

Aspects statistiques

N° 103

Mélanges économiques

Prix et loyers à Genève

| Sommaire | Page |
|--|-------------|
| Evolution des prix à la consommation à Genève en 1994 | 3 |
| Les loyers par quartier à Genève | 7 |
| Les variations de loyer en cas de changement de locataire | 13 |

L'Office cantonal de la statistique produit et recueille des informations dans tous les domaines de la statistique, les met à disposition et les diffuse. Il assure également la coordination de la statistique publique sur le plan cantonal.

Principaux modes de diffusion :

Publications

Voir liste en page 4 de couverture

Téléphone

022 / 787 67 07 (accès principal à l'Office)

022 / 787 67 67 (indice des prix à la consommation)

Télécopieur

022 / 736 29 45

Vidéotex

*5703 ou *STAT#

Centre de documentation

Ouvert au public de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 17 h

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

Reproduction et utilisation des chiffres autorisées avec mention de la source.

Office cantonal de la statistique

8, rue du 31-Décembre

Case postale 6255 1211 Genève 6



DÉPARTEMENT DE L'ÉCONOMIE PUBLIQUE
République et canton de Genève

Aspects statistiques

N° 103

Mélanges économiques

Prix et loyers à Genève

| Sommaire | Page |
|--|-----------|
| Evolution des prix à la consommation à Genève en 1994 | 3 |
| Les loyers par quartier à Genève | 7 |
| Constatations statistiques et considérations extra-statistiques | 7 |
| Loyer moyen par quartier : écarts et homogénéité | 8 |
| Allons voir les choses de plus près | 8 |
| Et regardons-les sous un autre angle | 10 |
| Les variations de loyer en cas de changement de locataire | 13 |
| Introduction | 13 |
| D'abord, les chiffres bruts ... | 13 |
| Rappel d'une pratique ... courante | 15 |
| Mais combien de ménages sont-ils touchés ? | 16 |
| Témoin d'une baisse de pression | 16 |

Etude réalisée par :
Roland Rietschin (Tél. 787 67 40)

Avec la collaboration de :
Monique Roulet,
Noëlle Micard (traitement de texte)

Evolution des prix à la consommation à Genève en 1994

Dans l'ensemble des **pays industrialisés** membres de l'OCDE¹, la hausse du niveau général des prix à la consommation se fixe à 2,4 % en 1994 (taux annuel en décembre), contre 2,7 % en 1993 à pareille époque. Le taux de renchérissement a reculé dans la plupart des pays de l'OCDE. Avec ses 0,4 %, la **Suisse** se retrouve dans le peloton de tête en matière de renchérissement modéré. Citons quelques autres chiffres : 2,7 % aux Etats-Unis, 0,7 % au Japon, 2,7 % en Allemagne, 1,6 % en France, 4,1 % en Italie, 2,9 % au Royaume-Uni.

A **Genève**, le taux annuel de renchérissement (glissement de l'indice de décembre à décembre) se fixe à 0,5 % en 1994, après avoir dépassé la barre des 3 % durant cinq ans. La décélération par rapport à l'année précédente est brutale (de 3,7 % à 0,5 %). De semblables ralentissements sont rares : il faut remonter à la chute du pétrole de 1986 (1985 : + 4,3 %; 1986 : + 1,0 %) et à l'après-choc pétrolier de 1973 (1974 : + 8,3 %; 1975 : + 3,4 %). De plus, la hausse des prix de 1994 est la plus basse enregistrée depuis que l'indice genevois des prix à la consommation est calculé (1966). L'année dernière est donc une année remarquable en matière de renchérissement. S'il y a ici motif à satisfaction, on ne saurait toutefois oublier que cette modération sur le front des prix s'est opérée dans un climat conjoncturel morose, en particulier sur le plan de l'emploi. Par ailleurs, les acteurs économiques sachant depuis plusieurs mois que la TVA allait être introduite au 1^{er} janvier 1995, on ne saurait

exclure que certains prix aient été "retenus" en 1994 dans l'idée de faire d'une pierre deux coups à l'orée de 1995.

A l'**échelon national**, le taux annuel de renchérissement s'établit à 0,4 % en décembre. Au cours des trente dernières années, ce n'est qu'en 1986 qu'un taux inférieur a été enregistré (0,0 %).

Revenons à l'évolution des prix à Genève. Parmi les postes de dépenses pris en compte dans l'indice, certains se signalent par leur poids ou leur volatilité, ainsi que par l'impact qu'ils peuvent exercer sur l'indice général. Parmi eux, les **loyers** (surtaxes dans les logements subventionnés et allocations personnalisées de logement prises en compte) : leur hausse annuelle (+ 0,8 %) est la plus faible enregistrée ces dix dernières années². Cette évolution s'explique notamment par le recul des taux hypothécaires intervenu en 1993, par le ralentissement du renchérissement général et par l'augmentation du nombre de logements vacants. En matière **pétrolière**, l'impact global est négatif, le repli du mazout (– 13,2 %) l'emportant sur la hausse de l'essence (+ 0,4 %). Quant aux **fruits et légumes**, aucune tendance marquée ne se dégage de leurs variations saisonnières continues, lesquelles exercent par ailleurs un impact certain sur l'indice général.

Les **marchandises non durables** reculent de 0,9 % en 1994. Cette variation est imputable principalement à la baisse des produits alimentaires et à celle

¹ Total OCDE, à l'exclusion de la Turquie.

² En faisant abstraction des surtaxes et allocations, la hausse annuelle s'établit à 1,2 %.

du mazout. Des hausses relativement faibles s'observent pour les médicaments (+ 1,4 %) et les articles de toilette (+ 1,7 %). L'augmentation la plus marquée est celle du café en grains (+ 19,6 %), due à la flambée du cours de la matière première. Les **marchandises semi-durables** restent presque stables (+ 0,2 %). Parmi elles, l'habillement progresse de 0,5 %. L'indice des **marchandises durables** se replie de 0,5 % : baisses dans l'électronique de loisir et l'électroménager, hausses modérées dans l'aménagement du logement et pour les deux-roues. Au total, les **marchandises** reculent de 0,6 % en 1994.

Les **services publics** sont adaptés de 1,6 % : électricité (+ 2,6 %), tarifs hospitaliers (+ 1,9 %), transports publics urbains (+ 2,8 %), tarifs postaux (+ 3,0 %), télécommunications (+ 1,3 %). Les **services privés** progressent de 1,2 %. Une fois n'est pas coutume, la hausse des loyers (+ 0,8 %) est inférieure à ce seuil. Par ordre décroissant, citons : les taxis (+ 36,3 %; il est vrai que les tarifs étaient restés stables durant de nombreuses années), les cours de formation (+ 6,1 %), le service de l'hôtellerie-restauration (+ 2,2 %), ceux des garagistes (+ 2,1 %), les tarifs des coiffeurs (+ 0,5 %), les voyages à forfait (– 3,8 %).

Autre angle de lecture : l'origine des biens. Les **marchandises importées** reculent de 1,0 % en 1994. Les produits alimentaires, le mazout et l'électronique de loisirs contribuent notablement à ce mouvement, lequel s'explique notamment par l'évolution positive du franc suisse. Belle symétrie : les **biens et services indigènes** augmentent de 1,0 %, cette hausse étant imputable pour sa plus grande part aux services.

Perspectives 1995

Au premier janvier 1995, l'impôt sur le chiffre d'affaires (ICHA) a été remplacé par la taxe sur la valeur ajoutée (TVA - nouvel impôt indirect sur la consommation). Cette modification du régime fiscal a des répercussions sur les prix à la consommation (euphémisme).

Selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), qui s'appuie sur une étude du Centre de recherches conjoncturelles (KOF) de l'EPFZ, le taux annuel de renchérissement pour 1995 - mesuré à l'aune de l'indice suisse des prix à la consommation - peut

être estimé à 2,5 %. Cette progression résulte de l'impact du changement de régime fiscal (estimé à 1,3 %), auquel s'ajoute une hausse modérée du niveau général des prix (estimée à 1,2 %).

