



# « Coup d'œil »

27  
Nov. 2006

## Les nouveaux locataires

Depuis plusieurs années, la statistique cantonale des loyers enregistre la date des changements de titulaire du bail. Cette information permet de suivre le nombre de déménagements, de mesurer la variation de loyer en cas de changement de locataire et d'évaluer dans quelle mesure le niveau des loyers est fonction des années d'occupation d'un logement.

### Déménagements

Pour évaluer le volume des déménagements dans le canton, deux sources d'information statistiques complémentaires sont actuellement disponibles : les statistiques cantonales des loyers et de la population. Dans la *statistique cantonale des loyers (SCL)*, la date du changement de titulaire du bail est enregistrée pour les logements non neufs et, pour les logements neufs, la date de l'entrée des premiers locataires.

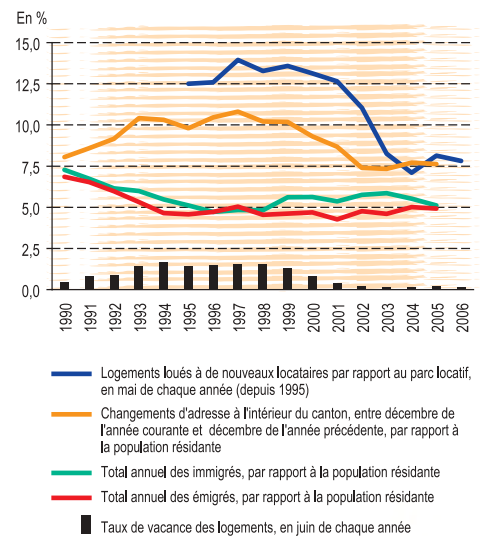
Les changements de titulaire du bail ne représentent qu'une partie des déménagements, car la SCL :

- ne porte que sur les logements mis en location;
- n'enregistre pas les changements d'occupants sans changement du titulaire du bail (en cas de sous-location, par exemple);
- ne saisit pas les changements intervenant dans la composition des ménages occupant les logements (arrivée d'un nouveau partenaire, départ d'un enfant devenu adulte, par exemple).

Selon la SCL, en mai 2006, moins de dix logements sur cent (7,8%) ont été occupés par de nouveaux titulaires du bail (ci-après, nouveaux locataires) au cours des douze mois précédents (10,5% au sein des logements subventionnés; 7,3% pour les logements à loyer libre). Cette proportion, plutôt stable depuis 2003, demeure bien inférieure à celle enregistrée quelques années auparavant (environ 13%; *courbe bleue du graphique*).

Cette évolution a sans doute pour origine la pénurie accrue de logements, qui rend plus rares les occasions de déménager. C'est ce que confirment les mouvements relativement parallèles de la proportion de logements loués à de nouveaux locataires et du taux de vacance des logements, soit la proportion des logements inoccupés proposés à la vente ou à la location (*barres noires du graphique*). Dans ce cadre, on rappellera que le gain effectif de logements – tenant compte des nouvelles constructions ainsi que des transformations et démolitions – qui tournait autour de 1 800 unités en 2000, a nettement diminué les années

Logements loués à de nouveaux locataires, mouvement démographique et taux de vacance des logements, à Genève, de 1990 à 2005 / 2006



suivantes, même si une reprise est visible en 2005 (1 400 logements en 2001; 1 100 en 2002 et en 2003; 1 200 en 2004; 1 600 en 2005).

Données Générales

Analyses

Tableaux de bord



La baisse de la proportion de nouveaux locataires depuis les années 2000 peut également être mise en rapport avec le recul de la proportion de changements d'adresse enregistrés par la *statistique cantonale de la population (SCP)* à l'intérieur du canton (*courbe orange*).

Alors que l'unité de base de la SCL est le logement, l'unité de base de la SCP est la personne. Ainsi, la SCP ne permet pas de regrouper les membres d'un ménage. Lorsque, par exemple, une famille de quatre personnes change d'adresse pour occuper un autre logement (neuf ou non, locatif ou non), la SCP enregistre quatre déménagements. La SCP ne relève pas les motifs des changements d'adresse, mais elle permet d'observer – sans surprise – qu'une majorité des personnes (60 %) qui ont changé de domicile à l'intérieur du canton en 2005 ont entre 20 et 44 ans. C'est, en effet, le groupe de personnes le plus susceptible de déménager (départ de la famille, mariage, naissance des enfants, divorce, ...). Parmi les personnes qui n'ont pas changé d'adresse, la part des « 20 à 44 ans » n'est que de 35 %.

