

N° 56 – OCTOBRE 2012

## INFORMATIONS STATISTIQUES

### LOGEMENTS VACANTS, VIDES ET SURFACES D'ACTIVITÉ VACANTES, À GENÈVE, EN 2012

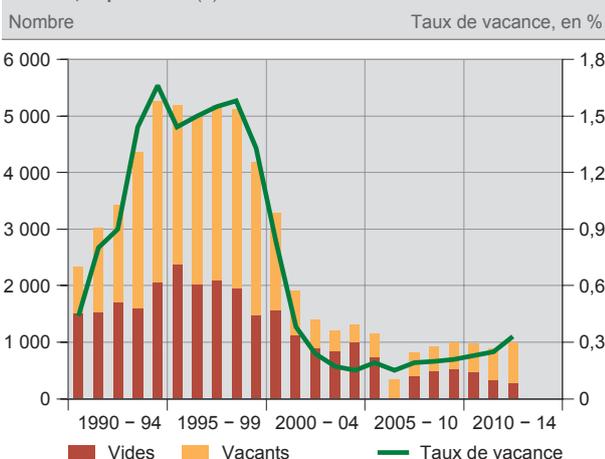
Le 1<sup>er</sup> juin 2012, 727 **logements vacants** ont été recensés dans le canton de Genève, soit 171 de plus qu'en 2011 (+ 30,8 %). Malgré cette hausse, le nombre de logements vacants reste toujours très bas et, depuis le début des années 2000, le taux de vacance se maintient à un niveau très faible (0,33 % en 2012). Genève reste le canton qui a le taux de vacance le plus bas, devant Bâle-Campagne (0,44 %) et Bâle-Ville (0,46 %), le taux au niveau suisse étant de 0,94 %.

Le nombre de **logements vides** dénombrés en juin 2012 est le plus bas depuis le début de l'enquête, en 1984 : 276, contre 333 en 2011 et 471 en 2010.

La plupart des logements vides (81,9 %) sont âgés de plus de 40 ans et un peu moins des deux tiers (62,7 %) se situent en ville de Genève. Les maisons individuelles forment 11,2 % des logements vides du canton.

Les **surfaces d'activités vacantes** sont en hausse à Genève : 92 502 m<sup>2</sup> en juin 2012, soit + 51 % en un an. L'augmentation est notamment due aux surfaces de bureaux (52 183 m<sup>2</sup> en 2012, soit + 102,7 %) et à celles de magasins et d'arcades commerciales (11 040 m<sup>2</sup> en 2012, soit + 75,0 %). La ville de Genève rassemble 83,5 % des surfaces vacantes de magasins et arcades du canton et 41,9 % de celles de bureaux.

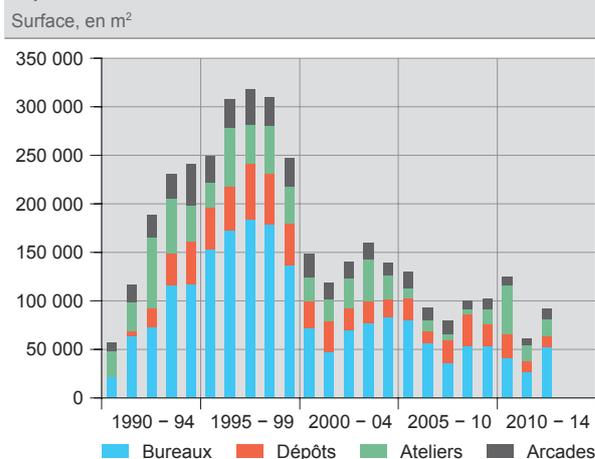
Logements vides, vacants et taux de vacance, dans le canton de Genève, depuis 1990 (1)



(1) Pas de recensement des logements vides en 2006.

Source : OCSTAT

Surface d'activité vacante dans le canton de Genève, selon le type, depuis 1990



Source : OCSTAT

## LES LOGEMENTS VACANTS

Un logement est considéré comme **vacant** quand il est inoccupé mais habitable et disponible à la vente ou à la location le jour de référence de l'enquête (1<sup>er</sup> juin).

La statistique des logements vacants est à la base du calcul du **taux de vacance**, défini comme le rapport, exprimé en pour cent, entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants. Le taux de vacance est un indicateur du degré de tension (ou de fluidité) du marché du logement.

Au 1<sup>er</sup> juin 2012, 727 logements vacants ont été recensés dans le canton de Genève, 171 de plus qu'en 2011 (+ 30,8 %).

