

Hausse des loyers à Genève : + 0,8 % 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 a progressé de 0,8 % entre mai 1998 et mai 1999, contre 1,6 % l'année dernière. Depuis 1991, année où on enregistre la plus forte des augmentations (8,4 %), la hausse des loyers se tasse. En 1994, elle atteint 2,0 %, sous l'effet conjugué de la baisse des taux hypothécaires, amorcée en 1993, et d'un début de détente sur le marché genevois du logement. Dans les années qui suivent, la hausse reste à peu près de cet ordre. Les taux hypothécaires ayant continué leur dégrèvement, il semble qu'un nouveau palier soit atteint en 1999 : pour la première fois depuis vingt ans, la hausse des loyers est inférieure à 1 %.

Cette hausse de 0,8 % concerne les loyers du marché du logement : les surtaxes éventuelles ou les allocations de logement ont été éliminées, afin d'écartier tout facteur lié à la situation personnelle des occupants.

Logements neufs et non neufs

L'intégration des *logements neufs* contribue à raison de 0,2 point (0,5 en 1998) à la hausse globale des loyers (0,8 %). Ces logements mis sur le marché au cours de l'année précédente étant exclus, l'augmentation des loyers des *logements non neufs* atteint 0,6 %, contre 1,1 % en 1998. Cette progression résulte du rapport entre la somme qu'il faut déboursier en mai 1999 et celle qui a été dépensée en mai 1998 pour louer le même « panier » de logements.

Pour des raisons de technique statistique, seuls les *logements non neufs* (et non l'ensemble des logements, dans lequel 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).

Secteur libre et secteur subventionné

Comme c'est le cas depuis quatre ans et contrairement aux périodes plus lointaines, les *logements subventionnés* enregistrent une hausse un peu plus sensible (+ 1,0 %) que les *logements à loyer libre* (+ 0,4 %). Cette différence provient essentiellement de la diminution progressive de la subvention, qui est reportée sur les loyers du secteur subventionné.

Logements anciens et moins anciens

On observe une évolution divergente. Comme lors de la plupart des années précédentes, les loyers des logements construits le plus récemment baissent (- 0,8 % pour les logements

26 juillet 1999



construits après 1990). En revanche, les loyers des logements plus anciens continuent à augmenter, encore que selon des taux qui s'amenuisent. Cette augmentation est d'autant plus marquée que la construction des logements remonte loin dans le temps : + 0,1 % pour ceux qui ont été construits de 1971 à 1990, + 0,8 % pour les logements datant de 1947 à 1970, + 1,4 % pour ceux construits avant 1947. La rénovation des bâtiments les plus anciens en est la cause. Dans le seul secteur libre, les loyers des logements les plus anciens augmentent plus modérément (+ 1,3 % pour les logements construits avant 1947, + 0,6 % pour les logements construits entre 1947 et 1970), tandis que ceux des logements construits entre 1971 et 1990 baissent (- 0,4 %) et ceux des logements construits après 1990 diminuent davantage (- 1,7 %).

Petits et grands logements

Depuis maintenant plusieurs années, les loyers des *studios* se replient (- 0,8 % en 1999, - 0,6 % en 1998, - 0,9 % en 1997). Dans l'enquête sur les logements vacants, le taux de vacance des petits logements (*studios* et deux pièces) dépasse très largement, depuis plusieurs années, les 2 % qui, par convention, signalent un marché du logement détendu. Les augmentations observées pour tous les *autres logements*, quelle que soit leur taille, s'affaiblissent encore un peu plus.

Globalement...

En une année, il y a eu augmentation des loyers pour 13,4 % des logements du parc cantonal (16,6 % une année plus tôt), tandis qu'il y a eu baisse pour 8,9 % d'entre eux (6,7 % en 1998). Dans le secteur libre, ces proportions atteignent respectivement 10,9 % et 9,3 %.

Et en cas de changement de locataire ?

Les augmentations de loyer dans le secteur libre sont encore courantes, bien que toujours moins accentuées au fil des années. Entre mai 1998 et mai 1999, il y a eu majoration pour 34,9 % des logements (40,4 % une année plus tôt, 53,9 % encore en 1994), diminution pour 23,1 % d'entre eux (23,6 % en 1998) et stabilité pour 42,0 % (36,0 % en 1998). La hausse moyenne de ces loyers s'établit à 3,9 % (5,3 % l'an passé). On observe d'ailleurs des différences sensibles selon la taille des logements : si les loyers des *studios* reculent très nettement (- 7,5 % en 1999, - 2,7 % en 1998), une pression à la hausse s'exerce tout particulièrement sur les trois, quatre et cinq pièces (de 5 à 6 % d'augmentation en 1999). En revanche, elle est moindre pour les appartements plus grands.

Si l'on tient compte des surtaxes du secteur subventionné et des allocations personnalisées...

Les loyers progressent de 0,7 % en un an (1,6% en 1998). 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, la surtaxe vient s'ajouter au loyer de base et l'allocation en est soustraite.