Ces estimations ne se bornent pas à une simple opération d'addition de TVA et de soustraction d'ICHA. Compte tenu des différences entre les deux systèmes fiscaux, il faut notamment tenir compte de l'évolution des prix des biens et services que les entreprises se procurent pour assurer leur production (consommation intermédiaire, investissements), autrement dit de l'évolution des coûts de production. L'ICHA engendrait dans bien des cas un cumul d'impôt (la fameuse "taxe occulte"). La suppression de celui-ci est l'un des principaux avantages de la TVA. La hausse de 1,3 % précitée tient compte de l'allègement des coûts de production, en particulier de la disparition de la taxe occulte, ainsi que de l'extension du champ de l'impôt, notamment aux services.

Selon l'étude précitée, la hausse sera nettement plus marquée pour les services considérés globalement que pour les marchandises. Au sein des premiers, il est probable que les prix de l'hôtellerie-restauration seront nettement touchés, de même que les tarifs des services publics. Par contre, les loyers ne le seront pratiquement pas, du moins à court terme. Parmi les marchandises, les prix pourraient même se replier dans les textiles, l'aménagement du logement et les appareils électriques et électroniques. La hausse sera modérée pour les denrées alimentaires, les médicaments, les livres et les journaux (imposés au taux réduit). Par contre, elle sera marquée pour les agents énergétiques (gaz, électricité, huiles de chauffage).

De grandes incertitudes planent sur la chronologie des événements. L'effet de la baisse des coûts de production, notamment la suppression de la taxe occulte, ne s'exercera que progressivement dans le temps. De plus, il est possible que les adaptations de prix en janvier correspondent à l'application du taux de TVA et soient par conséquent relativement fortes, puis que des corrections à la baisse s'opèrent en cours d'année, sous la pression de la concurrence et à la lumière de la baisse des coûts susmentionnée. La situation concurrentielle, la politique des entreprises en matière de prix et la réaction des consommateurs constitueront des facteurs clefs qu'il est difficile d'évaluer.

Indice genevois des prix à la consommation

Variation annuelle, calculée de décembre à décembre, selon le groupe de dépenses, le genre et l'origine des biens, en pour-cent

| | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 ¹ | 1994 |
|---|------------|------------|------------|------------|-------------------|------------|
| Indice général | 4,6 | 4,7 | 5,5 | 3,2 | 3,7 | 0,5 |
| Groupe de dépenses (Décembre 1982 = 100) | | | | | | |
| Alimentation | 3,4 | 3,5 | 4,2 | - 0,1 | /// | /// |
| Boissons et tabacs | 4,3 | 5,7 | 3,6 | 1,6 | /// | /// |
| Habillement | 2,9 | 5,6 | 3,7 | 3,1 | /// | /// |
| Loyer | 5,3 | 8,2 | 8,0 | 7,0 | /// | /// |
| Chauffage et éclairage | 26,6 | - 4,9 | - 6,8 | - 2,5 | /// | /// |
| Aménagement et entretien du logement | 3,0 | 4,4 | 4,8 | 3,4 | /// | /// |
| Transports et communications | 4,8 | 3,5 | 4,9 | 4,5 | /// | /// |
| Santé et soins personnels | 2,4 | 4,0 | 9,4 | 0,5 | /// | /// |
| Instruction et loisirs | 3,2 | 4,6 | 6,4 | 4,1 | /// | /// |
| Groupe de dépenses (Mai 1993 = 100) | | | | | | |
| Alimentation, boissons et tabacs | /// | /// | /// | /// | 4,1 | - 1,1 |
| Habillement | /// | /// | /// | /// | 0,8 | 0,5 |
| Logement et énergie | /// | /// | /// | /// | 4,5 | 0,4 |
| Aménagement du logement | /// | /// | /// | /// | 1,0 | 0,5 |
| Santé | /// | /// | /// | /// | 1,9 | 1,3 |
| Transports et communications | /// | /// | /// | /// | 6,6 | 1,7 |
| Loisirs, spectacles, enseignement et culture | /// | /// | /// | /// | 1,9 | 0,3 |
| Autres biens et services | /// | /// | /// | /// | 3,5 | 1,0 |
| Genre de biens² | | | | | | |
| Marchandises | 4,6 | 3,3 | 2,5 | 0,8 | 2,9 | - 0,6 |
| . Marchandises non durables | 5,1 | 3,5 | 2,7 | 0,4 | 4,2 | - 0,9 |
| . Marchandises semi-durables | /// | /// | /// | /// | 0,6 | 0,2 |
| . Marchandises durables | 2,2 | 2,4 | 1,4 | 2,6 | 0,8 | - 0,5 |
| Services | 4,5 | 5,8 | 8,0 | 5,2 | 4,3 | 1,3 |
| . Services privés | 4,9 | 6,6 | 7,4 | 5,9 | 4,6 | 1,2 |
| . Services publics | 2,0 | 0,6 | 12,2 | 0,7 | 3,7 | 1,6 |
| Origine des biens | | | | | | |
| Marchandises et services indigènes | 3,8 | 5,4 | 6,8 | 4,0 | 3,8 | 1,0 |
| Marchandises importées | 6,8 | 2,6 | 1,7 | 0,8 | 3,5 | - 1,0 |
| Variation des moyennes annuelles de l'indice général | | | | | | |
| | 3,6 | 4,6 | 5,6 | 4,0 | 3,9 | 1,4 |
| Pour information : indice suisse | | | | | | |
| Variation annuelle (déc.-déc.) | 5,0 | 5,3 | 5,2 | 3,4 | 2,5 | 0,4 |
| Variation des moyennes annuelles | 3,2 | 5,4 | 5,9 | 4,0 | 3,3 | 0,9 |

1. Compte tenu des modifications intervenues dans l'ensemble des biens et services pris en compte et dans sa structuration, les variations annuelles des groupes, genres et origines pour 1993 constituent des estimations et n'ont qu'une valeur indicative.

2. La catégorie "marchandises semi-durables" n'existait pas dans l'indice de base décembre 1982 = 100. Il en résulte une rupture de série notable pour les deux autres genres de marchandises en mai 1993.

Au cours des deux premiers mois de l'année, la hausse du niveau général des prix à la consommation se fixe à 1,7 %. Compte tenu de la périodicité des relevés de prix – ils sont trimestriels pour de nombreux postes de dépenses –, il faudra attendre l'indice de mars pour se faire une idée de l'impact total et immédiat de la TVA. Les premiers résultats confirment globalement les perspectives. Parmi les principaux postes touchés, citons la restauration (+ 7,2 % pour les repas, + 8,7 % pour les boissons), la coiffure (+ 5,4 %), les agents énergétiques (+ 6,5 % pour le gaz, + 11,3 % pour l'électricité, + 7,5 % pour le mazout en janvier), les transports publics (+ 6,0 % pour les CFF, + 8,3 % pour les TPG) et les télécommunications (+ 3,3 %). Dans le domaine alimentaire, le pain et la boulangerie

augmentent de 3,2 % en deux mois, la viande et la charcuterie de 3,3 %. Les médicaments augmentent de 2,1 % en janvier. Par contre, les prix des véhicules reculent de 0,5 %.

Afin de mieux appréhender l'impact de la TVA sur l'indice, l'OFS mène une enquête complémentaire auprès des informateurs (commerces et prestataires de services auprès desquels les prix sont relevés). Les résultats en sont publiés dans le communiqué de presse mensuel de l'OFS. Il sera toutefois impossible de calculer le "pur" impact du nouvel impôt; on ne pourra qu'en évaluer les effets, ceux-ci intégrant d'autres facteurs que la modification de la fiscalité indirecte. ■

Les loyers par quartier à Genève

Il est assez courant d'entendre parler de quartiers chers ou de quartiers bon marché. Le Genevois qui parcourt sa ville opposera volontiers le standing de Champel ou Florissant au caractère populaire des Pâquis ou de la Jonction. Sur la base des résultats de la statistique cantonale des loyers, il est montré ici que les écarts sont faibles, à époque de construction équivalente, dans le secteur libre (c'est à dire sans les logements subventionnés). Si des différences parfois importantes existent entre des immeubles particuliers, notamment en raison de caractéristiques que la statistique ne peut pas saisir, il est rare de détecter un véritable effet de localisation.

