Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 38 (2001)
Heft: 1458

Artikel: Parc immobilier : les logements vacants diminuent
Autor: Savary, Géraldine
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1010353

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Les logements vacants diminuent

Le parc immobilier se transforme. Les villes sont les premières touchées.

DES QUATRE PIÈCES à 2500 francs, il y en a toujours eu. Le problème aujourd'hui, c'est qu'il n'a plus que ça. C'est ce que révèle une enquête publiée dans *La Vie économique* du mois de janvier sur l'état du parc de logements vacants en 2000.

En été 2000, le nombre de logements vacants se montait à 52800 pour toute la Suisse, contre 64000 en 1998. Cette baisse touche presque toutes les catégories de logements, exceptées les maisons individuelles qui accusent une hausse de 5%. De plus, près des deux tiers de résidents habitent dans des régions où le taux de logements vacants se situe en dessous de 1,5%.

Les principaux reculs de logements vacants ont été enregistrés dans les cantons de Genève, Obwald, Nidwald et Zoug, Zurich et Vaud. A l'inverse, on trouve encore des appartements vides sans trop de problèmes, pour autant que l'on soit d'accord d'habiter dans les cantons d'Appenzell Rhodes-Intérieures, de Schaffhouse, de Glaris ou de Neuchâtel.

C'est sans doute à Genève que le renversement de situation est le plus frappant. Le taux de logements vacants qui s'affichait à 1,61% en 1998 encore, chute à 0,86 en été 2000. Le phénomène s'explique essentiellement par les récentes évolutions économiques et démographiques. Le chômage régresse et la reprise relance la consommation. De plus, le nombre moyen d'habitants a légèrement progressé par rapport à 1998.

Disparités

L'étude souligne aussi les disparités de situation selon l'endroit où l'on habite. Actuellement près de deux millions de personnes, soit près de 30% de la population, vivent dans des régions où le taux de logements inoccupés est inférieur à 1% – un taux que l'on considère comme insuffisant pour assurer un bon fonctionnement du marché. Ces cantons détiennent 13% seulement de l'ensemble des logements vacants en Suisse.

La concentration de logements vides dans les régions économiquement défavorisées explique le constat observé dans les cinq grandes agglomérations. Seule Bâle annonce un taux de logements vacants de 1%; les quatre autres se situent parfois bien en dessous, en particulier Genève et Lausanne qui restent les communes les plus frappées par la diminution du parc immobilier vacant.

Grands et petits appartements

La répartition des logements inoccupés selon leur taille n'a pas bougé. 55% des appartements vides sont des appartements de trois et quatre pièces. Un tiers de l'offre est composé des une ou deux pièces et près de 10% par des appartements de cinq pièces et plus. Même si la diminution a été forte pour tous les logements à disposition, on observe néanmoins un net recul des appartements inoccupés de une ou deux pièces. Ce n'est pas que la demande a crû mais plutôt que le secteur du bâtiment, qui avait fortement investi dans ce segment de marché en a ralenti la progression (les «une pièce» comptaient pour un dixième des nouvelles constructions dans les années septante). Les appartements de trois et quatre pièces représentent plus de la moitié de l'actuel parc immobilier. Il est donc normal qu'ils correspondent au pourcentage le plus élevé de logements inoccupés. Leur nombre a pourtant diminué: on en a moins construit car les personnes en quête de logement rêvent d'appartements plus spacieux. Enfin, la baisse du taux de logements vacants de cinq ou six pièces est faible. Etonnant quand on pense que c'est dans ce segment du marché que la demande est la plus forte. C'est que les grands appartements ne représentent qu'un dixième du parc de logements inoccupés. De plus, les responsables de l'immobilier ont compris que la demande était forte et augmenté considérablement l'offre.

Les résultats de l'enquête sur les logements vacants ne concluent pas à une crise du parc immobilier. En moyenne, l'offre serait suffisante. Cependant, des phénomènes de pénurie se développent selon les régions, ce qui risque de rendre difficile la vie des familles modestes et de classe moyenne. *gs*

Taux de logements vacants 1998/2000

Canton	Taux de logements vacants en % 1999	2000	Variation en %
Zurich	**0,97**	**0,71**	**-0,26**
Berne	1,46	1,42	-0,4
Lucerne	1,46	1,42	-0,04
Uri	1,72	1,77	0,05
Schwyz	1,69	1,41	-0,28
Obwald	1,45	0,96	-0,49
Nidwald	1,03	0,68	-0,35
Glaris	2,97	3,40	0,43
Zoug	0,47	0,31	-0,16
Fribourg	2,20	1,82	-0,38
Soleure	2,76	2,77	0,01
Bâle-ville	**1,54**	**1,31**	**-0,23**
Bâle-campagne	0,58	0,59	0,01
Schaffhouse	2,62	3,19	0,57
Appenzell Rh.-Ext.	1,62	1,92	0,30
Appenzell Rh.-Int.	1,74	2,17	0,43
Saint-Gall	**2,48**	**2,44**	**-0,44**
Grisons	1,32	1,11	-0,21
Argovie	2,20	2,13	-0,07
Thurgovie	3,22	3,00	-0,22
Tessin	1,32	1,31	0,01
Vaud	**1,81**	**1,38**	**-0,43**
Valais	2,31	2,05	-0,26
Neuchâtel	1,61	1,84	0,23
Genève	**1,36**	**0,86**	**-0,50**
Jura	2,21	2,14	-0,07
Suisse	**1,66**	**1,49**	**-0,17**