
Perly-Certoux	40	268	128	27	19	335
Plan-les-Ouates	160	1 078	913	70	36	1 308
Pregny-Chambésy	80	701	564	36	22	817
Presinge	13	91	69	11	6	115
Puplinge	22	253	157	18	4	293
Russin	24	93	78	9	7	126
Satigny	228	395	261	44	26	667
Soral	6	109	86	14	6	129
Thônex	152	1 238	1 019	99	48	1 489
Troinex	27	380	329	17	10	424
Vandoeuvres	41	554	495	31	14	626
Vernier	515	1 632	1 013	176	83	2 323
Versoix	190	978	693	122	74	1 290
Veyrier	104	1 671	1 476	77	36	1 852
Total	6 424	28 027	18 655	6 190	2 940	40 641

(1) Octobre pour les bâtiments non résidentiels et mixtes, décembre pour les bâtiments entièrement d'habitation.

(2) Non résidentiels sans ou avec un (des) logement(s) de service.

(3) Les bâtiments mixtes comprennent des locaux résidentiels (logements) et non résidentiels. Les chiffres indiqués proviennent exclusivement du RBAE 1995. Pour cette même catégorie de bâtiments, la statistique progressive des bâtiments avec logements, qui a comme base le recensement fédéral des bâtiments et logements de 1980, aboutit à un total légèrement différent. Les informations du RBAE 1995 étant les plus récentes, le choix s'est porté sur ces dernières.

Source : OCSTAT - Genève

T 09 Locaux non résidentiels selon l'affectation, par commune, en 1995 (1)

