

communiqué de presse

STRUCTURE ET ÉVOLUTION DES LOYERS : BILAN STATISTIQUE

La dernière publication¹ du Service cantonal de statistique (SCS) fait le point – statistiquement parlant – sur le niveau et l'évolution des loyers à fin 1990.

Examinée depuis 1966, l'évolution des loyers, des prix à la consommation et des taux d'intérêts hypothécaires reflète l'effet des deux derniers facteurs sur les loyers. L'impact des mouvements des taux hypothécaires est patent, mais il est à Genève beaucoup plus diffus dans le temps que dans d'autres villes, notamment Zurich et Berne. Cela tient à la durée des baux, lesquels sont souvent plus longs dans le canton que dans le reste du pays. A Genève, l'analyse des séries rétrospectives montre en fait que le mouvement des loyers est lié étroitement à celui du niveau général des prix. Cette évolution correspond au maintien du prix relatif des loyers, autrement dit à leur indexation, bien plus qu'à l'adaptation des loyers aux variations de la composante essentielle de leur coût que constitue l'intérêt des prêts hypothécaires. Par ailleurs, en raison du mode de fixation des loyers, leur ajustement à l'évolution du niveau général des prix est entaché d'une certaine inertie.

Sur le plan du niveau moyen des loyers, Genève ne se démarque pas des autres grandes villes suisses, alors que Zurich et les communes avoisinantes apparaissent sans conteste comme les plus chères. De manière très globale, les loyers moyens des grandes villes tendent à dépasser la moyenne nationale, mais les écarts ne sont pas systématiquement très accusés.

En novembre 1990, le loyer moyen d'un logement de 3 pièces habitables ("4 pièces genevois") se monte à 792 fr. par mois à Genève. Mais que recouvre pareille moyenne ?

Plusieurs facteurs objectifs influent sur le loyer. Parmi les principaux disponibles dans la statistique des loyers, citons la catégorie (loyer libre, HLM,...), l'époque de construction de l'immeuble et le fait que le logement ait récemment changé ou non de locataire. La localisation ne joue qu'un rôle secondaire.

Le loyer moyen d'un appartement de 3 pièces habitables construit dans les années soixante s'étage ainsi entre 411 et 776 fr. selon que le logement est en HBM ou à loyer libre. Entre ces extrêmes, la moyenne se fixe à 480 fr. en coopérative, 521 fr. en HLM et 559 fr. dans les immeubles propriété de la Ville de Genève.

Parmi les logements à loyer libre (3 pièces habitables, occupés par un locataire), c'est dans la tranche 1951-1960 que le loyer moyen est le plus bas (677 fr.), les immeubles plus anciens ayant souvent subi des rénovations (783 fr.); les plus récents (1981-1989) sont évidemment les plus chers (1 491 fr.).

Quant aux nouveaux locataires, ils paient 1 213 fr. pour un logement (non neuf) à loyer libre de 3 pièces habitables, alors que la moyenne générale est de 795 fr.

1. Evolution et niveau des loyers à Genève, situation à fin 1990. Aspects statistiques N° 85, juin 1991, SCS, Genève

