

aspects statistiques

variations et niveau des loyers en cas de changement de locataire

statistique des loyers à Genève, 1987-88

n° 67
avril 89

	Page
SOMMAIRE	
1. Introduction	1
2. Evolution des loyers	1
3. Niveau moyen des loyers	5
4. Eléments d'appréciation	5
Annexes	11



SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE

Rue du 31-décembre 8 Case postale 36 1211 Genève 6

DEPARTEMENT DE L'ECONOMIE PUBLIQUE

Résumé

Dans l'ensemble des logements à loyer libre, en 1987 et 1988, un changement de locataire s'accompagne d'une majoration de loyer dans trois cas sur quatre. De plus, ces majorations sont en moyenne de plus forte amplitude que celles que l'on enregistre pour les locataires en place. Parmi ces dernières, l'augmentation est inférieure à 20 % dans 85 % des cas environ, alors que les augmentations intervenant lors d'un changement de locataire dépassent 20 % dans 60 % (1988) et 66 % (1987) des cas.

Par conséquent, le loyer a une tout autre dimension selon qu'un ménage occupe déjà un logement ou qu'il cherche à en louer un. Un quatre pièces (cuisine comprise) à loyer libre coûte en moyenne 700 fr. par mois à un locataire en place, mais 934 fr. à un locataire qui conclut un bail pour un logement occupé précédemment et 1 785 fr. pour un logement neuf.

De manière assez logique, les majorations des loyers en cas de changement de locataire sont d'autant plus fortes en valeur relative que le loyer initial est bas par rapport à la moyenne. Pour cette raison, ce sont les logements anciens qui font l'objet des plus fortes augmentations.

Le marché genevois du logement apparaît comme segmenté de deux manières. Tout d'abord, il est partagé entre les logements subventionnés (HBM, HLM, HCM, propriété de la Ville de Genève, ...) et ceux qui ne le sont pas (à loyer libre). Les locataires de la première catégorie assument des loyers inférieurs en moyenne à ceux payés par ceux de la seconde et aucune majoration ne peut intervenir lors d'un changement de locataire dans un logement subventionné (reste réservée la question de la surtaxe éventuelle, qui dépend du revenu du locataire). Ensuite, le marché des logements à loyer libre est partagé entre les locataires en place et ceux qui cherchent un (autre) logement. Les premiers sont protégés des augmentations injustifiées par les dispositions de l'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL), alors que les seconds subissent de plein fouet la loi du marché.

Cette situation doit être replacée dans le cadre plus large de la pénurie de logements qui sévit dans le canton. Il est évident - en toute logique économique - que le phénomène décrit ici résulte d'une inadéquation flagrante entre offre et demande de logements, ainsi que des spécificités du marché genevois.

variations et niveau des loyers en cas de changement de locataire

statistique des loyers à Genève, 1987-88

1. Introduction

Dans le cadre de l'exploitation des données de la statistique semestrielle des loyers, le Service cantonal de statistique (SCS) publie, depuis mai 1984, des informations sur le niveau moyen des loyers des logements loués à de nouveaux locataires. Publiés et commentés dans les collections du SCS, ces chiffres mettent bien en évidence le fait que le loyer a une tout autre dimension selon qu'un ménage occupe déjà un logement ou qu'il cherche à en louer un.

Afin de compléter les informations déjà diffusées et de répondre à des demandes de renseignements fréquentes, le SCS a procédé à une analyse des variations de loyer en cas de changement de locataire. Les résultats de cette étude sont publiés ici pour la première fois. Ils couvrent deux années (1987 et 1988) et le phénomène est replacé dans un contexte plus large : segmentation du marché du logement, loyers moyens de diverses catégories, etc.

