

Hausse des loyers à Genève : + 1,7 % en un an

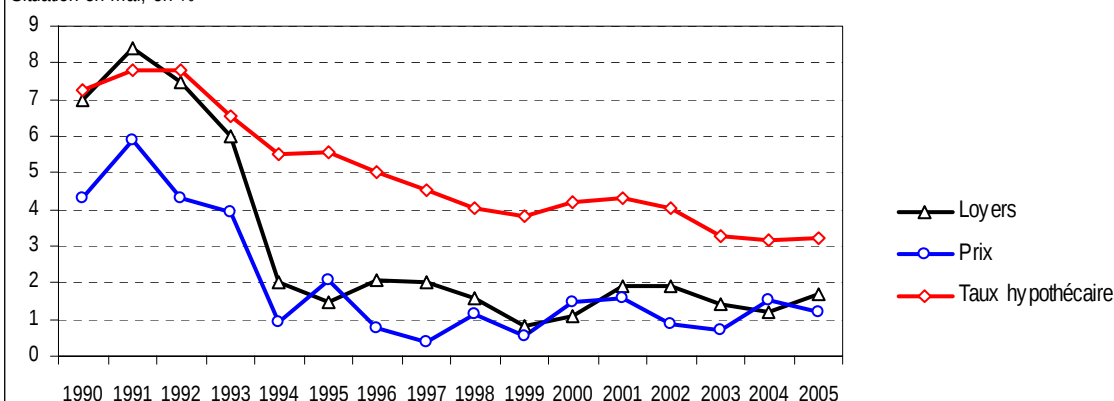
Selon l'enquête réalisée par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), les loyers augmentent de 1,7 % en un an (de mai 2004 à mai 2005), contre 1,2 % en mai 2004. A l'échelon national, la progression annuelle atteint 1,5 %, contre 1,0 % l'année précédente.

Entre mai 2004 et mai 2005, les loyers de l'ensemble des logements augmentent de 1,7 % dans le canton. Cette hausse s'inscrit dans la tendance observable depuis 1990, selon laquelle la progression annuelle des loyers en mai est généralement un peu plus soutenue que celle du niveau général des prix à la consommation (+ 1,2 % entre mai 2004 et mai 2005).

En raison de la vive tension existant sur le marché du logement à Genève, on aurait pu s'attendre à une augmentation des loyers plus vigoureuse. Cependant, le marché du logement n'obéit pas exclusivement au libre jeu de l'offre et de la demande.

Variation annuelle de l'indice cantonal des loyers et de l'indice genevois des prix à la consommation; évolution du taux hypothécaire, depuis 1990 (1)

Situation en mai, en %



(1) Taux hypothécaire des banques cantonales (nouvelles 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 1,6 % entre mai 2004 et mai 2005 (+ 1,1 % il y a un an). Globalement, les loyers des logements subventionnés (selon la loi cantonale et d'autres types de subventionnement) font montre d'un renchérissement pratiquement identique à celui des logements à loyer libre (+ 1,7 % pour les premiers et + 1,6 % pour les seconds).

. / .

Dans le secteur à loyer libre, la majoration des loyers est généralement plus prononcée pour les logements des immeubles anciens. Entre mai 2004 et mai 2005, dans les bâtiments construits avant 1947, les loyers croissent ainsi de 2,2 %, 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.

Globalement, entre mai 2004 et mai 2005, 18,1 % des loyers augmentent, 4,0 % diminuent et 77,9 % demeurent stables. La proportion de loyers en hausse ou en baisse est plus forte parmi les logements subventionnés (26,2 % de loyers en hausse, 5,9 % de loyers en baisse) que dans le secteur à loyer libre (16,2 % de loyers en hausse, 3,5 % de loyers en baisse). Dans le secteur subventionné, la proportion de loyers en augmentation s'explique principalement en raison du mécanisme légal de dégressivité des subventions. Dans le secteur à loyer libre, si la majorité des augmentations restent inférieures ou égales à 5 % (52,7 %), un tiers d'entre elles sont supérieures à 10 % (33,0 %). Dans le secteur subventionné, les hausses supérieures à 10 % concernent 19,6 % des loyers.

En cas de changement de locataire, dans le secteur à loyer libre, 69,0 % des logements voient leurs loyers augmenter entre mai 2004 et mai 2005.

Enquête cantonale sur les loyers

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 elles fournissent de plus des informations sur le niveau et la structure des loyers.

Pour en savoir plus

Début septembre 2005, 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 2005*, OCSTAT, série «Etudes et documents».