

Hausse des loyers à Genève : + 1,5 % 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 de logement non prises en compte) dans le canton de Genève augmente de 1,5 % entre mai 1994 et mai 1995, contre 2,0 % l'année d'avant.

La hausse annuelle des loyers est donc légèrement en recul par rapport à l'année précédente, sans pour autant battre un record de modération. Depuis 1977, la hausse annuelle la plus faible enregistrée date de novembre 1979 (+ 0,6 %). L'évolution récente est à replacer dans un contexte de taux hypothécaires pratiquement stables depuis la baisse intervenue entre fin 1992 et début 1994, et de renchérissement général modéré, malgré l'impact de l'introduction de la TVA au début de l'année (indice genevois des prix à la consommation : + 0,5 % en 1994 et + 1,9 % entre fin 1994 et juin 1995).

L'intégration des logements neufs contribue à raison de 0,3 % à la hausse de 1,5 %. Sans eux, l'augmentation des loyers atteint 1,2 %. Cette variation-ci résulte du rapport entre la somme qu'il faut déboursier en mai 1995 et celle dépensée en mai 1994 pour louer le même ensemble de logements. Elle peut être détaillée selon divers critères, ce qui n'est pas le cas de la variation de l'indice total, pour des raisons techniques. Comme l'année précédente, la hausse est légèrement moins affirmée pour les logements subventionnés au sens large (+ 0,9 %; on parle ici toujours des loyers de base, sans surtaxe ni allocation) que pour les logements à loyer libre (+ 1,3 %). Compte tenu des rénovations, la progression est plus forte pour les logements anciens (construits avant 1947 : + 2,2 %) que pour les logements récents. Les loyers des logements construits après 1990 s'inscrivent même à la baisse (- 1,3 %), comme l'an passé d'ailleurs. Les loyers des studios se replient de 0,6 %. L'augmentation la plus sensible concerne les 3 pièces (cuisine comprise; + 1,9 %).

En une année, 18,6 % des logements ont vu leur loyer majoré (28,3 % l'an passé), tandis qu'il a baissé pour 9,9 % d'entre eux (14,0 % l'an passé).

En cas de changement de locataire, pour les logements à loyer libre, les majorations de loyer sont monnaie courante. La situation du marché modère toutefois notablement ces augmentations. Entre mai 1994 et mai 1995, en cas de changement de locataire dans le secteur libre, le loyer progresse pour 45,0 % des logements (53,9 % l'an passé). La variation moyenne en cas de changement de locataire s'établit à 7,1 %, contre 8,1 % l'an passé. En période de tension sur le marché immobilier, elle dépassait largement les 20 %. Fait marquant : pour les studios, les loyers baissent de 4,2 % en cas de changement de locataire. Pour les deux pièces, c'est la quasi-stabilité (- 0,2 %), tandis que les loyers progressent pour les logements plus grands. Ces évolutions, comme celle précitée pour l'ensemble des studios, sont à mettre en relation avec le taux de vacance, qui est sensiblement plus élevé pour les petits logements (4,0 % pour les studios et deux pièces

28 juillet 1995

contre 1,4 % pour l'ensemble, au 1^{er} juin 1995). De plus, notons que le nombre de changements de locataire continue de s'accroître (estimation : environ de 12 500 entre mai 1994 et mai 1995, contre près de 11 000 l'année précédente dans le secteur libre). Les Genevois profiteraient-ils de la détente sur le marché pour changer de logement ?

Ces données sont tirées de l'enquête cantonale sur les loyers, réalisée par l'OCSTAT. Elle est trimestrielle. En août, novembre et février, elle porte sur un échantillon de 1 600 logements 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 des prix et fournissent de plus des informations sur le niveau et la structure des loyers. ■