2. Evolution des loyers

Chaque année, de manière générale et dans l'ensemble des logements loués du canton, un loyer¹ sur trois est majoré, un sur cent est abaissé et le solde reste stable (voir tableaux 1 et 2, pages 2 et 3). Parmi ces majorations, les augmentations relatives sont généralement de faible amplitude : les deux tiers environ sont inférieures à 10 %, les hausses dépassant 60 % touchent moins d'un logement sur vingt.

Lors d'un changement de locataire, dans le domaine des logements à loyer libre, les majorations sont plus fréquentes et plus accentuées : trois loyers sur quatre enregistrent une hausse, celle-là est inférieure à 10 % dans un cas sur quatre environ, elle dépasse 60 % une fois sur quatre et le loyer est plus que doublé une fois sur huit.

Les augmentations supérieures à 60 % ne touchent que très rarement des locataires en place (environ 15 %), dans la grande majorité des cas (environ 85 %), elles interviennent lors d'un changement de locataire.

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

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

Tableau 1

Canton de Genève

Variations de loyers¹ intervenues en 1987 (novembre 1986 - novembre 1987) au sein de l'échantillon² de la statistique des loyers

	Ensemble			Logements à loyer libre ayant changé de locataire		
	Nombre	Répartition en %		Nombre	Répartition en %	
		Ensemble	Hausses		Ensemble	Hausses
Baisses	191	1,3	///	19	2,5	///
Sans changement	9 882	64,8	///	157	21,0	///
Hausses	5 168	33,9	100,0	572	76,5	100,0
moins de 10 %	3 365	22,1	65,1	100	13,4	17,5
10 - 19,9 %	1 042	6,8	20,2	92	12,3	16,1
20 - 39,9 %	450	3,0	8,7	149	19,9	26,0
40 - 59,9 %	131	0,9	2,6	81	10,8	14,2
60 - 79,9 %	63	0,4	1,2	51	6,8	8,9
80 - 99,9 %	33	0,2	0,6	27	3,6	4,7
100 % et plus	84	0,5	1,6	72	9,7	12,6
Total	15 241	100,0	///	748	100,0	///

1. Loyer sans les charges, locations de garage et surtaxes exclues.

2. Echantillon tiré au huitième. Ainsi, si l'on enregistre 748 changements de locataire dans cet échantillon en 1987, cela signifie que 6 000 logements environ, dans l'ensemble du parc à loyer libre, ont changé de locataire.

Source : Service cantonal de statistique (SCS) - Genève

Tableau 2

Canton de Genève

Variations de loyers¹ intervenues en 1988 (novembre 1987 - novembre 1988) au sein de l'échantillon² de la statistique des loyers

	Ensemble			Logements à loyer libre ayant changé de locataire		
	Nombre	Répartition en %		Nombre	Répartition en %	
		Ensemble	Hausses		Ensemble	Hausses
Baisses	120	0,8	///	18	2,0	///
Sans changement	9 878	64,9	///	227	25,7	///
Hausses	5 232	34,3	100,0	641	72,3	100,0
moins de 10 %	3 717	24,4	71,0	142	16,0	22,2
10 - 19,9 %	825	5,4	15,8	113	12,7	17,6
20 - 39,9 %	347	2,3	6,6	134	15,1	20,9
40 - 59,9 %	144	1,0	2,8	82	9,3	12,8
60 - 79,9 %	68	0,4	1,3	58	6,5	9,0
80 - 99,9 %	35	0,2	0,7	30	3,4	4,7
100 % et plus	96	0,6	1,8	82	9,3	12,8
Total	15 230	100,0	///	886	100,0	///

1. Loyer sans les charges, locations de garage et surtaxes exclues.

2. Echantillon tiré au huitième. Ainsi, si l'on enregistre 886 changements de locataire dans cet échantillon en 1988, cela signifie que 7 100 logements environ, dans l'ensemble du parc à loyer libre, ont changé de locataire.

