

# « Coup d'œil »

## L'évolution des loyers dans le canton de Genève

Le loyer du logement constitue l'un des postes de dépense les plus importants dans le budget des ménages. Actuellement, dans le canton de Genève, il représente, en moyenne, 15 % des dépenses totales des ménages. L'évolution des loyers est mesurée trimestriellement, pour l'ensemble du canton, par l'indice genevois des loyers. Ce dernier entre dans le calcul de l'indice genevois des prix à la consommation.

### 1981-2001 : une progression de 130 %

Ces vingt dernières années, l'évolution des loyers a connu deux phases bien distinctes. La première, qui s'étend entre mai 1981 et mai 1993, a été marquée par de fortes hausses des loyers (variation annuelle moyenne de + 5,9 % à Genève et de + 5,4 %

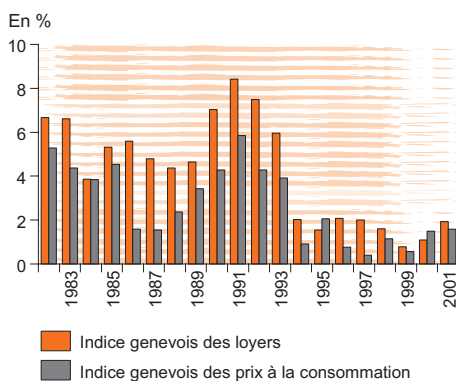
à l'échelon national). Cette période se caractérise par des taux hypothécaires en progression (5,6 % en 1981 et 7,8 % en 1992; taux moyen des banques cantonales pour les nouvelles hypothèques) et par un renchérissement général soutenu (renchérissement annuel moyen de 3,8 % à Genève et de 3,5 % à l'échelon national). Rappelons à cet égard que, dans le droit suisse, l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation est l'un des critères à prendre en compte en matière de variation de loyer. Notons par ailleurs que, durant ces années, le canton était frappé par une pénurie chronique de logements (taux de vacance très faibles jusqu'en 1990) suscitant une forte tension sur le marché immobilier.

La seconde phase, qui s'étend de mai 1993 à mai 2001, se distingue par des augmentations de loyers beaucoup plus faibles (variation annuelle moyenne de

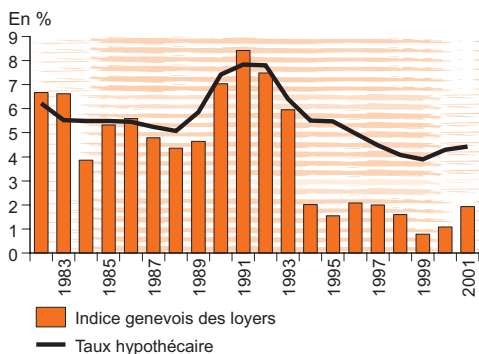
+ 1,6 % à Genève et de + 1,0 % à l'échelon national) et par un renchérissement général limité (renchérissement annuel moyen de 1,1 % à Genève et de 1,0 % à l'échelon national). Parallèlement, les taux hypothécaires ont entamé une diminution notable dès 1993, pour se fixer, en moyenne, à 4,3 % en mai 2001. En outre, le climat de tension extrême régnant sur le marché immobilier s'est dissipé dès le début des années 90, puisque le taux de vacance s'est fortement accru et s'est maintenu au-dessus de 1,0 % jusqu'en 1999. Dès 2000, ce dernier a toutefois rechuté pour atteindre 0,38 % en juin 2001.

Le taux de vacance est un indicateur du degré de tension (ou de fluidité) du marché du logement. Il est défini comme le rapport, en pour cent, entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants.

Variation annuelle des indices des loyers et des prix à la consommation



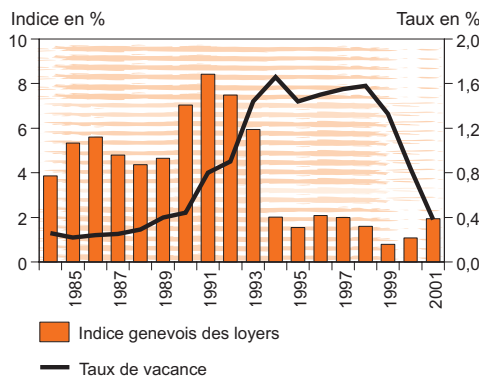
## Variation annuelle de l'indice genevois des loyers et taux hypothécaire <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Nouvelles hypothèques, taux moyen des banques cantonales.

