

aspects statistiques

prix à la consommation et loyers

évolution 1984-1986 à Genève

n° 56
juillet 87

SOMMAIRE	Page
1. Introduction	1
2. Evolution des prix à la consommation	2
2.1 Contexte international	2
2.2 Produits pétroliers	4
2.3 Evolution des prix à Genève en 1984-1986	6
2.4 Perspectives	19
3. Evolution des loyers	21
3.1 Cadre statistique	21
3.2 Tendances récentes	21
3.3 Rétrospective	27
3.4 Remarques sur le niveau moyen des loyers	29



résumé

EVOLUTION DES PRIX A GENEVE 1984-1986

Le taux de renchérissement est une des informations économiques les plus connues du public. L'évolution de cet indicateur conjoncturel résulte de nombreux mécanismes économiques et résume une multitude de variations de prix plus ou moins prononcées, voire divergentes. Cette brochure analyse le mouvement des prix de la période 1984-1986 selon différents critères afin de pouvoir l'expliquer.

A Genève, le glissement des prix de début 1984 à fin 1986 se solde par une progression de 8,7 % (3,2 % en 1984; 4,3 % en 1985; 1,0 % en 1986), contre 14,5 % pour les trois années précédentes. A l'échelon national, la hausse des prix se monte à 6,3 % pour la période 1984-1986, contre 14,8 % pour 1981-1983; en 1986, le taux annuel de renchérissement se fixe à 0,0 % exactement. La progression des prix ralentit sensiblement dans l'ensemble des pays de l'OCDE (1984-1986 : + 12,0 %; 1986 : + 2,1 %) et quatre pays enregistrent en 1986 un recul de leur indice des prix à la consommation.

L'année 1986 est marquée par la chute des prix des produits pétroliers (- 36,1 %); si ces derniers étaient restés stables, le taux annuel de renchérissement se serait élevé à 3,0 %, dépassant de 2,0 points le taux observé (1,0 %). De manière générale, durant les trois années 1984-1986, la hausse des prix est accélérée par les services (+ 14,9 %) et ralentie par les marchandises (+ 2,6 %), particulièrement celles qui sont importées (- 0,7 %).

Les perspectives pour 1987 font état d'une légère accélération du mouvement général des prix, principalement en raison du fait que les produits pétroliers ne joueront sans doute pas en 1987 le rôle modérateur qu'ils ont tenu en 1986. A Genève, le taux annuel de renchérissement se situera probablement entre 1,5 % et 2,5 %.

EVOLUTION DES LOYERS A GENEVE 1984-1986

De début 1984 à fin 1986, le renchérissement des loyers se monte à 16,1 % (1984 : + 4,6 %; 1985 : + 5,7 %; 1986 : + 5,0 %). A chaque relevé semestriel, la proportion de loyers majorés se maintient entre 15,8 % (premier semestre de 1984) et 23,7 % (premier semestre de 1985).

Pour un logement de 3 pièces (cuisine et fractions de pièces non comprises), le loyer moyen s'élève en novembre 1986 à :

- . F 641,- pour l'ensemble des logements loués;
- . F 892,- pour les logements loués à de nouveaux locataires au cours du premier semestre de 1986 (y compris les neufs);
- . F 1 321,- pour les logements neufs (mis sur le marché au premier semestre de 1986);
- . F 867,- pour les logements loués à de nouveaux locataires au cours du premier semestre de 1986 (neufs exclus).

Ces chiffres mettent en évidence les écarts entre les loyers payés par les locataires en place, ceux payés par les nouveaux locataires d'un logement et les loyers des logements neufs.

prix à la consommation et loyers

évolution 1984-1986 à Genève

1. INTRODUCTION

Cette brochure présente une analyse de l'évolution des prix à Genève durant les trois années 1984-1985-1986 et du mouvement des loyers enregistré entre novembre 1983 et novembre 1986. Ces résultats régionaux sont replacés dans un contexte géographique plus large et dans une perspective à plus long terme. Quelques éléments prospectifs en matière de taux de renchérissement sont proposés pour 1987.

Cette publication met à jour une série d'informations présentée dans la collection des "Aspects statistiques" depuis 1981. Il est envisagé de produire à l'avenir un numéro des "Aspects statistiques" tous les trois ans, commentant de manière détaillée l'évolution des prix et loyers, complété chacune des deux années intercalaires par un numéro des "Données statistiques" ne contenant que les tableaux et graphiques accompagnés d'un bref commentaire.

Les résultats portant sur le canton de Genève figurent de façon détaillée dans la feuille mensuelle "Indice des prix à la consommation", dans le "Bulletin statistique" et l'"Annuaire statistique", publiés par le service cantonal de statistique (SCS), ceux se rapportant à la Suisse sont présentés dans "La Vie économique", éditée par le département fédéral de l'économie publique, et ceux concernant les pays étrangers sont tirés des "Principaux indicateurs économiques", publiés par l'organisation de coopération et de développement économique (OCDE).

2. EVOLUTION DES PRIX A LA CONSOMMATION

A Genève, le taux annuel de renchérissement atteint

- + 3,2 % en 1984,
- + 4,3 % en 1985,
- + 1,0 % en 1986,

enregistrant ainsi une progression de 8,7 % entre décembre 1983 et décembre 1986, contre 14,5 % pour les trois années précédentes.

A l'échelon national, le rythme du renchérissement observé en 1984-1986 est plus lent :

- + 2,9 % en 1984,
- + 3,2 % en 1985,
- + 0,0 % en 1986,

fixant à 6,3 % la hausse des trois années, contre 14,8 % pour la période 1981-1983.

2.1 Contexte international

Succédant à la poussée des prix entraînée par le deuxième choc pétrolier, survenu en 1979, la décélération du rythme de la hausse des prix se poursuit en 1984-1986 pour l'ensemble des pays membres de l'OCDE, qui regroupe principalement des pays à économie de marché fortement développés¹⁾.

Le taux annuel de renchérissement se monte globalement pour la zone OCDE

- à :
- + 4,9 % en 1984,
 - + 4,6 % en 1985,
 - + 2,1 % en 1986 (le plus faible depuis plus de 20 ans),

établissant à 12,0 % la hausse de ces trois années, contre 23,2 % pour la période 1981-1983. En 1986, quatre pays de l'OCDE enregistrent un taux annuel négatif : Luxembourg (- 1,4 %), Allemagne fédérale (- 1,1 %), Japon (- 0,2 %) et Pays-Bas (- 0,1 %). Les taux à "deux chiffres" ne sont rencontrés plus que pour la Grèce (+ 16,9 %), l'Islande (+ 13,8 %), le Portugal (+ 10,6 %), la Turquie (+ 32,5 %) et la Nouvelle-Zélande (+ 18,2 %).

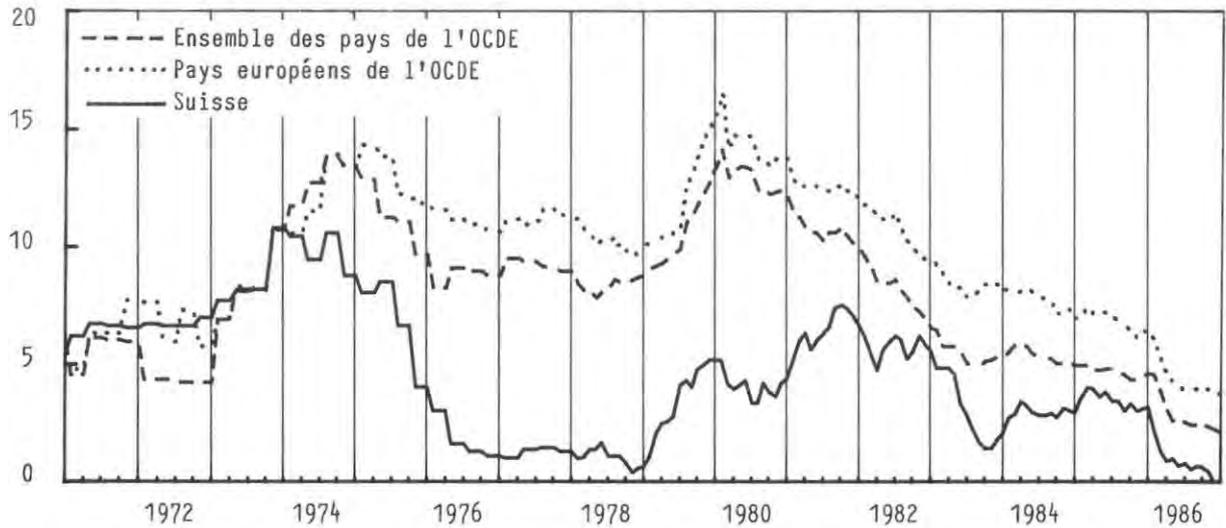
L'évolution globale de la zone OCDE masque souvent des écarts sensibles et variables au cours du temps et d'un pays à l'autre. Le graphique 1 révèle, par exemple, des différences significatives de profil entre l'évolution des prix de l'ensemble et celle des seuls pays européens; dans ce cas, la traditionnelle stabilité relative des prix du Japon joue un rôle déterminant.

1) Les pays membres de l'OCDE sont : en Europe, la République fédérale d'Allemagne, l'Autriche, la Belgique, le Danemark, l'Espagne, la Finlande, la France, la Grèce, l'Irlande, l'Islande, l'Italie, le Luxembourg, la Norvège, les Pays-Bas, le Portugal, le Royaume-Uni, la Suède, la Suisse et la Turquie et, dans les autres continents, le Canada, les Etats-Unis, le Japon, l'Australie et la Nouvelle-Zélande.

Graphique 1

Variations annuelles¹⁾ des prix à la consommation dans les pays membres de l'OCDE

Variations annuelles (%)

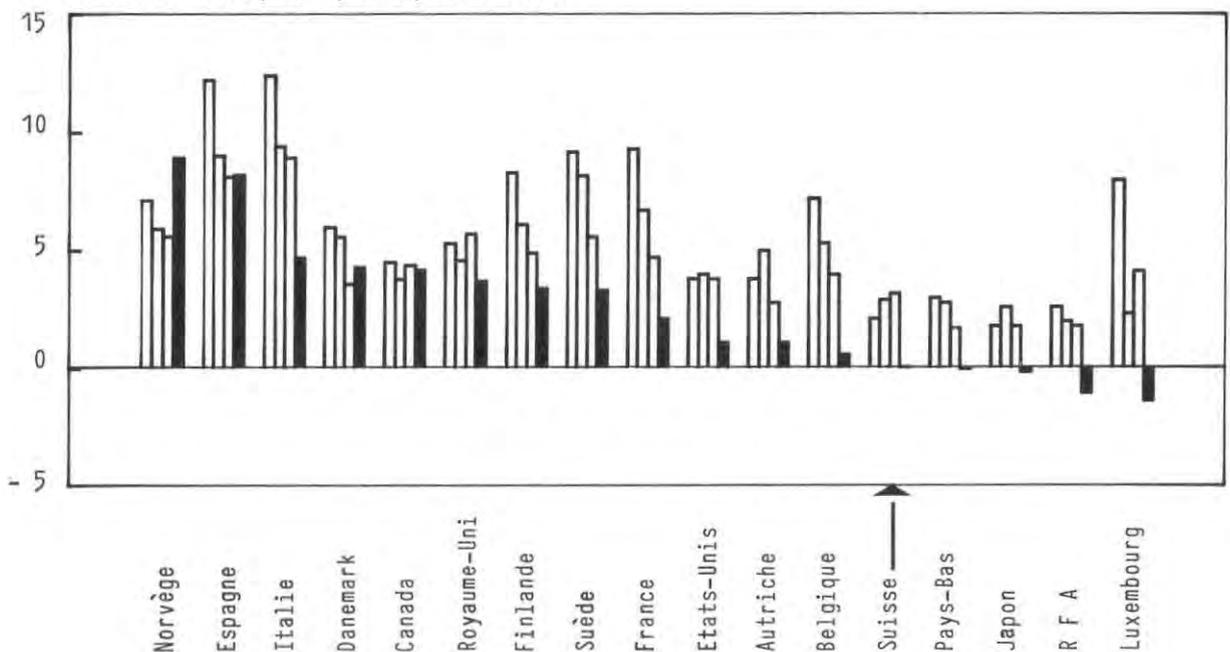


1) Les variations annuelles sont calculées à partir de chiffres trimestriels jusqu'en 1977 et de chiffres mensuels depuis 1978. La liste des pays de l'OCDE figure en note à la page 2.

Graphique 2

Variations annuelles des prix à la consommation de divers pays, en fin d'année

Variations en 1983, 1984, 1985, 1986 (%)



Parmi les facteurs expliquant le ralentissement de la hausse des prix dans les pays industrialisés, citons la conduite de politiques monétaires rigoureuses, la faible progression des salaires réels, la baisse des prix des matières premières intervenue après le sommet atteint début 1985 - laquelle est liée à la dépréciation du dollar et à la faiblesse de la croissance économique - et la chute des prix du pétrole en 1986. Les changes connaissent des mouvements de forte amplitude durant la période 1984-1986; alors que le dollar américain s'apprécie par rapport aux autres monnaies importantes durant tout 1984, les deux années suivantes enregistrent une baisse marquée (depuis le deuxième trimestre de 1985), particulièrement vis-à-vis du yen, du mark allemand et du franc suisse. En conséquence de cette dépréciation du dollar, les prix des marchandises libellés dans cette monnaie se replient en 1985 et 1986, ralentissant ainsi sensiblement la hausse des prix pour la plupart des pays européens.

