

Hausse des loyers à Genève : + 2,0 % en un an

Selon l'enquête sur les loyers réalisée par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), le niveau moyen des loyers (éventuelles surtaxes dans les logements subventionnés et allocations personnalisées de logement non comprises) dans le canton de Genève augmente de 2,0 % en un an, entre mai 1993 et mai 1994, contre 6,0 % l'année d'avant. A l'échelon national, l'indice des loyers baisse de 0,7 % en un an (+ 5,4 % l'année précédente).

Le recul des taux commence à mordre sur l'indice des loyers

Si la baisse de pression est marquée sur une base annuelle (+ 2,0 % contre + 6,0 % auparavant), elle est aussi visible en cours d'exercice : l'indice progresse de 1,2 % entre mai et août 1993 et les 8/10^{èmes} de point complémentaires se répartissent sur les neuf mois compris entre août 1993 et mai 1994. Ce ralentissement était attendu comme la suite logique du reflux des taux d'intérêt hypothécaires amorcé à fin 1992. Entre décembre 1992 et décembre 1993, le taux moyen des nouvelles hypothèques (1^{er} rang, banques cantonales) perd près de 2 points, passant de 7,55 % à 5,58 %.

Mais les loyers augmentent encore à Genève alors qu'ils baissent en Suisse. Cet écart, par ailleurs classique, est imputable notamment à la durée des baux, généralement supérieure dans le canton. Les modifications de loyers ne pouvant intervenir que lors du renouvellement du bail (pour les baux de type courant), cette durée des baux dans le canton étale les mouvements de l'indice dans le temps, à la hausse comme à la baisse, et tend à araser les pics et combler les creux.

Les périodes de faible hausse des loyers remontent à la fin des années septante : + 2,8 % entre fin 1977 et fin 1980, soit en trois ans, la variation annuelle la plus faible (+ 0,6 %) étant enregistrée à fin 1979. Cette évolution s'expliquait par la baisse des taux et par le faible renchérissement général de l'époque. Pour les nouvelles hypothèques, l'écart entre le maximum et le minimum avait alors atteint 2,8 points environ en phase de recul (entre l'automne 1975 et fin 1979). Quant au taux annuel de renchérissement, il était inférieur à 2 % en 1976 et 1977, et inférieur à 1 % en 1978. Ces quelques données rétrospectives montrent bien qu'il en faut beaucoup, en termes de faible renchérissement et de baisse des taux, pour que les loyers se stabilisent dans le canton.

Quelques évolutions plus détaillées

L'intégration des logements neufs contribue à raison de 0,3 point à la hausse de 2,0 %. Sans eux, l'augmentation des loyers se fixe à 1,7 %. Cette variation-ci résulte du rapport entre la somme qu'il faut déboursier en mai 1994 et celle dépensée en mai 1993 pour louer le même ensemble de logements. Elle peut être détaillée selon divers critères, ce qui n'est pas le cas

15 juin 1994

. / .

de l'indice total, pour des raisons techniques. La hausse est plus forte pour les logements à loyer libre (+ 2,1 %) que pour les logements subventionnés au sens large (+ 0,6 %; on parle toujours ici des loyers de base, sans surtaxe ni allocation). Les logements anciens augmentent alors que les très récents baissent légèrement : + 2,6 % pour ceux construits avant 1947 et - 1,8 % pour ceux construits après 1990. Parmi les logements à loyer libre, la pression a été plus forte pour les trois et quatre pièces (cuisine comprise) que pour les autres tailles. Dans le secteur subventionné, ce sont les studios et les deux pièces qui ont été les plus fortement majorés.

En une année, 28,3 % des logements ont eu leur loyer augmenté, 14,0 % diminué; le loyer est resté stable pour 57,7 % des logements. Dans le secteur subventionné, la part des hausses est plus faible (23,2 %) et celle des baisses plus forte (21,4 %). Ces chiffres sont respectivement de 29,9 % et 11,8 % pour les logements à loyer libre.

Surtaxes : poursuite du processus d'adaptation

En tenant compte des surtaxes dans les logements subventionnés et des allocations personnalisées de logement, les loyers progressent de 2,4 % en un an. Cette évolution-ci entre dans l'indice genevois des prix à la consommation. Selon les conventions de calcul de l'indice des prix, en effet, il faut tenir compte de ces montants, car c'est le coût du logement pour le consommateur qui importe. Dans cette optique, les surtaxes viennent s'ajouter aux loyers de base tandis que les allocations personnalisées leur sont soustraites. 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 encore en phase d'adaptation et cela se répercute sur l'indice des loyers. La somme des allocations personnalisées distribuées a sensiblement augmenté, mais cela n'a que partiellement contrebalancé le mouvement des surtaxes.

Ces résultats sont tirés de l'enquête cantonale sur les loyers réalisée par l'OCSTAT. L'enquête est trimestrielle. En août, novembre et février, elle porte sur un échantillon restreint de logements (1 600 environ) et elle n'est destinée qu'à fournir l'évolution des loyers qui entre dans l'indice genevois des prix à la consommation. En mai, elle porte sur un échantillon de grande taille (16 000 logements environ). Les données ainsi collectées permettent de calculer la variation annuelle des loyers qui entre dans l'indice genevois des prix à la consommation et fournissent de plus des informations détaillées sur le niveau des loyers.