



N° 65 – MARS 2021 – COMMUNICATIONS STATISTIQUES

QUATRE-VINGTS ANS D'ÉVOLUTION DES LOYERS À GENÈVE

IMPRESSUM

ÉDITION

Office cantonal de la statistique (OCSTAT) Genève

RESPONSABLE DE LA PUBLICATION

Hervé Montfort, directeur

RÉDACTION

Christian Stohr

COMPOSITION ET MISE EN PAGE

Stéphanie Bisso

ISSN

1422 - 4585

RENSEIGNEMENTS

Tél. +41 22 388 75 00

statistique@etat.ge.ch • www.ge.ch/statistique

CHARTRE DE LA STATISTIQUE PUBLIQUE DE LA SUISSE

L'OCSTAT s'est engagé à respecter la chartre dans la conduite de ses activités statistiques.

LÉGENDE DES SIGNES

—	valeur nulle
0	valeur inférieure à la moitié de la dernière position décimale retenue
. . .	donnée inconnue
///	aucune donnée ne peut correspondre à la définition
()	l'information ne peut être communiquée pour des raisons tenant à la protection des données
[]	valeur peu significative
e	valeur estimée
p	donnée provisoire
r	donnée révisée

© OCSTAT, Genève 2021. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source.

QUATRE-VINGTS ANS D'ÉVOLUTION DES LOYERS À GENÈVE

SOMMAIRE

1. Introduction	4
2. La statistique des loyers dans le canton de Genève	5
2.1. Evolution de la statistique des loyers	5
2.2. Intégration des logements neufs	5
2.3. Logements subventionnés	6
2.4. Séries longues construites pour cette publication	6
3. Evolution du cadre légal, fixation et adaptation des loyers	8
3.1. La genèse du droit du bail suisse	8
3.2. Fixation du loyer initial et adaptation du loyer d'un bail existant	8
4. Evolution des loyers en ville de Genève depuis 1939	10
4.1. Les loyers à Genève, Zurich et Bâle-Ville ainsi qu'en Suisse	10
4.2. Evolution par période	10
5. Evolution des loyers dans le canton de Genève depuis 1966	14
5.1. Taux hypothécaire et variation des loyers	14
5.2. Marché du logement et variation des loyers	16
5.3. Prix de la construction et variation des loyers	19
5.4. Résumé et discussion	22
6. Evolution des loyers selon la commune depuis 1977	23
6.1. Niveau de loyer selon la commune en 2019	23
6.2. Evolution des loyers selon la commune depuis 1977	26
6.3. Comment mesurer les niveaux de loyer des communes ?	29

1. INTRODUCTION

L'indice des loyers est utilisé en tant que statistique autonome permettant d'analyser le marché des logements locatifs ou d'indexer différents montants liés à l'immobilier, notamment la valeur locative imputée aux propriétaires. Mais il entre aussi dans la composition de l'indice des prix à la consommation où les loyers constituent le poste de dépenses le plus important. Enfin, la statistique des loyers sert à établir des valeurs référentielles pour le marché locatif (niveaux de loyer), qui fournissent des informations importantes aux locataires et propriétaires et qui sont également utilisées par le Tribunal des baux et loyers, la Commission de conciliation en la matière et les défenseurs des propriétaires et des locataires.

L'indice des loyers de la ville de Genève remonte à 1939. A partir de 1966, la statistique des loyers devient cantonale. La présente publication réunit ces deux statistiques afin de proposer une analyse de l'évolution des loyers genevois sur une période de quatre-vingts ans.

Les principaux résultats de l'analyse peuvent être résumés en dix points.

- 1) En ville de Genève, les loyers ont été multipliés par 17 en huit décennies. Ainsi, ils ont augmenté plus rapidement que les autres prix à la consommation (multipliés par 8), mais plus lentement que les revenus (multipliés par 24).
- 2) Après avoir stagné durant la Seconde Guerre mondiale, les loyers en ville de Genève ont considérablement augmenté pendant 30 ans, pour stagner à nouveau dès l'apparition du premier choc pétrolier au milieu des années 1970. Depuis 1981, les loyers ont continuellement augmenté, mais, depuis 1993, le rythme de progression est historiquement faible.
- 3) Trois éléments contextuels ont un impact déterminant sur l'évolution des loyers. Premièrement, le niveau et l'évolution du taux hypothécaire déterminent en grande partie la variation des loyers en l'absence d'un changement de locataire. Deuxièmement, la situation sur le marché du logement – qui dépend notamment de la croissance démographique, de l'activité de construction et de l'évolution des revenus de la population – est le principal déterminant de la variation des loyers en cas de changement de locataire. Troisièmement, l'évolution des prix de la construction a un impact sur les loyers des logements neufs.
- 4) Entre 1966 et 1975, les loyers dans le canton de Genève augmentent particulièrement fortement. Lors de cette période, tous les paramètres favorisant de fortes hausses de loyer sont réunis : des taux hypothécaires élevés qui continuent d'augmenter, une pénurie sur le marché du logement et une forte progression des prix de la construction.
- 5) Avec les deux crises pétrolières (milieu des années 1970 et début des années 1980), la situation change radicalement. Entre 1975 et 1982, les taux hypothécaires chutent, le marché du logement se détend sous l'effet de la conjoncture morose et la hausse des prix de la construction ralentit. Ainsi, la progression des loyers se tasse de manière marquée.
- 6) Entre 1982 et 1993, avec la reprise conjoncturelle, une nouvelle pénurie frappe le marché du logement, les prix de la construction progressent rapidement et les taux hypothécaires reprennent l'ascenseur, ce qui provoque des hausses de loyers sensibles.
- 7) Le ralentissement de la progression des loyers depuis 1993 s'explique notamment par le fait que les taux hypothécaires suivent une tendance à la baisse, impliquant de faibles hausses de loyer en l'absence de changement de locataire. En revanche, la pénurie de logement persiste, de sorte que les loyers augmentent fortement en cas de changement de locataire. Cette divergence cause des distorsions importantes sur le marché locatif, avec des écarts croissants entre les loyers payés par les nouveaux locataires et ceux payés par les locataires installés de longue date.
- 8) Si les loyers des seize communes couvertes par la statistique depuis 1977 évoluent globalement de manière similaire, les écarts se modifient cependant. Ainsi, les niveaux de loyer des communes convergent jusqu'en 2002 et divergent depuis lors.
- 9) La convergence entre 1977 et 2002 est concomitante avec une perte d'attrait des villes-centres vis-à-vis des couronnes suburbaines et périurbaines observée dans toute la Suisse ainsi que dans d'autres pays. Ce phénomène est lié à la motorisation et à l'amélioration des systèmes de transports publics qui facilitent la pendularité et favorisent une meilleure intégration du marché locatif au sein de l'agglomération. L'évolution du parc de logements subventionnés constitue un deuxième facteur de convergence. Si la part des logements subventionnés était nettement supérieure dans les communes plus excentrées en début de période, de nombreux logements ont été libérés du contrôle pendant les années 1980 et 1990.
- 10) La divergence observée depuis 2002 se matérialise par une plus forte progression des loyers en ville de Genève que dans les autres communes. Ceci est lié à un regain d'attractivité des villes-centres et à une accélération de l'immigration internationale, dirigée plus souvent vers les centres d'agglomération.

2. LA STATISTIQUE DES LOYERS DANS LE CANTON DE GENÈVE

2.1 Evolution de la statistique des loyers

L'évolution de la statistique des loyers est intimement liée à l'histoire de l'indice des prix à la consommation (IPC). A l'échelon national, l'IPC fut créé en 1922 et calculé rétrospectivement jusqu'en 1914. Initialement, cet indice couvrait uniquement les prix de l'alimentation. A partir de 1926, le chauffage, l'éclairage, le savon, l'habillement et le loyer du logement ont été ajoutés au panier type.

A l'origine, pour le calcul de l'indice, les loyers étaient relevés une fois par année, en mai, dans trente à quarante villes suisses. Pour certaines d'entre elles, l'indice des loyers était publié séparément. L'indice concernant la ville de Genève est ainsi disponible depuis 1939.

La révision de l'IPC de 1966 marque l'introduction d'un indice des prix à la consommation pour le canton de Genève (IGPC) et, en parallèle, la création de la statistique cantonale des loyers.

La révision de 1976 est à l'origine d'une série de changements méthodologiques de la statistique des loyers visant à augmenter sa représentativité. A cette fin, un nouvel échantillon est alors tiré sur la base du fichier des ménages du Contrôle de l'habitant et est ajusté chaque année à l'évolution du parc de logements. L'échantillon représente un huitième du parc locatif. Cet échantillon permet non seulement de calculer l'indice des loyers entrant dans l'IGPC, mais également de produire des résultats détaillés sur l'évolution et, depuis 1982, sur le niveau des loyers selon différentes caractéristiques. Ces résultats servent notamment à l'étude du marché du logement, à l'indexation de la valeur locative et à l'évaluation des loyers usuels, par exemple en cas de litige.

Lors de la révision de l'IPC de 1993, l'Office fédéral de la statistique (OFS) a augmenté la fréquence du relevé des loyers. S'alignant sur cette révision, le rythme de relevé des loyers entrant dans l'IGPC est devenu trimestriel. Afin de limiter les coûts, l'OCSTAT a décidé de conserver le calcul sur l'échantillon total, qui comporte désormais environ 18 000 logements, uniquement pour l'exercice de mai. La variation pour les trois autres trimestres est calculée sur un échantillon réduit d'environ 1 800 logements. Ce procédé permet de répondre aux différents objectifs de la statistique, à savoir :

- la mesure de l'évolution trimestrielle des loyers pour l'IGPC ;
- l'étude de l'évolution annuelle des loyers selon différents critères ;
- l'analyse des niveaux de loyer sur une base annuelle, qui fournit des informations sur les loyers usuels selon différentes caractéristiques, utilisées notamment par le Tribunal des baux et loyers, la Commission de conciliation en la matière et les défenseurs des propriétaires et des locataires.

Depuis 2012, un échange automatique de données avec certaines grandes régies a été mis en place. Cela facilite la récolte des informations et permet d'élargir l'échantillon pour l'analyse des niveaux de loyer. La fiabilité des résultats et le niveau de détails en termes de localisation ont ainsi été augmentés.

En 2019, l'OCSTAT a entrepris un élargissement de l'enquête à l'ensemble des communes genevoises. L'échantillon continue de contenir un huitième du parc locatif. Le calcul de l'indice du loyer du logement pour l'IGPC repose désormais sur cet échantillon élargi.

2.2 Intégration des logements neufs

Pour conserver la représentativité de l'échantillon au un huitième du parc locatif, chaque année depuis 1976, l'échantillon de la statistique des loyers est augmenté par l'intégration d'un huitième des logements nouvellement construits.

Les logements neufs (c'est-à-dire ceux qui sont sur le marché depuis moins de douze mois) sont d'emblée pris en compte dans le calcul de l'IGPC. Les logements neufs et non neufs y sont pondérés par la part respective qu'ils représentent dans le parc locatif de référence.

En revanche, les résultats détaillés sur l'évolution annuelle des loyers diffusés depuis 1993 ne tiennent pas compte des logements neufs, afin de respecter le principe de suivre dans le temps les mêmes logements. Ils ne sont retenus qu'à partir du deuxième relevé de prix (entre douze et vingt-quatre mois après l'emménagement des premiers locataires).

Les résultats concernant les niveaux de loyer sont basés sur l'échantillon plus large (environ 70 000 logements) comprenant les logements neufs et non neufs.

2.3 Logements subventionnés

La pratique en matière de logements subventionnés a changé à plusieurs reprises. Pour la mesure du renchérissement trimestriel des logements dans l'IGPC, les logements subventionnés ont été pris en compte jusqu'en mai 2006. Après, seuls les logements à loyer libre ont été intégrés.

En outre, la définition du loyer a changé. Avant 1977, les éventuelles surtaxes n'étaient pas prises en compte, pratique qui a changé par la suite. Les allocations logement (qui peuvent également être perçues par des locataires d'un logement à loyer libre) et les subventions HM (habitation mixte) ont quant à elles été prises en compte depuis respectivement 1993 et 2003, et jusqu'en 2006. Depuis cette date, le loyer retenu dans l'IPC ne comprend ni surtaxe, ni allocation, ni subvention HM.

Les résultats annuels sur les niveaux de loyer reposent depuis le début sur des loyers sans surtaxe ni allocation ou subvention HM¹.

2.4 Séries longues construites pour cette publication

Pour la présente étude, des séries aussi homogènes que possible ont été construites. Elles reposent en partie sur des indices recalculés ou retrouvés dans les archives de l'OCSTAT. Elles peuvent ainsi différer des résultats déjà publiés par l'OCSTAT. Ces différences s'expliquent par les changements de définitions concernant l'inclusion des logements neufs, des logements subventionnés, ainsi que des éventuelles surtaxes, allocations et subventions HM.