Constatations statistiques et considérations extra-statistiques

En mai 1994, le loyer moyen d'un appartement de 4 pièces (à la genevoise : cuisine comprise) se fixe à 977 francs par mois (charges et garage éventuel non compris, sans tenir compte ni des surtaxes dans les logements subventionnés ni des allocations personnalisées de logement). Cette moyenne recouvre des situations individuelles très variables. Ainsi, les 10 % les meilleur marché coûtent 555 francs et moins, tandis que les 10 % les plus chers ont un loyer supérieur à 1 498 francs. Quels facteurs expliquent de tels écarts ?

La statistique cantonale des loyers apporte une réponse partielle à cette question. Le loyer dépend notamment de la taille du logement (nombre de pièces), du mode de subventionnement ou de l'appartenance au secteur libre, du statut d'occupation et de l'époque de construction de l'immeuble. De plus,

le loyer fait souvent l'objet d'une majoration en cas de changement de locataire, que des travaux de rénovation aient été ou non effectués entre-temps. Il en résulte des écarts de loyer parfois très nets entre les appartements d'un même immeuble.

Les rénovations des immeubles anciens exercent aussi un effet important sur les loyers. Jusqu'en mai 1993, dans l'ancienne statistique, leur prise en compte n'était pas possible. Depuis mai 1993, le type de rénovation est collecté, mais il faudra attendre qu'un peu de temps s'écoule avant d'exploiter ces données.

Il va de soi que d'autres facteurs peuvent entrer en jeu : niveau d'équipement, distribution des espaces, standing, vue, proximité des commerces et des transports publics, agrément du lieu, etc. Aussi importants ces éléments soient-ils, leur principal désavantage dans l'optique de l'analyse est la difficulté de les quantifier ou d'établir pour eux des classifications pertinentes et largement reconnues.

Parmi les caractéristiques disponibles et exploitables, la localisation soulève régulièrement des questions. Beaucoup pensent que les quartiers de la ville de Genève, par exemple, sont très typés en termes de loyers et que la localisation est un facteur déterminant. Cette idée est encore renforcée par la législation ad hoc, qui fait référence aux loyers usuels du quartier (art. 269a du Code des Obligations)³. Quelle réponse les chiffres apportent-ils ?

³ A notre connaissance, cette disposition légale n'est pas fondée sur une étude statistique des loyers des grandes villes par quartier.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, ouvrons une parenthèse sur le **profil des quartiers en termes d'époque de construction des immeubles et de taille des logements**. De manière générale, les immeubles situés en ville de Genève sont plus anciens que ceux de l'ensemble des autres communes et la proportion de petits logements y est plus élevée. Les quartiers suivants comportent une part très importante d'immeubles anciens : Cité-Centre, St-Gervais-Chantepoulet, Délices-Grottes-Montbrillant, Pâquis, Jonction, Eaux-Vives. D'autres se sont développés notablement dans les années 60 et 70 : Champel, Sécheron, Bouchet-Moillebeau. Aux Pâquis, la proportion d'immeubles construits dans les années 80 est relativement importante, en conséquence de démolitions et constructions à neuf. La part de petits logements est élevée à St-Gervais-Chantepoulet, aux Pâquis, à La Cluse, aux Acacias. Par contre, les grands appartements sont relativement fréquents au Centre, à Champel, à Florissant-Malagnou et au Bouchet-Moillebeau.

Loyer moyen par quartier : écarts et homogénéité

Le *tableau 2* présente le loyer mensuel moyen par pièce selon l'époque de construction et le quartier pour les **logements à loyer libre**. On a donc éliminé les logements subventionnés, qui auraient parasité l'analyse, et l'on a standardisé le loyer en prenant le loyer par pièce (voir encadré page 11). Bien que les quartiers de la ville soient au centre du débat, les chiffres sont aussi indiqués pour les autres communes (réparties en deux groupes).

Que dit ce tableau ? D'abord et surtout que le loyer moyen varie nettement en fonction de l'époque de construction, ensuite, et ensuite seulement, que des écarts existent entre les quartiers. L'effet de l'époque de construction est net à partir des années 70. Quant aux immeubles anciens (construits avant 1947), ils sont particulièrement hétérogènes dans la mesure où ils ont subi des rénovations d'ampleur variable, entre l'entretien minimum et la rénovation complète (façades conservées et tout l'intérieur refait à neuf). La dernière tranche (dès 1991) comprend moins de logements que les précédentes; le loyer moyen par quartier peut tenir à l'existence de quelques blocs d'immeubles importants.

Trois quartiers apparaissent comme un peu plus chers que la moyenne, cela dans toutes les tran-

ches d'époque de construction pour lesquelles les chiffres sont significatifs : Cité-Centre, Champel et Florissant-Malagnou. St-Gervais-Chantepoulet l'est aussi un peu, mais seulement pour les immeubles construits après 1946. A l'autre bout de l'échelle, trois quartiers sont meilleur marché que la moyenne : Jonction-Plainpalais, Charmilles-Châtelaine, St-Jean-Aïre. Le quartier du Grand-Pré et de Vermont l'est aussi, sauf pour les immeubles construits dans les années 60. Non, les Pâquis ne sont pas un quartier bon marché !

Néanmoins, les écarts exprimés en francs restent généralement faibles, appréciation consolidée par le fait que les loyers individuels sont très dispersés autour de leur moyenne, dans le canton en général aussi bien que dans le même quartier et pour la même époque de construction. Et le loyer moyen des logements anciens de Champel reste nettement inférieur à celui des logements construits dans les années 80 à la Jonction. Dans les quartiers de Grand-Pré-Vermont, Charmilles-Châtelaine et St-Jean-Aïre, la proportion de coopératives est plus forte qu'ailleurs et cela contribue à modérer les loyers moyens pour les époques concernées.

Allons voir les choses de plus près

Les écarts interquartiers sont donc finalement faibles en regard de la dispersion des loyers individuels. Qu'en est-il à l'intérieur des quartiers, rue par rue ? Cité-Centre, Pâquis et Jonction ont été examinés dans le détail à la recherche d'effets de localisation. Le secret statistique interdisant la diffusion de chiffres détaillés à l'adresse, seules des conclusions ne permettant pas l'identification d'immeubles en particulier peuvent être exposées.

Cité-Centre : ce quartier est délimité par le boulevard Georges-Favon, ceux des Philosophes, des Tranchées, la rue Adrien-Lachenal, le bas du boulevard Helvétique, la rue de la Scie, le bord du lac et les rives du Rhône. Quelques adresses en Vieilleville, à la situation exceptionnelle, sont – logiquement – plus chères que la moyenne. Pour le reste, il est bien difficile de trouver une logique en termes de localisation aux écarts constatés. Dans la plupart des cas, ce sont les spécificités de l'immeuble en tant que tel qui jouent vraisemblablement un rôle, ce qui sort du champ d'une analyse statistique.

