

**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) dans le canton de Genève, le niveau moyen des loyers, abstraction faite des éventuelles surtaxes dans les logements subventionnés et des allocations de logement, a progressé de 2,0 % entre mai 1996 et mai 1997, une variation presque identique à celle de l'année dernière (2,1 %).

Sans les logements neufs mis sur le marché dans la période annuelle précédente, l'augmentation des loyers atteint 1,5 %, très légèrement moins qu'en 1996 où l'on observait une hausse de 1,8 %. Cette progression de un point et demi résulte du rapport entre la somme qu'il faut déboursier en mai 1997 et celle qui a été dépensée en mai 1996 pour louer le même ensemble de logements.

Pour des raisons d'ordre technique, seuls les **logements non neufs** (et non l'ensemble des logements, où sont inclus les neufs) donnent lieu à des résultats sur l'évolution des loyers en fonction des différents critères retenus (appartenance au secteur libre ou subventionné, date de construction, taille).

Bien que le contraste entre les deux catégories soit moins marqué qu'en 1996, les **logements subventionnés** enregistrent une hausse légèrement plus sensible (+ 1,8 %) que les **logements à loyer libre** (+ 1,5 %). Le mécanisme de dégressivité du mode de subventionnement influence l'évolution du loyer des logements subventionnés. On observe également que les loyers des **logements anciens** (construits avant 1947, selon la définition en usage) augmentent plus fortement que ceux des **logements récents** : + 2,1 % pour les premiers, contre + 1,6 % pour les logements construits entre 1947 et 1970, + 1,4 % pour les logements construits entre 1971 et 1990, et même - 0,1 % pour les loyers des logements construits après 1990. Ces évolutions sont liées au développement de la rénovation dans la partie du parc la plus ancienne. Pour la troisième année consécutive, les loyers des **studios** se replient (- 0,9 %, - 0,2 % en 1996, - 0,6 % en 1995). Simultanément, les logements de **3 et 4 pièces** (cuisine comprise) augmentent de 1,8 % pour les premiers, de 2,0 % pour les seconds. Dans l'enquête sur les logements vacants, réalisée à peu près à la même période, le taux de vacance des studios reste très nettement plus élevé que celui des appartements plus grands.

A un niveau de détail plus fin, on peut également noter que, parmi les logements subventionnés, l'augmentation des loyers est nettement plus accentuée pour les logements construits avant 1990 qu'après, sous l'effet de l'évolution des modalités propres au subventionnement. Parmi les logements à loyer libre, les logements construits avant 1947

enregistrent la hausse la plus importante. Par ailleurs, dans le secteur libre, on observe une baisse pour les studios (– 1,1 %), tandis qu'une pression à la hausse s'exerce sur les 3 et 4 pièces (de 1,8 à 2,0 %). Parmi les logements subventionnés, l'augmentation des loyers est nette pour les studios (+ 2,3 %) et les 6 pièces (+ 2,5 %), mais la pression est moindre pour les 3 pièces et 4 pièces (respectivement + 1,5 % et + 1,9 %).

En une année, il y a eu augmentation pour 19,8 % des logements (22,2 % une année plus tôt), tandis qu'il y a eu baisse pour 5,7 % (3,6 % en 1996).

En cas de **changement de locataire**, les augmentations de loyer dans le secteur libre sont encore courantes, bien que moins accentuées qu'auparavant. Entre mai 1996 et mai 1997, il y a eu majoration pour 43,9 % des logements (45,0 % une année plus tôt) et diminution pour 18,9 % d'entre eux (17,7 % en 1996). La hausse moyenne de ces loyers s'établit à 6,4 % (7,4 % l'an passé). On observe d'ailleurs des différences sensibles selon la taille des logements : tandis que les loyers des studios reculent, et davantage que l'an passé (– 4,6 % en 1997, – 2,4 % en 1996), la hausse dépasse 8,0 % pour les 3 et 4 pièces (plus de 9,0 % en 1996) et atteint environ 6,0 % pour les 5 et 6 pièces (respectivement 11,0 % et 7,9 % une année plus tôt).

Le nombre de changements de locataire continue d'augmenter. On l'estime à un peu plus de 13 000 entre mai 1996 et mai 1997, contre près de 12 000 une année auparavant.

En tenant compte des surtaxes dans les logements subventionnés et des allocations personnalisées, les loyers progressent de 1,4 % en un an (2,0 % une année plus tôt). Cette évolution entre dans l'indice genevois des prix à la consommation, puisque c'est le coût effectif du logement qui importe pour le consommateur. Dans cette optique, les surtaxes viennent s'ajouter aux loyers de base et les allocations en sont soustraites. Entre mai 1996 et mai 1997, le montant des surtaxes a considérablement baissé, sous l'effet conjugué de modifications dans la situation économique des locataires, de la fin du régime subventionné pour un ensemble important d'immeubles et de la relative détente sur le marché immobilier qui facilite le changement de logement.

Tous 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) et les données alors collectées permettent d'obtenir, outre l'évolution des loyers, des informations détaillées sur leur niveau.