

# aspects statistiques

## prix à la consommation et loyers

évolution 1982-83 à Genève

n° 37  
juin 83

SOMMAIRE	Page
1. Evolution des prix à la consommation	
1.1. Contexte international	1
1.2. Rétrospective	2
1.3. Evolution des prix à Genève en 1982	5
1.4. Perspectives	13
1.5. Remarques sur la progression de l'indice des prix depuis 1977	14
2. Evolution des loyers	
2.1. Tendances récentes	17
2.2. Rétrospective	21
2.3. Niveau des loyers	23

## résumé

### EVOLUTION DES PRIX A GENEVE

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

A Genève comme en Suisse, le taux de renchérissement diminue légèrement en 1982 pour se fixer à 5,3% en fin d'année. Mais le ralentissement est moins marqué que dans plusieurs autres pays de sorte que la Suisse n'occupe plus que le septième rang parmi les Etats à bas taux d'inflation. A Genève, l'an passé, le renchérissement est resté plus élevé qu'au cours de la précédente décennie (5,0% l'an en moyenne). En 1982, l'effritement de la hausse de l'alimentation et des produits pétroliers compense largement la poussée des loyers, qui fait suite à plusieurs années de croissance modérée. A nouveau, les prix des biens importés contribuent à modérer la hausse des prix.

Les perspectives pour 1983 et 1984 confirment le fléchissement actuellement constaté de la progression des prix : à fin 1983, son taux annuel se situera probablement entre 2,9% et 3,5% et, à fin 1984, entre 2,2% et 3,0%.

Une analyse de la hausse des prix depuis 1977 permet de vérifier la grande homogénéité des variations de prix subies par différents types de ménages. Enfin, on établit un bilan succinct sur les distorsions, d'ampleurs diverses, ayant affecté le calcul des indices des prix en Suisse depuis 1977.

### EVOLUTION DES LOYERS A GENEVE

Présentée dans une seconde partie, l'évolution des loyers à Genève met en évidence leur accélération en 1981-1982 (+ 4,0% en 1981, + 8,0% en 1982) et leur récent ralentissement (+ 2,8% au cours du dernier semestre où un loyer sur cinq a été majoré). Ces évolutions sont analysées selon la taille des logements, les communes et l'âge des immeubles. L'examen des niveaux des loyers montre notamment qu'actuellement les prix des logements neufs sont, en moyenne, près de deux fois plus élevés que ceux des appartements existants; par exemple, pour les deux pièces (cuisine non comprise) F 763 pour un logement neuf contre F 387 pour un appartement plus ancien, et pour les 3 pièces F 1 045 contre F 535. Le mouvement des prix, des loyers et des taux d'intérêt hypothécaire sont mis en relation dans une rétrospective couvrant les seize dernières années.



# prix à la consommation et loyers

## évolution 1982-83 à Genève

Cette brochure analyse l'évolution des prix à Genève en 1982 et le mouvement des loyers entre novembre 1981 et mai 1983. Elle met à jour les informations publiées précédemment de façon séparée dans cette collection pour les années 1980 et 1981 et sous le titre "d'informations statistiques" antérieurement.

L'indice genevois des prix à la consommation ayant été partiellement revu en début d'année, on donne un aperçu de l'évolution globale de l'indice calculé entre septembre 1977 et décembre 1982. En outre, on rappelle quelques perspectives d'évolution du taux de renchérissement pour l'année 1983 à Genève.

### 1. évolution des prix à la consommation

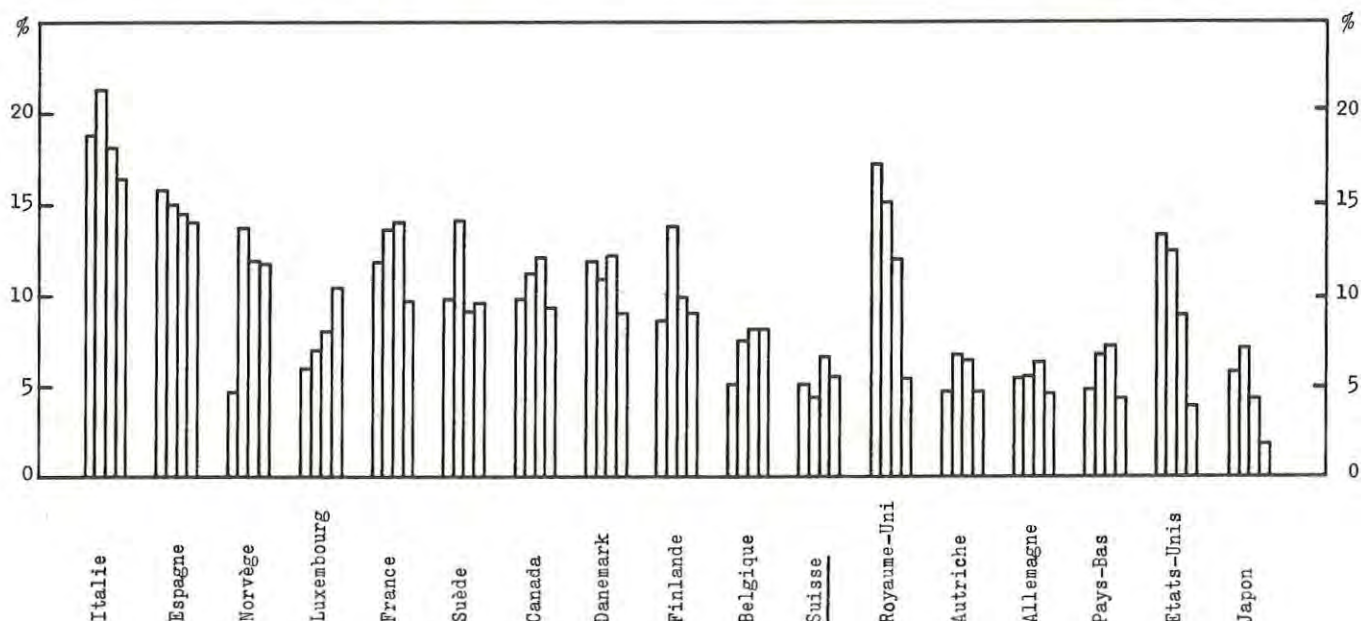
A Genève, le renchérissement fléchit légèrement en 1982. Son taux annuel atteint 5,3% à fin décembre 1982 contre 5,5% à fin 1981 où fut enregistrée la hausse des prix la plus vive depuis 1974. Pour la quatrième année consécutive, l'indice genevois des prix progresse plus modérément que l'indice suisse qui enregistre une hausse annuelle de 5,5% à fin 1982.

#### 1.1. CONTEXTE INTERNATIONAL

La décélération du renchérissement est une des caractéristiques marquantes de l'année écoulée. Pour l'ensemble des pays de l'OCDE, qui regroupe la

#### Graphique A

Hausse annuelle des prix à la consommation dans divers pays, en fin d'année, de 1979 à 1982





plupart des pays industrialisés à économie de marché, la hausse annuelle des prix s'élève à 6,5% à fin décembre 1982, taux le plus bas enregistré depuis 1972.

Au premier trimestre 1983, le repli du renchérissement se poursuit et son taux annuel atteint 5,7% en mars. A fin 1979, la hausse annuelle des prix culminait à 13,4% pour l'ensemble des pays de l'OCDE, avant de fléchir légèrement en 1980 (12,1% à fin 1980) et de diminuer plus franchement en 1981 (9,9% à fin 1981).

Il est intéressant de relever que, de la fin de la deuxième guerre mondiale à 1980, la courbe de la hausse des prix marque une tendance très nette à une accélération continue. Dans cette tendance, s'inscrivent quatre fortes poussées des prix à la consommation (lors de la guerre de Corée en 1951, lors du retour à la convertibilité des principales monnaies en 1958 et, plus récemment, lors des deux chocs pétroliers en 1973-74 et 1979-80. Au terme de chacune de ces vagues inflationnistes, le taux de renchérissement reste supérieur au niveau constaté avant la poussée des prix. Actuellement en revanche, le reflux de la hausse des prix est plus conséquent qu'entre les deux crises du pétrole, où l'augmentation annuelle des prix avait atteint un minimum de 7,8% en avril 1978.

Quelques faits nuancent ces signes positifs. A fin 1982, le taux annuel de renchérissement dépasse 10% dans onze des vingt-quatre pays membres de l'OCDE et il n'est inférieur à 5% que dans cinq d'entre eux, dont les trois principaux (Allemagne fédérale : 4,6%; Autriche : 4,7%; Etats-Unis : 3,9%; Japon : 1,8%; Pays-Bas : 4,3%). La large dispersion des taux de renchérissement traduit des écarts importants dans le rythme de décélération de l'évolution des prix. Dans la plupart des pays, ce recul a été grandement favorisé par la conduite d'une politique monétaire restrictive à la suite du deuxième choc pétrolier, par le repli exceptionnel des prix internationaux des produits de base, par un fléchissement des produits pétroliers au dernier trimestre, par l'effritement des taux d'intérêts par rapport à leur sommets historiques de 1981 et par un ralentissement régulier de la progression des salaires nominaux, facteurs qui sont eux-mêmes liés à la faiblesse de l'activité économique. Si certaines modifications de caractère structurel permettent d'espérer une consolidation de la stabilisation des prix grâce notamment au recul des anticipations inflationnistes, il est toutefois possible que la relance attendue de l'activité s'accompagne d'une certaine reprise de la hausse des prix à l'échelon international, révélant la fragilité de la situation actuelle.

En 1978 et 1980, la Suisse occupait le premier rang parmi les pays qui ont un niveau de prix relativement stable. En 1981, elle regressa au troisième rang et, en 1982, au septième rang (voir graphique A). On remarque également que le ralentissement de la hausse des prix dans les pays européens est, en moyenne, plus faible que dans le reste de la zone de l'OCDE (en mars 1983 : taux annuel d'augmentation des prix de 8,4% pour les pays européens contre 5,7% pour l'ensemble des pays membres de l'OCDE).

## 1.2. RETROSPECTIVE

Le taux de renchérissement annuel à Genève (5,3% en 1982) dépasse de peu le rythme moyen enregistré durant les années 70 : 5,0% l'an. Cette moyenne décennale recouvre des variations moyennes de 7,7% entre 1970 et fin 1974 et de 2,3% entre 1975 et fin 1979. Pour le début de cette décennie (de 1980 à fin 1982), la moyenne annuelle d'augmentation des prix se fixe à 4,9%.

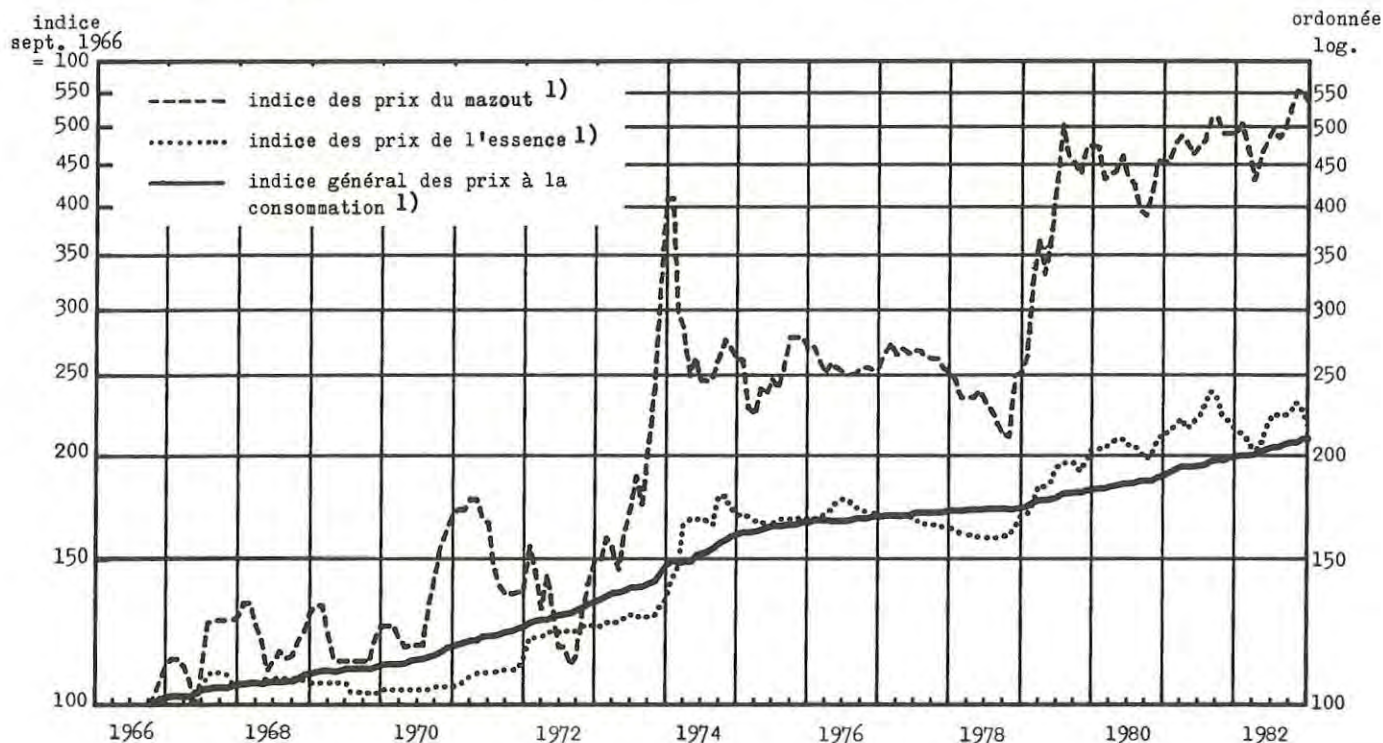
Depuis la fin de la deuxième guerre mondiale, on note une tendance durable à l'accélération de la hausse des prix. Les taux annuels moyens d'augmen-



tation s'établissent à 1,1% entre 1945 et 1949, 1,2% entre 1950 et 1959, 3,2% entre 1960 et 1969, puis 5,0% entre 1970 et 1979. Depuis 1970, l'évolution des prix est notablement influencée par les deux "chocs pétroliers" (1973-74 et 1978-81), par la récession des années 1975-76 et par la forte appréciation du franc entre 1976 et 1978.

