

aspects statistiques

évolution et niveau des loyers à Genève
situation à fin 1990

n° 85
juin 91

SOMMAIRE	Page
1. Introduction	3
2. Le niveau des loyers dans le canton	3
3. L'évolution des loyers à Genève depuis 1977	10
4. Prix, loyers et taux hypothécaires – évolution depuis 1966	15
5. Comparaisons interrégionales	17
Annexe 1	22
Annexe 2	23



Brève présentation du Service cantonal de statistique (SCS)

Le SCS : un service d'information

Le SCS est un service général d'information sur la vie économique et sociale du canton de Genève, plus particulièrement sur la population, l'économie et le domaine bâti, qui font l'objet d'une analyse permanente.

Par des enquêtes directes, l'exploitation de sources administratives ou d'informations statistiques fédérales, le SCS rassemble des données chiffrées sur la réalité socio-économique genevoise et ses divers aspects. Il traite ces données et en analyse les résultats en recourant aux diverses méthodes statistiques, afin de produire des informations statistiques pertinentes. Enfin, il diffuse ces informations, plus ou moins synthétisées, sous des formes diverses (tableaux et graphiques; rapports et publications).

Service officiel de l'Etat rattaché au Département de l'économie publique, le SCS est à la disposition des autorités, des administrations et du public, qu'il s'agisse d'associations diverses, d'entreprises ou de particuliers.

Subventionné par la Ville de Genève, le SCS a également un rôle de service municipal de statistique.

Activités

Le SCS couvre principalement trois domaines :

- *population*
(population résidante et active, mouvements démographiques, emploi, marché du travail, santé, éducation),

- *économie*
(production, revenus, salaires, consommation, prix, loyers, énergie, conjoncture),
- *domaine bâti*
(construction, bâtiments, logements, occupation du sol, transactions immobilières).

L'activité du SCS peut être définie en huit points :

- élaboration de statistiques de base dans les domaines précités,
- appui à d'autres services pour la réalisation de statistiques,
- participation à la réalisation des recensements fédéraux (les principaux portent sur la population et les entreprises et ont lieu alternativement tous les 10 ans),
- diffusion de l'information statistique produite ou rassemblée par le SCS (publications, réponses à des demandes de toute nature),
- organisation et gestion de fichiers généraux,
- études et enquêtes diverses pour le compte des autorités,
- participation à des commissions d'experts,
- recherche appliquée : travaux d'analyse et prévision dans les trois principaux domaines du service.

Publications

Le SCS édite 10 collections de publications, qui correspondent à différents besoins : voir informations détaillées en fin de cahier.

Légende des signes

—	valeur nulle
0	valeur inférieure à la moitié de la dernière position décimale retenue
...	donnée inconnue
///	aucune donnée ne peut correspondre à la définition
()	l'information ne peut être communiquée pour des raisons tenant à la protection des données
[]	valeur peu significative
e	valeur estimée
p	donnée provisoire
r	donnée révisée

Aspects statistiques

n° 85
Juin 1991

Evolution et niveau des loyers à Genève

Situation à fin 1990

Auteur : *Roland Rietschin* (Tél. 787 67 40)

Avec la collaboration de *Monique Roulet, Michel Duplessy, Noëlle Micard et Francis Zosso*

Prix : 10 F

Résumé

En novembre 1990, le loyer moyen d'un logement de 3 pièces habitables ("4 pièces genevois") se monte à 792 fr. par mois à Genève. Mais que recouvre pareille moyenne ?

Plusieurs facteurs objectifs influent sur le loyer. Parmi les principaux disponibles dans la statistique des loyers, citons la catégorie (loyer libre, HLM,...), l'époque de construction de l'immeuble et le fait que le logement ait récemment changé ou non de locataire. La localisation ne joue qu'un rôle secondaire.

Le loyer moyen d'un appartement de 3 pièces habitables construit dans les années soixante s'étagé ainsi entre 411 et 776 fr. selon que le logement est en HBM ou à loyer libre. Entre ces extrêmes, la moyenne se fixe à 480 fr. en coopérative, 521 fr. en HLM et 559 fr. dans les immeubles propriété de la Ville de Genève.

Parmi les logements à loyer libre (occupés par un locataire), c'est dans la tranche 1951-1960 que le loyer moyen est le plus bas (677 fr.), les immeubles plus anciens ayant souvent subi des rénovations (783 fr.); les plus récents (1981-1989) sont évidemment les plus chers (1 491 fr.).

Quant aux nouveaux locataires, ils paient 1 213 fr. pour un logement (non neuf) à loyer libre, alors que la moyenne générale est de 795 fr.

Dans les grandes villes suisses, les loyers tendent à dépasser la moyenne nationale, mais Genève n'apparaît pas comme systématiquement plus chère; seule Zurich se détache nettement du lot en la matière.

Sur le plan de l'évolution, l'effet des rénovations se fait sentir : entre mai 1977 et novembre 1990, les loyers des logements construits avant 1947 progressent de 80,8 % à Genève, alors que la hausse se fixe à 56,2 % pour les logements construits après (neufs exclus). L'introduction des logements neufs – et chers – dans l'indice des loyers se marque aussi nettement : + 62,4 % sans eux, + 75,7 % en les prenant en compte.

Examinée depuis 1966, l'évolution des loyers, des prix à la consommation et des taux d'intérêts hypothécaires reflète l'effet des deux derniers facteurs sur les loyers. L'impact des mouvements des taux hypothécaires est patent, mais il est à Genève beaucoup plus diffus dans le temps que dans d'autres villes, notamment Zurich et Berne. Cela tient à la durée des baux, lesquels sont souvent plus longs dans le canton que dans le reste du pays. A Genève, l'analyse des séries rétrospectives montre en fait que le mouvement des loyers est lié étroitement à celui du niveau général des prix. Cette évolution correspond au maintien du prix relatif des loyers, 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.

1. Introduction

Ce cahier fait le point – statistiquement parlant – sur le niveau et l'évolution des loyers à Genève à fin 1990.

Le Service cantonal de statistique (SCS) publie régulièrement des chiffres relatifs aux loyers dans l'Annuaire statistique du canton de Genève et le Bulletin statistique trimestriel.

Dans la collection "Données statistiques", un cahier intitulé "Le niveau des loyers à Genève, statistique des loyers de novembre 19XX", édité chaque année, contient des tableaux détaillés sur le niveau moyen et la distribution des loyers selon divers critères.

Dans la collection "Aspects statistiques", le niveau et l'évolution des loyers ont été présentés et commentés à plusieurs reprises. Citons notamment :

- SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE. *Prix à la consommation et loyers, évolution 1984-1986 à Genève*, Aspects statistiques N° 56, Genève, SCS, Juillet 1987 (31 p.);
- SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE. *Variations et niveau des loyers en cas de changement de locataire, statistique des loyers à Genève 1987-88*, Aspects statistiques N° 67, Genève, SCS, Avril 1989 (11 p.).

2. Le niveau des loyers dans le canton

En novembre 1990, le loyer¹ moyen d'un appartement de 3 pièces habitables (4 pièces "genevois"²) se fixe à 792 fr. par mois. Mais que recouvre pareille moyenne ?

Le tableau 1 (p. 4) apporte un premier éclairage en mettant en évidence l'effet d'âge et l'effet de subventionnement : 1°) plus l'immeuble est récent – à l'exception des anciens immeubles rénovés –, plus les logements sont chers; 2°) les logements subventionnés et les coopératives sont sensiblement meilleur marché que les logements à loyer libre.

Les HBM, HLM et HCM sont subventionnés dans le cadre de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. D'après cette législation, les HBM sont destinés "aux personnes à revenu très modeste", les HLM "aux personnes à revenu modeste" et les HCM "aux personnes à revenu moyen".

L'aide de l'Etat s'exerce par

- cession de terrains en droit de superficie, cautionnement de prêts hypothécaires et/ou prêts hypothécaires directs;
- subventions et/ou exonération fiscale, les deux en principe dégressives dans le temps et pour une période limitée, généralement de 10 ans pour les HCM et 20 ans pour les HLM.

1. Loyer sans les charges, location de garage et surtaxes éventuelles.

2. Afin d'éviter toute confusion avec les données fédérales, le nombre de pièces s'entend cuisine et fractions de pièces non comprises.

Tableau 1

Canton de Genève

Loyer mensuel moyen (1), en francs, selon l'époque de construction et la catégorie, en novembre 1990
Logements de 3 pièces habitables

	Avant 1950	1951 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981- 1989	Ensemble
Logement à loyer libre						
- occupé par un locataire	783	677	776	1 080	1 491	833
- occupé par un coopérateur	375	376	480	594	[696]	455
- logement de service	546	473	587	927	[1 117]	594
HBM	434	349	411	[661]	()	420
HLM	[906]	406	521	780	869	761
HCM	[1 154]	...	...	1 064	1 312	1 234
Ville / Fondations	523	482	559	808	1 005	624
Ensemble	741	628	709	916	1 140	792

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

Source : SCS - Genève

Le principe consiste à accorder de manière générale plus d'aide aux HBM qu'aux HLM et un peu moins aux HCM, répondant ainsi au critère du besoin prépondérant de la population.

Pour accéder aux logements subventionnés, les locataires doivent satisfaire à certaines conditions :

- le revenu du ménage doit être compris entre deux limites :
 - l'inférieure, qui assure que le ménage peut assumer la charge locative (sauf situation particulière),
 - la supérieure, qui garantit une affectation sociale des logements et permet d'éviter que des personnes ne bénéficient d'une aide au logement avec des revenus trop importants par rapport au loyer demandé;
- la grandeur de l'appartement attribué est fonction de la taille du ménage afin d'éviter des taux d'occupation trop faibles.

Dans les HBM et les HLM, le locataire dont, en cours de bail, le revenu progresse au-delà du barème d'entrée (en restant inférieur au barème de sortie) peut demeurer dans le logement mais est astreint au paiement d'une surtaxe. La charge du logement pour le locataire se décompose alors en :

- un loyer encaissé par le propriétaire de l'immeuble et destiné à rentabiliser les fonds investis;
- une surtaxe perçue par l'Etat, celui-ci récupère ainsi une partie des subventions accordées.

Les chiffres fournis dans cette étude ne comprennent pas les surtaxes.

La catégorie Ville/Fondations comprend les logements des immeubles propriété de la Ville de Genève, de la Fondation HLM de Carouge et de la Fondation des logements pour personnes âgées; ceux de la Ville en constituant la plus grande partie. De manière plus ou moins directe, ces logements sont subventionnés. Dans la fixation du loyer, la Ville de Genève tient compte du revenu du locataire, mais la notion de surtaxe n'existe pas.

