

« Coup d'œil »

12
juin 2002

Les locaux non résidentiels vacants à Genève

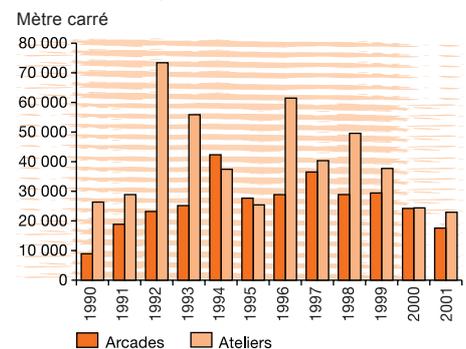
La crise économique des années 90 a porté, entre 1996 et 1998, le nombre de locaux vacants à Genève à plus de 1 000, pour une surface vacante supérieure à 300 000 m². Depuis, grâce à la reprise, la baisse a été particulièrement importante et rapide : en juin 2001, on ne dénombre plus que 701 locaux vacants, correspondant à une surface de moins de 120 000 m².

Evolution similaire pour la plupart des locaux vacants

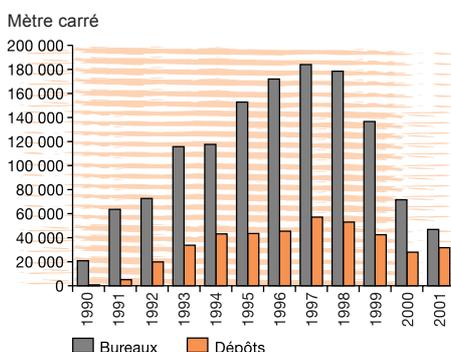
Les quatre catégories de locaux vacants recensés, c'est-à-dire les bureaux, les arcades ou magasins, les dépôts et les ateliers se caractérisent, ces douze dernières années, par une évolution analogue dans ses grandes lignes : des valeurs très basses, en nombre et en surface, en 1990, puis une phase de hausse, à laquelle succède une baisse, dès 1998. Les bureaux et les dépôts suivent de près cette

progression, avec des valeurs maxima atteintes en 1997: environ 184 000 m² pour les bureaux et 57 000 m² pour les dépôts. L'évolution est plus contrastée, pour les arcades et les ateliers, dont les maxima se situent pour les premières en 1994, avec une surface vacante d'environ 42 000 m², et pour les seconds en 1992, avec plus de 73 000 m² vacants. Par ailleurs, les ateliers se signalent par des fluctuations parfois importantes d'une année à l'autre.

Surfaces vacantes d'arcades et d'ateliers, depuis 1990



Surfaces vacantes de bureaux et de dépôts, depuis 1990



Locaux vacants selon l'affectation, depuis 1990, en m²

	Bureaux	Arcades	Ateliers	Dépôts	Total ¹	Variation en %
1990	20 816	8 919	26 362	746	57 543	///
1991	63 569	18 874	28 894	5 064	116 827	103,0
1992	72 597	23 194	73 396	19 845	189 032	61,8
1993	115 705	25 181	55 856	33 716	230 458	21,9
1994	117 610	42 337	37 440	43 140	240 527	4,4
1995	152 818	27 685	25 409	43 482	253 115	5,2
1996	172 006	28 883	61 452	45 393	308 045	21,7
1997	184 006	36 514	40 344	57 096	318 462	3,4
1998	178 499	28 900	49 585	52 982	309 966	-2,7
1999	136 638	29 433	37 719	43 489	247 279	-20,2
2000	71 552	24 225	24 407	27 936	148 120	-40,1
2001	46 847	17 590	22 940	31 680	119 057	-19,6

Source : OCSTAT - Genève

¹ Y compris des surfaces vacantes dont l'affectation n'était pas encore clairement définie.



Statistique Genève

En trois ans, le taux de vacance a chuté pour les bureaux

Rapport, en pour cent, entre la surface vacante et la surface existante, le taux de vacance a été calculé pour la première fois en 1999, après la mise sur pied d'un fichier des locaux non résidentiels du canton. En trois ans, les surfaces de bureaux enregistrent la baisse la plus importante, leur taux de vacance passant de 3,5 % en 1999 à 1,2 % en 2001.

Taux de vacance des locaux, depuis 1999, en %

	Bureaux	Arcades	Ateliers	Dépôts
1999	3,5	2,4	2,7	2,1
2000	1,8	1,9	1,7	1,4
2001	1,2	1,4	1,6	1,6

Source : OCSTAT - Genève

Les bureaux vacants restent prépondérants ...