¹ Cela vaut également pour les niveaux de loyer publiés, bien que certaines publications récentes proposent également des analyses spécifiques visant à analyser l'impact de ces instruments de politique du logement sur le coût global à la charge du locataire.

ÉVOLUTION DE LA STATISTIQUE DES LOYERS DANS LE CANTON DE GENÈVE

Parc de référence	Taux de couverture (1)	Taux de sondage (2)	Echantillon	Fréquence de l'enquête	
Indice pour la ville de Genève relevé dans le cadre de l'indice suisse des prix à la consommation					
1939-1966	- Logements loués (y compris en coopérative, sans logements de service). - Catégories : 3 ou 4 pièces (cuisine comprise).	Env. 59 %	Env. 17 %	En 1966 : 7 893 logements.	Annuelle : mai.
Statistique cantonale des loyers					
1966-1976	- Logements loués (y compris en coopérative, sans logements de service). - Catégories : 3 ou 4 pièces (cuisine comprise). - Nombre de communes : 9.	Env. 35 %	20,0 %	En 1974 : env. 11 500 logements.	Semestrielle : mai et novembre.
1976-1993	- Logements loués (y compris en coopérative et logements de service). - Logements non meublés, comportant une cuisine, situés dans des bâtiments avec au moins 3 logements. - Catégories : logements de toutes tailles. - Nombre de communes : 16.	Env. 95 %	12,5 %	- Nouvel échantillon en 1976 : 16 180 logements. - Ajustement de l'échantillon : prise en compte de tous les logements neufs dans le calcul semestriel ; intégration de 1/8 des logements neufs dans l'échantillon du semestre suivant.	Semestrielle : mai et novembre.
1993-2019	- Logements loués (y compris en coopérative et logements de service). - Logements non meublés, comportant une cuisine, situés dans des bâtiments avec au moins 3 logements. - Catégories : logements de toutes tailles. - Nombre de communes : 16.	Env. 95 %	12,5 %	- Maintien de l'échantillon de 1976, puis ajusté en : - 1993 : 17 203 logements ; - 2018 : 18 261 logements. - Ajustement de l'échantillon : prise en compte de tous les logements neufs dans le calcul trimestriel ; intégration de 1/8 des logements neufs dans l'échantillon de l'année suivante.	Trimestrielle : mai (env. 18 000 logements) ; août, novembre et février (env. 1 800 logements).
Depuis 2019	- Logements loués (y compris en coopérative et logements de service). - Logements non meublés, comportant une cuisine, situés dans des bâtiments avec au moins 3 logements. - Catégories : logements de toutes tailles. - Nombre de communes : 45 (3).	Près de 100 %	12,5 %	- Extension de l'échantillon en 2019 : 19 378 logements. - Ajustement de l'échantillon : prise en compte de tous les logements neufs dans le calcul trimestriel ; intégration de 1/8 des logements neufs dans l'échantillon de l'année suivante.	Trimestrielle : mai (env. 19 000 logements) ; août, novembre et février (env. 1 900 logements).

1) Le taux de couverture est le rapport entre le nombre de logements faisant partie du parc de référence et l'ensemble des logements loués du canton (de la ville).

2) Le taux de sondage est le ratio entre le nombre de logements dans l'échantillon et le nombre de logements dans le parc de référence.

3) Par souci de comparabilité, les résultats 2019-2020 présentés dans cette publication se limitent à l'ensemble des 16 communes.

3. ÉVOLUTION DU CADRE LÉGAL, FIXATION ET ADAPTATION DES LOYERS

3.1 La genèse du droit du bail suisse²

La régulation du marché locatif prend son origine dans le droit d'urgence qui, durant les deux guerres mondiales, instaure un contrôle strict des loyers. Après 1946, dans un contexte de pénurie aiguë de logements, le Conseil fédéral continue de prendre diverses mesures afin de prolonger le contrôle des loyers et assurer la protection des locataires contre les hausses abusives de loyer et les congés illégitimes. Durant les années 1960, le contrôle strict des loyers est progressivement abandonné en faveur d'une surveillance.

A partir de 1972, le cadre légal du marché locatif est fixé par l'*Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif* (AMSL). Contrairement au régime d'urgence en vigueur auparavant, cet arrêté ne prévoit plus de contrôle ou de surveillance des loyers, mais se limite à une législation contre les abus. Un loyer est jugé abusif s'il permet au bailleur de tirer un rendement excessif de la chose louée ou s'il résulte d'un prix d'achat exagéré. Avec l'AMSL, les locataires obtiennent le droit de contester le loyer initial dans les 30 jours après signature du bail. Passé ce délai, une contestation n'est plus possible, mais les locataires peuvent s'opposer à une hausse de loyer jugée abusive. A noter que les dispositions de l'AMSL se limitent à ce moment aux communes souffrant d'une pénurie de logements.

En 1990, les dispositions de l'AMSL sont introduites dans le droit ordinaire. Le droit du bail du 1^{er} juillet 1990 et son ordonnance (OBLF) s'appliquent ainsi à l'ensemble de la Suisse sans restriction temporelle ou géographique. Ces textes de loi renforcent la protection des locataires et déterminent les règles en matière de fixation et d'adaptation des loyers.

3.2 Fixation du loyer initial et adaptation du loyer d'un bail existant³

Deux situations ayant trait à la détermination des loyers doivent être distinguées : la fixation du loyer initial dans un bail liant de nouveaux partenaires et la modification du loyer dans le cadre d'un bail existant.

Pour la fixation du loyer initial, le bailleur doit motiver le niveau du nouveau loyer. Cette motivation se fait, en règle générale, sur la base de critères absolus (voir encadré « Définitions »). Les critères absolus, notamment la notion de loyer usuel, permettent de fixer un loyer en tenant compte de la situation actuelle du marché, indépendamment du loyer payé par un éventuel locataire précédent. En cas de contestation du loyer initial, le locataire doit apporter les preuves que le loyer est abusif. Ces preuves doivent également être fondées sur des critères absolus et le juge applique la méthode absolue, c'est-à-dire qu'il examine si le loyer est abusif en soi, sans égard à une situation antérieure.

La modification du loyer dans le cadre d'un bail existant s'appuie généralement sur des critères relatifs (voir encadré « Définitions »), tenant compte des accords précédents. Les hausses de loyer sont acceptables seulement si elles sont motivées par une hausse des coûts intervenue depuis la dernière fixation ou adaptation du loyer ou alors par des prestations supplémentaires. Les demandes de baisse de loyer sont possibles en cas de baisse des frais, notamment du taux hypothécaire, ou de diminution des prestations⁴.

Une différence fondamentale ressort donc entre la fixation des nouveaux loyers et l'adaptation des loyers en l'absence d'un changement de locataire. Les loyers des nouveaux locataires sont fixés en fonction de critères absolus tenant compte de la situation actuelle des marchés locatifs et immobiliers. En revanche, l'adaptation des loyers des baux existants repose généralement sur des critères relatifs, qui ne permettent souvent pas de modifications majeures. Cette différence génère potentiellement une divergence entre nouveaux et anciens loyers.

² Voir : ROHRBACH, Helen. *L'évolution du droit du bail en Suisse de 1911 à nos jours*. Berne, 2014.

³ Pour un exposé détaillé, voir : LACHAT, David. *La pratique récente en matière de loyers*. Neuchâtel, 1996, 9^e séminaire sur le droit du bail ; JACQUEMOUD-ROSSARI, Laura. *L'évolution récente de la jurisprudence en matière de loyers*. Neuchâtel, 2000, 11^e séminaire sur le droit du bail ; DEVAUD, Daniel. *La pratique récente en matière de loyers*. Neuchâtel, 2006, 14^e séminaire sur le droit du bail. Disponibles sous : <https://bail.ch/bail/page/doctrine>.

⁴ Initialement, l'évolution du taux directeur de la banque cantonale de la place servait de référence pour la modification des loyers. Depuis la révision de l'OBLF en 2008, l'Office fédéral du logement publie tous les trimestres un taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail. A noter cependant que, depuis cette révision, l'OBLF prévoit également la possibilité d'indexer les loyers avec l'indice de prix à la consommation. L'adaptation des loyers indexés est ainsi déconnectée de l'évolution du taux hypothécaire.

Définitions

Le droit du bail est fondé sur le **principe de la répercussion des coûts**. Celui-ci prévoit que la fixation des loyers se fasse en fonction des coûts qui incombent au bailleur et qu'une modification de ces coûts justifie une adaptation du loyer dans le cadre d'un bail existant. Les loyers fondés sur les coûts visent à éviter que le bailleur retire un rendement exagéré aux dépens du locataire. Cependant, le droit du bail comporte également des **éléments liés au marché**, notamment la notion de loyer usuel pour des objets comparables dans la localité. Ce critère tend à fixer les loyers en fonction de la valeur de la chose louée.

Le droit du bail distingue des critères relatifs et des critères absolus pour évaluer ou fixer des loyers.

Les **critères absolus** permettent une évaluation du loyer en soi, sans égard à une situation antérieure. Ce sont par exemple :

- le rendement des fonds propres investis ;
- les loyers usuels pour des objets comparables dans la localité ;
- le rendement brut permettant de couvrir les frais de construction (pour les constructions récentes).

Les **critères relatifs** tiennent compte des accords antérieurs entre bailleur et locataire. Ce sont notamment :

- la hausse/baisse des coûts qui incombent au bailleur ;
- les prestations supplémentaires ;
- les plans de hausses prévus dans les baux à loyers échelonnés ;
- le renchérissement du capital exposé aux risques.

La jurisprudence a développé deux méthodes différentes d'appréciation des loyers. La **méthode absolue** consiste à évaluer le loyer en soi, sans égard aux accords antérieurs. Le juge cherche alors à déterminer si le loyer est abusif en s'appuyant sur la seule situation actuelle. Dans le cas de la **méthode relative**, le juge examine si le loyer est devenu abusif depuis sa dernière fixation. Seule une modification des paramètres invoqués justifie une modification du loyer.

A priori, les critères absolus appellent l'utilisation de la méthode absolue et les critères relatifs l'utilisation de la méthode relative.

4. ÉVOLUTION DES LOYERS EN VILLE DE GENÈVE DEPUIS 1939

4.1 Les loyers à Genève, Zurich et Bâle-Ville ainsi qu'en Suisse

Entre 1939 et 2020, les loyers en ville de Genève ont été multipliés par 17, soit une augmentation annuelle moyenne de 3,6 % (graphique G 01). La progression est plus importante à Genève qu'en ville de Zurich (multipliés par 10), que dans le canton de Bâle-Ville (multipliés par 14) et que dans l'ensemble de la Suisse (multipliés par 11).

A titre de comparaison, à Genève, durant cette période, l'IPC a été multiplié par 8. Ainsi, le ratio entre l'indice des loyers et l'IPC (prix relatif des logements locatifs) a plus que doublé en quatre-vingts ans. Cela signifie, qu'à budget constant, en 2020, les locataires devraient renoncer à deux fois plus de biens de consommation afin de payer leur loyer que ce n'était le cas en 1939 (graphique G 02).

Cependant, les revenus des ménages ont aussi considérablement augmenté durant cette période : à titre indicatif, l'indice suisse des salaires nominaux a été multiplié par 24 et le revenu national par habitant de la Suisse par 31 en termes nominaux⁵. Cette augmentation des revenus a permis aux ménages de maintenir la part des dépenses de consommation allouée aux loyers relativement stable. Pour l'ensemble de la Suisse, celle-ci s'établissait à 19,9 % en 1937-1938 et à 20,9 % en 2015-2017. Pour le canton de Genève, les résultats sur les budgets des ménages de 1937-1938 font défaut, mais en 2015-2017, la part des loyers dans les dépenses est significativement plus élevée qu'en moyenne suisse (25,7 %)⁶. En effet, l'augmentation des loyers vis-à-vis du renchérissement des autres biens de consommation est plus prononcée à Genève qu'en ville de Zurich, qu'à Bâle-Ville et que dans l'ensemble de la Suisse.

4.2 Evolution par période

De 1939 à 2020, huit périodes peuvent être distinguées en ce qui concerne l'évolution des loyers.

Période 1 : 1939 à 1945

Durant la Seconde Guerre mondiale, les loyers sont soumis à un contrôle strict par les autorités, qui n'autorisent des augmentations que pour des cas exceptionnels. Ainsi, ils n'évoluent guère. Dans le même temps, le niveau général des prix monte fortement : l'IPC progresse en moyenne de 6,0 % par année en Suisse. Ainsi, les loyers se déprécient nettement par rapport aux prix des autres biens de consommation.

Période 2 : 1946 à 1964

Pendant la période de 1946 à 1964, le contrôle des loyers est progressivement assoupli et remplacé par une surveillance. Divers arrêtés du Conseil fédéral autorisent des augmentations jusqu'à 5 %, voire jusqu'à 10 % dans les cas où le loyer n'a pas été ajusté depuis 1943. En ville de Genève, les loyers progressent en moyenne de 4,0 % par année, contre 1,9 % pour les prix à la consommation. Ainsi, le ratio entre l'indice des loyers et l'IPC (prix relatif des logements locatifs) s'accroît rapidement. Dès le milieu des années 1960, il retrouve son niveau de 1939.

