

Résultats statistiques

Les logements inoccupés et les surfaces d'activités vacantes à Genève en 2009

Résultats des enquêtes de juin 2009

Introduction

Tous les ans, en juin, l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) réalise trois enquêtes, qui ont pour but de fournir un certain nombre d'informations sur le marché immobilier du canton.

La première enquête porte sur les *logements vacants*, c'est-à-dire inoccupés, mais habitables et offerts à la location ou à la vente à la date de référence de l'enquête (1^{er} juin). La statistique des logements vacants, qui repose sur ce relevé, est à la base du calcul du taux de vacance, défini comme le rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants. Ce taux (exprimé en pour cent) est un indicateur du degré de tension (ou de fluidité) du marché du logement et est utilisé, notamment, en matière de politique du logement.

La deuxième enquête porte sur les *logements vides*, c'est-à-dire les logements inoccupés qui ne sont pas remis sur le marché par leurs propriétaires dans la perspective, plus ou moins lointaine, d'une rénovation, d'une transformation, voire d'une démolition.

Les résultats associés de ces deux enquêtes fournissent une image de l'ensemble des *logements inoccupés*, qui, avec les logements occupés en permanence (résidences principales) et les logements occupés temporairement (résidences secondaires) constituent le parc des logements du canton.

Enfin, la troisième enquête, appelée également enquête sur les *surfaces d'activités (ou non résidentielles) vacantes*, a pour objectif de recenser essentiellement quatre catégories de surfaces d'activités vacantes : celles de *bureaux*, celles de *locaux commerciaux* (magasins et arcades commerciales), celles d'*ateliers* et celles de *dépôts*. L'importance des surfaces d'activité vacantes varie, en principe, avec la conjoncture économique.

Les aspects méthodologiques de ces trois enquêtes sont développés sur le site Internet de l'OCSTAT, à l'adresse suivante : http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/09/09_02/methodologie.asp

Les logements inoccupés (vacants ou vides)

Au 1^{er} juin 2009, 991 logements inoccupés sont recensés dans le canton de Genève. Leur nombre est en légère hausse par rapport à 2008 : + 63 logements, soit + 6,8 %.

Pour la troisième année consécutive, leur effectif se maintient au-dessous de la barre des 1 000 unités, alors que, jusqu'au début des années 2000, ce seuil était largement dépassé.

Comme en 2007 et 2008, la répartition entre logements vacants et logements vides reste relativement stable et équilibrée : les logements vacants forment 47,1 % des logements inoccupés en 2009, contre 46,4 % en 2008 et 50,2 % en 2007.

Les logements vacants

Au 1^{er} juin 2009, 467 logements vacants sont dénombrés dans le canton de Genève, soit 36 de plus que l'année précédente. Ils se composent de 375 appartements (346 en 2008) et de 92 villas (85 en 2008).

Parmi les 375 appartements vacants, 319 sont à louer, dont 10 meublés, et 56 sont à vendre.

Parmi les 92 villas vacantes, 38 sont à louer et 54 à vendre. A l'instar de 2008, les villas vacantes constituent 19,7 % des logements vacants.

Le taux de vacance demeure pratiquement stable pour la huitième année consécutive, et se fixe à 0,21 % en 2009. Comme les années précédentes, il ne change que très peu selon la taille du logement : il atteint 0,18 % pour les studios et les 2 pièces¹, 0,15 % pour les 3 pièces, 0,18 % pour les 4 pièces, 0,17 % pour les 5 pièces et 0,28 % pour les 6 pièces. Il est un peu plus élevé pour les logements de 7 pièces ou plus (0,69 %), qui sont essentiellement des villas.

En 2009, les logements de 4 pièces – qui sont les plus nombreux dans le parc des logements du canton – constituent 22,3 % des logements vacants. Les logements de 7 pièces ou plus, parmi lesquels se trouvent un nombre relativement élevé de villas vacantes, suivent juste après, avec 22,1 % du total. Viennent ensuite les logements de 3 pièces, avec 15,8 %, ceux de 5 pièces, avec 15,2 % et ceux de 2 pièces, avec 10,9 % du total. Ferment la marche les logements de 6 pièces, avec 10,7 %, et les studios, avec 3,0 %.