Les coopératives ne reçoivent généralement pas de subventions directes, mais elles bénéficient parfois de prêts hypothécaires à des taux préférentiels. Le niveau des loyers y est aussi influencé par le fait qu'elles ne poursuivent aucun but lucratif.

Quant aux logements de service, ils sont séparés des autres car le mode de fixation du loyer tient compte dans bien des cas de la relation de travail entre le locataire et le propriétaire.

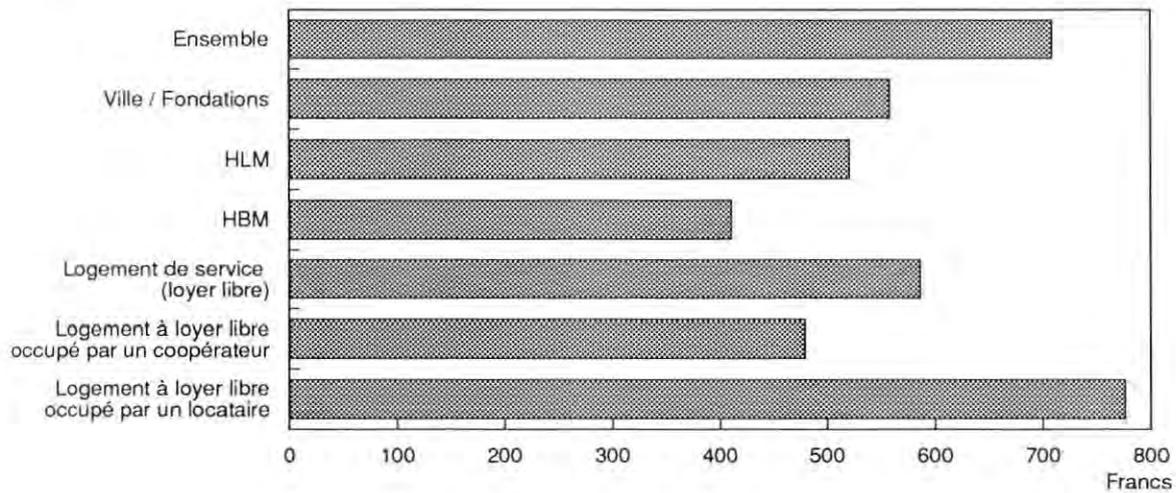
La concrétisation de l'appartenance à l'une de ces catégories sur le plan du loyer est patente. A époque de construction équivalente, les logements HBM et ceux des coopératives sont presque deux fois moins chers que les logements à loyer libre occupés par un locataire. Les HLM et les logements de la catégorie Ville/Fondations ont des loyers moyens qui représentent un peu plus des deux tiers des loyers libres. Les loyers des HCM sont inférieurs aux libres, mais l'écart est peu marqué.

Graphique 1

Canton de Genève

Loyer mensuel moyen selon la catégorie, en novembre 1990

Logements de 3 pièces habitables construits en 1961-70



Graphique 2

Canton de Genève

Loyer mensuel moyen selon l'époque de construction, en novembre 1990

Logements de 3 pièces habitables à loyer libre occupés par un locataire

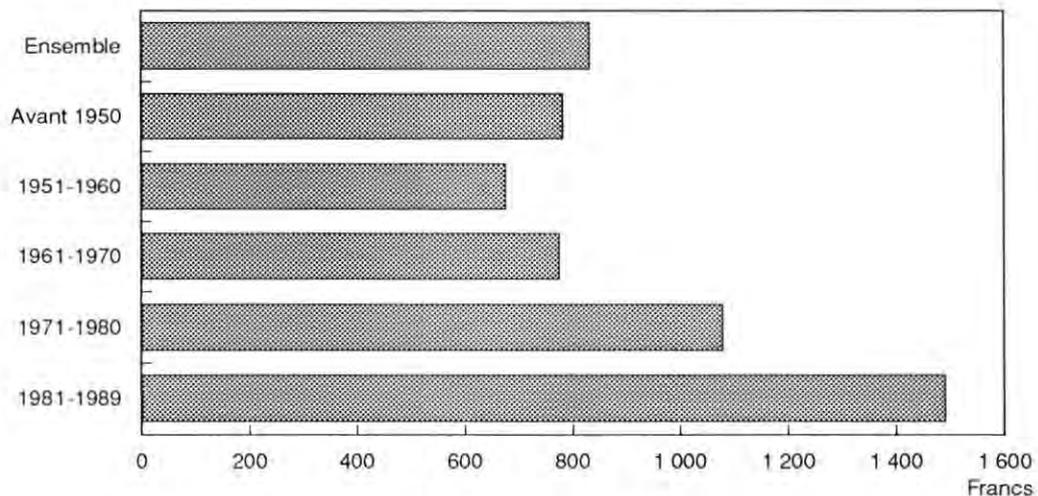


Tableau 2

Canton de Genève

Loyer mensuel moyen (1), en francs, en 1990

	Logement de ... pièces habitables				
	1	2	3	4	5
Ensemble des logements (2)	471	591	792	1 026	1 383
- à loyer libre	510	610	795	1 055	1 411
- subventionnés	315	517	781	980	1 312
Logements neufs (3)	582	855	1 210	1 295	1 832
- à loyer libre	680	1 205	1 682	1 925	2 749
- subventionnés	562	806	1 112	1 225	1 568
Logements ayant changé de locataire (4)	632	824	1 123	1 302	1 893
- à loyer libre	693	892	1 213	1 683	2 139
- subventionnés	321	549	877	1 002	1 380

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

(2) En novembre 1990.

(3) Construits au second semestre 1989 ou au premier semestre 1990.

(4) Entre novembre 1989 et novembre 1990.

Source : SCS - Genève

Les immeubles anciens forment une tranche très hétérogène. Les différences peuvent être énormes entre des immeubles entièrement rénovés, offrant des appartements aux espaces généreux, situés dans des quartiers centraux, et des immeubles entretenus de façon beaucoup plus sommaire. En moyenne, les loyers des immeubles construits avant 1950 sont supérieurs à ceux des immeubles des années cinquante. A partir de cette tranche-ci, le loyer moyen ne cesse de croître avec l'année de construction de l'immeuble et les écarts vont du simple au double entre les années cinquante et les années quatre-vingt.

A priori, de pareils écarts entre logements d'époques différentes peuvent étonner. Les logements des années quatre-vingt offrent-ils tellement plus d'utilité que ceux des années cinquante ou soixante ? Qui préfère vraiment un appartement de trois pièces habitables très récent à 1 491 fr. par mois à un logement grosso modo équivalent sur le plan de l'utilité mais construit dans les années cinquante et coûtant 677 fr. par mois ? Sans aller plus avant dans l'analyse¹, ces chiffres seuls laissent entendre que les loyers ne sont pas fixés selon les règles habituelles du marché – et c'est un euphémisme.

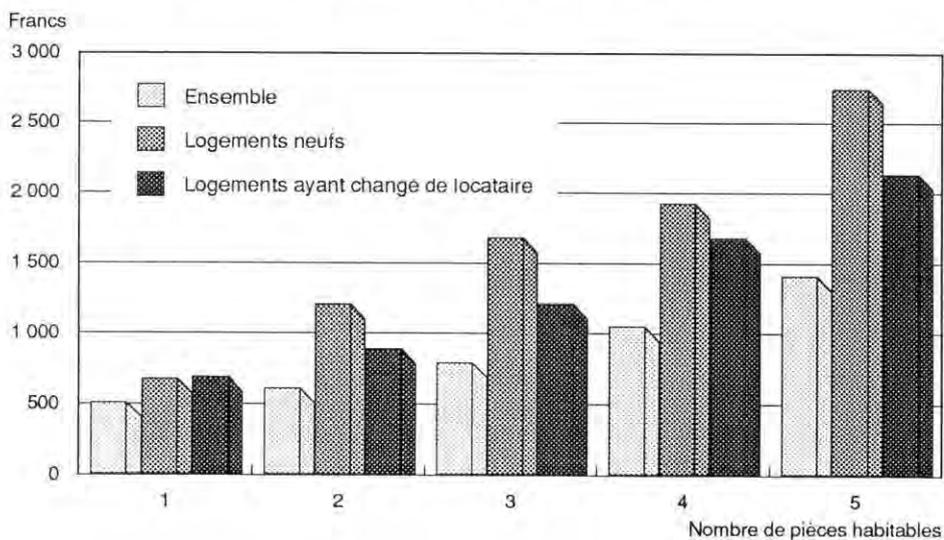
Le tableau 2 permet d'étendre l'analyse. Il porte sur trois types de logements :

- l'ensemble des logements (loyers libres/subventionnés²);
- les logements neufs; en raison de l'effet d'époque de construction, ils sont parmi les plus chers;
- les logements non neufs ayant changé de locataire; leurs loyers moyens sont – pour les loyers libres – très sensiblement supérieurs à ceux de l'ensemble mais restent en-deçà de ceux des neufs.

1. Laquelle analyse pourrait porter notamment sur les effets de la protection des locataires, sur l'approche du loyer selon le rendement ou la valeur d'usage, dualité qui reflète le débat sur la rente foncière.

2. HBM, HLM, HCM et Ville/Fondations.

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, en 1990



La statistique des loyers

Les données de base utilisées dans cette étude sont celles de la statistique semestrielle des loyers, que réalise le SCS pour le canton de Genève. Cette statistique est élaborée selon des conventions et méthodes qui ont été fixées à l'échelon fédéral par l'Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail (OFIAMT). Elle est actuellement gérée à l'échelon national par l'Office fédéral de la statistique (OFS). Réalisée en mai et novembre, elle permet de mesurer l'évolution générale des loyers entrant 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.

A Genève, la statistique couvre 16 communes :

- les six villes¹ du canton (Genève, Carouge, Lancy, Meyrin, Onex et Vernier),
- six autres communes comptant plus de 5 000 habitants et plus de 1 000 logements loués dans des bâtiments d'au moins trois logements (Bernex, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Grand-Saconnex, Thônex et Versoix),
- quatre communes plus petites mais accueillant de relativement grands ensembles locatifs (Avully, Collonge-Bellerive, Perly-Certoux et Puplinge).

Ces seize communes groupent environ 90 % de la population résidante du canton et plus de 95 % de l'ensemble des logements loués dans des immeubles de trois logements et plus.