Période 3 : 1965 à 1972

La période de 1965 à 1972 est marquée par une inflation soutenue. Les loyers progressent fortement en ville de Genève (+ 9,4 % par année), alors que les prix à la consommation augmentent de 4,3 % en moyenne annuelle. Ainsi, la hausse des loyers vis-à-vis de l'évolution des prix des autres biens s'accélère encore par rapport à la période précédente.

⁵ Calcul fait sur la base des sources suivantes : HSSO. *Statistique historique de la Suisse*. 2012. Tableaux Q.4a et Q.6a. www.hssso.ch/2012/q/4a, www.hssso.ch/2012/q/6a ; OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE. *Annuaire statistique de la Suisse 1997*. Zurich, 1996, p. 127 ; OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE. *Séquence de comptes de l'économie nationale et des secteurs institutionnels. Au prix courants*. su-f-04.02.02.01 (asset 9546429) ; OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE, *Bilan de la population résidente*. su-f-01.02.04.05 (asset 9486047).

⁶ 1937-1938 (part des loyers dans les dépenses de consommation des ménages de personnes salariées) : HSSO. *Statistique historique de la Suisse*. 2012. Tab. T.4. www.hssso.ch/2012/t/4 ; 2015-2017 (part des loyers ou intérêts d'hypothèques dans les dépenses de consommation de l'ensemble des ménages) : OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE. *Enquête sur le budget des ménages 2015-2017*. je-f-20.02.01.02.04 (asset 10867313). Les dépenses de consommation ne comprennent pas les transferts tels que les impôts ou les primes d'assurances.

Période 4 : 1973 à 1981

Durant la décennie 1970, les loyers se déprécient vis-à-vis des prix des autres biens de consommation. Dès 1971, dans un contexte d'instabilité générale du système monétaire international, le taux de renchérissement dépasse régulièrement les 7 %. A la suite du premier choc pétrolier, il atteint 9,9 % en 1974 et 8,0 % en 1975. Parallèlement, la progression des loyers ralentit à partir de 1975. Entre 1977 et 1981, la variation annuelle moyenne de l'indice des loyers oscille entre + 1,0 % et + 2,5 %.

Période 5 : 1982 à 1992

Depuis 1982, l'indice des loyers enregistre régulièrement des hausses plus importantes que l'IPC. La progression des loyers est particulièrement marquée entre 1981 et 1993 (+ 6,1 % par année, contre + 4,7 % pour l'IPC), ce qui provoque une appréciation rapide des loyers par rapport aux autres prix.

Période 6 : 1993 à 2000

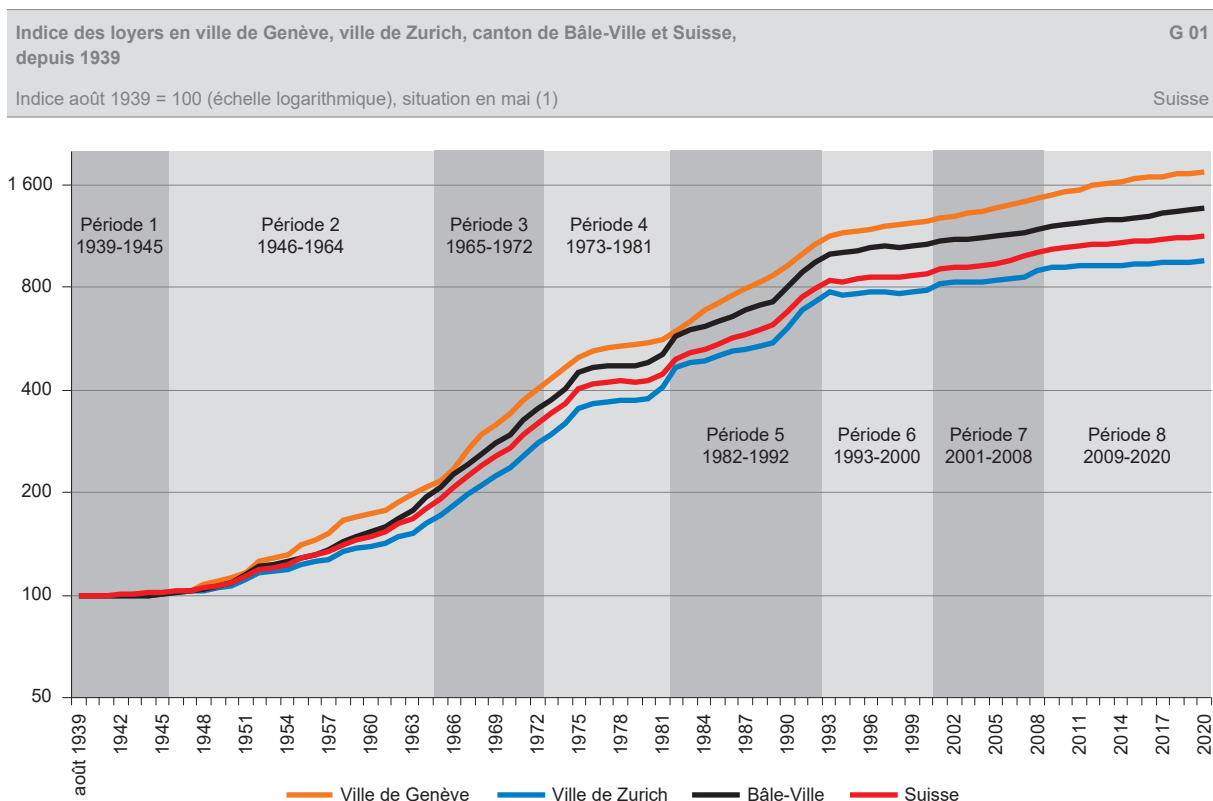
Entre 1993 et 2000, la progression des loyers ralentit nettement par rapport à la période précédente (+ 1,3 % par année), tout en restant relativement proche de celle des prix à la consommation (+ 1,1 % par année).

Période 7 : 2001 à 2008

Une légère accélération de la hausse des loyers intervient entre 2001 et 2008 (+ 1,9 % par année), alors que les prix à la consommation continuent à progresser à un rythme de 1,2 % par année.

Période 8 : 2009 à 2020

Depuis 2009, les prix à la consommation restent quasi stables (+ 0,1 %), alors que les loyers continuent de s'accroître (+ 1,4 % par année). Ainsi, les loyers continuent de s'apprécier vis-à-vis des autres prix.



(1) L'utilisation d'une échelle logarithmique permet une meilleure illustration des séries longues. Un taux de variation donné prend la même ampleur, indépendamment du niveau de l'indice. Ainsi, la pente de la courbe peut être interprétée comme le taux de croissance.

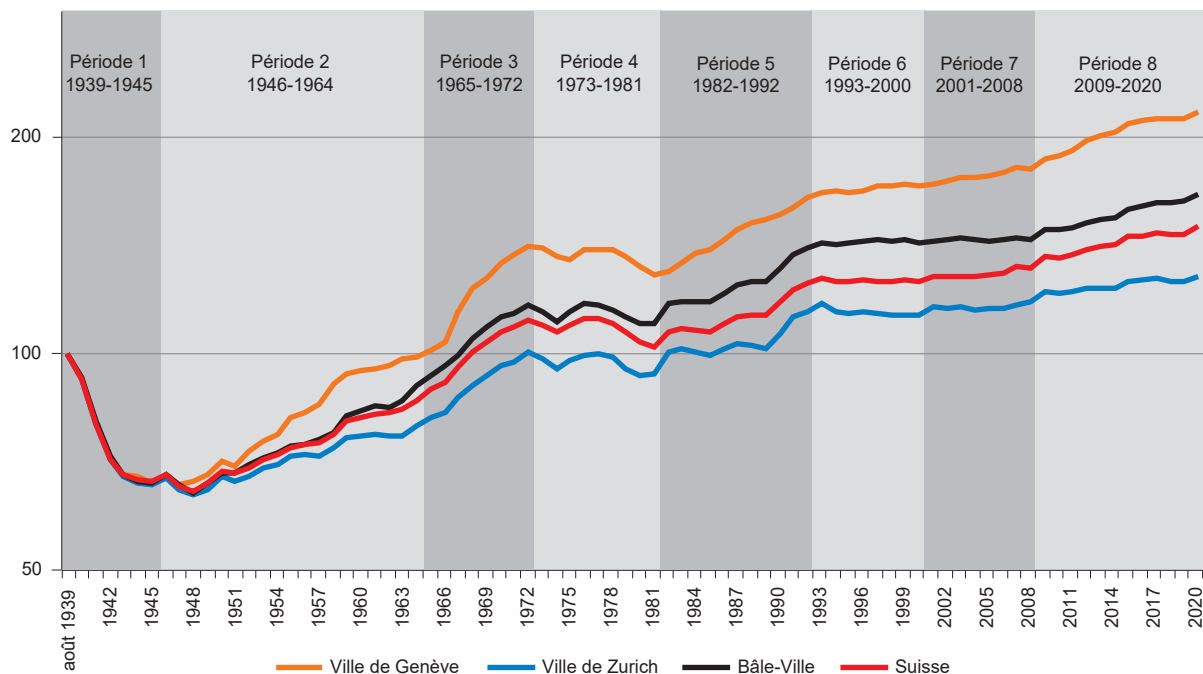
Source : voir encadré page 13

Indice du prix relatif des logements locatifs en ville de Genève, ville de Zurich, canton de Bâle-Ville et Suisse, depuis 1939

G 02

Indice août 1939 = 100 (échelle logarithmique), situation en mai (1)

Suisse



(1) L'utilisation d'une échelle logarithmique permet une meilleure illustration des séries longues. Un taux de variation donné prend la même ampleur, indépendamment du niveau de l'indice. Ainsi, la pente de la courbe peut être interprétée comme le taux de croissance.

Guide de lecture

L'indice du prix relatif des logements locatifs est défini comme le ratio entre l'indice des loyers et l'indice des prix à la consommation. Ce prix relatif mesure à combien d'unités de consommation le locataire doit renoncer pour payer son loyer. L'indice du prix relatif montre l'évolution de ce coût d'opportunité. Une hausse de l'indice signifie que le volume d'autres biens auxquels le locataire doit renoncer pour payer son loyer augmente.

Source : voir encadré page 13

Sources et définitions des séries longues depuis 1939

Les séries longues des indices de loyer et des prix à la consommation ont été construites par raccordement de différentes séries partielles. Les sources et définitions peuvent varier selon les époques et les régions.

Indices des loyers

Logements neufs et non neufs y compris les logements subventionnés et les logements en coopérative. Loyers sans charges, ni location de garage, allocation, surtaxe et subvention personnalisée. Résultats du mois de mai, sauf en 1939 (août). Le nombre de pièces comprend la cuisine.

Canton de Bâle-Ville

- Avant 1966 : indice suisse des prix à la consommation - indice des loyers de la ville de Bâle (H. Ritzmann-Blickenstorfer et H. Siegenthaler, Statistique historique de la Suisse, Tableau H.24b, p. 505) ; dès 1966 : indice des loyers du canton de Bâle-Ville.
- 1939-1977 : 3 à 5 pièces ; 1977-2005 : 1,5 à 6 pièces ; dès 2006 : 1,5 à 7 pièces.

Ville de Genève

- Avant 1966 : indice suisse des prix à la consommation - indice des loyers de la ville de Genève ; dès 1966 : statistique cantonale des loyers.
- 1939-1977 : 3 et 4 pièces ; dès 1978 : ensemble des logements.

Ville de Zurich

- Indice zurichois des prix à la consommation - indice des loyers.
- 1939-1977 : 3 et 4 pièces ; dès 1977 : ensemble des logements.
- 1939-1993 et 2010-2020 : ville de Zurich ; 1994-2009 : ensemble des villes du canton (2/3 ville de Zurich, 1/3 autres villes).

Suisse

- Indice suisse des prix à la consommation.
- Avant 1977 : 3 à 5 pièces (5 pièces uniquement pour la ville de Saint-Gall) ; dès 1977 : ensemble des logements.

Indices des prix à la consommation

Indice du mois de mai, sauf en 1939 (août).

- Canton de Bâle-Ville : indice bâlois des prix à la consommation.
- Ville de Genève : 1939-1966 : indice suisse des prix à la consommation ; 1967-2020 : indice genevois des prix à la consommation.
- Ville de Zurich : indice zurichois des prix à la consommation ; 1939-1993 et 2010-2020 : ville de Zurich ; 1994-2009 : ensemble des villes du canton.
- Suisse : indice suisse des prix à la consommation.

