



Genève, le 14 juin 2007

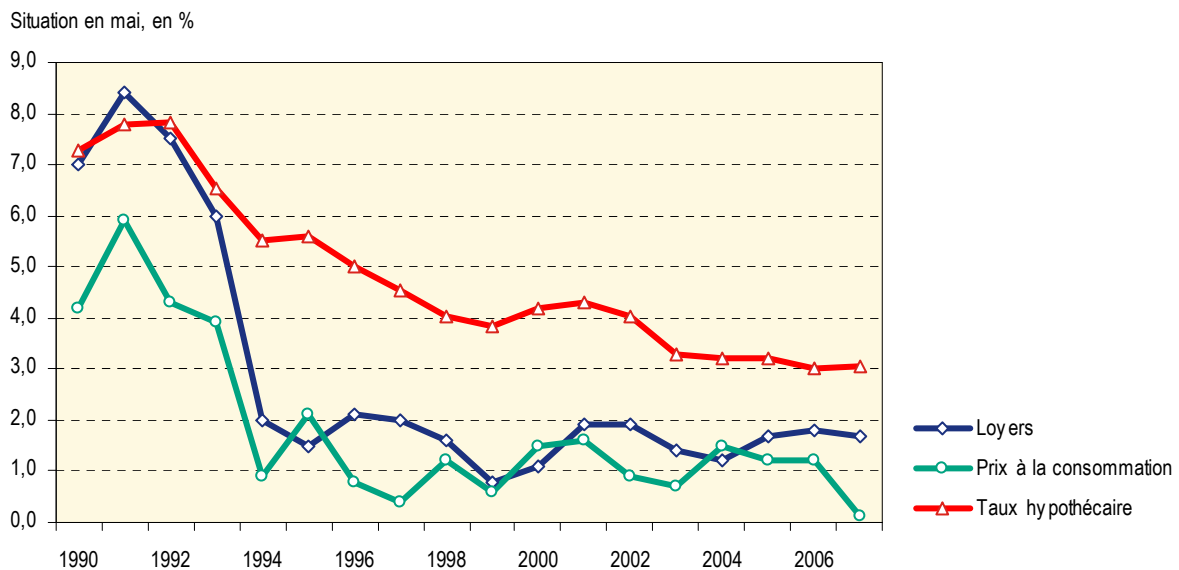
Communiqué de presse

Loyers des logements à Genève : + 1,7 % en un an

Selon l'enquête réalisée par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), les loyers des logements augmentent de 1,7 % en un an (de mai 2006 à mai 2007), contre 1,8 % en mai 2006.

Entre mai 2006 et mai 2007, les loyers de l'ensemble des logements augmentent de 1,7 % dans le canton. Cette hausse, très proche de celle enregistrée il y a un an (+ 1,8 %) et identique à celle observée il y a deux ans, s'inscrit dans un contexte où les prix à la consommation ne progressent que très faiblement (+ 0,1 % en mai 2007, contre 1,2 % en mai 2006). De leur côté, les taux hypothécaires, bien qu'en légère hausse par rapport à mai 2006, demeurent aussi historiquement bas (3,07 %, contre 3,03 % en mai 2006 pour les nouvelles hypothèques en 1^{er} rang des banques cantonales). A l'échelon national, toutefois, la hausse annuelle des loyers atteint 2,5 % et se renforce par rapport à l'année précédente (+ 2,2 % en mai 2006).

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



(1) Taux hypothécaire des banques cantonales (nouvelles hypothèques en 1^{er} rang).

A Genève, en faisant abstraction des nouveaux logements mis sur le marché, c'est-à-dire en ne considérant que les logements non neufs, la hausse des loyers se fixe à 1,6 % entre mai 2006 et mai 2007 (+ 1,7 % il y a un an).

. / .

Globalement, les loyers des logements à loyer libre ou subventionnés progressent au même rythme.

Dans le secteur subventionné, les augmentations les plus fortes sont enregistrées parmi les logements soumis à la loi cantonale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et au bénéfice d'une aide fédérale (+ 4,7 %), parmi les HCM (+ 3,0 %) et parmi les HBM (+ 2,2 %). Les loyers des HLM progressent de 1,5 % et ceux des logements subventionnés en dehors de la LGL croissent de 1,1 %. Les loyers des HM demeurent stables (- 0,1 %). Dans l'ensemble, c'est parmi les immeubles construits entre 1970 et 1990 que la majoration des loyers des logements subventionnés est la plus forte : + 2,3 %.

Dans le secteur à loyer libre, la relation est quasi inverse entre l'ampleur de l'augmentation des loyers et l'époque de construction de l'immeuble, les hausses les plus marquées étant enregistrées parmi les logements situés dans les immeubles les plus anciens. Ces derniers font en effet fréquemment l'objet de travaux de rénovations qui s'accompagnent d'une adaptation de loyer. Ainsi, entre mai 2006 et mai 2007, dans les bâtiments construits avant 1947, les loyers de logements à loyer libre croissent de 2,5 %, tandis que dans les immeubles bâtis après 1990, l'augmentation n'atteint que 0,3 %.

Globalement, entre mai 2006 et mai 2007, 17 % des loyers augmentent, 3 % diminuent et 80 % demeurent stables.

La proportion de logements où les loyers n'ont pas varié est plus importante dans le secteur à loyer libre (82 %) que dans le secteur subventionné (67 %). Ce constat est récurrent. Parallèlement, dans le secteur subventionné, la proportion de logements où les loyers augmentent est plus forte que dans le secteur à loyer libre (29 %, contre 14 %). Ce phénomène tient principalement au mécanisme légal de dégressivité des subventions.

Dans le secteur à loyer libre, comme dans le secteur subventionné, les augmentations de loyers restent avant tout inférieures ou égales à 5 % (55 % des hausses dans les deux secteurs).

Dans le secteur à loyer libre, en cas de changement de locataire, 72 % des logements voient leurs loyers augmenter entre mai 2006 et mai 2007, et la hausse des loyers se fixe à 17,5 %.

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 (autour de 18 000 logements). Les données ainsi collectées permettent de calculer la variation annuelle des loyers et fournissent, de plus, des informations sur le niveau et la structure des loyers.

Notons encore que, suite à la révision de l'indice genevois des prix à la consommation (IPC), l'évolution des loyers qui entre dans l'IPC repose sur un ensemble de logements dont les contours diffèrent un peu de celui pris en compte ici. Désormais, l'IPC ne considère que les logements du secteur à loyer libre (neufs ou non neufs, et dont la nature est établie depuis deux ans au moins pour les logements qui sont passés du secteur subventionné au secteur à loyer libre).

Des résultats détaillés sur les loyers moyens dans le canton de Genève seront disponibles dès l'automne. Ils seront téléchargeables sur le site Internet de l'OCSTAT, à l'adresse suivante :

http://www.geneve.ch/statistique/statistiques/domaines/05/05_04/aperçu.asp