2.2 Produits pétroliers

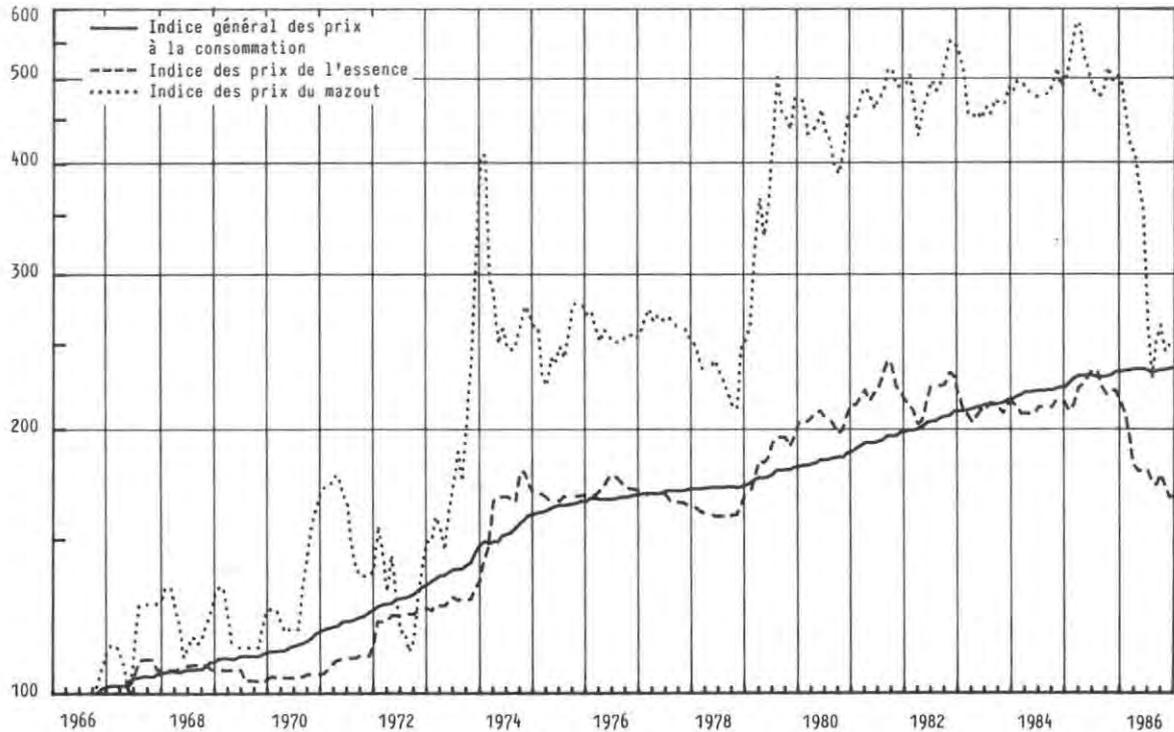
Par l'amplitude de ses mouvements et par le poids¹⁾ des produits pétroliers dans la consommation finale des pays développés, et notamment dans celle des ménages, l'évolution du prix du pétrole exerce depuis le premier choc pétrolier une influence prépondérante sur le renchérissement.

Les trois années étudiées (1984-1986) sont marquées par la chute du prix du pétrole enregistrée en 1986. Culminant à près de US \$ 35,- à la fin du mouvement de hausse du deuxième choc pétrolier, le prix du baril (qualité arabian light) amorçe en 1983 une chute en dents de scie qui le mène à moins de US \$ 30,- en 1985, puis à moins de US \$ 20,- en 1986, si ce n'est, à certains moments, autour de US \$ 10,-. Cet effritement s'explique, notamment, par le déséquilibre entre une demande stagnante face à une offre pléthorique imputable aux divisions croissantes entre les pays de l'OPEP et à l'émergence de nouveaux producteurs non-membres de l'OPEP. Les conséquences de l'effondrement du prix du pétrole pour l'économie mondiale ne sont sans doute pas aussi positives que le consommateur européen ou américain peut le penser en recevant sa facture de mazout ou en remplissant le réservoir de son auto : élimination des producteurs dont le coût d'extraction devient supérieur au prix du marché (gisements de la mer du Nord, par exemple), endettement de pays producteurs ayant entrepris de grands programmes d'investissements fondés sur des recettes anticipées stables, impact négatif sur l'incitation à développer des équipements moins gourmands en pétrole, transferts de revenus des producteurs aux consommateurs induisant une contraction de la demande finale globale; en bref, un troisième choc pétrolier facile à ingérer mais peut-être lourd à digérer.

1) Dans l'indice des prix à la consommation (base décembre 1982 = 100), la pondération des produits pétroliers est de 6,4 % (mazout : 3,3 %; essence : 3,1 %). Quand le prix d'un bien chute, la dépense liée à l'achat de ce bien diminue - toutes choses égales par ailleurs - et sa pondération "implicite" suit le même mouvement. Dans le cas des produits pétroliers, cette pondération implicite s'établit à 3,5 % à fin 1986.

Graphique 3

Evolution¹⁾ du niveau général des prix à la consommation, de l'essence et du mazout, à Genève



1) Indice genevois des prix à la consommation (septembre 1966 = 100) jusqu'en septembre 1977, raccordement avec l'Indice (septembre 1977 = 100) de septembre 1977 à décembre 1982, puis raccordement avec l'Indice (décembre 1982 = 100) depuis décembre 1982.
 Ordonnée logarithmique : des variations relatives égales correspondent à des hauteurs égales en ordonnée; des taux d'augmentation constants sont représentés par des droites et des taux identiques sont figurés par des parallèles.

Tableau 1

Evolution annuelle de l'Indice genevois des prix à la consommation et influence directe des prix des produits pétroliers, de 1973 à 1986, en %

	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
Indice général														
Variation effective a)	10,9	8,3	3,4	1,8	1,7	0,8	5,0	4,0	5,5	5,3	3,1	3,2	4,3	1,0
Variation à prix constants des produits pétroliers b)	6,6	10,1	3,3	1,9	1,8	0,7	2,3	4,0	5,1	4,9	3,5	3,1	4,3	3,0
Contribution des prod. pétroliers à la variation effective a)-b)	4,3	-1,8	0,1	-0,1	-0,1	0,1	2,7	-0,0	0,4	0,4	-0,4	0,1	-0,0	-2,0
Indice des produits pétroliers														
Variation effective ¹⁾	110,0	-23,9	1,9	-3,4	-2,4	2,1	52,6	-0,7	5,1	5,7	-5,9	1,5	-0,0	-36,1

1) L'impact d'un taux d'évolution donné de l'Indice des produits pétroliers est plus que proportionnel dès que le niveau de cet indice dépasse celui de l'Indice général, ce qui est le cas de 1974 à 1982.

Dépendant principalement du marché libre de Rotterdam, les prix de l'essence et du mazout, en Suisse, ont traduit avec un peu de retard la chute du prix du pétrole exprimé en dollar et la baisse du cours de cette monnaie. Ledit retard est néanmoins très faible par rapport à d'autres pays dans la mesure où ces derniers achètent leur pétrole sur la base de contrats à moyen terme avec les producteurs, ce qui entraîne une plus grande inertie des prix.

A Genève, le prix du mazout est pratiquement diminué de moitié entre décembre 1985 et décembre 1986; celui de l'essence, beaucoup plus rigide en raison du poids des taxes dans le prix à la colonne, régresse de 21,9 % durant la même période.

Pour un ménage genevois, ou suisse, habitant un appartement et utilisant une auto, l'économie annuelle résultant de ces baisses dépasserait aisément F 700,-; pour le seul chauffage d'une villa, elle pourrait dépasser largement F 1 000,-.

En 1984 et 1985, les produits pétroliers n'ont pratiquement aucun effet sur l'évolution de l'indice genevois des prix à la consommation; en 1986, leur influence modératrice est marquée : si leur prix n'avait pas chuté, l'indice aurait progressé de 3,0 % et non pas de 1,0 % seulement. Cette retenue de l'indice a été observée en 1974 et en 1983 (plus faiblement, en 1976 et 1977), mais ces deux années-là suivaient des périodes de hausse sensible, ce qui n'est pas le cas de 1986.

2.3 Evolution des prix à Genève en 1984-1986

En 1984 (+ 3,2 %), l'évolution des prix continue sur sa lancée de 1983 (+ 3,1 %), le rythme s'accélère en 1985 (+ 4,3 %) avant le coup de frein de 1986 (+ 1,0 %). Chaque année, la poussée principale est enregistrée au premier trimestre en raison d'ajustements de tarifs publics et de facteurs saisonniers pour l'alimentation; le renchérissement ralentit aux deuxième et troisième trimestres, s'inscrivant parfois dans les chiffres négatifs (1985 et 1986), et s'oriente plus nettement à la hausse à la fin de l'année.

L'évolution annuelle moyenne des prix, qui compare le niveau annuel moyen des prix de deux années successives, suit de manière amortie le glissement de décembre à décembre; elle se fixe à + 3,7 % en 1984, + 4,0 % en 1985 et + 1,7 % en 1986.

... PAR GROUPE DE DEPENSES

Durant la période 1984-1986, l'indice de l'alimentation progresse de 9,3 % (+ 3,2 % en 1984; + 3,9 % en 1985 et + 1,9 % en 1986). En raison d'ajustements de prix autorisés par le Conseil fédéral dans le cadre de sa politique agricole, les produits laitiers renchérissement de 5,6 % en 1986, alors que leurs hausses avaient été modérées les deux années précédentes (+ 1,1 % en 1985; + 0,5 % en 1984). De manière globale, les prix de la viande régressent de 0,7 % en 1986, l'augmentation du veau (+ 3,4 %) étant compensée par le recul du porc (- 3,4 %), alors que le boeuf reste presque stable (- 0,3 %). La dernière hausse sensible de la viande de porc est intervenue en 1984 dans le cadre de la politique agricole (+ 12,0 %). Le poisson frais s'inscrit nettement à la hausse durant la période 1984-1986 (respectivement : + 15,6 %; + 10,1 %; + 8,4 %; soit + 37,9 % en trois ans).

Après la poussée de 1984 (+ 8,9 %), les huiles et graisses comestibles reculent en 1985 et 1986 (- 0,1 %; - 4,7 %). Les produits à base de céréales renchérissement de 2,6 % en 1986, pain bis (+ 6,6 %) et petite boulangerie en tête (+ 4,0 %); l'augmentation accordée par la Confédération en 1985 entraîne une augmentation de 7,3 % pour ces produits; cette année-ci, la petite boulangerie progresse de 13,7 %.

Concernant les fruits et légumes, la comparaison des indices de décembre à décembre est peu pertinente en raison des variations saisonnières et des influences climatiques; de plus, il faut se rappeler que l'hiver 1984/1985 fut particulièrement rigoureux; relevons néanmoins quelques variations annuelles extrêmes : + 26,5 % entre mars 1983 et mars 1984 pour les fruits; + 24,1 % entre février 1984 et février 1985 pour les légumes; - 18,3 % entre février 1985 et février 1986 pour les légumes. En termes de variation annuelle moyenne, comparant le niveau moyen des prix de deux années successives, la progression des prix des légumes, nette en 1985 (+ 10,4 %), contraste avec le repli de 1986 (- 3,3 %) et celui de 1984 (- 1,2 %); pour les fruits, l'augmentation ralentit entre 1984 et 1986 (respectivement : + 14,8 %; + 9,3 %; + 2,1 %).

Entre décembre 1983 et décembre 1986, le prix du sucre régresse de 5,3 %, la majoration des taxes proposée en 1985 ayant été refusée par l'électorat en septembre 1986. Durant la même période, le prix du café (en grains ou en poudre) est majoré de 19,7 %, suivant un parcours en montagnes russes fortement orienté à la hausse.

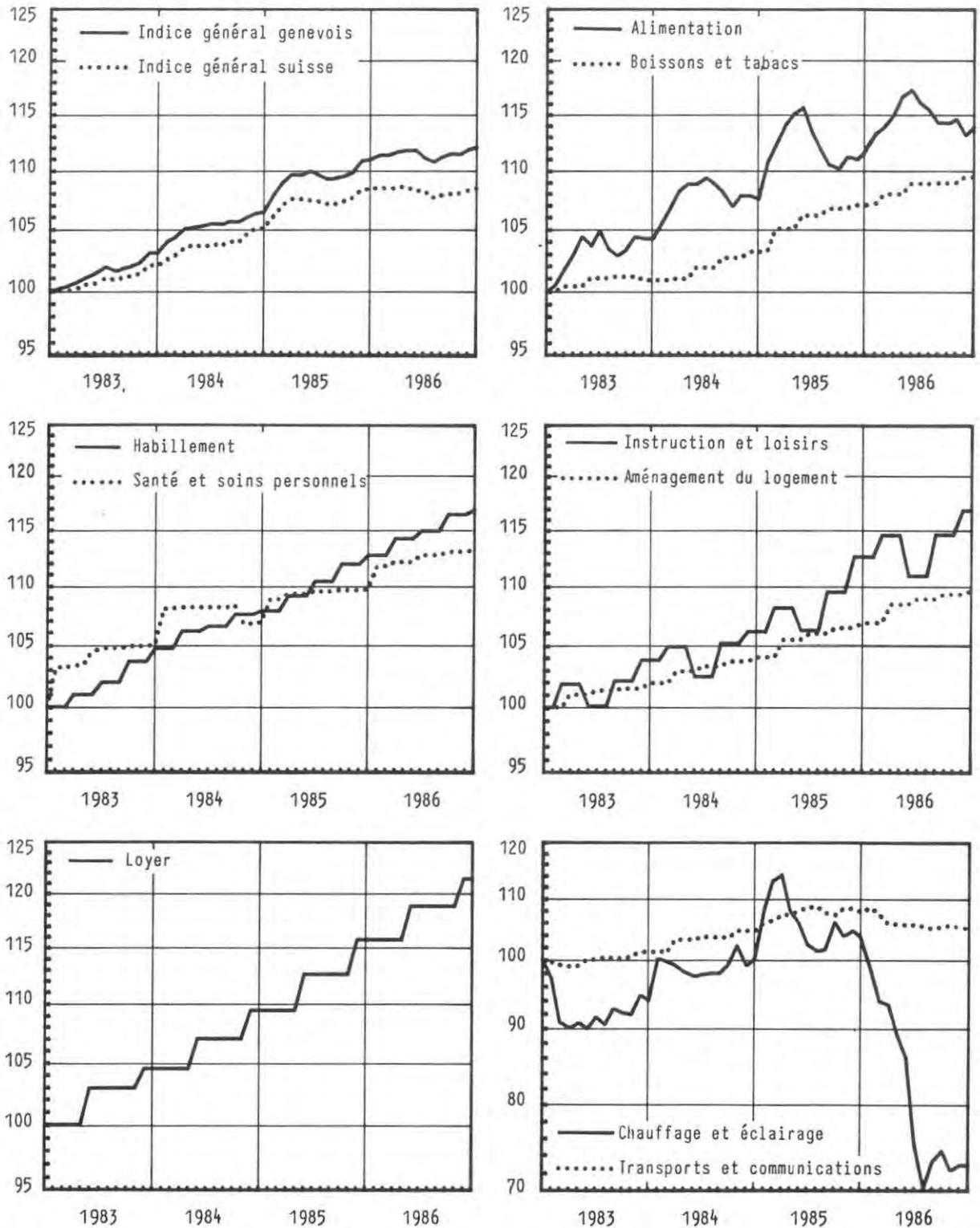
Les repas pris au restaurant, dont l'impact sur l'indice de l'alimentation est assez lourd, augmentent de 14,4 % en 1984-1986 (+ 3,6 % en 1986); leur évolution doit être considérée dans le cadre de celle des services, qui renchérissement plus fortement que les marchandises.