5. ÉVOLUTION DES LOYERS DANS LE CANTON DE GENÈVE DEPUIS 1966

Globalement, l'évolution des loyers dans le canton de Genève est similaire à celle enregistrée en ville de Genève. Ainsi, la variation annuelle des loyers dans le canton est particulièrement élevée entre 1966 et 1975 (avec des hausses qui dépassent régulièrement les 6 %). S'ensuivent une période de faible progression jusqu'en 1981 (+ 2,0 % en moyenne annuelle), puis une nouvelle phase de hausse marquée jusqu'en 1993 (+ 5,9 % en moyenne). Depuis lors, la variation annuelle des loyers reste en général inférieure à 2 %.

La variation de l'indice des loyers peut être analysée selon trois cas de figure pour lesquels le cadre légal prévoit différents mécanismes d'ajustement.

Premièrement, la modification des loyers en l'absence d'un changement de locataire se fait selon le principe de la répercussion des coûts (en règle générale selon des critères relatifs). Du fait de sa forte influence sur les coûts du bailleur, le taux hypothécaire joue un rôle prépondérant.

Deuxièmement, la fixation du loyer après un changement de locataire tient compte de la situation actuelle évaluée selon des critères absolus tels que le rendement des fonds propres ou les loyers usuels. Ainsi, la variation des loyers en cas de changement de locataire dépend fortement de la situation sur les marchés immobilier et locatif.

Troisièmement, la détermination des loyers des logements neufs dépend à la fois de la situation sur le marché locatif et des coûts de construction (critères des loyers usuels et du rendement brut permettant de couvrir les frais de construction).

Une décomposition de la variation de l'indice des loyers selon ces trois cas de figure est proposée dans le graphique G 03.

Selon les cas de figure, le taux hypothécaire, la situation sur le marché du logement et l'évolution des prix de la construction sont des facteurs déterminants de l'évolution des loyers. Les prochains paragraphes analysent la variation annuelle des loyers à la lumière de ces éléments.

5.1 Taux hypothécaire et variation des loyers

Théoriquement, l'évolution du taux hypothécaire devrait surtout avoir une influence sur l'évolution des loyers en l'absence d'un changement de locataire. Ce cas de figure concernant la grande majorité des logements (depuis 1995, chaque année, au moins 87 % des logements restent occupés par le même locataire), le taux hypothécaire a une forte influence sur l'évolution globale des loyers.

Depuis l'Arrêté fédéral de 1972 (AMSL), qui instaure le principe de la répercussion des coûts, les hausses du taux sont souvent suivies de hausses de loyer importantes, alors que les baisses du taux induisent un ralentissement de la progression des loyers (graphique G 03).

Ainsi, la baisse du taux hypothécaire pendant la deuxième moitié des années 1970 coïncide avec un net ralentissement de l'augmentation des loyers. La faible variation des loyers entre 1978 et 1980 s'explique par une quasi-stabilité des loyers des logements non neufs.

Au début des années 1980, à la suite de la hausse du taux hypothécaire, les loyers augmentent rapidement en raison d'une forte progression des loyers des logements non neufs. Si le taux hypothécaire et la variation annuelle des loyers fléchissent légèrement au milieu des années 1980, une nouvelle accélération se produit vers la fin de la décennie lorsque, dans un contexte de surchauffe économique et de bulle immobilière, la banque nationale relève les taux d'intérêt. Ainsi le taux hypothécaire s'établit à près de 8 % en 1990 et la variation annuelle des loyers dépasse les 7 % entre 1990 et 1992.

Après l'éclatement de la bulle immobilière, le taux hypothécaire chute de plus de 2 points de pourcentage entre 1993 et 1994. La crise s'avère durable et le taux continue de fléchir pour s'établir à 3,8 % en 1999. A l'instar de la crise des années 1970, la chute du taux hypothécaire est accompagnée par un ralentissement de la progression des loyers.

Si les taux hypothécaires augmentent temporairement en l'an 2000 de même qu'en 2008 et 2009, ils poursuivent néanmoins une tendance à la baisse durant les vingt premières années du 21^e siècle. En parallèle, la variation annuelle des loyers reste le plus souvent inférieure à 1 %.

Prise dans son ensemble, la période de 1993 à aujourd'hui, qui est caractérisée par un long mouvement à la baisse du taux hypothécaire, se démarque des décennies précédentes (à l'exception de la fin des années 1970) par une plus faible progression des loyers, surtout en cas d'absence de changement de locataire.

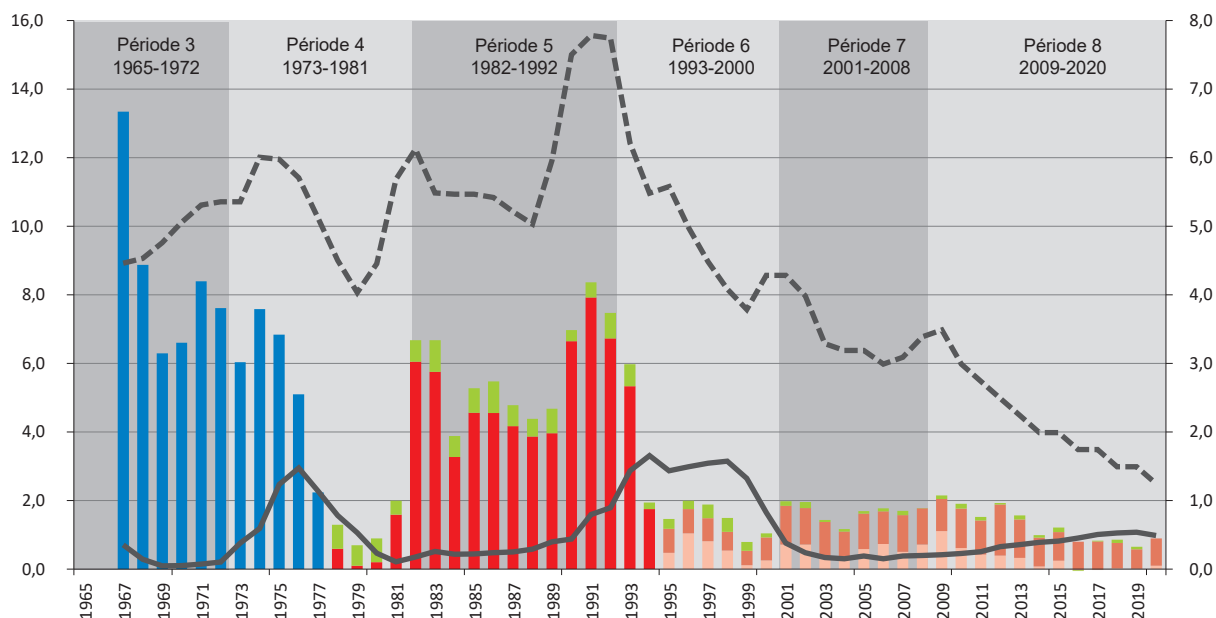
Cette analyse montre que le taux hypothécaire est un déterminant important de l'évolution des loyers. Cependant, s'il y a corrélation entre les deux, les baisses de taux hypothécaire ne sont en général pas accompagnées de baisses de loyer (même en l'absence de changement de locataire), comme le cadre légal le suggère, mais uniquement d'un ralentissement de la hausse. Cela s'explique par l'absence d'un mécanisme automatique de répercussion des coûts. En effet, une répercussion de la baisse des coûts dépend de la décision du bailleur ou d'une demande formelle de la part du locataire. Par ailleurs, le bailleur peut faire valoir une augmentation d'autres coûts qui compenserait la baisse des paiements hypothécaires.

Variation annuelle des loyers, taux hypothécaire et taux de vacance des logements, depuis 1967 (1)

G 03

Situation en mai, en %

Canton de Genève



Echelle de gauche

Variation annuelle des loyers

1967-1977 :

■ Variation annuelle des loyers de l'ensemble des logements non neufs et neufs (1)

1978-1994 :

■ Contribution à la variation des logements neufs (2)

+ ■ Contribution à la variation des logements non neufs

= ■ Variation annuelle des loyers de l'ensemble des logements non neufs et neufs (1)

1995-2020 :

■ Contribution à la variation des logements neufs (2)

+ ■ Contribution à la variation des logements non neufs en cas de changement de locataire (3)

+ ■ Contribution à la variation des logements non neufs en l'absence d'un changement de locataire (4)

= ■ Variation annuelle des loyers de l'ensemble des logements non neufs et neufs (1)

Echelle de droite

--- Taux hypothécaire (5)

— Taux de vacance des logements (6)

(1) Logements à loyer libre et logements subventionnés. Loyer sans charges ni location éventuelle de garage ; surtaxe, allocation et subvention personnalisée non comprises.

(2) Logements entrés sur le marché au cours des douze derniers mois.

(3) Logements dont le locataire a changé au cours des douze derniers mois.

(4) Logements dont le locataire n'a pas changé au cours des douze derniers mois.

(5) 1967-1975 : taux hypothécaire moyen des banques cantonales (www.HSSO.ch/2012/o/18a) ; 1976-2007 : taux moyen des hypothèques à taux variables (BNS) ; depuis 2008 : taux d'intérêt de référence (Office fédéral du logement).

(6) Le taux de vacance correspond au ratio entre le nombre de logements vacants (proposés en location ou occupé par le propriétaire) et le nombre total de logements existants. Avant 1976 : logements non meublés vacants ou vides ; depuis 1976 : logements vacants meublés et non meublés vacants. Avant 1985, la statistique des logements vacants repose sur une enquête non représentative, l'évolution du taux est fourni à titre indicatif seulement.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers / Statistique des logements vacants / HSSO - Statistique historique de la Suisse / Banque nationale suisse / Office fédéral du logement – Taux hypothécaire de référence

5.2 Marché du logement et variation des loyers

Sources d'informations pour appréhender la situation sur le marché du logement

- Le taux de vacance rapporte le nombre de logements vacants au nombre de logements existants. Plus ce ratio est bas, plus le marché du logement est tendu (graphiques G 03 et G 05).
- Jusqu'en 1990, l'OCSTAT (alors Service cantonal de la statistique - SCS) publiait une statistique sur le nombre de demandes de logements déposées dans les gérances immobilières ou auprès de l'Office cantonal du logement d'alors. La proportion de demandes insatisfaites sert d'indicateur du degré de tension sur le marché locatif. En raison d'un changement méthodologique intervenu après cette date, seuls les chiffres jusqu'en 1987 sont retenus (graphique G 04).
- Enfin, d'autres sources sont mobilisées, comme la comparaison de l'évolution de la population et du nombre de logements (graphique G 06), l'évolution du nombre moyen de personnes par ménage (tableau T 01) ou encore l'évolution des revenus.

La fixation du loyer initial se fait en fonction de critères absolus. Ainsi, le niveau de tension sur le marché locatif a un impact important sur l'évolution des loyers, notamment en cas de changement de locataire, mais aussi pour fixer le loyer des logements neufs. Bien qu'ils ne concernent qu'une minorité de logements, ces deux facteurs peuvent influencer de manière notable sur l'évolution totale, du fait que les variations en cas de changement de locataire peuvent être fortes et que l'écart entre les loyers des logements neufs et les loyers des logements non neufs peut être particulièrement élevé.

1946 à 1972 (périodes 2 et 3)

La période après la Seconde Guerre mondiale est marquée par une forte croissance de la population, notamment en raison d'une accélération du phénomène d'urbanisation et de l'arrivée de nombreux travailleurs immigrés. La population âgée de 20 à 64 ans, dont émane principalement l'augmentation de la demande de logements, s'accroît en moyenne de 2,3 % par année durant les décennies 1950 et 1960 (graphique G 06). Par ailleurs, la structure des ménages se modifie. La proportion de personnes vivant seules s'accroît, de sorte que la taille moyenne des ménages baisse de 2,8 à 2,5 personnes entre 1960 et 1970 (tableau T 01), ce qui accroît davantage la demande de logements. A noter que les chiffres sur l'évolution de la population et sur celle de la structure des ménages (qui se réfèrent à la situation en décembre) sous-estiment l'ampleur du changement, car ils ne tiennent pas compte du nombre important de saisonniers qui sont présents durant l'année (près de 8 000 en août 1960 et plus de 10 000 au début des années 1970).

Certes, l'après-guerre est également une période durant laquelle la construction de logements bat son plein avec la réalisation des cités satellites comme le Lignon à Vernier, la Cité de Meyrin, la Cité-Nouvelle à Onex, et les

Palettes à Lancy (le nombre de logements s'accroît en moyenne de 3,0 % par année durant les années 1950 et de 4,1 % durant les années 1960, graphique G 06). Mais, malgré ce rythme soutenu de construction, le marché du logement reste tendu. Le taux de vacance est inférieur à 0,5 % (graphiques G 03 et G 06) et plus de 40 % des demandes de logements restent insatisfaites (graphique G 04). Dans ce contexte, les loyers augmentent rapidement (+ 8,2 % en moyenne par année entre 1967 et 1973, graphique G 03).

1973 à 1981 (période 4)

Au début des années 1970 apparaît un ralentissement de la croissance démographique (voir graphique G 06), principalement en raison d'une réduction de l'immigration étrangère. En outre, dès 1973, le nombre de permis saisonniers chute drastiquement. En 1975 et 1976, le solde migratoire (arrivées moins départs du canton) est négatif.