Le taux de vacance, de 0,33 %, est en légère hausse par rapport à 2011 (0,25 %), mais reste toujours à un niveau trop faible pour que le marché du logement genevois puisse être considéré comme fluide. A noter que l'état de forte pénurie de logements est permanent à Genève depuis le début des années 2000. Par ailleurs, Genève reste le canton suisse où le taux de vacance est le plus bas. En 2012, il occupe la dernière place du classement, derrière Bâle-Campagne (0,44 %), Bâle-Ville (0,46 %) et Zoug (0,48 %), le taux de vacance pour l'ensemble de la Suisse se fixant à 0,94 %.

Parmi les 727 logements vacants dénombrés le 1<sup>er</sup> juin, 568 sont des appartements et 159 des maisons individuelles. La part de ces dernières dans l'ensemble des logements vacants se fixe à 21,9 %, contre 27,2 % en 2011.

En 2012, les appartements à louer (475), constituent 83,6 % des appartements vacants, contre 87,6 % en 2011. De leur côté, les maisons individuelles à louer (73) forment 45,9 % des maisons individuelles vacantes, contre 62,2 % en 2011.

La part de logements vacants de grande taille (considérée sous l'angle du nombre de pièces, cuisine comprise) est assez importante : les logements de 6 pièces ou plus forment 28,8 % du total en 2012. Dans l'ensemble du parc, ces logements ne forment que 15,6 % du total. Parmi les logements vacants, ceux de taille moyenne (4 ou 5 pièces) forment 34,8 % du total, alors qu'ils constituent 45,5 % de l'ensemble du parc, tandis que les petits logements (studios, 2 et 3 pièces), ne forment que 26,4 % des logements vacants, contre 38,8 % de l'ensemble du parc.

En 2012, 54,0 % des logements vacants ont été construits avant 1971 (56,8 % des appartements vacants et 43,9 % des maisons individuelles vacantes). Dans l'ensemble du parc, la proportion de logements construits avant 1971 est de 60,9 % (62,7 % pour les appartements et 45,8 % pour les maisons individuelles). Par ailleurs, la durée moyenne de vacance est d'environ 3 mois et demi pour les appartements et d'environ 5 mois et demi pour les villas (de presque 4 mois pour le total des logements).

A titre indicatif, le loyer mensuel moyen proposé pour l'ensemble des appartements non meublés à louer se fixe à 2 773 francs, contre 2 631 francs en 2011. Dans le détail, le loyer est en hausse pour toutes les catégories d'appartements, à l'exception des 5 pièces et des 7 pièces ou plus.

Par ailleurs, il faut souligner que l'interprétation de ces évolutions est délicate, puisqu'il ne s'agit généralement pas, d'une année à l'autre, des mêmes objets.

La ville de Genève rassemble 42,6 % des logements vacants du canton. Cette proportion reflète approximativement celle de l'ensemble du parc du canton, où la part relative des logements de la ville est de 47,5 %. Les communes de Vernier (4,5 % du total des logements vacants), Carouge (4,4 %) et Grand-Saconnex (3,6 %) suivent ensuite. Cartigny et Laconnex sont les seules communes du canton sans logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2012.

## LES LOGEMENTS VIDES

Un logement est considéré comme **vide** quand il est inoccupé et retiré du marché dans la perspective d'une transformation, d'une rénovation ou d'une démolition. Les logements squattés sans contrat de confiance sont considérés comme des logements vides.

En 2006, l'enquête sur les logements vides n'a pas pu avoir lieu.

En juin 2012, 276 logements vides ont été recensés dans le canton de Genève. La baisse du nombre de logements vides, entamée en 2010, se traduit, cette année, par la valeur la plus basse depuis le début de l'enquête, en 1984.

La grande majorité des logements vides (226, soit 81,9 % du total) se trouve dans des bâtiments construits avant 1971. Agés de plus de 40 ans, ils sont donc, en grande partie, voués à la rénovation. A noter que, dans l'ensemble du parc cantonal, la part des logements construits durant la même époque se fixe à 60,9 %.

Les maisons individuelles constituent 12,2 % des logements vides du canton (13,8 % en 2011).

En juin 2012, les studios et les logements de 2 et 3 pièces représentent 29,7 % des logements vides, alors que les logements de 4 et 5 pièces en forment 37,3 % et ceux de 6 pièces ou plus 16,7 % (dans l'ensemble du parc des logements du canton, ces proportions sont, respectivement, de 38,8 %, 45,5 % et 15,6 %).