En plus des changements d'adresse à l'intérieur du canton, la SCP dénombre les personnes ayant immigré (*arrivées dans le canton*) ou celles qui ont émigré (*départs du canton*). La proportion de ces personnes dans la population résidente est assez stable depuis le milieu des années nonante. En 2005, 7,6 % des personnes ont changé d'adresse à l'intérieur du canton et 5,1 % y ont immigré. Comme leur pourcentage cumulé (12,7 %) est sensiblement supérieur à celui des logements qui ont changé de locataire (7,8 % entre mai 2005 et mai 2006), il est vraisemblable que nombre de ces personnes en ont rejoint d'autres occupant déjà un logement.

### Nouveaux locataires

L'arrivée d'un nouveau locataire dans un logement non neuf s'accompagne souvent d'une majoration de loyer supérieure à celle enregistrée pour l'ensemble des logements. Les hausses de loyer enregistrées après un changement de locataire s'expliquent, en partie du moins, par un effet de rattrapage après une période de stabilité des loyers et /ou par le report des coûts des travaux de rénovation effectués

entre deux locations. On note ainsi que, parmi les logements où l'ancien locataire payait un loyer relativement modeste, la hausse de loyer est nettement plus forte que celle établie parmi les logements aux loyers plus élevés.

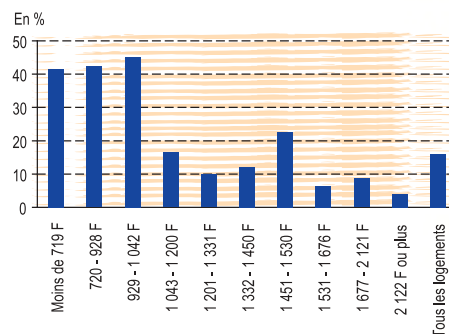
Cependant, l'accroissement de l'écart, visible dès les années 2000, entre les hausses subies par l'ensemble des locataires et celles supportées par les nouveaux locataires, suggère que la pénurie de logements est aussi un facteur à prendre en considération.

### Ancienneté des locataires

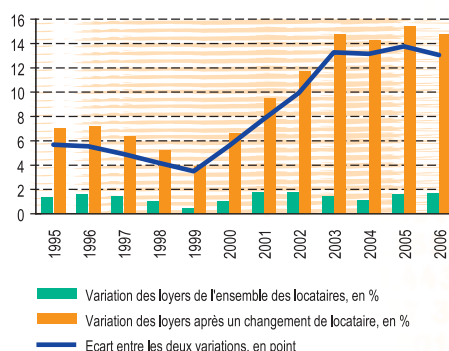
En mai 2006, une bonne moitié des locataires occupe leur logement depuis moins de dix ans (57 %). La proportion de locataires domiciliés depuis relativement peu d'années est plus forte dans les petits appartements que dans les grands. De manière générale, si les facteurs modulant le niveau des loyers sont multiples et si la dispersion des loyers reste forte quels que soient les critères retenus, on constate – surtout pour les appartements de trois et quatre pièces – une relation inverse entre le niveau du loyer et le degré d'ancienneté du locataire. Par exemple, un quatre pièces non neuf à loyer libre coûte en moyenne 1 000 francs par mois à un locataire qui l'occupe

depuis douze ans ou plus, contre 1 583 francs à un locataire qui a emménagé il y a moins de deux ans.

### Logements à loyer libre de 4 pièces, à Genève. Variation annuelle des loyers après un changement de locataire, entre mai 2005 et mai 2006, selon la classe de loyer initial



### Logements non neufs à loyer libre, à Genève. Variation annuelle des loyers, de 1995 à 2006



### Logements à loyer libre, à Genève, en mai 2006

#### Répartition selon la durée d'occupation, par nombre de pièces, en %

	1 p	2 p	3 p	4 p	5 p	6 p	Ensemble (1)
Logement neuf	...	0,0	0,1	0,1	0,4	0,9	0,2
Logement non neuf	100,0	100,0	99,9	99,9	99,6	99,1	99,8
<i>Durée d'occupation :</i>							
moins de 2 ans	20,6	18,8	15,3	11,4	10,0	10,2	14,0
2 à moins de 4 ans	14,4	12,9	11,5	8,8	8,0	8,4	10,3
4 à moins de 6 ans	19,8	17,4	13,2	11,2	11,6	11,4	13,2
6 à moins de 8 ans	15,5	12,9	11,5	9,6	9,5	9,8	11,0
8 à moins de 10 ans	7,6	9,4	8,2	8,3	7,4	7,7	8,2
10 à moins de 12 ans	4,9	5,5	5,8	5,2	6,2	4,7	5,5
12 ans ou plus	17,1	23,1	34,5	45,3	46,9	46,9	37,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(1) Y compris les logements de 7 pièces ou plus. Cuisine comprise.

### Statistique cantonale des loyers

En mai 2006, la SCL repose sur un échantillon formé d'environ 18 400 logements (dont 83 % à loyer libre), répartis dans quelque 7 700 immeubles de trois appartements ou plus. Le loyer pris en compte ici ne comprend ni les charges, ni les éventuelles allocations personnalisées au logement, ni, le cas échéant, la location de garage.