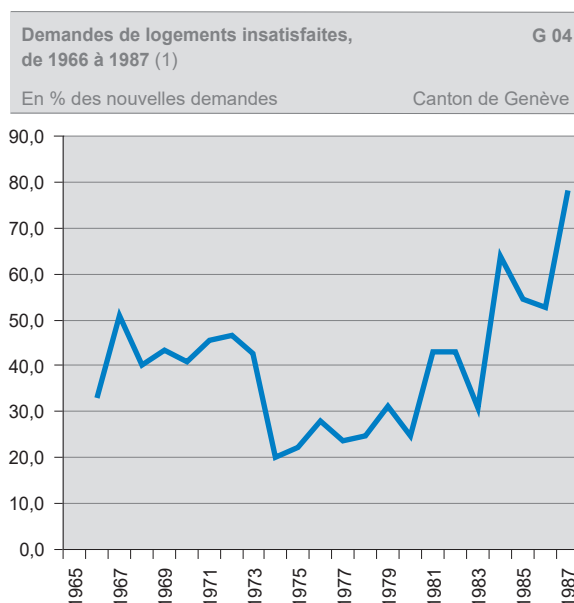
En même temps, le nombre de logements continue de s'accroître rapidement dans le prolongement du début des années 1970 (graphique G 06). Cela mène à un certain apaisement du marché locatif qui se traduit par une hausse du taux de vacance (graphique G 03 et G 06) et une baisse de la proportion de demandes de logements insatisfaites (graphique G 04). Cette détente a certainement contribué au ralentissement de la progression des loyers observé durant la deuxième moitié des années 1970 (graphique G 03).

A noter que les loyers semblent réagir avec un certain retard à ces changements. En effet, si la croissance démographique ralentit dès 1970 (graphique G 06), le taux de vacance commence à augmenter à partir de 1973 (graphiques G 03 et G 06) et le ralentissement de la hausse des loyers ne s'observe que durant la deuxième moitié des années 1970 (graphique G 03).

1982 à 1992 (période 5)

La deuxième moitié des années 1970 marque également un tournant en ce qui concerne l'aménagement du territoire. Si la construction des cités satellites semblait être la solution face à la crise du logement dans les années 1960, la préservation de la zone agricole devient l'une des préoccupations principales dans les années 1980. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire de 1979 (LAT) pose le cadre légal pour limiter les zones à bâtir. Parallèlement, des associations de quartier se mettent en place pour combattre des grands projets de transformation en ville, notamment aux Eaux-Vives et aux Grottes⁷. Cette évolution se traduit par un plus faible taux de croissance du nombre de logements (graphique G 06).

Dès 1978, la croissance de la population âgée de 20 à 64 ans s'accélère à nouveau. Entre 1980 et 1984, cette croissance dépasse même largement celle du nombre de logements (voir graphique G 06). Ainsi, le marché du logement s'en retrouve à nouveau très tendu, durant les années 1980. Le taux de vacance demeure faible (graphique G 03 et G 06) et le nombre de demandes de logements restées insatisfaites augmente fortement (graphique G 04).



(1) Demandes auprès de l'ensemble des régies immobilières et des bureaux de logements : les cas enregistrés auprès de plusieurs offices ne sont comptés qu'une seule fois.

Source : SCS - Statistique des demandes de logements

Dans le même temps, les revenus augmentent considérablement. Entre 1980 et 1990, le revenu cantonal par habitant s'accroît de 31,4 % en termes réels, soit 2,8 % par année⁸. Cette augmentation du pouvoir d'achat relève le prix que les locataires sont prêts à payer pour un même logement. Ce phénomène va de pair avec des exigences accrues en termes de surface de logement par personne. Si, en 1965, la commission d'urbanisme estimait la surface de plancher nécessaire par habitant à 27 m², la norme est fixée à 43 m² en 1987⁹.

La pénurie de logements et l'augmentation des revenus contribuent à l'augmentation des loyers durant cette période. La variation annuelle reste supérieure à 3,9 %, même entre 1983 et 1988, lorsque les taux hypothécaires évoluent à la baisse (graphique G 03).

1993 à 2000 (période 6)

Dans les années 1980 intervient un bouleversement dans le solde migratoire des citoyens suisses du canton de Genève, qui va produire pleinement ses effets dès les années 1990. De 1982 à 2020, le nombre de Suisses partant de Genève est en effet, chaque année, supérieur au nombre de Suisses arrivant dans le canton. En 1989, l'OCSTAT mène une enquête à ce sujet, qui révèle que les départs se font surtout vers les régions limitrophes (district de Nyon, départements de l'Ain et de la Haute-Savoie). Ces émigrants sont majoritairement jeunes (73 % ont moins de 40 ans), actifs dans des métiers techniques et scientifiques et quittent le canton pour des raisons liées au logement (66 %), tout en gardant leur emploi dans le canton (80 %)¹⁰.

L'émigration de cette population plutôt aisée, qui est « compensée » par des immigrés à revenus plus modestes, contribue probablement à un léger relâchement de la tension sur le marché locatif durant les années 1990.

⁷ HILER, David. *75 ans, un sacré bail*. Genève : Chambre genevoise immobilière, 1995, pp. 136-145.

⁸ HSSO. *Statistique historique de la Suisse, Revenus cantonaux par composantes*. Tableaux Q.05 (www.hssso.ch/2012/q/5). Le revenu cantonal inclut également des revenus qui ne reviennent pas directement aux ménages privés. La hausse reste cependant considérable même si l'on considère uniquement les revenus salariaux et les revenus d'exploitation des indépendants (+ 2,0 % par année).

⁹ HILER, David. *75 ans, un sacré bail*. Genève : Chambre genevoise immobilière, 1995, p. 143.

¹⁰ OCSTAT. *L'émigration des Suisses hors du canton de Genève*. Genève : 1990, Aspects statistiques N° 80.

Entre 1988 et 2000, le nombre de logements s'accroît plus rapidement (+ 1,1 % par année) que la population âgée de 20 à 64 ans (+ 0,5 %, graphique G 06). Cela se traduit par une augmentation du taux de vacance et par de plus faibles hausses de loyer dès 1994 (graphique G 03).

Potentiellement, la crise immobilière des années 1990 a également contribué à limiter les hausses de loyer en cas de changement de locataire. En effet, si la crise a affecté les prix de l'immobilier, cela peut se répercuter sur le loyer permettant un rendement adéquat des fonds propres investis, qui est l'un des critères prévus par le cadre légal. Malheureusement, la statistique publique ne dispose pas d'un indice des prix de l'immobilier pour cette période. Notons cependant que les dépenses pour la construction de logements ont chuté de 42,6 % entre 1990 et 1994 et qu'elles n'ont pas retrouvé leur niveau de 1990 avant 2011.

2001 à 2008 (période 7)

Pendant les années 2000, notamment avec l'entrée en vigueur de la libre circulation des personnes, l'immigration est à nouveau plus importante. La population âgée

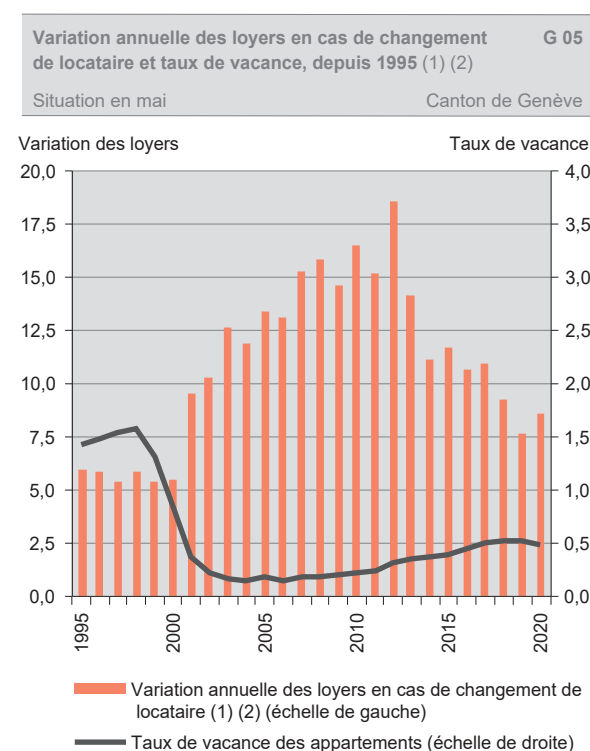
de 20 à 64 ans s'accroît de 0,8 % par année entre 2001 et 2011 et de 1,1 % entre 2011 et 2018 (graphique G 06). Or, si les immigrés des décennies antérieures disposaient de revenus plus modestes, l'immigration du 21^e siècle comporte une part plus importante de personnes à revenus élevés¹¹.

Ainsi, entre 2001 et 2008, le taux de vacance se situe autour de 0,2 %, alors que les loyers en cas de changement de locataire s'envolent, avec des variations annuelles qui dépassent 10 % de 2003 à 2017 (graphique G 05).

2009 à 2020 (période 8)

Depuis 2008, le marché du logement tend à se détendre légèrement. Cela est potentiellement lié à un changement de la structure des ménages. En effet, le nombre moyen de personnes par ménage augmente de 2,3 en 2000 à 2,6 en 2018 (tableau T 01). Du côté de l'offre, on constate une accélération de la croissance du nombre de logements depuis 2013 (graphique G 06).

Ainsi, le taux de vacance augmente légèrement et les hausses de loyers en cas de changement de locataire sont à nouveau un peu moins marquées (graphiques G 03 et G 05).



(1) Logements à loyer libre et logements subventionnés. Loyer sans charges ni location éventuelle de garage ; surtaxes, allocation et subvention personnalisée non comprises.

(2) Logements dont le locataire a changé au cours des douze derniers mois.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers / Statistique des logements vacants

Nombre moyen de personnes par ménage, de 1960 à 2018		T 01
Chiffres annuels		Canton de Genève
1960		2,8
1970		2,5
1980		2,2
1990		2,2
2000		2,3
2011		2,4
2018		2,6

Source : OFS - Recensement fédéral de la population (1960, 1970, 1980, 1990, 2000) / Relevé structurel (2011, 2018)

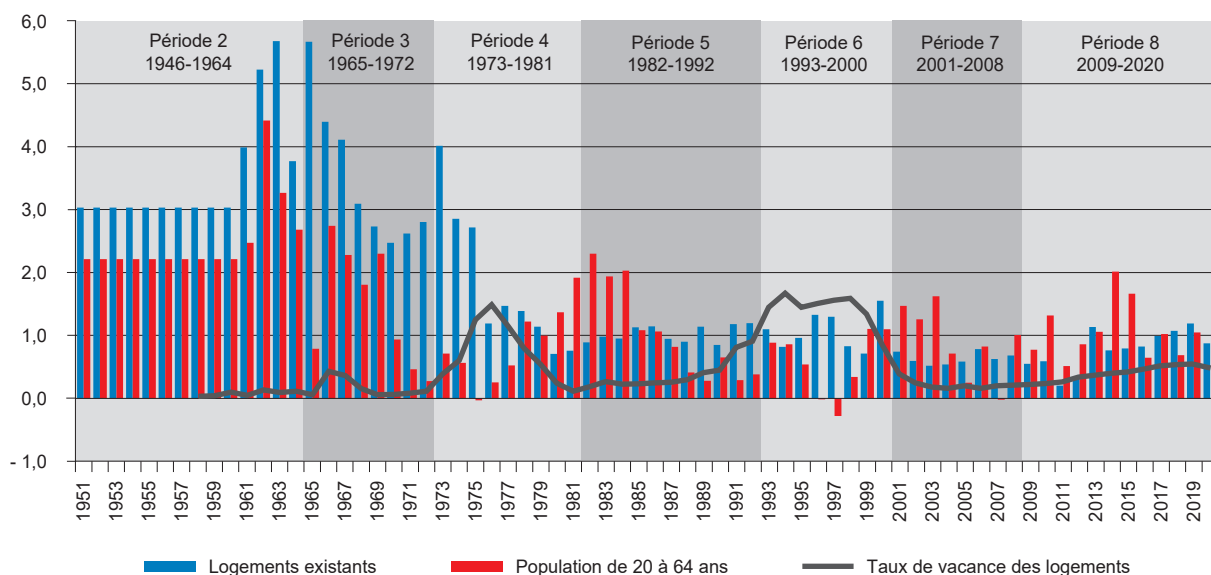
¹¹ OCSTAT. *Salaire et main-d'œuvre étrangère dans le canton de Genève de 2000 à 2008*. Genève : 2011, Communications statistiques N° 40.

Variation annuelle du nombre de logements existants et de la population âgée de 20 à 64 ans, de 1951 à 2020

G 06

Chiffres annuels, en % (1)

Canton de Genève



(1) 1951-1960: moyenne décennale ; dès 1961: chiffres annuels.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale de la population / Statistique du parc immobilier

5.3 Prix de la construction de logements et variation des loyers

Les loyers des logements neufs se fixent souvent en fonction du rendement brut permettant de couvrir les frais de la construction. Par conséquent, les prix de la construction influent sur l'évolution de l'indice des loyers.

