

Communiqué de presse

Hausse des loyers à Genève : + 3,1 % en six mois; + 6,0 % en un an

Selon l'enquête semestrielle réalisée par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), le niveau moyen des loyers (éventuelles surtaxes dans les logements subventionnés non comprises) augmente de 3,1 % dans le canton de Genève entre novembre 1992 et mai 1993; en un an, la hausse se chiffre à 6,0 %. A l'échelon national, les hausses semestrielle et annuelle se fixent respectivement à 2,6 % et 5,4 %.

Sursaut dans la tendance au ralentissement

La hausse semestrielle enregistrée (+ 3,1 %) reste sensiblement inférieure à celle observée entre mai 1990 et mai 1992 (+ 3,9 % en moyenne), mais elle est toutefois au-delà de celle du semestre précédent (+ 2,8 %). Le rythme général doit encore beaucoup aux relèvements substantiels des taux hypothécaires. En raison de la durée des baux, leur impact sur les loyers ne se concrétise que progressivement dans le temps. Et le récent recul des taux d'intérêt ne se répercute pas encore de façon perceptible sur l'évolution générale des loyers. De plus, les adaptations de loyer sont un peu plus fréquentes en début d'année, toutes choses égales par ailleurs, ce qui provoque un léger effet de vague sur l'indice des loyers.

Les loyers des logements anciens (construits avant 1947) progressent de 3,0 % en six mois (en un an : + 5,9 %), ceux des logements récents (construits entre 1947 et le semestre précédant celui de la statistique) de 2,7 % (en un an : + 5,2 %). 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 3,8 % 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.

Un tiers des loyers ont été majorés et les changements de locataire sont moins "taxés"

Au cours des six derniers mois, 33,1 % des loyers ont été majorés, soit un chiffre légèrement inférieur

aux proportions enregistrées en mai des trois années précédentes.

En cas de changement de locataire, dans les logements à loyer libre, le loyer augmente dans 65,6 % des cas et la hausse moyenne se fixe à 14,2 %. Ces chiffres sont comparables à ceux de novembre 1992. Ils sont nettement en deçà de ceux enregistrés au cours des années 1990 et 1991, ce qui témoigne de la baisse de pression sur le marché du logement.

Surtaxes HLM : poursuite du processus d'adaptation

Dans les indices genevois et suisse des prix à la consommation, les loyers pris en compte comprennent les surtaxes éventuelles dans les logements subventionnés, 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 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 3,7 % (en un an : + 7,2 %).

Ces informations sont tirées de la dernière enquête semestrielle sur les loyers que réalise l'Office cantonal de la 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. Cette enquête est en pleine révision et l'évolution des loyers sera dorénavant calculée chaque trimestre en vue de son intégration à l'indice des prix à la consommation plus fréquemment qu'auparavant. ■