

# communiqué de presse

LEGERE HAUSSE DES LOYERS DANS LE CANTON : + 0,4 % ENTRE NOVEMBRE 1978 ET MAI 1979

## En bref

De novembre 1978 à mai 1979, les loyers des logements ont enregistré une hausse moyenne de + 0,38 % dans l'ensemble du canton <sup>1)</sup>. Cette progression dépasse faiblement celle constatée au cours du semestre précédent (+ 0,36 %). Sans tenir compte des logements neufs loués durant le second semestre de 1978, l'augmentation moyenne des loyers est de 0,18 %. Ce dernier taux recouvre, d'une part, une stabilité des loyers des logements construits depuis 1947 et, d'autre part, une hausse de 0,66 % de ceux des appartements plus anciens.

Durant les six derniers mois, la proportion des hausses s'élève à 3,0 % des loyers observés, celle des baisses à 2,7 % et la fréquence des loyers inchangés s'établit à 94,3 %.

Elles sont, en résumé, les principales informations réunies par le service cantonal de statistique (SCS) sur la base d'un échantillon représentatif de logements, qui couvre 95,1 % du parc des logements loués dans le canton.

## Tendances récentes

Comparativement au semestre précédent, la progression des loyers des logements construits avant 1947 passe de + 0,40 % à + 0,66 % et une stabilité (+ 0,00 %) succède à une baisse de - 0,21 % pour les logements plus récents. La fréquence des baisses de loyer diminue nettement de 5,0 % à 2,7 % mais, comme au semestre précédent, les diminutions inférieures à - 5 % du montant des loyers représentent plus de la moitié des cas et celles comprises entre - 5 % et - 10% en constituent environ le tiers. Quant aux majorations de loyer, leur proportion a légèrement diminué, passant de 3,2 % en novembre 1978 à 3,0 % en mai 1979. Pour les 6 derniers mois, les hausses inférieures à + 5,0 % constituent 29,9 % des cas d'augmentation contre 22,0 % en novembre et celles comprises entre + 5,0 % et + 10,0 % en forment les 28,1 % contre 42,5 % en novembre passé.

Compte tenu de l'évolution actuelle du marché des capitaux, il est probable que le mouvement de baisse du taux d'intérêt hypothécaire constaté depuis plus de 2 ans cesse et que son action modératrice sur l'évolution des loyers s'affaiblisse à l'avenir.

## Evolution des loyers selon la grandeur des logements et la commune

Pour l'ensemble du canton, les loyers des logements de toutes les grandeurs ont enregistré des hausses. L'augmentation moyenne la plus faible concerne les logements d'une pièce - cuisine non comprise - (+ 0,08%) et, la plus élevée, les logements de 3 pièces - cuisine non comprise - (+ 0,63 %). Pour les autres tailles de logement, les hausses moyennes sont comprises entre + 0,33 % et + 0,41 %.

Dans deux communes, Lancy (- 0,29 %) et Versoix (- 0,89 %), le niveau général des loyers a diminué durant les six derniers mois. Cependant, en éliminant l'influence de la mise en location des logements neufs, des baisses sont également constatées à Vernier (- 0,05 %) et Onex (- 0,02 %). Ces 4 communes représentent

1) Les résultats présentés se limitent aux données utilisées pour mesurer l'évolution des loyers qui est intégrée dans le calcul de l'indice genevois des prix à la consommation. Les éventuelles surtaxes ne sont cependant pas prises en considération dans cette présentation alors qu'elles le sont dans le calcul de l'indice des loyers.

19,5 % du parc des logements loués pris en considération par cette statistique. Par ailleurs, le niveau des loyers est resté inchangé à Avully, Collonge-Bellerive, Perly-Certoux, Puplinge ainsi qu'à Bernex (abstraction faite des logements nouvellement loués dans cette commune), qui regroupent 3,2 % du parc des logements loués.

#### Niveau des loyers

Le niveau des loyers, qui reflète notamment des différences de degré de confort et d'équipement, de situation et de mode de financement des logements, varie d'une commune à l'autre; par exemple, le loyer moyen des logements d'une chambre en ville de Genève dépasse de 40,9 % celui d'un tel logement à Onex. En ville de Genève, les loyers moyens les plus élevés sont enregistrés pour les logements de toutes tailles alors qu'Onex offre les logements de 1 et de 3 pièces les plus avantageux et que Carouge regroupe les appartements de 2, 4 et 5 pièces les meilleurs marchés, en moyenne.

L'analyse des loyers selon l'époque de construction des immeubles montre que l'écart entre les loyers des logements anciens (construits avant 1947) et ceux des appartements plus récents diminue avec l'accroissement du nombre de pièces. Ainsi, le loyer moyen d'un logement d'une pièce ancien représente 77,3 % de celui d'un logement correspondant plus récent mais, à l'autre extrême, le coût de location d'un 5 pièces ancien s'élève à 92,7 % du loyer d'un logement récent de même type.

N.B. : Les quatre tableaux annexés présentent les résultats détaillés par commune et nombre de pièces des logements ainsi que les variations des loyers durant les quatre derniers semestres. Ils seront publiés dans le No 2/79 du "bulletin statistique" du SCS.