Source : Service cantonal de statistique (SCS) - Genève

Tableau 3

Canton de Genève

Loyer mensuel moyen¹, en francs, en 1988

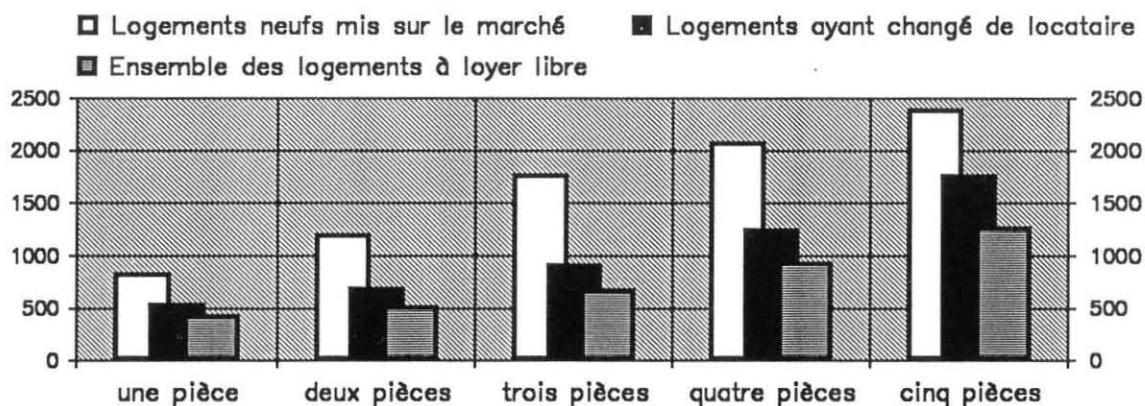
	Logement de pièces ²				
	1	2	3	4	5
Ensemble des logements³	406	512	694	912	1 226
• à loyer libre ³	448	534	700	952	1 283
• subventionnés ³	302	447	669	847	1 094
Logements neufs⁴	597	799	1 220	1 368	1 891
• à loyer libre	851	1 219	1 785	2 094	2 409
• subventionnés	440	683	1 038	1 184	1 270
Logements ayant changé de locataire⁵	504	655	865	1 121	1 626
• à loyer libre	561	711	934	1 268	1 779
• subventionnés	272	474	742	860	1 302

1. Loyer sans les charges, locations de garage et surtaxes exclues (voir tableaux 1 et 2).
2. Cuisine et fraction de pièce non comprise.
3. En novembre 1988.
4. Construits au second semestre 1986, en 1987, ou au premier semestre 1988.
5. En 1988 (neufs exclus).

Source : Service cantonal de statistique (SCS) - Genève

Canton de Genève

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, en 1988



3. Niveau moyen des loyers

Bien entendu, l'évolution des loyers en cas de changement de locataire se répercute sur le niveau des loyers, aussi bien sur les loyers pris individuellement que sur les loyers moyens.

Avant d'approfondir la question, il faut rappeler certains points importants touchant la structure des loyers :

- à époque de construction équivalente, le loyer moyen varie en fonction du mode ou de l'absence de subventionnement; dans un immeuble construit entre 1966 et 1970, le loyer mensuel moyen à fin 1988 d'un trois pièces (cuisine non comprise) se monte à 245 fr. en HBM (habitation bon marché), 412 fr. dans une coopérative à loyer libre, 427 fr. en HLM (habitation à loyer modéré), 517 fr. si l'immeuble appartient à la Ville de Genève, 733 fr. dans un logement à loyer libre occupé par un locataire;
- toutes choses égales par ailleurs, le loyer moyen varie très nettement en fonction de l'époque de construction de l'immeuble : pour un trois pièces à loyer libre, il passe de 538 fr. dans les immeubles construits en 1951-1955 à 1 348 fr. dans les immeubles de la tranche 1981-1985; un logement neuf coûte, lui, 1 785 fr. par mois en moyenne en 1987-1988.