### Graphique B

Evolution des prix du mazout, de l'essence et du niveau général des prix à la consommation, à Genève, depuis septembre 1966



1) Septembre 1966 = 100; depuis septembre 1977, raccordement avec les indices genevois de base septembre 1977 = 100.

Le graphique B met en évidence le mouvement des prix des produits pétroliers inclus dans le calcul de l'indice genevois des prix à la consommation. Entre fin 1972 et fin 74, soit sous l'effet de la "première crise pétrolière", les prix de ces produits augmentent de 59,8% (essence : 35,1%; mazout : 75,3%), ce qui se traduit par une hausse directe de 2,4% de l'indice général; la contribution relative de ces produits à l'augmentation générale des prix est de 11,7%<sup>1)</sup>. Lors du "deuxième choc pétrolier", qui prend fin en 1981, la hausse des produits pétroliers s'élève à 78,6% entre octobre 1978 et décembre 1981 (essence : 34,4%; mazout : 133,2%). Cette poussée entraîne une variation de 3,7% de l'indice général des prix et contribue directement pour 22,9% de sa progression. On remarque donc que l'impact du "deuxième choc pétrolier" est nettement plus important que celui du premier : celui-ci se situait dans une phase de forte

1) Les effets indirects, dus à la répercussion de la hausse des prix des produits pétroliers utilisés dans la production d'autres biens, ne sont pas pris en compte. S'ils l'étaient, ils amplifieraient d'environ 50% les effets directs, selon certains experts. Cette répercussion est évidemment étalée dans le temps.



hausse de prix qu'il amplifia alors que celui-là contribua à mettre fin à une brève période de stabilité des prix en Suisse<sup>1)</sup>.

En 1982, le niveau annuel moyen des prix des produits pétroliers dépasse de 0,9% celui enregistré en 1981 et, en douze mois, soit de décembre 1981 à décembre 1982, leurs prix progressent de 5,7% (essence : 1,3%; mazout : 8,9%). Leur contribution à la hausse annuelle du niveau général des prix s'établit à 0,4% en 1982, impact identique à celui de l'année précédente (voir tableau 1).

En 1982, la réduction des prix des produits pétroliers sur les marchés internationaux ne se répercute pas sur les prix de vente finals en Suisse. Sur le marché libre, les baisses de prix découlent d'un déséquilibre caractérisé par une augmentation de l'offre, principalement de la part de pays producteurs non-membres de l'OPEP, et par une diminution de la demande consécutive aux efforts d'économie et de substitution du pétrole ainsi qu'au recul de l'activité économique. Cette situation excédentaire entraîne notamment l'accord historique des pays de l'OPEP, à Londres, en mars 1983, qui entérine une baisse des prix officiels de référence du pétrole brut de 15% - la première en 22 ans d'existence de ce cartel -, combinée avec une limitation de la production.

Tableau 1

Evolution annuelle de l'indice genevois des prix et influence directe des prix des produits pétroliers, depuis 1972, en %

	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
<b>INDICE GENERAL</b>											
Variation effective a)	7,0	10,9	8,3	3,4	1,8	1,7	0,8	5,0	4,0	5,5	5,3
Variation à prix constants des produits pétroliers b)	6,6	6,6	10,1	3,3	1,9	1,8	0,7	2,3	4,0	5,1	4,9
Contribution des produits pétroliers à la variation effective a)-b)	0,4	4,3	-1,8	0,1	-0,1	-0,1	0,1	2,7	-0,0	0,4	0,4
<b>INDICE DES PRODUITS PETROLIERS</b>											
Variation effective <sup>1)</sup>	9,0	110,0	-23,9	1,9	-3,4	-2,4	2,1	52,6	-0,7	5,1	5,7

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

Sur le marché suisse, le renchérissement des produits pétroliers en 1982 reflète l'instabilité des prix du marché libre, amplifiée tout au cours de l'année par de nombreuses anticipations et, surtout, la hausse du cours du dollar, qui se chiffre à 18,8% par rapport au franc suisse entre novembre 1981 et novembre 1982. Par ailleurs, la modification de la qualité de l'essence super (baisse de la teneur en plomb) se traduit par une légère majoration du prix de ce carburant de l'ordre de 2 centimes par litre.

A noter que le prix maximal du mazout à Genève est atteint en octobre 1982, mois où le prix de l'essence s'approche de son sommet d'août 1981 (écart de - 3,0%).

1) Un rappel des grandes lignes du "deuxième choc pétrolier" figure dans "l'aspect statistique" n° 29 portant sur l'évolution des prix à la consommation en 1981.



### 1.3. EVOLUTION DES PRIX A GENEVE EN 1982

Au premier trimestre 1982, le ralentissement de la hausse des prix, amorcé en septembre 1981, se poursuit grâce au repli momentané des produits pétroliers (- 15,9% d'août 1981 à mars 1982). Leur hausse au deuxième trimestre (+ 13,5% en trois mois) contribue à alimenter une forte poussée du renchérissement au cours de cette période (+ 2,0% en trois mois, soit + 8,4% en rythme annuel). Un lent fléchissement de la hausse des prix est perceptible au second semestre - et il ne devient manifeste qu'en fin d'année - grâce à un effrètement du renchérissement des marchandises importées et des denrées alimentaires.

Sur l'ensemble de l'année, le niveau moyen des prix à la consommation dépasse de + 4,9% celui de 1981. L'augmentation de la moyenne annuelle des prix marque ainsi un recul de 0,4% par rapport au taux de 1981 (+ 5,3%).

Les tableaux 2, 3, 4 et 5 (pages 8, 9 et 12) présentent une synthèse de l'évolution récente des prix à Genève et en Suisse. Les graphiques C (page 6), D (page 10) et F (page 12) illustrent quelques aspects de mouvement des prix à Genève depuis 1977.

#### Evolution par groupe de dépenses

En 1982, la hausse annuelle des prix de l'alimentation (+ 5,9%) faiblit légèrement par rapport aux deux années précédentes où ils avaient subi une violente poussée (+ 15,3% en deux ans). Les produits laitiers enregistrent une augmentation de + 8,5% en douze mois à la suite de deux relèvements du prix du lait (+7,8%), en février et juillet, accompagnés par des majorations des prix du beurre (+ 8,6%), des fromages (+ 10,3%) et par des hausses des graisses comestibles et de la margarine (+ 7,2%), en raison d'ajustements des suppléments de prix prélevés par la Confédération. D'autres augmentations importantes portent sur les pommes de terre (+ 18,1%), les légumes (+ 13,8%) et les fruits (+ 10,9%). En revanche, les prix des oeufs importés (-10,1%) et du sucre (- 10,1% en douze mois et - 24,8% depuis leur sommet de 1981) diminuent fortement.

L'évolution des prix des boissons et tabacs s'accélère en 1982 en raison, principalement, des hausses du vin blanc du pays (+ 8,4% en un an et + 30,4% en trois ans), des boissons prises au restaurant (+ 8,0%) - en particulier, de la bière (+ 10,3%) -, des cigarettes (+ 9,6%) et du tabac pour la pipe (+ 13,1%) à la suite de majorations des coûts de fabrication et de distribution.

L'augmentation annuelle des prix de l'habillement (+ 5,1%) recouvre des variations de prix relativement homogènes : + 6,0% pour les vêtements; + 5,5% pour les articles de lingerie; + 3,9% pour la laine et les articles de mercerie; + 3,5% pour les chaussures, dont la hausse faiblit d'une année à l'autre. En revanche, les prix des tissus montrent une grande stabilité (+ 0,6%).

Les loyers, qui avaient contribué à modérer le renchérissement en 1980 et 1981, jouent un rôle moteur en 1982 (+ 7,9% en douze mois) et, en mai 1982, enregistrent leur plus forte hausse semestrielle depuis mai 1975.