La statistique des loyers est réalisée à l'aide d'un échantillon représentatif, qui compte près de 17 500 logements (taux de sondage de 1/8) répartis dans environ 7 000 immeubles. Cet échantillon est mis à jour semestriellement (introduction des logements neufs mis sur le marché, élimination des logements démolis, changeant d'affectation ou mis en vente) afin de donner une image fidèle et actualisée du parc des logements loués dans le canton.

La base de sondage utilisée lors du tirage de l'échantillon au huitième est l'ensemble des logements loués dans des immeubles d'au moins trois logements situés dans les seize communes précitées. L'échantillon comprend donc des appartements de toutes tailles, des logements de service et des logements en coopérative aussi bien que des appartements occupés par un locataire. Les chambres indépendantes, sans cuisine, ne sont pas considérées comme des logements.

Les loyers des logements subventionnés par l'Etat - près de 30 % de l'échantillon des logements - sont observés auprès de l'Office du logement social et ceux des autres logements (à loyer libre pour la plupart) - plus des 70 % de l'échantillon - auprès d'une centaine de régies et de propriétaires.

1. Est considérée comme ville toute commune d'au moins 10 000 habitants.

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 (semblait ?) 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.

Dans le nouveau droit du bail, entré en vigueur le 1er juillet 1990, les possibilités de contestation du loyer initial ont été étendues. Il se pourrait donc que ces adaptations soient globalement plus modérées à l'avenir que celles qui ont été observées ces dernières années; mais on ne peut exclure qu'une grande partie soit parfaitement justifiée même en regard du nouveau droit, notamment en conséquence de travaux de rénovation ou parce que le loyer n'a pas été ajusté depuis longtemps.

En ce qui concerne les logements à loyer libre non neufs mis en location entre novembre 1989 et novembre 1990, force est de constater qu'ils sont de 50 % environ plus chers que l'ensemble correspondant. En 1988, l'écart moyen était de 33 %. Au sein des logements subventionnés – et pour des raisons logiques – l'effet de nouvelle location est peu perceptible. Mais notons entre parenthèses que la diminution graduelle des subventions HBM-HLM-HCM quand ce statut est en vigueur et leur disparition quand l'immeuble en sort se solde par des majorations de loyer sensibles¹.

1. On peut d'ailleurs se demander si l'ex-HLM et le HLM sont le même "produit". L'appartement peut rester le même (du moins si l'entretien est effectué), mais l'ex-HLM s'adresse à un public plus large que le HLM.

Tableau 3

Canton de Genève

Loyer mensuel moyen (1) par pièce (2), en francs, selon l'époque de construction et par commune, en novembre 1990

Logements de 2 à 4,5 pièces habitables, à loyer libre et loués par un locataire

	Avant 1950	1951 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981- 1989	Ensemble
Avully	...	[94]	[169]	[217]	...	158
Bernex	...	[126]	186	212	399	208
Carouge	169	166	185	231	399	190
Chêne-Bougeries	247	119	207	259	[306]	205
Chêne-Bourg	181	179	191	172	284	188
Collonge-Bellerive	...	()	213	()	...	235
Ville de Genève	192	186	223	295	386	212
Grand-Saconnex	...	151	234	340	...	213
Lancy	133	122	185	246	301	187
Meyrin	[233]	171	179	252	296	199
Onex	[130]	131	156	236	[197]	172
Perly-Certoux	...	...	189	260	388	272
Puplinge	...	[164]	179	()	()	207
Thônex	...	140	167	222	[160]	171
Vernier	154	163	188	221	()	187
Versoix	...	171	195	265	370	237
Ensemble	190	178	196	265	373	205

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

(2) Le loyer par pièce est calculé en considérant la cuisine comme une pièce (une demi-pièce le cas échéant).

Source : SCS - Genève

Ainsi, les tableaux 1 et 2 nous montrent les axes principaux de la segmentation du marché tels qu'on peut les appréhender au moyen des variables statistiques disponibles. Mais une question revient sans cesse dans la bouche des personnes qui interrogent le SCS sur les loyers : quelles sont les communes/quartiers chers ou bon marché ?

A la lumière des considérations précitées, on se gardera bien des effets de structure dus à la texture des communes et quartiers ainsi qu'à leur proportion respective de logements subventionnés. Les tableaux 3 et 4 présentent le loyer moyen par pièce pour les logements à loyer libre occupés par un locataire selon l'époque de construction et par commune ou quartier.

A époque de construction équivalente, la ville de Genève et le Grand-Saconnex apparaissent comme étant plus chers que les autres communes. Par contre, les villes de la couronne, Carouge, Lancy, Meyrin, Onex et Vernier ainsi que Bernex et Thônex sont meilleur marché. Le centre est plus coûteux que la périphérie – ce n'est pas surprenant ! Quant au Grand-Saconnex, les immeubles qui y sont situés sont d'un standing visiblement assez élevé et leur population est marquée par la proximité des organisations internationales. Dans plusieurs petites communes, l'effectif des logements entrant dans l'échantillon est souvent trop faible pour que des conclusions définitives puissent être tirées des loyers moyens.

A l'intérieur de la ville de Genève, le sens des écarts – ici aussi – n'étonnera personne. En haut : Cité-Centre, Champel, Florissant, Sécheron; en bas : la Cluse, Jonction, St-Jean.

Tableau 4

Ville de Genève

Loyer mensuel moyen (1) par pièce (2), en francs, selon l'époque de construction et par quartier, en novembre 1990
Logements de 2 à 4,5 pièces habitables, à loyer libre et loués par un locataire

	Avant 1950	1951 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981- 1989	Ensemble
Cité - Centre	231	[234]	[245]	418	[514]	242
St-Gervais - Chantepoulet	189	199	270		[400]	204
Délices - Grottes - Montbrillant	179	182	235	283	[503]	200
Pâquis - Navigation	196	173	236	282	369	218
Champel - Roseaie	205	225	271	336	357	261
La Cluse - Philosophes	192	170	222	272	349	203
Jonction - Plainpalais	175	150	172	184	363	179
Bâtie - Acacias	157	185	141	335	358	191
Eaux-Vives - Lac	196	194	227	273	387	214
Florissant - Malagnou	211	230	398	287	456	248
Sécheron - Prieuré	167	302	265	277	453	245
ONU - Rigot	[152]	[249]	...	()	()	213
Grand-Pré - Vermont	173	168	228	271	[422]	178
Bouchet - Moillebeau	208	205	226	263	[558]	236
Charmilles - Châtelaine	197	181	206	302	323	202
St-Jean - Aire	197	158	207	...	...	185
Ville de Genève	192	186	223	295	386	212

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

(2) Le loyer par pièce est calculé en considérant la cuisine comme une pièce (une demi-pièce le cas échéant).

Source : SCS - Genève

Mais l'arbre ne doit pas cacher la forêt : un appartement des années cinquante à Florissant reste très largement moins cher qu'un appartement des années quatre-vingt à la Jonction ou en-dehors de la ville. Et ni Florissant ni la Jonction ne sont des quartiers si homogènes que les immeubles y aient tous le même profil. L'évolution de Carouge, par exemple, est typique d'un phénomène de restaurations en chaîne suivies de la conquête de l'espace par des catégories socio-professionnelles qui n'y étaient pas majoritaires auparavant.

Même en écartant l'effet de catégorie (loyer libre/subventionnés selon divers modes) et celui d'époque de construction, les loyers restent très dispersés autour des moyennes indiquées. Prenons par exemple les appartements à loyer libre occupés par un locataire, de 3 pièces habitables, construits entre 1961 et 1965 :

- leur loyer mensuel moyen se fixe à 687 fr. en novembre 1990;
- 10 % – les plus chers – ont un loyer supérieur à 960 fr.;
- 10 % – les moins chers – ont un loyer inférieur à 480 fr.;
- la moitié – celle du milieu – a un loyer compris entre 520 et 800 fr.

Les raisons de cette dispersion tiennent notamment au fait que le nombre de pièces, le mode ou l'absence de subventionnement et l'époque de construction ne suffisent pas à caractériser un logement. Des variables telles que la situation, la surface, le degré d'équipement et de confort, le standing, voire le type de relations entre régies et locataires, jouent un rôle important, mais elles ne sont pas disponibles dans la statistique des loyers. Certaines d'entre elles ne sont d'ailleurs pas quantifiables de façon objective.

3. L'évolution des loyers à Genève depuis 1977

Dans la statistique des loyers, l'évolution est calculée selon la période de construction, en utilisant les modalités suivantes, qui sont conventionnelles et ancrées dans la gestion de la statistique :

- logements anciens, c'est-à-dire construits avant 1947;
- logements récents, c'est-à-dire construits entre 1947 et le semestre précédant celui de l'enquête;
- logements neufs mis sur le marché au cours du semestre (janvier-juin ou juillet-décembre) précédant l'enquête.

Le graphique 4 présente l'évolution des loyers dans le canton. Entre mai 1977 et novembre 1990, l'augmentation est de :

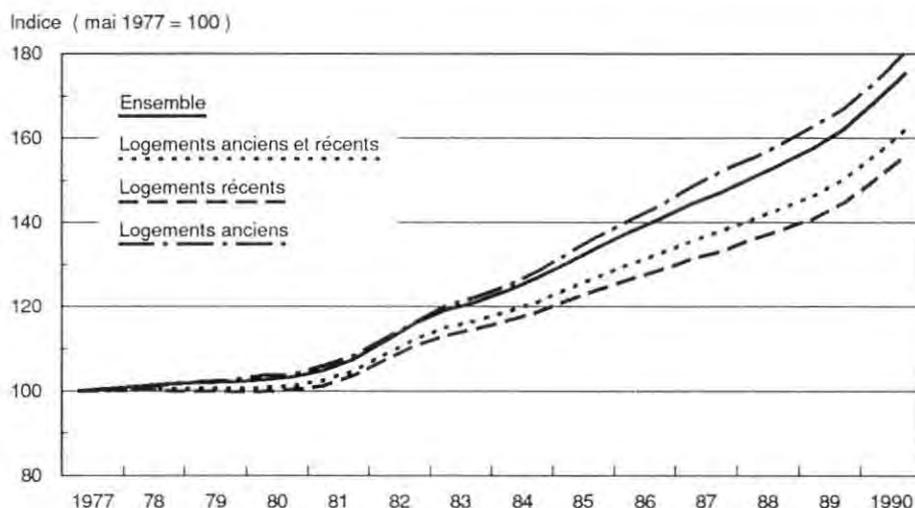
- 75,7 % pour l'ensemble des logements, neufs compris;
- 80,8 % pour les anciens logements;
- 56,2 % pour les logements récents;
- 62,4 % pour les logements anciens et récents ensemble.