Le loyer moyen de l'ensemble des logements de trois pièces habitables (cuisine non comprise, selon la norme fédérale), se fixe à 694 fr. par mois à Genève à fin 1988, chiffre légèrement plus élevé que celui enregistré dans les autres grandes villes du pays. Il s'agit là du loyer payé par les locataires "en place", la situation est différente pour ceux qui emménagent :

- Un locataire entrant dans un logement neuf (dont il est le premier occupant) entre juillet 1986 et juin 1988 paye un loyer de l'ordre de 1 200 fr. environ (1 785 fr. à loyer libre, 1 038 fr. en logement subventionné).
- Un locataire entrant en 1988 dans un logement occupé précédemment (c'est-à-dire non neuf) paye un loyer mensuel moyen de 865 fr. (934 fr. à loyer libre, 712 fr. en logement subventionné). Sur le marché libre, le nouveau locataire paye donc environ un tiers de plus que le locataire en place; son loyer peut alors devenir assez proche de celui des logements neufs.

4. Eléments d'appréciation

Le cadre légal existant

Dans les régions où sévit la pénurie de logements - le canton de Genève en fait partie - les locataires sont protégés par les dispositions de l'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL), du 7 juillet 1972. Ce n'est pas ici le lieu d'exposer les dispositions de cet arrêté, qui sont complexes, mais certaines sont importantes dans la présente problématique.

Ainsi, l'AMSL définit des critères de fixation du loyer qui limiteront les majorations que le propriétaire peut faire subir aux locataires. Selon ces critères, une augmentation de loyer est licite, entre autres :

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

La statistique des loyers

Les données de base utilisées dans cette étude sont celles de la statistique semestrielle des loyers, que réalise le SCS pour le canton de Genève. Cette statistique est élaborée selon des conventions et méthodes qui ont été fixées à l'échelon fédéral par l'Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail (OFIAMT). Réalisée en mai et novembre, elle permet de mesurer l'évolution générale des loyers qui entre dans le calcul des indices suisse et genevois des prix à la consommation et de disposer de séries analytiques sur le niveau et la structure des loyers ainsi que sur leurs variations en fonction de diverses caractéristiques.

A Genève, la statistique couvre 16 communes :

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

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

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

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

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

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

Ces dispositions protègent bien le locataire en place, qui peut contester toute hausse injustifiée et obtenir en justice que la majoration ne dépasse pas les limites fixées. En cas de nouvelle location, le locataire peut contester le montant du loyer s'il le juge abusif et pour autant que la situation difficile dans laquelle il se trouvait l'ait contraint à conclure le bail. Cette disposition est peu connue du public; de plus, le nouveau locataire ne connaît que rarement l'ancien loyer et il est parfois trop content d'avoir enfin réussi à se loger pour contester immédiatement le montant fixé dans son bail.

L'analyse des chiffres et de l'AMSL laissent supposer que les bailleurs "préfèrent" majorer les loyers à l'occasion d'un changement de locataire plutôt que procéder à des augmentations de plus faible amplitude mais touchant tous les logements de l'immeuble. Cette pratique permet de limiter les occasions de conflits, mais il en découle que des logements semblables, dans le même immeuble, peuvent différer très nettement sur le plan du loyer.

Malheureusement, la statistique ne garde pas trace des variations de loyer antérieures au semestre de l'enquête; ainsi il est impossible de vérifier dans quelle mesure les majorations importantes suivent une longue période de stabilité.

Notons à titre anecdotique que cette pratique des bailleurs a été si bien comprise par certains locataires que ces derniers ne résilient pas leur bail en quittant leur logement, mais relouent celui-ci en prélevant leur bénéfice au passage !

Les travaux entrepris entre deux locations

Lorsqu'une augmentation de loyer supérieure à 30 % est enregistrée, le SCS s'assure auprès du gérant de l'immeuble de l'exactitude du chiffre et s'enquiert d'éventuels travaux motivant une majoration de cette amplitude. Dans presque tous les cas, il est répondu que le logement ou l'immeuble a bénéficié de travaux d'entretien ou de rénovation. Ceux-ci ne sont cependant pas précisés - ces informations ne sont pas indispensables à la gestion de la statistique - et il est impossible de déterminer dans quelle mesure ils justifient la hausse en question (ce que - soit dit en passant - le statisticien n'a pas à faire).