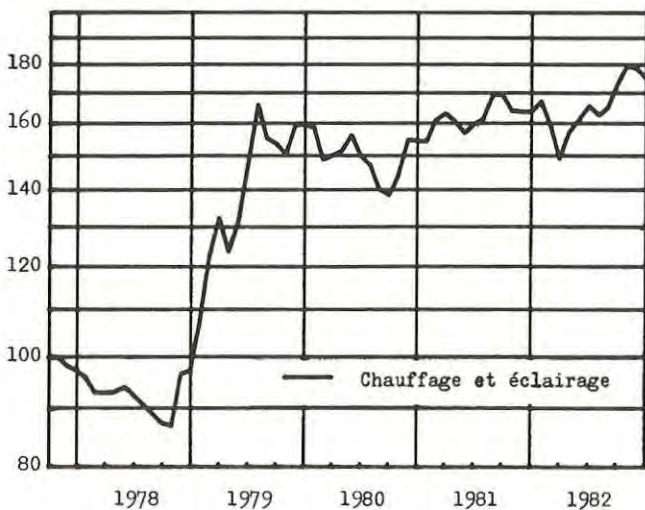
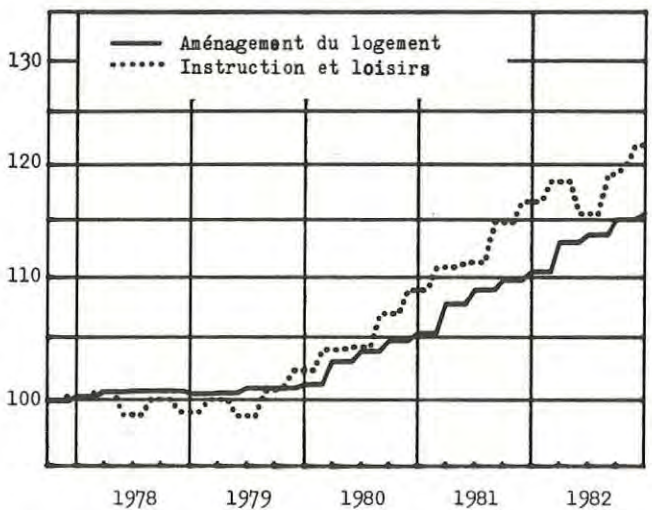
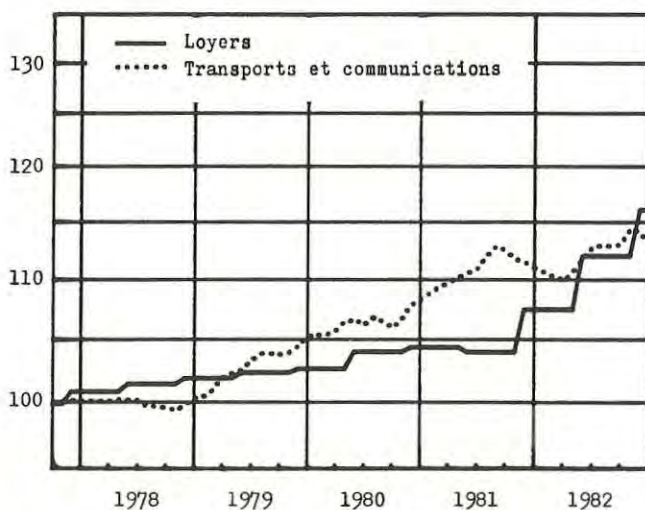
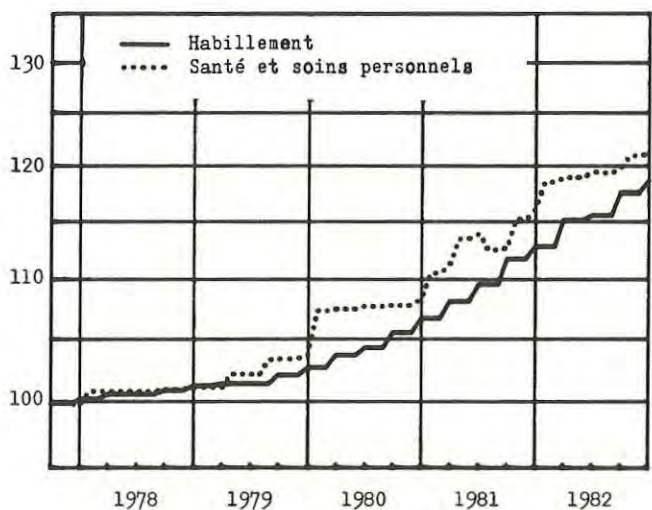
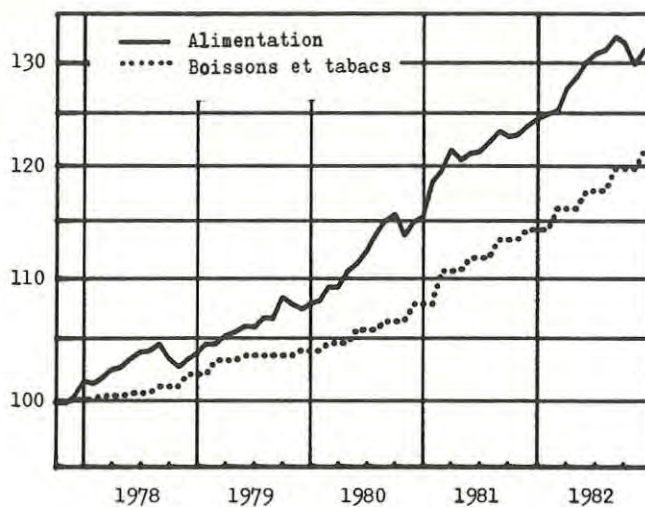
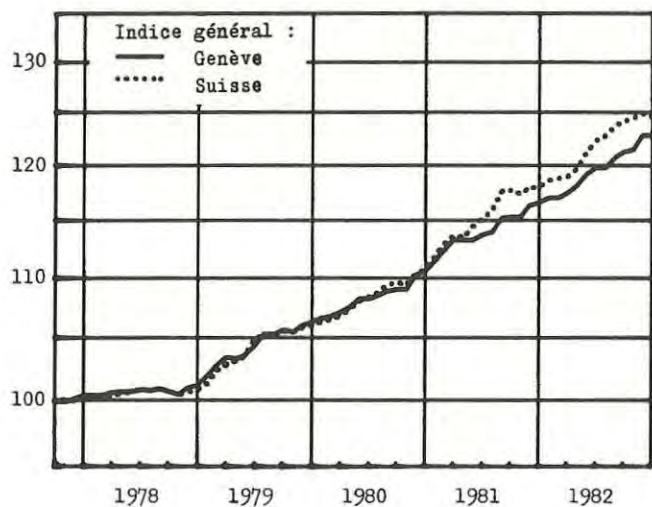
La progression annuelle de 6,7% du chauffage et de l'éclairage résulte des majorations de prix du mazout (+ 8,9%), du charbon (+ 7,7%) et du bois de chauffage (+ 7,3%).

La variation annuelle des prix de l'aménagement et de l'entretien du logement (+ 4,7%) découle surtout des augmentations des tissus d'ameublement (tapis : + 6,2%, rideaux : + 5,3%), de la literie (+ 6,5%), des ustensiles



### Graphique C

Evolution<sup>1)</sup> de l'indice genevois des prix à la consommation (septembre 1977 = 100), par groupe de dépenses



1) Graphiques semi-logarithmiques : des variations relatives égales correspondent à des hauteurs égales en ordonnées; des taux d'augmentation constants sont représentés par des droites et des taux identiques sont figurés par des parallèles.



de nettoyage (+ 9,9%) et des travaux de réparation ou d'entretien des logements (+ 10,7%). Les prix des appareils électro-ménagers, traditionnellement stables, progressent de + 4,6% en 1982.

Les prix des transports et communications enregistrent la plus faible hausse depuis fin 1978 (+1,9% en 1982). Cette évolution recouvre plusieurs baisses de prix portant surtout sur les tarifs d'assurance responsabilité civile pour voitures particulières (- 5,0%) et les voitures d'occasion (- 0,7%) mais aussi les hausses marquées des services d'entretien des voitures (+ 7,8%), des batteries (+ 8,4%) dont les prix avaient diminué en 1981, et des tarifs des CFF (+ 8,8%).

L'évolution annuelle des prix de la santé et des soins personnels (+ 4,3%) s'explique, pour l'essentiel, par les augmentations des tarifs hospitaliers (+ 5,0%), des articles pour soins dentaires (+ 5,1%) et capillaires (+ 9,5%), des services des coiffeurs pour hommes (+ 8,4%) et des tarifs des dentistes (+ 10,0%).

Le renchérissement de l'instruction et des loisirs (+ 4,5% en un an) résulte de mouvements de prix de sens divergents. Des hausses marquées sont relevées pour les articles de papeterie (+ 7,7%), les tarifs hôteliers (+ 8,3%), l'entretien d'animaux d'appartement (+ 12,0%), le théâtre et les concerts (+ 15,2%) et les taxes de concession radio et TV (+ 26,5%) alors que des baisses sensibles sont constatées sur les téléviseurs et chaînes hi-fi (- 3,5%), les appareils de photo et de cinéma (- 4,3%).

#### Evolution par genre de biens

La variation annuelle des prix des services subit une accélération<sup>1)</sup> de 1,0% en 1982 et se fixe à + 5,9% en fin d'année. Depuis 1977, où leur hausse annuelle atteignait + 1,5%, le mouvement des prix des services s'amplifie régulièrement. En 1982, la forte poussée des loyers (+ 7,9% contre + 3,0% en 1981) explique totalement l'accélération du renchérissement des services privés, puisque la hausse des autres postes de cette catégorie fléchit. L'évolution des prix des services publics en 1982 (+ 3,6%) reste en retrait, bien qu'elle progresse nettement par rapport à l'année précédente, sous l'influence principale des majorations des tarifs CFF et des taxes de concession radio et TV. Toutefois, l'irrégularité et les fréquences peu élevées des ajustements de tarifs publics exigent une grande prudence lors de comparaisons chronologiques.

Au contraire de ceux des services, les prix des marchandises ralentissent leur progression de 1,3% en 1982 par rapport à 1981 et renchérissement de + 4,7%. Les plus fortes décélérations de la hausse des prix concernent les biens durables (+ 1,5% en 1982 contre + 3,9% en 1981). Ce repli s'explique notamment par la grande retenue de la consommation privée en Suisse en 1982, résultant de la morosité du climat économique. Le fléchissement de la hausse des marchandises non durables découle, pour l'essentiel, de la modération du renchérissement des denrées alimentaires (+ 6,0% en 1982 contre + 8,2% en 1981) qui représentent environ les 40% des biens non durables couverts par l'indice.

---

1) Dans ce texte, l'accélération (réciproquement la décélération) est définie comme la différence arithmétique ou l'écart entre deux taux d'augmentation successifs.



Tableau 2

Evolutions trimestrielles et annuelles des prix à la consommation, à Genève, en 1981 et 1982, en %

	Pondérations en 1977 (%)	1981						1982					
		Trimestre				Année		Trimestre				Année	
		I	II	III	IV	déc- déc <sup>1)</sup>	moyen- ne <sup>2)</sup>	I	II	III	IV	déc- déc <sup>1)</sup>	moyen- ne <sup>2)</sup>
INDICE GENERAL	100,000	2,4	0,4	1,5	1,1	5,5	5,3	0,7	2,0	1,2	1,2	5,3	4,9
selon le groupe de dépenses													
Alimentation	20 000	5,2	- 0,0	1,0	1,4	7,8	8,4	2,4	2,8	0,8	- 0,2	5,9	6,4
Boissons et tabacs	5,000	1,9	1,6	1,5	0,8	6,0	5,6	1,7	1,3	1,7	1,4	6,2	5,7
Habillement	8,000	1,3	1,3	2,0	1,0	5,8	4,8	2,0	0,4	1,6	1,0	5,1	5,7
Loyer	19,000	.	- 0,4	.	3,4	3,0	1,0	.	4,2	.	3,6	7,9	6,2
Chauffage et éclairage	4,000	5,9	- 2,1	6,1	- 3,4	6,3	8,7	- 9,1	11,2	4,3	1,1	6,7	2,3
Aménagement et entretien du logement	7,000	2,3	1,1	0,7	0,7	4,9	4,6	2,4	0,5	1,2	0,5	4,7	4,7
Transports et communications	15,000	1,3	1,0	1,4	- 1,5	2,2	4,1	- 0,8	2,6	0,3	- 0,1	1,9	1,2
Santé et soins personnels	7,000	2,8	2,3	- 1,0	2,9	7,2	5,0	2,4	0,4	0,4	1,0	4,3	5,7
Instruction et loisirs	15,000	1,8	0,3	3,2	1,7	7,1	6,8	1,5	- 2,6	3,2	2,3	4,5	5,0
selon le genre de biens													
Marchandises	52,204	3,5	0,4	1,8	0,2	6,0	6,8	0,2	3,0	1,3	0,2	4,7	4,5
Biens non durables	41,990	4,0	0,2	2,1	0,1	6,4	7,5	0,2	3,5	1,5	0,2	5,4	4,9
Biens durables	10,214	1,3	1,2	0,4	0,9	3,9	3,6	0,2	0,4	0,4	0,5	1,5	2,1
Services	47,796	1,1	0,5	1,1	2,1	4,9	3,7	1,3	1,0	1,1	2,4	5,9	5,4
Services privés	41,413	1,1	0,5	1,3	2,5	5,5	4,0	1,2	1,2	1,3	2,5	6,2	6,0
Services publics	6,383	1,2	0,0	- 0,2	- 0,5	0,6	1,5	1,9	0,0	- 0,0	1,9	3,8	1,8
selon l'origine des biens													
Biens et services indigènes	74,338	1,8	0,6	1,1	2,0	5,5	4,6	1,5	1,2	1,1	1,7	5,6	5,7
Biens importés	25,662	4,1	- 0,1	2,4	- 1,3	5,2	7,3	- 1,6	4,5	1,4	0,0	4,3	3,0

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

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



Tableau 3

Evolution des indices suisse et genevois des prix à la consommation, de 1980 à 1982, en %

	Evolution annuelle <sup>1)</sup> (déc.-déc.)						Evolution moyenne annuelle <sup>2)</sup>					
	1980		1981		1982		1980		1981		1982	
	Suisse	Genève	Suisse	Genève	Suisse	Genève	Suisse	Genève	Suisse	Genève	Suisse	Genève
INDICE GENERAL	4,4	4,0	6,6	5,5	5,5	5,3	4,0	3,8	6,5	5,3	5,7	4,9
Alimentation	7,9	7,0	9,6	7,8	5,5	5,9	6,9	5,7	10,5	8,4	6,8	6,4
Boissons et tabacs	4,3	3,6	6,2	6,0	5,9	6,2	2,7	2,3	5,9	5,6	5,8	5,7
Habillement	4,4	3,9	4,6	5,8	3,7	5,1	3,5	2,7	4,4	4,8	4,2	5,7
Loyer	2,4	1,7	7,6	3,0	8,9	7,9	1,1	1,4	4,4	1,0	9,4	6,2
Chauffage et éclairage	-1,2	-3,2	6,9	6,3	5,6	6,7	4,8	5,0	10,0	8,7	2,8	2,3
Aménagement et entretien du logement	4,3	4,0	4,8	4,9	4,2	4,7	3,4	2,7	4,7	4,6	4,7	4,7
Transports et communications	3,2	3,0	2,8	2,2	2,4	1,9	3,6	3,4	4,5	4,1	1,5	1,2
Santé et soins personnels	3,5	4,5	5,7	7,2	6,7	4,3	3,0	5,1	5,2	5,0	6,7	5,7
Instruction et loisirs	5,9	6,4	7,4	7,1	4,9	4,5	5,3	5,2	6,7	6,8	5,4	5,0

1), 2) : voir notes tableau 2.

