

aspects statistiques

prix à la consommation et loyers

évolution 1983-84 à Genève

n° 41
juillet 84

SOMMAIRE	Page
1. Evolution des prix à la consommation	
1.1. Contexte international	1
1.2. Rétrospective	4
1.3. Evolution des prix à Genève en 1983	8
1.4. Perspectives	16
2. Evolution des loyers	
2.1. Tendances récentes	19
2.2. Rétrospective	24
2.3. Remarques sur le niveau des loyers	26



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 nettement en 1983 et se fixe à + 3,1% en fin d'année. Derrière le Japon, la Suisse, avec un taux de 2,1%, s'inscrit à nouveau dans le peloton de tête des pays à bas taux d'inflation. A fin 1983, l'augmentation annuelle des prix de l'ensemble des pays de l'OCDE se chiffre à + 5,3%, taux le plus bas enregistré en fin d'année depuis 1972. La baisse des produits pétroliers, le fléchissement des cours de matières premières et le ralentissement de la hausse des produits alimentaires sont les principaux facteurs de la décélération des prix en 1983. A Genève, les prix des marchandises importées ne progressent que de + 1,4% en un an alors que les biens et services suisses renchérisent de + 3,9%. La hausse de ceux-ci est toutefois nettement plus modérée qu'en 1982 (+ 5,6%).

Les perspectives pour 1984 font état d'une très légère accélération du mouvement général des prix, sensible principalement en début d'année, qui devrait être suivie d'un nouveau ralentissement en 1985. A Genève, le taux annuel de renchérissement se situera probablement entre 3,1% et 3,6% à fin 1984 et entre 2,5% et 3,5% à fin 1985.

EVOLUTION DES LOYERS A GENEVE

Présentée dans une seconde partie, l'évolution des loyers à Genève met également en évidence une décélération de leur hausse : + 4,5% en 1983 contre + 7,9% en 1982 et + 2,2% au premier semestre 1984 contre + 2,8% pour la même période de 1983. Au cours du premier semestre, un loyer sur six a été majoré en 1984 au lieu de un sur cinq en 1983 et de un sur trois en 1982.

L'examen des niveaux des loyers des logements (neufs ou non) qui ont accueilli de nouveaux locataires au cours du dernier semestre montre que leurs montants dépassent, en moyenne, de 29,2% ceux mesurés sur la totalité du parc de logements. Les loyers de ces logements nouvellement occupés s'élèvent - cuisine et fractions de pièces non comprises - à F. 400 pour les appartements d'une chambre (F. 350 s'ils sont neufs et mis sur le marché au cours du dernier semestre), F. 450 pour les 2 pièces (neufs : F. 750), F. 650 pour les 3 pièces (neufs : F. 1 150), F. 1 050 pour les 4 pièces (neufs : F. 1 200) et F. 1 500 pour les 5 pièces (neufs : F. 1 900). En moyenne, les loyers des logements neufs dépassent de 46,1% ceux des logements anciens ou récents ayant changé récemment de locataires et de 75,3% ceux mesurés sur la totalité du parc des logements loués.

prix à la consommation et loyers

évolution 1983-84 à Genève

Cette brochure présente une analyse de l'évolution des prix à Genève en 1983 et du mouvement des loyers enregistré entre mai 1983 et mai 1984 dans les communes urbaines du canton. Les résultats régionaux récents sont re-placés dans un contexte géographique plus large et dans une perspective à plus long terme. Quelques éléments prospectifs en matière de taux de renchérissement sont proposés pour les années 1984 et 1985.

Cette publication met à jour une série d'informations qui est présentée annuellement dans la collection des "Aspects statistiques" depuis 1981.

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

1. évolution des prix à la consommation

A Genève, le taux annuel de renchérissement atteint 3,1% en décembre 1983. Nettement inférieur à celui de l'année précédente (5,3%), ce taux de renchérissement est le plus faible enregistré depuis 1978.

A l'échelon national, le ralentissement de la progression des prix est encore plus marqué. La hausse annuelle de l'indice suisse des prix à la consommation fléchit de 5,5% en 1982 à 2,1% en 1983. Pour la première fois depuis 1978, le taux de renchérissement de l'ensemble du pays est inférieur à celui mesuré à Genève.

1.1 CONTEXTE INTERNATIONAL

Succédant à la poussée des prix entraînée par le deuxième choc pétrolier de 1979, la décélération du rythme de la hausse des prix s'est poursuivie en 1983 dans la quasi-totalité des pays industrialisés. Pour l'ensemble des pays membres de l'OCDE, qui regroupe principalement des pays à économie de marché fortement développés¹⁾, l'augmentation moyenne des prix, calculée sur 12 mois, atteint 5,3% en décembre 1983. C'est le taux le plus faible enregistré en fin d'année depuis 1972 (4,2%), comme le montre le graphique A (p. 2).

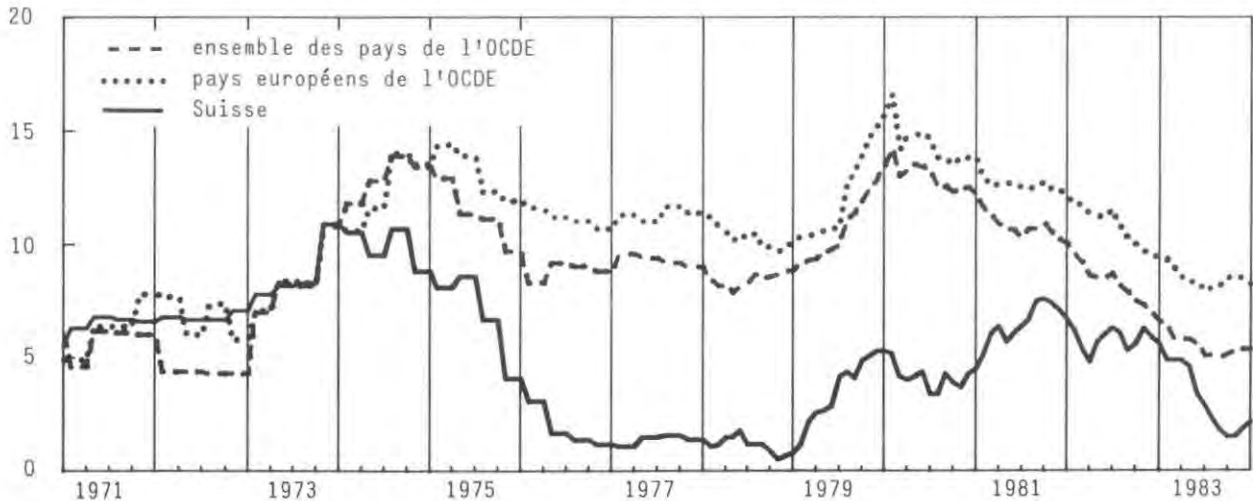
En janvier 1980, le taux annuel de renchérissement, calculé pour l'ensemble des pays de l'OCDE, culminait à 14,1%. Il dépassait légèrement les taux maxima constatés à la suite du premier choc pétrolier (13,8% au troi-

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

sième trimestre 1974). Amorcé en 1980, le ralentissement¹⁾ de la hausse des prix (- 1,3% en 1980) s'est affirmé en 1981 (- 2,2%) et renforcé en 1982 (- 3,4%), avant de faiblir l'an dernier (- 1,2% en douze mois). De fait, au cours de l'année 1983, on constate une inversion du mouvement des prix au plan international, le taux annuel de renchérissement le plus bas étant enregistré en août (4,9%). En décembre, il remontait à 5,3% et il s'élève à 5,7% en avril 1984 (dernier chiffre disponible).

Graphique A

Variations annuelles¹⁾ des prix à la consommation dans les pays membres de l'OCDE, de 1971 à 1983, en %



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

Source : OCDE, Principaux indicateurs économiques.

Ces évolutions globales masquent souvent des écarts sensibles et variables au cours du temps et d'un pays à l'autre. Le graphique A révèle, par exemple, des différences significatives de profil entre l'évolution des prix de l'ensemble de la zone de l'OCDE et celle des seuls pays européens membres de cette organisation; dans ce cas, la traditionnelle stabilité relative des prix du Japon joue un rôle déterminant. Toutefois, si l'on tente d'expliquer d'une manière générale le ralentissement de la hausse des prix dans les pays industrialisés au cours de l'année écoulée, on peut relever comme facteurs de modération la conduite de politiques monétaires souvent fort restrictives, le fléchissement de la progression des salaires, le maintien de taux d'intérêts relativement bas après leur repli conséquent enregistré en 1982, le recul des prix du pétrole, la baisse des prix des principales denrées alimentaires et la diminution marquée des prix des matières premières qui se sont cependant momentanément redressés en cours d'année. En revanche, l'appréciation du dollar par rapport à de nombreuses monnaies a contribué à renchérir les prix des marchandises importées par les pays concernés. La légère poussée des prix constatée en fin d'année découle surtout d'une reprise de la hausse des matières premières et des denrées alimentaires.

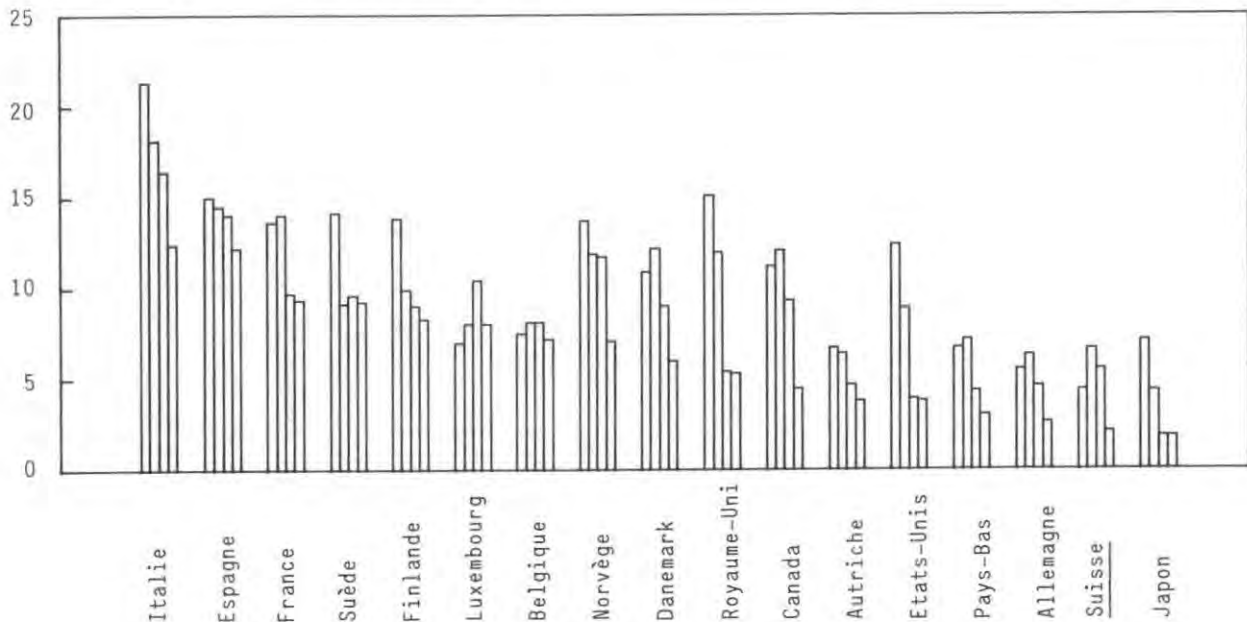
1) Dans ce texte, les notions de ralentissement (ou décélération) et, inversement, d'accélération sont définies comme la différence arithmétique ou l'écart entre deux taux d'augmentation successifs. Comme ceux-ci, elles s'expriment en %.