Pour un immeuble ancien, dont la valeur comptable est faible, les travaux entrepris dans un logement afin de le rénover et d'améliorer son aménagement peuvent représenter un coût supplémentaire important en comparaison de la valeur considérée avant les travaux. Dans ces conditions, la hausse relative du loyer peut effectivement être assez élevée, à rendement équivalent des fonds investis.

Des hausses relatives plus fortes pour les loyers initiaux les plus bas

De manière assez logique, les hausses de loyer en cas de changement de locataire sont d'autant plus fortes en valeur relative que le loyer initial (avant majoration) est plus bas. Ainsi, les logements dont le loyer n'a pas été augmenté à la suite d'un changement de locataire intervenu au deuxième semestre 1988 avaient en moyenne un loyer mensuel de 245 fr. par pièce, ce qui est plus élevé que la moyenne des loyers libres (203 fr.). Ceux qui ont subi une hausse comprise entre 40 % et 60 % avaient un loyer moyen de 200 fr. par pièce. Quant à ceux dont le loyer avait au moins doublé, leur loyer initial se fixait à 160 fr. par pièce, ce qui est donc inférieur à la moyenne (mais seulement pour l'ancien locataire).

Parmi les logements anciens (construits avant 1947) changeant de locataire, une majoration de loyer sur trois dépasse 60 % en 1988; dans un cas sur cinq, le loyer est plus que doublé. Les logements récents (construits entre 1947 et le semestre précédant celui de l'enquête) sont moins touchés par les fortes majorations : une hausse sur quatre dépasse 60 %, une sur dix est supérieure à 100 % (en 1988).

Cette situation-ci s'explique en partie par le fait que la catégorie des logements anciens comprend une bonne part de logements à bas loyer. Lors d'un changement de locataire, pour un deux pièces, par exemple, on hésitera moins à doubler un loyer mensuel de 300 fr. qu'à majorer de 50 % un loyer de 1 000 fr. En outre, les travaux d'entretien, rafraîchissement et rénovation sont sans doute plus importants pour les anciens bâtiments et ils représentent un coût supplémentaire très sensible en comparaison de la valeur de rendement de l'immeuble.

Deux tiers des loyers glissent parmi les plus chers

A nombre de pièces égal et époque de construction équivalente, la distribution des loyers est caractérisée par une forte dispersion, c'est-à-dire que les loyers individuels ne sont pas tous serrés autour du loyer moyen de la catégorie étudiée. Cette dispersion résulte en partie de facteurs objectifs dans la mesure où tous les 3 pièces construits entre 1971 et 1975, par exemple, n'ont pas le même degré de qualité de construction, de confort, de situation, de standing et n'ont pas tous la même surface. Mais ces facteurs n'expliquent pas tout; en effet, les variations de loyers intervenant en cas de changement de locataire créent des écarts importants entre les logements d'un même immeuble.

A titre d'exemple, pour l'ensemble des logements à loyer libre de 3 pièces et une cuisine construits entre 1961 et 1965,

- le loyer mensuel moyen se fixe à 620 fr.;
la moitié a un loyer inférieur à 560 fr.; l'autre moitié a un loyer supérieur à ce montant;
- 25 % - le quart inférieur - ont un loyer inférieur à 480 fr.;
25 % - le quart supérieur - ont un loyer supérieur à 680 fr.
par conséquent, 50 % - la moitié du milieu - ont un loyer compris entre 480 fr. et 680 fr.;
- 10 %, - les moins chers - ont un loyer inférieur à 440 fr.;
10 % - les plus chers - ont un loyer supérieur à 840 fr.;
et 80 % - la plus grande part, sans les extrêmes - ont un loyer compris entre 440 et 840 fr.