Tableau 4

Moyennes trimestrielles et annuelles des variations, en %, des prix et des loyers<sup>1)</sup> entre deux enquêtes successives, à Genève, de 1980 à 1982

Type de variation	1980					1981					1982				
	I	II	III	IV	Année	I	II	III	IV	Année	I	II	III	IV	Année
PRIX															
Hausses des prix	12,0	12,7	11,3	15,5	12,9	18,5	12,7	14,6	14,7	15,1	16,8	14,0	12,2	14,8	14,5
Prix inchangés	82,6	82,1	82,1	78,6	81,3	77,0	81,2	78,8	78,6	78,9	76,4	80,7	80,7	77,1	78,7
Baisse de prix	5,4	5,2	6,6	5,9	5,8	4,5	6,1	6,6	6,7	6,0	6,8	5,3	7,1	8,1	6,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
LOYERS															
Hausse des loyers	.	10,6	.	6,6	8,6	.	9,6	.	25,4	17,5	.	35,8	.	31,5	33,6
Loyers inchangés	.	84,7	.	91,7	88,2	.	82,8	.	74,2	78,5	.	62,4	.	67,4	64,9
Baisse des loyers	.	4,6	.	1,7	3,2	.	7,6	.	0,4	4,0	.	1,8	.	1,1	1,5
Total	.	100,0	.	100,0	100,0	.	100,0	.	100,0	100,0	.	100,0	.	100,0	100,0

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



. Influence des pouvoirs publics

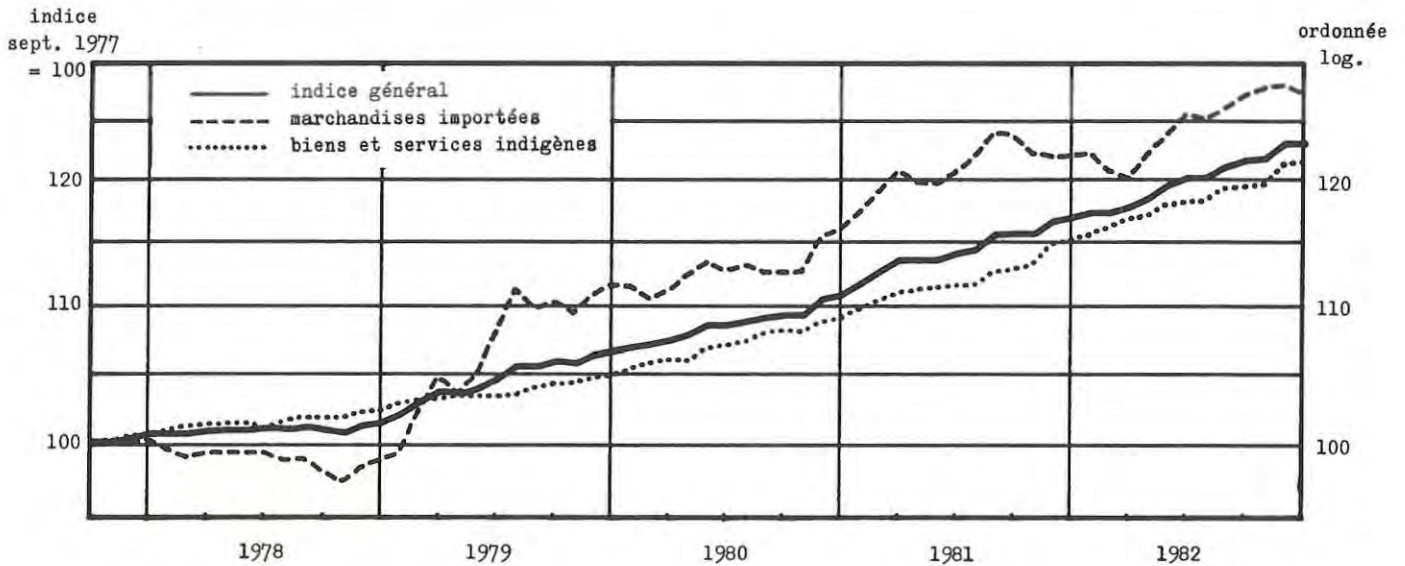
En 1982, les modifications de prix fixés, influencés ou contrôlés par les pouvoirs publics et les entreprises publiques entraînent une hausse de + 0,3% de l'indice genevois des prix à la consommation et de + 0,7% compte tenu des divers ajustements des prix agricoles administrés. L'impact de telles mesures s'élevait à + 0,6% en 1980 et à + 0,7% en 1979.

. Evolution selon l'origine des biens

Comme en 1980 et 1981, la hausse annuelle des prix des biens et services indigènes (+ 5,6%) dépasse celle des marchandises importées (+ 4,3%). Pour

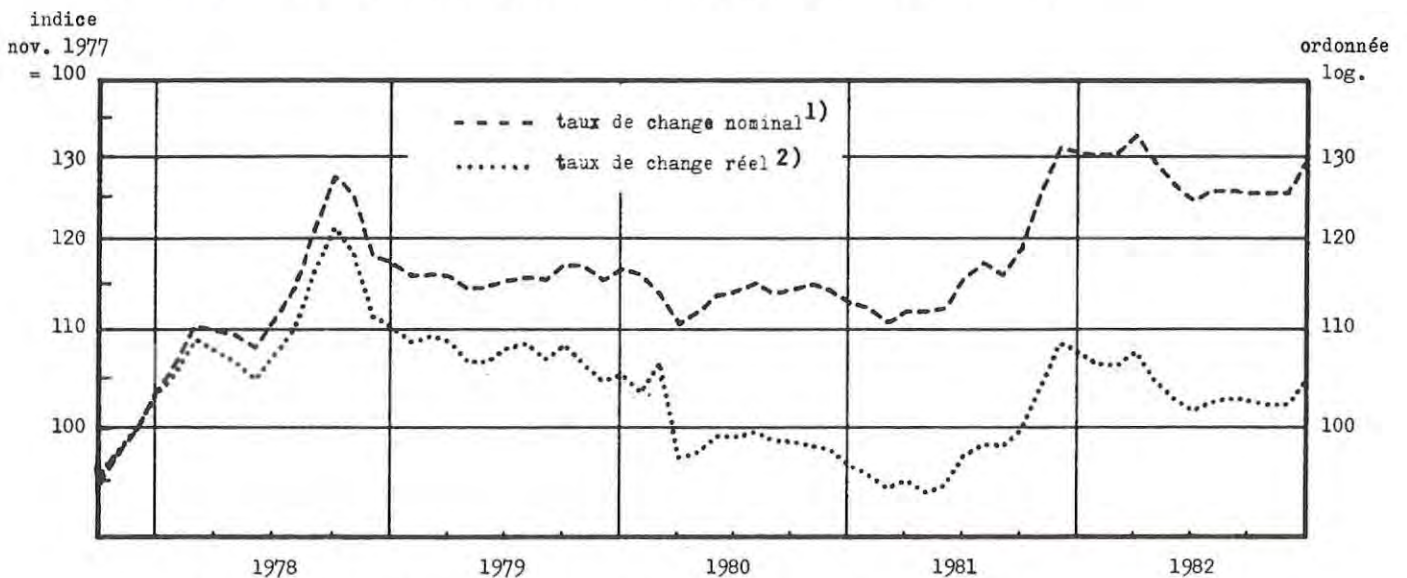
Graphique D

Evolution de l'indice genevois des prix à la consommation depuis septembre 1977, selon l'origine des biens



Graphique E

Evolution du taux de change effectif<sup>1)</sup> du franc suisse, depuis septembre 1977



1) Valeur extérieure du franc pondérée en fonction des exportations vers 15 partenaires commerciaux importants.

2) Valeur extérieure du franc corrigée au moyen des indices des prix à la consommation.



les biens et services domestiques, on constate une accélération régulière de la progression annuelle des prix de 1978 (+ 1,6%) à mi-1982 où elle culmine à + 6,0% avant de fléchir en fin d'année (+ 5,6% en décembre 1982 contre + 5,5% un an auparavant). Ces taux d'augmentation constituent de bons indicateurs des pressions inflationnistes intérieures. Ils montrent que l'apaisement de ces tensions ne se manifeste que depuis quelques mois à Genève comme en Suisse.

L'évolution des prix des marchandises étrangères est beaucoup plus irrégulière. Ceci s'explique notamment par le poids relatif important des produits pétroliers - sujets à de nombreuses fluctuations de prix - dans cette catégorie de biens (environ 27% en 1982). La décélération de la hausse des marchandises importées est favorisée depuis deux ans par le fléchissement du renchérissement à l'échelon international, par le ralentissement du commerce international, qui pèse sur les prix, et par l'appréciation de la valeur extérieure du franc suisse par rapport à de nombreuses monnaies<sup>1)</sup> au cours du second semestre 1981 et du premier trimestre 1982 (augmentation de + 14,8% du taux de change nominal effectif et de + 10,6% du taux de change réel effectif). Cette revalorisation du franc est aussi prononcée que celles de 1974 et 1978. Toutefois, dès le deuxième trimestre 1982, une correction à la baisse du cours du franc intervient avant qu'il ne se redresse en fin d'année. Les conséquences directes de ces fluctuations de change sur les prix à la consommation sont peu sensibles en 1982, mis à part les ajustements des prix des produits pétroliers.

Les effets des variations de taux de change sur les prix à la consommation sont diffus, multiples et étalés dans le temps (baisse du prix des importations, concurrence accrue des biens étrangers face aux produits indigènes sur le marché suisse, difficultés d'exportation et réorientation de certaines productions, dégradation du climat conjoncturel, etc.). Les modifications du cours de change par rapport au dollar sont les plus importantes puisqu'il s'agit de la monnaie dominante dans les échanges internationaux. En 1982, les effets des changements du cours du dollar sont particulièrement évidents sur les prix des produits pétroliers en Suisse, comme on l'a indiqué au paragraphe 1.2. où le graphique B illustre l'évolution de ces prix.

#### Orientation moins marquée des prix à la hausse

Le ralentissement de rythme de la hausse des prix s'accompagne, en 1982, d'un rétrécissement de sa diffusion. La moyenne annuelle de fréquences des majorations de prix constatées entre deux relevés diminue de 15,1% en 1981

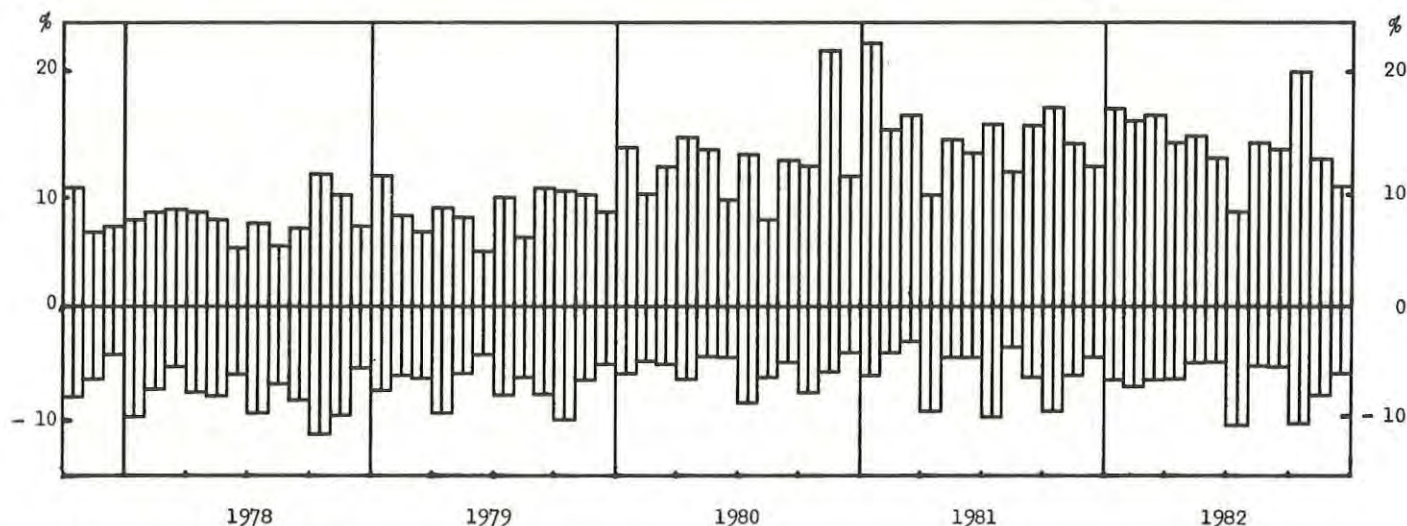
---

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



**Graphique F**

Proportions mensuelles des prix<sup>1)</sup> en hausse et en baisse entre deux enquêtes successives, à Genève, depuis 1977



1) Loyers non compris.

