



Genève, le 20 juin 2008

Communiqué de presse

Loyers des logements à Genève : + 1,8 % en un an

Selon l'enquête réalisée par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), entre mai 2007 et mai 2008, les loyers des logements augmentent de 1,8 %, contre 1,7 % il y a un an.

Cette hausse s'inscrit dans un contexte où les prix à la consommation, essentiellement dopés par la hausse des prix des carburants, progressent assez fortement (+ 3,0 % en mai 2008). De leur côté, les taux hypothécaires, bien qu'en légère hausse, sont toujours historiquement assez bas (3,35 % en moyenne en mars 2008 pour les taux variables, contre 3,06 % en mars 2007). A l'échelon national, la hausse annuelle des loyers atteint 2,3 %, un taux légèrement inférieur à celui de l'année précédente (+ 2,5 % en mai 2007).

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 1,8 % entre mai 2008 et mai 2007 (+ 1,6 % il y a un an).

Globalement, les loyers des logements des secteurs à loyer libre ou subventionnés progressent presque au même rythme (logements à loyer libre : + 1,9 % ; logements subventionnés : + 1,7 %).

Dans le secteur subventionné, les augmentations les plus fortes sont enregistrées, d'une part, parmi les logements soumis à la loi cantonale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et au bénéfice d'une aide fédérale (+ 3,5 %) et, d'autre part, parmi les HBM (+ 2,3 %). Les loyers des HLM progressent de 1,6 % et ceux des logements subventionnés en dehors de la LGL croissent de 1,9 %. Les loyers des HM et des HCM ne fluctuent que faiblement (respectivement, + 0,4 % et - 0,1 %). C'est parmi les immeubles les plus anciens que la majoration des loyers des logements subventionnés est la plus forte : + 3,3 % parmi les bâtiments construits avant 1947 ; + 3,1 % parmi les ceux construits entre 1947 et 1960.

Dans le secteur à loyer libre, le constat est similaire : + 3,0 % parmi les immeubles bâtis avant 1947 ; + 2,2 % parmi les ceux construits entre 1947 et 1960. Ces hausses de loyer sont souvent motivées par les travaux de rénovations dont font l'objet les logements situés dans de vieux immeubles.

Globalement, entre mai 2007 et mai 2008, 20 % des loyers augmentent, 2 % diminuent et 78 % restent stables.

La proportion de logements où les loyers n'ont pas varié est plus importante dans le secteur à loyer libre (79 %) que dans le secteur subventionné (71 %). Ce constat est récurrent. Parallèlement – autre constante, à une exception près en quinze ans –, la proportion de logements où les loyers augmentent est plus importante dans le secteur subventionné que dans le secteur à loyer libre (26 %, contre 19 %). Ce phénomène tient principalement au mécanisme légal de dégressivité des subventions.

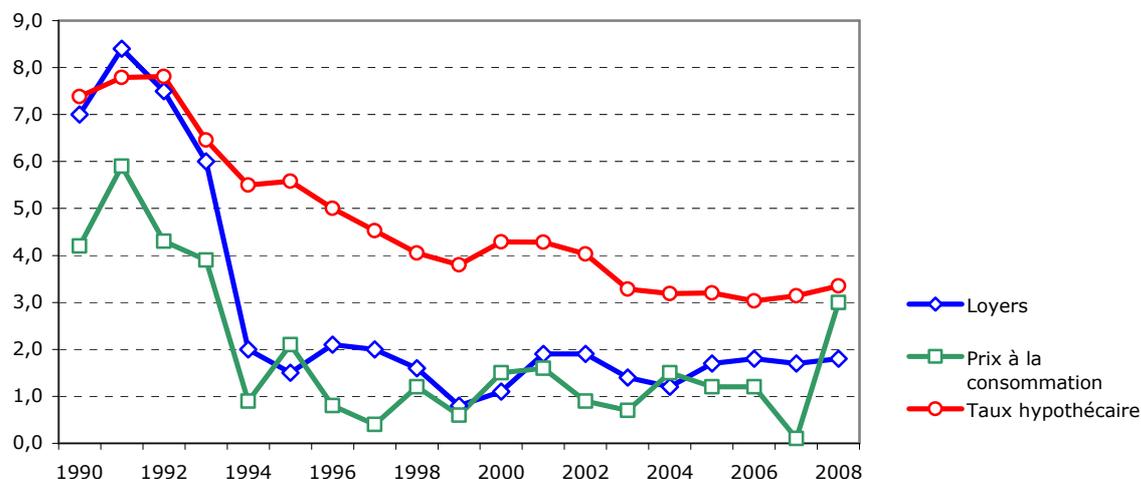
Dans le secteur à loyer libre, comme dans le secteur subventionné, pour une forte proportion de logements, les augmentations de loyers restent inférieures ou égales à 5 % (secteur à loyer libre : 62 % des logements ; secteur subventionné : 49 %).

Dans le secteur à loyer libre, en cas de changement de locataire, 74 % des logements voient leurs loyers augmenter entre mai 2007 et mai 2008 ; en moyenne, la hausse des loyers se fixe à 18,1 %.

. / .

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

Situation en mai, en %



(1) Hypothèques à taux variable (moyenne non pondérée des relevés fournis par les banques à la Banque nationale suisse (BNS) : situation en mars pour 2008.

Source : Office cantonal de la statistique - Banque nationale suisse

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 (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. 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. Pour ces seuls logements-là, la hausse des loyers entre mai 2007 et mai 2008 se fixe à 2,2 %.

Des résultats détaillés sur le niveau des loyers en mai 2008 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.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/05/05_04/aperçu.asp