La progression la plus forte est enregistrée pour les logements anciens; cela s'explique par le fait que beaucoup d'immeubles anciens ont subi des travaux de gros entretien, de rénovation et de modernisation qui se sont répercutés sur les loyers. La hausse des logements récents est globalement plus faible, du moins tant que les taux d'intérêts hypothécaires ne sont pas sensiblement relevés. Dans ce dernier cas, la progression des logements récents peut alors dépasser celle des anciens. Cela a été observé entre mai 1989 et mai 1990 (anciens : + 6,4 %; récents : + 6,8 %). Cette situation peut s'expliquer par le fait que la part d'hypothèques dans le financement de l'immeuble est généralement plus élevée pour les immeubles récents.

Graphique 4

Canton de Genève

Evolution des loyers selon la période de construction

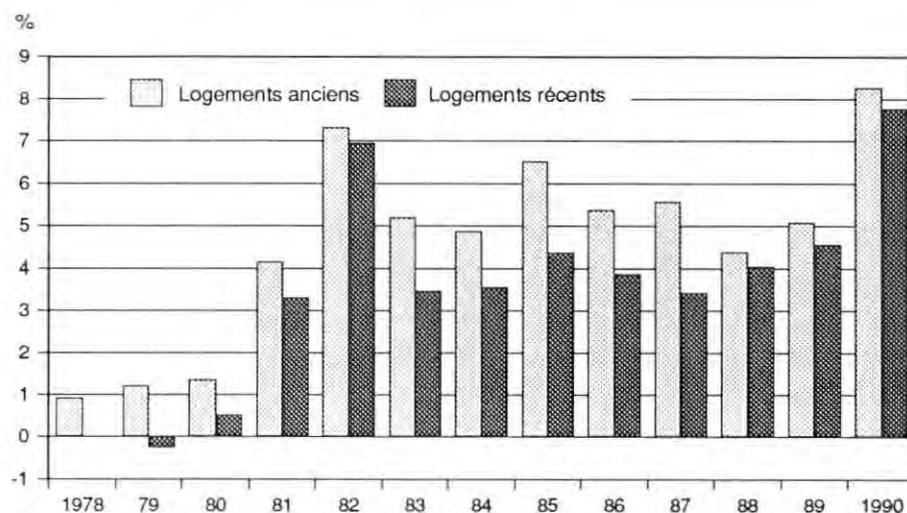


Graphique 5

Canton de Genève

Evolution des loyers - logements anciens et récents

Variation annuelle



L'écart d'évolution entre l'ensemble des logements, neufs compris (+ 75,7 %), et la catégorie formée par les anciens et les récents agrégés (+ 62,4 %) résulte de l'introduction des logements neufs dans le calcul de l'indice des loyers. Il s'agit ici d'un point souvent mal compris. Pour les autres biens et services pris en compte dans l'indice des prix à la consommation, il faut toujours disposer de deux prix successifs d'un article pour effectuer une comparaison et intégrer la variation au calcul de l'indice global. Quand un article disparaît de l'assortiment (ce qui arrive souvent pour certains types de biens !), il faut chercher un nouvel article qui soit comparable avec l'ancien afin d'opérer un enchaînement des deux prix. Le nouvel article doit être globalement de qualité identique et il doit représenter la même *utilité* pour le consommateur. Si celui-ci est contraint d'acheter le nouvel article car rien d'équivalent n'est proposé, la contrainte de qualité identique peut être assouplie jusqu'à un certain point. Si l'on

n'agissait pas ainsi, on serait dupe de diverses modifications de produits qui masquent des hausses de prix et le pouvoir informatif de l'indice en serait amoindri. Ces considérations influent sur le mode de calcul de l'indice des loyers. Les logements neufs mis sur le marché sont beaucoup plus chers que la moyenne, comme on l'a vu au chapitre 2. Cet écart de loyer ne découle cependant pas d'une utilité tellement supérieure, mais il résulte plutôt du niveau atteint par le prix du terrain et les prix de la construction, des coûts induits par les normes de construction récentes ainsi que des charges financières (accrues notamment par l'allongement des délais entre le début du projet et la réalisation et par le relèvement récent des taux d'intérêt). De plus, la marge de choix du locataire est souvent très réduite (euphémisme !). Enfin, il faut aussi tenir compte du fait que la comparaison dans le temps des loyers des logements non neufs ne se fait pas strictement à qualité constante. Ces logements vieillissent, se dégradent, sans que leur loyer ne se replie pour autant. Pour toutes ces raisons, les loyers des logements neufs sont introduits dans le calcul de l'indice en proportion de leur part – évidemment faible – dans l'ensemble du parc des logements. Leur prise en compte provoque une augmentation – légère – de l'indice par le seul fait que les neufs sont, toutes choses égales par ailleurs, plus chers que la moyenne des autres logements.

Dans la mesure où les rénovations lourdes impliquent que les logements soient libérés, les modifications de loyers consécutives 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.

Le tableau 5 présente les variations de loyer enregistrées en 1989 et 1990 (cumuls annuels des relevés semestriels). En raison du relèvement des taux d'intérêts hypothécaires amorcé au début 1989, la part de loyers majorés s'accroît de façon marquée. En 1987-88, un loyer sur trois augmente en une année, les deux tiers restant stables. En 1989, la part de loyers majorés passe à 44,5 %; en 1990, 70,7 % sont réhaussés.

Les augmentations dépassant 40 % sont rares, même en période de hausse des taux hypothécaires. Dans la grande majorité des cas, les majorations ne dépassent pas 20 %. En 1990, la part de celles comprises entre 10 % et 19,9 % est cependant plus forte qu'auparavant, au détriment de la proportion de celles qui sont inférieures à 10 %.

En cas de changement de locataire, dans le parc à loyer libre, le loyer est majoré dans trois cas sur quatre environ (en 1987, 1988 et 1990; dans 2 cas sur 3 en 1989). Les hausses sont alors généralement de plus forte amplitude que celles qui affectent les locataires en place : elles dépassent 60 % dans un cas sur quatre. En moyenne, la hausse des loyers se fixe à 25 % environ.

En toute rigueur, il faut garder à l'esprit qu'une hausse de 20 % appliquée à un loyer initial de 1 000 fr. représente 200 fr. et qu'une augmentation de 50 % pour un loyer initial de 400 fr. représente aussi 200 fr. Les logements subissant de fortes hausses relatives (en %) sont aussi dans bien des cas ceux dont le loyer était relativement bas avant le changement de locataire.

Il résulte aussi de cette situation que les loyers peuvent être très différents pour des appartements de taille comparable au sein du même immeuble. A fin 1990, dans les immeubles à loyer libre, les écarts maximaux observés vont du simple au double et plus dans 9 % des immeubles. La statistique étant fondée sur un échantillon tiré au huitième, elle ne peut que sous-estimer le phénomène. Il apparaît cependant qu'il est, comme on peut s'y attendre, plus accentué dans les immeubles anciens. Les rénovations effectuées logement par logement n'y sont évidemment pas pour rien.

La situation est différente pour les logements subventionnés dans le cadre de la loi cantonale ainsi que pour ceux qui sont propriété de la Ville de Genève et de certaines fondations de droit public. Pour les premiers, le loyer versé au propriétaire de l'immeuble est fixé par le contrat de subventionnement. Si son revenu dépasse un certain niveau, le locataire est astreint à payer à l'Etat subventionneur une surtaxe. Dans ce cas, quoiqu'il en soit, son loyer ne dépasse pas une part raisonnable de son revenu. Quant aux locataires de la Ville de Genève, leur loyer est fixé selon les règles que celle-là a adoptées, lesquelles tiennent compte notamment du revenu du locataire. Si un locataire modeste cède la place à un locataire aisé, il est vraisemblable qu'une majoration intervient, mais les loyers fixés par la Ville sont rarement contestés.

Entre mai 1977 et novembre 1990, les loyers augmentent de 75,7 % dans l'ensemble des 16 communes intégrées à l'échantillon de logements du canton. Au-dessus de la moyenne se trouvent notamment Carouge (+ 104,8 %), la ville de Genève (+ 80,7 %) et Vernier (+ 77,3 %). Parmi celles qui se trouvent au-dessous, la plus importante est Onex (+ 70,6 %). La part d'immeubles anciens constitue la source principale de ces écarts.

Entre les logements de taille différente, les écarts sont très faibles. Parmi les récents, l'augmentation est un peu plus forte pour les petits logements que pour les grands (1 pièce habitable : + 63,7 %; 5 pièces habitables : + 46,9 %). Parmi les anciens, la hausse est plus marquée pour les 2 pièces et 5 pièces que pour les autres (?!). Ces écarts sont quoiqu'il en soit à peine significatifs compte tenu des effets de structure qui peuvent infléchir l'évolution.

Tableau 5

Canton de Genève

Variations de loyers (1) intervenues en 1989 et 1990 au sein de l'échantillon (2) de la statistique des loyers

	Ensemble			Logements à loyer libre ayant changé de locataire		
	Nombre	Répartition en %		Nombre	Répartition en %	
		Ensemble	Hausses		Ensemble	Hausses
• 1989 (nov. 88 - nov. 89)						
Baisses	191	1,2	///	35	4,3	///
Sans changement	8 263	54,3	///	237	29,4	///
Hausses	6 768	44,5	100,0	535	66,3	100,0
moins de 10 %	4 814	31,6	71,1	122	15,1	22,8
10 - 19,9 %	1 141	7,5	16,9	95	11,8	17,7
20 - 39,9 %	490	3,2	7,2	118	14,6	22,0
40 - 59,9 %	115	0,8	1,7	57	7,1	10,7
60 - 79,9 %	54	0,4	0,8	38	4,7	7,1
80 - 99,9 %	43	0,3	0,6	26	3,2	4,9
100 % et plus	111	0,7	1,7	79	9,8	14,8
Total	15 222	100,0	///	807	100,0	///
• 1990 (nov. 89 - nov. 90)						
Baisses	171	1,1	///	16	1,9	///
Sans changement	4 307	28,2	///	197	23,2	///
Hausses	10 785	70,7	100,0	634	74,9	100,0
moins de 10 %	6 411	42,0	59,4	129	15,2	20,3
10 - 19,9 %	3 364	22,0	31,2	119	14,1	18,8
20 - 39,9 %	638	4,2	5,9	129	15,2	20,4
40 - 59,9 %	144	1,0	1,3	77	9,1	12,1
60 - 79,9 %	71	0,5	0,7	56	6,6	8,8
80 - 99,9 %	50	0,3	0,5	41	4,9	6,5
100 % et plus	107	0,7	1,0	83	9,8	13,1
Total	15 263	100,0	///	847	100,0	///

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

(2) Echantillon tiré au huitième. Ainsi, 1 logement de l'échantillon représente 8 logements du parc.