Les **boissons et tabacs** renchérissement de 8,6 % durant la période 1984-1986; par rapport à l'indice général, la poussée est plus forte en 1986 que durant les deux années précédentes. La hausse des boissons prises au restaurant est continue (+ 13,3 % en trois ans) et son impact sur l'indice du groupe est prépondérant. L'augmentation des taxes sur le tabac entraîne une adaptation de 9,8 % du prix des cigarettes en 1984; l'année suivante, une deuxième augmentation - plus faible - des taxes et un relèvement substantiel du prix du tabac provoquent une hausse de 7,5 %; en 1986, le prix des cigarettes reste presque stable. Le renchérissement du vin consommé dans les ménages est assez modéré (+ 2,3 % en trois ans), malgré une poussée de 11,6 % du vin blanc étranger en 1986. La bière augmente de 7,6 % en 1985, mais son prix est quasiment stable en 1984 et 1986. Les boissons sans alcool consommées dans les ménages restent également assez stables (+ 1,9 % en trois ans).

L'indice de l'**habillement** progresse de 11,6 % en 1984-1986 (respectivement : + 2,9 %; + 4,5 %; + 3,7 %). La hausse est plus marquée et régulière pour les vêtements de bambins (+ 13,7 % en 1986; + 49,8 % en trois ans), ainsi que pour les vêtements d'enfants et de jeunes gens (+ 22,0 % en trois ans). En dehors de ces articles, les rythmes d'augmentation sont plus homogènes en 1986 : + 3,2 % pour les vêtements de femmes; + 2,9 % pour les vêtements d'hommes; + 4,1 % pour la lingerie et + 3,4 % pour les chaussures.

Graphique 4

Evolution¹⁾ des prix à la consommation à Genève, par groupe de dépenses



1) Indice genevois des prix à la consommation (décembre 1982 = 100).
Ordonnée logarithmique.

Le renchérissement des loyers s'élève à 16,2 % en 1984-1986 (respectivement : + 4,7 %; + 5,7 %; + 5,0 %); cette progression - la plus forte parmi les groupes de dépenses pour l'ensemble de la période et chaque année supérieure à l'augmentation de l'indice général - pèse 18 %¹⁾ dans celui-ci et l'entraîne fermement vers le haut. Depuis mai 1984, la hausse semestrielle des loyers se maintient entre 2,2 % et 2,9 %; cette régularité suit une période de variations semestrielles importantes (supérieures à 3 % entre novembre 1981 et mai 1983), précédée elle-même de majorations modérées (inférieures à 1,4 % entre novembre 1977 et mai 1981).

L'indice du groupe **chauffage et éclairage** plonge de 22,6 % en 1984-1986, la baisse intervenue en 1986 (- 29,8 %) englobant les hausses des deux années précédentes (+ 3,2 % en 1985; + 6,9 % en 1984). En 1984, le renchérissement du groupe est imputable pour les deux tiers à l'adaptation du prix de l'électricité (+ 15,0 %); le mazout augmente de 3,3 %, le gaz reste stable. Le scénario se répète presque en 1985 : + 10,6 % pour l'électricité, stabilité pour le gaz, mais repli de 0,8 % pour le mazout. L'évolution de 1986 est caractérisée par la chute du prix du mazout (- 49,9 %), presque divisé par deux; le prix du gaz, lié à celui du mazout en raison de son mode de fixation, régresse de 2,4 % durant l'année.

Le groupe **aménagement et entretien du logement** renchérit de 7,6 % en 1984-1986 (respectivement : + 2,0 %; + 2,7 %; + 2,6 %). Les réparations effectuées par des tiers progressent rapidement et régulièrement (+ 5,8 % en 1986; + 15,3 % en trois ans), mais la hausse des appareils électro-ménagers est modérée (+ 3,2 % en trois ans). En 1985, les hausses les plus fortes concernent les cuisinières à gaz (+ 5,9 %) et le nettoyage des vêtements (+ 6,0 %); les poussées les plus marquantes (réparations exceptées) sont relevées en 1986 pour les meubles de cuisine (+ 5,9 %), la vaisselle et les couverts (+ 6,6 %).

L'indice du groupe **transports et communications** progresse de 3,7 % en 1984-1986 (respectivement : + 3,4 %; + 2,8 %; - 2,5 %), ralenti en 1986 par le net repli du prix de l'essence (- 21,9 %). En trois ans, l'ajustement des tarifs des CFF se monte à + 5,2 % sous l'effet d'une adaptation intervenue en 1985; rappelons que la hausse précédente, décidée en 1983, se montait à + 10,1 %. Durant la même période, les tarifs postaux et téléphoniques augmentent de 14,7 % en raison d'un ajustement de + 17,5 % décidé en 1984, suivi en 1986 d'un repli de 2,4 % résultant d'une baisse des communications téléphoniques internationales et d'une hausse des taxes postales. Les voitures neuves augmentent régulièrement (+ 7,5 % en trois ans) alors que la cote des voitures d'occasion s'oriente à la baisse (- 5,9 % en trois ans; - 5,3 % durant la seule année 1985). Les assurances RC subissent deux hausses successives : + 13,8 % en 1985, + 9,0 % en 1986. Les services d'entretien des voitures renchérissement régulièrement (+ 18,4 % en trois ans) en raison, notamment, des frais de formation imposés par les innovations techniques et des achats d'appareils modernes de diagnostic. L'évolution du prix de l'essence (- 21,9 % en 1986, globalement stable en 1984-1985) se répercute suffisamment sur les frais d'utilisation des voitures particulières pour les stabiliser, malgré les hausses des primes RC et des services d'entretien.

1) Voir note 1), page 4, sur les pondérations implicites. Dans le cas des loyers, la pondération implicite s'établit à 19,5 % à fin 1986.

Tableau 2

Evolutions trimestrielles et annuelles des prix à la consommation, à Genève, en 1983 et 1984, en %

	Pondérations en 1982 (%)	1983						1984					
		Trimestre				Année		Trimestre				Année	
		I	II	III	IV	déc- déc ¹⁾	moyen- ne ²⁾	I	II	III	IV	déc- déc ¹⁾	moyen- ne ²⁾
Indice général	100,000	0,7	1,2	0,2	1,1	3,1	4,1	1,9	0,4	0,1	0,9	3,2	3,7
Selon le groupe de dépenses													
Alimentation	21,000	2,9	2,0	- 1,5	0,8	4,2	5,0	3,9	1,0	- 2,3	0,6	3,2	4,4
Boissons et tabacs	5,000	0,5	0,7	0,1	- 0,4	0,8	3,6	0,1	0,9	0,8	0,5	2,3	1,2
Habillement	7,000	1,0	1,0	1,7	1,1	4,8	4,7	1,3	0,3	0,9	0,3	2,9	4,4
Loyer	18,000	.	3,0	.	1,5	4,6	6,7	.	2,4	.	2,3	4,7	4,3
Chauffage et éclairage	5,000	- 10,0	1,8	0,5	2,0	- 6,1	- 3,1	5,6	- 1,3	1,7	0,8	6,9	7,6
Aménagement et entretien du logement	6,000	1,1	0,3	0,2	0,4	2,0	3,1	1,0	0,4	0,4	0,3	2,0	2,0
Transports et communications	14,000	- 1,1	1,2	- 0,0	1,3	1,3	0,8	2,0	0,4	- 0,1	1,1	3,4	3,3
Santé et soins personnels	8,000	3,4	1,3	0,1	0,2	5,1	5,8	2,9	0,1	0,1	- 1,2	1,8	3,3
Instruction et loisirs	16,000	1,9	- 1,8	2,1	1,7	3,9	4,7	1,0	- 2,4	2,6	1,0	2,2	2,8
Selon le genre de biens													
Marchandises	50,784	0,0	1,2	- 0,5	1,2	1,9	2,7	1,6	0,5	- 0,7	0,7	2,1	2,9
Biens non durables	42,627	- 0,0	1,4	- 0,5	1,1	2,0	3,0	1,9	0,6	- 0,8	0,6	2,3	3,2
Biens durables	8,157	0,2	- 0,2	- 0,3	1,7	1,5	1,1	- 0,1	0,0	- 0,3	1,5	1,2	1,3
Services	49,216	1,4	1,1	0,9	1,0	4,4	5,7	2,2	0,2	0,9	1,0	4,4	4,6
Services privés	42,413	0,9	1,1	1,0	1,1	4,2	5,5	0,9	0,2	1,1	1,1	3,4	3,6
Services publics	6,803	4,7	1,2	0,0	0,0	5,9	7,1	10,7	0,0	0,0	0,0	10,7	10,5
Selon l'origine des biens													
Biens et services indigènes	70,388	1,4	1,2	0,2	1,1	3,9	5,0	2,1	0,7	0,2	0,9	3,9	4,1
Biens importés	29,612	- 0,9	1,0	0,1	1,3	1,4	2,0	1,5	- 0,4	- 0,1	0,7	1,7	2,8

1) Variation entre les indices de décembre de deux années successives; mesure le glissement des prix entre deux dates.

2) Variation entre les moyennes arithmétiques des 12 indices mensuels de chacune de deux années successives; compare le niveau moyen des prix de deux années successives.

Tableau 2 bis

Evolutions trimestrielles et annuelles des prix à la consommation, à Genève, en 1985 et 1986, en %

	Pondérations en 1982 (%)	1985						1986					
		Trimestre				Année		Trimestre				Année	
		I	II	III	IV	déc- déc ¹⁾	moyen- ne ²⁾	I	II	III	IV	déc- déc ¹⁾	moyen- ne ²⁾
Indice général	100,000	3,0	- 0,1	- 0,0	1,3	4,3	4,0	0,6	- 0,5	0,3	0,6	1,0	1,7
Selon le groupe de dépenses													
Alimentation	21,000	6,1	- 0,5	- 3,0	1,4	3,9	4,1	3,0	0,8	- 1,6	- 0,3	1,9	2,2
Boissons et tabacs	5,000	1,8	1,1	0,5	0,3	3,8	3,9	0,8	0,9	0,1	0,5	2,3	2,5
Habillement	7,000	1,2	1,1	1,3	0,8	4,5	3,5	1,3	0,6	1,3	0,4	3,7	4,3
Loyer	18,000	.	2,9	.	2,7	5,7	5,1	.	2,7	.	2,2	5,0	5,5
Chauffage et éclairage	5,000	13,8	- 10,3	3,5	- 2,4	3,2	7,0	- 9,7	- 19,3	- 0,9	- 2,5	- 29,8	- 23,6
Aménagement et entretien du logement	6,000	1,4	0,5	0,4	0,4	2,7	2,5	1,5	0,5	0,4	0,3	2,6	2,7
Transports et communications	14,000	2,5	1,2	- 1,3	0,5	2,8	4,1	- 1,8	- 0,0	- 0,2	- 0,4	- 2,5	- 1,7
Santé et soins personnels	8,000	2,2	0,2	0,1	0,1	2,6	1,5	2,1	0,6	0,3	0,2	3,2	2,9
Instruction et loisirs	16,000	1,9	- 1,9	3,2	2,8	6,1	3,9	1,7	- 3,2	3,4	1,9	3,7	4,9
Selon le genre de biens													
Marchandises	50,784	3,8	- 0,8	- 1,1	0,7	2,8	3,2	- 0,3	- 1,2	- 0,5	- 0,1	- 2,2	- 1,4
Biens non durables	42,627	4,7	- 0,9	- 1,2	0,5	3,1	3,6	- 0,4	- 1,5	- 0,6	- 0,4	- 2,9	- 1,9
Biens durables	8,157	0,1	- 0,1	- 0,2	1,7	1,4	1,3	0,2	0,1	- 0,1	1,4	1,6	1,7
Services	49,216	2,1	0,6	1,0	1,9	5,7	4,8	1,4	0,2	1,1	1,3	4,1	4,7
Services privés	42,413	1,7	0,6	1,2	2,2	5,8	4,8	1,4	0,3	1,3	1,6	4,6	5,2
Services publics	6,803	4,2	0,6	0,0	0,0	4,8	5,3	1,8	0,1	0,0	- 0,5	1,3	1,9
Selon l'origine des biens													
Biens et services indigènes	70,388	2,2	0,7	0,0	1,8	4,7	4,1	1,3	0,8	0,3	1,1	3,5	3,9
Biens importés	29,612	5,2	- 2,0	- 0,2	0,2	3,1	3,8	- 1,3	- 3,7	0,3	- 0,7	- 5,3	- 3,9

1) Variation entre les indices de décembre de deux années successives; mesure le glissement des prix entre deux dates.

