

« Coup d'œil »

11
Mars 2002

Les logements vacants à Genève

Evolution depuis 1990

Après une phase de tension moins accentuée, de 1993 à 1998, le marché du logement à Genève est de nouveau en crise aiguë, avec une offre nettement insuffisante et un taux de vacance qui descend à des valeurs bien inférieures au seuil d'alerte de 2 %.

Forte baisse du taux de vacance

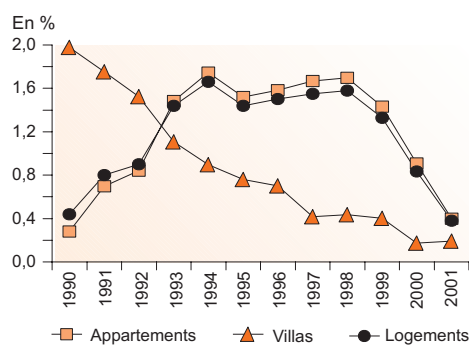
Le taux de vacance est l'indicateur de référence pour décrire l'état du marché du logement : c'est le rapport, en pour cent, entre le nombre de logements vacants, c'est-à-dire disponibles à la vente ou à la location, et celui des logements existants. A Genève, le taux au-dessous duquel on considère que

le marché est tendu est de 2 %. Or, ces trois dernières années, les valeurs obtenues sont inférieures à la moitié de ce seuil. Avec un taux de vacance de 0,38 %, 2001 enregistre le niveau le plus bas depuis 1988. La manque de logements n'est cependant pas un événement récent dans la vie du canton, puisque, à des degrés différents, il se manifeste sans interruption depuis la fin de la deuxième guerre mondiale.

ment augmenté jusqu'en 1994, est resté stable de 1994 à 1998, pour chuter brusquement à partir de 1999.

Le taux de vacance des villas, de son côté, est en baisse constante depuis 1990 et enregistre une perte d'à peu près 1,8 point en onze ans (de 1,95 % à 0,19 %). Les villas vacantes, encore nombreuses au début des années 90, se font rares et ne forment plus que 5 % du total des logements vacants en 2001. Bien que la statistique des logements neufs construits annuellement montre que le nombre et la part de villas sont en constante augmentation depuis 1995, la demande croissante exercée sur le marché fait qu'elles diminuent régulièrement parmi les logements vacants. A cela s'ajoute la tendance à construire de plus en plus « sur plan », c'est-à-dire seulement une fois que le client se manifeste, qu'il est en mesure d'acheter et s'y engage formellement.

Taux de vacance des logements à Genève, depuis 1990



Tous les types de logements touchés par la pénurie

Pour mieux cerner le phénomène, il convient de distinguer les *appartements* (logements situés dans des immeubles) des *villas* (maisons individuelles). Ces dix dernières années, le taux de vacance des appartements a connu une évolution mouvementée : tout en restant en permanence au-dessous du seuil de fluidité, il a forte-



StatistiqueGenève

Les logements à Genève, depuis 1990

	Existants au 31 déc.	dont appts en %	Construits	dont appts en %	Vacants au 1 ^{er} juin	dont appts en %
1990	186 454	90,2	2 066	84,9	823	56,9
1991	188 677	90,3	2 139	92,8	1 490	78,6
1992	190 743	90,4	2 132	95,8	1 710	83,7
1993	192 301	90,4	1 602	93,9	2 759	92,6
1994	194 150	90,5	1 859	93,8	3 202	94,8
1995	195 711	90,5	1 623	84,2	2 811	95,0
1996	198 158	90,5	2 629	88,9	2 949	95,6
1997	200 389	90,4	2 275	85,4	3 085	97,4
1998	201 867	90,3	1 610	74,5	3 168	97,3
1999	204 620	90,0	1 862	74,4	2 692	97,1
2000	206 448	89,9	1 987	80,9	1 715	97,9
2001	207 875	89,8	1 560	77,2	779	94,9

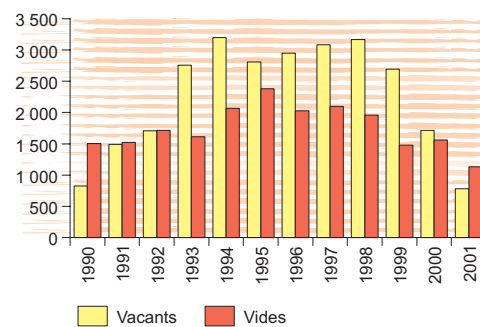
Source : OCSTAT

l'écart s'est creusé et les appartements à louer ont pris largement le dessus sur ceux à vendre. Ces derniers stagnent à des niveaux très bas : depuis 1996, leur nombre ne dépasse plus les 200 unités. En revanche, parmi les villas vacantes, celles à vendre restent plus nombreuses que celles à louer : le rapport est environ de 3 à 1 en faveur des premières, sauf en 2001, où on a constaté un rapprochement sensible des valeurs, à un très bas niveau.