Source : SCS - Genève

Cadre légal

En Suisse, les locataires sont protégés par diverses dispositions légales protocolées depuis le 1er juillet 1990 dans le Code des obligations (CO). Auparavant, la plus grande partie de ces dispositions figurait dans l'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL) du 7 juillet 1972. Ce n'est pas ici le lieu d'exposer les dispositions en question, qui sont complexes, mais certaines sont importantes dans la présente problématique.

Ainsi, le CO définit des critères de fixation ou variation du loyer qui limitent les majorations que le propriétaire peut faire subir aux locataires. Selon ces critères, une augmentation de loyer est licite, entre autres :

- en cas d'augmentation des charges de l'immeuble, notamment des coûts financiers (hausse des taux d'intérêts hypothécaires, par exemple);
- en cas de prestation supplémentaire (installation d'un ascenseur, par exemple);
- pour maintenir le pouvoir d'achat des fonds propres investis en cas de renchérissement général (si l'indice suisse des prix à la consommation progresse de 10 %, le bailleur est en droit de majorer les loyers de 4 %, toutes choses égales par ailleurs).

Ces dispositions protègent bien le locataire en place, qui peut contester toute hausse injustifiée et obtenir en justice que la majoration ne dépasse pas les limites fixées. En cas de nouvelle location, le locataire peut aussi contester le montant du loyer s'il le juge abusif (cette possibilité a été étendue dans le nouveau droit du bail entré en vigueur le 1er juillet 1990). A l'origine, ces règles visaient à définir un maximum pour les majorations de loyer. Actuellement, on peut se demander si elles ne définissent pas simplement l'ampleur de majorations appliquées assez régulièrement et systématiquement par beaucoup de propriétaires et de régies.

Le lecteur intéressé par cette législation se référera utilement au guide édité par l'Association suisse des locataires "Le nouveau droit du bail", 1990.

De plus, la loi cantonale sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 22 juin 1989 (première version : 26 juin 1983) contient diverses dispositions destinées à protéger les locataires. Elle stipule que les "logements reconstruits, transformés ou créés répondent quant à leur genre, leur loyer ou leur prix aux besoins prépondérants de la population." Et les loyers ainsi fixés sont contrôlés par l'Etat durant une certaine période.

On n'oubliera pas cependant que de nombreuses autres dispositions légales influent sur le marché du logement en Suisse et dans le canton. Parmi elles, celles qui définissent l'affectation des terrains (zones agricoles, zones à bâtir, zones industrielles, ...) ne sont pas sans conséquence. Selon certains des plus illustres économistes, le niveau atteint par le prix des terrains doit moins au fait que la Suisse est un petit pays qu'au fait que la construction y est très réglementée.

Toutes les lois précitées expriment que le législateur suisse est profondément conscient :

- que le terrain n'est pas un bien comme un autre; même ceux qui ont presque tout oublié de leurs cours d'économie politique se rappellent que le terrain n'est pas reproductible et se souviennent des mécanismes afférents à la rente foncière;
- que le logement fait partie — sous nos latitudes et dans notre société — des biens indispensables; ne pas avoir de logement est de l'avis général moins supportable que ne pas disposer d'un téléviseur ou d'une automobile.

Quant aux vertus régulatrices du marché, elles sont certes très efficaces dans bien des domaines ...

Tableau 6

Canton de Genève

Indice genevois des prix à la consommation (décembre 1982 = 100) selon le type de bien et service

Variation annuelle en %

	Indice général	Type de bien et service		
		Loyers (1)	Produits pétroliers	Autres biens et services
1983	3,1	4,6	-5,9	3,6
1984	3,2	4,7	1,5	3,0
1985	4,3	5,7	-0,3	4,2
1986	1,0	5,0	-36,1	2,7
1987	2,2	4,4	0,0	1,7
1988	2,4	4,9	1,1	1,8
1989	4,6	5,3	29,9	3,3
1990	4,7	8,2	-1,0	4,0
Moyenne annuelle (1983-90)	3,2	5,3	-2,9	3,0

(1) Loyers sans les charges ni les locations de garage. L'indice des loyers qui entre dans l'indice des prix à la consommation tient compte des surtaxes.

Source : SCS - Genève

4. Prix, loyers et taux hypothécaires – évolution depuis 1966

Entre 1966 et 1975, les taux d'intérêts hypothécaires sont en phase de hausse; les augmentations les plus marquantes ont lieu en 1970-71 et 1974-75. Jusqu'à mi-1970, le renchérissement reste très modéré (3,1 %), alors que la progression des loyers s'affirme (8,8 % 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 4 ans. Il s'agit d'une phase d'ajustement sur le marché du logement. De 1970 à 1975, le renchérissement s'emballé (7,6 % à Genève en moyenne, premier choc pétrolier), mais la hausse nominale des loyers faiblit (7,3 % l'an). En conséquence, les loyers réels reculent légèrement en 1973 et 1974. A fin 1975, les taux hypothécaires atteignent le sommet de cette période (6,0 % en novembre 1975).

S'engage alors une baisse vertigineuse qui se termine à fin 1979 (4,0 %, soit - 2,0 points de pourcentage). Au cours de cette phase, le renchérissement général et celui des loyers ralentissent très fortement (respectivement 2,0 % et 2,4 % l'an) sous l'influence de la crise économique et de la revalorisation du franc.

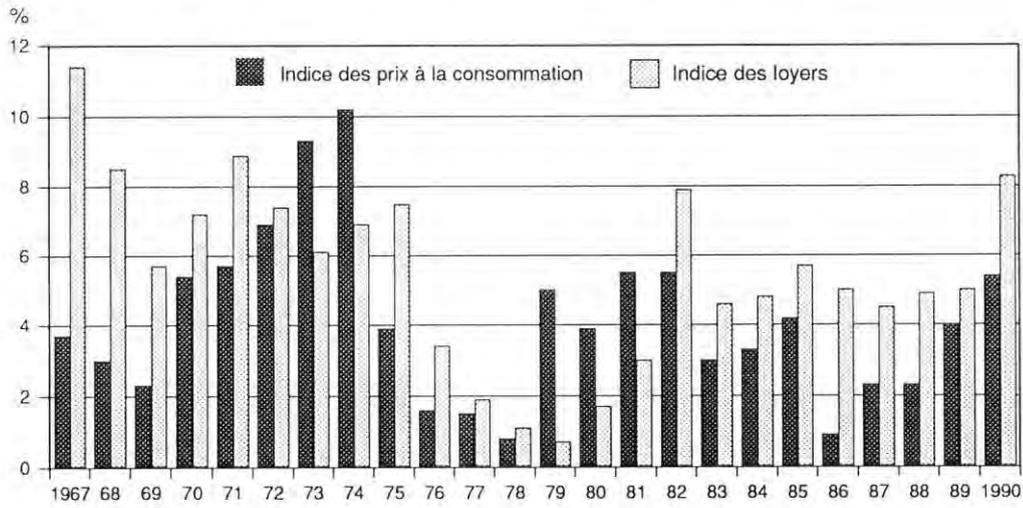
Les taux se retournent en 1980 et gagnent 2 points de pourcentage en deux ans, rejoignant en 1982 le niveau atteint en 1975. La hausse des prix s'accélère (deuxième choc pétrolier) et atteint un rythme annuel de 5 %. Les loyers digèrent d'abord la baisse des taux précédente (ils se replient de 9,1 % en termes réels entre fin 1978 et mi-1981), puis se redressent vers 1982.

Commence alors une phase de repli des taux, de stabilité et de repli à nouveau qui se termine à fin 1988. Au cours de cette période, le renchérissement général s'affaiblit progressivement, s'essouffant encore plus à la suite de la chute du prix du pétrole en 1986. Entre fin 1983 et fin 1988, le rythme annuel de la hausse des prix se fixe à 2,6 %, alors que celui des loyers s'établit à 5,0 %. Les loyers constituent alors le moteur du renchérissement et ils se valorisent sans cesse en termes réels, cela en période de stabilité et même de recul des taux.

Graphiques 6, 7 et 8

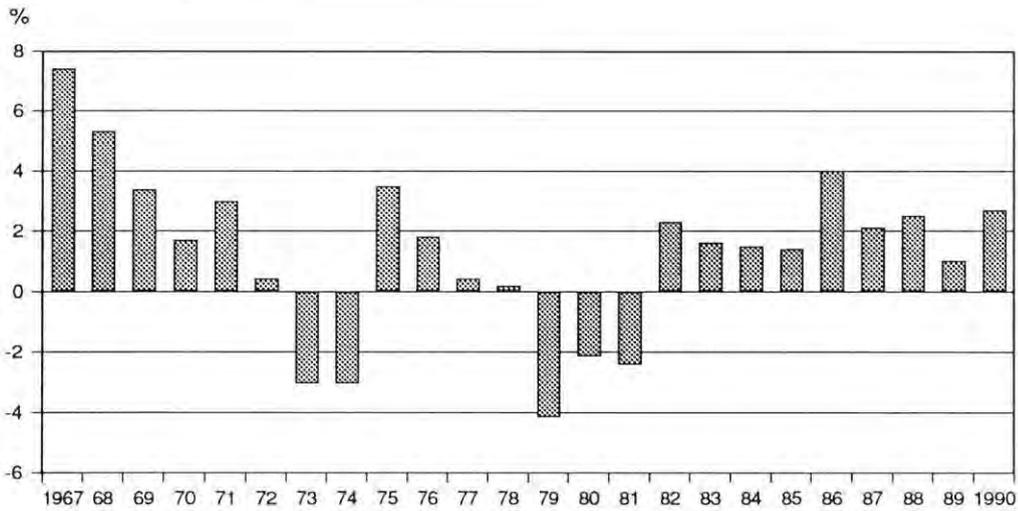
Evolution des loyers et des prix à la consommation à Genève