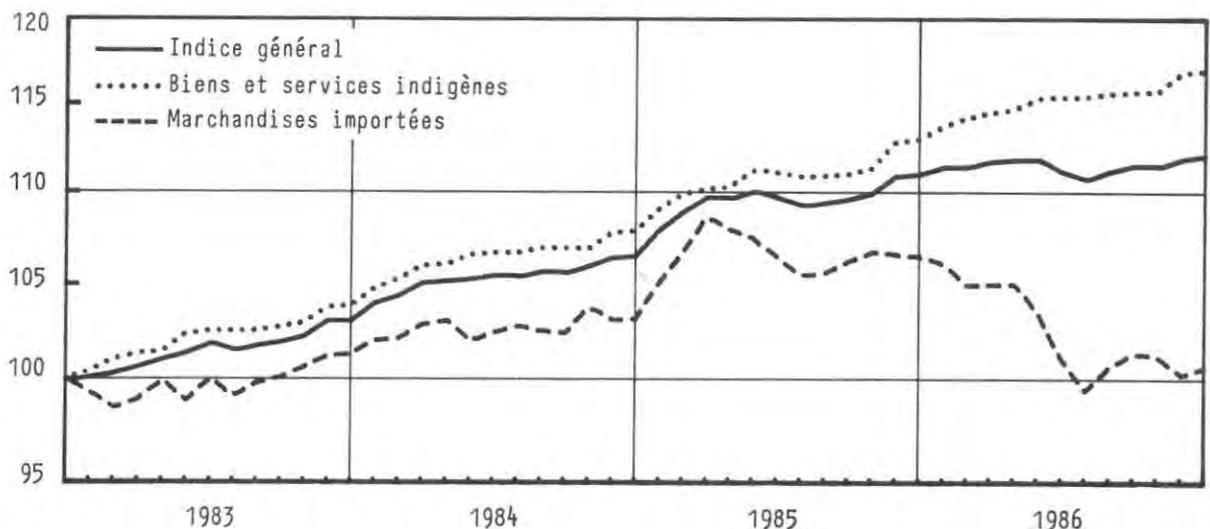
2) Variation entre les moyennes arithmétiques des 12 indices mensuels de chacune de deux années successives; compare le niveau moyen des prix de deux années successives.

Pour le groupe **santé et soins personnels**, le renchérissement se monte à 7,8 % en 1984-1986 (+ 3,2 % en 1986). Les tarifs des coiffeurs s'inscrivent chaque année à la hausse (+ 15,4 % en trois ans). Les prestations médico-dentaires, stables en 1986 et 1985, ont été majorées de 5,2 % en 1984; quant aux prestations médicales, stables aussi en 1986 et 1985, leur prix a diminué de 10,0 % en 1984 en raison de la décision du Conseil fédéral d'abaisser la valeur du point du tarif-cadre, annulant l'augmentation contestée intervenue l'année précédente. La hausse des prix en matière de santé est imputable essentiellement aux adaptations des tarifs hospitaliers (+ 38,8 % en trois ans; respectivement : + 16,7 %; + 9,4 %; + 8,8 %), celles-ci faisant suite à un ajustement de + 21,9 % en 1983. Les médicaments sont majorés de 6,7 % en 1984-1986.

L'indice du groupe **instruction et loisirs** enregistre une hausse de 12,4 % en trois ans (+ 3,7 % en 1986). Les journaux, périodiques et livres augmentent de 9,1 % durant cette période. La progression est de 6,6 % pour le matériel de photo et cinéma, les films prenant la tête de cet ensemble (+ 10,0 % en 1985; + 5,4 % en 1984). Par contre, le sous-groupe englobant le matériel de radio et télévision, ainsi que les taxes de concession et les services de réparation y relatifs, se replie de 1,2 % en trois ans, l'augmentation des réparations compensant la baisse des appareils. Les prix des billets de cinéma, théâtre et concerts enregistrent une hausse de 14,0 % en 1984-1986; les tarifs des installations sportives sont réajustés de 13,9 % en 1986. Les cours, dont l'impact est important, renchérissement de 33,9 % en trois ans (+ 10,9 % en 1986; + 17,9 % en 1985). Le sous-groupe "vacances", qui influe encore plus sur l'indice, progresse de 14,3 % en 1984-1986, principalement sous l'effet des tarifs hôteliers (+ 20,0 % en trois ans) et des voyages à forfait (+ 9,1 % en 1985).

Graphique 5

Evolution¹⁾ des prix à la consommation à Genève, selon l'origine des biens



1) Indice genevois des prix à la consommation (décembre 1982 = 100).
Ordonnée logarithmique.

... SELON L'ORIGINE DES BIENS

Durant les trois années de la période 1984-1986, et comme les années précédentes, les marchandises et services indigènes renchérissent plus fortement que les marchandises importées,

+ 3,9 %	contre	+ 1,7 %	en 1984,
+ 4,7 %	contre	+ 3,1 %	en 1985,
+ 3,5 %	contre	- 5,3 %	en 1986,

s'inscrivant ainsi, pour l'ensemble de la période, à + 12,6 % contre - 0,7 %.

En 1986, le repli des marchandises importées est imputable essentiellement à la chute du prix du pétrole, à l'effritement du dollar, à l'appréciation du franc suisse - en valeur nominale et en valeur réelle¹⁾, après le léger creux de fin 1984 à début 1985 - et au ralentissement du renchérissement sur le plan international.

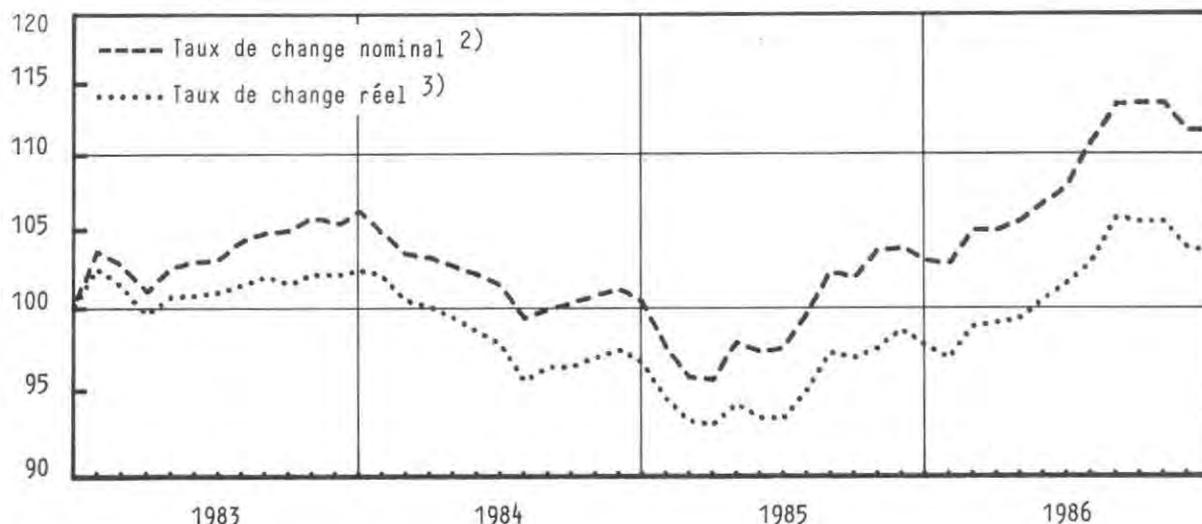
... PAR GENRE DE BIENS

Les prix des marchandises s'orientent plus franchement à la hausse en 1984 et 1985 (respectivement : + 2,1 % et + 2,8 %) qu'en 1983 (+ 1,9 %), puis se replie de 2,2 % en 1986 en raison de la chute du prix du pétrole²⁾; leur progression se monte à 2,6 % en 1984-1986, contre 14,9 % pour les services, dont l'augmentation annuelle est chaque année plus forte que celle des marchandises (respectivement : + 4,4 %; + 5,7 %; + 4,1 %).

-
- 1) Il convient de rappeler qu'à la suite de l'instauration d'un système de taux de change flottants ou flexibles, l'évolution de la valeur externe d'une monnaie est mesurée généralement par son "taux de change effectif". Celui-ci est un taux moyen calculé par rapport aux monnaies des principaux partenaires commerciaux du pays et pondéré en fonction des exportations à destination de ceux-ci. Ce taux de change peut être exprimé en termes réels en utilisant comme "déflateurs" les indices des prix à la consommation des divers pays afin de tenir compte des différences de taux de renchérissement. Toutefois, l'évolution de ce taux de change est, avant tout, un indicateur de la compétitivité externe d'une économie en matière de prix. Pour une analyse de "l'inflation importée", c'est-à-dire de la répercussion intérieure des hausses de prix à l'étranger, il faudrait pouvoir tenir compte à la fois de la structure des importations par pays d'origine, du renchérissement des biens d'exportation de ces pays et du degré d'utilisation des monnaies usuelles dans le commerce international (dollar, livre, etc.); de tels indicateurs font actuellement défaut.
 - 2) Ce repli des marchandises en 1986 résulte d'un recul important des marchandises importées compensé partiellement par une progression des marchandises suisses.

Graphique 6

Evolution¹⁾ du taux de change effectif du franc suisse



1) Indices du cours de change du franc suisse vis-à-vis des monnaies d'importants partenaires commerciaux de la Suisse (base originale novembre 1977 = 100; représentés ici en base décembre 1982 = 100), calculés par la BNS.

Ordonné logarithmique.

2) Valeur extérieure du franc pondérée en fonction des exportations vers 15 importants partenaires commerciaux (moyenne géométrique pondérée des taux de change nominaux).

3) Valeur extérieure du franc corrigée au moyen des indices des prix à la consommation (moyenne arithmétique pondérée des taux de change réels).

Parmi les marchandises, les **biens durables** enregistrent une hausse de 4,3 % entre décembre 1983 et décembre 1986 (respectivement, pour les trois années : + 1,2 %; + 1,4 %; + 1,6 %); 1986 marque une orientation plus ferme à la hausse, en valeur absolue aussi bien que comparativement à l'indice général; cette année-là, les meubles et les voitures neuves entraînent vers le haut un ensemble de prix dont la progression est à peine retenue par la baisse des appareils de radio, Hi-fi et TV.

Plus fermement que les biens durables, les **biens non durables** s'inscrivent à la hausse en 1984 et 1985 (respectivement : + 2,3 % et + 3,1 %). La chute du prix du pétrole provoque une diminution de 2,9 % de cet indice en 1986, fixant ainsi à 2,3 % la hausse des trois années.

Les **services privés** continuent de progresser en 1984 au même rythme que l'année précédente (+ 3,4 %); leur hausse se fixe à 5,8 % en 1985 et 4,6 % en 1986, inscrivant à 14,4 % l'augmentation de la période. Parmi les services concernés, plusieurs sont mentionnés au point "PAR GROUPE DE DEPENSES" : restaurants, réparations des véhicules, cours, vacances et loyers. Il convient de remarquer que l'essentiel des coûts, pour beaucoup de ces services, est constitué de salaires (au sens large, contributions sociales comprises); la progression de ceux-là traduit, par conséquent, l'indexation (éventuelle) de ceux-ci. Les prix des **services publics** subissent une forte poussée en 1984 (+ 10,7 %) en raison d'adaptations de tarifs pour l'électricité, les services postaux et les hôpitaux. La hausse ralentit ensuite (+ 4,8 % en 1985 et + 1,3 % en 1986) établissant à + 17,6 % la hausse des trois années.

Tableau 3

Evolution des indices suisse et genevois des prix à la consommation, de 1984 à 1986, en %

	Evolution annuelle ¹⁾ (déc.-déc.)						Evolution moyenne annuelle ²⁾					
	1984		1985		1986		1984		1985		1986	
	Suisse	Genève	Suisse	Genève	Suisse	Genève	Suisse	Genève	Suisse	Genève	Suisse	Genève
Indice général	2,9	3,2	3,2	4,3	0,0	1,0	2,9	3,7	3,4	4,0	0,8	1,7
Alimentation	3,3	3,2	2,8	3,9	0,9	1,9	3,8	4,4	3,0	4,1	1,3	2,2
Boissons et tabacs	1,6	2,3	3,3	3,8	1,9	2,3	0,8	1,2	3,1	3,9	2,2	2,5
Habillement	3,3	2,9	4,4	4,5	2,3	3,7	3,0	4,4	3,9	3,5	3,4	4,3
Loyer	2,7	4,7	3,7	5,7	3,5	5,0	2,5	4,3	3,2	5,1	3,7	5,5
Chauffage et éclairage	4,2	6,9	- 0,3	3,2	- 31,0	- 29,8	4,1	7,6	4,6	7,0	- 24,6	- 23,6
Aménagement et entretien du logement	1,6	2,0	2,7	2,7	2,6	2,6	1,5	2,0	2,4	2,5	2,6	2,7
Transports et communications	3,2	3,4	2,8	2,8	- 2,9	- 2,5	3,2	3,3	3,9	4,1	- 2,0	- 1,7
Santé et soins personnels	3,3	1,8	2,7	2,6	2,2	3,2	2,8	3,3	3,6	1,5	2,2	2,9
Instruction et loisirs	2,5	2,2	4,6	6,1	2,6	3,7	2,9	2,8	3,7	3,9	3,5	4,9

1) Variation entre les indices de décembre de deux années successives; mesure le glissement des prix entre deux dates.

2) Variation entre les moyennes arithmétiques des 12 indices mensuels de chacune de deux années successives; compare le niveau moyen des prix de deux années successives.

Tableau 4

Moyennes trimestrielles et annuelles des variations des prix et des loyers¹⁾ entre deux enquêtes successives, à Genève, de 1984 à 1986, en %

	1984					1985					1986				
	Trimestre				Année	Trimestre				Année	Trimestre				Année
	I	II	III	IV		I	II	III	IV		I	II	III	IV	
Prix															
Hausse des prix	12,0	13,0	11,1	13,2	12,3	17,0	14,1	10,8	11,7	13,4	11,8	10,0	11,2	11,6	11,1
Prix inchangés	81,5	78,0	82,0	78,9	80,1	78,4	77,7	81,7	80,0	79,5	80,3	82,1	80,9	79,4	80,7
Baisse des prix	6,5	9,0	6,9	7,9	7,6	4,6	8,2	7,5	8,3	7,1	7,9	7,9	7,9	9,0	8,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Loyers															
Hausse des loyers	.	18,3	.	18,4	18,4	.	25,8	.	22,0	23,9	.	23,7	.	17,8	20,8
Loyers inchangés	.	80,2	.	80,8	80,5	.	72,8	.	77,3	75,1	.	74,9	.	80,7	77,8
Baisse des loyers	.	1,5	.	0,8	1,1	.	1,4	.	0,7	1,0	.	1,4	.	1,5	1,4
Total	.	100,0	.	100,0	100,0	.	100,0	.	100,0	100,0	.	100,0	.	100,0	100,0

1) Enquêtes semestrielles portant sur les mois de mai et de novembre; les surtaxes HLM et HBM sont intégrées aux loyers.