Situation en octobre, surface en hectare

Canton de Genève

	Administratifs (bureaux, etc.)		Commerciaux (magasins, arcades, etc.)		Industriels ou artisanaux		Destinés au stockage ou à l'entreposage		Autres		Total	
	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface
Aire-la-Ville	11	0,1	3	0,0	6	0,4	13	0,7	40	2,2	73	3,4
Anières	15	0,1	6	0,0	7	0,1	12	0,2	47	1,2	87	1,7
Avully	13	0,3	23	0,2	6	0,3	23	0,4	36	1,0	101	2,2
Avusy	7	0,0	3	0,0	4	0,1	7	0,2	15	0,2	36	0,5
Bardonnex	36	0,4	12	0,1	10	1,3	39	0,6	35	1,1	132	3,5
Bellevue	45	0,8	12	0,1	8	0,0	42	0,6	127	4,9	234	6,5
Bernex	75	1,0	44	0,4	51	1,0	96	1,7	221	6,5	487	10,6
Carouge	842	23,4	508	7,9	384	14,4	469	22,0	626	22,1	2 829	89,8
Cartigny	10	0,1	4	0,0	13	0,3	20	0,3	18	0,3	65	0,9
Céligny	9	0,1	4	0,0	4	0,0	7	0,1	19	0,3	43	0,5
Chancy	5	0,0	4	0,0	2	0,1	9	0,2	27	0,5	47	0,9
Chêne-Bougeries	150	2,1	70	1,1	39	0,7	96	1,0	383	13,0	738	17,9
Chêne-Bourg	148	3,2	123	2,8	65	2,2	138	2,3	154	4,5	628	14,9
Choulex	14	0,1	4	0,0	7	0,1	15	0,2	19	0,6	59	1,1
Collex-Bossy	10	0,1	4	0,0	7	0,1	18	0,2	18	0,4	57	0,9
Collonge-Bellerive	65	1,4	41	0,6	43	0,8	65	1,7	189	6,8	403	11,3
Cologny	80	1,3	13	0,2	8	0,1	34	0,4	150	3,6	285	5,6
Confignon	23	0,4	13	0,1	11	0,3	16	0,3	69	2,9	132	3,9
Corsier	17	0,1	5	0,0	4	0,1	12	0,3	41	1,3	79	1,8
Dardagny	13	0,4	6	0,0	47	1,6	51	0,8	71	1,4	188	4,3
Genève	8 775	238,9	5 280	70,7	1 099	34,8	3 917	66,3	7 833	306,7	26 904	717,3
Genthod	26	0,2	5	0,1	6	0,1	13	0,2	66	1,6	116	2,2
Grand-Saconnex	213	17,0	61	10,7	23	1,5	109	8,1	395	44,3	801	81,7
Gy	3	0,0	1	0,0	3	0,0	2	0,0	8	0,0	17	0,1
Hermance	8	0,1	6	0,0	4	0,1	8	0,1	25	0,5	51	0,8
Jussy	26	0,2	7	0,1	24	0,6	34	0,5	105	1,8	196	3,1
Laconnex	5	0,0	3	0,0	4	0,0	3	0,0	10	0,2	25	0,3
Lancy	540	17,7	227	4,1	196	7,9	436	24,2	725	38,2	2 124	92,1
Meinier	9	0,1	10	0,1	17	0,2	31	0,4	46	1,1	113	2,0
Meyrin	569	21,3	195	7,5	218	16,4	440	17,8	731	38,0	2 153	101,0
Onex	52	0,6	93	1,2	13	0,3	60	0,5	210	8,6	428	11,1
Perly-Certoux	34	1,1	29	0,6	17	0,5	43	0,9	55	2,2	178	5,1
Plan-les-Ouates	135	4,9	50	0,8	180	15,1	130	3,3	178	5,9	673	30,1
Pregny-Chambésy	93	8,8	13	0,1	10	0,3	45	0,9	117	5,7	278	15,8
Presinge	6	0,0	2	0,0	2	0,0	5	0,1	22	0,6	37	0,8
Puplinge	14	0,1	13	0,1	10	0,5	18	0,3	31	2,1	86	3,1
Russin	5	0,1	3	0,0	3	0,0	17	0,4	19	0,4	47	0,9
Satigny	173	8,5	23	0,8	176	16,4	185	19,2	144	4,7	701	49,5
Soral	8	0,0	2	0,0	3	0,0	5	0,0	14	0,3	32	0,4
Thônex	158	2,9	102	1,4	59	2,9	173	4,4	236	11,4	728	23,1
Troinex	22	0,1	3	0,0	12	0,2	15	0,2	47	0,7	99	1,2
Vandoeuvres	29	0,4	4	0,0	11	0,1	25	0,3	77	1,7	146	2,6
Vernier	397	15,0	129	6,3	304	14,5	396	13,7	569	31,4	1 795	81,0
Versoix	131	2,2	82	1,1	87	3,3	143	2,0	304	7,1	747	15,7
Veyrier	69	1,0	27	0,6	12	0,3	86	1,1	203	6,3	397	9,3
Total	13 088	376,5	7 272	120,1	3 219	140,1	7 521	199,0	14 475	596,6	45 575	1 432,3

(1) Le nombre de locaux est à considérer avec prudence, puisque le principe de la subdivision en fonction de la raison sociale des occupants n'a pas toujours été suivi au pied de la lettre par les répondants de l'enquête. Parmi les 45 575 locaux recensés figurent aussi 223 locaux dont la surface n'a pas pu être déterminée.

Source : OCSTAT - Genève

Office cantonal de la statistique

8, rue du 31-Décembre

Case postale 6255 1211 Genève 6



DEEE – Département de l'économie,
de l'emploi et des affaires extérieures

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.

Téléphone

(+41 22) 787 67 07 (accès principal à l'Office)

(+41 22) 787 67 67 (indices des prix à la consommation)

Télécopieur

022 / 736 29 45

Messagerie

statistique@etat.ge.ch

Centre de documentation

Ouvert au public de 14 h à 17 h 30

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

Edition	Office cantonal de la statistique (OCSTAT) Genève
Rédaction	
Responsable de la publication	Dominique Frei, directeur
Auteur	Paolo De Faveri Tél. 022 / 787 67 56
Réalisation, administration	
Mise en page	Michel Süss
Illustration graphique	Paolo de Faveri
Commandes, abonnements	Tél. (+41 22) 787 67 12
Prix	Les cahiers de la collection <i>Communications statistiques</i> sont en vente au numéro (12 francs) ou selon divers types d'abonnements
Tirage	700 exemplaires
Impression	Steffen SA, Genève
©	OCSTAT, Genève 1999. Reproduction autorisée avec mention de la source
ISSN	1422-4585