à 14,5% en 1982 et, symétriquement, la proportion moyenne des baisses de prix progresse de 6,0% à 6,8% d'une année à l'autre. Au cours du dernier trimestre 1982, la proportion des baisses de prix entre deux enquêtes (8,1%) est la plus élevée constatée depuis 1978. En revanche, les majorations de loyers deviennent très fréquentes en 1982 puisque le tiers des loyers renchérit chaque semestre.

Les informations sur l'orientation des variations des 46 200 prix observés pour le calcul de l'indice genevois des prix (tableau 4 et graphique F) sont complétées par l'analyse du sens des modifications (positives, négatives ou nulles) des 365 indices partiels de prix associés aux diverses rubriques de l'indice général (tableau 5) : en 1981, 9 indices partiels sur 10 avaient augmenté en cours d'année mais, en 1982, cette proportion diminue à 8 sur 10 et rejoint celle enregistrée en 1980; la fréquence des baisses reste toutefois faible notamment en comparaison des résultats de 1978 et 1979.

**Tableau 5**

Répartition des variations annuelles des indices des 365 postes de dépenses<sup>1)</sup> de l'indice genevois des prix à la consommation, depuis 1977, en %

Proportion des ...	1978	1979	1980	1981	1982
indices en hausse	54,5	67,9	81,1	88,0	81,6
indices inchangés	12,9	6,6	9,9	6,0	12,6
indices en baisse	32,6	25,5	9,0	6,0	5,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

1) Variations calculées de décembre à décembre pour chacun des 365 postes de dépenses entrant dans le calcul de l'indice général des prix (septembre 1977 = 100).



#### 1.4. PERSPECTIVES

En début d'année, les diverses prévisions de hausse annuelle des prix à la consommation en Suisse pour 1983 étaient comprises entre 3,0% et 4,5%. Toutes escomptaient une décélération marquée du renchérissement en raison principalement :

- du fléchissement général des taux d'inflation à l'étranger;
- de la chute marquée et généralisée des prix des matières premières et des produits de base;
- de la faiblesse des cours des produits pétroliers et de la poursuite probable de leur baisse;
- de la retenue des hausses nominales des salaires;
- de la baisse des taux d'intérêts (en particulier des taux hypothécaires);
- d'une appréciation attendue du franc notamment par rapport au dollar (en raison des ajustements des taux d'intérêts et de la dégradation de la balance américaine des opérations courantes avec l'étranger), revalorisation qui ne s'est pas concrétisée jusqu'ici;
- de la stagnation de la consommation des ménages influencée par le mauvais climat conjoncturel et le recul du pouvoir d'achat de certaines catégories de ménages.

Face à ces facteurs, dont beaucoup favorisent une baisse des prix de revient grâce à un allègement des coûts, l'assouplissement sensible de la politique monétaire de la BNS<sup>1)</sup> ne devrait pas se traduire par une recrudescence des pressions inflationnistes en 1983.

En début d'année et pour Genève, le SCS annonça comme probable un taux annuel d'augmentation des prix à la consommation compris entre 3,2% et 4,0% à fin 1983.

Malgré la relative stabilité de la valeur extérieure du franc et un recul conjoncturel moins prononcé que pressenti (on parle maintenant de consolidation ou d'ajustement de l'activité économique et d'une très proche reprise), le renchérissement a fléchi depuis le début de l'année. La hausse des biens et services indigènes reste cependant élevée (+ 5,2% en rythme annuel de janvier à mai) et les fréquences des majorations de prix ne régressent que faiblement depuis l'an passé : l'intensité de la hausse des prix diminue plus nettement que son étendue ou sa diffusion.

En actualisant les perspectives émises à fin 1982, le SCS estime que le taux annuel de renchérissement se situera entre 2,9% et 3,5% en décembre 1983 à Genève. Ce taux devrait encore faiblir l'an prochain pour se fixer dans un intervalle compris entre 2,2% et 3,0% à fin 1984.

Pour établir ses perspectives, le SCS se fonde sur ses propres estimations qu'il confronte aux prévisions<sup>2)</sup> les plus cohérentes annoncées pour la

- 1) Le maintien des objectifs monétaires de la BNS d'une année à l'autre constitue, en fait, un assouplissement de la politique monétaire puisque le volume de l'activité, donc des échanges, a baissé de 1982 à 1983. L'objectif principal consiste en une croissance de 3% de la "monnaie de banque centrale ajustée" ou, moins précisément, de la base monétaire.
- 2) Certaines de ces estimations portent sur la hausse annuelle des prix à la consommation, d'autres sur la hausse de la moyenne annuelle de ces prix (qui est supérieure à la première, en cas de ralentissement du rythme d'augmentation), d'autres sur l'évolution des prix implicites de la consommation privée ou, encore, du PIB. Ces différentes définitions contribuent à expliquer les écarts entre les taux de croissance prévus.



Suisse par divers organismes publics et privés, en examinant les hypothèses qui les soutiennent. Les estimations du SCS résultent, d'une part, du calcul de diverses variantes d'évolution des principales composantes de l'indice genevois des prix et, d'autre part, de l'application d'un modèle de prévision "Box et Jenkins"<sup>1)</sup>. Ces prévisions, qui ne mettent pas en oeuvre d'importants moyens, se sont révélées cependant assez exactes au cours des précédentes années. Bien que le renchérissement, qui est un des aspects essentiels de l'inflation, soit avant tout un phénomène de dimension nationale et que la politique de régulation de la conjoncture soit principalement du domaine de la Confédération, de telles projections régionales se révèlent utiles et font l'objet de nombreuses demandes à Genève.

En effet, même si les différences régionales de taux de renchérissement sont minimales sur une longue période, des écarts sensibles sont constatés à court et moyen termes, en raison de décalages temporels dans les ajustements de prix<sup>2)</sup>. Par exemple, l'évolution des loyers à Genève a contribué à modérer la progression de l'indice genevois relativement au suisse en 1980 et 1981 alors que l'inverse est constaté en 1982 et 1983. Des adaptations plus sensibles à Genève que dans le reste du pays des prix de certains services publics pèseront également sur la variation de l'indice genevois en 1983 : celui-ci augmentera donc certainement un peu plus que le suisse, après avoir progressé plus modérément pendant quatre ans.

#### 1.5. REMARQUES SUR LA PROGRESSION DE L'INDICE DES PRIX DEPUIS 1977

A Genève comme en Suisse, l'indice des prix à la consommation (septembre 1977 = 100) n'est plus calculé depuis janvier 1983. A la suite d'une révision partielle, il est remplacé par un nouvel indice. Celui-ci se distingue du précédent par sa méthode de calcul, sa base (décembre 1982 = 100), ses pondérations mises à jour et une redéfinition des postes des fruits et légumes. Les principes présidant à l'élaboration du nouvel indice ont été arrêtés à l'échelon fédéral par consensus entre partenaires sociaux et experts.

La révision partielle de l'indice des prix à la consommation entraîne une interruption des séries de résultats. Seules les plus importantes d'entre elles sont prolongées en raccordant les résultats du nouvel indice à ceux de l'ancien calculés en décembre 1982. Il est donc utile d'examiner l'évolution 1977-1982 de séries qui ne pourront pas être maintenues sans rupture. Par ailleurs, on rappelle quelques éléments concernant les distorsions affectant la progression de l'ancien indice en raison d'un vice méthodologique.

- 
- 1) Il s'agit d'un modèle qui déduit l'évolution future d'une variable (ici le taux de renchérissement ou l'indice général des prix à la consommation) à partir de l'analyse de son évolution passée : on recherche la loi de reproduction d'un phénomène, sans recourir à des informations externes. Ce modèle endogène combine des processus de moyennes mobiles et de modèles autorégressifs.
  - 2) Les décalages temporels se manifestent principalement :
    - sur des marchés soumis à forte concurrence, lors de changements de tendance dans l'évolution des prix;
    - sur des marchés non unifiés à l'échelon national (exemple : le logement);
    - en l'absence de marché, lorsque les prix sont fixés par les pouvoirs publics ou au moyen de conventions (prix administrés).



. Homogénéité de l'évolution des prix à la consommation

En raison de la disparité des taux d'augmentation des prix des divers biens et services, de la forte hausse des prix de l'alimentation entre septembre 1977 et fin 1982 (+ 32,0%) et de la diversité des structures de consommation des ménages, qui varient en fonction de leur revenu et de leur composition<sup>1)</sup>, il est intéressant d'examiner si des écarts significatifs apparaissent dans des taux de renchérissement mesurés pour différents types de ménages.

Depuis 1979, l'écart relatif extrême atteint 2,0% (soit 0,4% l'an) entre le taux d'augmentation des prix le plus faible (se rapportant aux ménages les plus aisés) et le plus élevé (se rapportant aux ménages ayant les revenus les plus bas). Une différence comparable est constatée selon les diverses compositions des ménages; elle s'élève à 1,8% (soit 0,3% l'an) entre les couples sans enfant et les familles avec des enfants de plus de 16 ans.

Tableau 6

Evolution des prix à la consommation à Genève, mesurée selon diverses structures de consommation des ménages de salariés, de septembre 1977 à décembre 1982, en %

Structure de consommation correspondant aux ...	Variation	
	sept. 1977- déc. 1982	annuelle moyenne
. ménages de l'ensemble du pays (indice officiel pour Genève)	22,9	4,0
. ménages résidant à Genève	23,2	4,1
. ménages ayant des revenus bruts (en 1975) de		
F 24 000 - 35 999	24,5	4,3
F 36 000 - 47 999	23,1	4,0
F 48 000 - 59 999	23,2	4,1
F 60 000 - 71 999	22,9	4,0
F 72 000 - 83 999	22,1	3,9
. ménages se composant de		
personne seule	23,5	4,1
couple sans enfant	22,1	3,9
famille avec uniquement des enfants en âge préscolaire	22,6	4,0
famille avec des enfants en âge scolaire	23,3	4,1
famille avec des enfants de plus de 16 ans	24,3	4,2
famille avec uniquement des enfants de plus de 16 ans	23,8	4,2
. pour mémoire : évolution de l'indice suisse des prix	24,7	4,3

1) Dans l'indice (1977 = 100), la pondération est de 20,0% pour l'alimentation; elle est de 24,4% pour les ménages les plus modestes et de 16,8% pour les plus aisés, de 14,2% pour les ménages d'une seule personne et de 24,5% pour les famille ayant des enfants âgés de plus de 16 ans. Ces différences de pondération des principaux groupes de dépenses s'accompagnent d'une redistribution complète et hétérogène des pondérations des divers postes détaillés qui les constituent.



L'incidence du niveau de revenu est donc faible sur l'évolution de l'indice et elle ne dépasse que légèrement l'effet induit par la composition du ménage. Il faut remarquer que les caractéristiques de revenu et de taille des ménages ne sont pas indépendantes l'une de l'autre. Cette faible dispersion de l'évolution des prix montre qu'un indice unique est un indicateur satisfaisant du renchérissement pour de larges catégories de ménages<sup>1)</sup>. Ces résultats rappellent également que les indices de prix couvrant un large éventail de biens et services sont peu sensibles aux variations des systèmes de pondération associés aux diverses structures de consommation.

#### Remarques sur la distorsion de l'indice des prix entre 1977 et 1982

Depuis 1966, le SCS calcule, sur le modèle de l'indice suisse, un indice genevois des prix à la consommation. Pour des raisons de principes et des motifs techniques tenant à une large intégration de leur élaboration, les indices régionaux et l'indice suisse ont des champs d'observation, des structures, des bases et des modes de calcul identiques<sup>2)</sup>.

Dès 1975, dans le cadre des travaux préparatoires à la révision de l'indice suisse, le SCS a signalé, dans un document de nature méthodologique, les divers inconvénients et les risques de distorsion de la méthode d'enchaînement des variations moyennes de prix, qui était déjà utilisée pour une partie du calcul des indices de base 1966 = 100<sup>3)</sup>, et préconisait le recours à la méthode des indices élémentaires, qui sera appliquée depuis décembre 1982. Cette première démarche, comme les suivantes, resta sans succès et la révision de 1977 généralisa la méthode d'enchaînement des variations moyennes de prix.