INFLUENCE DES POUVOIRS PUBLICS

Les modifications de prix fixés, influencés ou contrôlés par les pouvoirs publics et les entreprises publiques entraînent une hausse de

0,8 % en 1984,
0,6 % en 1985,
0,4 % en 1986,

contribuant respectivement à 26 %, 15 % et 35 % de la hausse de l'indice général. L'impact de ces mesures est proche de celui qui a été enregistré les années précédentes.

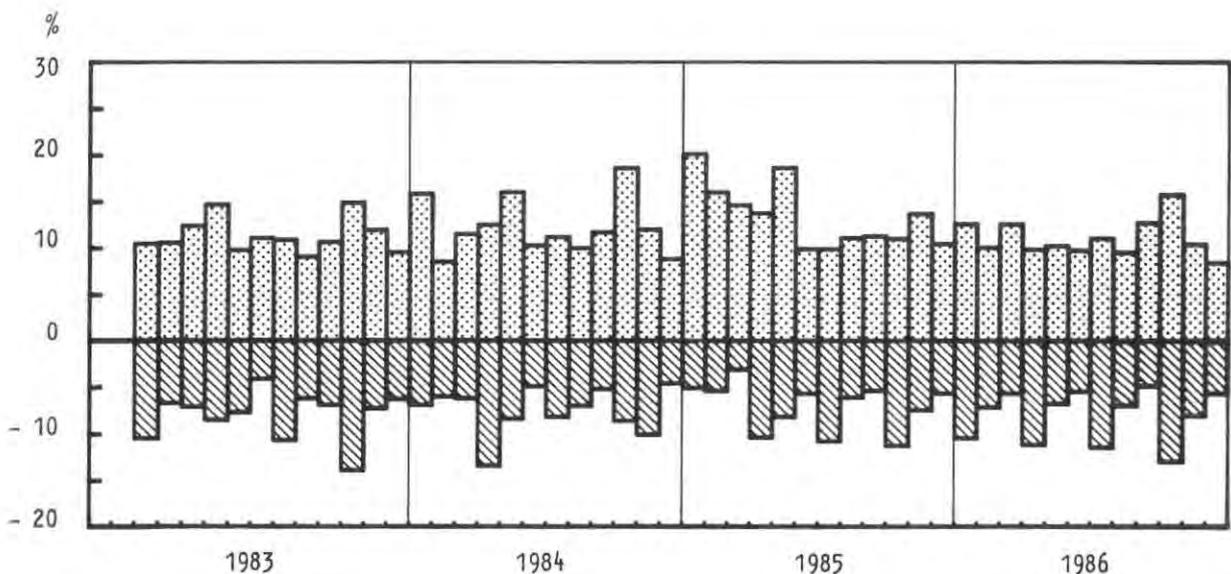
PROPORTIONS DE HAUSSES ET DE BAISSSES

La proportion des prix¹⁾ en hausse augmente, passant de 11,4 % en 1983 à 12,3 % en 1984, tandis que celle des prix en baisse recule de 8,1 % à 7,6 %; ce mouvement s'accroît en 1985, puis se retourne en 1986, fixant ces deux proportions à 11,1 % et 8,2 %.

Sur le plan des indices des postes de dépenses²⁾, l'évolution est peu différente. La proportion d'indices de postes de dépenses inchangés durant l'année ne cesse d'augmenter entre 1983 (0,2 %) et 1986 (6,2 %), tandis que le nombre d'indices en hausse évolue en dents de scie entre 75,3 % (1984) et 81,0 % (1985) de manière symétrique au nombre d'indices en baisse, qui, évoluant entre 13,3 % (1985) et 21,3 % (1984), reste cependant élevé par rapport aux années 1980-1982 (inférieur à 9 %).

Graphique 7

Proportions mensuelles des prix¹⁾ en hausse ou en baisse²⁾ entre deux enquêtes successives, à Genève



1) Loyers non compris.

2) Les proportions des prix en baisse sont précédées du signe moins (-).

1) Environ 11 500 prix entrent chaque mois dans le calcul de l'indice.

2) L'indice (base décembre 1982 = 100) comporte 385 postes de dépenses.

Tableau 5

Répartition des variations annuelles des indices des postes de dépenses¹⁾ de l'indice genevois des prix à la consommation, de 1981 à 1986, en %

Proportions des ...	1981	1982	1983	1984	1985	1986
Indices en hausse	88,0	81,6	82,9	75,3	81,0	76,6
Indices inchangés	6,0	12,6	0,2	3,4	5,7	6,2
Indices en baisse	6,0	5,8	16,9	21,3	13,3	17,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

1) Variations calculées de décembre à décembre pour chacun des 385 postes de dépenses (365 en 1981 et 1982) entrant dans le calcul de l'indice général des prix.

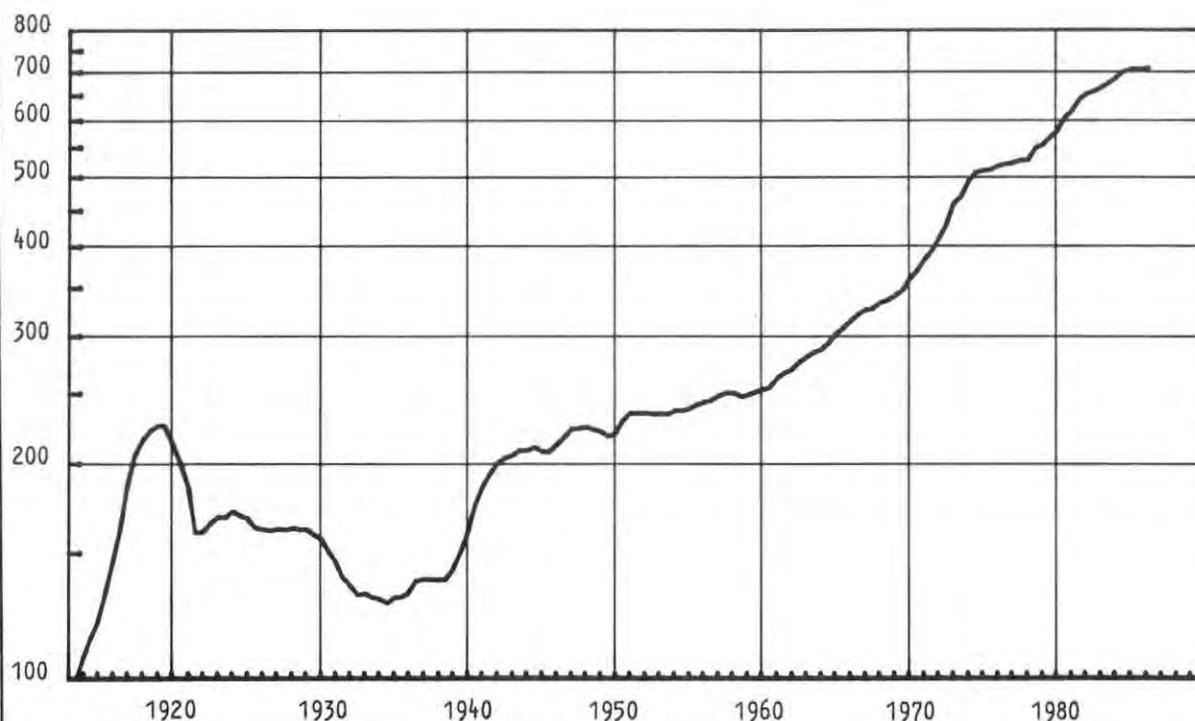
... ET COMPARAISON AVEC LA SUISSE

Durant la période 1984-1986, le rythme d'accroissement général des prix est plus rapide dans le canton qu'à l'échelon national. Les écarts les plus importants sont relevés pour les services, plus particulièrement pour les loyers et les services publics. Sur le plan suisse, la progression s'élève à 10,2 % pour ceux-ci (Genève : + 17,6 %) et 10,2 % - aussi - pour ceux-là (Genève : + 16,2 %). Il convient de remarquer que le marché du logement est non unifié¹⁾ à l'échelon national et que les prix des services publics ne sont pas fixés par un mécanisme de marché; il n'est par conséquent pas étonnant que les prix en question observés à Genève n'évoluent pas exactement de la même manière que ceux qui sont relevés dans l'ensemble du pays.

Les évolutions sont proches, notamment, pour les biens durables (Suisse : + 4,0 %; Genève : + 4,3 %), les marchandises importées (Suisse : - 1,8 %; Genève : - 0,7 %), les groupes transports et communications (Suisse : + 3,1 %; Genève : + 3,7 %), habillement (Suisse : + 10,4 %; Genève : + 11,6 %) et boissons et tabacs (Suisse : + 7,0 %; Genève : + 8,6 %).

1) Voir note 1) page 20.

Evolution¹⁾ des prix à la consommation en Suisse, depuis 1914²⁾



1) Indice juin 1914 = 100; ordonnée logarithmique.

2) Cette longue série statistique sur l'évolution des prix à la consommation en Suisse est obtenue en raccordant les résultats de cinq indices successifs. Lors de chaque révision de ceux-ci, leur champ d'observation s'est étendu, leur structure s'est adaptée à de nouvelles habitudes de consommation et leur méthode de calcul s'est affinée. Toutefois, leur fonction est restée identique : mesurer dans le temps la variation des prix à la consommation en Suisse, en prenant pour référence les structures de consommation des ménages de salariés. Les cinq indices sont les suivants :

- De 1914 à 1920, l'évolution retracée est celle des indices annuels moyens calculés rétrospectivement et en partie par interpolation selon les bases et méthodes de l'indice (juin 1914 = 100) fixées en 1926.
- De 1921 à 1949, l'évolution est mesurée par l'indice (juin 1914 = 100), qui fut calculé mensuellement par l'OFIAMI, selon les bases et méthodes de 1926. Les résultats antérieurs à 1926 furent établis rétrospectivement en se basant sur les résultats d'un premier indice officiel calculé entre 1922 et 1926.
- Dès avril 1950 et jusqu'en septembre 1966, l'indice (août 1939 = 100), calculé par l'OFIAMI, est utilisé. Il est élaboré selon de nouvelles méthodes mais a pour origine le mois d'août 1939.
- De septembre 1966 à septembre 1977, le mouvement des prix à la consommation est retracé grâce à l'indice (septembre 1966 = 100) révisé en 1966 et calculé par l'OFIAMI.
- De septembre 1977 à décembre 1982, c'est l'indice (septembre 1977 = 100) révisé en 1977 et calculé par l'OFIAMI qui est utilisé.
- Depuis décembre 1982, il s'agit de l'indice (décembre 1982 = 100) qui a été mis au point lors d'une révision partielle de l'indice précédent.

Compte tenu de la longueur de la série, les indices des mois de juin et de décembre sont seuls retenus comme indicateurs de l'évolution des prix. Avant 1921, seuls des niveaux annuels moyens sont connus.

2.4 Perspectives

La plupart des prévisions d'évolution des prix à la consommation pour la Suisse font état d'une légère reprise du mouvement des prix en 1987 et indiquent comme probable un taux annuel de renchérissement compris entre 1,3 % et 2,0 % pour cette année. En raison des écarts constatés récemment entre l'évolution des indices suisse et genevois et de leur nature, notamment des différences dans le mouvement des loyers, le SCS considère comme probable un taux annuel de renchérissement de l'ordre de 1,5 % à 2,5 % à Genève en 1987. Cette légère accélération du mouvement des prix devrait se poursuivre en 1988, où leur hausse annuelle pourrait s'élever à environ 2,5 % à 3,5 %. Les prévisions de prix sont actuellement particulièrement difficiles en raison d'incertitudes affectant l'évolution des prix du pétrole et l'ampleur de la revalorisation du cours du franc. Ces perspectives tablent sur un ralentissement de l'augmentation des prix de la plupart des biens et services. En effet, les prix des produits pétroliers ne joueront certainement plus un rôle modérateur en 1987 et, sans leur recul, la hausse des prix aurait atteint 3,0 % à Genève en 1986 (au lieu de 1,0 %). Parmi les facteurs de stabilisation des prix, on relève les répercussions de la baisse des produits pétroliers, la dépréciation du dollar, l'appréciation du franc, l'orientation inchangée de la politique monétaire de la BNS, les hausses modérées des salaires nominaux, favorisées par la stabilité des prix de 1986, et la poursuite du ralentissement de la croissance économique. Toutefois, compte tenu notamment des nombreuses imperfections de la concurrence en Suisse, il paraît difficile d'envisager, sauf événements extraordinaires (envolée du cours du franc, dépression économique, chute des prix du pétrole), des taux de renchérissement régulièrement inférieurs à environ 3 %, ce chiffre étant souvent qualifié de "socle inflationniste".

Pour établir ses perspectives, le SCS se fonde sur ses propres estimations, qu'il confronte aux prévisions les plus cohérentes annoncées pour la Suisse par divers organismes publics ou privés, après avoir examiné les hypothèses qui les soutiennent. Les estimations du SCS résultent, d'une part, du calcul de diverses variantes d'évolution des principales composantes de l'indice genevois des prix et, d'autre part, de l'application d'un modèle de prévision "Box et Jenkins"¹⁾. Ces prévisions, qui ne mettent pas en oeuvre d'importants moyens, se sont révélées cependant assez exactes au cours des précédentes années. Bien que le renchérissement, qui est un des aspects essentiels de l'inflation, soit avant tout un phénomène de dimension nationale et que la politique de régulation de la conjoncture soit principalement du domaine de la Confédération, de telles projections régionales se révèlent utiles et font l'objet de nombreuses demandes à Genève.