Plusieurs facteurs favorisant le ralentissement de la hausse des prix sont liés au faible niveau de l'activité économique. Certaines modifications de caractère structurel permettent d'escompter une consolidation de la stabilité relative des prix grâce notamment à l'affaiblissement des anticipations inflationnistes. Toutefois, il sera intéressant de suivre le mouvement des prix au cours de l'actuelle phase de reprise économique; pour l'instant, la récente expansion économique ne s'accompagne pas d'une reprise marquée des prix des produits industriels et ne provoque qu'une modeste augmentation des matières premières.

En 1983, la Suisse s'inscrit à nouveau dans le peloton de tête des pays à faible renchérissement¹⁾ - voir graphique B ci-dessous - puisque seul le Japon réalise une meilleure performance (taux de renchérissement annuel de 1,8% contre 2,1% en Suisse). L'Allemagne (2,6%), les Pays-Bas (3,0%), la Nouvelle-Zélande (3,5%), l'Autriche et les Etats-Unis (3,8%), le Canada (4,5%) ainsi que le Royaume-Uni (5,3%) connaissent de relativement faibles taux de renchérissement. Les autres pays membres de l'OCDE subissent une hausse de prix supérieure à la moyenne de la zone (5,3%). Dans huit d'entre eux, le renchérissement ne dépasse pas 10,0% l'an à fin 1983 (Australie, Belgique, Danemark, Finlande, France, Luxembourg, Norvège et Suède). Même si la dispersion des taux d'augmentation des prix reste importante, il faut relever qu'elle s'est amenuisée notablement au cours de l'année écoulée. Enfin, on peut encore remarquer que des écarts de 1% (ou moins)

Graphique B

Variations annuelles des prix à la consommation de divers pays, en fin d'année, de 1980 à 1983, en %



Source : OCDE, Principaux indicateurs économiques.

1) La Suisse occupa le premier rang en 1977, 1978 et 1980, le troisième en 1981, le cinquième en 1979 et le septième en 1982.

entre des taux de renchérissement nationaux sont peu significatifs : le degré de précision des indices de prix, les différences de définitions, de modes d'observation des prix, de méthodes de calcul entraînent certainement des variations bien plus sensibles entre les résultats obtenus.

1.2 RETROSPECTIVE

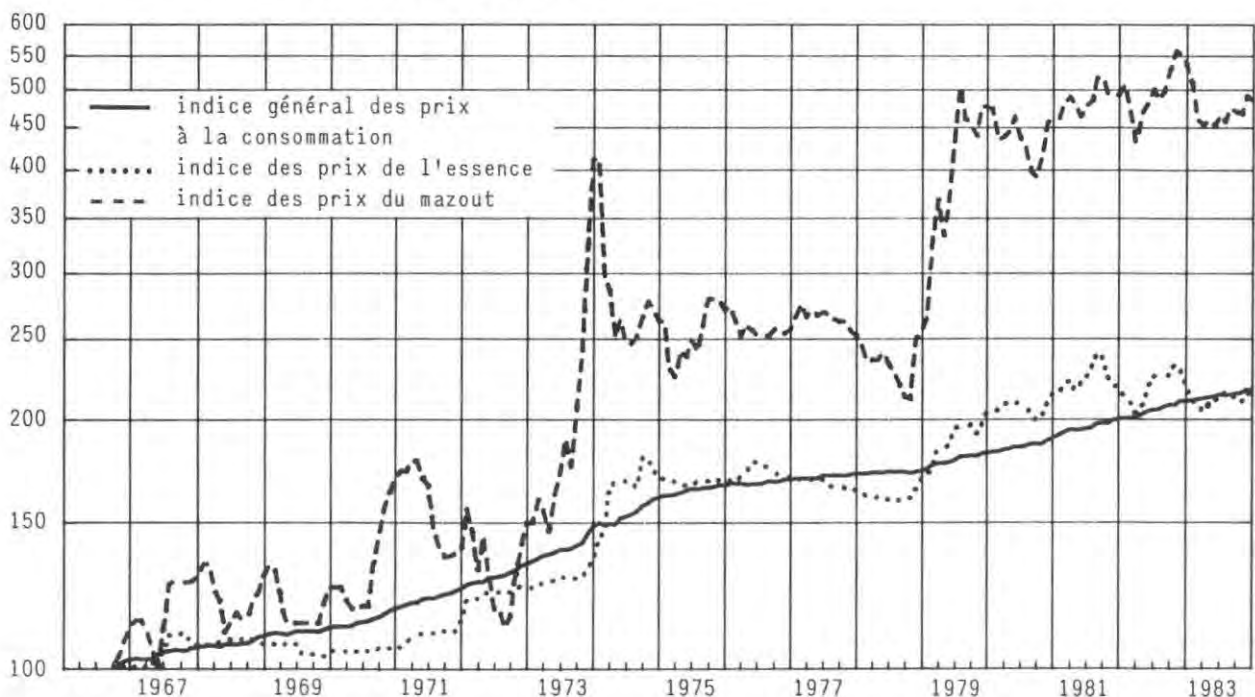
En 1983, le taux annuel de renchérissement à Genève (3,1%) est inférieur au rythme annuel moyen de la hausse des prix de la dernière décennie : 5,0% l'an. Cette moyenne décennale recouvre des variations annuelles moyennes de 7,7% de 1970 à fin 1974 et de 2,3% entre 1975 et fin 1979. Pour les années quatre-vingt, la hausse annuelle moyenne des prix s'établit actuellement à 4,5%.

• Rôle des prix des produits pétroliers

A Genève, comme en Suisse et dans la plupart des pays, l'accélération de la progression des prix au début des années septante a été fortement amplifiée par les conséquences du premier choc pétrolier (1973-74). Depuis lors, les fluctuations des prix des produits pétroliers - voir graphique C et tableau 1 - ont régulièrement influencé significativement le mouvement général des prix, que ce soit par leur baisse (en 1974, 1976 et 1977, puis 1983) ou leur progression (1978-1979, lors du deuxième choc pétrolier;

Graphique C

Evolution¹⁾ du niveau général des prix à la consommation, de l'essence et du mazout, à Genève, depuis 1966



1) Indice genevois des prix à la consommation (septembre 1966 = 100) de septembre 1977 à décembre 1982, raccordement avec l'indice (septembre 1977 = 100) et, depuis décembre 1982, avec l'indice (décembre 1982 = 100).

Ordonnée logarithmique : des variations relatives égales correspondent à des hauteurs égales en ordonnée; des taux d'augmentation constants sont représentés par des droites et des taux identiques sont figurés par des parallèles.

1981 et 1982). Il faut relever que les mouvements des prix des produits pétroliers sont assez marqués en Suisse en raison des structures de l'approvisionnement du pays et du degré de concurrence du marché intérieur; de plus, les mouvements de ces prix sont très rapidement répercutés dans l'indice des prix à la consommation.

En 1983, le recul de 5,7% des prix des produits pétroliers (essence : - 1,8%, mazout : - 9,7%) modère de 0,4% la progression du niveau général des prix à la consommation. Le retournement du marché pétrolier amorcé en 1981 a été consacré l'an passé par la première baisse des prix officiels de référence du pétrole brut de 15% décidée par les pays de l'OPEP (accord de mars 1983 à Londres), baisse qui est combinée avec une limitation de la production, ainsi que par plusieurs diminutions des prix du pétrole soviétique. Ces baisses acquises sous la pression du marché reflètent un déséquilibre découlant d'une augmentation de l'offre, principalement de la part de pays producteurs non-membres de l'OPEP, et d'une diminution de la demande consécutive aux efforts d'économie et de substitution du pétrole ainsi qu'au recul de l'activité économique. Les conséquences du développement récent du conflit entre l'Irak et l'Iran et la reprise économique, qui se traduit par une progression de la demande de pétrole, peuvent provoquer de nouvelles fluctuations des prix; celles-ci seraient de courte durée et motivées par des réactions psychologiques du marché selon certains experts, de plus longue durée selon d'autres.

Tableau I

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

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

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

Il est intéressant de remarquer que les prix de l'essence à Genève comme en Suisse, qui dépendent principalement des prix du marché libre de Rotterdam et du cours du dollar, sont entachés d'un mouvement saisonnier depuis quelques années - voir graphique C - : légère poussée au printemps et

en été, détente en automne et en hiver, période de faible consommation. Ce mouvement peut s'expliquer par le fait que la production d'essence est liée à celle du mazout alors que le volume de leurs ventes évoluent de façon contraire.

Evolution des prix sur une longue période

Le graphique D (p. 7) retrace la variation des prix en Suisse depuis juin 1914¹⁾. Cette courbe reflète de façon frappante les diverses phases de l'histoire économique et sociale de la Suisse : explosion des prix lors de la première guerre mondiale qui s'accompagne d'une baisse considérable du pouvoir d'achat de larges couches de la population; crise des années trente, période de déflation exemplaire, où le niveau général des prix s'abaisse fortement pour la dernière fois (jusqu'à nos jours); renchérissement massif mais contrôlé lors de la deuxième guerre mondiale, suivi d'une relative stabilité de courte durée; des années cinquante au milieu des années septante, période qui correspond à une forte croissance économique et à une progression élevée du niveau de vie, accélération continue du mouvement des prix avec des poussées lors de la guerre de Corée en 1951, lors du retour à la convertibilité des principales monnaies en 1958 et lors du premier choc pétrolier (1973-74), qui suivit le passage au système des taux de change flexibles ou flottants; cassure de l'évolution exponentielle des prix lors de la crise des années 1975-76 et de la forte appréciation du franc entre 1976 et 1978; nouvelle poussée des prix lors du deuxième choc pétrolier (1979-80) et fléchissement récent lié à la récession économique et à la conduite d'une politique monétaire restrictive.

En lisant le tableau 2 ci-dessous, on remarque la progression régulière des taux annuels moyens de renchérissement entre la crise des années trente et celle apparue au milieu de la dernière décennie. Le mécanisme d'accélération de la hausse des prix a-t-il subi une cassure définitive ou est-il simplement grippé en raison de la faiblesse de l'activité économi-

Tableau 2

Variations annuelles moyennes des prix à la consommation en Suisse¹⁾, en %

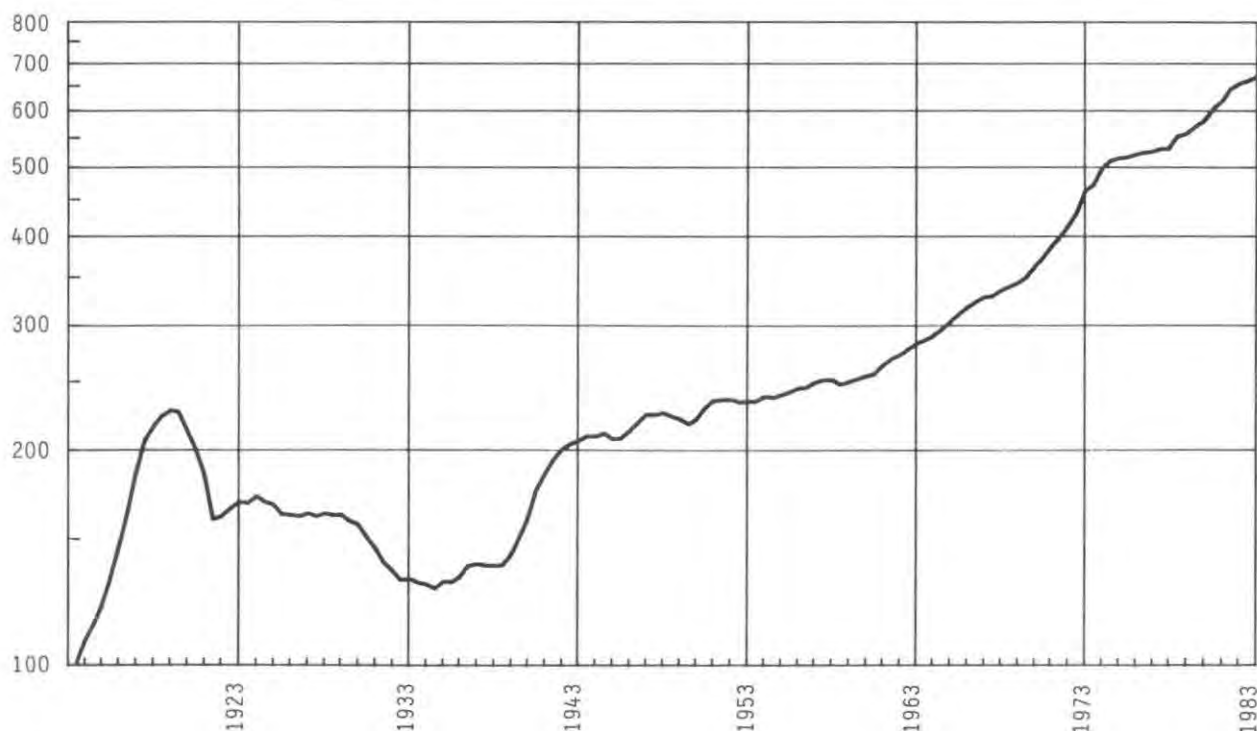
	1933	1943	1953	1963	1973	1983
1923	-2,6	1,6	1,1	1,3	2,0	2,3
1933	.	4,6	2,9	2,6	3,2	3,3
1943	.	.	1,3	1,6	2,7	3,0
1953	.	.	.	1,9	3,4	3,6
1963	5,0	4,4
1973	3,8

1) Les variations annuelles moyennes sont calculées en se référant au niveau de l'indice suisse des prix à la consommation de décembre. Les années d'origine du calcul des variations moyennes figurent dans l'avant-colonne du tableau et les années finales dans son en-tête. Exemple : la variation annuelle moyenne des prix est de 1,1% entre 1923 et 1953, de 4,4% entre 1963 et 1983 et de 3,8% entre 1973 et 1983.