Les Pâquis : le secteur statistique en question est bordé par les rues des Alpes, de Lausanne, du

Loyer mensuel moyen par pièce (1), en francs, selon l'époque de construction, le groupe de communes et le secteur statistique, en mai 1994

Logements à loyer libre

| | Avant 1947 | 1947- 1960 | 1961- 1970 | 1971- 1980 | 1981- 1990 | Dès 1991 | Ensemble |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|------------|
| Ville de Genève | 255 | 233 | 269 | 346 | 417 | 455 | 272 |
| Cité-Centre | 325 | 342 | 420 | [] | [] | [] | 337 |
| St-Gervais - Chantepoulet | 248 | 307 | 348 | [] | 460 | [] | 301 |
| Délices - Grottes | 236 | 247 | 269 | 330 | 351 | 339 | 259 |
| Pâquis - Navigation | 267 | 225 | 313 | 334 | 408 | 413 | 290 |
| Champel - Roseraie | 289 | 272 | 297 | 398 | 402 | [] | 314 |
| La Cluse - Philosophes | 239 | 240 | 273 | 338 | 387 | 324 | 264 |
| Jonction - Plainpalais | 223 | 221 | 236 | 277 | 399 | 422 | 241 |
| Bâtie - Acacias | 223 | 251 | 199 | 344 | 380 | [] | 243 |
| Eaux-Vives - Lac | 254 | 234 | 275 | 319 | 410 | 485 | 269 |
| Florissant - Malagnou | 260 | 282 | 352 | 373 | 416 | [] | 302 |
| Sécheron - Prieuré | 227 | 316 | 328 | 340 | 462 | [] | 304 |
| ONU - Rigot | [] | [] | [] | [] | [] | 423 | 387 |
| Grand-Pré - Vermont | 244 | 208 | 316 | 299 | [] | [] | 224 |
| Boucher - Moillebeau | 288 | 210 | 273 | 320 | [] | [] | 283 |
| Charmilles - Châtelaine | 245 | 200 | 244 | 317 | 410 | 565 | 249 |
| St-Jean - Aire | 253 | 207 | 193 | 211 | [] | 441 | 226 |
| Villes de la périphérie (2) | 225 | 188 | 217 | 260 | 372 | 475 | 230 |
| Autres communes | 241 | 206 | 235 | 276 | 382 | 491 | 261 |
| Ensemble | 253 | 224 | 240 | 295 | 405 | 459 | 259 |

(1) Loyer sans charges ni location de garage; surtaxes et allocations de logement non prises en compte.

(2) Carouge, Lancy, Meyrin, Onex, Thônex, Vernier.

Prieuré et des Buis, puis le lac. Ici, les effets de vue et de prestige dominant dans la mesure où les quais (Wilson et Mont-Blanc) sont plus chers que la moyenne. Pour le reste, aucun effet de localisation n'est détectable.

La Jonction - Plainpalais : entre Arve et Rhône, ce quartier est délimité par le boulevard Georges-Favon, la plaine de Plainpalais et le bas du boulevard du Pont-d'Arve. Les quelques adresses plus chères que la moyenne ne le doivent pas à la localisation.

Et les quais ? Le quai Wilson pouvait donner des idées : la vue sur le lac ou un cours d'eau se paie-t-elle ? Oui pour le lac, aussi bien aux Pâquis qu'aux Eaux-Vives (quai Gustave-Ador); pas de manière perceptible pour le Rhône et l'Arve, sous réserve de cas particuliers. Par ailleurs, les bords du lac correspondent aussi à des adresses de

prestige, ce qui s'ajoute à l'effet de vue.

Au bout du compte, la liste des quartiers légèrement plus chers ou meilleur marché que la moyenne n'étonne pas, ou peu. Comme exposé précédemment, plusieurs facteurs non quantifiables exercent un impact sur le loyer. Au fil du temps, les investisseurs ont vraisemblablement construit les immeubles les plus confortables dans les lieux les plus agréables, du moins quand c'était possible. Construire des logements luxueux dans une ruelle étroite et bruyante située dans un quartier considéré comme très populaire pourrait ne pas être un bon argument de marketing, même en situation de pénurie. Ainsi, l'"effet de quai" précité est sans doute aussi bien un effet de vue qu'un effet de prestige et de genre d'immeuble. Finalement, dans cette optique, c'est la faiblesse des écarts entre quartiers qui pourrait étonner !

Répartition des logements, en %, selon le loyer par pièce (1), le groupe de communes et le secteur statistique, en mai 1994

Logements à loyer libre construits avant 1993

| | Loyer mensuel par pièce, arrondi au franc (2) | | | | | | Ensemble |
|-----------------------------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| | < 145 | 145 - 181 | 182 - 240 | 241 - 329 | 330 - 415 | > 415 | |
| Ville de Genève | 10,4 | 12,8 | 22,1 | 24,8 | 16,8 | 13,1 | 100,0 |
| Cité-Centre | 8,1 | 8,8 | 17,6 | 22,3 | 16,5 | 26,7 | 100,0 |
| St-Gervais - Chantepoulet | 12,4 | 9,4 | 18,8 | 20,6 | 20,6 | 18,2 | 100,0 |
| Délices - Grottes | 9,3 | 10,9 | 26,1 | 27,4 | 17,9 | 8,4 | 100,0 |
| Pâquis - Navigation | 9,0 | 10,0 | 17,7 | 25,1 | 21,2 | 17,0 | 100,0 |
| Champel - Roseraie | 5,7 | 7,2 | 15,9 | 25,8 | 24,9 | 20,5 | 100,0 |
| La Cluse - Philosophes | 9,4 | 12,2 | 23,6 | 25,8 | 18,8 | 10,2 | 100,0 |
| Jonction - Plainpalais | 14,4 | 19,9 | 21,3 | 21,3 | 13,6 | 9,5 | 100,0 |
| Bâtie - Acacias | 14,1 | 16,7 | 21,1 | 21,6 | 18,1 | 8,4 | 100,0 |
| Eaux-Vives - Lac | 8,5 | 14,4 | 21,9 | 27,5 | 14,9 | 12,8 | 100,0 |
| Florissant - Malagnou | 4,5 | 8,6 | 25,6 | 27,3 | 17,0 | 17,0 | 100,0 |
| Sécheron - Prieuré | 5,5 | 9,8 | 19,5 | 22,7 | 19,5 | 23,0 | 100,0 |
| ONU - Rigot | [] | [] | [] | [] | [] | [] | 100,0 |
| Grand-Pré - Vermont | 14,9 | 17,6 | 30,0 | 20,5 | 9,9 | 7,1 | 100,0 |
| Bouchet - Moillebeau | 7,9 | 8,1 | 22,0 | 37,3 | 14,7 | 10,0 | 100,0 |
| Charmilles - Châtelaine | 17,9 | 12,7 | 22,5 | 21,2 | 14,8 | 10,9 | 100,0 |
| St-Jean - Aire | 12,0 | 22,6 | 26,3 | 23,9 | 9,2 | 6,0 | 100,0 |
| Villes de la périphérie (3) | 9,0 | 21,2 | 32,1 | 23,2 | 10,6 | 3,9 | 100,0 |
| Autres communes | 8,2 | 12,3 | 26,3 | 30,4 | 16,4 | 6,4 | 100,0 |
| Ensemble | 9,8 | 15,0 | 25,2 | 24,8 | 15,1 | 10,1 | 100,0 |

(1) Loyer sans charges ni location de garage; surtaxes et allocations de logement non prises en compte.

(2) Les limites des tranches correspondent - autant que possible - aux principaux quantiles.

(3) Carouge, Lancy, Meyrin, Onex, Thônex, Vernier.

Et regardons-les sous un autre angle

Le *tableau 3* présente la répartition des logements à loyer libre⁴ par quartier, selon la tranche de loyer par pièce. La délimitation de ces tranches peut surprendre au premier abord. Explication : les limites correspondent aux principaux quantiles. Ainsi,

- un dixième des logements – les meilleur marché – ont un loyer par pièce inférieur à 145 francs (premier décile);

- un quart des logements ont un loyer par pièce inférieur à 182 francs (premier quartile);
- la moitié des logements ont un loyer par pièce inférieur à 241 francs (médiane);
- un quart des logements ont un loyer par pièce supérieur à 329 francs (troisième quartile);
- un dixième des logements - les plus chers - ont un loyer par pièce supérieur à 415 francs (neuvième décile).

⁴ Construits avant 1993, pour des raisons techniques tenant à la prise en compte des logements neufs.

