

communiqué de presse

VARIATIONS ET NIVEAU DES LOYERS EN CAS DE CHANGEMENT DE LOCATAIRE

Le Service cantonal de statistique (SCS) consacre sa dernière publication¹ de la collection "Aspects statistiques" aux variations de loyer en cas de changement de locataire. Depuis 1984, le Service publie des données relatives au niveau moyen des loyers des logements loués à de nouveaux locataires. Ces chiffres mettent bien en évidence le fait que le loyer a une tout autre dimension selon qu'un ménage occupe déjà un logement ou qu'il cherche à en louer un.

Pour réaliser l'étude présentée ici, le Service a analysé les variations de loyer en cas de changement de locataire en 1987 et 1988 (novembre 1986 – novembre 1988 plus précisément) et les a comparées avec l'ensemble des variations de loyer intervenues dans son échantillon, qui regroupe plus de 15 000 logements.

En 1987 et 1988, un changement de locataire s'accompagne d'une majoration de loyer dans trois cas sur quatre. De plus, ces majorations sont en moyenne de plus forte amplitude que celles que l'on enregistre pour les locataires en place. Parmi ces dernières, l'augmentation est inférieure à 20 % dans 85 % des cas environ, alors que les augmentations intervenant lors d'un changement de locataire dépassent 20 % dans 60 % (1988) et 66 % (1987) des cas.

En termes de niveau, un quatre pièces (cuisine comprise) à loyer libre coûte en moyenne 700 F par mois à un locataire en place, mais 934 F à un locataire qui conclut un bail pour un logement occupé précédemment et 1 785 F pour un logement neuf.

De manière assez prévisible, les majorations des loyers en cas de changement de locataire sont d'autant plus fortes en valeur relative que le loyer initial est bas par rapport à la moyenne. Pour cette raison, ce sont les logements anciens qui font l'objet des plus fortes augmentations.

Le marché genevois du logement apparaît comme segmenté de deux manières. Tout d'abord, il est partagé entre les logements subventionnés (HBM, HLM, HCM, propriété de la Ville de Genève, . . .) et ceux qui ne le sont pas (à loyer libre). Les locataires de la première catégorie assument des loyers inférieurs en moyenne à ceux payés par ceux de la seconde et aucune majoration ne peut intervenir lors d'un changement de locataire dans un logement subventionné (reste réservée la question de la surtaxe éventuelle, qui dépend du revenu du locataire). Ensuite, le marché des logements à loyer libre est partagé entre les locataires en place et ceux qui cherchent un (autre) logement. Les premiers sont protégés des augmentations injustifiées par les dispositions de l'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL), alors que les seconds subissent de plein fouet la loi du marché.

Cette situation est l'une des conséquences de la pénurie de logements qui sévit dans le canton. Il est évident – en toute logique économique – que le phénomène décrit ici résulte d'une inadéquation flagrante entre offre et demande de logements, ainsi que des spécificités du marché genevois.

1. Service cantonal de statistique (SCS). Variations et niveau des loyers en cas de changement de locataire; statistique des loyers à Genève, 1987-1988; "Aspects statistiques" n° 67, Genève, SCS, avril 1989 (11 p.).