Bien que l'évolution de ces différents facteurs influe assurément sur la détermination des loyers, il n'en demeure pas moins que la tendance haussière des loyers se perpétue, même lorsque ceux-ci pourraient reculer, selon les dispositions légales, en raison de la baisse des taux hypothécaires.

## Variation annuelle de l'indice des loyers et taux de vacance des logements



## L'année de construction et la nature du logement

A Genève, l'OCSTAT calcule également, depuis 1993, pour les logements non neufs, un indice des loyers selon l'époque de construction de l'immeuble et selon la nature du logement (logement subventionné ou appartenant au secteur libre).

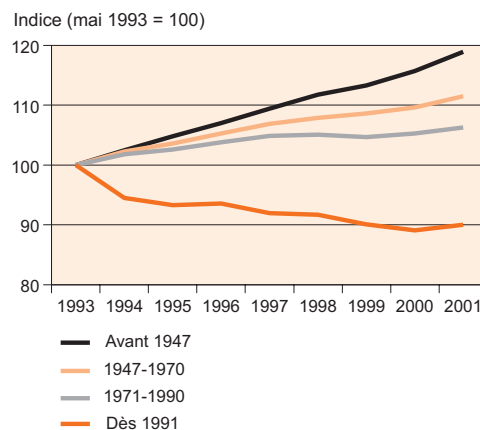
Les travaux de rénovation entrepris dans les immeubles anciens

sont généralement accompagnés d'une majoration de loyer, et c'est sans surprise que l'on retrouve un indice des loyers du secteur libre plus élevé pour les logements correspondants. Par exemple, l'indice des immeubles bâtis avant 1947 a progressé de 18,9 % entre mai 1993 et mai 2001. Pour les logements de construction récente (dès 1991), on observe le phénomène inverse, puisque l'indice des loyers correspondant a diminué de 10,0 % entre mai 1993 et mai 2001.

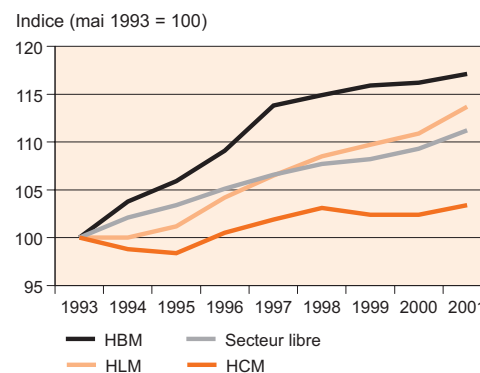
Quant à l'évolution des loyers selon la nature du logement, elle diffère sensiblement entre les différents types de subventionnement. Dans les HCM, HLM et HBM, la part des loyers couverte par les aides de l'Etat (subventions et exonérations fiscales) diminue avec les années et, symétriquement, la part supportée par les locataires augmente d'autant. Pour les HBM et HLM, qui bénéficient d'aides plus importantes que les HCM, ce transfert de charges se traduit par des diminutions plus marquées des aides octroyées, et donc par des augmentations plus prononcées des loyers payés par les locataires. Néanmoins, en termes de niveaux, ces derniers demeurent nettement inférieurs pour les HBM et les HLM que pour les HCM. L'évolution des loyers de l'en-

semble du secteur subventionné et du secteur libre est très proche. Entre mai 1993 et mai 2001, l'indice des loyers a augmenté de 11,2 % pour le secteur libre et de 11,9 % pour les HBM, HCM et HLM pris ensemble.

## Evolution des loyers, selon l'époque de construction



## Evolution des loyers, selon la nature du logement



La statistique cantonale des loyers, élaborée trimestriellement par l'Office cantonal de la statistique, est réalisée à partir d'un échantillon de plus de 18 000 logements répartis dans environ 7 700 immeubles. Cet échantillon est mis à jour, à la fois par l'introduction des logements neufs mis sur le marché et par l'élimination des logements démolis ou ayant fait l'objet d'un changement d'affectation, ou encore mis en vente. Tiré selon un taux de sondage de 1/8, il est parfaitement représentatif du parc de logements à louer dans le canton. En mai, l'enquête porte sur la totalité de l'échantillon, alors qu'en août, novembre et février, l'enquête porte sur trois sous-échantillons de 1 800 logements, tirés de manière aléatoire à partir de l'échantillon total. L'enquête couvre 16 communes, qui accueillent plus de 86 % de la population résidante du canton. Les loyers utilisés dans cette étude ne comprennent ni les charges, ni la location éventuelle de garage, ni les éventuelles surtaxes ou allocations personnalisées de logement.