La statistique des loyers

La statistique des loyers a pour principal objectif de fournir des informations sur l'évolution et le niveau des loyers dans le canton de Genève. L'évolution des loyers entre notamment dans le calcul de l'indice genevois des prix à la consommation. Cette statistique a pour objectif secondaire de fournir des informations de même type pour les garages privés. Depuis 1993, elle est découplée de la statistique suisse des loyers, gérée par l'Office fédéral de la statistique.

La statistique porte sur les logements loués situés dans des immeubles de trois logements au moins (ce qui élimine les villas), dans seize communes représentatives de l'ensemble du canton (villes de Genève, Carouge, Lancy, Meyrin, Onex, Thônex, Vernier; communes d'Avully, Bernex, Collonge-Bellerive, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Grand-Saconnex, Perly-Certoux, Puplinge et Versoix). L'échantillon comprend environ 16 000 logements de toutes les tailles.

La statistique est trimestrielle. En mai, l'enquête porte sur l'échantillon total. En août, novembre et février, elle porte sur trois sous-échantillons de 1 600 logements environ. L'indice des loyers entre tous les trois mois dans l'indice des prix. Les chiffres sur le niveau des loyers ne sont produits que sur une base annuelle, en mai.

Pour les logements, les principales caractéristiques prises en compte sont les suivantes : nombre de pièces, année de construction de l'immeuble, mode de subventionnement (HBM, HLM, HCM, autre forme) ou appartenance au secteur libre, statut d'occupation (locataire, entreprise pour son personnel, coopérateur, logement de service), localisation. A terme, la surface sera disponible. Les rénovations sont saisies de façon à opérer divers traitements comparables à ceux effectués dans le cadre de l'indice suisse des loyers.

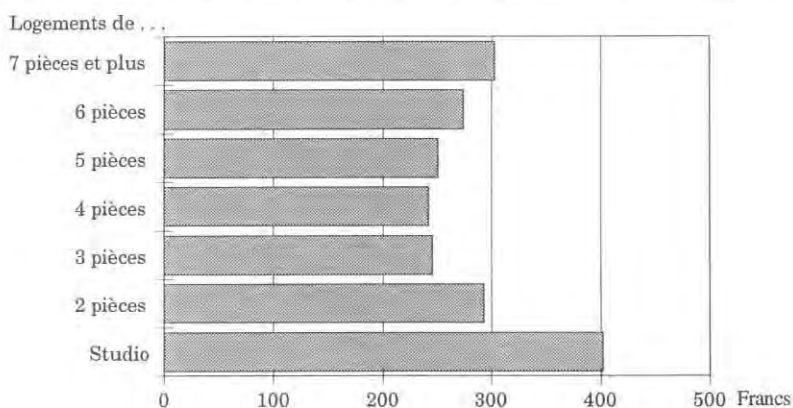
Loyer par pièce : un mode de standardisation

Les tableaux présentés ici portent sur le loyer par pièce, ce qui permet de limiter leur volume en prenant en compte le maximum d'observations. Le loyer par pièce n'est pas indépendant du nombre de pièces, comme le montre le *graphique 1*. Il est minimum pour les appartements de taille moyenne (3 et 4 pièces), un peu plus élevé pour les grands logements et sensiblement plus élevé pour les studios. Cela s'explique aisément : les studios sont parfois aussi grands que les deux pièces en termes de surface et leur cuisine est généralement bien équipée. Quant aux grands logements, ils comprennent souvent plus d'une salle de bains et la part d'appartements de standing y devient importante. Quoiqu'il en soit, l'impact éventuel de cette standardisation a été vérifié et les conclusions exposées sont indépendantes de ce mode de calcul.

Canton de Genève

Graphique 1

Loyer mensuel moyen par pièce, en francs, selon le nombre de pièces, en mai 1994



En conséquence, la répartition de l'ensemble des logements du canton (dernière ligne de chiffres) est – théoriquement – 10 %, 15 %, 25 %, 25 %, 15 % et 10 %. Dans les faits, on ne tombe pas sur des chiffres aussi ronds car il y a parfois plusieurs logements ayant le même loyer par pièce (arrondi au franc). Détails techniques mis à part⁵, ce tableau met clairement en évidence la distribution des loyers au sein des quartiers. Il faut garder à l'esprit que ceux-ci diffèrent de par leur texture en termes d'époque de construction, comme exposé précédemment. La distribution des loyers s'en ressent forcément. Comme on pouvait s'y attendre, les quartiers reconnus comme un peu chers ont plus de 25 % de logements dont le loyer par pièce dépasse 329 francs par mois (troisième quartile). C'est aussi le cas pour

les Pâquis et Sécheron-Prieuré, ce qui est imputable aux nombreux immeubles construits récemment. Quant aux quartiers meilleur marché, la part d'appartements dont le loyer par pièce est inférieur à 182 francs (premier quartile) y est supérieure à 25 %. Mais ce qu'il faut voir aussi, c'est qu'aucun quartier ne bascule entièrement du côté des "chers" ou des "bon marché". A Cité-Centre, 34,5 % des logements sont au-dessous de la médiane (50 % par définition pour l'ensemble du canton). A la Jonction, 44,4 % des appartements sont au-dessus de ladite médiane. Force est donc de constater que les quartiers de la ville de Genève sont très loin d'être des ghettos – ou des monocultures – en matière de loyer ! ■

⁵ De plus, la part de petits logements et le système de pondération utilisé (logement ou pièce) peuvent influencer sur les répartitions du tableau 3. Ces détails ne sont pas discutés ici, mais l'analyse en a été faite et cela ne modifie nullement les conclusions exposées.

Les variations de loyer en cas de changement de locataire

Dans le cadre de l'exploitation des résultats de la statistique des loyers, l'OCSTAT se penche depuis près de dix ans sur l'impact des changements de locataire sur le loyer dans la catégorie des logements à loyer libre. L'aspect structurel du phénomène a déjà fait l'objet de publications. Dans cet article, une approche chronologique est présentée pour la première fois. L'évolution du phénomène au début des années nonante témoigne de la baisse de pression sur le marché immobilier et – vraisemblablement – des conséquences des modifications des dispositions légales relatives à la protection des locataires intervenues au 1^{er} juillet 1990.

Introduction

Dans le cadre de l'exploitation des données de la statistique des loyers, l'OCSTAT publie depuis 1984 des informations sur le niveau moyen des loyers en cas de changement de locataire. Les tableaux ad hoc figurent notamment dans l'Annuaire statistique du canton de Genève. A partir de 1986, la variation des loyers en cas de changement de locataire a aussi été étudiée. Les résultats des années 1987-1990 ont été publiés dans la collection "Aspects statistiques"⁶. Par la suite, les données sur l'évolution des loyers en cas de changement de locataire n'ont été diffusées qu'au moyen de communiqués de presse. Cet article a pour principal

objectif la diffusion de la série complète à ce jour (novembre 1986 – mai 1994).

Dans le cadre de l'ancienne statistique (1977 à mai 1993), le relevé était semestriel. Depuis mai 1993, les chiffres sur le niveau des loyers et les variations de loyer en cas de changement de locataire ne sont produits que sur une base annuelle, en mai.

D'abord, les chiffres bruts . . .

Le *tableau 4* présente les principaux chiffres pour les logements à loyer libre ayant changé de locataire ainsi que pour l'ensemble des logements, ceci à des fins de comparaison. Pour les deux catégories sous revue (la première étant un sous-ensemble de la seconde), le tableau fournit la proportion de loyers en hausse, stables ou en baisse entre deux relevés successifs.

Ainsi, entre novembre 1990 et mai 1991, dans l'ensemble du canton, 38,9 % des locataires ont subi une majoration de loyer. En cas de changement de locataire, au sein des logements à loyer libre, ce sont 75,4 % des loyers qui ont été augmentés.