Plus de la moitié de l'ensemble des logements vacants (55,3 %) recensés en juin 2009 ont été construits avant 1971; ils sont donc âgés d'au moins une quarantaine d'années. La proportion frôle les 60 % pour les appartements (59,7 %), alors qu'elle est nettement plus faible pour les villas (38,0 %).

Le loyer mensuel moyen de l'ensemble des appartements non meublés à louer recule légèrement en une année (– 4,3 %), pour atteindre 2 139 francs en juin 2009. Des baisses sont observées pour les appartements de 3 pièces (– 2,2 %, pour atteindre 1 139 francs) et de 6 pièces (– 19,9 %, pour atteindre 4 267 francs). Parmi les autres tailles de logements, les hausses sont contrastées : + 6,0 % pour les 2 pièces (850 francs en juin 2009), + 8,2 % pour les 4 pièces (1 891 francs), + 3,1 % pour les 5 pièces (2 468 francs) et + 14,4 % pour les 7 pièces ou plus (7 016 francs). Les studios et les 1,5 pièces vacants sont trop peu nombreux pour calculer un loyer moyen pertinent. L'interprétation de ces évolutions est toutefois délicate, puisqu'il ne s'agit pas, d'une année à l'autre, des mêmes objets.

Presque la moitié (46,7 %) des logements vacants du canton se situent en ville de Genève. Cette proportion est proche du poids de l'ensemble des logements de la ville dans la totalité du parc des logements du canton (48,2 % à la fin 2008). Une seule autre commune rassemble plus de 5 % du total des logements vacants du canton : Lancy, avec 5,4 %. Dans trois communes, Céligny, Laconnex et Presinge, aucun logement vacant n'est recensé en juin 2009. Par ailleurs, cinq communes rassemblent plus d'un tiers (36,9 %) des villas vacantes du canton : Chêne-Bougeries (8,7 %), Collonge-Bellerive, Pregny-Chambésy et Veyrier (les trois dernières avec 7,6 %) et Vandoeuvres (5,4 %). En revanche, sans surprise, les appartements vacants se situent surtout en ville de Genève (57,6% du total) et à Lancy (6,4 %).

¹ La cuisine est comptée dans le nombre de pièces.

Les logements vides

Au 1^{er} juin 2009, 524 logements vides sont recensés dans le canton de Genève, 27 de plus qu'en 2008. Le nombre de logements vides reste nettement au-dessous des effectifs enregistrés durant la première moitié des années 2000.

La grande majorité des logements vides (80,2 %) se trouvent dans des bâtiments construits avant 1971.

Compte tenu de leur année de construction, ils sont vraisemblablement en attente d'une rénovation. Plus de la moitié de ces logements (52,1 %) ont entre 1 et 3 pièces (cuisine comprise). Les logements de 4 pièces constituent 27,1 % du total des logements vides. Les «grands logements» (de 5 pièces ou plus) ne forment qu'un cinquième (20,8 %) des logements vides, alors qu'ils représentent plus d'un tiers du parc des logements du canton (33,9 % à la fin 2008).

Au 1^{er} juin 2009, 22 villas vides sont recensées (4,2 % du total), soit 4 en moins qu'en 2008.

Si la majorité des logements vides sont situés en ville de Genève, leur proportion dans cette commune s'inscrit en baisse par rapport à l'année précédente : 55,0 % en 2009, contre 66,6 % en 2008. Cinq autres communes concentrent une part relative de logements vides supérieure à 3 % du total des logements vides du canton : Thônex (6,7 % du total cantonal), Lancy (4,2 %), Chêne-Bourg (3,8 %), Vernier (3,6 %) et Meyrin (3,2 %).

Les surfaces d'activités vacantes

Au 1^{er} juin 2009, 102 468 m² de surfaces d'activités vacantes sont recensées, une valeur très proche (+ 2,2 %) de celle enregistrée en 2008 (100 290 m²).

Malgré le fort ralentissement qui frappe l'économie du canton depuis quelques mois, la surface vacante de bureaux, la plus importante en termes quantitatifs, reste à peu près la même qu'en 2008 : 53 052 m² en 2009, contre 53 472 m² en 2008. Celle de dépôts est même en baisse : 23 263 m² en 2009, contre 33 025 m² l'année précédente. A l'inverse, les surfaces vacantes de magasins et arcades commerciales, ainsi que celles d'ateliers sont en hausse : 10 536 m² en 2009, contre 8 740 m² en 2008, pour les premières; 15 617 m² en 2009, contre 5 053 m² en 2008, pour les secondes.

