

Hausse des loyers à Genève : + 2,1 % 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 progresse de 2,1 % entre mai 1995 et mai 1996, contre 1,5 % l'année d'avant.

La prise en compte des logements neufs contribue à raison de 0,3 point à la hausse de 2,1 %. Sans eux, l'augmentation des loyers atteint 1,8 %. Cette variation-ci résulte du rapport entre la somme qu'il faut déboursier en mai 1996 et celle dépensée en mai 1995 pour louer le même ensemble de logements. Elle peut être détaillée selon divers critères, ce qui n'est pas le cas de la variation générale (2,1 %), pour des raisons techniques. Contrairement à ce qui a été observé au cours des deux années précédentes, la hausse est légèrement plus forte pour les logements **subventionnés** (+ 2,5 %) que pour les logements **à loyer libre** (+ 1,6 %). Parmi ces derniers, l'augmentation est plus marquée pour les logements **anciens** (construits avant 1947 : + 2,1 %) que pour les logements **récents** (construits entre 1971 et 1990 : + 1,2 %; construits après 1990 : + 0,3 %), ce qui s'explique notamment par les rénovations, dont bénéficient principalement les immeubles anciens. Pour la deuxième année consécutive, les loyers des **studios** se replient (- 0,2 %; - 0,6 % l'année précédente), alors que les **logements de 3 et 4 pièces** (cuisine comprise) augmentent de 2,0 %. Le taux de vacance des studios est nettement plus élevé que celui des appartements plus grands (du moins en juin 1995) et la relation entre les deux phénomènes vient immédiatement à l'esprit.

En une année, 22,2 % des logements ont vu leur loyer majoré (18,6 % l'an passé), tandis qu'il a baissé pour 3,6 % d'entre eux (9,9 % l'an passé).

En cas de changement de locataire, pour les logements à loyer libre, les majorations de loyer sont courantes, bien que la situation qui règne sur le marché du logement et les dispositions légales y relatives modèrent notablement ces augmentations. Entre mai 1995 et mai 1996, en cas de changement de locataire dans le secteur libre, le loyer progresse pour 44,8 % des logements (45,0 % l'an passé) et diminue pour 17,6 % d'entre eux (23,4 % l'an passé). La variation moyenne en cas de changement de locataire s'établit à 7,3 %, contre 7,1 % l'année précédente (et plus de 20 % lors de la dernière période de tension sur le marché immobilier). La variation diffère nettement selon le nombre de pièces : en cas de changement de locataire, les loyers des studios reculent de 2,4 %, tandis que la hausse dépasse

2 juillet 1996

9,0 % pour les logements de 3, 4 et 5 pièces. En comparaison historique, le nombre de changements de locataires reste élevé (estimation : près de 12 000 entre mai 1995 et mai 1996 dans le secteur libre), bien qu'en léger retrait par rapport à l'année précédente.

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 (plus de 16 000 logements). 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.