C'est la catégorie de surfaces vacantes la plus importante, parmi celles recensées depuis la première enquête, en 1976. Ce n'est guère une surprise, compte tenu de la place prise par le secteur tertiaire à Genève: en termes d'occupation, ce secteur totalise, depuis les années 80, plus de trois emplois sur quatre (environ 84 % en 1998, d'après les derniers chiffres disponibles du recensement fédéral des entreprises). A noter que les bureaux forment à eux seuls plus du quart des surfaces d'activité du canton (situation à fin 2001). Par ailleurs, la part des bureaux dans l'ensemble des surfaces vacantes est en diminution depuis 1998 : en 2001, elle passe même sous la barre des 40,0 %, phénomène observé pour la dernière fois en 1992. La conjoncture économique plus

favorable de ces trois dernières années s'est immédiatement répercutée sur la demande de ce genre de locaux.

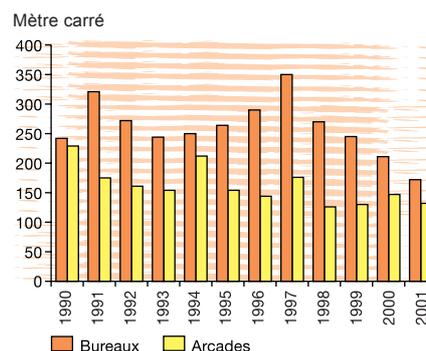
... mais leur taille moyenne diminue

La surface moyenne des bureaux vacants est en nette diminution depuis 1998: elle passe de 350 m² en 1997 à 172 m² en 2001. La taille moyenne des magasins et des arcades commerciales, en revanche, reste relativement stable, à des niveaux compris entre 130 et 180 m². Il s'agit de valeurs proches de la surface courante de ces locaux, puisque leur taille moyenne, calculée sur l'ensemble du parc, est d'environ 170 m². La nature hétérogène des dépôts et, surtout, des ateliers offerts sur le marché fait que leur taille moyenne varie fortement d'une année à l'autre. Cependant, on constate pour les dépôts une tendance à la baisse à partir de 1998.

Loyers en hausse

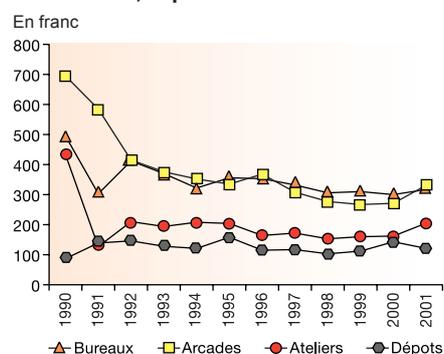
Après une phase d'hésitation, de 1990 à 1995, le loyer annuel moyen au m² des bureaux enregistre une baisse progressive jusqu'en 2000. La conjoncture plus favorable et la diminution de l'offre sont probablement à l'origine de la légère hausse observée entre 2000 et 2001 (de 300 à 317 fr.).

Taille moyenne des bureaux et des arcades vacants, depuis 1990



Pour les arcades commerciales, autre type de locaux sensible aux mouvements conjoncturels, la baisse a commencé plus tôt (en 1991), mais une légère hausse se manifeste déjà entre 1999 et 2000 (267 fr. le loyer annuel moyen au m² en 1999, 271 fr. en 2000 et 331 fr. en 2001). Rappelons qu'il s'agit ici du loyer moyen d'offre, qui peut parfois être différent du prix de location définitif.

Loyer annuel moyen au mètre carré des locaux vacants à louer, selon l'affectation¹



¹ Loyer en franc courant, charges non comprises.

L'Office cantonal de la statistique procède, parallèlement à l'enquête fédérale annuelle du 1^{er} juin sur les logements vacants, au recensement cantonal des locaux non résidentiels vacants. Le champ de l'enquête se limite aux locaux mis sur le marché à des fins d'activités économiques au sens large du terme (production, stockage, vente ou fourniture de biens ou de services). En effet, du fait de leur nature, ces locaux sont les seuls à être explicitement offerts à la vente ou à la location et, par conséquent, à pouvoir faire l'objet d'un dénombrement exhaustif. En guise d'exemple, il n'est pas imaginable d'inclure dans l'enquête des surfaces non résidentielles telles que les salles scolaires, les chambres d'hôpital ou encore les musées.