

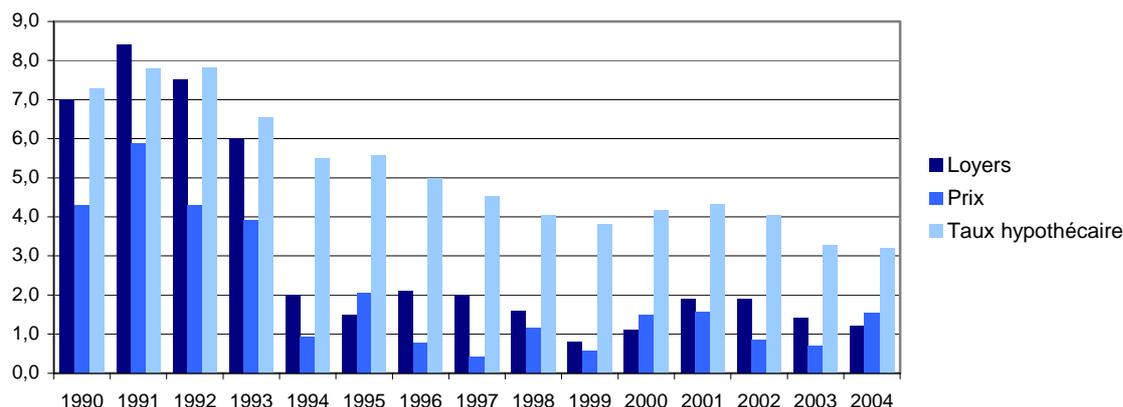
Hausse des loyers à Genève : + 1,2 % en un an

Selon l'enquête réalisée par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), les loyers augmentent de 1,2% en un an (de mai 2003 à mai 2004), contre 1,4% en mai 2003. A l'échelon national, la progression annuelle atteint 1,0%, contre 0,1% l'année précédente.

Entre mai 2003 et mai 2004, les loyers de l'ensemble des logements augmentent de 1,2% dans le canton. Dans un contexte de pénurie endémique de logements, cette augmentation reste contenue. La faiblesse des taux hypothécaires et l'atonie du mouvement général des prix (en tout cas jusqu'en mars 2004) sont sans doute à l'origine du phénomène.

Variation annuelle de l'indice cantonal des loyers et de l'indice genevois des prix à la consommation; taux hypothécaires, depuis 1990¹

Situation en mai, en %



¹ Taux hypothécaire des banques cantonales (hypothèques en 1er rang).

Source : Office cantonal de la statistique / Banque nationale suisse

En faisant abstraction des logements mis sur le marché au cours de l'année précédente, donc en ne considérant que les logements non neufs, la hausse des loyers s'élève à 1,1% entre mai 2003 et mai 2004. Globalement, les loyers des logements à loyer libre et ceux des logements subventionnés (selon la loi cantonale et les autres formes de subventionnement) font montre d'un renchérissement identique (+1,1%, contre +1,5% en mai 2003 pour les premiers et +1,1% pour les seconds). Dans les deux secteurs, les loyers progressent le plus fortement pour les deux pièces (logements à loyer libre : +1,4%; logements subventionnés : +1,6%) et pour les six pièces (+1,5%; +1,4%). Relevons qu'en raison de leur mode de subventionnement dégressif, l'ensemble des loyers des logements HLM (habitations à loyers modérés) a tendance à progresser un peu plus fortement que la moyenne (+1,4% entre mai 2003 et mai 2004).

./.

2 juillet 2004 – n° 25

Globalement, entre mai 2003 et mai 2004, 14,3% des loyers augmentent, 5,5% diminuent et 80,2% demeurent stables. La proportion de loyers en hausse ou en baisse est plus forte parmi les logements subventionnés (21,0% de loyers en hausse, 7,9% de loyers en baisse) que dans le secteur à loyer libre (12,8% de loyers en hausse, 5,0% de loyers en baisse).

La majoration des loyers est généralement plus forte pour les logements situés dans des immeubles anciens. Entre mai 2003 et mai 2004, dans les bâtiments construits avant 1947, les loyers des logements à loyer libre croissent de 2,0%, contre 0,7% dans les immeubles bâtis après 1990. Les immeubles anciens font en effet fréquemment l'objet de travaux de rénovations s'accompagnant d'une adaptation de loyer.

En cas de changement de locataire, dans le secteur à loyer libre, 65,5% des logements voient leurs loyers augmenter entre mai 2003 et mai 2004.

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, des allocations personnalisées de logement et des subventions HM. L'enquête est trimestrielle. En mai, elle porte sur un échantillon de grande taille (environ 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.

Début septembre 2004, des résultats détaillés sur les loyers moyens dans le canton de Genève seront disponibles. Ils paraîtront dans la publication : *Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2004*, OCSTAT, collection « Etudes et documents ».