

L'avis de l'expert

Logements inoccupés, vides et vacants

Andreas Fabjan, secrétaire général de l'USPI-Genève



Le canton de Genève comptait 40 846 bâtiments d'habitation à fin 2009, dont 23 306 étaient des maisons individuelles, c'est-à-dire des bâtiments à un seul logement. Le parc des logements existants compte 217 954 unités.

Les logements inoccupés comprennent les logements vacants et les logements vides. Les premiers sont ceux qui sont inoccupés, mais habitables et offerts à la location ou à la vente à la date de référence de l'enquête. 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 est un indicateur du degré de tension ou de fluidité du marché du logement. Les logements vides, eux, sont les logements qui ne sont pas remis sur le marché par leurs propriétaires dans la perspective, par exemple, d'une rénovation, voire d'une démolition.

Au 1er juin 2010, 967 logements inoccupés étaient été recensés dans le canton. Parmi ceux-ci, 471 étaient des logements vides. Plus de 80% appartenaient à des bâtiments construits avant 1971. Compte tenu de leur âge, ils étaient donc vraisemblablement en attente d'une rénovation. Les deux tiers des logements vides comptaient de 1 à 3 pièces, cuisine comprise. Les logements de 4 pièces constituaient 17,6% du total. Les logements de 5 pièces ou plus ne formaient que 16,6% des logements vides, alors qu'ils représentaient plus d'un tiers du parc des logements du canton. Le solde des logements inoccupés comprend logiquement 496 logements vacants. Ils se composent de 412 appartements et de 84 maisons individuelles. Parmi les 412 appartements vacants, 382 sont à louer et 30 sont à vendre. Parmi les 84 maisons vacantes, 40 sont à louer et 44 à vendre. Les maisons individuelles vacantes représentent 16,9% des logements vacants.



JULIE DE TRIBOLET

Loyers en baisse?

L'Office fédéral du logement a communiqué le nouveau taux hypothécaire de référence pour les loyers. Celui-ci est en baisse d'un quart de point. Il s'établit à 2,75% depuis le 2 décembre. Une bonne nouvelle pour les locataires. En théorie, du moins. Dans un communiqué, la Fédération romande immobilière temporise. Selon l'organisation, les locataires ne pourront pas forcément tous prétendre à une diminution de loyer. «Une variation du taux hypothécaire de référence ne produit pas d'effet automatique sur les loyers, explique-t-elle. Les bailleurs sont habilités à invoquer en compensation divers éléments de coûts, comme l'augmentation du coût de la vie ou celle des charges courantes d'entretien et d'exploitation. Chaque bail doit être examiné pour lui-même»... **F.B.**

Moins de nouveaux logements

Au troisième trimestre de cette année, 9570 nouveaux logements ont été construits en Suisse, soit 7,5% de moins qu'au même trimestre de 2009. C'est ce qu'indique l'Office fédéral de la statistique. Dans les agglomérations des cinq plus grandes villes, le nombre de nouveaux logements a baissé de 34%. En outre, à la fin du mois de septembre, il y avait 70 160 logements en cours de construction, soit 12,5% de plus qu'un an auparavant. Les agglomérations des cinq plus grandes villes comptaient davantage

de logements en construction à la fin de septembre qu'un an plus tôt. Le nombre de ces logements a progressé de 12% à 25 890 unités. Enfin, le nombre de logements autorisés entre juillet et septembre 2010 est resté stable par rapport au troisième trimestre 2009 à 12 610 unités. Le nombre de logements autorisés a par contre diminué de 10% à 3350 unités dans les agglomérations des cinq plus grandes villes. Au plan régional, seule l'agglomération de Genève a enregistré une augmentation des logements autorisés. **F.B.**

Succès pour Credit Suisse Fondation RES Commercial

Le groupe de placement CSF RES Commercial a été lancé le 1er juillet et a atteint, après son ouverture à la mi-septembre, une fortune de 420 millions de francs. La fortune a été investie de manière ciblée dans la constitution d'un portefeuille de grande qualité et diversifié composé de biens immobiliers commerciaux situés dans les grandes villes de Suisse. Le portefeuille de biens immobiliers est conforme aux rendements et plus-values budgétés. Au cours des prochains mois, celui-ci doit être diversifié encore par des acquisitions ciblées et le taux de capitaux étrangers consolidé jusqu'à 25% maximum. Le groupe de placement vise un rendement annuel moyen de 4,5% à 5%. **S.C.**

PUBLICITÉ

Le meilleur de la TV

GuideTV

LOISIRS

avec vos rubriques cinéma, famille, expos, scènes, concerts, Poche&BD

Chaque samedi dans la *Tribune de Genève* pour seulement Fr. 3.20

www.guidetvloisirs.ch

Tribune de Genève

Tribune de Genève

Immobilier

Supplément paraissant le mardi
Rédacteur en chef responsable:
Pierre Ruetschi

Rédaction: Fabrice Breithaupt
Tél. 022 322 38 27
fabrice.breithaupt@edipresse.ch

Courriel: immo@tdg.ch

Annonces immobilières:

Gregory Pavoni
Edipub, tél. 022 322 34 23
gregory.pavoni@edipresse.ch

Marché immobilier:

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58
Direction: 11, rue des Rois, 1204 Genève
Une publication d'Edipresse Suisse.