

communiqué de presse

HAUSSE DES LOYERS À GENÈVE : + 4,1 % EN SIX MOIS; + 7,0 % EN UN AN

Selon l'enquête semestrielle réalisée par le Service cantonal de statistique (SCS), le niveau moyen des loyers (éventuelles surtaxes HLM non comprises) augmente de 4,1 % dans le canton de Genève entre novembre 1989 et mai 1990; en un an la hausse se chiffre à 7,0 %. A l'échelon national, les progressions semestrielle et annuelle se fixent respectivement à 4,1 % et 9,4 %.

Une progression semestrielle record ...

La progression semestrielle précitée (4,1 %) est la plus forte enregistrée depuis la dernière révision de la statistique des loyers, en 1977. Sur une base annuelle, par contre, une hausse supérieure a été observée entre novembre 1981 et novembre 1982 (+ 8,0 %). A cette époque-là, il faut le rappeler, le niveau général des prix à la consommation augmentait à un rythme annuel de 5,6 %, donc bien supérieur au chiffre actuel (+ 4,3 %).

En raison de la durée des baux, lesquels sont généralement plus long à Genève que dans le reste du pays, les relèvements des taux hypothécaires ne se répercutent que progressivement sur les loyers à Genève. Cela explique l'écart entre les hausses annuelles cantonale et nationale, écart qui peut surprendre car l'on s'était habitué à voir les loyers genevois augmenter plus fortement que la moyenne nationale.

Autre record : plus du tiers des logements touchés en six mois

Comme l'on peut s'y attendre en période de hausse des taux hypothécaires, les majorations touchent une part importante des logements : 37,5 % au cours des six derniers mois, chiffre record depuis 1977. Entre mai 1989 et novembre 1989, 28,0 % des logements avaient déjà subi une augmentation.

Les immeubles récents plus touchés que les anciens

En période de relèvement des taux, contrairement à ce qui se passe quand ceux-ci restent stables, la hausse des loyers des logements récents (construits entre 1947 et le semestre précédant celui de la statistique) peut dépasser celle des logements anciens (construits avant 1947) : 3,9 % contre 3,8 % en six mois, 6,8 % contre 6,4 % en un an. Quand les taux sont stables, les rénovations et restaurations effectuées dans les immeubles anciens se répercutent sur les loyers. Par contre, les hausses des taux hypothécaires exercent un impact plus sensible sur les immeubles récents en raison de la structure de leur financement (part plus importante des hypothèques, en moyenne).

Quant aux logements neufs mis sur le marché au cours du second semestre 1989, leurs loyers - nettement au-dessus de la moyenne - sont de 1,6 % supérieurs à ceux des logements neufs du semestre correspondant de l'année précédente. De manière général, ce chiffre dépend fortement de la proportion de logements subventionnés parmi les neufs; de plus, le mouvement de la construction est relativement faible et les loyers moyens peuvent ne concerner qu'un très petit nombre d'immeubles ou de blocs, ce qui les rend très sensibles aux particularités de ceux-ci (standing, ...).

Comme d'habitude, les changements de locataire sont souvent l'occasion de procéder à des adaptations (77,3 % des cas). La variation moyenne se fixe alors à 28,1 %.

Ces informations sont tirées de la dernière enquête semestrielle sur les loyers que réalise le Service cantonal de statistique (SCS) au moyen d'un échantillon de 16 000 logements environ, répartis dans près de 7 000 immeubles, situés dans seize communes genevoises fortement urbanisées. Les résultats de cette enquête sont représentatifs de 95 % de l'ensemble des logements loués dans le canton.