Avec 51,8 % du total, la part des surfaces vacantes des bureaux représente plus de la moitié des surfaces vacantes du canton. Le seuil de 50 % est de nouveau franchi, comme ce fut déjà le cas entre 2004 et 2006, et en 2008.

La surface moyenne des locaux proposés sur le marché diminue pour les bureaux (de 421 m² en 2008 à 363 m² en 2009) et pour les dépôts (de 260 m² à 233 m²). Elle augmente pour les magasins et les arcades commerciales, passant de 146 m² à 195 m². Pour les ateliers, le calcul n'est pas pertinent, car la taille des objets proposés peut varier énormément d'une année à l'autre.

La durée moyenne de vacance – 16 mois pour l'ensemble des locaux en 2009 – est plus courte que celle mesurée en 2008 (19 mois). Elle reste stable pour les bureaux par rapport à 2008 (11 mois) et diminue pour les autres catégories de surfaces : elle se replie ainsi de 19 mois en 2008 à 18 mois en 2009 pour les magasins et les arcades commerciales, baisse de 20 à 13 mois pour les ateliers et fléchit de 29 à 24 mois pour les dépôts.

Le loyer annuel moyen au m² proposé pour les surfaces à louer augmente pour les bureaux (de 373 francs en 2008 à 471 en 2009) et les ateliers (de 165 à 183 francs); il diminue pour les magasins et les arcades commerciales (de 486 francs en 2008 à 370 en 2009), ainsi que pour les dépôts (de 192 à 147 francs). L'interprétation de ces évolutions est toutefois délicate, puisqu'il ne s'agit pas, d'une année à l'autre, des mêmes objets

Au total, en 2009, plus d'un tiers (35,2%) des surfaces vacantes de bureaux ont été construites entre 1981 et 1990 et 31,5 % avant 1970. Pour environ deux tiers (63,7 %) des surfaces vacantes de magasins et d'arcades commerciales, leur construction est antérieure à 1970. En ce qui concerne les ateliers, une part importante des surfaces vacantes (43,3 % du total) a été construite entre 1971 et 1980. Quant aux surfaces vacantes de dépôts, elles sont nettement plus récentes, puisque 73,6 % d'entre elles datent de la période comprise entre 1991 et 2000.

Le degré d'équipement est un facteur important d'attractivité, particulièrement pour les bureaux et les magasins et arcades commerciales. Dans l'enquête, l'équipement d'un local est défini à partir de trois caractéristiques : surface modulable; air conditionné; faux plafonds et/ou faux planchers. Un local est jugé «bien ou entièrement équipé» quand il possède deux ou trois des caractéristiques susmentionnées et est considéré comme «peu équipé» quand il n'en possède qu'une seule. En 2009, 39,5 % des surfaces vacantes de bureaux sont bien ou entièrement équipées. Cette proportion tombe à 5,6 % parmi les magasins et arcades commerciales.

Trois communes concentrent plus de 80 % des surfaces vacantes du canton : la ville de Genève (50,9 % du total et 72,4 % des surfaces vacantes de bureaux), Vernier (18,8 %) et Meyrin (12,0 %).

Pour en savoir plus

Des informations détaillées sur les logements inoccupés et les surfaces d'activité vacantes sont disponibles sur le site Internet de l'OCSTAT à l'adresse suivante :

http://www.geneve.ch/statistique/statistiques/domaines/09/09_02/aperçu.asp

Les différentes rubriques sont aussi accessibles directement :

Tableaux : http://www.geneve.ch/statistique/statistiques/domaines/09/09_02/tableaux.asp

Graphiques : http://www.geneve.ch/statistique/statistiques/domaines/09/09_02/graphiques.asp

Méthodologie : http://www.geneve.ch/statistique/statistiques/domaines/09/09_02/methodologie.asp

Contact : Paolo De Faveri (Tél. : 022 388 75 48)

Résultats statistiques n° 11, septembre 2009