En 1979, lorsque les distorsions dans l'évolution des indices des fruits et légumes devinrent manifestes et revêtirent une ampleur inattendue, le SCS introduisit des mesures destinées à limiter au mieux leur dérapage, tout en respectant les conventions fédérales de calcul et en proposa l'application par les autres offices<sup>4)</sup>. Par ailleurs, il confirma que la cause principale des distorsions résidait dans le mode de calcul utilisé pour l'ensemble de l'indice et illustra cette affirmation en calculant les

- 1) Selon leur niveau de vie, qui dépend de leur revenu et de leur taille, les ménages ont des taux d'épargne, des parts de dépenses obligées ou, au contraire, discrétionnaires variables; ils peuvent modifier plus ou moins facilement l'affectation de leur revenu face au renchérissement général et aux changements des prix relatifs. Ces différences concernent les conséquences de la hausse de prix et non celle-ci au sens strict.
- 2) Un exposé plus complet des prises de position du SCS sur la méthode de calcul de l'indice suisse des prix à la consommation figure en annexe au "rapport du 7 septembre 1982 de la commission de statistique conjoncturelle et sociale à l'intention du Conseil fédéral" intitulé "réexamen et refonte de la méthode de calcul de l'indice suisse des prix à la consommation".
- 3) La méthode contestée d'enchaînement des variations moyennes de prix était utilisée pour le calcul de 68% des 347 postes des indices de base 1966; leur poids relatif total était de 49%. Dans l'indice de base 1977, cette méthode sera étendue à tous les postes sauf un (le loyer), soit à 364 postes, ayant un poids relatif total de 81%. A noter que cette méthode n'est utilisée par aucun autre pays de la zone OCDE.
- 4) Cette mesure fut appliquée à l'échelon fédéral à fin 1981 sur recommandation de la commission de statistique conjoncturelle et sociale.



indices des fruits et légumes selon d'autres méthodes. Il mit enfin en évidence que d'autres problèmes, spécifiques aux fruits et légumes, n'avaient qu'une importance secondaire.

En automne 1982, à la suite des évaluations fédérales de la distorsion affectant l'évolution de l'indice suisse, qui admettent un ordre de grandeur de 2,5% pour la période septembre 1977 - juillet 1982, soit environ 0,5% par an en moyenne, le SCS estima la surévaluation globale de l'indice genevois à légèrement moins de 1,2% pour la période précitée, soit à environ 0,2% par an, taux inférieur au degré de précision que l'on peut escompter pour un tel instrument de mesure.

La plus faible déviation de l'indice genevois, inférieure de plus de la moitié de celle de l'indice suisse, a deux causes principales. D'une part, en raison de la nature des formules de calcul, les distorsions potentielles sont plus faibles à l'échelon régional que national, où les variations de prix sont plus hétérogènes. D'autre part, grâce à un diagnostic rapide des causes de déviation, des mesures correctives ont pu être appliquées aux fruits et légumes, principaux facteurs de surévaluation de l'indice, sur lesquels il était possible d'intervenir au niveau régional<sup>1)</sup>.

Comme l'estimation fédérale de la distorsion de l'indice général, l'évaluation faite à Genève n'est qu'une approximation globale qui ne peut être décomposée ni par période ni par rubrique détaillée de l'indice. Elle ne résulte également pas d'un calcul rétrospectif. Les diverses séries de résultats antérieurement publiés pour la période 1977-1982 restent valables et ne seront pas modifiées a posteriori.

## 2. évolution des loyers

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

Portant sur les logements loués dans des immeubles d'au moins trois logements, la statistique des loyers est réalisée grâce à un échantillon représentatif de 16 000 logements, répartis dans près de 7 000 immeubles, situés dans 16 communes genevoises qui rassemblent les 97,1% des logements loués dans le canton<sup>2)</sup>. Les résultats actuellement publiés portent sur les logements de 1 à 5 pièces (cuisine et fractions de pièces non comprises) et ils sont représentatifs des 95,1% de l'ensemble des logements loués dans le canton. Les surtaxes HLM et HBM ne sont pas prises en compte dans l'analyse détaillée des loyers contrairement aux données entrant dans

---

1) De septembre 1977 à septembre 1982, l'indice genevois des fruits et légumes est resté de 25,5% inférieur à l'indice suisse correspondant. L'indice des voyages a forfait à également subi une surévaluation importante (hausse de 74% en cinq ans contre 21% pour l'indice général) et a contribué notablement au dérapage constaté. Cet indice étant calculé centralement pour tout le pays, aucune mesure corrective n'était envisageable au niveau régional.

2) Les principales caractéristiques de la statistique des loyers sont présentées dans "l'aspect statistique" n° 21 (évolution semestrielle des loyers), de juin 1981, dans un encadré en page 2.



le calcul de l'indice des prix à la consommation, qui enregistre les prix que les consommateurs paient effectivement pour disposer d'un bien ou d'un service.

Les méthodes d'élaboration de cette statistique n'ont pas subi de modifications depuis 1977.

## 2.1. TENDANCES RECENTES

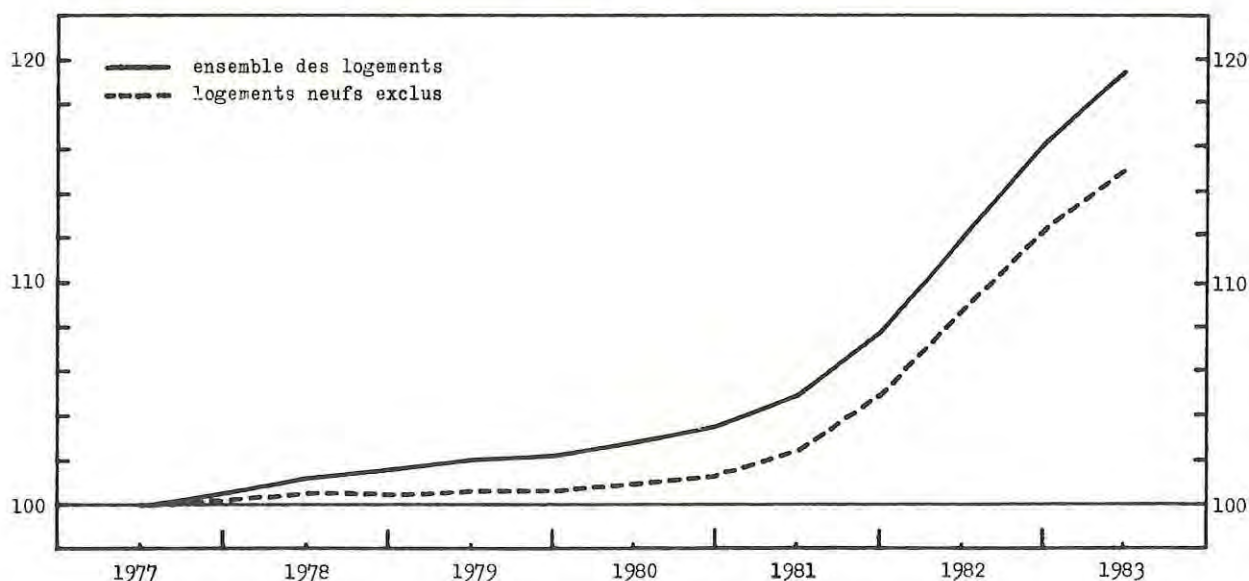
De 1977 à fin 1980, l'évolution des loyers fut très modérée dans le canton de Genève (+ 4,4% en quatre ans, soit + 1,1% l'an en moyenne). En 1981, leur progression marque une nette accélération (+ 4,0% en un an) qui se poursuit au premier semestre 1982 (+ 4,0%); puis, la hausse se stabilise (+ 3,8% au second semestre 1982) avant de faiblir en 1983 (+ 2,8% de novembre 1982 à mai 1983). L'augmentation annuelle de 1982 (+ 8,0%) est la plus sensible enregistrée depuis 1971.

La hausse du niveau des loyers des nouveaux logements mis sur le marché, qui atteint + 65,1% entre mai 1977 et mai 1983 (soit en moyenne 8,7% par an contre + 2,4% par an pour les logements déjà occupés), contribue pour 3,8% à la hausse du niveau général des loyers à Genève. La progression des loyers des logements anciens (construits avant 1947) atteint + 20,3% en six ans (+ 3,1% par an) et dépasse celle des logements plus récents (+ 13,3% en six ans, soit 2,1% l'an). L'évolution des loyers des logements anciens est influencée par les travaux de gros entretien ou de rénovation ainsi que par des ajustements de prix par rapport aux autres logements, alors que le mouvement des loyers des logements plus récents reflète surtout, mais de façon atténuée, les variations des taux hypothécaires : en trois semestres, de mai 1981 à novembre 1982, leur augmentation s'élève à 9,6% sous l'influence de la poussée des taux hypothécaires, ceux-ci passant de 4,0% à mi-1980 à 6,0% à mi-1982 pour les anciennes hypothèques.

La forte progression du niveau des loyers des logements neufs (+ 65,1% en six ans) s'explique principalement par la hausse du coût de la construction (estimée à + 36,8% pour cette période, selon l'indice zurichois cor-

### Graphique G

Indice des loyers<sup>1)</sup> du canton de Genève (mai 1977 = 100)



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

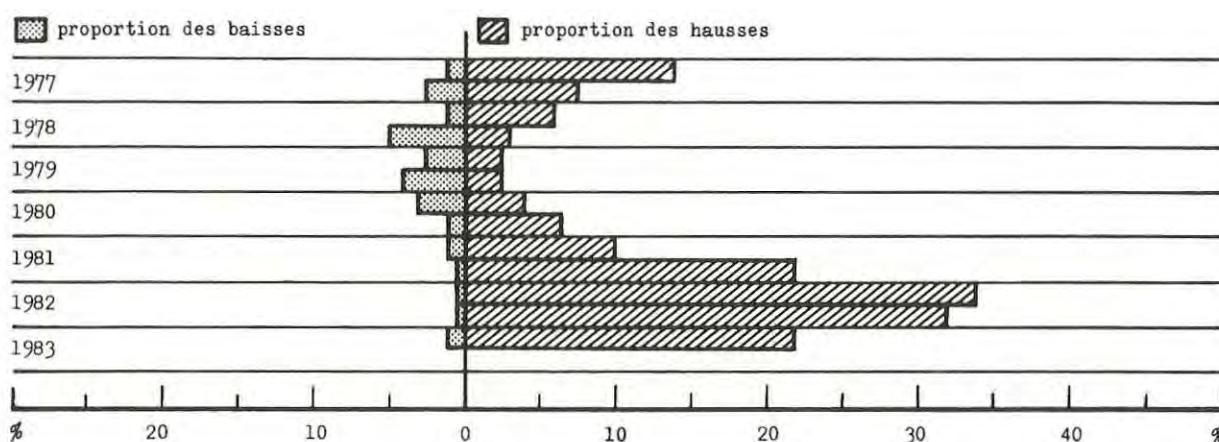


respondant) et par une variation du "volume" de 20,7% des logements neufs, notion qui recouvre les effets sur les loyers des modifications de la qualité, de l'équipement, du mode de financement etc. des logements construits.

En 1981, environ le tiers des loyers avait été majoré en cours d'année. En 1982, les 2/3 des loyers augmentent. Cette fréquence diminue au cours du dernier semestre pendant lequel les loyers de 1/5 des logements renchérisse-  
sent. Inversément, la proportion des diminutions de loyer s'élève légèrement tout en restant inférieure à 1,0%.

### Graphique H

Proportions des variations semestrielles des loyers, à Genève



### Evolution selon le nombre de pièces des logements

Au cours des trois derniers semestres, comme depuis mai 1977, l'augmentation du niveau des loyers est plus sensible pour les grands appartements que pour les petits (voir tableau 7). Les logements d'une pièce renchérisse-  
sent de + 10,3% depuis novembre 1981 et de + 16,1% en six ans, les loyers des cinq pièces progressent de + 13,0% depuis fin 1981 et de + 23,2% en

Tableau 7

Indice des loyers (mai 1977 = 100), selon le nombre de pièces des logements<sup>1)</sup>

	Ensemble des logements				Logements neufs exclus			
	1981		1982		1981		1982	
	nov.	mai	nov.	mai	nov.	mai	nov.	mai
Une pièce	105,3	108,8	112,8	116,1	104,6	107,9	111,8	114,9
Deux pièces	108,0	112,2	116,0	119,5	105,7	109,6	113,0	116,1
Trois pièces	108,9	113,4	117,9	120,9	104,8	108,8	112,3	114,7
Quatre pièces	108,6	113,8	118,4	121,8	103,9	107,9	111,2	113,5
Cinq pièces	109,0	114,3	120,9	123,2	105,7	110,1	114,5	116,2
Ensemble	107,6	111,8	116,1	119,3	105,0	108,8	112,4	115,1

1) Cuisine et fractions de pièces non comprises; loyers sans les charges, location de garage et surtaxes exclues.



six ans. Ces différences s'expliquent principalement par la prise en considération des logements neufs mis sur le marché : en mai 1977, les logements d'une pièce représentaient les 22,8% du parc des logements loués et les cinq pièces les 4,1% tandis que la part des logements d'une pièce n'est que de 11,0% dans le total des logements construits depuis six ans contre 7,2% pour les cinq pièces. Les logements de trois à cinq pièces, qui formaient moins de la moitié des appartements loués en 1977, représentent les 2/3 des appartements nouvellement mis sur le marché depuis lors.