Variation annuelle



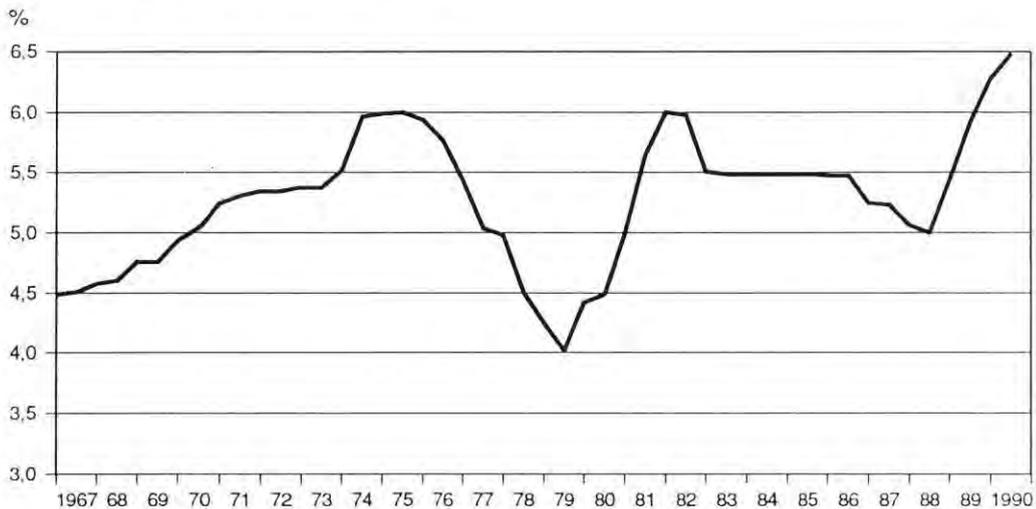
Evolution réelle des loyers à Genève

Variation annuelle



Evolution des taux d'intérêts hypothécaires

Anciennes hypothèques - moyenne suisse



En 1989, et comme chacun s'en souvient, les taux hypothécaires reprennent l'ascenseur : + 1,5 point de pourcentage entre fin 1988 et fin 1990. A la suite du krach boursier d'octobre 1987, la Banque nationale suisse lâche les freins pour éviter une crise de liquidités. Divers changements institutionnels en matière de paiement obscurcissent la vue sur la masse monétaire en 1988. Résultat : une politique monétaire trop expansive dans les faits, le franc suisse se dévalorise (1988-89) et le renchérissement s'accélère (+ 5,4 % en novembre 1990 sur une base annuelle). Du côté des loyers, l'impact des taux est visible : + 5,2 % encore en 1989, mais + 8,3 % en 1990.

L'influence des taux hypothécaires 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 ralentissement 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.

5. Comparaisons interrégionales

Le tableau 7 (p. 18) et le tableau porté en annexe page 23, qui figure dans "Statistique des villes suisses 1990" et que l'Union des villes suisses nous a aimablement permis de reproduire, nous permettent de situer Genève par rapport aux autres villes et à l'ensemble du pays.

De manière très générale, les loyers des grandes villes sont supérieurs à la moyenne des loyers suisses, mais des nuances doivent être apportées. Ainsi, les petits logements sont moins chers qu'en moyenne nationale dans plusieurs villes, tandis que l'écart se creuse dans l'autre sens pour les grands logements, particulièrement les anciens. Ces observations s'appliquent bien à Genève. Zurich est, elle, nettement plus chère que la moyenne nationale pour toutes les catégories et le tableau annexé page 23 montre que la plus grande partie des communes chères appartient au canton de Zurich et sont proches de la ville ou au bord du lac (Dietikon, Uster, Adliswil, Horgen, Kloten, Wädenswil, Küsnacht, Opfikon, Wallisellen, Zollikon).

Entre mai 1977 et novembre 1990, les loyers augmentent de 68,8 % en Suisse; ce chiffre se fixe à

- 75,7 % à Genève,
- 80,9 % à Bâle-Ville,
- 69,0 % en ville de Berne,
- 74,5 % en ville de Zurich.

Le graphique 10 (p. 20) permet de visualiser cette évolution selon la période de construction. Les courbes suisses, bernoises et zurichoises offrent parfois un aspect d'escalier beaucoup plus marqué que les courbes genevoises et bâloises.

Les logements anciens augmentent plus à Genève (80,8 %) et Bâle-Ville (107,6 %) qu'à Berne (69,1 %), Zurich (62,8 %) et en moyenne nationale (66,6 %). Pour les récents, Zurich vient en tête (64,0 %), suivie de Genève (56,2 %), Berne (53,2 %) et de l'ensemble du pays (51,1 %).

Les baux étant souvent plus longs à Genève que dans le reste du pays, les relèvements des taux hypothécaires s'y répercutent sur les loyers nettement plus lentement. Dès l'enquête de novembre 1989, l'indice suisse des loyers accuse le coup : + 5,1 % en 6 mois, contre + 2,9 % à Genève. En 1990 (de novembre 1989 à novembre 1990), les loyers progressent de 9,6 % à l'échelon national, de 8,3 % dans le canton. Auparavant, en période de stabilité des taux, la situation était inverse, les loyers genevois ayant tendance à augmenter nettement plus rapidement que la moyenne suisse.

Tableau 7

Suisse

Loyer mensuel moyen (1), en francs, en novembre 1990

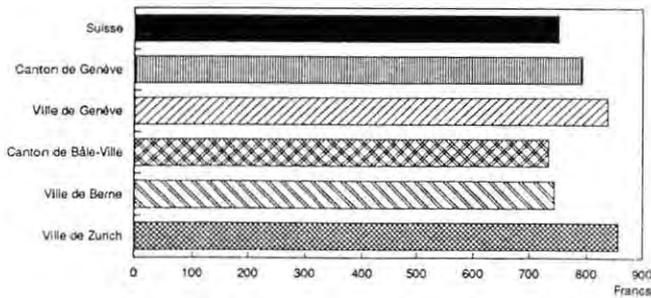
	Logement de ... pièces habitables				
	1	2	3	4	5
Ensemble des logements					
Suisse	495	625	752	941	1 256
Canton de Genève	471	591	792	1 026	1 383
Ville de Genève	497	597	837	1 114	1 505
Canton de Bâle-Ville	450	605	734	987	1 486
Ville de Berne	507	614	744	982	1 438
Ville de Zurich	581	761	857	1 049	1 449
Logements construits avant 1947					
Suisse	489	559	663	801	1 061
Canton de Genève	457	573	767	966	1 482
Ville de Genève	456	574	771	979	1 485
Canton de Bâle-Ville	410	528	671	927	1 205
Ville de Berne	444	558	721	935	1 447
Ville de Zurich	593	686	788	928	1 241
Logements construits après 1947 (neufs exclus)					
Suisse	498	664	801	1 007	1 370
Canton de Genève	477	599	795	1 035	1 353
Ville de Genève	521	619	867	1 171	1 514
Canton de Bâle-Ville	454	653	764	1 004	1 571
Ville de Berne	530	678	760	1 021	1 423
Ville de Zurich	580	807	916	1 140	1 582

(1) Loyers sans les charges ni les locations de garage. A Genève, les surtaxes éventuelles ne sont pas comprises.

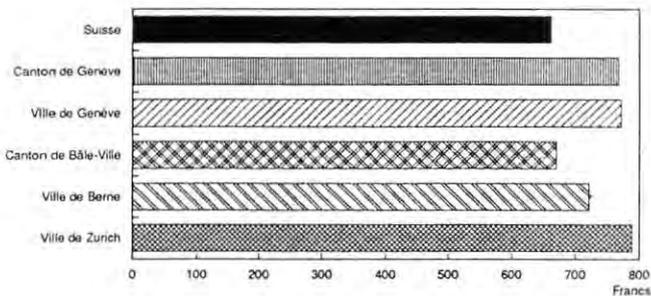
Source : OFS - Berne & offices régionaux correspondants

Graphique 9

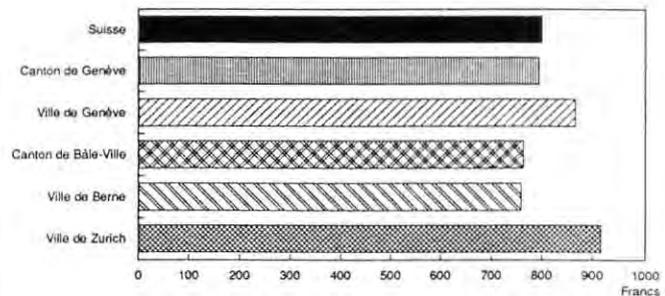
Loyer mensuel moyen en Suisse, à Genève, Bâle-Ville, Berne et Zurich, en novembre 1990
Logements de 3 pièces habitables



Logements de 3 pièces habitables construits avant 1947



Logements de 3 pièces habitables construits après 1947 (neufs exclus)



Entre fin 1982 et fin 1990, malgré le phénomène précité, qui est relatif à fin 1989 et 1990, la progression des loyers est visiblement plus marquée dans le canton que dans le reste du pays. Si les loyers en moyenne suisse augmentent de 40,0 %, le peloton de tête est composé de Carouge (65,0 %¹), Bellinzone (56,0 %), Vernier (54,8 %¹), Lancy (51,2 %¹), Genève-Ville (50,8 %), Zoug (50,8 %), Onex (49,9 %¹) et Meyrin (49,8 %¹) !

Cette poussée doit cependant être replacée dans un contexte économique plus large. La période de 1983-1990 représente une phase de croissance économique marquée dont Genève a particulièrement profité, comme l'attestent par exemple l'accroissement de l'emploi et celui du revenu cantonal, tous deux plus marqués qu'à l'échelon national. Sous la pression, l'indice genevois des prix à la consommation a pris de l'avance sur le suisse, et pas seulement dans le domaine des loyers.