1) L'indice genevois des prix à la consommation n'est calculé que depuis 1966.

Graphique D

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



1) Indice juin 1914 = 100; ordonnée logarithmique.

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

- De 1914 à 1920, l'évolution retracée est celle des indices annuels moyens calculés rétrospectivement et en partie par interpolation selon les bases et méthodes de l'indice suisse (juin 1914 = 100) fixées en 1926.

De 1921 à 1949, l'évolution est mesurée par l'indice suisse (juin 1914 = 100), qui fut calculé mensuellement par l'OFIANT, selon les bases et méthodes de 1926. Les résultats antérieurs à 1926 furent établis rétrospectivement en se basant sur les résultats d'un premier indice officiel calculé entre 1922 et 1926.

- Dès avril 1950 et jusqu'en septembre 1966, l'indice suisse (août 1939 = 100), calculé par l'OFIANT, est utilisé. Il est élaboré selon de nouvelles méthodes mais a pour origine le mois d'août 1939.

- De septembre 1966 à septembre 1977, le mouvement des prix à la consommation est retracé grâce à l'indice suisse (septembre 1966 = 100) révisé en 1966 et calculé par l'OFIANT.

- De septembre 1977 à décembre 1982, l'indice suisse (septembre 1977 = 100) révisé en 1977 et calculé par l'OFIANT est utilisé.

- Depuis décembre 1982, il s'agit de l'indice suisse (décembre 1982 = 100) qui a été mis au point lors d'une révision partielle de l'indice suisse précédent.

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

que ? La progression actuelle des prix en Suisse s'inscrit dans la prolongation des tendances calculées à long terme entre 1923 et 1983 (2,3% l'an en moyenne), d'une part, entre 1933 et 1983 (3,3%), d'autre part. Elle est donc nettement plus faible que le renchérissement annuel moyen de la dernière décennie (3,8%) ou des deux dernières (4,4%).

1.3 EVOLUTION DES PRIX A GENEVE EN 1983

Perceptible depuis le second semestre 1982, le ralentissement de la hausse des prix s'est progressivement renforcé à Genève l'an dernier. Le renchérissement atteint 3,1% en fin d'année; au premier semestre 1983, les prix ont augmenté de 1,9% et, au second, de 1,3%. Baisse du prix du pétrole, fléchissement du cours de plusieurs monnaies européennes par rapport au franc, bas prix des matières premières sont les principales causes de la stabilisation des prix.

Sur l'ensemble de l'année, le niveau moyen des prix à la consommation à Genève dépasse de 4,1% celui de 1982. L'augmentation de la moyenne annuelle des prix marque ainsi un recul de 0,8% par rapport au taux moyen de 1982 (4,9%).

Les tableaux 3 à 6 (p. 10, 11 et 16) présentent une synthèse de l'évolution récente des prix à Genève et en Suisse. Les graphiques E (p. 9), F et G (p. 13) et H (p. 15) illustrent quelques aspects du mouvement des prix à Genève depuis 1977.

Evolution par groupe de dépenses

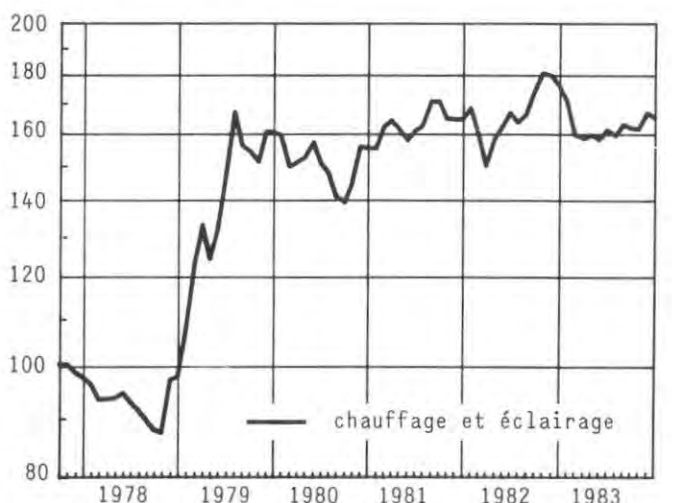
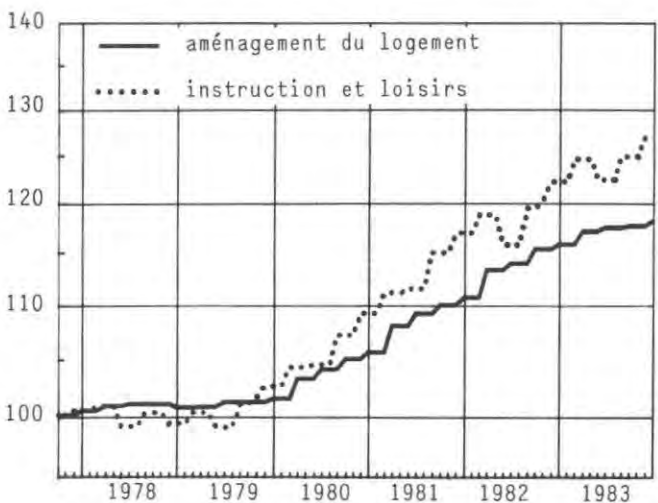
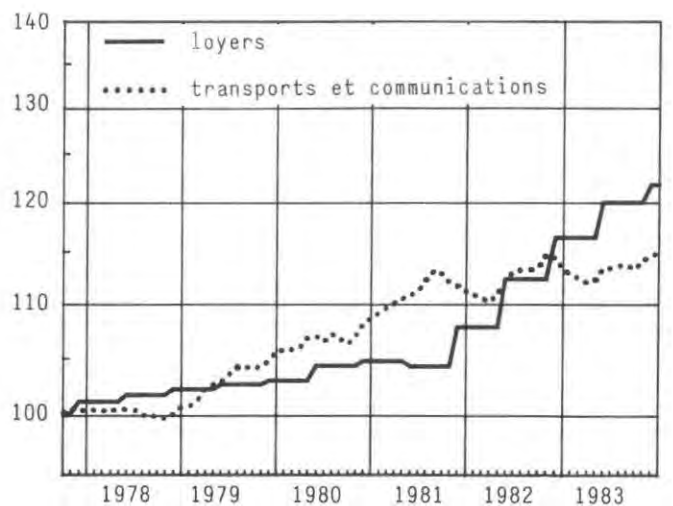
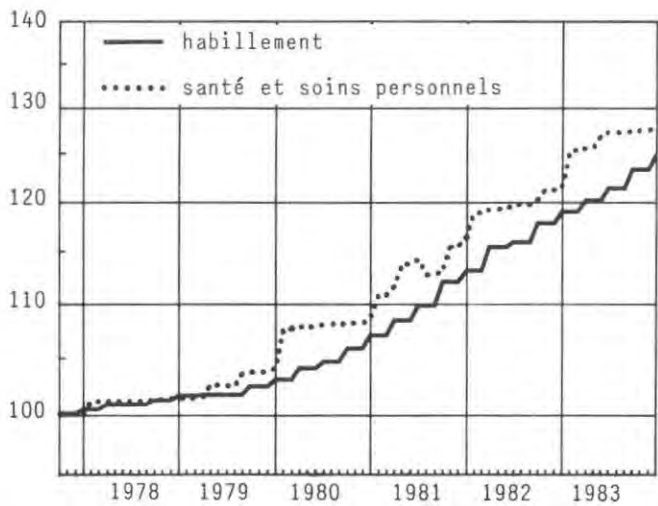
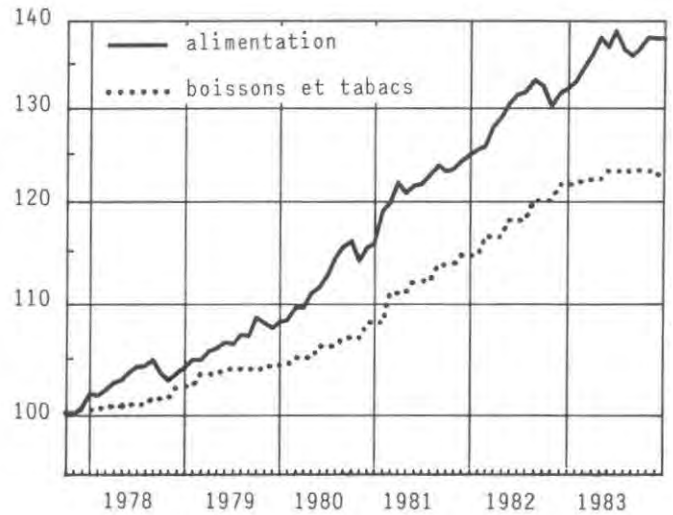
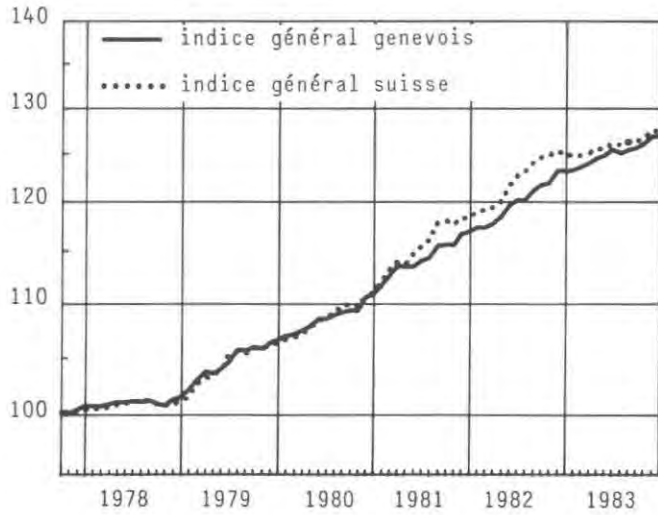
Le ralentissement de la hausse des prix de l'alimentation se poursuit (4,2% en 1983 contre 5,9% en 1982 et 7,4% par an en 1980 et 1981). A la suite d'ajustements de prix accordés par le Conseil fédéral dans le cadre de sa politique agricole, les produits laitiers renchérissement de 3,2% (lait et crème : 3,6%, beurre : 5,7%, fromage : 3,0%), la viande de boeuf augmente de 4,4%, celle de veau de 7,2% et les oeufs de 19,8%. En revanche, le prix du porc diminue faiblement (- 1,6%). Le pain (4,5%) et les autres articles de boulangerie (5,3%) progressent sensiblement de même que les légumes (5,8%), les fruits (14,9%) et surtout les pommes de terre (18,8%). Des baisses significatives portent sur les poissons (- 2,9%), les pâtes alimentaires (- 2,9%), la farine (- 2,2%) et le riz (- 0,9%).

