

communiqué de presse

HAUSSE DES LOYERS À GENÈVE : 4,1 % EN SIX MOIS; 8,3 % 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 mai et novembre 1990; en un an la hausse se chiffre à 8,3 %. A l'échelon national, les progressions semestrielle et annuelle se fixent respectivement à 5,3 % et 9,6 %.

Une progression annuelle record ...

La hausse semestrielle précitée (4,1 %) est de la même amplitude que la précédente (novembre 1989-mai 1990), laquelle était la plus forte enregistrée depuis la dernière révision de la statistique des loyers en 1977. Il en résulte que la progression annuelle (8,3 %) constitue le record de cette période. Il faut remonter à 1971 pour trouver une hausse supérieure, et les taux hypothécaires y étaient aussi pour quelque chose !

En raison de la durée des baux, lesquels sont généralement plus longs 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 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.

Un tiers des loyers majorés en six mois

Comme on peut s'y attendre en période de rehaussement des taux, les majorations des loyers touchent une part importante des logements : 33,2 % au cours des six derniers mois, 37,5 % durant le semestre précédent.

Pour les logements anciens (construits avant 1947), l'augmentation semestrielle se fixe à 4,3 % (en un an : + 8,3 %); pour les logements récents (construits entre 1947 et le semestre précédent celui de la statistique), elle se porte à 3,7 % (en un an : 7,8 %). Quant aux logements neufs mis sur le marché au cours du premier semestre 1990, leurs loyers – nettement au-dessus de la moyenne – sont de 0,6 % inférieurs à ceux des logements neufs du semestre correspondant de l'année précédente. De manière générale, 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 (73,2 % des cas). La variation moyenne se fixe alors à 24,5 %.

Notons cependant que la loi fédérale y relative a subi diverses modifications (entrées en vigueur le 1.7.90). L'impact du relèvement des taux hypothécaires sur les loyers a été réduit et la protection en cas de nouveau bail (changement de locataire) a été renforcée.

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.