Il est intéressant de savoir dans quel segment tombe le loyer (majoré ou non) à la suite d'un changement de locataire. En 1988, dans 69,9 % des cas, ce loyer se place dans le segment correspondant au quart supérieur de l'ensemble des logements de sa catégorie; dans 43,1 % des cas, il se place dans le segment - inclus dans le précédent et formant son extrémité supérieure - correspondant au dixième supérieur. En 1987, ces proportions sont un peu plus faibles (respectivement : 63,7 % et 37,7 %), mais le phénomène est le même.

Par ce processus d'ajustement, il semble que les loyers sont peu à peu dissociés du loyer couvrant les coûts pour s'aligner sur un loyer fixé par le marché et reflétant la tension qui règne sur celui-ci. De même, on peut se demander dans quelle mesure les majorations souhaitées par le propriétaire pour un immeuble donné ne sont pas supportées presque entièrement par les nouveaux locataires.

Et les revenus ?

Les données concernant les loyers ne prennent tout leur sens que comparées avec les revenus courants dans l'espace économique correspondant.

Selon l'enquête de l'OFIAMT sur les salaires et traitements, qui intègre les indications de salaire de 67 % des salariés, le salaire brut mensuel moyen (allocations familiales comprises) dans le canton de Genève, en 1987 (dernières données disponibles), pour l'ensemble des branches économiques, s'établit à 5 081 fr. pour les employés (de sexe masculin) et 3 923 fr. pour les employées. En convertissant en salaire mensuel les gains horaires des ouvriers et ouvrières, on obtient respectivement 3 876 fr. et 2 957 fr.

En tenant compte de la structure des ménages, notamment en termes de situation professionnelle, de sexe du "chef de ménage" et d'apport salarial du conjoint, on peut estimer à 5 100 fr. environ le revenu salarial mensuel moyen d'un ménage de salariés. Bien entendu, cette moyenne, comme celle des loyers, recouvre des situations individuelles très différentes ! De plus, aucune information de qualité n'est disponible sur les revenus des rentiers, des indépendants, ainsi que sur ceux des cadres, qui ne sont pas pris en compte dans l'enquête de l'OFIAMT.

La part du loyer dans les dépenses des ménages a fait l'objet de deux publications du SCS :

- la première dans les "Reflets conjoncturels" n° 38, mai 1988;
- la seconde dans le cahier "Données statistiques" n° 1988/8, *Enquête sur les budgets des ménages de salariés, Résultats 1987 pour le canton de Genève*; novembre 1988.

Des locataires très protégés et d'autres qui le sont moins ...

Le marché du logement apparaît comme très cloisonné et la tension qui y règne concentre ses effets négatifs sur une catégorie de locataires, celle qui emménage dans un logement à loyer libre, neuf ou occupé précédemment. Parmi ces ménages, on trouve des immigrants dans le canton, suisses ou étrangers, des jeunes quittant leurs parents pour fonder leur propre ménage, seuls ou à deux, des jeunes couples ayant besoin d'une chambre supplémentaire pour leur progéniture, des divorcés; le plus souvent, ces ménages ne figurent pas parmi les plus aisés - on s'en convainc facilement à la lecture de cette liste.