Les prix des boissons et tabacs s'infléchissent nettement et restent quasiment stables en 1983 (0,8% d'augmentation). La baisse du vin blanc (- 4,2%) a un impact important sur l'évolution de ce groupe. Ce repli s'accompagne d'un léger recul des vins rouges étrangers (- 0,7%) et d'une diminution des eaux minérales (- 2,5%). Les prix des boissons consommées au restaurant progressent de 2,5% sous l'influence d'une hausse de 4,2% des cafés et thés et de 7,8% des spiritueux.

La hausse des prix de l'habillement (4,8% en un an) est surtout constatée sur les articles des collections d'automne et d'hiver. Les vêtements renchérissement de 5,8% (vêtements de femme : 5,5%, d'homme : 3,0%, d'enfant : 12,8%, de bambin : 19,1%, retouches : 8,0%). Les articles de lingerie augmentent de 4,0%, les chaussures de 2,8% (réparations : 5,1%) et la laine ainsi que les articles de mercerie de 6,0%.

Graphique E

Evolution¹⁾ des prix à la consommation à Genève, par groupe de dépenses, depuis 1977



1) Indice genevois des prix à la consommation (septembre 1977 = 100), raccordement avec le nouvel indice (décembre 1982 = 100) depuis décembre 1982. Ordonnée logarithmique.

Tableau 3

Evolutions trimestrielles et annuelles des prix à la consommation, à Genève, en 1982 et 1983, en %

	Pondérations en 1977 (%)	1982						1983					
		Trimestre				Année		Trimestre				Année	
		I	II	III	IV	déc- déc ¹⁾	moyen- ne ²⁾	I	II	III	IV	déc- déc ¹⁾	moyen- ne ²⁾
Indice général	100,000	0,7	2,0	1,2	1,2	5,3	4,9	0,7	1,2	0,2	1,1	3,1	4,1
Selon le groupe de dépenses													
Alimentation	21,000	2,4	2,8	0,8	- 0,2	5,9	6,4	2,9	2,0	- 1,5	0,8	4,2	5,0
Boissons et tabacs	5,000	1,7	1,3	1,7	1,4	6,2	5,7	0,5	0,7	0,1	- 0,4	0,8	3,6
Habillement	7,000	2,0	0,4	1,6	1,0	5,1	5,7	1,0	1,0	1,7	1,1	4,8	4,7
Loyer	18,000	.	4,2	.	3,6	7,9	6,2	.	3,0	.	1,5	4,6	6,7
Chauffage et éclairage	5,000	- 9,1	11,2	4,3	1,1	6,7	2,3	- 10,0	1,8	0,5	2,0	- 6,1	- 3,1
Aménagement et entretien du logement	6,000	2,4	0,5	1,2	0,5	4,7	4,7	1,1	0,3	0,2	0,4	2,0	3,1
Transports et communications	14,000	- 0,8	2,6	0,3	- 0,1	1,9	1,2	- 1,1	1,2	- 0,0	1,3	1,3	0,8
Santé et soins personnels	8,000	2,4	0,4	0,4	1,0	4,3	5,7	3,4	1,3	0,1	0,2	5,1	5,8
Instruction et loisirs	16,000	1,5	- 2,6	3,2	2,3	4,5	5,0	1,9	- 1,8	2,1	1,7	3,9	4,7
Selon le genre de biens													
Marchandises	50,784	0,2	3,0	1,3	0,2	4,7	4,5	0,0	1,2	- 0,5	1,2	1,9	2,7
Biens non durables	42,627	0,2	3,5	1,5	0,2	5,4	4,9	- 0,0	1,4	- 0,5	1,1	2,0	3,0
Biens durables	8,157	0,2	0,4	0,4	0,5	1,5	2,1	0,2	- 0,2	- 0,3	1,7	1,5	1,1
Services	49,216	1,3	1,0	1,1	2,4	5,9	5,4	1,4	1,1	0,9	1,0	4,4	5,7
Services privés	42,413	1,2	1,2	1,3	2,5	6,2	6,0	0,9	1,1	1,0	1,1	4,2	5,5
Services publics	6,803	1,9	0,0	- 0,0	1,9	3,8	1,8	4,7	1,2	0,0	0,0	5,9	7,1
Selon l'origine des biens													
Biens et services indigènes	70,388	1,5	1,2	1,1	1,7	5,6	5,7	1,4	1,2	0,2	1,1	3,9	5,0
Biens importés	29,612	- 1,6	4,5	1,4	0,0	4,3	3,0	- 0,9	1,0	0,1	1,3	1,4	2,0

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

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

Tableau 4

Evolution des indices suisse et genevois des prix à la consommation, de 1981 à 1983, en %

	Evolution annuelle ¹⁾ (déc.-déc.)						Evolution moyenne annuelle ²⁾					
	1981		1982		1983		1981		1982		1983	
	Suisse	Genève	Suisse	Genève	Suisse	Genève	Suisse	Genève	Suisse	Genève	Suisse	Genève
Indice général	6,6	5,5	5,5	5,3	2,1	3,1	6,5	5,3	5,7	4,9	2,9	4,1
Alimentation	9,6	7,8	5,5	5,9	3,0	4,2	10,5	8,4	6,8	6,4	2,1	5,0
Boissons et tabacs	6,2	6,0	5,9	6,2	0,6	0,8	5,9	5,6	5,8	5,7	3,4	3,6
Habillement	4,6	5,8	3,7	5,1	2,6	4,8	4,4	4,8	4,2	5,7	3,1	4,7
Loyer	7,6	3,0	8,9	7,9	2,5	4,6	4,4	1,0	9,4	6,2	5,5	6,7
Chauffage et éclairage	6,9	6,3	5,6	6,7	- 5,7	- 6,1	10,0	8,7	2,8	2,3	- 3,6	- 3,1
Aménagement et entretien du logement	4,8	4,9	4,2	4,7	1,7	2,0	4,7	4,6	4,7	4,7	2,5	3,1
Transports et communications	2,8	2,2	2,4	1,9	0,8	1,3	4,5	4,1	1,5	1,2	0,5	0,8
Santé et soins personnels	5,7	7,2	6,7	4,3	3,7	5,1	5,2	5,0	6,7	5,7	4,4	5,8
Instruction et loisirs	7,4	7,1	4,9	4,5	3,9	3,9	6,7	6,8	5,4	5,0	4,7	4,7

1), 2) : voir notes tableau 3.

Tableau 5

Moyennes trimestrielles et annuelles des variations des prix et des loyers¹⁾ entre deux enquêtes successives, à Genève, de 1980 à 1983, en %

	1981					1982					1983				
	Trimestre				Année	Trimestre				Année	Trimestre				Année
	I	II	III	IV		I	II	III	IV		I	II	III	IV	
Prix															
Hausse des prix	18,5	12,7	14,6	14,7	15,1	16,8	14,0	12,2	14,8	14,5	11,2	11,9	10,2	12,2	11,4
Prix inchangés	77,0	81,2	78,8	78,6	78,9	76,4	80,7	80,7	77,1	78,7	80,6	81,2	81,8	78,5	80,5
Baisse des prix	4,5	6,1	6,6	6,7	6,0	6,8	5,3	7,1	8,1	6,8	8,2	6,9	8,0	9,3	8,1
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	.	9,6	.	25,4	17,5	.	35,8	.	31,5	33,6	.	24,8	.	15,7	20,3
Loyers inchangés	.	82,8	.	74,2	78,5	.	62,4	.	67,4	64,9	.	73,5	.	81,1	77,3
Baisse des loyers	.	7,6	.	0,4	4,0	.	1,8	.	1,1	1,5	.	1,7	.	3,2	2,4
Total	.	100,0	.	100,0	100,0	.	100,0	.	100,0	100,0	.	100,0	.	100,0	100,0

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

La progression des loyers (4,6%) ralentit en 1983. Leur hausse du second semestre est inférieure de moitié à celle du premier (1,5% contre 3,0%). Cet effrètement de l'augmentation du niveau des loyers s'explique notamment par l'évolution des prix des logements neufs mis en location (- 2,6% en 1983 par rapport à 1982 contre 40,5% entre 1981 et 1982. Cette dernière hausse était particulièrement élevée, à titre de comparaison, l'augmentation annuelle moyenne du niveau des loyers des logements neufs s'établit à 5,2% entre mai 1977 et novembre 1981.

La baisse de - 6,1% du chauffage et de l'éclairage découle du recul de - 9,7% des prix du mazout (- 15,7% entre décembre 1982 et mai 1983, + 7,1% de juin à décembre 1983). Cette diminution compense totalement la hausse de 15,7% des tarifs du gaz enregistrée en début d'année.

Le renchérissement de l'entretien et de l'aménagement du logement (2,0%) ralentit notablement en 1983 grâce à une grande stabilité des prix des appareils électro-ménagers (+ 0,5%). Les prestations des teintureries et blanchisseries augmentent toutefois assez fortement (5,0%) de même que la vaisselle et les couverts (5,2%). Les lampes (3,9%), les rideaux (3,8%) et les produits de lessive (3,4%) progressent aussi de façon sensible.

La faible variation des prix des transports et communications (1,3%) résulte de mouvements de prix divergents : hausses marquées des tarifs des TPG (19,4%), qui n'avaient pas été réadaptés depuis 1976, des tarifs des CFF (10,1%) et des transports touristiques (5,2%); baisses des primes d'assurance-responsabilité civile (RC) pour la deuxième année consécutive (- 7,7%), des pneus (- 3,0%), des voitures d'occasion (- 1,4%), des batteries (- 1,0%) et de l'essence (- 1,8% en 12 mois, mais - 6,8% au cours des trois premiers mois de l'année). Les prix des voitures neuves progressent faiblement (2,0%).

La hausse du groupe santé et soins personnels (5,2%) découle principalement d'une adaptation des tarifs hospitaliers (21,9%) en application d'une nouvelle politique tarifaire définie en 1982, qui prévoit des hausses échelonnées jusqu'en 1985. Les tarifs des dentistes augmentent de 4,8% et les médicaments renchérissement de 3,2%. Les prix de la santé mesurés au niveau de la consommation des ménages progressent de 6,2% en 1983. Des hausses significatives sont également constatées sur les produits de beauté (4,7%) et les shampoings (4,4%).

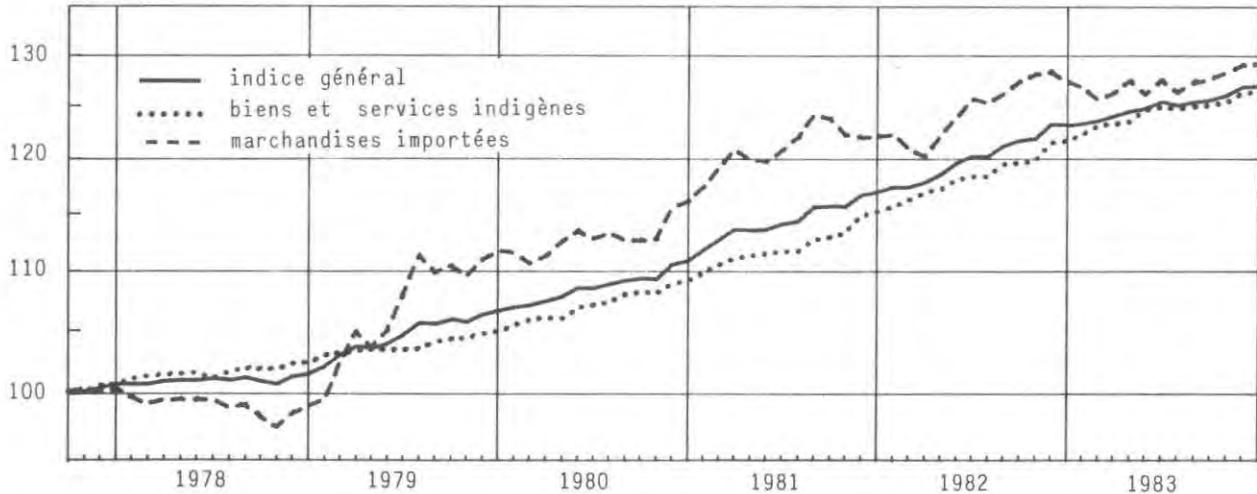
Le renchérissement de l'instruction et des loisirs (3,9%) recouvre des augmentations assez marquées des tarifs de réparation des téléviseurs (12,6%), des prix pratiqués par les théâtres (11,3%), des appareils de photos (8,6%) et des cours (8,2%) ainsi que des voyages à forfait (6,3%) et des logements de vacances (5,5%). Des baisses notables portent sur les livres (- 3,7%), les téléviseurs (- 4,4%) et les machines à écrire et à calculer (- 4,9%).