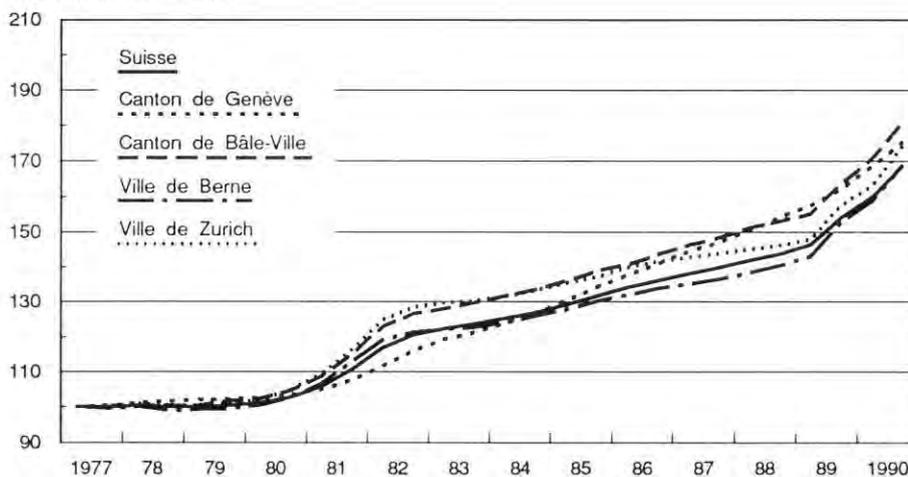
L'aspect d'escalier des courbes bernoises et zurichoises est imputable à la rapidité de réaction des loyers de ces villes aux variations des taux hypothécaires. En période de hausse des taux, l'indice des loyers des logements récents décroche brutalement, ce qui est bien visible en 1981-82 et en 1990. Quand les taux baissent, la progression de cet indice ralentit au point qu'il reste pratiquement stable ou recule même légèrement (Zurich en novembre 1983, par exemple). Les loyers des logements anciens sont un peu moins sensibles aux mouvements des taux. A Genève, les indices correspondants ne réagissent pas du tout aussi vite; l'impact des taux est certes perceptible, mais les variations des loyers apparaissent comme lissées par rapport aux indices bernois et zurichoises.

1. Les chiffres cités ici sont ceux qui ont été pris en compte par l'Office fédéral de la statistique pour la statistique fédérale des loyers et l'indice suisse des prix à la consommation. Les loyers pris en compte intègrent les éventuelles surtaxes HLM.

Graphique 10

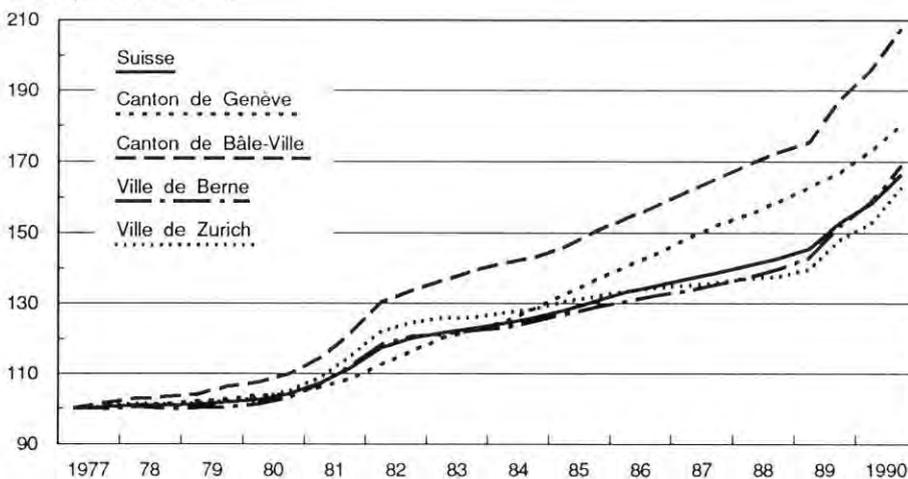
Evolution des loyers en Suisse, à Genève, Bâle-Ville, Berne et Zurich
Ensemble des logements

Indice (mai 1977 = 100)



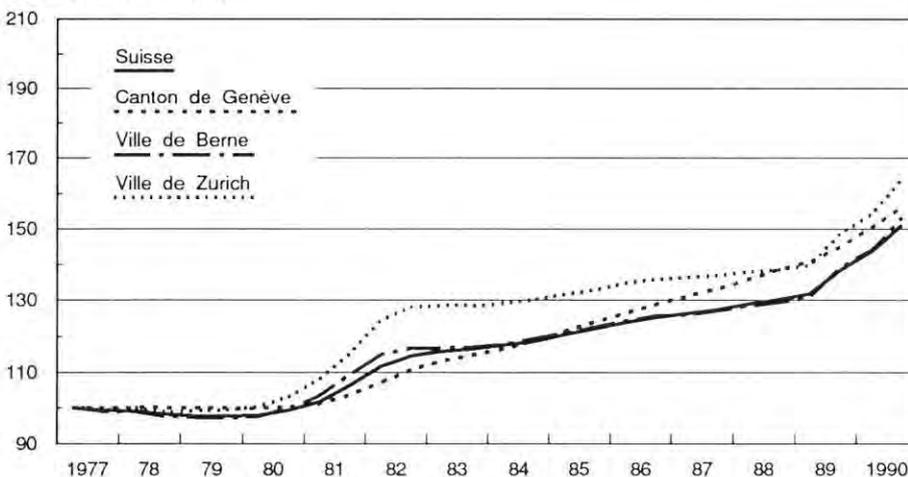
Logements anciens

Indice (mai 1977 = 100)



Logements récents

Indice (mai 1977 = 100)



L'impact de l'introduction des logements neufs dans l'indice des loyers est légèrement plus marqué à Genève qu'à Zurich et à Berne. Bien que le territoire cantonal soit trop exigu de l'avis de beaucoup, les villes de Zurich et Berne intra-muros offrent certainement encore moins de possibilités de construire du neuf. Quoi qu'il en soit, le mouvement de la construction ne semble pas constituer un facteur d'écart d'évolution entre les loyers des grandes villes.

Ces villes diffèrent notamment de par la structure de leurs parcs de logements respectifs en termes de type de propriétaire. Les coopératives sont par exemple beaucoup plus répandues en Suisse alémanique qu'à l'ouest du pays. Et si la Ville de Genève possède beaucoup d'immeubles, celle de Zurich occupe une place non négligeable sur le marché du logement. Coopératives et Municipalités exercent un effet modérateur sur le marché du logement, les loyers y sont fixés essentiellement de manière à couvrir les coûts.

L'examen des phases précitées montre que l'évolution des loyers à Genève, de même que celle des prix en général, peut s'écarter de la moyenne suisse dans un sens comme dans l'autre, sans pour autant que des écarts se creusent très fortement. Les chiffres relatifs au niveau des loyers indiquent par ailleurs que la situation genevoise est proche de celle des autres grandes villes de ce pays et que Genève n'a même pas le "privilège" d'être la plus chère de Suisse en moyenne sur ce plan, malgré une position géographique plus étroite que celle de Zurich.■

Taux d'intérêt¹ des premières hypothèques pratiqués par les banques cantonales², depuis 1964

	Anciennes hypothèques				Nouvelles hypothèques ³			
	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.
1964	3,74	3,82	3,93	3,95	3,97	3,97	4,04	4,15
1965	4,06	4,06	4,09	4,13	4,19	4,20	4,26	4,33
1966	4,20	4,24	4,24	4,28	4,38	4,38	4,44	4,54
1967	4,41	4,49	4,49	4,51	4,65	4,67	4,67	4,71
1968	4,55	4,58	4,60	4,60	4,79	4,82	4,82	4,84
1969	4,76	4,76	4,76	4,76	4,88	4,91	4,91	4,97
1970	4,80	4,94	5,00	5,05	5,04	5,19	5,28	5,39
1971	5,18	5,25	5,29	5,31	5,49	5,52	5,52	5,50
1972	5,31	5,35	5,35	5,35	5,47	5,44	5,44	5,46
1973	5,35	5,38	5,38	5,38	5,46	5,46	5,46	5,51
1974	5,38	5,52	5,53	5,96	5,64	5,91	6,15	6,46
1975	5,99	5,99	6,00	6,00	6,79	6,81	6,82	6,58
1976	6,00	5,94	5,79	5,77	6,28	5,95	5,81	5,67
1977	5,54	5,44	5,06	5,04	5,25	5,17	5,06	5,04
1978	4,99	4,98	4,54	4,50	4,70	4,60	4,52	4,31
1979	4,25	4,25	4,02	4,02	4,13	4,04	4,02	4,02
1980	4,03	4,42	4,48	4,49	4,14	4,45	4,48	4,70
1981	4,97	4,99	5,43	5,65	4,97	5,44	5,84	6,45
1982	5,87	6,00	5,98	5,98	6,52	6,31	6,00	5,92
1983	5,95	5,51	5,49	5,49	5,59	5,49	5,49	5,49
1984	5,49	5,49	5,49	5,49	5,49	5,49	5,49	5,49
1985	5,49	5,49	5,49	5,49	5,49	5,49	5,49	5,49
1986	5,49	5,48	5,48	5,48	5,48	5,47	5,47	5,27
1987	5,29	5,25	5,24	5,23	5,24	5,23	5,23	5,23
1988	5,23	5,07	5,00	5,00	5,23	5,00	4,99	4,99
1989	5,07	5,44	5,61	5,92	5,42	5,83	6,30	6,49
1990	6,01	6,28	6,41	6,48	7,23	7,38	7,68	7,92

1. Taux d'intérêt des mois de mars, juin, septembre et décembre; avant 1974, situation en fin de mois, depuis janvier 1974, situation en début de mois.