La grande majorité des logements vides du canton (62,7 %) se situe en ville de Genève, commune avec une forte proportion de logements construits avant 1961 (58,1 %). A titre de comparaison, environ 90 000 des 220 000 logements du canton datent d'avant 1961, soit 41 % du parc (situation au 31 décembre 2011). Dans 17 communes du canton, aucun logement vide n'a été recensé en 2012 (20 communes en 2011).

## LES SURFACES D'ACTIVITÉS VACANTES

L'enquête sur les surfaces d'activités (ou surfaces non résidentielles) vacantes se concentre essentiellement sur 4 types de surfaces : celles de **bureaux**, celles de **magasins ou arcades commerciales**, celles d'**ateliers ou fabriques** et celles de **dépôts**. Un cinquième type de surface, classé dans la catégorie « **autre** », regroupe des surfaces dont l'affectation n'a pas encore été déterminée au moment de leur mise sur le marché.

Pour les surfaces d'activités, la définition de vacance est la même que celle adoptée pour les logements : la surface doit être inoccupée mais utilisable et disponible à la location ou à la vente à la date de référence de l'enquête (1<sup>er</sup> juin).

Au 1<sup>er</sup> juin 2012, 92 502 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités vacantes ont été recensées, 31 362 m<sup>2</sup> de plus qu'en 2011 (+ 51,3 %).

Les surfaces vacantes de bureaux ont fortement augmenté, atteignant 52 183 m<sup>2</sup> en 2012 (+ 102,7 % par rapport à 2011). Les surfaces de magasins et arcades commerciales s'inscrivent également à la hausse, se fixant à 11 040 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> juin (+ 75,0 % en un an). En revanche, les surfaces vacantes d'ateliers et fabriques restent stables (16 448 m<sup>2</sup> en 2012) et celles de dépôts diminuent légèrement (11 807 m<sup>2</sup> en juin, soit - 5,4 %).

La surface moyenne des locaux proposés sur le marché augmente pour les bureaux, passant de 234 m<sup>2</sup> en 2011 à 365 m<sup>2</sup> en 2012, ainsi que pour les magasins et arcades commerciales, qui passent de 124 m<sup>2</sup> à 181 m<sup>2</sup>; elle diminue pour les deux autres catégories de surfaces : de 782 m<sup>2</sup> à 715 m<sup>2</sup> pour les ateliers et fabriques et de 97 m<sup>2</sup> à 91 m<sup>2</sup> pour les dépôts.

La durée moyenne de vacance, calculée à la date de référence de l'enquête, passe globalement de 19 mois en 2011 à 17 mois et demi en 2012. La hausse du volume des surfaces vacantes est en partie à l'origine de cette diminution. Pour les surfaces de bureau, la durée moyenne de vacance diminue légèrement, passant de 10 mois en 2011 à un peu plus de 9 mois en 2012. Les surfaces de magasins ou d'arcades commerciales (d'un peu plus de 9 mois en 2011 à 8 mois en 2012) et celles de dépôts (de 32 mois à 31 mois et demi) affichent la même évolution, alors que, pour les ateliers et fabriques, c'est l'inverse : de 10 mois en 2011 à presque 14 mois en 2012.

Le loyer annuel moyen au m<sup>2</sup> proposé pour les surfaces vacantes à louer est à la hausse pour les bureaux (de 354 francs en 2011 à 420 francs en 2012) et pour les dépôts (de 134 francs à 152 francs); il diminue légèrement pour les magasins et arcades (de 515 francs à 506 francs), plus franchement pour les ateliers (de 291 francs à 239 francs).

En 2012, la ville de Genève regroupe 40,2 % des surfaces vacantes du canton (38,7 % en 2011). Par ailleurs, elle réunit 83,5 % des surfaces vacantes de magasins et arcades commerciales, 41,9 % de celles de bureaux, 24,7 % de celles de dépôts et 14,0 % de celles d'ateliers. La commune de Satigny rassemble 13,6 % des surfaces vacantes du canton, composées essentiellement de surfaces vacantes d'ateliers (54,9 % du total de ces surfaces) et de dépôts (22,5 % du total). Viennent ensuite les communes de Vernier (12,9 % des surfaces vacantes, mais 18,1 % de celles de bureaux et 16,6 % de celles de dépôts) et de Meyrin, avec 10,3 % du total, parmi lesquelles 14,6 % du total des surfaces d'ateliers et 10,8 % de celles de bureaux.