• Evolution selon l'origine des biens

En 1983 comme lors des trois années précédentes, la hausse annuelle des biens et services indigènes (3,9%) dépasse celle des marchandises importées (1,4%) - voir graphique F (p. 13) -. En quatre ans, les biens et services indigènes ont renchéri de 20,4% contre 15,6% pour les marchandises importées.

Graphique F

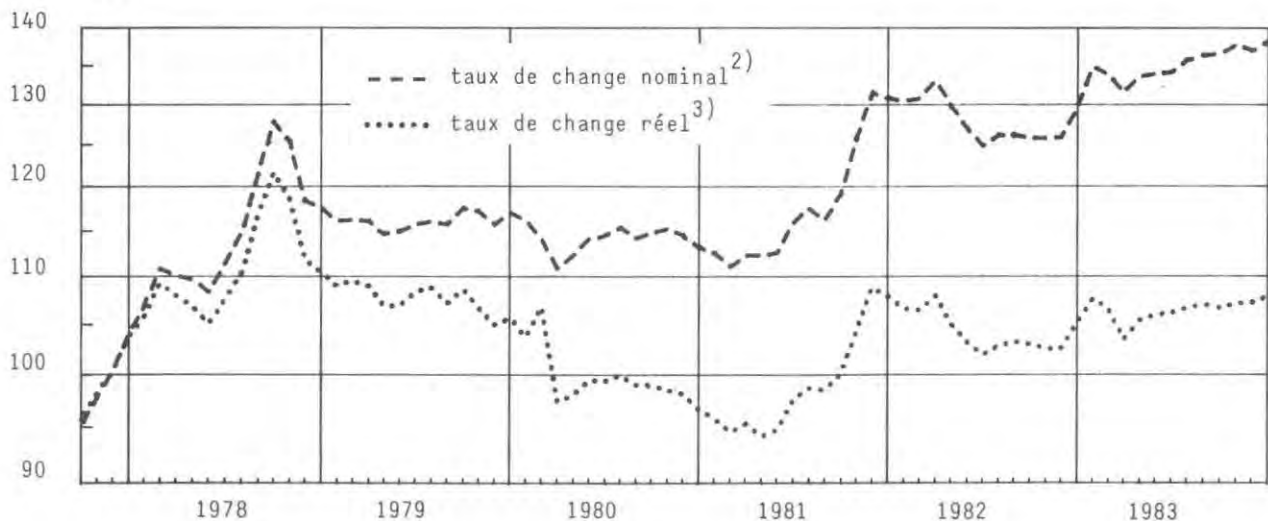
Evolution¹⁾ des prix à la consommation à Genève, selon l'origine des biens, depuis 1977



1) Indice genevois des prix à la consommation (septembre 1977 = 100), raccordement avec le nouvel indice (décembre 1982 = 100) depuis décembre 1982. Ordonnée logarithmique.

Graphique G

Evolution¹⁾ du taux de change effectif du franc suisse, depuis septembre 1977



- 1) Indices du cours de change du franc suisse vis-à-vis des monnaies d'importants partenaires commerciaux de la Suisse (novembre 1977 = 100), calculés par la BNS. Ordonnée logarithmique.
- 2) Valeur extérieure du franc pondérée en fonction des exportations vers 15 importants partenaires commerciaux (moyenne géométrique pondérée des taux de change nominaux).
- 3) Valeur extérieure du franc corrigée au moyen des indices des prix à la consommation (moyenne arithmétique pondérée des taux de change réels).

Toutefois, la hausse des prix des biens et services suisses ralentit fortement en 1983 (3,9% contre 5,6% en 1982) et son fléchissement est surtout sensible au cours du second semestre (augmentation de 1,2% contre 2,7% au second semestre 1982). Ces divers taux constituent de bons indicateurs des tensions inflationnistes intérieures. Ils montrent que celles-ci se sont apaisées récemment.

L'évolution des prix des marchandises étrangères est beaucoup plus irrégulière, en raison notamment du poids relatif important des produits pétroliers - sujets à de fortes et fréquentes fluctuations de prix - dans cette catégorie de biens (part relative de 21,5% en 1983). La décélération de la hausse des marchandises importées est favorisée depuis fin 1981 par le fléchissement du renchérissement à l'échelon international et par le ralentissement du commerce international, qui pèse sur les prix. En 1983, l'effritement de la hausse des marchandises étrangères découle également de la baisse des prix des matières premières et surtout des produits pétroliers ainsi que de l'appréciation du cours du franc par rapport à de nombreuses monnaies européennes. Le taux de change effectif du franc quant à lui est resté pratiquement stable¹⁾ comme le montre le graphique G (p. 13).

• Evolution par genre de biens

Le ralentissement de la hausse annuelle des prix des marchandises atteint 2,8% en 1983, leur augmentation annuelle s'abaissant de 4,7% en 1982 à 1,9% en 1983. La décélération des prix des services est beaucoup plus faible et se chiffre à 1,5%, leur progression annuelle passant de 5,9% en 1982 à 4,4% en 1983.

D'une année à l'autre, le taux de renchérissement des marchandises durables n'a pas varié (1,5% en 1982 et 1983). Aux deuxième et troisième trimestres, ces biens ont enregistré une légère baisse (- 0,5% en 6 mois) suivie d'un redressement en fin d'année (+ 1,7% en 3 mois). Le ralentissement de la hausse des marchandises non durables (de 5,4% en 1982 à 2,0% en 1983) découle principalement du recul des prix des produits pétroliers et de l'effritement de la hausse des produits alimentaires et des boissons.

La décélération de la progression des prix des services est entraînée par une baisse conséquente du rythme d'augmentation des services privés (renchérissement annuel de 6,2% en 1982 et de 4,2% en 1983) imputable principalement au ralentissement de la hausse des loyers, des tarifs des médecins-dentistes et des coiffeurs ainsi qu'à la baisse des primes d'assuran-

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

ce-RC. En revanche, une nette accélération est constatée pour les services publics dont la hausse annuelle passe de 3,8% en 1982 à 5,9% en 1983. Le plus élevé depuis 1979, ce taux recouvre diverses adaptations de tarifs publics déjà citées : tarifs du gaz, des CFF et des TPG, tarifs hospitaliers.

• Influence des pouvoirs publics

En 1983, les modifications des prix fixés, influencés ou contrôlés par les pouvoirs publics et les entreprises publiques entraînent une hausse de + 0,4% 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 ces mesures est très proche de ceux enregistrés lors des précédentes années : + 0,7% en 1982, + 0,4% en 1981, + 0,6% en 1980 et + 0,7% en 1979.

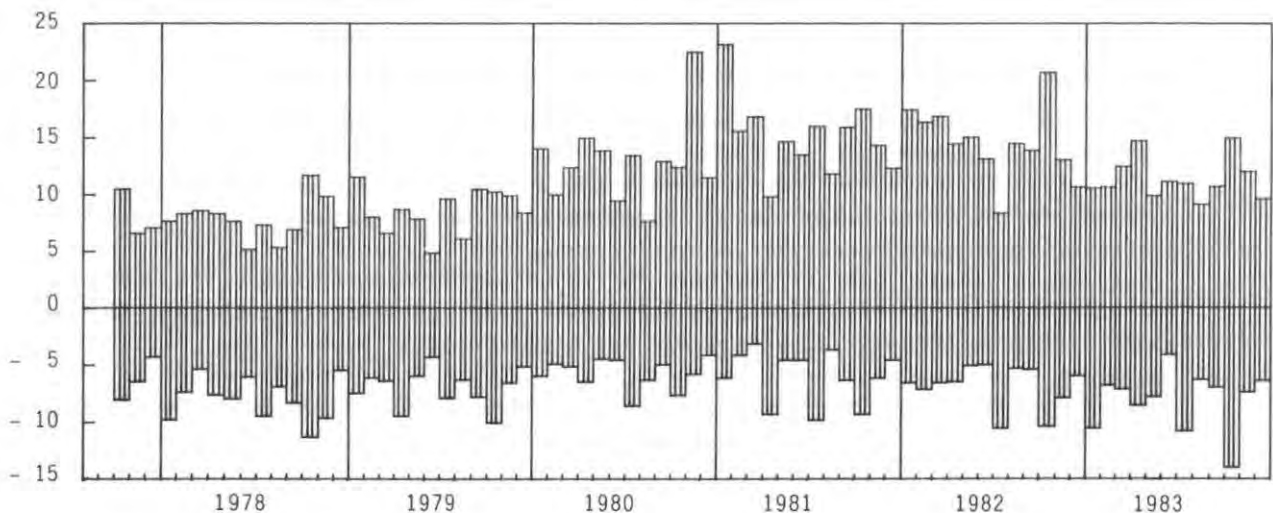
• Orientation moins marquée des prix à la hausse

En 1983 comme en 1982, le ralentissement du rythme de la hausse des prix s'accompagne d'un rétrécissement de sa diffusion. La moyenne annuelle des fréquences des majorations de prix constatées entre deux relevés régresse de 14,5% en 1982 à 11,4% en 1983 et, symétriquement, la proportion des baisses de prix se renforce, passant de 6,8% à 8,1%. Ces proportions moyennes sont proches de celles enregistrées en 1979 alors que celles des trois dernières années étaient moins favorables. En 1983, les fréquences des majorations de loyers diminuent également tout au long de l'année. En moyenne, un loyer sur cinq renchérit chaque semestre en 1983 contre un sur trois en 1982.

Le tableau 6 (p. 16) complète les informations sur l'orientation des variations de prix qui figurent dans le tableau 5 (p. 11) et le graphique H (p. 15). Il indique le sens des modifications (positives, négatives ou nulles) des 385 indices partiels associés aux divers postes constituant

Graphique H

Proportions mensuelles des prix¹⁾ en hausse ou en baisse²⁾ entre deux enquêtes successives, à Genève, depuis 1977



1) Loyers non compris.

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

l'indice général des prix à la consommation. En 1983, la proportion des indices ayant augmenté s'accroît très légèrement alors que celle des indices ayant diminué triple presque par rapport à l'année précédente. Les indices restés stables durant l'année deviennent extrêmement peu nombreux, signe d'une mobilité accrue des prix.

Tableau 6

Répartition des variations annuelles des indices des postes de dépenses¹⁾ de l'indice genevois des prix à la consommation, depuis 1978, en %.

Proportions des ...	1978	1979	1980	1981	1982	1983
indices en hausse	54,5	67,9	81,1	88,0	81,6	82,9
indices inchangés	12,9	6,6	9,9	6,0	12,6	0,2
indices en baisse	32,6	25,5	9,0	6,0	5,8	16,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

1) Variations calculées de décembre à décembre pour chacun des 385 postes de dépenses (365 de 1978 à 1982) entrant dans le calcul de l'indice général des prix.