En faisant abstraction des logements neufs, l'évolution des loyers ne présente pas de différences significatives selon le nombre de pièces des logements : depuis fin 1981, la hausse moyenne s'établit à + 9,6% et les écarts par rapport à celle-ci ne dépassent pas 0,4%; en six ans, la variation des loyers des quatre pièces est la plus faible (+ 13,5%, écart à la moyenne de 1,4%) et celle des cinq pièces la plus forte (+ 16,2%; écart à la moyenne de 1,0%).

#### Evolution par commune

Comme le montre le tableau 8, la progression du niveau des loyers varie sensiblement d'une commune à l'autre. Au cours des trois derniers semestres, elle atteint + 10,7% dans les six villes du canton (+ 11,1% à Genève) et + 11,6% dans les dix autres communes couvertes par la statistique. La différence d'évolution du niveau des loyers entre les communes s'explique, pour l'essentiel, par l'importance relative variable de la construction de nouveaux immeubles locatifs et des opérations de gros entretien. Ainsi, la forte élévation du niveau moyen des loyers à Perly-Certoux découle de la rapide extension de son parc de logements loués (+ 44,3% en six ans) et la progression marquée constatée à Chêne-Bourg s'explique à la

Tableau 8

Indice des loyers (mai 1977 = 100), par commune

	Ensemble des logements				Logements neufs exclus			
	1981	1982		1983	1981	1982		1983
	nov.	mai	nov.	mai	nov.	mai	nov.	mai
Genève	107,9	112,1	116,4	119,9	105,5	109,1	112,6	115,5
Avully	101,4	108,2	109,7	110,3	101,4	108,2	109,7	110,3
Bernex	108,3	115,7	118,6	120,1	101,3	106,4	109,0	110,4
Carouge	110,0	114,9	118,3	124,2	106,5	111,3	114,5	118,7
Chêne-Bougeries	108,3	111,4	115,9	118,1	105,5	108,5	112,8	115,0
Chêne-Bourg	114,2	120,8	125,4	132,2	107,3	110,7	114,8	117,8
Collonge-Bellerive	105,6	110,9	115,8	116,2	100,4	105,4	110,1	110,4
Grand-Saconnex	105,5	109,4	114,0	116,5	105,5	109,4	114,0	116,5
Lancy	104,5	109,0	113,0	114,7	103,4	106,9	110,9	112,6
Meyrin	105,0	109,8	115,1	117,4	104,8	109,5	113,8	115,9
Onex	108,3	110,7	113,6	115,9	103,2	105,4	108,2	110,4
Perly-Certoux	112,2	117,2	122,4	124,6	103,9	108,6	113,3	115,4
Puplinge	105,1	117,1	124,8	125,0	105,1	117,1	124,8	125,0
Thônex	107,8	114,1	118,8	121,4	103,1	109,1	113,6	116,0
Vernier	105,0	108,9	112,7	115,1	103,0	106,8	110,6	112,9
Versoix	106,3	111,5	114,2	117,2	102,1	107,1	109,6	112,5
Ensemble des communes	107,6	111,8	116,1	119,3	105,0	108,8	112,4	115,1

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



fois par l'accroissement net de son parc de logement (+ 9,6% en six ans) et par l'impact des travaux de rénovation des anciens appartements<sup>1)</sup> (les loyers de cette catégorie de logements augmentent de + 24,6% dans cette commune, de mai 1977 à mai 1983). En six ans, la hausse des loyers, qui s'élève à + 19,3% dans le canton, atteint + 19,0% dans les six villes genevoises (+ 19,9% en ville de Genève) et + 21,1% dans les dix autres communes. En écartant les logements neufs, l'augmentation des loyers dans ces communes (+ 15,2%) rejoint l'évolution cantonale (+ 15,1%).

## 2.2. RETROSPECTIVE

A Genève, l'évolution des loyers, des prix et des taux d'intérêt hypothécaire depuis 1966 (voir graphiques I et J) se divise en quatre phases principales<sup>2)</sup>.

- . De 1966 à 1970, la hausse des prix est relativement modérée à Genève (+ 3,7% par an) alors que la progression des loyers s'affirme (+ 8,4% par an) à la suite de l'instauration du régime de la surveillance des loyers pour les logements anciens en remplacement du contrôle des loyers. Le niveau réel des loyers (déduction faite de la dépréciation monétaire) s'élève de + 23,8% en quatre ans.
- . De 1970 à 1975, le renchérissement s'emballé (+ 7,6% l'an à Genève. Les taux d'intérêt hypothécaire subissent de violentes poussées et atteignent des niveaux encore inconnus. Toutefois, la hausse des loyers faiblit et leur prix relatif se replie légèrement.
- . De 1975 à mi-1980, sous l'effet principal de la crise économique et grâce à la revalorisation du franc, la progression des prix diminue fortement (+ 2,5% l'an) comme celle des loyers (+ 2,3% l'an). Durant cette période, les taux hypothécaires baissent très rapidement et rejoignent leur niveau du début des années soixante.
- . Depuis 1980, les taux hypothécaires se redressent très vivement et s'approchent de leur précédent sommet; la hausse des prix s'accroît (+ 4,8% par an en moyenne) et l'évolution des loyers s'accélère (+ 5,1% par an en moyenne). Après avoir fléchi, le prix relatif des loyers s'oriente à nouveau à la hausse.

Cette rapide rétrospective met en évidence l'instabilité croissante des taux d'intérêt hypothécaire dont le rythme et l'ampleur des changements augmentent. L'influence de ces taux 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'élévation 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

---

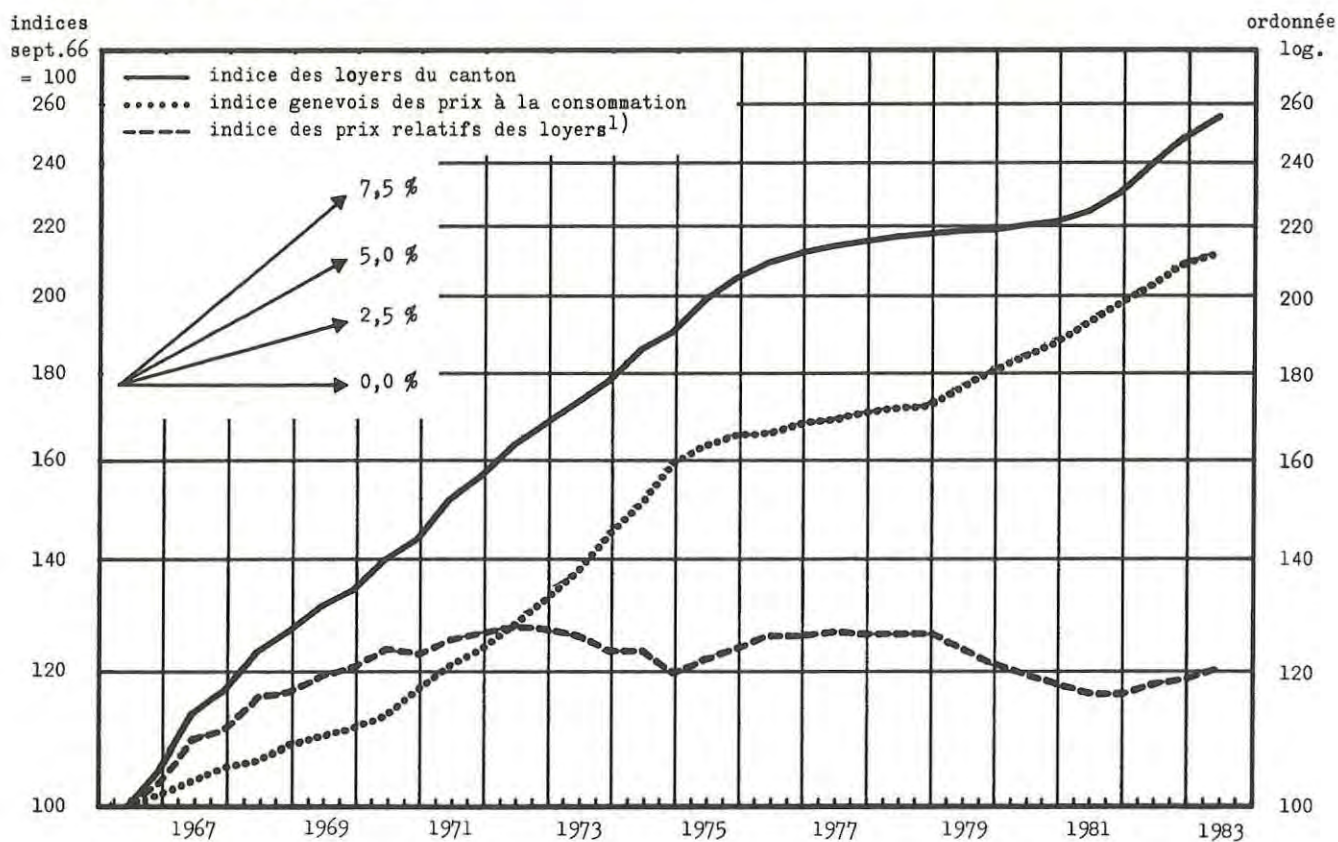
1) Dans la mesure où elles impliquent une libération des logements, les modifications de loyer consécutives à des rénovations lourdes ne sont pas prises en considération, au contraire des travaux d'entretien et de rénovation légère, qui ne nécessitent pas un déménagement des locataires et qui ne se traduisent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

2) Une analyse rétrospective couvrant la période 1939-1981 figure dans "l'aspect statistique" n° 26 (évolution semestrielle des loyers), de février 1982.



### Graphique I

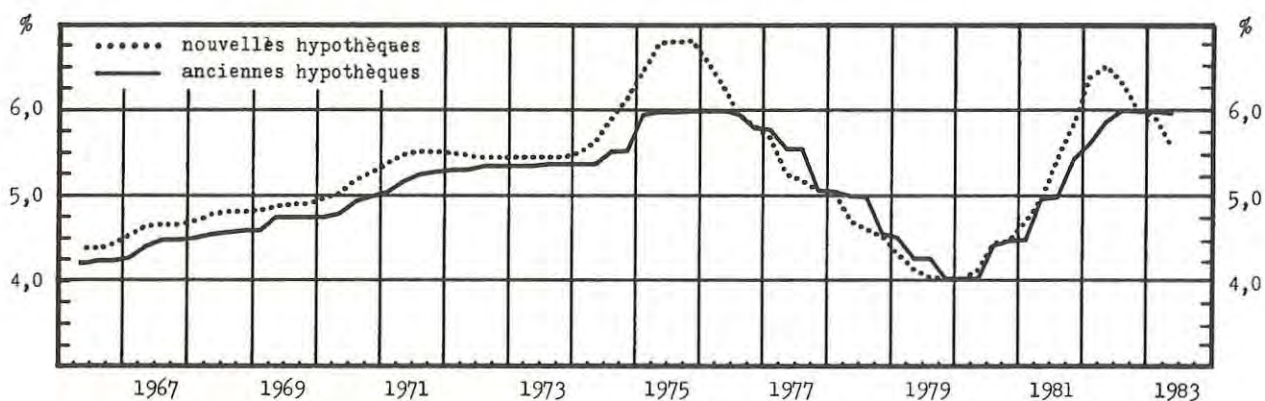
Evolution des loyers, des prix à la consommation et des prix relatifs<sup>1)</sup> des loyers dans le canton de Genève, depuis 1966