**Tableau 1** EVOLUTION DES LOYERS <sup>1)</sup> DES LOGEMENTS OCCUPES SELON LE NOMBRE DE PIECES <sup>2)</sup>, DE NOVEMBRE 1978 A MAI 1979

Unité : pour cent

Commune et époque de construction	Logements de ... pièces <sup>2)</sup>					
	1	2	3	4	5	Total 1 à 5
Genève	0,04	0,35	0,78	0,75	0,43	0,41
<i>dont construits de 1947 à mi-1978</i>	- 0,24	-	0,22	0,32	0,03	0,02
<i>construits avant 1947</i>	0,55	0,54	1,13	0,68	0,61	0,69
Carouge	0,60	0,35	0,57	1,30	1,56	0,60
<i>dont construits de 1947 à mi-1978</i>	0,21	0,02	- 0,07	-	-	0,04
<i>construits avant 1947</i>	1,10	0,14	0,10	-	1,82	0,47
Lancy	- 0,37	- 0,07	- 0,40	- 0,38	0,13	- 0,29
Meyrin	0,09	- 0,04	0,17	0,03	-	0,07
Onex	-	0,60	0,13	0,48	-	0,28
Vernier	0,09	0,02	0,08	- 0,05	-	0,03
Autres communes <sup>3)</sup>	0,22	0,96	1,36	0,40	0,53	0,82
<i>dont construits avant mi-1978</i>	- 0,05	0,29	0,01	- 0,10	0,27	0,07
Ensemble des communes	0,08	0,36	0,63	0,41	0,33	0,38
<i>dont construits avant mi-1978</i>	0,04	0,19	0,28	0,14	0,22	0,18
<i>construits de 1947 à mi-1978</i>	- 0,18	0,02	0,07	0,04	0,09	-
<i>construits avant 1947</i>	0,58	0,53	1,01	0,65	0,62	0,66

1) Loyers sans les charges, location de garage et surtaxes non comprises.

2) Cuisine et fractions de pièce non comprises.

3) Regroupement des 10 communes suivantes: Avully, Bernex, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Collonge-Bellerive, Grand-Saconnex, Perly-Certoux, Puplinge, Thônex, Versoix.

**Tableau 2** INDICE DES LOYERS <sup>1)</sup> PAR COMMUNE (MAI 1977 = 100)

Commune	Mai 1978	Novembre 1978	Mai 1979	Commune (suite)	Mai 1978	Novembre 1978	Mai 1979
Genève	101,2	101,8	102,2	Meyrin	100,9	100,4	100,5
Avully	100,0	99,7	99,7	Onex	102,4	103,4	103,7
Bernex	99,2	100,6	101,3	Perly-Certoux	102,6	106,3	106,3
Carouge	102,6	102,8	103,4	Puplinge	100,8	100,8	100,8
Chêne-Bougeries	100,2	99,7	102,3	Thônex	100,7	104,0	104,2
Chêne-Bourg	103,7	103,5	105,0	Vernier	101,8	101,1	101,1
Collonge-Bellerive	101,1	101,1	101,1	Versoix	99,7	98,7	97,8
Grand-Saconnex	101,0	100,2	100,7	Ensemble des communes	101,3	101,7	102,1
Lancy	100,6	100,5	100,2				

1) Loyers sans les charges, location de garage et surtaxes non comprises.

**Tableau 3** LOYERS <sup>1)</sup> MENSUELS MOYENS DES LOGEMENTS OCCUPES SELON LE NOMBRE DE PIECES <sup>2)</sup>, EN MAI 1979

Unité : franc

Commune et époque de construction	Logements de ... pièces <sup>2)</sup>				
	1	2	3	4	5
Genève	279	336	479	639	809
<i>dont construits de 1947 à mi-1978</i>	315	386	537	703	878
<i>construits avant 1947</i>	226	294	402	534	737
Carouge	241	293	392	475	651
<i>dont construits de 1947 à mi-1978</i>	249	309	411	492	655
<i>construits avant 1947</i>	228	267	319	370	558
Lancy	231	335	423	567	796
Meyrin	272	366	452	589	666
Onex	198	318	386	507	686
Vernier	218	313	400	521	761
Autres communes <sup>3)</sup>	259	360	461	589	791
Ensemble des communes	268	335	454	592	779
<i>dont construits de 1947 à mi-1978</i>	291	363	471	606	793
<i>construits avant 1947</i>	225	292	397	527	735

1) Loyers sans les charges et location de garage et surtaxes non comprises.

2) Cuisine et fractions de pièce non comprises.

3) Regroupement des 10 communes suivantes : Avully, Bernex, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Collonge-Bellerive, Grand-Saconnex, Perly-Certoux, Puplinge, Thônex, Versoix.

**TABLEAU 4** REPARTITION DES VARIATIONS DE LOYERS, PAR SEMESTRE, DEPUIS MAI 1977

Unité : pour cent

Proportion des loyers	Mai 1977- novembre 1977		Novembre 1977 -mai 1978		Mai 1978- novembre 1978		Novembre 1978 -mai 1979	
	Total	<i>dont en Ville de Genève</i>						
ayant baissé	2,4	2,8	1,0	1,4	5,0	4,4	2,7	2,8
restés inchangés	90,1	90,0	93,1	92,9	91,8	91,8	94,3	93,1
ayant augmenté	7,5	7,2	5,9	5,7	3,2	3,8	3,0	4,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0