1.4 PERSPECTIVES

Les principales prévisions de hausse des prix connues en début d'année retiennent, pour la Suisse, un taux annuel de renchérissement compris entre 2,0% et 3,0% pour 1984, le taux de 2,5% étant le plus fréquemment avancé¹⁾. La plupart de ces prévisions font état d'une légère accélération du mouvement des prix en 1984 et 1985.

En juin et décembre 1983, le SCS estima comme probable un taux annuel de renchérissement compris entre 2,2% et 3,0% pour 1984 à Genève. En raison de la différence des taux d'augmentation des prix à la consommation entre Genève et la Suisse en 1983 (3,1% à Genève et 2,1% en Suisse) et de la nature de cet écart, on pouvait escompter, pour Genève, une poursuite légèrement atténuée du ralentissement du mouvement des prix.

Parmi les facteurs de modération de l'évolution des prix en 1984, on peut relever notamment le fléchissement de la hausse des loyers à l'échelon cantonal, la retenue des augmentations salariales, le ralentissement escompté de la croissance de la consommation des ménages, le resserrement de la politique monétaire de la BNS - dont les objectifs quantitatifs restent identiques alors que le volume de la production augmente -, une probable revalorisation du franc et un éventuel fléchissement du dollar américain, dont la probabilité croît avec l'élargissement marqué du déficit de la balance des transactions courantes des USA. En revanche, les hausses des matières premières et des produits de base, liées à la reprise économique, la stabilisation attendue des produits pétroliers, qui fait suite à leur baisse de fin 1982 et de 1983, ainsi que le relèvement de certains tarifs publics doivent contribuer à renforcer la hausse du niveau général des prix.

1) Le "fait marquant" du numéro 21 des "Reflets conjoncturels", publié par le SCS en février 1984, présente un tableau de synthèse des diverses prévisions pour l'économie suisse en 1984.

L'évolution des prix effectivement constatée au premier trimestre (+ 1,9% de janvier à mars 1984 contre 0,7% au premier trimestre 1983 et 1,1% au quatrième trimestre 1983) marque une sensible accélération du renchérissement. Mais celle-ci ne s'accompagne pas d'un élargissement notable de la tendance des prix à la hausse puisque la fréquence moyenne des majorations de prix reste proche de celle enregistrée pour 1983.

L'augmentation des prix du premier trimestre 1984 est fortement influencée par les adaptations de divers tarifs publics (électricité, poste et téléphone, hôpitaux), qui en expliquent les 40%. Si ces tarifs étaient restés inchangés, la hausse trimestrielle se serait fixée à 1,2%. En avril et mai, un net fléchissement du mouvement des prix est constaté (+ 0,2% en deux mois contre 0,7% pour la même période de 1983). La poussée des prix constatée en début d'année semble donc être purement passagère.

En actualisant les perspectives émises à fin 1983, le SCS estime que le taux annuel de renchérissement se situera entre 3,1% et 3,6% à fin 1984 à Genève. Ce taux devrait légèrement diminuer l'an prochain pour se fixer dans un intervalle compris entre 2,5% et 3,5% à fin 1985.

La revision de ces perspectives tient compte de l'évolution des prix effectivement constatée en début d'année, du maintien presque étonnant du cours élevé du dollar, de la faible croissance de la masse monétaire ainsi que d'un ralentissement prévu depuis peu de la croissance économique en Suisse. Il faut souligner toutefois que les risques d'une forte poussée des prix des produits pétroliers consécutive aux développements récents de la guerre entre l'Irak et l'Iran ne sont pas pris en considération dans ces prévisions.

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

En effet, même si les différences régionales de taux de renchérissement sont minimes sur une longue période, des écarts sensibles sont constatés à court et moyen termes, en raison de décalages temporels dans les ajuste-

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

ments de prix¹⁾). Par exemple, l'évolution des loyers à Genève a contribué à modérer la progression de l'indice genevois relativement à l'indice suisse en 1980 et 1981 alors que l'inverse est constaté en 1982 et 1983. Des adaptations, plus sensibles à Genève que dans le reste du pays, des prix de certains services publics pèsent également sur la variation de l'indice genevois en 1983 et 1984 alors que ces tarifs étaient restés, en moyenne, plus stables au cours des précédentes années.

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 entrent dans le calcul des indices suisse et genevois des prix à la consommation et de disposer de séries analytiques sur le niveau et la structure des loyers ainsi que sur leurs variations en fonction de diverses caractéristiques.

Portant sur les logements loués dans des immeubles d'au moins trois logements, la statistique des loyers est réalisée grâce à un échantillon représentatif de 16 500 logements, répartis dans près de 7 000 immeubles, situés dans 16 communes genevoises qui rassemblent les 91,4% des logements du canton et les 97,2% de ceux loués dans des immeubles locatifs. Les évolutions enregistrées portent sur les logements de 1 à 5 pièces (cuisine et fractions de pièces non comprises) et elles sont représentatives des 95,0% de l'ensemble des logements loués dans le canton²⁾. Les surtaxes HLM et HBM ne sont pas prises en compte dans l'analyse détaillée des loyers contrairement aux données entrant dans le calcul de l'indice des prix à la consommation, qui enregistre les prix que les consommateurs paient effectivement pour disposer d'un bien ou d'un service.

Pour suivre l'évolution semestrielle récente des loyers à Genève, trois nouveaux tableaux de synthèse sont publiés dans cette brochure (tableaux 7 à 9 p. 20, 22 et 23) et leurs principaux résultats sont illustrés par les graphiques I et J (p. 19 et 20). Une brève rétrospective du mouvement des loyers est présentée sous forme graphique (graphiques K et L p. 25). Enfin, quelques remarques sur le niveau des loyers des logements nouvellement occupés accompagnent des informations inédites en la matière.

1) Les décalages temporels se manifestent principalement dans trois types de situation :

- sur les marchés où règne une forte concurrence, particulièrement dans les régions urbaines, où les retournements et les inflexions des mouvements de prix peuvent être momentanément retardés en cas de hausse ou accélérés en cas de baisse;

- sur les marchés non unifiés à l'échelon national en raison de modes d'organisation distincts selon les régions (exemple : le logement), en raison d'habitudes de consommation particulières ou de types d'approvisionnement spécifiques (exemple : ventes de vins autrichiens concentrées en Suisse orientale, vente d'oeufs de Savoie à Genève);

- en l'absence de marché, c'est-à-dire pour des prix qui sont fixés par les pouvoirs publics ou par concertation; dans ces cas, les adaptations de prix observées à l'échelon régional sont relativement peu fréquentes et ont une ampleur plus marquée qu'à l'échelon national où est mesurée l'évolution moyenne de l'ensemble des régions : à ce niveau, les variations sont plus fréquentes, plus régulières et, à chaque fois, plus faibles.

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.

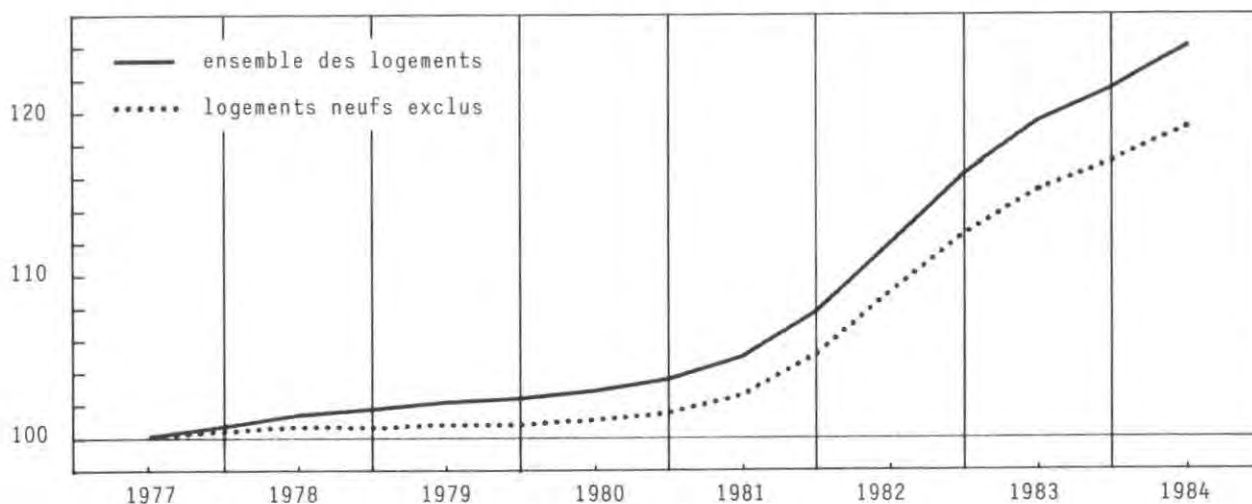
Il convient de rappeler que les informations présentées dans cette brochure portent essentiellement sur le mouvement ou l'évolution des loyers d'un semestre à l'autre et qu'une analyse fine du niveau et de la structure des loyers à Genève à fin 1982 a été récemment publiée par le SCS¹⁾. Basées sur le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

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% en 6 mois). La hausse se stabilise ensuite à un haut niveau (+ 3,8% au second semestre 1982) avant de faiblir en 1983 (+ 2,8% au premier semestre et + 1,7% au second). Au premier semestre 1984, l'augmentation des loyers s'établit à 2,2%. Elle est légèrement plus marquée qu'au semestre précédent sans que cela signifie une reprise du renchérissement des loyers, puisque leurs majorations sont généralement plus marquées en début d'année.

Graphique I

Evolution¹⁾ des loyers²⁾ dans le canton de Genève, depuis 1977



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

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

La proportions des majorations des loyers diminue de moitié en 1983 : alors que le loyer d'un logement sur trois avait augmenté au second semestre 1982, un loyer sur six a renchéri dans la seconde moitié de 1983. Cette proportion fléchit encore très légèrement au cours des six derniers mois (15,8% au premier semestre 1984). Durant cette dernière période, 41,8% des montants des augmentations de loyers représentent au moins 10%

1) Le niveau des loyers à Genève, "études et documents", n° 6; SCS, Genève; mars 1984.

Graphique J

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

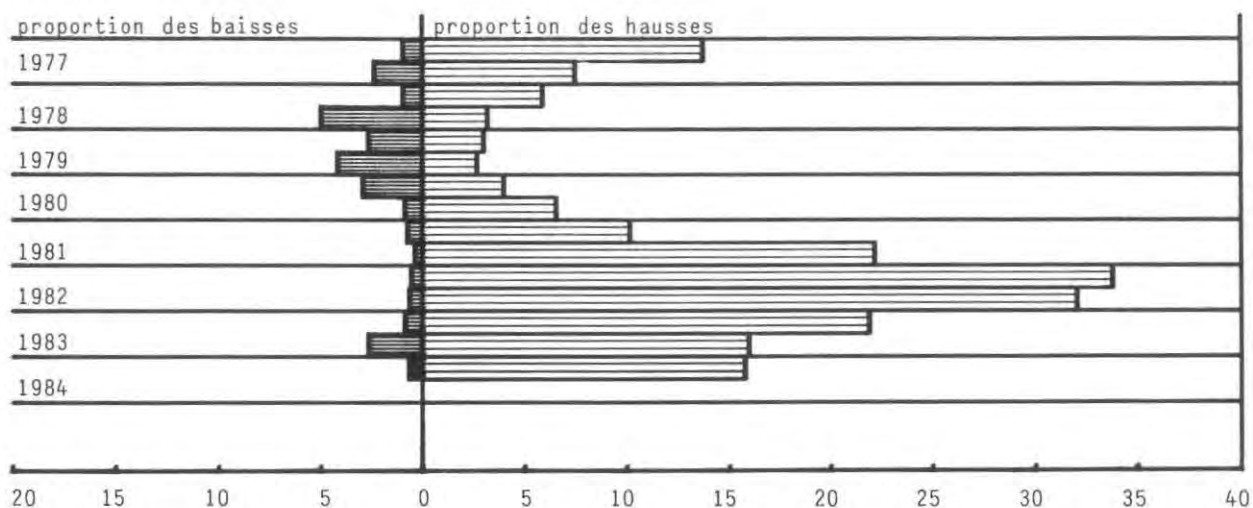


Tableau 7

Répartition des variations de loyers¹⁾, par semestre²⁾, depuis mai 1981, en %

Proportion des loyers ...	1981		1982		1983		1984
	1er sem.	2e sem.	1er sem.	2e sem.	1er sem.	2e sem.	1er sem.
ayant augmenté							
de 20% et plus	1,5	1,9	2,4	2,0	2,1	1,7	2,3
de 10% à 19%	2,8	6,5	12,5	10,5	8,4	3,6	4,3
de 5% à 9%	4,3	10,7	15,1	14,1	9,0	7,7	6,2
de moins de 5%	1,6	3,1	3,8	5,5	2,4	3,0	3,0
total des hausses	10,2	22,2	33,8	32,1	21,9	16,0	15,8
restés inchangés	89,0	77,4	65,6	67,2	77,2	81,3	83,5
ayant diminué							
de moins de 5%	0,2	0,1	0,2	0,2	0,3	1,5	0,4
de 5% à 9%	0,4	0,1	0,2	0,2	0,4	1,0	0,1
de 10% et plus	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2
total des baisses	0,8	0,4	0,6	0,7	0,9	2,7	0,7

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

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

du loyer précédent, 39,3% sont des montants compris entre 5% et 9% et 18,9% sont inférieurs à 5% du loyer précédent.

