

**Hausse des loyers à Genève : + 1,6 %
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 afin d'écartier tout facteur lié à la situation personnelle des occupants, a progressé de 1,6 % entre mai 1997 et mai 1998, contre 2,0 % l'année dernière.

Pour la troisième année consécutive, la hausse des loyers s'affaiblit. Depuis 1991, année où l'on enregistre la plus forte des augmentations (8,4 % en mai), le mouvement ascendant des loyers se tasse année après année. En mai 1994, avec 2,0 % d'augmentation, un nouveau palier est atteint. La baisse des taux hypothécaires amorcée en 1993 s'est répercutée sur les loyers et, simultanément, le marché genevois du logement, où règne généralement la pénurie, commence à se détendre quelque peu. Depuis, la plupart des hausses annuelles se situent au-dessous des 2,0 %.

L'intégration des *logements neufs* contribue à raison de 0,5 % à la hausse de 1,6 %. Ces logements neufs mis sur le marché au cours de la période annuelle précédente étant exclus, l'augmentation des loyers atteint 1,1 %, moins qu'en 1997 où l'on observait une hausse de 1,5 %. Cette progression-ci résulte du rapport entre la somme qu'il faut déboursier en mai 1998 et celle qui a été dépensée en mai 1997 pour louer le même ensemble de logements.

Pour des raisons de technique statistique, 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 du logement).

Comme c'est le cas depuis trois ans et contrairement aux périodes précédentes, les *logements subventionnés* enregistrent une hausse un peu plus sensible (+ 1,5 %) que les *logements à loyer libre* (+ 1,0 %). Le mécanisme de dégressivité du mode de subventionnement pèse sur l'évolution du loyer des logements subventionnés.

On observe également que les loyers augmentent d'autant plus fortement que les logements sont plus *anciens* : + 2,0 % pour ceux qui ont été construits avant 1947, + 1,0 % pour les logements datant de 1947 à 1970, + 0,9 % pour ceux de 1971 à 1990, et seulement 0,6 % pour les logements construits après 1990. Cette dégressivité est encore plus sensible pour le parc des logements du secteur libre. Le développement de la rénovation dans la partie du parc la plus ancienne contribue à leur renchérissement.

.../...



Pour la quatrième année consécutive, les loyers des *studios* se replient (- 0,6 % en 1998, - 0,9 % en 1997, - 0,2 % en 1996, - 0,6 % en 1995). Dans l'enquête sur les logements vacants, réalisée à peu près à la même période, le taux de vacance des petits logements (studios et deux pièces) dépasse toujours très largement, depuis plusieurs années, les 2 % qui, par convention, signalent un marché du logement détendu. Les studios étant mis à part, les augmentations observées pour tous les *autres logements*, quelle que soit leur taille, continuent à s'affaiblir.

En une année, il y a eu augmentation des loyers pour 16,6 % des logements du parc cantonal (19,8 % une année plus tôt, 22,2 % une année encore auparavant), tandis qu'il y a eu baisse pour 6,7 % d'entre eux (5,7 % en 1997, 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 1997 et mai 1998, il y a eu majoration pour 40,4 % des logements (43,9 % une année plus tôt) et diminution pour 23,6 % d'entre eux (18,9 % en 1996). La hausse moyenne de ces loyers s'établit à 5,3 % (6,4 % l'an passé). On observe d'ailleurs des différences sensibles selon la taille des logements : si les loyers des studios reculent encore (- 2,7 % en 1998, - 4,6 % en 1997), une pression à la hausse s'exerce tout particulièrement sur les 3 et 4 pièces (respectivement, plus de 7,0 et 8,0 % en 1998). En revanche, elle est moindre pour les appartements plus grands.

Le nombre de changements de locataire a tendance à se tasser. On l'estime à près de 12 700 entre mai 1997 et mai 1998, contre un peu plus de 13 000 une année auparavant.

En tenant compte des surtaxes dans les logements subventionnés et des allocations personnalisées, les loyers progressent aussi de 1,6 % en un an (1,4 % en 1997). 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.

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 (1 800 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 (près de 18 000 logements environ) et les données alors collectées permettent d'obtenir, outre l'évolution des loyers, des informations détaillées sur leur niveau.