2. Par douze banques cantonales jusqu'à fin 1977.

3. Pour l'agriculture et les logements locatifs.

Source : BNS

Loyers moyens (sans charges) d'appartements de 3 chambres d'après la période de construction, en mai 1990

Städte mit ... Einwohnern	Monatlicher Mietpreis, Franken Bauperiode						Villes de ... habitants	Loyer mensuel, en francs Période de construction					
	vor 1947	1947- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1985	ab 1986		avant 1947	1947- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1985	des 1986
100 000 und mehr							10 000-14 999						
Basel-Stadt (Kanton)	637	563	760	936	1 175	1 279	Horw	...	559	632	828	1 092	...
Bern	676	625	677	896	1 178	1 465	Küsnacht	877	887	916	...	2 085	1 062
Genève	738	611	802	1 066	1 142	1 110	Langenthal	461	494	569	706	915	...
Lausanne	692	607	702	836	1 087	1 107	Liestal	508	552	669	750	1 171	...
Zürich	730	689	822	1 110	1 494	1 692	Littau	430	548	593	758	880	...
50 000-99 999							Locle, Le	321	301	371	506
Biel	570	535	620	781	935	1 083	Martigny	427	511	508	564
Luzern	457	542	701	911	1 085	1 211	Monthey	...	563	548	597	...	907
St. Gallen	601	563	644	767	1 012	1 438	Morges	515	672	682	811
Winterthur	564	586	654	841	1 101	1 188	Muri BE	538	697	728	892
20 000-49 999							Neuhausen a.R.	469	516	575	728	990	1 066
Chaux-de-Fonds, La	380	374	443	525	Nyon	720	589	692	795	1 171	1 468
Chur	548	502	647	878	1 015	1 226	Opfikon	670	735	775	993	1 397	...
Dietikon	574	663	734	969	1 251	1 266	Prilly	646	566	678
Emmen	469	514	547	748	971	1 004	Pully	642	734	817	1 008
Fribourg	644	562	623	756	1 001	1 190	Schlieren	764	679	753	983	1 226	1 285
Köniz	619	652	686	847	1 149	1 361	Sierre	441	541	582	585
Lancy	703	491	627	809	1 241	...	Steffisburg	533	622	689	835	1 011	1 101
Lugano	514	560	720	813	1 156	...	Wallisellen	811	753	873	1 113	1 356	...
Neuchâtel	600	520	599	750	843	1 163	Wohlen AG	536	656	666	732	983	...
Schaffhausen	544	500	598	734	990	976	Zollikon	702	912	1 048	1 460
Sion	561	537	588	569	846	891	moins de 10 000						
Thun	490	535	618	817	1 106	1 205	Glarus	425	...	624	678
Uster	513	631	662	905	1 264	1 468	Ittigen	599	...	702	890	...	1 188
Vernier	...	567	630	746	Kilchberg ZH	808	936	1 111	1 464
Yverdon-les-Bains	555	481	547	713	891	1 072	Porrentruy	456	435	466	563
							Versoix	757	998
15 000-19 999													
Aarau	607	538	623	868	1 052	1 207							
Adliswil	625	735	833	1 065	1 409	...							
Baar	513	603	658	827	1 236	1 553							
Bellinzona	574	463	607	800	...	...					
Burgdorf	594	560	555	692	988	...							
Frauenfeld	420	546	626	828	926	1 027							
Grenchen	460	516	567	607	...	...					
Horgen	598	640	745	1 031	1 499	...							
Kloten	...	674	817	986	1 364	1 450							
Kreuzlingen	488	524	580	768	998	1 014							
Meyrin	...	607	637	840	...	...					
Montreux	636	505	698	864	...	1 205							
Muttenz	531	676	681	833	1 223	...							
Olten	505	540	608	829	1 099	1 158							
Onex	...	513	552	752	...	...					
Ostermündigen	547	600	698	858	1 235	...							
Reinach BL	...	690	696	919	1 082	1 294							
Renens	588	606	675	811	1 083	1 378							
Solothurn	513	511	675	770	944	...							
Vevey	526	594	657	829	1 022	...							
Wädenswil	793	814	817	985	1 445	1 580							
Wettingen	600	616	767	981	1 350	...							
Wetzikon ZH	583	610	742	824	1 182	...							
Wil SG	616	580	626	812	978	1 255							
10 000-14 999													
Arbon	530	445	531	617	836	...							
Baden	600	617	696	838	1 171	1 247							
Binningen	534	639	808	1 037	...	1 597							
Birsfelden	545	696	693	718	1 214	1 256							
Bülach	1 017	604	663	886	1 163	...							
Carouge	582	501	632	782	1 148	1 011							
Delémont	470	392	474	649	909	895							
Herisau	411	571	596	...	871	1 145							

Source : Annuaire des villes suisse 1990

Collection "Aspects statistiques" : liste des cahiers parus

- Économie genevoise, rétrospective annuelle

N° 55	Février	1987	Rétrospective	1986
N° 59	Février	1988	"	1987
N° 64	Février	1989	"	1988
N° 73	Février	1990	"	1989
N° 82	Mars	1991	"	1990
- Recensements fédéraux de la population et des logements (RFE)

N° 22	Octobre	1981	RFP 1980	1. Population et ménages
N° 30	Octobre	1982	RFP 1980	2. Structures de la population des communes
N° 32	Décembre	1982	RFP 1980	3. Structures de la population du canton
N° 35	Mai	1983	RFP 1980	4. Ménages : composition et taille
N° 38	Septembre	1983	RFP 1980	5. Bâtiments et logements
N° 42	Décembre	1984	RFP 1980	6. Population active et mouvements pendulaires
N° 44	Mai	1985	RFP 1980	7. Conditions d'habitation des ménages (1)
N° 45	Juillet	1985	RFP 1980	8. " " " (2)
N° 46	Août	1985	RFP 1980	9. " " " (3)
N° 52	Juin	1986	RFP 1980	10. Structure professionnelle de la population résidante active
- Recensements fédéraux des entreprises (RFE)

N° 3	Mai	1977	RFE 1975	Le secteur public à Genève
N° 8	Juin	1978	RFE 1975	Les emplois, évolution par branche
N° 16	Octobre	1980	RFE 1975	La dépendance économique des entreprises du canton
N° 57	Septembre	1987	RFE 1985	1. Les administrations publiques dans le canton
N° 62	Novembre	1988	RFE 1985	3. Évolution de l'emploi par branche économique 1975
N° 66	Mars	1989	RFE 1985	4. Les entreprises établies à Genève
N° 68	Mai	1989	RFE 1985	5. Evolution de l'emploi dans les communes genevoises 1975-82-85
N° 69	Juin	1989	RFE 1985	6. Etablissements et personnes occupées dans le canton de Genève
N° 74	Mars	1990	RFE 1985	7. Le commerce de détail à Genève
N° 77	Septembre	1990	RFE 1985	8. Valeur de la production dans le canton de Genève; estimation par branche économique
N° 78	Septembre	1990	RFE 1985	9. Le secteur de la santé à Genève
N° 83	Mai	1991	RFE 1985	10. Dépendance économique des entreprises genevoises
- Population (état, mouvement, perspectives)

N° 11	Février	1979	Perspectives d'évolution de la population du canton	
N° 28	Février	1982	Évolution récente de la natalité à Genève	
N° 31	Novembre	1982	Note sur l'évolution des divorces à Genève	
N° 49	Janvier	1986	Évolution de la population étrangère à Genève, 1981-1984	
N° 58	Décembre	1987	Émigration des Suisses hors du canton de Genève, 1984-1986	
N° 71	Novembre	1989	Note sur l'évolution des conceptions hors mariage, à Genève et en Suisse	
N° 76	Septembre	1990	Perspectives de population pour le canton de Genève jusqu'en 2010	
N° 80	Octobre	1990	L'émigration des Suisses hors du canton de Genève	
N° 84	Mai	1991	L'acquisition de la nationalité suisse dans le canton de Genève	
- Emploi et vie active

N° 5	Juin	1977	Évolution de l'emploi à Genève depuis 1973	
N° 15	Mai	1980	Évolution de l'emploi à Genève	
N° 24	Novembre	1981	Population active à Genève, 1980	
N° 36	Juin	1983	Les emplois à Genève en 1982; enquête de septembre 1982	
N° 50	Février	1986	Evolution de l'emploi à Genève	
N° 63	Février	1989	La main-d'oeuvre frontalière dans le canton de Genève	
- Enseignement, formation, recherche

N° 25	Décembre	1981	Les brevets originaires de Genève délivrés en Suisse, 1978-1980	
-------	----------	------	---	--
- Entreprises et établissements

N° 81	Décembre	1990	Mouvement des entreprises dans le canton de Genève 1986-1989	
-------	----------	------	--	--
- Agriculture

N° 23	Octobre	1981	RFA 1980	Recensement de l'agriculture et de l'horticulture
N° 61	Octobre	1988	RFE 1985	2. Le recensement de l'agriculture à Genève (RFA)

Données générales, chiffres

- **Annuaire statistique**
Environ 330 pages, couverture rouge, parution vers la fin du mois d'octobre.
Recueil détaillé des principales statistiques annuelles concernant le canton dans son ensemble, mais aussi les communes (et en particulier la Ville de Genève). L'annuaire couvre un maximum de domaines : en principe, tous ceux pour lesquels on dispose de statistiques fiables et pertinentes.
- **Mémento statistique**
Dépliant annuel paraissant en mai (gratuit).
C'est une synthèse des données essentielles sur le canton.
- **Bulletin statistique**
Bulletin trimestriel de 44 pages, couverture verte.
Choix des principales statistiques genevoises (avec quelques données suisses) disponibles trimestriellement ou mensuellement. Ce bulletin trimestriel est complété d'une feuille mensuelle (huit numéros par an) donnant une mise à jour des principales données sur le canton.

Cahiers

(Etudes, analyses, résultats de relevés périodiques ou d'enquêtes).

Cahiers de format A4; quatre séries identifiables par la couleur de leur couverture :

- **Aspects statistiques**
Couverture bleue, 4 à 8 numéros par an.
Série consacrée à la présentation commentée et illustrée de sujets divers traités périodiquement (résultats de recensements, d'enquêtes annuelles, etc.) ou non (études ponctuelles). Dans cette série paraît chaque année, au début mars, une rétrospective sur l'économie genevoise.
- **Données statistiques**
Couverture jaune, 8 à 10 numéros par an.
Série permettant la diffusion rapide de résultats (statistiques annuelles, enquêtes), sous la forme de tableaux statistiques brièvement commentés. Cette série s'adresse d'abord à des publics spécialisés.

- **Etudes et documents**

Couverture rouge et noire, diffusion par souscription.

Documents techniques (méthodologie, classifications) ou données statistiques de référence ou ayant valeur d'archives.

- **Reflets conjoncturels**

Cahier trimestriel de 8 pages, couverture brune.

Série distribuée avec le bulletin statistique trimestriel, traitant de la conjoncture économique à Genève. Choix d'indicateurs économiques, l'accent principal ayant été mis jusqu'ici sur l'industrie (test conjoncturel).

Publications périodiques sur des domaines spécifiques

- **Marche des affaires**

Feuilles de couleur orange.

Industrie : résultats du test conjoncturel; feuille mensuelle avec complément trimestriel.

Hôtellerie : résultats du test conjoncturel; feuille trimestrielle.

Construction : résultats de l'enquête sur l'activité de la construction et choix d'indicateurs conjoncturels complémentaires; feuille trimestrielle.

- **Indice genevois des prix de la construction de logements**

Bulletin paraissant une fois par an, en juin, couverture bleu-vert

Indice au 1er avril; 6 pages de tableaux avec commentaires.

- **Indices des prix à la consommation**

Feuille mensuelle de couleur violette.

Tableaux sur les indices suisse et genevois, avec commentaires sur l'indice genevois.

- **Mercuriale de Genève**

Recueil de tableaux d'une douzaine de pages, couverture brique, paraissant une fois par mois.

Liste des prix observés sur les marchés de la Ville de Genève.