Par opposition, d'autres catégories de locataires ont moins de souci à se faire. Ceux qui bénéficient d'un logement subventionné (HBM, HLM, HCM, Ville de Genève,...) sont très protégés et peuvent difficilement se plaindre du niveau de leur loyer relativement aux autres locataires. Dans les HBM, HLM et HCM, cependant, le subventionnement n'est pas éternel et les logements deviennent à loyer libre après un certain nombre d'années, (20 ou 24 ans dans la plus grande partie des cas pour les HBM et les HLM, 10 ans pour les HCM). Quant aux locataires en place du secteur à loyer libre, les dispositions de l'AMSL les protègent des augmentations abusives, pour autant qu'ils restent dans le même logement. Par rapport à ceux qui concluent un bail lors d'une nouvelle location, ils ont donc de fait une sorte de rente de situation. C'est pourquoi, par exemple, les couples âgés ou les veufs n'ont aucun avantage à abandonner leur grand appartement à prix raisonnable pour emménager dans un plus petit, qui leur coûterait plus cher. Cette situation se traduit notamment par une répartition non optimale des logements par rapport à la taille des ménages; si le marché fonctionnait de manière plus satisfaisante, les échanges d'appartements en seraient facilités, ce qui aurait des répercussions positives en termes de taux d'occupation ainsi que de trafic pendulaire (les locataires pourraient plus facilement se loger près de leur lieu de travail).

Combien de changements de locataire ?

En 1987 et 1988, par an, en moyenne,

- environ 11 000 logements non neufs ont changé de locataire dans le canton (officiellement, sans compter les sous-locations sans changement de titulaire du bail), dont 7 500¹ environ à loyer libre;
- moins de 1 000 logements neufs ont été mis sur le marché pour être loués.

Pénurie : des conséquences économiques logiques !

Les majorations de loyer en cas de changement de locataire s'inscrivent, bien évidemment, dans le cadre d'une situation de pénurie de logements.

La demande est soutenue, notamment,

- par l'attractivité légendaire du canton-ville : prospérité économique et développement, appel de main-d'oeuvre;
- par les changements intervenant dans la structure des ménages; leur effectif progresse plus rapidement que celui de la population en raison, par exemple, du vieillissement de celle-ci et de la dé-cohabitation croissante (enfants quittant leurs parents de plus en plus tôt pour vivre seuls ou en couple, divorces,...); ces changements suivent un rythme assez lent, mais leur action est profonde, elle est aussi plus nette dans les centres urbains; à Genève, la taille moyenne des ménages se fixe à 2,2 personnes en 1980, contre 2,6 en 1970, 2,8 en 1960 et 3,7 au début du siècle.
- par la hausse tendancielle des revenus réels (du pouvoir d'achat) qui permet aux ménages - à certains du moins - de s'offrir plus d'espace et de standing que le strict nécessaire.

Quant à l'offre, elle est limitée, notamment,

- par les contraintes géographiques et les frontières nationale et cantonale;
- par la volonté de maintenir la zone agricole;
- par les prescriptions légales en matière de gabarits, qui restreignent la "fuite vers le haut".

Cette situation se répercute sur l'évolution des loyers : à l'échelon national, ils renchérissent de 19,4 % en six ans (1983-1988), à l'échelon cantonal, ils augmentent de 33,1 % durant la même période. L'indice genevois des prix à la consommation progresse, lui, de 17,4 % entre fin 1982 et fin 1988; l'évolution des loyers constitue l'un des principaux moteurs de la hausse du niveau général des prix à la consommation.