## LOGEMENTS INOCCUPÉS ET SURFACES D'ACTIVITÉS VACANTES, SELON L'AFFECTATION, PAR COMMUNE, EN 2012

SITUATION EN JUIN

CANTON DE GENÈVE

	Logements inoccupés			Surfaces d'activités, en m <sup>2</sup>					Total
	Vacants	Vides	Total	Bureaux	Magasins, arcades comm.	Ateliers, fabriques	Dépôts	Autres (1)	
Aire-la-Ville	1	1	2	-	-	-	-	-	-
Anières	6	-	6	-	-	-	-	-	-
Avully	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Avusy	5	1	6	-	-	-	-	-	-
Bardonnex	2	-	2	-	-	-	-	-	-
Bellevue	9	3	12	3 500	-	-	-	-	3 500
Bernex	24	-	24	-	-	-	-	-	-
Carouge	32	-	32	1 058	447	1 500	912	-	3 917
Cartigny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Céligny	3	-	3	-	-	-	-	-	-
Chancy	3	2	5	-	-	-	-	-	-
Chêne-Bougeries	22	10	32	-	135	-	-	-	135
Chêne-Bourg	17	4	21	-	-	-	-	-	-
Choulex	5	3	8	-	-	-	-	-	-
Collex-Bossy	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Collonge-Bellerive	25	2	27	75	-	-	-	-	75
Cologny	25	1	26	330	-	-	-	-	330
Confignon	2	-	2	-	-	-	-	-	-
Corsier	7	-	7	-	-	-	-	-	-
Dardagny	3	9	12	-	-	-	-	-	-
Genève	310	173	483	21 861	9 221	2 298	2 917	880	37 177
Genthod	4	2	6	-	-	-	-	-	-
Grand-Saconnex	26	1	27	2 620	500	-	175	-	3 295
Gy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hermance	5	1	6	-	-	-	-	-	-
Jussy	6	2	8	-	-	-	-	-	-
Laconnex	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Lancy	25	7	32	650	388	336	1 479	144	2 997
Meinier	4	-	4	-	-	-	-	-	-
Meyrin	17	6	23	5 658	-	2 400	1 484	-	9 542
Onex	18	1	19	1 666	-	-	144	-	1 810
Perly-Certoux	3	-	3	-	-	-	-	-	-
Plan-les-Ouates	4	5	9	844	-	584	81	-	1 509
Pregny-Chambésy	3	2	5	-	-	-	-	-	-
Presinge	2	-	2	-	-	-	-	-	-
Puplinge	3	3	6	-	-	-	-	-	-
Russin	2	-	2	-	-	-	-	-	-
Satigny	2	1	3	927	-	9 032	2 654	-	12 613
Soral	4	3	7	-	-	-	-	-	-
Thônex	23	19	42	54	-	144	-	-	198
Troinex	5	-	5	-	-	-	-	-	-
Vandoeuvres	6	1	7	-	-	-	-	-	-
Vernier	33	10	43	9 440	349	154	1 961	-	11 904
Versoix	19	2	21	3 500	-	-	-	-	3 500
Veyrier	10	-	10	-	-	-	-	-	-
<b>Canton</b>	<b>727</b>	<b>276</b>	<b>1 003</b>	<b>52 183</b>	<b>11 040</b>	<b>16 448</b>	<b>11 807</b>	<b>1 024</b>	<b>92 502</b>

(1) Surfaces dont l'affectation n'a pas encore été établie au moment de leur mise sur le marché

Source : OCSTAT

### COMPLÉMENT D'INFORMATION

Des compléments d'information dans le domaine de la construction peuvent être consultés à l'adresse Internet suivante :

[http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/09/09\\_02/apercu.asp](http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/09/09_02/apercu.asp)

Département des finances

Office cantonal de la statistique (OCSTAT) • Case postale 1735 • 1211 Genève 26

Tél. +41 22 388 75 00 • [statistique@etat.ge.ch](mailto:statistique@etat.ge.ch) • [www.ge.ch/statistique](http://www.ge.ch/statistique)

Responsable de la publication : Dominique Frei

Dans la conduite de ses activités, l'OCSTAT s'est engagé

à respecter la Charte de la statistique publique de la Suisse

© OCSTAT, Genève 2012. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source

INFORMATIONS STATISTIQUES

N° 56- OCTOBRE 2012

12.10.2012