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

### Graphique J

Taux d'intérêt des premières hypothèques<sup>1)</sup>, en Suisse, depuis 1966



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



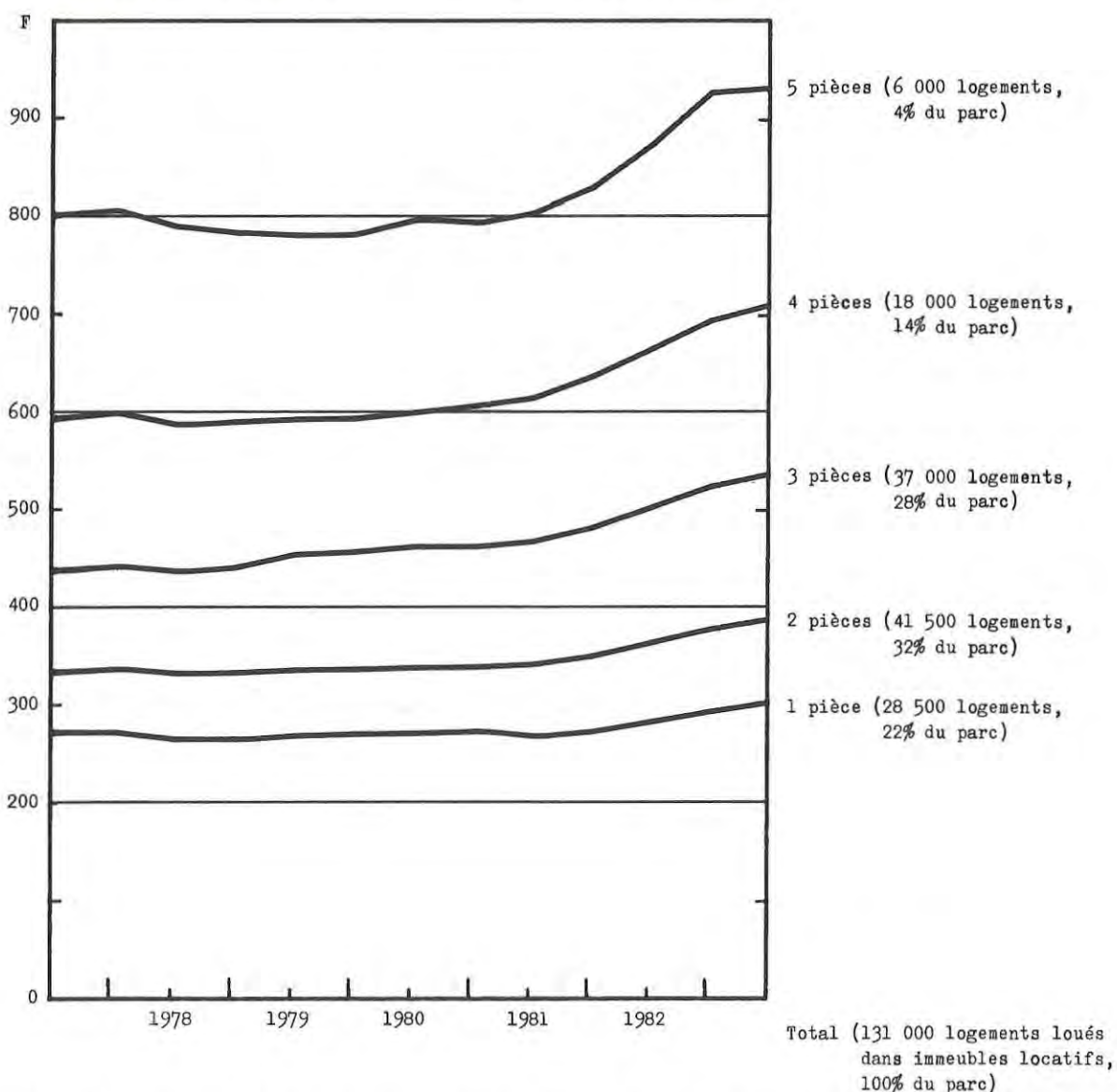
mesures de lutte anti-inflationniste. Il se pourrait donc que le mouvement des loyers corresponde simplement à celui du niveau général des prix, de façon à en garantir le prix relatif, plutôt qu'il ne suive la variation de la composante essentielle de leur coût que constitue l'intérêt des prêts hypothécaires. En raison du mode de fixation des loyers, leurs ajustements à l'évolution du niveau général des prix sont entachés d'une certaine inertie. Celle-ci explique la baisse de leur prix relatif en période de forte accélération du renchérissement et sa hausse lors de ralentissements de l'augmentation générale des prix.

### 2.3. NIVEAU DES LOYERS

L'évolution des niveaux moyens des loyers dans le canton est retracée au graphique K et les différences des loyers entre les logements neufs mis sur le marché et ceux du parc existant figurent au tableau 9. Les moyennes présentées résument des niveaux de loyer très hétérogènes, qui dépendent

#### Graphique K

Loyers mensuels selon le nombre de pièces des logements<sup>1)</sup>, depuis mai 1977



1) Cuisine et fractions de pièces non comprises; loyers sans les charges, location de garage et surtaxes exclues.



notamment du degré de confort et d'équipement des logements, de leur localisation et de leur mode de financement; elles n'ont donc aucune valeur normative. Une analyse plus fine des loyers moyens à Genève est en préparation au SCS.

En mai 1983, le loyer moyen d'un cinq pièces est trois fois plus élevé que celui d'un studio, en ville de Genève comme dans l'ensemble du canton. En moyenne, le passage d'un logement d'une taille donnée à un appartement comptant une chambre de plus implique une charge additionnelle de 32,5% par rapport au loyer précédent et les écarts, exprimés en francs, augmentent en fonction de la taille du logement. Même si les niveaux des loyers des grands logements progressent légèrement plus rapidement que ceux des plus petits<sup>1)</sup>, les relations entre ces niveaux restent assez stables dans le temps.

Les loyers des logements mis en location au second semestre 1982 dépassent de 84,1% en moyenne ceux des logements du parc existant. En ville de Genève, cet écart moyen atteint 107,1% alors que le niveau des loyers des logements déjà loués y est supérieur à celui de l'ensemble des autres communes. Les écarts entre logements neufs et logements existants diminuent avec la taille des appartements, passant de 101,3% pour les studios à 45,8% pour les cinq pièces; cette relation n'est toutefois pas vérifiée en ville de Genève.

L'ampleur de ces écarts montre que le prix du logement a une tout autre dimension selon qu'un ménage occupe déjà un appartement ou qu'il cherche à en louer un. De plus, ce ne sont qu'environ 1 000 ménages qui ont loué un logement neuf en 1982 alors que plus de 130 000 occupaient des logements plus anciens à des prix très nettement plus avantageux.

Tableau 9

Niveau moyen des loyers, selon le nombre de pièces des logements<sup>1)</sup>, dans le canton et en ville de Genève, en franc, en mai 1983

	Canton					Ville de Genève				
	Logements de ... pièces					Logements de ... pièces				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Ensemble des logements	302	387	535	709	930	318	390	566	777	982
Logements neufs <sup>2)</sup>	606	763	1 045	1 263	1 350	668	891	1 116	1 427	2 061

1) Cuisine et fractions de pièces non comprises; loyers sans les charges, location de garage et surtaxes exclues.

2) Logements loués au second semestre 1982.

1) L'évolution des loyers moyens est légèrement différente de celle des indices des loyers. Les indices mesurent l'évolution semestrielle des loyers des logements occupés au moment de l'enquête et portent sur le parc de logements le plus récent. Le niveau moyen des loyers est calculé de façon indépendante d'un semestre à l'autre : une augmentation du niveau des loyers moyens peut provenir à la fois de la prise en compte des logements neufs, de hausses de loyers de logements déjà existants ou encore de la démolition de logements bon marché.



## Collection «Aspects statistiques»

### Déjà paru:

- No 1 — Programme 1977-1981 des investissements publics à Genève (Février 1977, 35 pages, épuisé.)  
No 2 — Les locaux commerciaux vacants au 1er décembre 1976 dans le canton de Genève (Mars 1977, 7 pages, prix: 3 F.)  
No 3 — Le secteur public à Genève. Analyse descriptive selon le recensement fédéral des entreprises de septembre 1975. (Extraits du volume No 1 paru dans la collection «Etudes», Mai 1977, 84 pages, prix: 5 F.)  
No 4 — Dépenses pour les constructions dans le canton de Genève en 1976 et 1977 (Mai 1977, 21 pages, prix: 4 F.)  
No 5 — Evolution de l'emploi à Genève depuis 1973 (Juin 1977, 28 pages, prix: 4 F.)  
No 6 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1977 (Février 1978, 61 pages, prix: 5 F.)  
No 7 — Dépenses pour les travaux de construction en 1977 et 1978 à Genève (Avril 1978, 32 pages, prix: 4 F.)  
No 8 — Recensement fédéral des entreprises 1975 à Genève (Juin 1978, 60 pages, épuisé.)  
No 9 — Les organisations internationales à Genève en 1977-1978. Emplois, dépenses et réunions internationales (Décembre 1978, 44 pages, prix: 5 F.)  
No 10 — Franc suisse et économie genevoise. Quelques considérations générales sur l'évolution du cours du franc suisse; enquête auprès d'un échantillon d'entreprises; tourisme et hôtellerie (Janvier 1979, 52 pages, prix: 4 F.)  
No 11 — Perspectives d'évolution de la population du canton de Genève. Edition 1979 (Février 1979, 56 pages, prix: 5 F.)  
No 12 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1978 (Février 1979, 56 pages, prix: 5 F.)  
No 13 — Dépenses pour les travaux de construction en 1978 et 1979 à Genève (Mai 1979, 28 pages, prix: 4 F.)  
No 14 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1979 (Mars 1980, 51 pages, prix: 5 F.)  
No 15 — Evolution de l'emploi à Genève (Mai 1980, 80 pages, prix: 5 F.)  
No 16 — La dépendance économique des entreprises du canton de Genève. Analyse par type et degré de dépendance, région et branche économique (Octobre 1980, 31 pages, prix: 5 F.)  
No 17 — Evolution des prix à la consommation. Bilan 1980 et perspectives 1981 pour Genève (Février 1981, 12 pages, prix: 5 F.)  
No 18 — Les organisations internationales à Genève. Emplois, dépenses et réunions internationales en 1979-1980 (Mars 1981, 12 pages, prix: 5 F.)  
No 19 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1980 (Mars 1981, 16 pages, prix: 5 F.)  
No 20 — Le commerce extérieur du canton de Genève 1972-1980. Résultats par groupes de marchandises (Avril 1981, 20 pages, prix: 5 F.)  
No 21 — Evolution semestrielle des loyers. Résultats de mai 1981 pour Genève (Juin 1981, 12 pages, prix: 5 F.)  
No 22 — Recensement fédéral de la population 1980. 1: Population résidente et ménages (Octobre 1981, 20 pages, prix: 5 F.)  
No 23 — Recensement fédéral de l'agriculture et de l'horticulture du 30 juin 1980 à Genève (Octobre 1981, 20 pages, prix: 5 F.)  
No 24 — Population active à Genève 1980 (Novembre 1981, 16 pages, prix: 5 F.)  
No 25 — Les brevets originaires de Genève délivrés en Suisse 1978-1980 (Décembre 1981, 20 pages, prix: 5 F.)  
No 26 — Evolution semestrielle des loyers. Rétrospective et résultats de novembre 1981 (Février 1982, 16 pages, prix: 5 F.)  
No 27 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1981 (Février 1982, 16 pages, prix: 5 F.)  
No 28 — Evolution récente de la natalité à Genève (Février 1982, 16 pages, prix: 5 F.)  
No 29 — Evolution des prix à la consommation. Bilan 1981 et perspectives 1982 pour Genève (Avril 1982, 16 pages, prix: 5 F.)  
No 30 — Recensement fédéral de la population 1980. 2: Structures de la population des communes (Octobre 1982, 44 pages, prix: 10 F.)  
No 31 — Note sur l'évolution des divorces à Genève (Novembre 1982, 15 pages, prix: 5 F.)  
No 32 — Recensement fédéral de la population 1980. 3: Structures de la population résidente du canton; évolution depuis 1850 (Décembre 1982, 32 pages, prix: 5 F.)  
No 33 — Le commerce extérieur du canton de Genève en 1981. Emploi, nature, provenance et destination des marchandises (Février 1983, 24 pages, prix: 5 F.)  
No 34 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1982. (Mars 1983, 16 pages, prix: 5 F.)  
No 35 — Recensement fédéral de la population 1980. 4: Ménages; composition et taille (Mai 1983, 28 pages, prix 5 F.)  
No 36 — Les emplois à Genève en 1982. Résultats de l'enquête de septembre 1982 (Juin 1983, 27 pages, prix: 5 F.)  
No 37 — Prix à la consommation et loyers. Evolution 1982-83 à Genève (Juin 1983, 24 pages, prix: 5 F.)  
— Résultats des votations et élections à Genève (Publication annuelle, disponible depuis 1977, prix du numéro: 5 F.)

### Prochaine publication:

- No 38 — Les revenus distribués par branche économique dans le canton de Genève.



**Rédaction, commandes et envoi:**

Service cantonal de statistique, 8, rue du 31-Décembre  
Tél. (022) 36 14 00

Case postale 36, 1211 Genève 6  
Compte de chèques: 12-6310