

Hausse des loyers à Genève : + 1,4 % en un an

Selon l'enquête réalisée par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), les loyers augmentent de 1,4 % en un an (de mai 2002 à mai 2003), contre 1,9 % en mai 2002. A l'échelon national, la hausse est beaucoup plus ténue et se fixe à 0,1 %, contre 0,9 % l'année précédente.

Les loyers des logements genevois augmentent de 1,4% en un an, bien que le renchérissement général soit modéré (+ 0,7 % en une année; situation de mai 2003) et que les taux hypothécaires soient orientés à la baisse depuis plusieurs mois. La pénurie de logements, toujours vive, est sans doute à l'origine de ce phénomène.

En faisant abstraction des logements mis sur le marché au cours de l'année précédente, l'augmentation des loyers (logements non neufs exclusivement) atteint également 1,4 % en 2003, contre 1,8 % en 2002. Les résultats commentés ci-dessous ne concernent que les logements non neufs (98,2 % de l'échantillon).

En mai 2003, le renchérissement s'élève à 1,5 % pour les logements à loyer libre. Pour les logements subventionnés (selon la loi cantonale et les autres formes de subventionnement), la hausse se fixe à 1,1 % en moyenne; en ce qui concerne les habitations à loyers modérés (HLM), depuis mai 1995, la progression est un peu plus marquée que la moyenne des logements subventionnés.

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 : + 2,6 % pour les immeubles construits avant 1947, mais + 0,5 % pour les immeubles construits depuis 1991.

Globalement, en une année, 15,8 % des loyers ont augmenté, 3,8 % ont baissé et 80,4 % sont restés stables. La proportion de loyers stables de mai 2003 est la plus forte qui ait été enregistrée depuis 10 ans. Parmi les loyers majorés, 48,1 % ont subi une hausse inférieure ou égale à 5,0 %, 22,9 % une hausse comprise entre 5,1 et 10,0 % et, pour le reste, soit 29,0 % des loyers, une hausse supérieure à 10 %.

Pour les logements à loyer libre, à un changement de locataire correspond souvent une augmentation de loyer, celle-ci pouvant faire suite à des travaux de rénovation. Entre mai 2002 et mai 2003, 68,9 % des logements s'orientent à la hausse en cas de changement de locataire et, dans 39,1 % 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 28,5 % de plus qu'un locataire déjà installé, soit 1 502 francs contre 1 169 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 mai, elle porte sur un échantillon de grande taille (près 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, seront présentés dans la publication : *Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2003*, OCSTAT, Genève, Etudes et documents n° 33, juin 2003 (62 pages, prix : 20 francs).

20 juin 2003 – n° 13