1) Il s'agit d'un modèle qui déduit l'évolution future d'une variable (ici le taux de renchérissement ou l'indice général des prix à la consommation) à partir de l'analyse de son évolution passée : on recherche la loi de reproduction d'un phénomène, sans recourir à des informations externes. Pour le lecteur averti, on peut signaler que ce modèle endogène combine des processus de moyennes mobiles et de modèles autorégressifs.

En effet, même si les différences régionales de taux de renchérissement sont minimales sur une longue période, des écarts sensibles sont constatés à court et moyen termes, en raison de décalages temporels dans les ajustements de prix¹⁾. Par exemple, l'évolution des loyers à Genève a contribué à modérer la progression de l'indice genevois relativement à l'indice suisse en 1980 et 1981 alors que l'inverse est constaté depuis 1982. Des adaptations, plus sensibles à Genève que dans le reste du pays, des prix de certains services publics pèsent également sur la variation de l'indice genevois depuis 1983 alors que ces tarifs étaient restés, en moyenne, plus stables au cours des précédentes années.

Le renchérissement enregistré durant les cinq premiers mois de 1987 se monte à 1,2 %, contre 0,7 % l'année précédente à pareille époque. Cette progression est imputable aux ajustements de tarifs publics et d'autres prix administrés qui interviennent traditionnellement en janvier, ainsi qu'aux poussées saisonnières affectant les fruits, légumes et produits pétroliers; ces derniers progressent de 7 % environ en janvier, se replient en février et mars, puis augmentent en avril et mai, sans regagner pour autant leur niveau de janvier. Les mouvements saisonniers de l'indice enregistrés ces dernières années inclinent à penser que la hausse du premier trimestre ne remet pas fondamentalement en question les perspectives émises ci-dessus.

-
- 1) Les décalages temporels se manifestent principalement dans trois types de situation :
- sur les **marchés où règne une forte concurrence**, particulièrement dans les régions urbaines, où les retournements et les inflexions des mouvements de prix peuvent être momentanément retardés en cas de hausse ou accélérés en cas de baisse;
 - sur les **marchés non unifiés** à l'échelon national en raison de modes d'organisation distincts selon les régions (exemple : le logement), en raison d'habitudes de consommation particulières ou de types d'approvisionnement spécifiques (exemple : ventes de vins autrichiens concentrées en Suisse orientale, vente d'oeufs de Savoie à Genève);
 - en l'**absence de marché**, c'est-à-dire pour des prix qui sont fixés par les pouvoirs publics ou par concertation; dans ces cas, les adaptations de prix observées à l'échelon régional sont relativement peu fréquentes et ont une ampleur plus marquée qu'à l'échelon national où est mesurée l'évolution moyenne de l'ensemble des régions : à ce niveau, les variations sont plus fréquentes, plus régulières et, à chaque fois, plus faibles.

3. EVOLUTION DES LOYERS

3.1 Cadre statistique

Réalisée par le SCS en mai et novembre, la statistique semestrielle des loyers permet de mesurer l'évolution générale des loyers qui entre dans le calcul des indices suisse et genevois des prix à la consommation et de disposer de séries analytiques sur le niveau et la structure des loyers ainsi que sur leurs variations en fonction de diverses caractéristiques.

Portant sur les logements loués dans des immeubles d'au moins trois logements, la statistique des loyers est réalisée grâce à un échantillon représentatif de près de 17 500 logements, répartis dans environ 7 000 immeubles, situés dans 16 communes genevoises qui rassemblent plus de 90 % des logements du canton. Les évolutions enregistrées portent sur les logements de 1 à 5 pièces (cuisine et fractions de pièces non comprises) et elles sont représentatives de 95 % environ de l'ensemble des logements loués dans le canton. Les surtaxes HLM et HBM ne sont pas prises en compte dans l'analyse détaillée des loyers, contrairement aux données entrant dans le calcul de l'indice des prix à la consommation, qui enregistre les prix que les consommateurs paient effectivement pour disposer d'un bien ou d'un service.

Il convient de rappeler que les informations présentées dans cette brochure portent essentiellement sur le mouvement ou l'évolution des loyers d'un semestre à l'autre et qu'une analyse fine du niveau et de la structure des loyers à Genève à fin 1982 a été publiée par le SCS¹⁾. Basées sur le même type de données, ces deux approches sont complémentaires.

3.2 Tendances récentes

Entre décembre 1983 et novembre 1986, l'évolution des loyers sans les surtaxes, telle que commentée dans ce chapitre, est marquée par une progression de 16,1 %. Après une poussée de 7,9 % en 1982, le rythme de la hausse des loyers ralentit en 1983 et 1984 (respectivement : + 4,5 % et + 4,6 %), puis s'inscrit de nouveau fermement à la hausse en 1985 (+ 5,7 %) avant de s'établir à 5,0 % en 1986. La différence avec le rythme du renchérissement général s'accroît en 1986, se fixant à 4,0 points contre 1,4 point en 1984 et 1985.

La fréquence des majorations avait marqué le pas en 1983 par rapport à l'année précédente, où le tiers des loyers avaient augmenté à chaque relevé semestriel; mais si elle continue en 1984 sur sa lancée du deuxième semestre de 1983, cette fréquence s'oriente à la hausse au premier semestre de 1985 (23,7 %) et se maintient au-dessus de 20 % pendant les deux suivants, pour reculer légèrement au deuxième semestre de 1986 (18,3 %). Les majorations de 10 % et plus sont fréquentes aux deux semestres de 1985 (respectivement : 9,1 % et 7,9 %), alors qu'elles ne dépassent pas 7,1 % en 1984 et 1986.

1) Le niveau des loyers à Genève, "Etudes et documents", n° 6; SCS, Genève, mars 1984. Les chiffres mis à jour figurent dans : Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de novembre 19..; "Données statistiques" nos 1985/2, 1986/1, 1987/2; SCS, Genève.

La fréquence des baisses de loyer est faible et assez stable durant la période 1984-1986; comprise entre 0,3 % et 0,7 %, elle s'inscrit à un niveau inférieur à celui des trois années précédentes (comprise entre 0,4 % et 2,7 %). En 1986, aux deux semestres, les baisses de 10 % et plus représentent 0,2 % des loyers relevés.

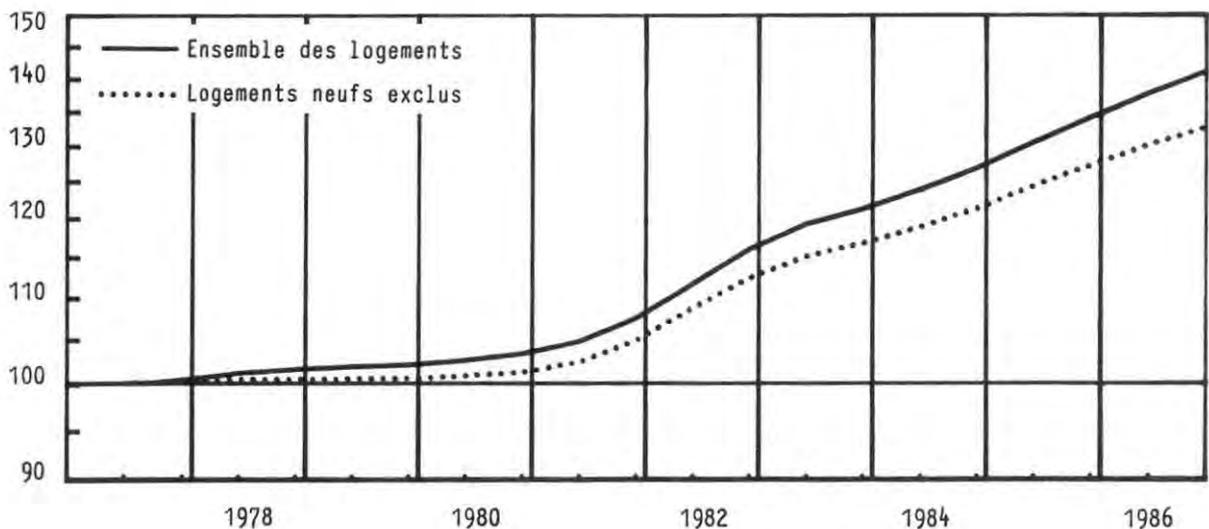
... SELON L'EPOQUE DE CONSTRUCTION

L'évolution des loyers des logements construits avant 1947 (appelés anciens dans la statistique des loyers) est généralement plus marquée que celle des logements plus récents. Ceux-là progressent de 17,8 % en trois ans, alors que cette hausse se fixe à 12,3 % pour ceux-ci. Le différentiel entre les taux annuels de ces deux catégories est compris entre 1,4 et 2,1 points en 1984-1986.

En effet, l'évolution des loyers des logements anciens est fortement influencée par les travaux de gros entretien, de rénovation et de modernisation¹⁾ intervenant principalement lors de changement de locataire, ainsi que par les ajustements de prix par rapport aux logements plus récents. Le mouvement des loyers de ces derniers est beaucoup plus lié aux variations des taux hypothécaires. La forte poussée de ces taux en 1980 et 1981 explique, par exemple, l'accélération marquée de la hausse des loyers des logements récents en 1982 (+ 7,0 % contre + 3,3 % en 1981).

Graphique 8

Evolution¹⁾ des loyers²⁾ dans le canton de Genève



1) Indice des loyers (mai 1977 = 100). Ordonnée logarithmique.

2) Loyers sans les charges, location de garage et surtaxes non comprises.

1) Dans la mesure où elles impliquent que les logements soient libérés, les modifications des loyers consécutives à des rénovations lourdes ne sont pas prises en considération, au contraire des travaux d'entretien et de rénovation légère, qui ne nécessitent pas le déménagement des locataires et qui ne se traduisent ni par une redistribution des surfaces, ni par un changement du nombre de pièces du logement.

Graphique 9

Proportions des variations semestrielles des loyers, à Genève, en %

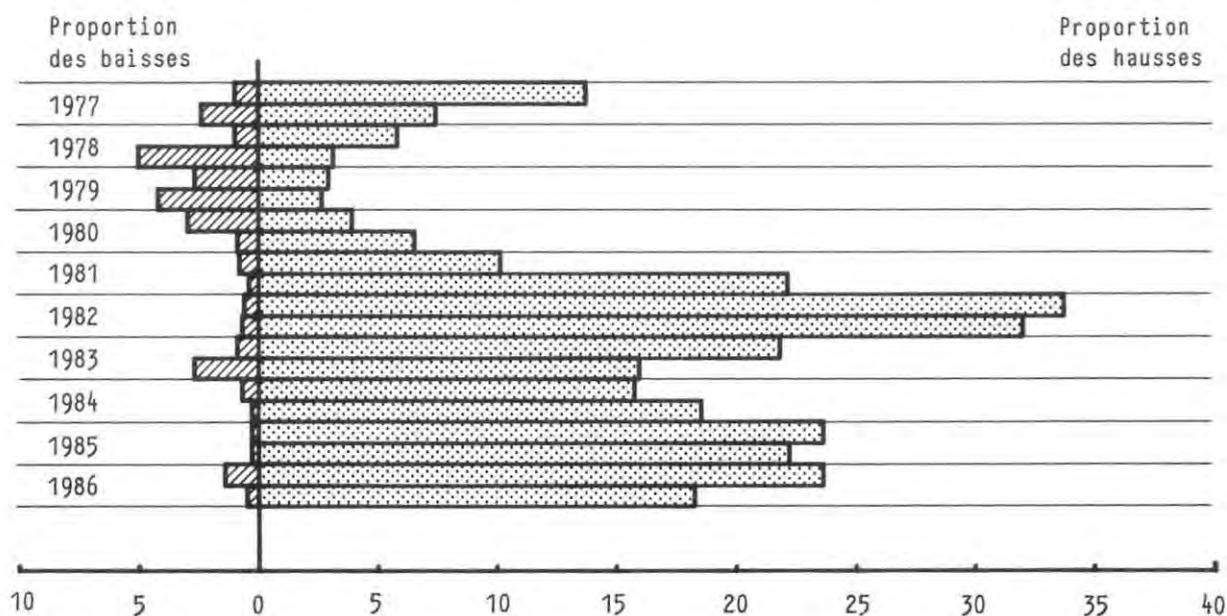


Tableau 6

Répartition des variations de loyers¹⁾, par semestre²⁾, de mai 1984 à novembre 1986, en %

Proportion des loyers ...	1984		1985		1986	
	1er sem.	2e sem.	1er sem.	2e sem.	1er sem.	2e sem.
ayant augmenté						
de 20% et plus	2,3	2,3	3,1	2,5	2,5	1,8
de 10% à 19%	4,3	4,8	6,0	5,4	4,6	3,8
de 5% à 9%	6,2	8,0	10,6	10,2	9,6	8,1
de moins de 5%	3,0	3,5	4,0	4,2	4,9	4,6
total des hausses	15,8	18,6	23,7	22,3	21,6	18,3
restés inchangés	83,5	81,1	75,9	77,4	78,1	81,2
ayant diminué						
de moins de 5%	0,4	0,2	0,2	0,1	0,1	0,2
de 5% à 9%	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1
de 10% et plus	0,2	0,0	0,1	0,1	0,2	0,2
total des baisses	0,7	0,3	0,4	0,3	0,3	0,5

1) Loyers sans les charges, location de garage et surtaxe exclues.

2) Premier semestre : décembre à mai; second semestre : juin à novembre.