Les logements neufs entrent dans le calcul de l'indice des loyers avec le poids qu'ils représentent dans le parc de logements. Etant donné que ce poids est généralement inférieur à 1 %, le renchérissement causé par les logements neufs est relativement faible comparé à l'effet exercé par les logements non neufs (graphique G 03). Les années 1978 à 1980 font exception. En effet, durant cette période, la variation des loyers des logements non neufs est particulièrement faible en raison de la baisse du taux hypothécaire et du relâchement de la tension sur le marché locatif.

Durant les années 1980, l'écart entre le loyer moyen par pièce des logements neufs et celui des logements non neufs oscille entre 46 % et 107 %, alors que depuis 1994,

il reste en dessous de 35 % (graphique G 08). Ainsi, les logements neufs contribuent au ralentissement de la progression des loyers depuis le milieu des années 1990.

L'écart élevé entre les loyers par pièce des logements nouvellement construits durant les années 1980 et ceux des logements plus anciens s'explique notamment par la rapide progression des prix de la construction de logements durant les années 1960 (+ 5,3 % en moyenne par année) et 1970 (+ 4,9 % en moyenne par année, voir graphique G 07). Au début des années 1980, les prix de la construction de logements étaient environ 2,7 fois plus élevés (+ 170 %, graphique G 08) que vingt ans auparavant¹². Ainsi, la réalisation d'un rendement brut permettant de couvrir les frais de la construction nécessitait des loyers nettement plus élevés pour un immeuble construit durant les années 1980 que pour un immeuble construit durant les années 1960.

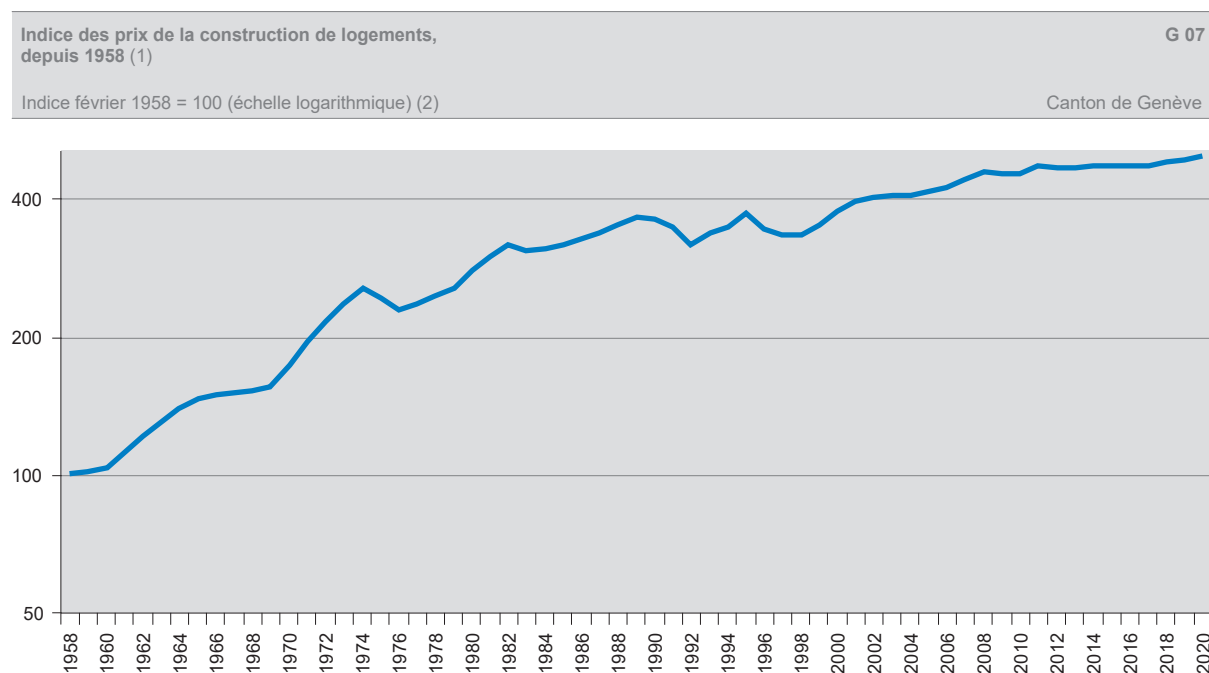
Si les prix de la construction de logements continuent de progresser à un rythme soutenu durant les années 1980 (+ 2,7 % par année), la situation change radicalement avec la crise immobilière des années 1990 (G 07).

¹² L'écart de vingt ans se justifie par l'écart d'âge moyen entre les logements neufs et les logements non neufs.

En effet, les prix de la construction de logements ne retrouvent pas leur niveau de 1989 avant la fin de la décennie. Ainsi, vers les années 2000, ils ne sont que 34 % plus élevés qu'en 1980. Ce fléchissement de la variation des prix de la construction de logements en vingt ans coïncide avec une nette réduction de l'écart entre les loyers moyens des logements neufs et non neufs (graphique G 08).

Depuis le début du 21^e siècle, les prix de la construction de logements progressent à nouveau, mais à un rythme nettement inférieur à celui des années 1960 à 1980 (la variation en vingt ans oscille entre 24 % et 47 %, G 08). Ainsi l'écart entre les loyers des logements neufs et non neufs reste faible comparé aux années 1980 (généralement autour de 20 %, G 08).

A noter que ces dernières années, une grande partie des logements neufs sont situés en zone de développement¹³ ou gérés par des coopératives, ce qui peut également expliquer l'écart relativement faible entre les loyers des logements neufs et non neufs.



(1) Avant 1988 : indice zurichois des prix de la construction de logements, situation en février / avril ;
dès 1988 : indice genevois des prix de la construction de logements, situation en avril.

(2) L'utilisation d'une échelle logarithmique permet une meilleure illustration des séries longues. Un taux de variation donné prend la même ampleur, indépendamment du niveau de l'indice. Ainsi, la pente de la courbe peut être interprétée comme le taux de croissance.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers / Indice genevois des prix de la construction de logements / Office statistique de la ville de Zurich -
Indice zurichois des prix de la construction de logements

¹³ Les loyers des logements en zone de développement sont contrôlés pendant dix ans après la construction.

Ecart entre le loyer moyen par pièce des logements neufs et celui des logements non neufs et variation en vingt ans des prix de la construction, depuis 1978 (1) (2)

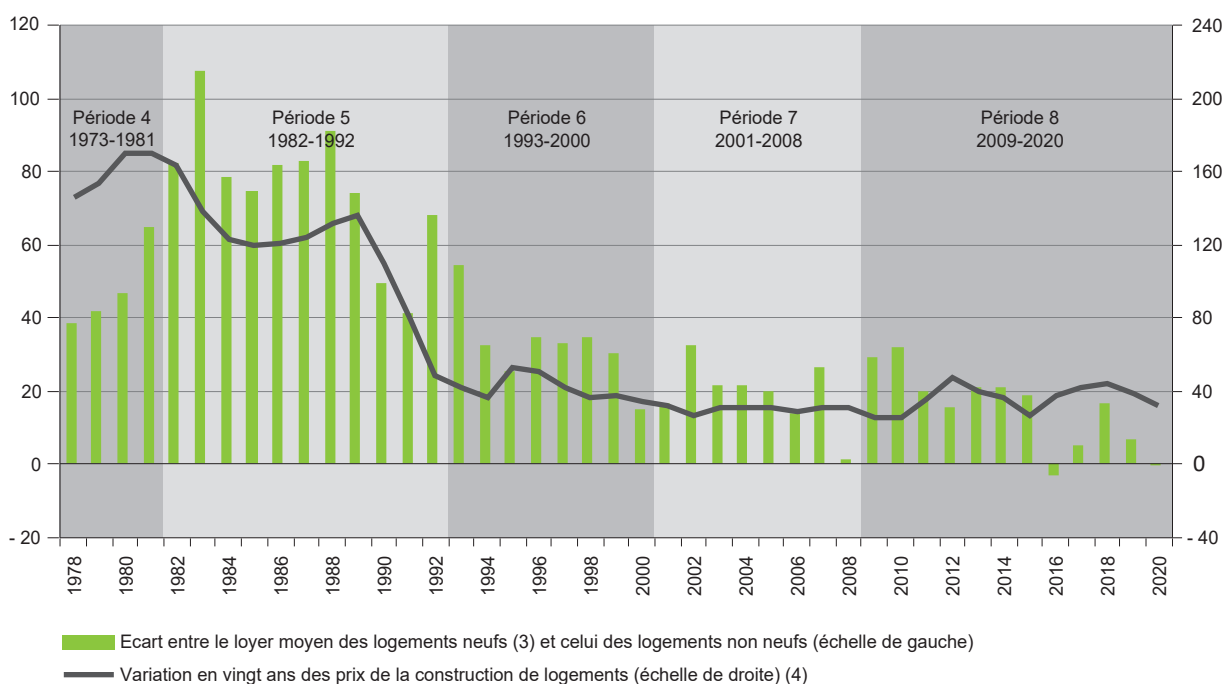
G 08

En %

Canton de Genève

Ecart de loyer, en mai

Prix de la construction, en avril



(1) La variation en vingt ans se justifie par l'écart d'âge moyen entre les logements neufs et les logements non neufs.

(2) Logements à loyer libre et logements subventionnés. Loyer sans charges ni location éventuelle de garage ; surtaxes, allocation et subventions personnalisées non comprises.

(3) Logements entrés sur le marché au cours des douze derniers mois.

(4) Avant 1988 : indice zurichois des prix de la construction de logements, situation en avril / février ; dès 1988 : indice genevois des prix de la construction de logements, situation en avril.

Guide de lecture

En 1981, par exemple, les loyers par pièce des logements neufs sont en moyenne 64 % plus élevés que ceux des logements non neufs (barre verte).

Parmi les logements non neufs, nombreux sont ceux qui ont été construits plusieurs décennies auparavant, quand les prix de la construction étaient plus bas.

En 1981, les prix de la construction étaient en effet 2,7 fois plus élevés (+ 170 %) que vingt ans auparavant.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers / Indice genevois des prix de la construction de logements / Office statistique de la ville de Zurich - Indice zurichois des prix de la construction de logements

5.4 Résumé et discussion

En résumé, entre 1966 et 1975, toutes les conditions pour une forte progression des loyers sont réunies : hausse du taux hypothécaire, pénurie de logements et renchérissement dans le secteur de la construction.

Durant la deuxième moitié des années 1970, la situation change radicalement : le taux hypothécaire chute et le marché du logement se détend. Cela va de pair avec de faibles hausses de loyer.

Entre 1982 et 1993, la progression s'accélère à nouveau, en raison d'une demande de logements toujours plus importante, alors que le rythme de construction de logements ralentit et que les prix de la construction continuent d'augmenter. Au début et à la fin des années 1980, la progression des loyers est encore dopée par de fortes hausses du taux hypothécaire.

Depuis 1993, la baisse du taux hypothécaire et la faible progression des prix de la construction concourent à la relative stabilité des loyers. Néanmoins, après un léger relâchement de la tension sur le marché du logement durant les années 1990, la pénurie de logements s'accroît dès le début du 21^e siècle et exerce une forte pression à la hausse sur les loyers en cas de changement de locataire.

A partir du début du 21^e siècle, on observe plus généralement un changement structurel. Jusqu'à la fin des années 1990, les trois facteurs déterminant l'adaptation des loyers évoluaient grosso modo parallèlement. En période de forte croissance des loyers (1966-1975, 1982-1993), le taux hypothécaire augmentait, la tension sur le marché du logement s'accroissait et les prix de la construction progressaient plus rapidement. Alors qu'en période de crise (1975-1981, 1993-2002), le taux hypothécaire fléchissait, le marché du logement se détendait et les prix de la construction stagnaient. Au tournant du siècle, ces trois facteurs n'évoluent plus conjointement. En effet, le taux hypothécaire baisse continuellement, alors que la pénurie de logement s'accroît à partir de 2002 et reste vive durant les années 2010. Parallèlement, les prix de la construction de logements entament une nouvelle période de hausse.

Rappelons que ces trois facteurs influent différemment sur l'évolution des loyers. L'évolution des loyers en l'absence de changement de locataire dépend principalement du taux hypothécaire. La fixation du nouveau loyer en cas de changement de locataire se fait en fonction de la situation (tension) sur le marché locatif. Enfin, la détermination des loyers des logements neufs dépend des coûts de construction ainsi que de la situation sur le marché locatif.

Étant donné que le cadre légal prévoit des mécanismes de fixation de loyer différents selon les trois cas de figure, des distorsions importantes dans le marché locatif apparaissent. Ainsi, les loyers restent quasi stables en l'absence de changement de locataire, alors qu'en cas de changement, ils prennent l'ascenseur. En outre, à long terme, la progression des prix de la construction mènera potentiellement à une nouvelle hausse de l'écart de loyer entre logements neufs et non neufs.

