



Genève, le 16 juin 2010

Communiqué de presse

Loyers des logements à Genève : + 2,0 % en un an

Selon l'enquête réalisée par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), les loyers des logements augmentent de 2,0 % entre mai 2009 et mai 2010. Cette progression est légèrement moins marquée que celle enregistrée l'année précédente à pareille époque (+ 2,3 %).

Entre 2005 et 2010, période durant laquelle l'activité économique a subi de fortes turbulences, l'augmentation des loyers est restée, année après année, proche de 2 %. Cette stabilité de la croissance des loyers contraste également avec les fortes variations enregistrées par l'indice des prix à la consommation en fin de période. Le renchérissement général atteint 1,2 % entre mai 2009 et mai 2010.

Utilisé depuis 2009 pour adapter certains loyers en remplacement des taux hypothécaires établis par les banques cantonales, le taux d'intérêt de référence pour la Suisse a, jusqu'à présent, eu tendance à baisser. En mai 2010, il se fixe à 3,0 %, contre 3,5 % une année plus tôt.

A l'échelon national, la hausse annuelle des loyers atteint 1,0 %, un taux inférieur à celui enregistré l'année précédente (+ 2,6 % entre mai 2008 et mai 2009).

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 est de 1,9 % entre mai 2009 et mai 2010 (+ 2,2 % il y a un an).

Logements à loyer libre

Dans le secteur à loyer libre, les loyers des logements non neufs progressent de 2,1 %. Pour 77 % des logements, les loyers restent stables, tandis que, dans 17 % des cas, le loyer augmente. La plupart des hausses ne dépassent cependant pas 5 %. La proportion de logements dont le loyer baisse (6 %) est plus élevée que les années précédentes.

Environ 7 % des logements ont changé de locataire au cours des douze derniers mois. En cas de changement de locataire, 75 % des logements voient leur loyer augmenter, 20 % demeurer inchangé et 5 % enregistrent une baisse. En moyenne, la hausse atteint 18,6 % après un changement de locataire. Pour les logements dont le locataire n'a pas changé durant l'année, la progression est nettement moins marquée : + 0,7 %.

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 + 0,3 % pour les immeubles construits après 1991. Ces écarts de hausses s'expliquent notamment 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 petits et les plus grands (+ 2,7 % pour les studios; + 2,9 % pour les logements de 2 pièces et + 2,9 % également pour les logements de 7 pièces ou plus). A noter que ces types de logement sont fréquemment situés dans des immeubles anciens.

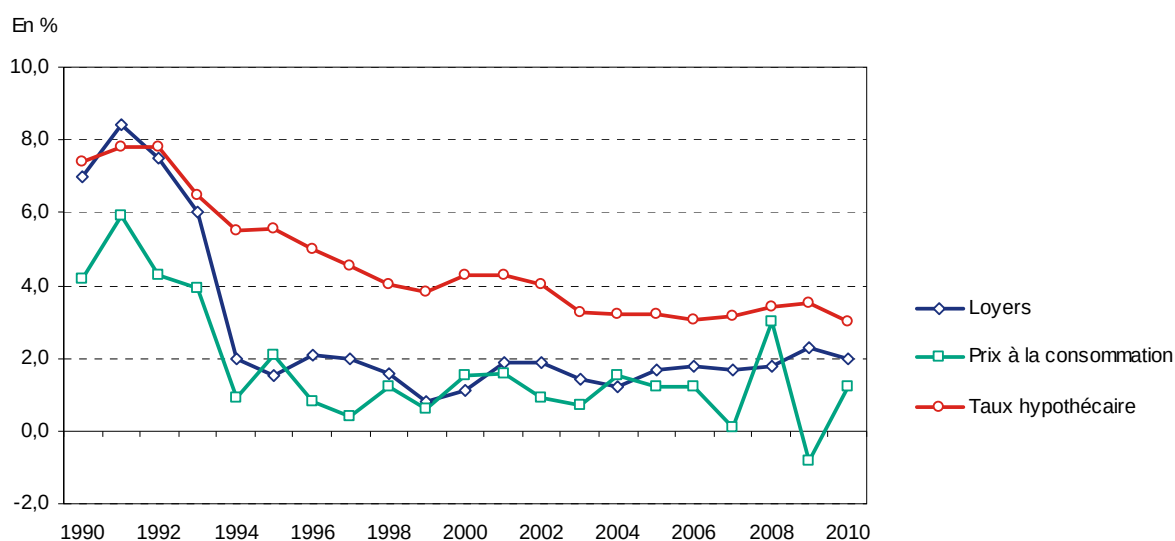
Logements subventionnés

Dans l'ensemble, les loyers des logements subventionnés non neufs progressent de 0,7 % en un an, soit une croissance nettement inférieure à celle du secteur à loyer libre (+ 2,1 %).

Les loyers des 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 et logements bénéficiant uniquement d'une aide fédérale) restent stables, après avoir augmenté sensiblement l'an passé (+ 3,3 %). Les loyers des HLM progressent de 1,0 % et ceux des HBM de 0,9 %.

Si la majorité (72 %) des loyers des logements subventionnés restent stables entre mai 2009 et mai 2010, un cinquième augmente. Cette dernière proportion est légèrement plus élevée que celle enregistrée pour les logements à loyer libre, en raison notamment du subventionnement dégressif de l'Etat pour certains logements soumis à la loi cantonale sur le logement et la protection des locataires (LGL).

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. Pour répondre aux normes internationales, 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 l'IPC, la hausse des loyers entre mai 2009 et mai 2010 est de 2,3 %.

Des résultats détaillés sur le niveau des loyers en mai 2010 dans le canton de Genève seront disponibles prochainement. Ils seront téléchargeables sur le site Internet de l'OCSTAT, à l'adresse suivante :

http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_04/apercu.asp