Communiqué de presse

Hausse des loyers à Genève : + 1,1 % 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 progresse de 1,1 % entre mai 1999 et mai 2000, toute influence des surtaxes dans les logements subventionnés ou des allocations accordées aux locataires étant exclue. En 1999, la hausse s'est chiffrée à 0,8 %. Depuis 1991, année où l'on enregistre la plus forte des augmentations jamais atteintes (8,4 %), la hausse des loyers diminue sensiblement au fil des années; en 1994, elle atteint 2,0 %; dans les années qui suivent, elle se tasse encore. Avec celle de 1995 (1,5 %) et celle de 1998 (0,8 %), la hausse de mai 2000 est l'une des plus faibles observée au cours des dernières années. Malgré le caractère somme toute assez ténu de la plupart des variations enregistrées en mai 2000, quelques indices pourraient annoncer un retournement de situation.

Logements neufs et non neufs

Comme c'est le cas habituellement, les *logements neufs* contribuent assez peu à la hausse globale de 1,1 % : 0,2 point (1999 : 0,2; 1998 : 0,5).

L'augmentation des loyers des *logements non neufs*, elle, atteint 0,9 %, contre 0,6 % une année auparavant. On a là les deux hausses les plus faibles observées au cours des dernières années.

Pour des raisons de technique statistique, seuls les logements non neufs (et non l'ensemble des logements, dans lesquels 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, période de construction, taille du logement).

Secteur libre et secteur subventionné

Pour la première fois depuis 1996, et comme dans des années plus lointaines, les *logements à loyer libre* enregistrent une hausse plus sensible (+ 1,0 %) que les *logements subventionnés* (+ 0,5 %).

Les loyers du secteur subventionné dépendent du poids, qui va en diminuant avec le temps, de la subvention. De ce fait, réduits dans les premières années, ils progressent par la suite.

./.

3 août 2000

DEEE
Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures

Office cantonal de la statistique
8, rue du 31-Décembre
Case postale 6255 1211 Genève 6
Tél. 787 67 07 Télécopieur 736 29 45

GENÈVE STATISTIQUE

Bien que le marché soit très régulé, le jeu de l'offre et de la demande exerce une certaine influence sur les loyers. Les conditions ont changé : on enregistre en ce moment les plus forts afflux de population; simultanément, les projets de construction dans le canton se sont considérablement amoindris depuis maintenant de longs mois. La tension sur le marché du logement s'accroît et une pression à la hausse commence à s'exercer sur les loyers.

Logements anciens et moins anciens

On observe une évolution divergente. Les loyers des logements construits le plus récemment baissent encore légèrement (– 0,5 % pour les logements construits après 1990, contre – 0,8 % en 1999). Dans le secteur libre, la diminution est encore plus sensible : – 1,2 %.

En revanche, les loyers des logements plus anciens continuent à augmenter. Cette augmentation est d'autant plus marquée que la construction remonte plus loin dans le temps : + 0,7 % pour ceux qui ont été construits entre 1971 et 1990, + 0,9 % pour les logements datant de 1947 à 1970, + 2,0 % pour ceux qui ont été construits avant 1947. La rénovation des bâtiments d'habitation les plus anciens en est la cause principale.

Petits et grands logements

Les loyers des studios se replient encore un peu (– 0,3% en 2000, – 0,8 % en 1999). Cette catégorie, qui trouve moins facilement preneur, constitue la plus importante parmi les logements vacants, et cela depuis plusieurs années.

Les loyers des logements plus grands augmentent : légèrement pour les deux pièces (0,5 % en 2000), un peu plus fortement pour les autres (environ 1 %).

Globalement…

En une année, il y a eu augmentation pour 14,5 % des logements du canton (13,4 % une année plus tôt), tandis qu'il y a eu baisse pour 6,3 % d'entre eux (8,9 % en 1999). Dans le secteur libre, ces proportions atteignent respectivement 13,4 % et 6,0%.

Et en cas de changement de locataire ?

Les augmentations de loyer dans le secteur libre ont repris. Entre mai 1999 et mai 2000, il y a eu majoration pour 39,1 % des logements (34,9 % en 1999), diminution pour 16,7 % d'entre eux (23,1 % en 1999) et stabilité pour 44,2 % (42,0 % en 1999).

La hausse moyenne s'établit à 6,8 %, contre 3,9 % une année plus tôt. On observe des différences sensibles selon la taille du logement : si les loyers des studios reculent encore légèrement (– 0,7 %), une pression à la hausse s'exerce d'autant plus que l'appartement est grand : seulement 2,3 % pour les deux pièces, mais de 7,1 % pour les trois pièces à 10,5 % pour les sept pièces. ■