

Résultats statistiques

Les logements inoccupés et les surfaces d'activités vacantes à Genève en 2010

Résultats des enquêtes de juin 2010

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

Les logements inoccupés (vacants ou vides)

Au 1^{er} juin 2010, 967 logements inoccupés sont recensés dans le canton de Genève. Leur nombre diminue légèrement par rapport à 2009 : - 24 logements, soit - 2,4 %.

Pour la quatrième 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.

Depuis 2007, la répartition entre logements vacants et logements vides reste relativement stable et équilibrée : en 2010, les logements vacants forment 51,3 % des logements inoccupés, contre 47,1 % en 2009, 46,4 % en 2008 et 50,2 % en 2007.

Les logements vacants

Au 1^{er} juin 2010, 496 logements vacants sont dénombrés dans le canton de Genève, soit 29 de plus que l'année précédente. Ils se composent de 412 appartements (375 en 2009) et de 84 maisons individuelles (92 en 2009).

Parmi les 412 appartements vacants, 382 sont à louer, dont 31 meublés, et 30 sont à vendre.

Parmi les 84 maisons individuelles vacantes, 40 sont à louer et 44 à vendre. Les maisons individuelles vacantes représentent 16,9 % des logements vacants (19,7 % en 2009).

Depuis 2002, le taux de vacance demeure pratiquement stable, oscillant entre 0,15 % et 0,25 %. En 2010, il se fixe à 0,23 % (0,21 % en 2009). Comme les années précédentes, il ne change que très peu selon la taille du logement : il atteint 0,29 % pour les studios et les 2 pièces¹, 0,20 % pour les 3 pièces, 0,16 % pour les 4 pièces, 0,14 % pour les 5 pièces, 0,24 % pour les 6 pièces et 0,64 % les 7 pièces ou plus (essentiellement des maisons individuelles).

En 2010, les logements de 3 pièces, ceux de 4 pièces et ceux de 7 pièces ou plus forment, chacun, 19,4 % du total des logements vacants. Viennent ensuite les logements de 2 pièces, avec 13,1 % du total, ceux de 5 pièces, avec 11,9 %, ceux de 6 pièces, avec 8,9 %, et enfin les studios, avec 8,1 %.

L'ensemble des logements vacants est majoritairement (61,8 %) composé de logements construits avant 1971, donc âgés d'au moins quarante ans. La proportion est de 63,0 % pour les appartements et de 56,3 % pour les maisons individuelles.

Le loyer mensuel moyen de l'ensemble des appartements non meublés à louer se fixe à 2 122 francs, en très légère diminution par rapport à 2009 (2 139 francs, soit - 0,8 %). Des baisses sont observées pour les appartements de 2 pièces (744 francs, soit - 13,6 % par rapport à 2009) et ceux de 4 pièces (1 696 francs, soit - 10,3 %). Pour les autres catégories d'appartements, le loyer progresse : pour les 3 pièces, il se situe à 1 388 francs (+ 13,1 % par rapport à 2009), pour les 5 pièces à 2 580 francs (+ 4,5 %), pour les 6 pièces à 4 380 francs (+ 2,6 %) et pour les 7 pièces ou plus à 7 232 francs (+ 5,1 %). Les studios et les 1,5 pièces vacants sont trop peu nombreux pour calculer un loyer moyen fiable. Par ailleurs, il faut souligner que l'interprétation de ces évolutions est délicate, puisqu'il ne s'agit très généralement pas, d'une année à l'autre, des mêmes objets.

Plus de la moitié (53,2 %) des logements vacants du canton se situent en ville de Genève. Cette proportion est assez proche de la part relative de l'ensemble des logements de la ville dans la totalité du parc du canton (48,1 % à la fin 2009). La répartition des logements vacants parmi les quarante-quatre autres communes du canton est assez peu concentrée. Parmi ces dernières, deux communes rassemblent toutefois des proportions de logements vacants proches de 5 % : Lancy, avec 5,2 %, et Vernier, avec 4,4 %. Ailleurs, cette proportion est nettement inférieure à ce seuil. Dans dix communes, aucun logement vacant n'est recensé en 2010 : Avusy, Cartigny, Céligny, Chancy, Collex-Bossy, Dardagny, Gy, Perly-Certoux, Presinge et Russin. Cinq communes rassemblent 43,9 % des maisons individuelles vacantes du canton : Genthod (11,9 %), Collonge-Bellerive, Corsier et Pregny-Chambésy, les trois avec 8,3 % du total, et Veyrier (7,1 %). Sans surprise, les appartements vacants se situent surtout en ville de Genève (63,6 % du total), à Lancy (6,1 %) et à Vernier (4,6 %).

¹ La cuisine est comptée dans le nombre de pièces.