Au cours de cette période, caractérisée par un fort renchérissement dans le domaine du logement, l'indice cantonal des loyers a progressé de 4,1 %, c'est à dire que le niveau général des loyers a augmenté de 4,1 % en six mois. En cas de changement de locataire dans le secteur libre, la hausse moyenne s'est fixée à 22,5 %. Ce chiffre résulte du rapport entre les sommes qu'il aurait fallu déboursier respectivement en mai 1991 et novembre 1990 pour louer l'ensemble des logements à loyer libre ayant changé de locataire.

⁶ OCSTAT : *Variations et niveau des loyers en cas de changement de locataire; Statistique des loyers à Genève, 1987-88*; "Aspects statistiques" n° 67, avril 89 et OCSTAT : *Evolution et niveau des loyers à Genève; Situation à fin 1990*; "Aspects statistiques" n° 85, juin 91.

Répartition des variations de loyer et variation des loyers (1) (2)

Unité : %

| | Logements non neufs à loyer libre, en cas de changement de locataire | | | | Ensemble des logements | | | |
|-----------------------|---|---------|-----------|----------------------|--------------------------|----------|-----------|--------------------------|
| | Proportion de loyers ... | | | Variation moyenne | Proportion de loyers ... | | | Variation de l'indice |
| | en baisse | stables | en hausse | | en baisse | stables | en hausse | |
| Nov. 1986 - nov. 1987 | 2,5 | 21,0 | 76,5 | ... | ... | ... | ... | 4,4 |
| Nov. 1987 - nov. 1988 | 2,0 | 25,7 | 72,3 | ... | ... | ... | ... | 4,7 |
| Nov. 1988 - mai 1989 | 6,0 | 30,4 | 63,6 | ... | 0,9 | 82,6 | 16,5 | 2,3 |
| Mai 1989 - nov. 1989 | 2,4 | 28,1 | 69,5 | 23,6 | 0,3 | 71,7 | 28,0 | 2,9 |
| Nov. 1988 - nov. 1989 | 4,3 | 29,4 | 66,3 | ... | ... | ... | ... | 5,2 |
| Nov. 1989 - mai 1990 | 1,8 | 20,9 | 77,3 | 28,1 | 0,4 | 62,1 | 37,5 | 4,1 |
| Mai 1990 - nov. 1990 | 2,0 | 24,8 | 73,2 | 24,5 | 0,7 | 66,1 | 33,2 | 4,1 |
| Nov. 1989 - nov. 1990 | 1,9 | 23,3 | 74,8 | 25,8 | ... | ... | ... | 8,3 |
| Nov 1990 - mai 1991 | 3,7 | 20,9 | 75,4 | 22,5 | 0,6 | 60,5 | 38,9 | 4,1 |
| Mai 1991 - nov. 1991 | 3,9 | 20,1 | 76,0 | 20,5 | 0,7 | 67,6 | 31,7 | 3,8 |
| Nov. 1990 - nov. 1991 | 3,8 | 20,5 | 75,7 | 21,4 | ... | ... | ... | 8,1 |
| Nov. 1991 - mai 1992 | 4,9 | 24,7 | 70,4 | 15,4 | 1,8 | 62,1 | 36,1 | 3,5 |
| Mai 1992 - nov. 1992 | 7,1 | 27,6 | 65,3 | 12,7 | 0,7 | 69,3 | 30,0 | 2,8 |
| Nov. 1991 - nov. 1992 | 6,0 | 26,1 | 67,9 | 14,1 | ... | ... | ... | 6,4 |
| Nov. 1992 - mai 1993 | 8,3 | 26,1 | 65,6 | 14,2 | 1,1 | 65,8 | 33,1 | 3,1 |
| Mai 1993 - mai 1994 | 20,9 | 25,2 | 53,9 | 8,1 | 14,0 (3) | 57,7 (3) | 28,3 (3) | 2,0 |

(1) Loyer sans charges ni location de garage; surtaxes et allocations de logement non prises en compte.

(2) Statistique semestrielle jusqu'en mai 1993. Ensuite, indice trimestriel; les variations en cas de changement de locataire sont calculées sur une base annuelle, en mai.

(3) Compte tenu du changement de périodicité de l'enquête, ces chiffres ne sont pas comparables à ceux qui figurent au-dessus.

Attention à la lecture des chiffres : la part des loyers en hausse, stables ou en baisse ainsi que la variation moyenne des loyers en cas de changement de locataire ne dépendent pas de la durée de la période sous revue (semestre ou année), car on examine ce qui se passe lors d'une occurrence, en l'espèce un changement de locataire. Par contre, les parts correspondantes et la variation de l'indice des loyers pour l'ensemble des logements ne peuvent s'interpréter qu'en fonction de la durée de la période. On ne saurait sans autre comparer une hausse semestrielle à une hausse annuelle. Il faudrait opé-

rer une conversion, détail technique dont le calcul sera ici épargné au lecteur.

Le *tableau 5* présente le loyer moyen des appartements en mai 1994. Dans le secteur libre, les logements neufs sont très nettement plus chers que l'ensemble, l'écart se situant entre 32 et 55 % selon la taille. Les appartements ayant changé de locataire se placent – en termes de loyer moyen – entre les neufs et l'ensemble, avec des écarts par rapport à celui-ci qui se situent entre 13 et 33 %. Dans le secteur subventionné (au sens large), la situation

est à peu près la même pour les neufs, mais les changements de locataire n'entraînent pas des hausses du même ordre de grandeur que dans le secteur libre. Certaines années, les écarts ont été encore moins sensibles que dans le *tableau 5*. Il va de soi que le mode de fixation des loyers est très différent entre les deux secteurs.

Rappel d'une pratique . . . courante

Ainsi, il a été constaté que les changements de locataire se traduisaient dans de nombreux cas par une majoration de loyer. Plusieurs raisons peuvent être avancées :

- il arrive que des travaux de rénovation soient effectués entre deux locations et que leur coût soit – logiquement – répercuté sur le nouveau locataire;
- il se peut aussi que les régies et propriétaires immobiliers préfèrent attendre un changement de locataire pour majorer le loyer, par souci d'éviter les conflits . . . et les contestations devant les tribunaux; dans certains cas, il y aurait ainsi une sorte de rattrapage après une longue période de stabilité.

Tout cela se déroule sur un marché très particulier et très réglementé. Particulier pour de multiples rai-

sons : marché purement local, portant sur des objets très hétérogènes (constructions différentes en différents lieux), ajustement lent entre offre et demande, marché de stock (on s'échange au fil du temps les mêmes objets), contrats de longue durée et coûts de transaction élevés (déménagement), etc. Et très réglementé, notamment par le Code des Obligations (anciennement par l'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif). Le locataire en place est protégé, dans une certaine mesure. Le nouveau locataire l'est, dans une mesure moindre, mais un peu plus depuis le 1^{er} juillet 1990. Dans la pratique, la contestation du loyer dans le cas d'un nouveau bail peut ne pas sembler une démarche aisée au locataire concerné.

Dans ce cadre, les loyers que se voient proposer les nouveaux locataires sont considérés par de nombreux observateurs comme une sorte de "prix du marché". Leur niveau reflète vraisemblablement l'état de tension dudit marché.

Les études détaillées menées en période de fort renchérissement ont montré que des majorations élevées en termes de pour-cent pouvaient le paraître moins exprimées en francs. Toutefois, au bout du compte, les loyers des logements concernés passaient dans les tranches les plus élevées.

Canton de Genève

Tableau 5

Loyer mensuel moyen (1), en francs, en mai 1994

| | Logement de ... pièces (cuisine comprise) | | | | |
|---|---|---------|-------|-------|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Ensemble des logements | 589 | 584 | 742 | 977 | 1 252 |
| - à loyer libre | 603 | 630 | 764 | 993 | 1 278 |
| - subventionnés | 414 | 430 | 642 | 932 | 1 196 |
| Logements neufs | [450] | 712 | 951 | 1 318 | 1 615 |
| - à loyer libre | [] | [1 241] | 1 009 | 1 434 | 1 983 |
| - subventionnés | [383] | 659 | 939 | 1 297 | 1 495 |
| Logements non neufs ayant changé de locataire (2) | 667 | 688 | 944 | 1 220 | 1 506 |
| - à loyer libre | 684 | 743 | 995 | 1 324 | 1 669 |
| - subventionnés | 385 | 463 | 744 | 976 | 1 287 |

(1) Loyer sans charges ni location de garage; surtaxes et allocations de logement non prises en compte.

