



Genève, le 26 juin 2009

## Communiqué de presse

### Loyers des logements à Genève : + 2,3 % en un an

**Selon l'enquête réalisée par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), les loyers des logements augmentent de 2,3 %, entre mai 2008 et mai 2009. Cette progression est la plus forte enregistrée depuis 1993.**

Cette évolution s'inscrit dans un contexte de ralentissement général de l'activité économique, accompagné d'une baisse des prix à la consommation (- 0,8 % en un an), essentiellement entraînée par le fort recul des prix des produits pétroliers.

A l'échelon national, la hausse annuelle des loyers atteint 2,6 %, un taux légèrement supérieur à celui enregistré l'année précédente (+ 2,3 % entre mai 2007 et mai 2008).

Depuis l'entrée en vigueur de la révision de l'ordonnance sur le bail à loyer, au 1<sup>er</sup> janvier 2008, le taux d'intérêt de référence pour l'adaptation des loyers se fonde sur le taux hypothécaire moyen appliqué par les banques en Suisse. Il remplace les taux hypothécaires variables établis par les banques cantonales. En mai 2009, le taux d'intérêt de référence se fixe à 3,5 %, un niveau historiquement bas.

A Genève, si on ne prend en considération que les logements non neufs, soit les logements construits depuis plus d'une année, la hausse des loyers se fixe à 2,2 % entre mai 2008 et mai 2009 (+ 1,8 % il y a un an).

#### Logements à loyer libre

Dans le secteur à loyer libre, les loyers des logements non neufs augmentent de 2,2 %. Pour 77 % des logements, les loyers restent stables, tandis que, dans 22 % des cas, le loyer augmente. La plupart des hausses ne dépassent cependant pas 5 %.

En cas de changement de locataire<sup>1</sup>, 76 % des logements voient leurs loyers augmenter, 22 % demeurer inchangés et 2 % enregistrent des baisses. En moyenne, la hausse atteint 16,3 % après un changement de locataire. Pour les logements dont le locataire n'a pas changé durant l'année, la progression est nettement moins marquée : + 1,0 %.

Les loyers progressent quelle que soit l'époque de construction. L'augmentation est plus prononcée parmi les bâtiments anciens : + 3,0 % pour les immeubles construits avant 1947, contre + 1,1 % pour les immeubles construits après 1991. Ces hausses sont souvent motivées par les travaux de rénovation dont font l'objet les logements situés dans de vieux immeubles.

Les hausses les plus importantes sont observées dans les logements les plus grands (+ 3,4 % pour les logements de 7 pièces ou plus; + 2,6 % pour les 6 pièces). A noter que ces types de logements sont fréquemment situés dans des immeubles anciens.

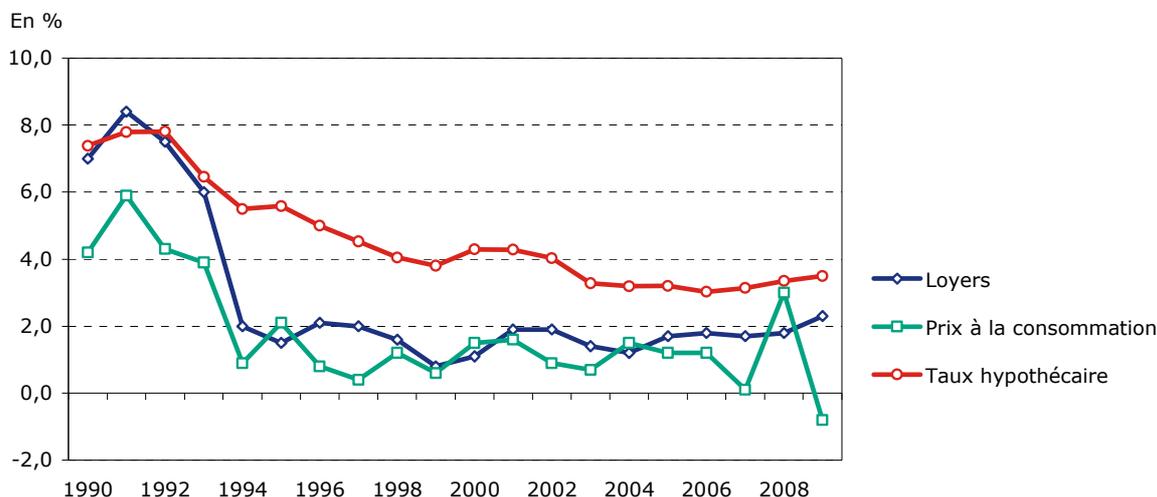
#### Logements subventionnés

Dans l'ensemble, les loyers des logements subventionnés progressent de 2,1 % en un an, soit une croissance semblable à celle du secteur à loyer libre (+ 2,2 %). Les augmentations les plus fortes sont enregistrées parmi les logements subventionnés en dehors de la loi cantonale sur le logement et la protection des locataires (logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement, ainsi que logements bénéficiant uniquement d'une aide fédérale; + 3,3 %). Les loyers des HLM progressent de 2,1 % et ceux des HBM de 1,2 %.

<sup>1</sup> Environ 6 % des logements ont changé de locataire au cours des douze derniers mois.

Si la majorité (64 %) des loyers de l'ensemble des logements subventionnés restent stables entre mai 2008 et mai 2009, un tiers augmente. Cette dernière proportion est plus élevée que celle enregistrée pour les logements à loyer libre, en raison du subventionnement dégressif de l'Etat pour les logements soumis à la loi cantonale sur le logement et la protection des locataires.

### 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)



(1) Hypothèques à taux variable (moyenne non pondérée des relevés fournis par les banques cantonales à la Banque nationale suisse BNS); dès 2009, taux d'intérêt de référence obtenu par la moyenne des taux hypothécaires des banques dont le montant des créances hypothécaires, libellées en francs suisses, excède 300 millions de francs.

Source : Office cantonal de la statistique / Banque nationale suisse / Office fédéral du logement

#### 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, en 2005, 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), y compris ceux qui sont passés du secteur subventionné au secteur à loyer libre depuis deux ans au moins. Pour ces seuls logements-là, la hausse des loyers entre mai 2008 et mai 2009 se fixe à 2,5 %.

Des résultats détaillés sur le niveau des loyers en mai 2009 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](http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/05/05_04/aperçu.asp)