Les logements vides

Au 1^{er} juin 2010, 471 logements vides sont recensés dans le canton de Genève, 53 de moins qu'en 2009. 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 (81,3 %) se trouvent dans des bâtiments datant d'avant 1971. Compte tenu de leur âge, ils sont vraisemblablement en attente d'une rénovation. Les deux tiers de ces logements (65,8 %) ont entre 1 et 3 pièces (cuisine comprise), alors que les logements de cette taille ne forment que 38,8 % du parc cantonal. Les logements de 4 pièces constituent 17,6 % du total des logements vides et ceux de 5 pièces 8,9 %. Les logements de 6 pièces ou plus, quant à eux, en représentent 7,6 %.

Au 1^{er} juin 2010, 34 maisons individuelles vides sont recensées (7,2 % du total des logements vides), soit 12 en plus qu'en 2009.

La ville de Genève rassemble 65,6 % des logements vides du canton (55,0 % en 2009). A noter que la ville fait partie des sept communes du canton où plus de la moitié du parc des logements date d'avant 1961 (57,7 % des logements de la ville ont 50 ans ou plus). Trois autres communes concentrent une part relative de logements vides supérieure à 3 % du total des logements vides du canton : Vernier (4,5 % du total), Lancy (3,8 %) et Meyrin (3,2 %).

Les surfaces d'activités vacantes

Au 1^{er} juin 2010, 124 717 m² de surfaces d'activités vacantes sont recensées, une valeur en hausse par rapport à celle de 2009 (+ 22 249 m², soit + 21,7 %).

Pour la première fois depuis 1992, la surface vacante de *bureaux* n'est pas la plus importante parmi les quatre types de surfaces recensées : avec 41 279 m² (53 052 m² en 2009, en baisse de 22,2 %), elle est dépassée par celle d'*ateliers et fabriques*, qui atteint 49 408 m² (15 617 m² en 2009). En général, la mise sur le marché d'un ou plusieurs bâtiments de grande taille peut expliquer les fortes variations de ce type de surfaces d'une année à l'autre. Avec 8 851 m², la surface vacante de *magasins et arcades commerciales* est en baisse par rapport à 2009 (10 536 m², soit - 16,0 %), alors que celle de *dépôts* est en hausse (25 179 m², soit + 8,2 %).

La surface moyenne des locaux proposés sur le marché diminue pour les bureaux (de 363 m² en 2009 à 315 m² en 2010), pour les magasins et arcades commerciales (de 195 m² à 158 m²) et pour les dépôts (de 233 m² à 162 m²). Pour les ateliers et fabriques, 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 – de 19 mois pour l'ensemble des locaux en 2010 – dépasse celle mesurée en 2009 (16 mois). Elle reste stable pour les bureaux (11 mois) et pour les ateliers et fabriques (13 mois) par rapport à 2009. Elle diminue pour les magasins et arcades commerciales, passant de 18 mois en 2009 à 12 en 2010, et augmente pour les dépôts, passant de 29 à 30 mois.

Le loyer annuel moyen au m² proposé pour les surfaces à louer diminue pour les bureaux (de 471 francs en 2009 à 415 en 2010), augmente pour les magasins et arcades commerciales (de 370 francs en 2009 à 534 en 2010), les ateliers et fabriques (de 183 à 289 francs) et les dépôts (de 147 à 151 francs). L'interprétation de ces évolutions est toutefois délicate, puisqu'il ne s'agit généralement pas, d'une année à l'autre, des mêmes objets.

En 2010, près de 40 % (37,2 %) des surfaces vacantes de bureaux ont été construites entre 1981 et 1990. Les surfaces vacantes de magasins et d'arcades commerciales datent d'avant 1947 pour environ un tiers (32,0 %) d'entre elles, tandis que près d'un autre tiers (27,8 %) a été construite entre 1961 et 1970. Une petite majorité (52,7 %) des surfaces vacantes d'ateliers et fabriques a été construite entre 1947 et 1960. En ce qui concerne les surfaces vacantes de dépôts, les données relatives à l'époque de construction sont trop lacunaires pour produire une information statistique fiable.

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. Il est considéré comme «peu équipé» quand il n'en possède qu'une seule. En 2010, 37,8 % des surfaces vacantes de bureaux sont bien ou entièrement équipées (39,5 % en 2009). Cette proportion tombe à 6,3 % parmi les magasins et arcades commerciales (5,6 % en 2009).

Quatre communes concentrent plus de 80 % des surfaces vacantes du canton : la ville de Genève (34,6 % du total, 47,5 % des surfaces vacantes de bureaux ainsi que 81,1 % de celles de magasins et arcades commerciales), Vernier (21,8 % du total et 63,7 % des surfaces de dépôts), Meyrin (12,3 % du total) et Versoix (11,9 % du total).

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.ge.ch/statistique/domaines/09/09_02/apercu.asp

Les différentes rubriques sont aussi accessibles directement :

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

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

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

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

Résultats statistiques n° 16, octobre 2010