(2) Entre mai 1993 et mai 1994.

De manière générale – et compte tenu des caractéristiques à disposition – le loyer dépend principalement du nombre de pièces, du mode de subventionnement ou de l'appartenance au secteur libre, de l'époque de construction de l'immeuble, du statut d'occupation (au sein du secteur libre : locataire, coopérateur, logement de service), voire – un peu – de la localisation. A cette logique, qui a sa propre cohérence et qui ne peut sembler que très naturelle, se superpose l'impact du changement de locataire, duquel il résulte parfois que les appartements d'un même immeuble ont des loyers très différents.

Mais, combien de ménages sont-ils touchés ?

Entre 1987 et 1994, plus de 7 700 logements à loyer libre ont changé de locataire par année, en moyenne⁷. Le mouvement est moindre en 1989 et 1990, il est plus rapide en 1991 et 1992 et s'accélère encore ensuite.

Ces 7 700 logements représentent approximativement 5,7 % du parc de logements loués et 7,3 % de la partie à loyer libre dudit parc. Le mouvement n'est donc pas négligeable, ce qui n'est pas étonnant quand on sait que près de 20 000 personnes s'établissent chaque année dans le canton (saisonniers non compris) et qu'un effectif légèrement inférieur émigrent. Par ailleurs, le changement de locataire peut résulter aussi bien d'un déménagement ou d'une décohabitation que d'une immigration.

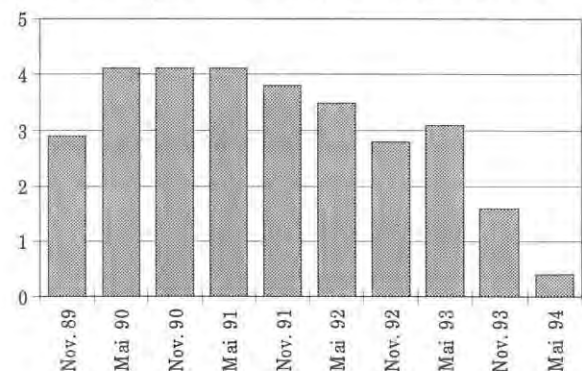
Témoin d'une baisse de pression

Le phénomène des variations de loyer en cas de changement de locataire était connu sur le plan structurel. Le temps passé depuis la mise en route de ces traitements statistiques permet maintenant d'examiner les chiffres dans une optique d'évolution. La fin de la période couverte par les *graphiques 2 et 3* est caractérisée par la récession et une baisse de pression sur le marché immobilier :

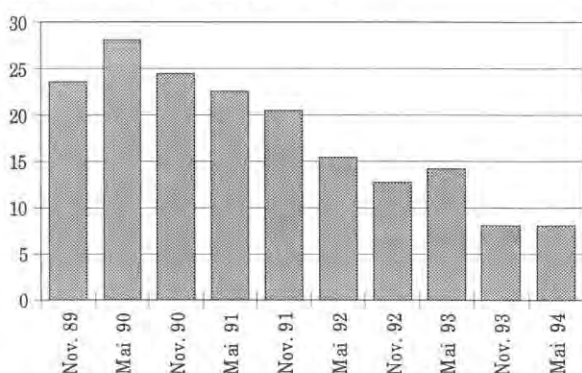
- le chômage commence à augmenter sensiblement en 1991, sa hausse s'accélère en 1992 et 1993;

- les taux d'intérêt hypothécaires progressent en 1989 et 1990, puis se stabilisent en 1991 et 1992, avant de refluer en 1993;
- le nombre de logements vacants s'accroît fortement et le taux de vacance atteint des niveaux rarement enregistrés dans le canton (1,4 % en juin 1993, 1,7 % en juin 1994);
- malgré cela, la population ne diminue pas, bien au contraire : les accroissements sont élevés depuis 1990, en particulier en 1993 et 1994;
- le renchérissement général (dont l'évolution des loyers constitue une composante importante) tarde à se modérer, malgré la situation économique; après un taux de 5,5 % en 1991, on enregistre encore 3,2 et 3,7 % en 1992 et 1993; il faut attendre 1994 pour que le calme s'installe (0,5 %).

Canton de Genève Graphique 2
Indice des loyers – variation semestrielle, en %



Canton de Genève Graphique 3
Variation moyenne des loyers en cas de changement de locataire, en %
Logements non neufs à loyer libre



⁷ Cet effectif est établi sur la base des résultats de la statistique elle-même, par extrapolation.

Généralement, l'indice genevois des loyers ne réagit que lentement et progressivement au mouvement des taux hypothécaires – à la hausse comme à la baisse. Le gros de la hausse due au relèvement des taux s'observe en 1990 et 1991. La décrue s'amorce au second semestre 1991 et la hausse générale des loyers est atone en début d'année 1994. La variation moyenne en cas de changement de locataire (secteur libre), elle, culmine au premier semestre 1990; depuis, elle s'affaiblit graduellement. La proportion de loyers en hausse reflue dans une moindre mesure, du moins avant la période mai 93-mai 94, mais les majorations en question se modèrent.

A la lecture de ces graphiques, on se demande immédiatement dans quelle mesure les changements

intervenues au 1^{er} juillet 1990 dans la législation ont joué un rôle. La décrue de la variation moyenne commence précisément à ce moment, alors que le renchérissement des loyers est encore marqué, que le taux de vacance est encore faible (0,4 %), que les taux hypothécaires sont en voie de stabilisation à un niveau relativement élevé et que la récession ne fait que s'amorcer. Les spécialistes interrogés ne sont pas unanimes. Si l'impact de la nouvelle loi est patent pour certains, d'autres évoquent aussi que le mouvement de vente des immeubles s'est ralenti à ce moment et que les anticipations relatives aux états locatifs futurs sont redevenues plus raisonnables. Quoi qu'il en soit, la statistique ne saurait trancher, se limitant à fournir les données chiffrées de base. ■

Collection "Aspects statistiques" : liste des cahiers parus depuis 1982

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 |
| N° 86 | Mars | 1992 | " | 1991 |
| N° 91 | Mars | 1993 | " | 1992 |
| N° 97 | Mars | 1994 | " | 1993 |

Recensements fédéraux de la population et des logements (RFP)

| | | | | |
|--------|-----------|------|---|---|
| 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 résidente active |
| N° 99 | Octobre | 1994 | RFP 1990 | Structure professionnelle de la population résidente active du canton de Genève en 1990. Résultats du RFP 90 [Volume 3] |
| N° 100 | Novembre | 1994 | RFP 1990 | Le niveau de formation de la population du canton de Genève. Résultats du RFP 90 [Volume 4] |
| N° 101 | Novembre | 1994 | Etude socio-démographique de l'électorat genevois | |
| N° 102 | Janvier | 1995 | RFP 1990 | La population résidente active dans le canton de Genève de 1920 à 1990. Résultats du RFP 90 [Volume 6] |

Population (état, mouvement, perspectives)

| | | | |
|-------|-----------|------|---|
| 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 |
| N° 88 | Octobre | 1992 | Transports et pendulaires à Genève : résultats de deux enquêtes |
| N° 89 | Décembre | 1992 | Mélanges démographiques |
| N° 92 | Juillet | 1993 | L'enquête suisse sur la population active de 1991 : résultats pour Genève |
| N° 93 | Novembre | 1993 | Mélanges démographiques |