Tableau 7

Evolution des loyers¹⁾ de l'ensemble des logements loués dans le canton de Genève de mai 1984 à novembre 1986, en %

	1984			1985			1986		
	Semestre ²⁾		Année	Semestre ²⁾		Année	Semestre ²⁾		Année
	I	II		I	II		I	II	
Evolution générale	2,2	2,4	4,6	2,8	2,8	5,7	2,6	2,4	5,0
Selon la commune									
Genève	2,2	2,6	4,8	2,9	2,5	5,5	2,7	2,5	5,2
Carouge	2,8	1,8	4,6	4,5	6,4	11,2	2,5	1,9	4,4
Lancy	2,8	2,0	4,8	3,6	4,2	8,0	2,4	1,6	4,0
Meyrin	1,3	2,6	3,9	2,0	3,5	5,6	1,6	2,1	3,7
Onex	3,0	1,5	4,6	2,1	2,4	4,6	1,9	2,9	4,8
Vernier	2,1	1,9	3,9	2,6	2,5	5,3	1,9	1,9	3,9
• Total des 6 villes	2,2	2,4	4,6	2,9	2,9	5,9	2,5	2,4	4,9
Avully	1,6	1,2	2,8	1,1	0,8	1,9	0,6	1,3	1,9
Bernex	2,8	1,0	3,8	2,0	2,6	4,5	2,6	1,1	3,7
Chêne-Bougeries	1,3	0,3	1,7	1,9	1,9	3,9	3,6	0,9	4,8
Chêne-Bourg	1,8	4,4	6,2	2,1	1,1	3,2	2,6	1,6	4,3
Collonge-Bellerive	4,0	5,2	9,4	1,2	7,8	9,0	0,2	-	0,2
Grand-Saconnex	1,9	3,8	5,7	3,0	2,2	5,2	2,5	1,1	3,6
Perly-Certoux	0,8	0,2	1,0	2,1	1,2	3,3	3,6	12,3	16,3
Puplinge	2,3	-	2,3	0,6	0,8	1,5	2,2	0,5	2,7
Thônex	1,6	2,5	4,0	3,4	1,2	4,7	3,3	2,0	5,4
Versoix	1,2	2,9	4,0	1,3	5,0	6,4	2,5	1,6	4,1
• Total des 10 communes	1,8	2,3	4,1	2,1	2,3	4,5	3,1	2,5	5,6
Selon la taille des logements ³⁾									
1 pièce	2,0	2,4	4,4	3,0	2,9	6,0	2,9	2,7	5,7
2 pièces	2,0	2,7	4,7	2,8	2,7	5,6	2,7	2,3	5,0
3 pièces	2,5	2,4	4,9	2,7	2,7	5,5	2,5	2,5	5,0
4 pièces	2,3	2,0	4,3	2,7	2,8	5,5	2,5	2,1	4,7
5 pièces	2,1	3,1	5,2	3,1	3,9	7,0	2,8	2,4	5,3
Selon la période de construction									
Avant 1947	2,2	2,7	4,9	3,3	3,1	6,5	2,7	2,6	5,4
Depuis 1947	1,7	1,8	3,5	2,3	2,1	4,4	2,1	1,8	3,9
Neufs ⁴⁾	-7,9	-6,1	-11,9	2,7	21,8	24,7	-14,5	20,7	2,7

1) Loyers sans les charges, location de garage et surtaxes exclues.

2) Premier semestre : décembre à mai; second semestre: juin à novembre.

3) Cuisine et fractions de pièces non comprises.

4) Logements mis sur le marché et loués au cours du dernier semestre civil précédant le mois d'observation des loyers. Les variations des loyers des logements neufs dépendent de nombreux facteurs : coût de la construction, mode de financement des Immeubles, niveau d'équipement des logements, etc. L'évolution est calculée à l'aide d'un indice de Fisher de base variable.

Tableau 8

Evolution des loyers¹⁾ (logements neufs exclus) dans le canton de Genève, de mai 1984 à novembre 1986, en %

	1984			1985			1986		
	Semestre ²⁾		Année	Semestre ²⁾		Année	Semestre ²⁾		Année
	I	II		I	II		I	II	
Evolution générale	1,8	2,1	3,9	2,5	2,3	4,9	2,3	2,0	4,3
Selon la commune									
Genève	1,8	2,2	4,1	2,7	2,3	5,0	2,3	2,1	4,4
Carouge	2,8	1,5	4,4	3,3	2,4	5,7	2,5	1,8	4,3
Lancy	1,3	1,7	3,0	3,0	3,0	6,1	2,3	1,6	3,9
Meyrin	1,3	2,6	3,9	2,0	3,4	5,5	1,3	2,1	3,4
Onex	2,1	1,5	3,7	2,1	2,4	4,5	1,9	2,9	4,8
Vernier	2,1	1,9	4,0	2,3	2,5	4,9	1,9	1,9	3,9
. Total des 6 villes	1,8	2,1	4,0	2,6	2,5	4,9	2,5	2,1	4,6
Avully	1,6	1,2	2,8	1,1	0,8	1,9	0,6	1,3	1,8
Bernex	2,1	1,0	3,1	2,0	1,3	3,3	2,6	1,1	3,7
Chêne-Bougeries	1,3	0,3	1,6	1,9	1,9	3,9	3,6	0,9	4,5
Chêne-Bourg	1,8	2,1	3,9	1,7	1,1	2,8	1,7	1,7	3,3
Collonge-Bellerive	4,0	5,2	9,5	1,2	7,8	9,1	0,2	-	0,2
Grand-Saconnex	1,9	3,8	5,7	3,0	2,2	5,2	2,5	1,1	3,6
Perly-Certoux	0,8	0,2	1,0	2,1	1,2	3,3	3,6	0,8	4,4
Puplinge	2,3	-	2,3	0,6	0,8	1,4	2,2	0,5	2,7
Thônex	1,6	2,5	4,1	1,6	1,2	2,8	3,1	2,0	5,2
Versoix	1,2	2,9	4,1	1,3	2,8	4,1	2,5	1,6	4,1
. Total des 10 communes	1,6	1,8	3,5	1,9	1,7	3,6	2,5	1,6	4,0
Selon la taille des logements ³⁾									
1 pièce	1,9	2,3	4,3	2,8	2,6	5,5	2,8	2,6	5,4
2 pièces	1,8	2,3	4,1	2,7	2,5	5,2	2,4	2,1	4,6
3 pièces	2,0	1,9	3,9	2,3	2,1	4,5	2,1	1,6	3,7
4 pièces	1,5	1,5	3,0	2,2	2,0	4,3	1,6	1,6	3,2
5 pièces	1,1	2,0	3,1	2,2	2,5	4,9	1,6	1,9	3,5

1) Loyers sans les charges, location de garage et surtaxes exclues.

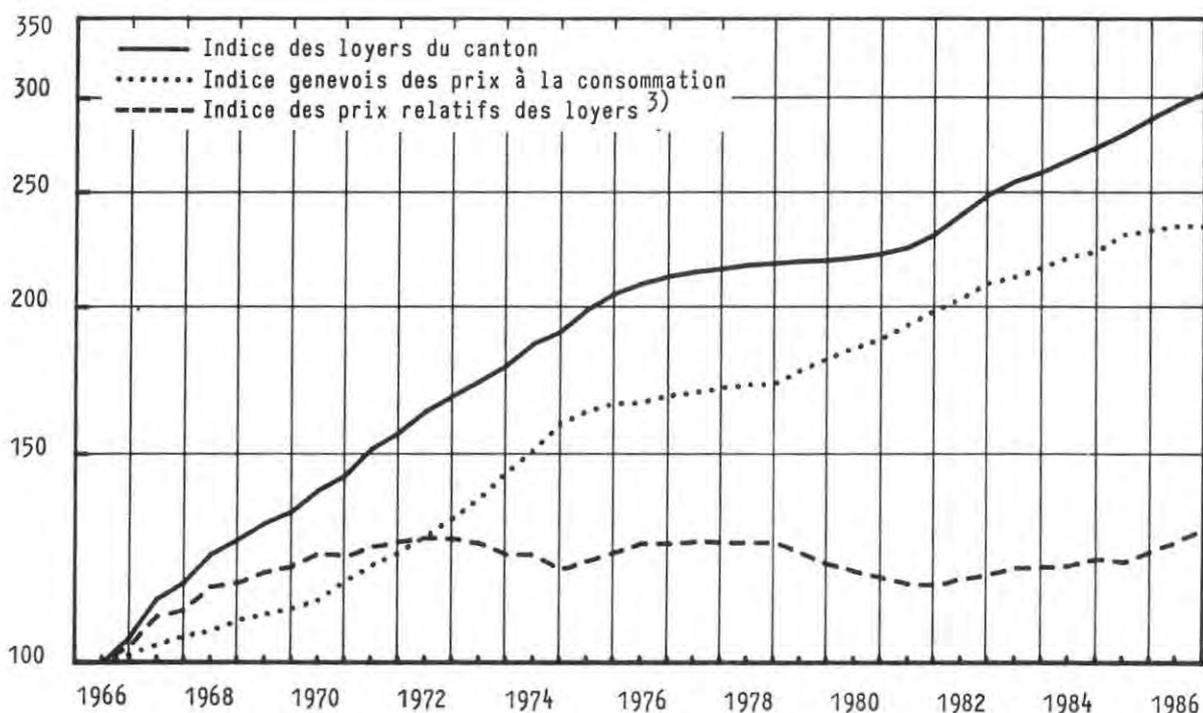
2) Premier semestre : décembre à mai; second semestre: juin à novembre.

3) Cuisine et fractions de pièces non comprises.

L'évolution des loyers des logements neufs mis en location est beaucoup plus erratique que celle des deux autres catégories, son mode de calcul la rend en effet très sensible à des effets de structure; lorsque la part de logements subventionnés dans les neufs augmente, comme c'est le cas entre 1983 et 1985, par exemple, le loyer moyen de l'ensemble des logements neufs est retenu par ceux-là et la variation semestrielle ou annuelle est susceptible de plonger dans les chiffres négatifs. Dans le même ordre d'idées, la mise en location de logements neufs sensiblement plus luxueux, donc plus chers, que ceux de la période précédente entraînerait à la hausse l'indice des neufs. En 1984, les loyers des logements neufs reculent de 11,9 %, le mouvement se retourne et la hausse est forte à fin 1985 (+ 21,8 % au deuxième semestre); 1986 enregistre une baisse (- 14,5 %) suivie d'une hausse (+ 20,7 %). Durant toute cette période, les coûts de la construction - mesurés à défaut d'indicateur plus pertinent par l'indice zurichois du coût de la construction des logements - ne cessent de progresser, bien que modérément (+ 6,1 % entre octobre 1983 et octobre 1986).

Graphique 10

Evolution¹⁾ des loyers²⁾, des prix à la consommation et des prix relatifs des loyers dans le canton de Genève



1) Indice des loyers (mai 1966 = 100) calculé par raccordement avec l'Indice des loyers (mai 1977 = 100) depuis 1977. L'évolution des prix à la consommation est retracée par l'Indice correspondant.
Ordonnée logarithmique.

2) Loyers sans les charges, location de garage et surtaxes exclues.

3) Le prix relatif ou réel des loyers est le rapport entre le prix des loyers et l'Indice général des prix à la consommation. L'évolution des prix relatifs est retracée par un indice qui est égal au quotient de l'Indice des loyers par l'Indice des prix.

... PAR COMMUNE

Au cours des deux années 1984 et 1985, les loyers augmentent plus rapidement dans les six villes du canton que dans les dix autres communes urbaines couvertes par l'enquête (4,6 % contre 4,1 % en 1984; 5,9 % contre 4,5 % en 1985). Les différences d'évolution, parfois marquées d'une commune à l'autre, découlent souvent de l'importance relative, variable entre les communes, de la construction de logements neufs ou des travaux de modernisation des logements existants. Le premier facteur explique, par exemple, les hausses marquées pour Carouge en 1985 (ensemble : + 11,2 %; sans les neufs : + 5,7 %) et Perly-Certoux au deuxième semestre de 1986 (ensemble : + 12,3 %; sans les neufs : + 0,8 %).

... SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

Au cours des trois années 1984-1986, l'évolution des loyers analysée selon le nombre de pièces des logements ne montre que des différences très ténues et peu significatives. Si l'on ne tient pas compte des logements neufs, la progression est plus rapide pour les petits appartements que pour les grands : + 16,0 % pour les 1 pièce, en trois ans, contre + 11,9 % pour les 5 pièces. Logements neufs compris, on constate l'inverse en 1984 et 1985, ce qui traduit une orientation générale plus forte des grands logements à la hausse par rapport aux petits, phénomène déjà constaté depuis 1977 et expliqué par le fait que les logements nouvellement construits sont, proportionnellement au parc des logements existants, de plus grande taille.

3.3 Rétrospective

A Genève, l'évolution des loyers, des prix et des taux d'intérêt hypothécaire depuis 1966 se divise en quatre phases principales.

- . De 1966 à 1970, la hausse des prix est relativement modérée à Genève (+ 3,7 % par an) alors que la progression des loyers s'affirme (+ 8,4 % par an) à la suite de l'instauration du régime de la surveillance des loyers pour les logements anciens, en remplacement du contrôle des loyers. Le niveau réel des loyers (déduction faite de la dépréciation monétaire) s'élève de + 23,8 % en quatre ans. Il s'agit d'une phase d'ajustement des prix sur le marché du logement.
- . De 1970 à 1975, le renchérissement s'emballe (+ 7,6 % l'an à Genève). Les taux d'intérêt hypothécaire subissent de violentes poussées et atteignent des niveaux encore inconnus. Toutefois, la hausse des loyers faiblit et leur prix relatif se replie légèrement.
- . De 1975 à mi-1980, sous l'effet principal de la crise économique et grâce à la revalorisation du franc, la progression des prix diminue fortement (+ 2,5 % l'an) comme celle des loyers (+ 2,3 % l'an). Durant cette période, les taux hypothécaires baissent très rapidement et rejoignent leur niveau du début des années soixante.
- . Depuis 1980, les taux hypothécaires se redressent très vivement, s'approchent de leur précédent sommet, avant de se replier à un niveau proche de celui du début des années septante; la hausse des prix, accentuée en 1981 et 1982, fléchit à partir de 1983 et ralentit fortement en 1986 sous l'effet de la chute du prix du pétrole. Le prix relatif des loyers, orienté à la baisse au début de la période, augmente légèrement en 1986.

