

Hausse des loyers à Genève : + 1,9 % en un an

Selon l'enquête réalisée par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), les loyers augmentent de 1,9 % en an (de mai 2001 à mai 2002), tout comme l'an dernier. A l'échelon national, la hausse est plus contenue et se fixe à 0,9 %, contre 3,2 % l'année précédente.

Bien que le renchérissement général soit modéré et que les taux hypothécaires restent stables ou baissent légèrement, les loyers genevois augmentent de 1,9% en an. La pénurie de logements, toujours vive, pourrait bien en être la cause principale.

En faisant abstraction des logements mis sur le marché au cours de l'année précédente, l'augmentation des loyers (logements non neufs exclusivement) atteint 1,8 % en 2002. Les résultats commentés ci-dessous ne concernent que les logements non neufs (96,6 % de l'échantillon).

En mai 2002, selon la nature du logement, le renchérissement atteint 1,8 % pour les logements à loyer libre et 1,6 % pour les logements subventionnés (selon la loi cantonale et les autres formes de subventionnement). Notons néanmoins qu'en ce qui concerne les habitations bon marché (HBM), la hausse est beaucoup moins marquée (+ 0,2 %).

L'année de construction est déterminante pour l'évolution des loyers. Les travaux de rénovation entrepris dans les immeubles anciens sont généralement accompagnés d'une majoration de loyer. Ainsi, la hausse des loyers est souvent inversement proportionnelle à l'année de construction de l'immeuble : + 2,4 % pour les immeubles construits avant 1947, mais + 1,2 % pour les immeubles construits entre 1991 et 2000.

Globalement, en une année, 19,4 % des loyers ont augmenté, 76,9 % sont restés stables et 3,7 % ont baissé. Parmi ceux qui ont été majorés, 42,9 % ont subi une hausse inférieure ou égale à 5,0 %, 29,2 % une hausse comprise entre 5,0 et 10,0 % et, pour le reste, soit 27,9 % des loyers, une hausse supérieure à 10 %.

Pour les logements à loyer libre, à un changement de locataire correspond souvent une augmentation de loyer. Entre mai 2001 et mai 2002, 63,0 % des logements s'orientent à la hausse en cas de changement de locataire et, dans 36,2 % des cas de majoration, celle-ci se fixe à 20,0 % ou plus. Pour un logement à loyer libre de quatre pièces, par exemple, un nouveau locataire paie en moyenne 22,5 % de plus qu'un locataire déjà installé, soit 1 408 francs contre 1 149 francs.

Ces données sont tirées de l'enquête cantonale sur les loyers, réalisée par l'OCSTAT. Les résultats ne tiennent pas compte ici des éventuelles surtaxes pour les logements subventionnés et des allocations personnalisées de logement. L'enquête est trimestrielle. En août, novembre et février, elle porte sur un échantillon de 1 800 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 18 000 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.

Pour en savoir plus sur les loyers moyens dans le canton de Genève, les résultats détaillés, accompagnés de remarques méthodologiques, sont présentés dans la publication : *Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2002*, OCSTAT, Données statistiques n°7, juin 2002 (64 pages, prix : 20 francs).

26 juin 2002 – n° 13