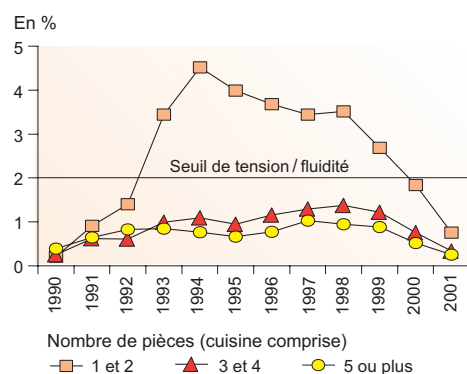
Qu'en est-il des logements vides ?

Plus nombreux que les logements vacants jusqu'en 1992, les logements vides sont aussi en diminution. Encore au nombre de 2 378 en 1995, leur recul a commencé l'année suivante, avec des baisses très importantes notamment en 1999 (480 unités en moins) et en 2001 (moins 423), entrecoupées d'une légère remontée en 2000. En 2001, on en a recensé 1 140.

Les logements inoccupés à Genève, depuis 1990



Taux de vacance des appartements selon le nombre de pièces, depuis 1990



Grosse pression sur les appartements de taille moyenne ou grande

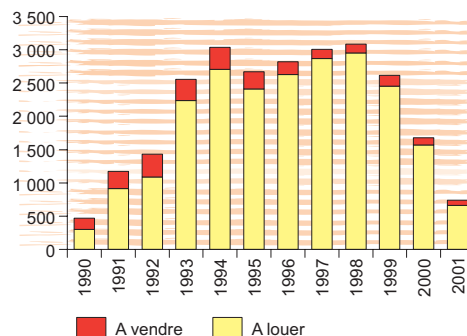
Les grands appartements (5 pièces ou plus, cuisine comprise) restent les plus prisés à Genève : durant cette dernière décennie, leur taux de vacance a dépassé une seule fois 1,0 % (en 1997, de très peu). Depuis 1998, il est en baisse régulière et a atteint

0,26 % en 2001. La situation n'est guère meilleure pour les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces, toujours avec la cuisine) : à la relative stabilité relevée entre 1993 et 1999, avec un taux de vacance oscillant entre 1,0 % et 1,5 %, a suivi une rapide diminution, qui se solde par un taux de 0,34 % en 2001. Gros écarts, par contre, pour les petits logements (studios et 2 pièces) : délaissés petit à petit à partir de 1991, ces appartements ont vu leur taux de vacance atteindre 4,52 % en 1994. L'inversion de tendance s'est produite en 1995, avec un taux qui a diminué progressivement jusqu'à 3,51 % en 1998, pour ensuite dégringoler à 0,75 % au 1^{er} juin 2001.

Peu d'appartements vacants offerts à la vente

Si, en 1990, le nombre d'appartements vacants à vendre était encore proche de celui des appartements à louer, à partir de 1991

Appartements vacants selon le statut d'occupation proposé, depuis 1990



L'Office fédéral de la statistique (OFS) recense tous les ans les logements **vacants** en Suisse. La date de référence de cette enquête est le 1^{er} juin. Pour être considéré comme vacant, un logement doit être inoccupé, offert à la location ou à la vente et habitable à cette date. A Genève, l'enquête est prise en charge par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT). Environ 450 répondants (agences immobilières, assurances, propriétaires institutionnels, etc.) sont interrogés par voie postale et doivent remplir le questionnaire *ad hoc*. L'OCSTAT assure ensuite la collecte, le contrôle, l'exploitation et la diffusion des résultats cantonaux.

Les logements **vides**, c'est-à-dire retirés du marché en vue d'une transformation, d'une rénovation ou d'une démolition, font également l'objet d'un dénombrement à Genève. L'enquête, menée par l'OCSTAT, se déroule sur le terrain et s'appuie notamment sur les informations fournies par les Services industriels de Genève et par le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Les logements vacants et les logements vides forment ensemble l'univers des logements **inoccupés**.