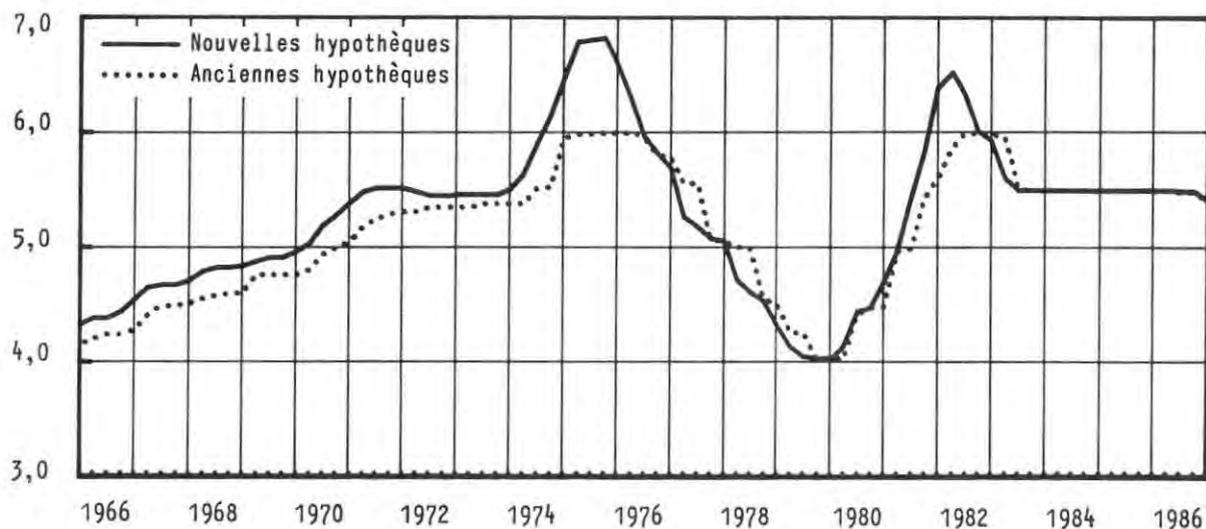
Cette rapide rétrospective met en évidence l'instabilité des taux d'intérêt hypothécaire - phénomène nouveau - durant les années septante et le début des années quatre-vingt. Il semble toutefois que les inconvénients de ces fluctuations poussent à la recherche d'une politique de stabilité de ces taux. L'influence des taux d'intérêt hypothécaire sur les loyers est manifeste même si ces derniers, comme de nombreux autres prix, marquent une certaine rigidité à la baisse. Cet "effet de cliquet" ou de non-symétrie des conséquences des hausses et des baisses des taux hypothécaires sur les loyers peut aussi s'expliquer par le fait que l'augmentation de ces taux accompagne généralement les vagues de renchérissement, soit de façon naturelle (la rémunération des prêts augmente comme d'autres prix), soit à la suite de mesures de lutte anti-inflationniste.

L'analyse des séries rétrospectives montre que le mouvement des loyers est lié étroitement à celui du niveau général des prix. Cette évolution correspond au maintien du prix relatif du loyer, autrement dit à son indexation, bien plus qu'à l'adaptation des loyers aux variations de la composante essentielle de leur coût que constitue l'intérêt des prêts hypothécaires. Par ailleurs, en raison du mode de fixation des loyers, leur ajustement à l'évolution du niveau général des prix est entaché d'une certaine inertie. Celle-ci explique la baisse de leur prix relatif en période de forte accélération du renchérissement et la hausse de celui-là lors de ralentissements de l'augmentation générale des prix.

Sur le plan du fonctionnement du marché, la situation genevoise est caractérisée, notamment, par des baux de durée généralement plus longue que dans le reste du pays et par une pratique plus fréquente de la contestation des augmentations de loyer.

Graphique 11

Taux d'intérêt des premières hypothèques¹⁾, en Suisse, en %



1) Moyennes des taux d'intérêt des premières hypothèques pratiqués par les banques cantonales en fin de trimestre.

3.4 Remarques sur le niveau moyen des loyers

Comme déjà indiqué, le SCS a publié en 1984 une étude portant sur le niveau des loyers à Genève. Celle-ci permet de connaître les loyers moyens de catégories homogènes de logements, autrement dit de logements comparables. Ces catégories sont définies en fonction du mode de financement de l'immeuble, de son année de construction et du statut d'occupation du logement. Cette analyse porte sur l'ensemble du parc des logements loués à Genève.

Depuis la réalisation de cette étude, des tableaux détaillés sur le niveau des loyers sont mis à jour et publiés chaque année dans la collection "Données statistiques"¹⁾.

A époque de construction équivalente, le loyer moyen varie fortement en fonction du mode ou de l'absence de subventionnement; dans un immeuble construit entre 1966 et 1970, le loyer moyen d'un quatre pièces (cuisine comprise) se monte en novembre 1986 à

- F 250,- en HBM (habitation bon marché),
- F 372,- dans une coopérative à loyer libre,
- F 394,- en HLM (habitation à loyer modéré),
- F 508,- si l'immeuble appartient à la Ville de Genève,
- F 700,- dans un logement à loyer libre occupé par un locataire.

Toutes choses égales par ailleurs, le loyer moyen varie très nettement en fonction de l'époque de construction de l'immeuble : pour un quatre pièces (cuisine comprise) à loyer libre, il passe de F 518,- dans les immeubles construits en 1951-1955 à F 1 316,- dans les immeubles de la tranche 1981-1985.

En revanche, la localisation du logement a moins d'impact sur le loyer que ne le pensent beaucoup de gens; ainsi, la différence de loyer est moins forte

- . entre deux appartements de 4 pièces à loyer libre construits en 1951-1955, l'un à Champel et l'autre aux Pâquis,
- . qu'entre deux appartements de 4 pièces à loyer libre situés à Champel, l'un dans un immeuble construit dans les années septante et l'autre dans les années cinquante.

Si l'on admet que les prix des loyers expriment une certaine relation entre une offre et une demande de logements, même si la construction de certains logements est fortement subventionnée, il est intéressant de connaître le niveau des loyers des logements qui ont été effectivement loués au cours d'une période donnée. Il s'agit, d'une part, des logements neufs mis en location et, d'autre part, des logements existants changeant de locataires. Les chiffres disponibles sont relativement peu détaillés puisqu'ils proviennent d'une enquête par échantillonnage et qu'ils ne concernent qu'un petit nombre de cas : environ 5 000 logements ont été nouvellement occupés au cours du dernier semestre dans le canton de Genève.

1) Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de novembre 19..; "Données statistiques" n^{os} 1985/2, 1986/1, 1987/2; SCS, Genève.

Les montants des loyers des logements ayant de nouveaux locataires permettent de répondre à la question "Combien faut-il payer pour trouver un logement à Genève ?" alors que le niveau moyen des loyers de l'ensemble des logements loués est un ordre de grandeur qui répond à la question "Que payent, en moyenne, les locataires genevois pour leur logement ?".

Dans l'ensemble des communes couvertes par l'enquête, les loyers mensuels moyens des logements nouvellement occupés à fin 1986 sont de l'ordre de :

- F 490,- pour les studios,
- F 630,- pour les 2 pièces,
- F 890,- pour les 3 pièces,
- F 1 300,- pour les 4 pièces et
- F 1 780,- pour les 5 pièces (cuisines et fractions de pièces non comprises).

En moyenne, les loyers de ces logements dépassent largement ceux mesurés sur la totalité du parc des logements; pour les petits logements (3 pièces et moins), l'écart est compris entre 34 % et 40 %, alors qu'il dépasse 53 % pour les 4 et 5 pièces.

Tableau 9

Niveau moyen des loyers¹⁾ des logements ayant des nouveaux locataires au deuxième semestre 1986, en franc

	Logements de ... pièces				
	1	2	3	4	5
Commune de Genève					
Logements anciens et récents ³⁾	519	653	925	1 461	2 253
Logements neufs ⁴⁾	890	806	1 204	1 410	2 050
Ensemble	525	661	944	1 448	2 207
Autres communes⁵⁾					
Logements anciens et récents ³⁾	347	567	796	1 019	1 439
Logements neufs ⁴⁾	1 576	1 023	1 568	1 886	1 833
Ensemble	355	570	826	1 090	1 443
Ensemble des communes					
Logements anciens et récents ³⁾	479	622	867	1 253	1 749
Logements neufs ⁴⁾	963	817	1 321	1 501	2 040
Ensemble	486	629	892	1 297	1 780
A titre indicatif :					
Ensemble des logements loués	362	460	641	844	1 141

1) Loyer sans les charges, location de garage et surtaxe exclues.

2) Cuisine et fractions de pièces non comprises.

3) Logements construits avant le premier semestre 1986.

4) Logements mis sur le marché au premier semestre 1986 et occupés depuis cette date.

5) Avully, Bernex, Carouge, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Collonge-Bellerive, Grand-Saconnex, Lancy, Meyrin, Onex, Perly-Certoux, Puplinge, Thônex, Vernier, Versoix.

Les chiffres du tableau 9 montrent également que le niveau moyen des loyers des logements neufs est nettement plus élevé, particulièrement pour les petits appartements, en dehors de la Ville de Genève qu'à l'intérieur. Le sens de cet écart, qui pourrait étonner, est imputable à la faiblesse des effectifs des logements neufs combinée à un effet de qualité du logement. Pour les logements anciens et récents, en revanche, l'écart moyen est en défaveur de la Ville de Genève (supérieur à 43 % pour les studios, les 4 et 5 pièces; proche de 15 % pour les 2 et 3 pièces).

Les loyers des logements neufs mis en location sont généralement plus élevés. Ils dépassent, en moyenne, de 106 % les loyers des logements de l'ensemble du parc et de 51 % ceux des logements anciens ou récents ayant changé de locataire au cours du semestre. Ces derniers sont, en moyenne, de 37 % plus chers que les logements de la totalité du parc. Ces écarts moyens calculés sur des ensembles très hétérogènes doivent être compris comme des ordres de grandeur.

L'ampleur des écarts montre que le prix du logement a une tout autre dimension selon qu'un ménage occupe déjà un logement ou qu'il cherche à en louer un, d'une part, et selon qu'il loue un appartement neuf ou un logement plus ancien, d'autre part. En effet, la pratique semble courante d'adapter substantiellement le loyer lors d'un changement de locataire plutôt que de procéder à des ajustements plus fréquents mais de moindre amplitude. Ce phénomène tend à instituer une véritable rente de situation pour les locataires occupant longtemps le même logement au détriment de ceux qui doivent en changer et des nouveaux arrivés dans le canton.

Tableau 10

Loyer mensuel moyen selon la nature du logement, le nombre de pièces¹⁾ et l'époque de construction de l'immeuble, en novembre 1986, en franc

	Loyer libre, occupé par un locataire			HLM ²⁾		
	Logement de ... pièces					
	2	3	4	2	3	4
avant 1951	337	417	573	*	*	*
1951 - 1955	331	389	518	*	*	*
1956 - 1960	359	445	525	179	268	357
1961 - 1965	383	481	582	200	299	399
1966 - 1970	429	565	700	197	295	394
1971 - 1975	473	624	824	287	430	573
1976 - 1980	664	749	1 075	349	523	698
1981 - 1985	1 019	975	1 316	374	561	747

1) Cuisine comprise, selon la coutume genevoise; les logements ayant un nombre de pièces non entier ne sont pas pris en compte dans ce tableau, c'est-à-dire que les colonnes "3 pièces", par exemple, n'intègrent que les logements de 3,0 pièces (cuisine comprise).

2) HLM = habitations à loyer modéré, subventionnées dans le cadre de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (loi cantonale). Le loyer ne comprend pas la surtaxe éventuelle.

* = nombre de logements nul ou insuffisant pour permettre le calcul d'une moyenne significative.

Collection «Aspects statistiques»

1984

- No 40 — Evolution de l'emploi dans l'industrie genevoise de 1966 à 1982 (Avril 1984, 32 pages, prix: 5 F.)
- No 41 — Prix à la consommation et loyers. Evolution 1983-84 à Genève (Juillet 1984, 27 pages, prix: 5 F.)
- No 42 — Recensement fédéral de la population 1980.6: Population active et mouvements pendulaires (Décembre 1984, 76 pages, prix: 10 F.)

1985

- No 43 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1^{er} juin 1984 (Mars 1985, 16 pages, prix: 5 F.)
- No 44 — Recensement fédéral de la population 1980. 7: Conditions d'habitation des ménages; occupation en termes de pièces (Mai 1985, 28 pages, prix: 5 F.)
- No 45 — Recensement fédéral de la population 1980. 8: Conditions d'habitation des ménages; occupation en termes de surface, statut d'occupation (Juillet 1985, 28 pages, prix: 5 F.)
- No 46 — Recensement fédéral de la population 1980. 9: Conditions d'habitation des ménages par commune et quartier de la ville de Genève (Août 1985, 32 pages, prix: 5 F.)
- No 47 — Le mouvement de fonds des comptes de chèques postaux à Genève de 1960 à 1984 (Septembre 1985, 16 pages, prix: 5 F.)
- No 48 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1^{er} juin 1985 (Octobre 1985, 20 pages, prix: 5 F.)

1986

- No 49 — Evolution de la population étrangère à Genève 1981-1984; catégorie de permis et type de mouvement (Janvier 1986, 32 pages, prix: 5 F.)
- No 50 — Evolution de l'emploi à Genève (Février 1986, 40 pages, prix: 5 F.)
- No 51 — Commerce extérieur du canton de Genève selon le mode de transport (1972-1984), l'emploi et la nature des marchandises (1982-1984) (Avril 1986, 28 pages, prix: 5 F.)
- No 52 — Recensement fédéral de la population 1980. 10: Structure professionnelle de la population résidente active du canton de Genève (Juin 1986, 28 pages, prix: 5 F.)
- No 53 — Le point sur les statistiques de l'énergie dans le canton de Genève (Novembre 1986, 36 pages, prix: 5 F.)
- No 54 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête du 1^{er} juin 1986 (Décembre 1986, 16 pages, prix: 5 F.)

1987

- No 55 — Economie genevoise: rétrospectives 1986 (Février 1987, 48 pages, prix: 10 F.)
- No 56 — Prix à la consommation et loyers; évolution 1984-1986 à Genève (Juillet 1987, 32 pages, prix: 5 F.)