La fréquence des baisses de loyer est faible. Mis à part le second semestre 1983 où la proportion des baisses de loyer s'élève à 2,7%, ces fréquences sont inférieures à 1,0% depuis mi-1980. Au cours des derniers semestres, la plupart des baisses accordées sont inférieures à 5% du loyer précédent. Une grande partie des baisses enregistrées actuellement correspond à des loyers qui avaient fortement augmenté au cours des précédents semestres.

• Evolution selon l'époque de construction

L'évolution des loyers des logements construits avant 1947 (appelés anciens) est généralement plus marquée que celle des logements plus récents. Ceux-là renchérissent de 5,2% en moyenne en 1983 et de 2,2% au premier semestre 1984, ceux-ci progressent de 3,5% en 1983 et 1,7% au cours des six derniers mois.

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

La très forte progression du niveau des loyers des logements neufs mis en location constatée en 1982 (+ 40,5%) ne s'est pas poursuivie. En 1983, les loyers des logements neufs mis sur le marché dépassent, en moyenne, de 2,6% ceux des logements mis en location en 1982. Au premier semestre 1984, on constate une diminution de - 6,3% des loyers des logements neufs par rapport à ceux mis en location au cours des six mois précédents. Il faut signaler que ces variations s'expliquent principalement par l'évolution des coûts de la construction²⁾ mais aussi par des différences de qualité, d'équipement, de mode de financement, etc, des logements construits.

• Evolution selon la commune

Au cours des trois derniers semestres, les loyers augmentent plus rapidement dans les six villes du canton - voir tableau 8 p. 22 - (+ 4,7% en 1983 et + 2,2% au premier semestre 1984) que dans les dix autres communes urbaines couvertes par l'enquête sur les loyers (+ 3,0% en 1983 et + 1,8% au premier semestre 1984).

Les différences d'évolution, parfois marquées d'une commune à l'autre, découlent souvent de l'importance relative, variable entre les communes, de la construction de logements neufs ou des travaux de modernisation des logements existants. Ces deux facteurs expliquent, par exemple, les hausses sensibles des loyers des communes de Carouge et de Genève en 1983 (Carouge : + 6,7% d'augmentation du niveau des loyers et + 5,1% en excluant les logements neufs; Genève : + 5,1% et + 4,3% en excluant les logements neufs).

-
- 1) Dans la mesure où elles impliquent une libération des logements, les modifications des loyers consécutives à des rénovations lourdes ne sont pas prises en considération, au contraire des travaux d'entretien et de rénovation légère, qui ne nécessitent pas le déménagement des locataires et qui ne se traduisent ni par une redistribution des surfaces, ni par un changement du nombre de pièces du logement.
 - 2) Ceux-ci mesurés par l'indice zurichois du coût de la construction, à défaut d'autres indicateurs plus pertinents, ont diminué de 3,1% au cours de l'année 1983.

Tableau 8

Evolution des loyers¹⁾ de l'ensemble des logements loués dans le canton de Genève de mai 1981 à mai 1984, en %

	1981			1982			1983			1984
	Semestre ²⁾		Année	Semestre ²⁾		Année	Semestre ²⁾		Année	1er sem. ²⁾
	I	II		I	II		I	II		
Evolution générale	1,4	2,6	4,0	4,0	3,8	7,9	2,8	1,7	4,5	2,2
Selon la commune										
Genève	1,4	2,4	3,8	3,8	3,9	7,8	3,0	2,0	5,1	2,2
Carouge	2,0	2,8	4,8	4,5	2,9	7,5	5,0	1,6	6,7	2,8
Lancy	1,2	2,4	3,6	4,2	3,7	8,1	1,5	1,4	2,9	2,8
Meyrin	0,4	2,7	3,1	4,5	4,9	9,6	2,0	1,8	3,8	1,3
Onex	0,5	2,2	2,7	2,2	2,7	4,9	2,0	1,0	3,1	3,0
Vernier	1,1	3,3	4,5	3,7	3,5	7,3	2,1	1,3	3,5	2,1
• Total des 6 villes	1,3	2,5	3,8	3,8	3,8	7,7	2,8	1,8	4,7	2,2
Avully	0,2	1,5	1,7	6,8	1,3	8,2	0,6	0,5	1,2	1,6
Bernex	2,3	3,4	5,8	6,9	2,5	9,5	1,3	1,0	2,3	2,8
Chêne-Bougeries	0,5	3,7	4,1	2,9	4,0	7,0	1,9	0,3	2,2	1,3
Chêne-Bourg	4,8	2,7	7,6	5,8	3,8	9,7	5,4	0,8	6,3	1,8
Collonge-Bellerive	5,1	2,9	8,1	5,0	4,5	9,7	0,3	0,8	1,1	4,0
Grand-Saconnex	1,1	2,7	3,7	3,7	4,2	8,1	2,2	1,8	4,0	1,9
Perly-Certoux	-	3,2	3,2	4,5	4,4	9,1	1,8	1,8	3,7	0,8
Puplinge	3,6	4,7	8,5	11,4	6,6	11,9	0,1	-3,7	-3,6	2,3
Thônex	0,6	3,4	4,1	5,8	4,1	11,0	2,1	-0,3	1,9	1,6
Versoix	3,5	2,1	5,6	4,9	2,4	7,4	2,6	1,3	3,9	1,2
• Total des 10 communes	1,9	3,2	5,1	5,1	3,7	9,0	2,4	0,6	3,0	1,8
Selon la taille des logements ³⁾										
1 pièce	1,2	2,3	3,5	3,4	3,6	7,1	2,9	1,8	4,7	2,0
2 pièces	1,6	2,4	4,0	3,9	3,4	7,4	3,0	1,7	4,7	2,0
3 pièces	1,3	2,8	4,2	4,2	4,0	8,3	2,5	1,6	4,2	2,5
4 pièces	1,4	3,1	4,5	4,8	4,0	9,0	2,9	2,1	5,0	2,3
5 pièces	1,5	3,2	4,7	4,9	5,8	10,9	1,9	2,2	4,1	2,1
Selon la période de construction ⁴⁾										
avant 1947	1,8	2,3	4,2	3,8	3,4	7,3	3,3	1,9	5,2	2,2
depuis 1947	0,9	2,4	3,3	3,6	3,2	7,0	2,1	1,3	3,5	1,7
neufs	22,3	-12,7	6,8	8,2	29,8	40,5	-8,7	12,5	2,6	-6,3

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

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

3) Cuisine et fractions de pièces non comprises.

4) Logements mis sur le marché et loués au cours du dernier semestre civil précédant le mois d'observation des loyers. Les variations des loyers des logements neufs dépendent de nombreux facteurs : coût de la construction, mode de financement des immeubles, niveau d'équipement des logements, etc.

Tableau 9

Evolution des loyers¹⁾ (logements neufs exclus) dans le canton de Genève, de mai 1981 à mai 1984, en %

	1981			1982			1983			1984
	Semestre ²⁾		Année	Semestre ²⁾		Année	Semestre ²⁾		Année	1er sem. ²⁾
	I	II		I	II		I	II		
Evolution générale	1,1	2,4	3,5	3,6	3,3	7,0	2,4	1,5	3,9	1,8
Selon la commune										
Genève	1,1	2,2	3,4	3,5	3,2	6,8	2,6	1,7	4,3	1,8
Carouge	1,7	2,8	4,5	4,5	2,9	7,5	3,7	1,4	5,	12,8
Lancy	1,2	2,4	3,6	3,5	3,7	7,3	1,5	1,4	2,9	1,3
Meyrin	0,4	2,7	3,1	4,5	3,9	8,6	1,9	1,8	3,7	1,3
Onex	0,5	2,0	2,5	2,2	2,6	4,9	2,0	1,0	3,1	2,1
Vernier	1,1	3,3	4,5	3,7	3,5	7,3	2,1	1,3	3,5	2,1
. Total des 6 villes	1,1	2,3	3,5	3,5	3,3	6,9	2,5	1,6	4,1	1,8
Avully	0,2	1,5	1,7	6,8	1,3	8,2	0,6	0,5	1,2	1,6
Bernex	0,5	3,4	3,9	5,0	2,5	7,6	1,3	1,0	2,3	2,1
Chêne-Bougeries	0,5	3,7	4,1	2,9	4,0	7,0	1,9	0,3	2,2	1,3
Chêne-Bourg	1,1	2,7	3,8	3,1	3,8	7,0	2,6	0,9	3,4	1,8
Collonge-Bellerive	0,4	2,9	3,3	5,0	4,5	9,7	0,3	0,8	1,1	4,0
Grand-Saconnex	1,1	2,7	3,7	3,7	4,2	8,1	2,2	1,8	4,0	1,9
Perly-Certoux	-	3,2	3,2	4,5	4,4	9,1	1,8	1,8	3,7	0,8
Puplinge	3,6	4,7	8,5	11,4	6,6	18,7	0,1	-3,7	-3,7	2,3
Thônex	0,6	3,4	4,1	5,8	4,1	10,2	2,2	-0,3	1,9	1,6
Versoix	2,6	1,5	4,2	4,9	2,4	7,4	2,6	1,3	3,9	1,2
. Total des 10 communes	1,0	3,1	4,1	4,5	3,7	8,3	2,0	0,6	2,6	1,6
Selon la taille des logements ³⁾										
1 pièce	1,2	2,3	3,5	3,2	3,6	6,9	2,7	1,7	4,5	1,9
2 pièces	1,4	2,3	3,7	3,7	3,1	6,9	2,7	1,5	4,3	1,8
3 pièces	0,8	2,5	3,4	3,8	3,3	7,2	2,1	1,2	3,4	2,0
4 pièces	0,9	2,6	3,5	3,8	3,1	7,0	2,1	1,5	3,6	1,5
5 pièces	1,2	2,9	4,1	4,1	4,0	8,3	1,5	1,7	3,2	1,1

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

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

3) Cuisine et fractions de pièces non comprises.

Evolution selon le nombre de pièces

Au cours des trois derniers semestres, l'évolution des loyers analysés selon le nombre de pièces des logements ne montre pas de différences significatives. Si l'on ne tient pas compte des logements nouvellement mis sur le marché, on constate des hausses légèrement plus marquées pour les petits logements que pour les grands : en trois semestres, augmentation de + 6,5% pour les logements de 1 pièce, de + 6,2% pour les 2 pièces, de + 5,4% pour les 3 pièces, de + 5,1% pour les 4 pièces et de + 4,4% pour les 5 pièces. Sur une plus longue période, ces différences s'estompent dans une large mesure.

