

Communiqué de presse

HAUSSE DES LOYERS À GENÈVE : + 2,8 % EN SIX MOIS; + 6,4 % 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 2,8 % dans le canton de Genève entre mai et novembre 1992; en un an, la hausse se chiffre à 6,4 %. A l'échelon national, les hausses semestrielle et annuelle se fixent respectivement à 2,8 % et 5,8 %.

Le rythme de hausse marque le pas

La hausse semestrielle enregistrée s'inscrit en retrait par rapport à la précédente (+ 3,5 %) et la décélération commencée en novembre 1991 se poursuit. Il faut maintenant remonter à mai 1989 pour retrouver une augmentation inférieure. L'impact des relèvements passés des taux hypothécaires continue de s'affaiblir et l'évolution générale des taux d'intérêt éloigne le spectre d'un nouveau train de hausses. Quant au renchérissement général, motif d'augmentation des loyers vraisemblablement le plus actif à Genève, sa brutale décélération au second semestre exercera sans doute un effet modérateur sur les adaptations de loyer.

Les loyers des logements anciens (construits avant 1947) progressent de 2,8 % en six mois (en un an : + 6,2 %), ceux des logements récents (construits entre 1947 et le semestre précédant celui de la statistique) de 2,5 % (en un an : + 5,6 %). Les rénovations touchent beaucoup plus les immeubles anciens que les récents et cela se répercute sur l'évolution des loyers. Quant aux logements neufs mis sur le marché au cours du premier semestre 1992, leurs loyers sont de 15,0 % supérieurs 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.

30 % des loyers ont été majorés et la pression semble baisser lors des changements de locataires

Au cours des six derniers mois, 30,0 % des loyers ont été majorés, soit un chiffre sensiblement inférieur aux proportions enregistrées depuis mai 1990.

En cas de changement de locataire, dans les logements à loyer libre, le loyer augmente dans 65,3 % des cas et la hausse moyenne se fixe à 12,7 %. Ces deux chiffres sont en repli par rapport à mai, et surtout en comparaison avec 1990 et 1991. Malgré cette baisse de pression, les loyers après changement de locataire restent largement supérieurs à ceux payés par les locataires en place. Leur niveau en novembre 1992 est comparable à celui observé lors des trois enquêtes précédentes.

Surtaxes HLM : des adaptations qui comptent !

Dans les indices genevois et suisse des prix à la consommation, les loyers pris en compte comprennent les surtaxes HLM éventuelles, ce qui est conforme aux conventions de calcul de ces indices. Par contre, dans l'analyse des loyers "pour eux-mêmes", les surtaxes ne sont pas prises en compte. En raison des modifications apportées à la loi générale sur le logement et la protection des locataires, qui régit le domaine des logements subventionnés, les surtaxes HLM sont en phase d'adaptation et cette situation se répercute nettement sur l'indice des loyers. Avec les surtaxes, la hausse semestrielle générale des loyers se fixe à 3,4 % et l'écart n'a jamais été aussi grand entre l'évolution des loyers mesurée selon les deux modes de calcul.

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