Le résultat d'une telle évolution est une forte divergence entre les loyers payés par les nouveaux locataires et les locataires installés depuis plusieurs années. Pour certains types de logements, ces écarts sont particulièrement importants. Entre 2017 et 2019, pour les six pièces, un locataire qui occupe le logement depuis moins de trois ans paie environ deux fois plus qu'un locataire installé depuis 20 ans ou plus¹⁴.

L'une des conséquences de ces écarts importants est la faible mobilité des locataires. Si la part des logements ayant fait l'objet d'un changement de locataire était encore de l'ordre de 12 % à 13 % durant les années 1990, elle s'établit à 8 % en moyenne entre 2015 et 2020. Cette faible mobilité n'est pas sans effet sur la pendularité des locataires qui peinent à trouver des logements proches de leur lieu de travail ainsi que sur l'inadéquation potentielle entre taille de logement et taille de ménage.

¹⁴ Concernant l'écart de loyer entre anciens et nouveaux locataires, voir : OCSTAT. *Niveau des loyers, résultats 2018*. Genève : 2018, Informations statistiques N° 25.

6. ÉVOLUTION DES LOYERS SELON LA COMMUNE DEPUIS 1977

La présente analyse porte sur les 16 communes faisant partie de l'échantillon de la statistique cantonale des loyers jusqu'en 2019. Les communes du canton peuvent être classées en quatre types : la ville-centre, les communes suburbaines de la première et la deuxième couronne et les communes périurbaines. Ici, la ville-centre (Genève) et les communes du suburbain première couronne (Vernier, Lancy, Carouge, Onex, Chêne-Bougeries, Grand-Saconnex et Chêne-Bourg) ainsi que les plus grandes communes du suburbain deuxième couronne (Meyrin, Thônex et Versoix) sont analysées individuellement, alors que les cinq communes restantes (Bernex, Collonge-Bellerive, Perly-Certoux, Puplinge et Avully) sont agrégées pour former le groupe des « autres communes ». Pour la plus grande partie de la période sous revue, les cinq communes regroupées peuvent être considérées comme ayant un caractère plutôt périurbain.

Pour l'analyse de l'évolution des loyers par commune, il convient d'établir au préalable (section 6.1) un constat sur les écarts de loyers entre communes pour une année donnée (« *benchmark* »). Dans un deuxième temps (section 6.2), les indices de loyer selon la commune sont raccordés aux valeurs de *benchmark*. Cette analyse conjointe des niveaux et de l'évolution des loyers permet de mieux appréhender les transformations du marché locatif dans les communes du canton de Genève qu'une simple analyse de l'évolution des indices. Pour plus de détail sur la méthodologie, voir le point 6.3 en fin de publication.

6.1 Niveaux de loyer selon la commune en 2019

Il existe des écarts de loyer significatifs entre les 16 communes genevoises prises en compte dans la statistique depuis 1993. En 2019, pour des logements avec un nombre de pièces, une surface et une période de construction semblables, le loyer est en moyenne 15,6 % plus élevé en ville de Genève qu'à Thônex (graphique G 09). Outre la ville de Genève, les loyers sont relativement élevés dans les autres communes ainsi qu'à Meyrin et au Grand-Saconnex. A l'opposé, les loyers sont particulièrement bas à Thônex, Onex et Vernier.

Ces écarts s'expliquent par trois facteurs.

Premièrement, le niveau de loyer dans une commune dépend de la proportion de logements subventionnés ou contrôlés dans l'ensemble du parc locatif communal : c'est l'effet de subvention. Les niveaux de loyer sont significativement différents selon la catégorie de subvention (tableau T 02) et la distribution des logements selon ces catégories diffère fortement d'une commune à l'autre. Carouge, Versoix, Thônex, Vernier et Grand-Saconnex comptent une forte proportion de logements dans les trois catégories les plus fortement subventionnées – habitation bon marché (HBM), habitation à loyer modéré (HLM) et logements subventionnés hors loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL)¹⁵ –, ce qui tend à faire baisser le niveau de loyer dans ces communes. A l'opposé, en ville de Genève et dans les autres communes, les logements fortement subventionnés sont proportionnellement peu nombreux, ce qui explique l'effet de subvention positif (le subventionnement y est moins important qu'en moyenne cantonale, ce qui va de pair avec niveau de loyer plus élevé).

Deuxièmement, le niveau de loyer d'une commune dépend de la durée d'occupation moyenne des logements. C'est l'effet de mobilité (graphique G 09). Comme montré dans la partie 5, depuis 1993, les loyers augmentent peu en l'absence d'un changement de locataire, alors qu'en cas de changement les hausses sont sensibles.

Niveau de loyer selon la catégorie de subvention ou contrôle, en 2019 (1)	T 02
Ecart par rapport aux loyers des logements à loyer libre	Canton de Genève
Logements à loyer libre	référence
Logements non subventionnés situés en zone de développement (2)	- 5,5
Logements subventionnés selon la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL)	
Habitations bon marché (HBM)	- 41,3
Habitations à loyer modéré (HLM)	- 22,7
Habitations mixtes (HM)	- 16,8
Logements subventionnés hors LGL	- 37,5

(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage ; surtaxes, allocations et subventions personnalisées non comprises.

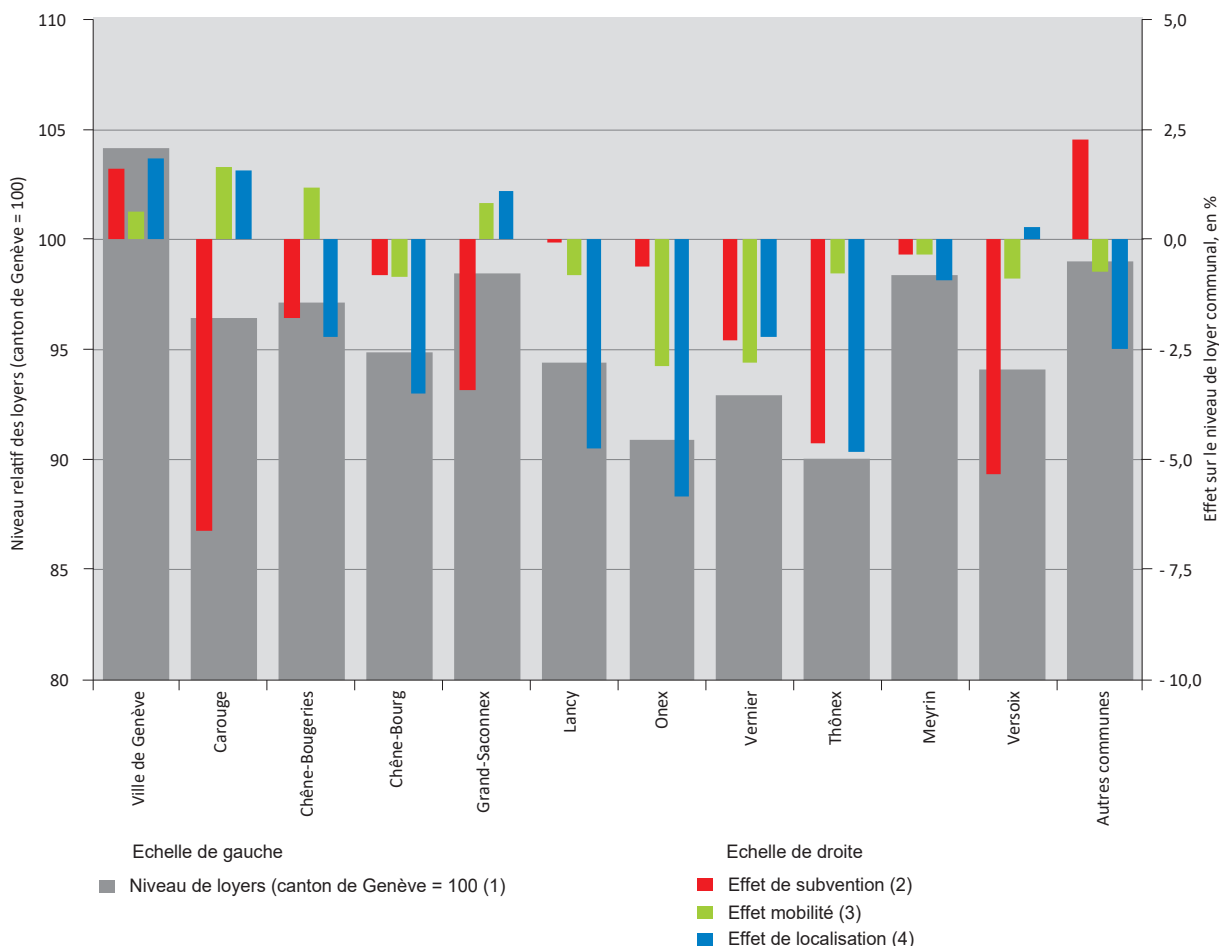
(2) Les loyers des logements nouvellement construits en zone de développement sont contrôlés pendant les dix premières années. Cette catégorie englobe tous les logements situés en zone de développement, indépendamment de l'année de construction.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

¹⁵ Cette catégorie comprend des logements dont les loyers sont contrôlés par des collectivités publiques hors du cadre de la loi cantonale, notamment les logements propriété de la Ville de Genève, de la Fondation immobilière de la Ville de Carouge et de la Fondation des logements pour personnes âgées.

Cela implique que, toutes choses égales par ailleurs, le niveau des loyers est plus élevé dans les communes où les déménagements sont plus fréquents. Dans les communes proches du centre de l'agglomération (Genève, Carouge, Chêne-Bougeries et Grand-Saconnex), la durée d'occupation moyenne des logements est inférieure à la moyenne cantonale (11,9 ans), alors que, dans les communes plus excentrées, elle est plus élevée. A Onex et Vernier, elle dépasse 13 ans. Ainsi, l'effet de mobilité tend à augmenter les niveaux de loyer au centre et à les diminuer en périphérie.

Troisièmement, les écarts de loyers entre communes s'expliquent par un effet de localisation. Ce terme désigne l'effet sur le loyer qu'exerce la localisation du logement dans une commune indépendamment des caractéristiques du logement, de la catégorie de subvention et de la mobilité de la population. L'effet de localisation dépend notamment du degré d'attractivité de la commune (services de proximité, emplois, accessibilité, voisinage, paysage, réputation). Genève, Grand-Saconnex, Carouge et Versoix semblent être les communes relativement les plus prisées, alors qu'Onex, Thônex et Lancy ferment le classement.



(1) L'indice du niveau relatif des loyers mesure les écarts intercommunaux de loyer pour des logements ayant un nombre de pièces, une surface et une période de construction semblables.

(2) L'effet de subvention mesure l'impact de la répartition des logements entre différentes catégories de subvention ou contrôle. Sont prises en compte les catégories suivantes : logements libres, logements non subventionnés situés en zone de développement, logements subventionnés selon la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (HBM, HLM et HM) et logements subventionnés hors LGL.

(3) L'effet de mobilité mesure l'impact des écarts des durées d'occupation moyennes des logements entre les communes.

(4) L'effet de localisation mesure les écarts de loyers entre communes, nets des effets de subvention et de mobilité. Cet effet dépend de l'attractivité d'une commune, notamment en raison des services de proximité, des emplois, de l'accessibilité en transports, du paysage, du voisinage ou plus généralement de la qualité de vie.

Guide de lecture à l'exemple de Carouge

Effet de subvention

- 6,6 %

La commune de Carouge compte de nombreux logements subventionnés. Cela contribue à baisser le niveau des loyers de 6,6 % par rapport à l'ensemble des 16 communes.

Effet de mobilité

+ 1,6 %

La durée moyenne d'occupation des logements est inférieure de 0,8 ans par rapport à l'ensemble des 16 communes. Cela contribue à augmenter le niveau des loyers de 1,6 %.

Effet de localisation

+ 1,6 %

La commune de Carouge offre des aménités (par exemple, la proximité des commerces et services, l'accessibilité en transports publics ou le charme du « Vieux Carouge ») qui sont valorisées par les locataires. Cela contribue à accroître le niveau des loyers de 1,6 %.

Niveau des loyers

96,4

Le niveau des loyers de Carouge est 3,6 % plus bas que celui de l'ensemble des 16 communes : $100 \times (1 - 0,066) \times (1 + 0,016) \times (1 + 0,016) = 96,4$.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

6.2 Evolution des loyers selon la commune depuis 1977

Globalement, les loyers suivent une évolution similaire dans chacune des communes, calquées sur celle enregistrée dans le canton (16 communes) : stagnation durant la fin des années 1970, hausse soutenue entre 1982 et 1993, et augmentation plus lente depuis lors. En effet, le principal déterminant de l'évolution des loyers, le taux hypothécaire, affecte l'ensemble des communes de la même manière.