Emploi et vie active

| | | | |
|-------|-----------|------|--|
| N° 36 | Juin | 1983 | Les emplois à Genève en 1982; enquête de septembre 1982 |
| N° 50 | Février | 1986 | Évolution de l'emploi à Genève |
| 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° 63 | Février | 1989 | La main-d'oeuvre frontalière dans le canton de Genève |
| N° 66 | Mars | 1989 | RFE 1985 4. Les entreprises établies à Genève |
| N° 68 | Mai | 1989 | RFE 1985 5. Évolution de l'emploi dans les communes genevoises 1975-82-85 |
| N° 69 | Juin | 1989 | RFE 1985 6. Établissements et personnes occupées dans le canton de Genève |
| N° 74 | Mars | 1990 | RFE 1985 7. Le commerce de détail à Genève |
| N° 77 | Octobre | 1990 | RFE 1985 8. Valeur de la production dans le canton de Genève; estimations par branche économique |
| N° 78 | Septembre | 1990 | RFE 1985 9. Le secteur de la santé à Genève |

| | | | |
|--|-----------|------|---|
| N° 81 | Décembre | 1990 | Mouvement des entreprises dans le canton de Genève 1986-1989 |
| N° 83 | Mai | 1991 | RFE 1985 10. La dépendance économique à Genève |
| N° 95 | Février | 1994 | Evolution de l'emploi à Genève entre 1985 et 1991. Résultats des recensements fédéraux des entreprises [Volume 1] |
| N° 96 | Février | 1994 | Les emplois dans les communes genevoises entre 1985 et 1991. Résultats des recensements fédéraux des entreprises [Volume 2] |
| Agriculture | | | |
| N° 61 | Octobre | 1988 | RFE 1985 2. Le recensement de l'agriculture à Genève (RFA) |
| Énergie | | | |
| N° 53 | Novembre | 1986 | Le point sur les statistiques de l'énergie dans le canton de Genève |
| Industrie | | | |
| N° 40 | Avril | 1984 | Évolution de l'emploi dans l'industrie genevoise, 1966-1982 |
| Logements inoccupés et locaux commerciaux vacants | | | |
| N° 27 | Février | 1982 | Résultats de l'enquête à Genève, au 1er décembre 1981 |
| N° 34 | Mars | 1983 | " " " 1982 |
| N° 43 | Mars | 1985 | Résultats de l'enquête à Genève, au 1er juin 1984 |
| N° 48 | Octobre | 1985 | " " " 1985 |
| N° 54 | Décembre | 1986 | " " " 1986 |
| N° 65 | Février | 1989 | " " " 1987 et 1988 |
| N° 98 | Mars | 1994 | Les logements inoccupés à Genève |
| Banques, assurances, hôtellerie | | | |
| N° 70 | Août | 1989 | Les banques à Genève |
| N° 94 | Décembre | 1993 | L'Hôtellerie à Genève : offre, demande et conjoncture |
| Secteur international | | | |
| N° 72 | Janvier | 1990 | Le secteur international à Genève, bilan 1989 |
| Commerce extérieur du canton avec l'étranger | | | |
| N° 33 | Février | 1983 | Résultats 1981 |
| N° 51 | Avril | 1986 | Evolution 1972-1984 |
| Salaires, revenus et prestations sociales | | | |
| N° 39 | Décembre | 1983 | Revenus distribués par branche à Genève; salaires moyens à Genève et en Suisse |
| N° 90 | Décembre | 1992 | La structure des salaires à Genève en octobre 1991 |
| Prix, loyers | | | |
| N° 26 | Février | 1982 | Évolution semestrielle des loyers; rétrospective et résultats de novembre 1981 |
| N° 29 | Avril | 1982 | Évolution des prix à la consommation; bilan 1981 et perspectives 1982 |
| N° 37 | Juin | 1983 | Prix à la consommation et loyers; évolution 1982-1983 |
| N° 41 | Juillet | 1984 | " " évolution 1983-1984 |
| N° 56 | Juillet | 1987 | " " évolution 1984-1986 |
| N° 60 | Septembre | 1988 | Évolution des prix à la consommation 1983-1987; comparaison Genève/Suisse |
| N° 67 | Avril | 1989 | Variations et niveau des loyers en cas de changement de locataire |
| N° 75 | Juin | 1990 | Évolution des prix à la consommation (bilan 1989) |
| N° 85 | Juin | 1991 | Évolution et niveau des loyers à Genève; situation à fin 1990 |
| N° 103 | Février | 1995 | Mélanges économiques |
| Finances publiques | | | |
| N° 87 | Janvier | 1992 | Bénéfice imposable des sociétés de capitaux à Genève. Évolution des dépenses publiques du canton de Genève et de ses communes |
| Conjoncture | | | |
| N° 47 | Septembre | 1985 | Le mouvement de fonds des CCP à Genève, 1960-1984 |
| Méthodes et organisation statistiques | | | |
| N° 79 | Octobre | 1990 | Représentation cartographique de données statistiques |

Collection "Aspects statistiques"

Derniers numéros parus

- N° 94 Décembre 1993**
L'hôtellerie à Genève : offre, demande et conjoncture
- N° 95 Février 1994**
Evolution de l'emploi à Genève entre 1985 et 1991
Résultats des recensements fédéraux des entreprises. Volume 1
- N° 96 Février 1994**
Les emplois dans les communes genevoises entre 1985 et 1991
Résultats des recensements fédéraux des entreprises. Volume 2
- N° 97 Mars 1994**
Economie genevoise : rétrospective 1993
Avec quelques éléments de prévision pour 1994
- N° 98 Mars 1994**
Les logements inoccupés à Genève
- N° 99 Octobre 1994**
Structure professionnelle de la population résidente active du canton de Genève en 1990
Résultats du recensement fédéral de la population et des logements de 1990. Volume 3
- N° 100 Novembre 1994**
Le niveau de formation de la population du canton de Genève
Résultats du recensement fédéral de la population et des logements de 1990. Volume 4
- N° 101 Novembre 1994**
Etude socio-démographique de l'électorat genevois
- N° 102 Janvier 1995**
La population résidente active dans le canton de Genève de 1920 à 1990.
Résultats du recensement fédéral de la population et des logements de 1990. Volume 6
- N° 103 Février 1995**
Mélanges économiques

Liste complète des numéros parus

Voir pages 19 et 20.

Prix 1995

| | |
|--|-------|
| Ce numéro | 15 F |
| Abonnement annuel (6 à 8 numéros par an) | 40 F |
| Abonnement combiné | 80 F |
| Abonnement général | 250 F |

Renseignements et commandes

Téléphone : 022 / 787 67 07
Télécopieur : 022 / 736 29 45

Publications de l'Office cantonal de la statistique

Données générales

Annuaire statistique

Environ 380 pages, parution vers la fin du mois d'octobre; recueil détaillé des principales statistiques annuelles concernant le canton de Genève et ses communes

Mémento statistique

Dépliant annuel paraissant en mai (gratuit)

Bulletin statistique

Bulletin mensuel de 8 pages, complété d'une feuille trimestrielle de données suisses et d'un cahier récapitulatif paraissant en mars

Données commentées, analyses

Quatre séries identifiables par leur couleur

Aspects statistiques

Couleur bleue, 4 à 6 numéros par an; série consacrée à la présentation commentée et illustrée de sujets divers traités périodiquement ou d'études ponctuelles.

Données statistiques

Couleur jaune, 8 à 10 numéros par an; série permettant la diffusion rapide de résultats statistiques sous la forme de tableaux brièvement commentés

Etudes et documents

Couleur rouge, diffusion par souscription; documents techniques ou données statistiques ayant valeur d'archives

Reflets conjoncturels

Couleur brune; trimestriel traitant de la conjoncture économique à Genève

Feuilles périodiques diverses

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

Commerce de détail : résultats du test conjoncturel; feuille mensuelle

Services immobiliers : résultats du test conjoncturel; feuille trimestrielle

Indice genevois des prix de la construction de logements

Recueil de tableaux, avec commentaires, couleur turquoise, paraissant début juin

Indices des prix à la consommation

Feuille mensuelle, couleur violette; tableaux sur les indices suisse et genevois, avec commentaires sur l'indice genevois