En ne tenant toujours pas compte des logements neufs, la hausse moyenne des loyers à Genève est de + 18,9% depuis mai 1977, mois d'origine de la statistique des loyers; elle est de + 16,9% pour les 4 pièces - taux le plus faible - et de + 20,0% pour les 2 pièces - taux le plus élevé.

En revanche, si l'on inclut les logements neufs, on constate, depuis 1977, soit en sept ans, que les augmentations sont d'autant plus marquées que la taille des logements est élevée : la hausse globale des loyers des logements d'une chambre est de + 20,4% alors que celle des 5 pièces atteint 28,5% (moyenne générale : + 23,9%). Ces différences s'expliquent par le fait que les logements nouvellement construits sont, proportionnellement au parc des logements existants, de plus grande taille.¹⁾

2.2 RETROSPECTIVE

A Genève, l'évolution des loyers, des prix et des taux d'intérêt hypothécaire depuis 1966 ²⁾ voir graphiques K et L, page 25 - se divise en quatre phases principales ²⁾.

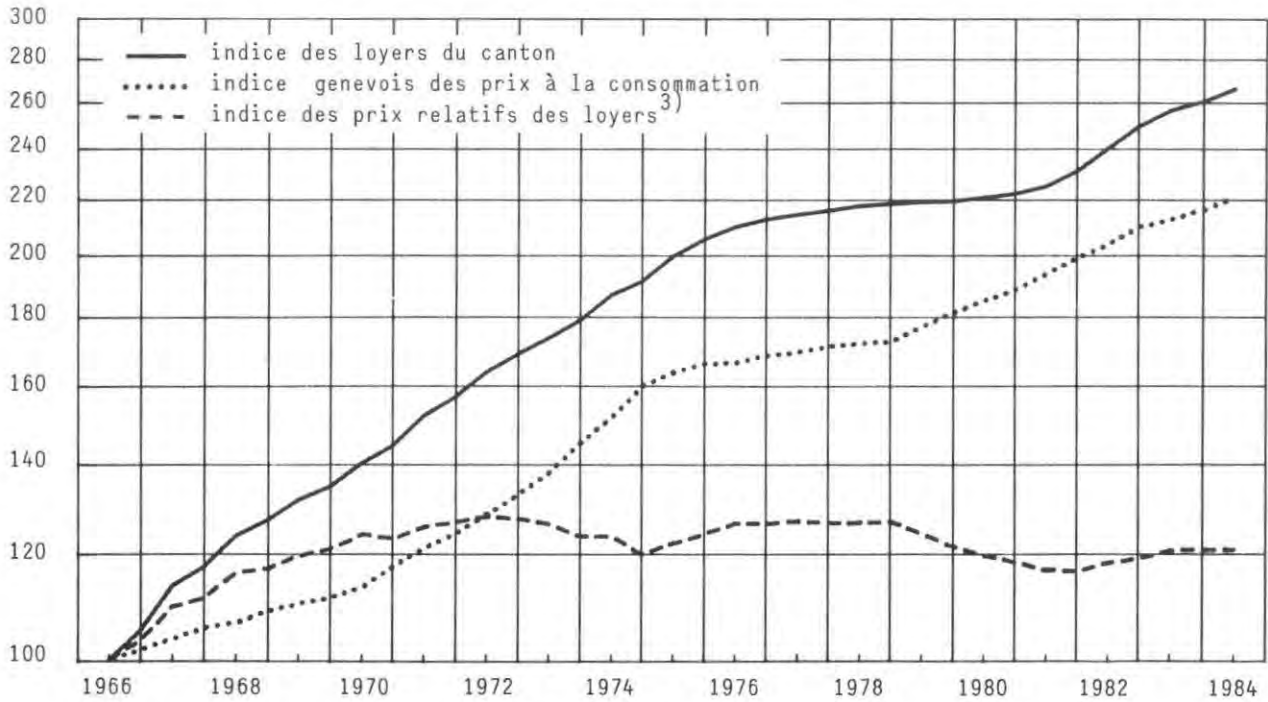
- De 1966 à 1970, la hausse des prix est relativement modérée à Genève (+ 3,7% par an) alors que la progression des loyers s'affirme (+ 8,4% par an) à la suite de l'instauration du régime de la surveillance des loyers pour les logements anciens, en remplacement du contrôle des loyers. Le niveau réel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

1) Par exemple, 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 10,8% dans le total des logements construits depuis sept ans contre 7,2% pour les cinq pièces.

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

Graphique K

Evolution¹⁾ des loyers²⁾, des prix à la consommation et des prix relatifs des loyers dans le canton de Genève, depuis 1966



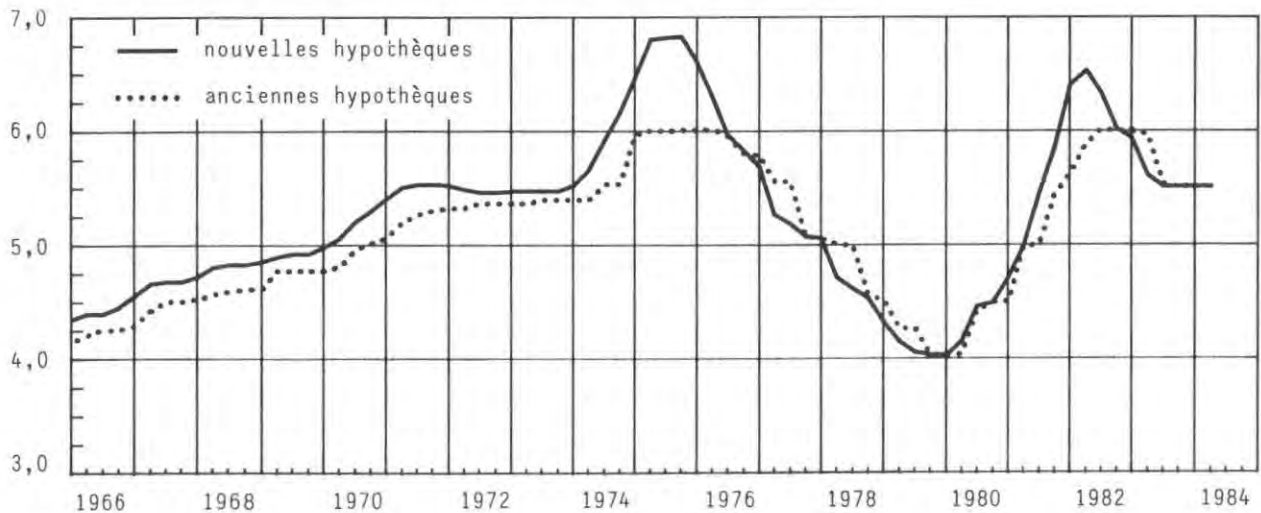
1) Indice des loyers (mai 1966 = 100) calculé par raccordement avec l'indice des loyers (mai 1977 = 100) depuis 1977. L'évolution des prix à la consommation est retracée par l'indice correspondant. Ordonnée logarithmique.

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

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

Graphique L

Taux d'intérêt des premières hypothèques¹⁾, en Suisse, depuis 1966, en %



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

che de celui du début des années septante; la hausse des prix et des loyers s'accroît en 1981 et 1982 (prix : + 5,4% par an en moyenne; loyers; + 5,9%) et fléchit à partir de 1983 (hausse des prix : + 3,7% convertie en rythme annuel; augmentation des loyers : + 4,4% convertie en rythme annuel). Pour l'ensemble de cette période, le prix relatif des loyers s'oriente légèrement à la baisse.

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

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

2.3 REMARQUES SUR LE NIVEAU MOYEN DES LOYERS

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

Si l'on admet que les prix des loyers expriment une certaine relation entre une offre et une demande de logements, même si la construction de certains logements est fortement subventionnée, il est intéressant de connaître le niveau des loyers des logements qui ont été effectivement loués au cours d'une période donnée. Il s'agit, d'une part, des logements neufs mis en location et, d'autre part, les logements existants changeant de locataires. Les chiffres disponibles sont relativement peu détaillés puisqu'ils proviennent d'une enquête par échantillonnage et qu'ils ne concernent qu'un petit nombre de cas : environ 5 500 logements ont été nouvellement occupés au cours du dernier semestre dans le canton de Genève.

Dans l'ensemble des communes couvertes par l'enquête sur les loyers, les loyers mensuels moyens des logements nouvellement occupés au début 1984 sont de l'ordre de F 400 pour les studios, F 450 pour les 2 pièces, F 650 pour les 3 pièces, F 1 050 pour les 4 pièces et F 1 500 pour les 5 pièces (cuisine et fractions de pièces non comprises). En moyenne, les loyers de ces logements dépassent de 29,2% ceux mesurés sur la totalité du parc des logements. Les écarts par rapport aux loyers de l'ensemble des logements loués sont particulièrement élevés pour les logements de 4 chambres (+ 40,2%) et de 5 chambres (+ 57,1%).

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

Le tableau 10 montre également que le niveau moyen des loyers des logements neufs est très peu différent entre la commune de Genève et les autres communes; en revanche, un écart moyen d'environ 50% (49,6%) en défaveur de la ville de Genève est constaté pour les logements (anciens et récents) ayant changé de locataires au cours du semestre écoulé.

Les loyers moyens des logements neufs mis en location sont généralement plus élevés. Ils dépassent, en moyenne, de 75,3% les loyers des logements de l'ensemble du parc et de 46,1% ceux des logements anciens ou récents ayant changé de locataires au cours du semestre. Ces derniers sont, en moyenne, de 29,2% plus chers que les logements de la totalité du parc. Ces écarts moyens calculés sur des ensembles très hétérogènes doivent être compris comme des ordres de grandeur.

L'ampleur des écarts montre que le prix du logement a une tout autre dimension selon qu'un ménage occupe déjà un logement ou qu'il cherche à en louer un, d'une part, et selon qu'il loue un appartement neuf ou un logement plus ancien, d'autre part.

Tableau 10

Niveau moyen des loyers¹⁾ des logements ayant des nouveaux locataires au premier semestre 1984, en franc.

	Logements de ... pièces				
	1	2	3	4	5
Commune de Genève					
Logements anciens et récents ³⁾	439	452	600	1 087	1 542
Logements neufs ⁴⁾	350	753	1 135	1 248	1 865
Ensemble	431	471	643	1 107	1 564
Autres communes ⁵⁾					
Logements anciens et récents ³⁾	267	362	409	666	1 038
Logements neufs ⁴⁾	-	738	1 152	1 256	1 953
Ensemble	267	437	561	821	1 152
Ensemble des communes					
Logements anciens et récents ³⁾	424	441	574	1 012	1 497
Logements neufs ⁴⁾	350	747	1 128	1 204	1 881
Ensemble	419	466	638	1 042	1 529
A titre indicatif :					
Ensemble des logements loués	315	403	560	743	973

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

2) Cuisine et fractions de pièces non comprises.

3) Logements construits avant le second semestre 1983.

4) Logements mis sur le marché au second semestre 1983 et occupés depuis cette date.

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

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, épuisé.)
- 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: 4 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.)
- No 38 — Recensement fédéral de la population 1980. 5: Bâtiments et logements; premiers résultats (septembre 1983, 24 pages, prix: 5 F.)
- No 39 — Les revenus distribués par branche économique dans le canton de Genève. Salaires moyens à Genève et en Suisse (Décembre 1983, 32 pages, prix: 5 F.)
- No 40 — Evolution de l'emploi dans l'industrie genevoise de 1966 à 1982 (Avril 1984, 32 pages, prix: 5 F.)
- No 41 — Prix à la consommation et loyers. Evolution 1983-84 à Genève (Juillet 1984, 27 pages, prix: 5 F.)
- Résultats des votations et élections à Genève (Publication annuelle, disponible depuis 1977, prix du numéro: 5 F.)

Prochaine publication:

- No 42 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1^{er} juin 1984.

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