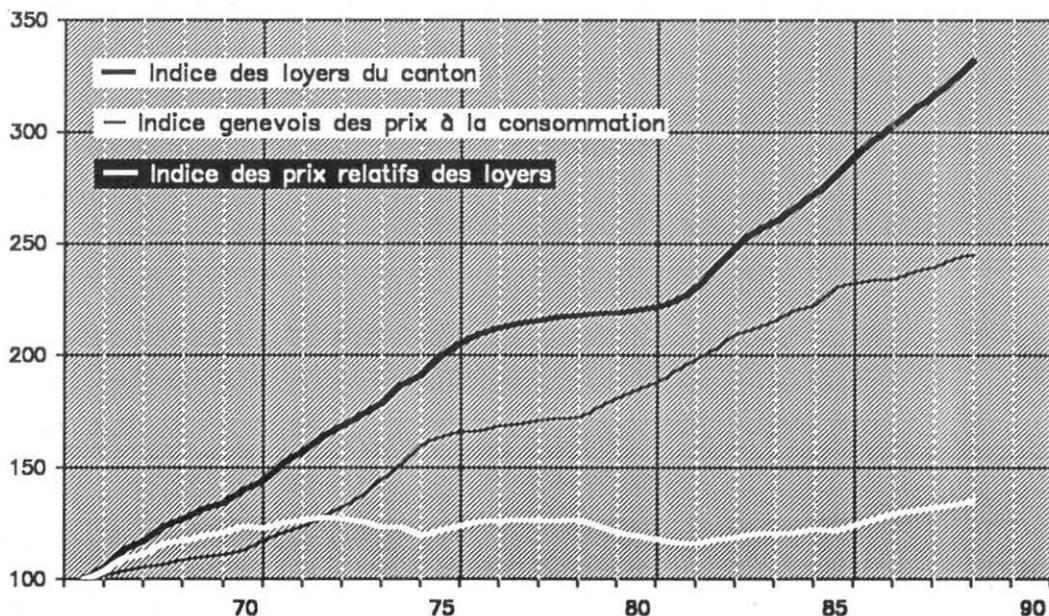
Si l'on admet - en toute logique économique - que les loyers expriment une certaine relation entre offre et demande de logements, on peut difficilement s'étonner de leur renchérissement. Mais il faut aussi voir que, en raison des particularités du marché (dispositions de l'AMSL, logements subventionnés,...), les frais de la pénurie sont payés principalement par une catégorie particulière de locataires : ceux qui concluent une nouvelle location à loyer libre.

1. En comptant ceux qui sont restés vacants un certain temps entre deux locations, qui n'apparaissent pas forcément - en raison de l'organisation et de la périodicité de la statistique - dans les tableaux 1 et 2 (pages 2 et 3).

Annexe

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

Base 100 en mai 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, locations de garage et surtaxes exclues.

Définition : 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.

Collection «Aspects statistiques»

1984

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

1985

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

1986

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

1987

- No 55 — Economie genevoise: rétrospective 1986 (Février 1987, 48 pages, prix: 10 F.)
- No 56 — Prix à la consommation et loyers; évolution 1984-1986 à Genève (Juillet 1987, 32 pages, prix: 5 F.)
- No 57 — Recensement fédéral des entreprises 1985. 1: Les administrations publiques dans le canton de Genève (septembre 1987, 43 pages, prix: 5 F.)
- No 58 — Emigration des Suisses hors du canton de Genève de 1984 à 1986 (décembre 1987, 28 pages, prix: 5 F.)

1988

- No 59 — Economie genevoise: rétrospective 1987 (Février 1988, 56 pages, prix: 10 F.)
- No 60 — Evolution des prix à la consommation 1983-1987; comparaison Genève/Suisse (Septembre 1988, 34 pages, prix: 10 F.)
- No 61 — Recensement fédéral des entreprises 1985. 2: Le recensement de l'agriculture à Genève (Octobre 1988, 56 pages, prix: 10 F.)
- No 62 — Recensement fédéral des entreprises 1985. 3: Evolution de l'emploi par branche économique 1975-82-85 (Novembre 1988, 51 pages, prix: 10 F.)

1989

- No 63 — La main-d'œuvre frontalière dans le canton de Genève (Février 1989, 28 pages, prix: 10 F.)
- No 64 — Economie genevoise: rétrospective 1988 (Février 1989, 56 pages, prix: 10 F.)
- No 65 — Les logements inoccupés à Genève. Enquête au 1^{er} juin; résultats 1987 et 1988 (Mars 1989, 24 pages, prix: 10 F.)
- No 66 — Recensement fédéral des entreprises 1985. 4: les entreprises établies à Genève (Mars 1989, 24 pages, prix: 10 F.)
- No 67 — Variations et niveau des loyers en cas de changement de locataire (Avril 1989, 11 pages, prix: 10 F.)