Si, dans l'ensemble, les périodes d'accélération et de ralentissement de la progression des loyers concordent, des différences suffisamment importantes apparaissent pour que les écarts de loyers entre communes se modifient sensiblement (graphique G 11).

En 1977, des écarts de niveaux de loyer importants existent entre les communes. Les loyers sont particulièrement élevés dans le groupe des « autres communes » (Avully, Bernex, Collonge-Bellerive, Perly-Certoux et Puplinge ; + 16,4 % comparé à l'ensemble du canton), à Chêne-Bougeries (+ 9,3 %) et au Grand-Saconnex (+ 8,9 %). A l'opposé, parmi les communes avec les plus bas niveaux de loyer se trouvent Carouge (- 12,3 %), Chêne-Bourg (- 11,4 %) et Onex (- 8,5 %).

L'évolution des écarts de loyers entre communes se divise en deux périodes. Entre 1977 et 2003, les écarts de loyers se sont réduits. On parle dans ce cas d'une convergence des niveaux de loyer. En revanche, depuis 2003, l'écart entre les loyers en ville de Genève et ceux dans les communes suburbaines se creuse. On parle dans ce cas d'une divergence.

1977-2003 : convergence des niveaux de loyer par commune

Le mouvement de convergence démarre au sein des communes les plus centrales, touchant ensuite les communes suburbaines et enfin les communes périurbaines (graphique G 11). Ainsi, entre 1977 et 1992, les niveaux de loyer des communes de Genève, Carouge, Chêne-Bougeries et Grand-Saconnex sont les premiers à s'uniformiser. Ensuite, de 1986 à 1997, les loyers des communes de Lancy, Onex, Vernier et Chêne-Bourg rattrapent ceux du premier groupe. Puis de 1993 à 2001, c'est dans les communes suburbaines de la deuxième couronne, Thônex, Meyrin et Versoix, que le niveau de loyer s'approche de celui des autres communes. Enfin, à partir de 1998, les communes d'Avully, Bernex, Collonge-Bellerive, Perly-Certoux et Puplinge (le groupe des *autres communes*), qui ont gardé un certain caractère campagnard et qui affichaient jusqu'ici des loyers plus élevés, voient diminuer l'écart de niveau de loyer avec celui des communes urbaines et suburbaines.

Cette convergence peut être vue dans le contexte d'un phénomène appelé rétrécissement des villes (« *shrinking city* ») observé dans de nombreux pays durant les dernières décennies du 20^e siècle¹⁶. Ce terme traduit un ralentissement de la croissance, voire une décroissance des villes-centres en faveur des couronnes et des communes périurbaines. Ce changement est induit par une baisse des coûts de transports (motorisation et amélioration des transports urbains), une restructuration économique (délocalisation des industries des villes vers les couronnes) ainsi qu'un changement socio-culturel (préférence notamment des ménages d'habiter hors des villes, réduction de la taille moyenne des ménages en ville, augmentation de la surface habitable par personne).

Dans le canton de Genève, ce phénomène peut également être observé. La population de la ville de Genève stagne pratiquement entre 1960 et 2001, alors que celle des quinze autres communes observées ici est multipliée par plus de trois. Le haut niveau de loyer du groupe « autres communes » (graphique G 11), ainsi que l'enquête déjà mentionnée sur les Suisses qui quittent le canton¹⁷, témoignent également d'un certain engouement pour la campagne. Ce mouvement du centre vers la couronne suburbaine et les communes périurbaines a certainement contribué à la formation d'un marché locatif plus intégré au sein du canton de Genève, favorisant ainsi la convergence des niveaux de loyer entre communes.

L'évolution du parc de logements subventionnés est un deuxième élément qui peut expliquer la convergence des niveaux de loyer. Les logements subventionnés construits dans les années 1960 et 1970 étaient majoritairement situés dans des communes suburbaines et périurbaines. En 1982, la part des logements subventionnés dépasse 39 % à Onex, Vernier, Meyrin, Lancy, Thônex et Versoix, ainsi que dans le groupe des « autres communes », alors qu'en ville de Genève, au Grand-Saconnex et à Chêne-Bougeries, les logements subventionnés comptent pour moins de 15 % du parc. Les communes de Carouge et Chêne-Bourg se situent entre ces deux groupes (graphique G 10). Or la durée limitée du subventionnement implique qu'une bonne partie de ces logements ont été libérés du contrôle durant les années 1980 et 1990. Ainsi, durant ces deux décennies, la part des logements subventionnés s'est fortement réduite dans toutes les communes, sauf en ville de Genève, à Chêne-Bougeries et au Grand-Saconnex. Cette convergence de la part des logements subventionnés entre les différentes communes explique en partie la convergence des loyers.

¹⁶ OSWALT, Philipp. *Shrinking Cities*. Volume 1 : International Research, 2005. RÉRAT, Patrick. Le retour des villes. Les phénomènes de déprise et de reprise démographiques dans les villes suisses. *Espace populations sociétés*, 2016.

¹⁷ OCSTAT. *L'émigration des Suisses hors du canton de Genève*. Genève : 1990, Aspects statistiques N° 80.

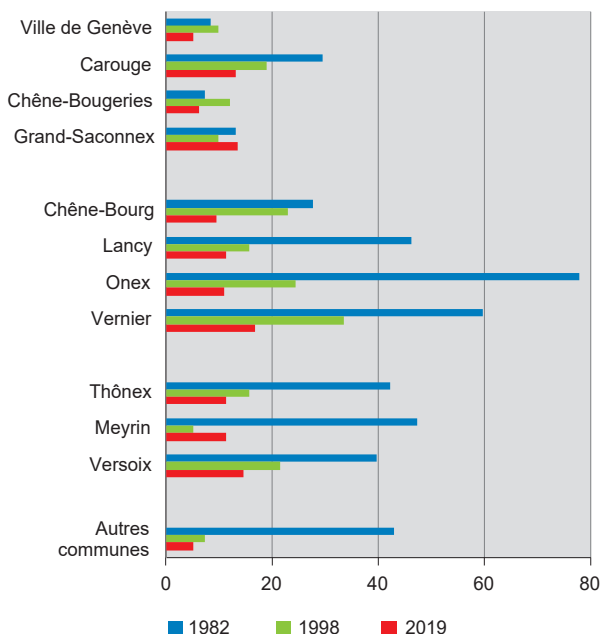
2003 à 2019 : divergence entre la ville de Genève et les communes suburbaines

Depuis le début des années 2000, la ville de Genève se distingue et enregistre des hausses de loyers plus marquées que les autres communes. Ainsi, les écarts entre la ville de Genève et les communes avec un plus bas niveau de loyer se creusent rapidement (Carouge, Chêne-Bougeries, Lancy, Onex, Vernier et Thônex, graphique G 11). Les communes dont les loyers sont encore supérieurs à ceux de la ville-centre en 2002 se font rattraper et distancer. C'est le cas de Versoix dès 2004, Chêne-Bourg et Meyrin dès 2005, et du Grand-Saconnex dès 2013. Une divergence des loyers entre la ville de Genève et les communes suburbaines est donc observée (voir paragraphe 6.3 en fin de publication ainsi que le graphique G 12 : hausse du coefficient de variation des niveaux de loyers des onze communes depuis 2000).

Cette divergence peut à nouveau être située dans le contexte de l'évolution du phénomène urbain. Si la fin du 20^e siècle est caractérisée par un certain rétrécissement des villes, le début des années 2000 marque le tournant vers une réurbanisation¹⁸. Ainsi, la croissance de la population et de l'emploi des villes-centres est à nouveau supérieure à celle des couronnes en raison de l'attractivité croissante des villes induite par les nouvelles politiques d'agglomération et le redéveloppement de quartiers industriels laissés en friche. Par conséquent, les ménages sont à nouveau plus nombreux à choisir d'habiter dans les villes-centres¹⁹. En Suisse, cette reprise démographique des villes-centres est en outre favorisée par l'accélération de l'immigration à la suite des accords de libre-circulation.

Comparée à d'autres villes suisses, Genève est déjà caractérisée par une forte densité, ce qui limite le potentiel de densification. Par conséquent, le regain d'attractivité de la ville-centre ne se matérialise pas dans une croissance démographique supérieure à celle des communes suburbaines et périurbaines, mais plutôt par une hausse plus marquée des loyers.

Part des logements subventionnés selon la commune, en 1982, 1998 et 2019 (1) G 10
En % des logements existants (2) Canton de Genève



(1) Logements subventionnés selon la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) uniquement.

(2) Ensemble des logements existants (locatifs ou en propriété).

Source : Office cantonal du logement et de la planification foncière / OCSTAT - Statistique du parc immobilier

¹⁸ OSTERHAGE, Frank, KAUP, Stefan. Reurbanisierung als neue Phase der Stadtentwicklung ? Eine Analyse der Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung in Deutschland 1999 bis 2009. In : POLAN, Jörg, GLASAUER, Herbert, HANNEMANN, Christine, POTT, Andreas (Hrsg.). *Jahrbuch Stadt Region, 2011-2012. Schwerpunkt: Stadt und Religion*. Verlag Barbara Budrich, 2012.

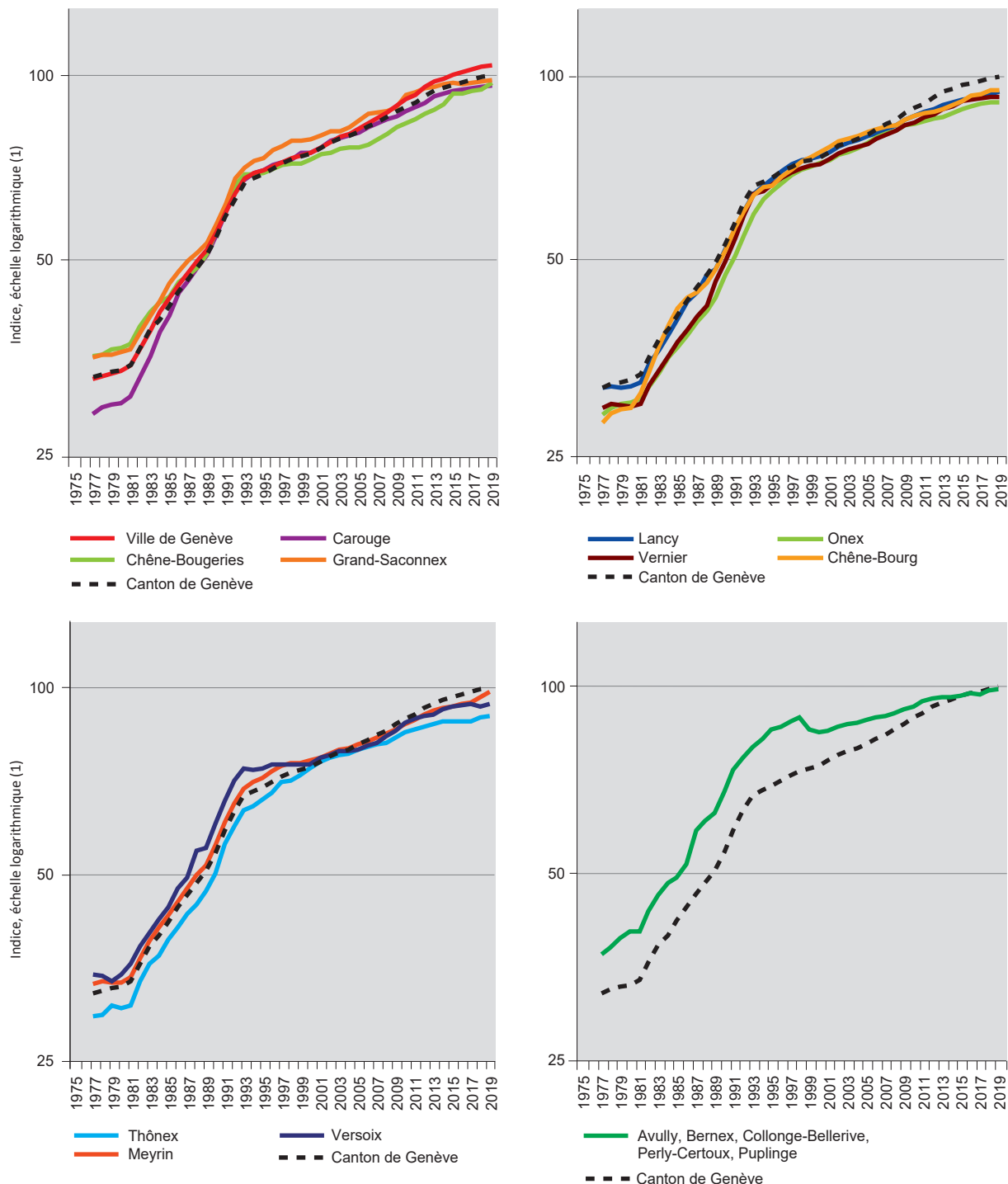
¹⁹ RÉRAT, Patrick. Le retour des villes. Les phénomènes de déprise et de reprise démographiques dans les villes suisses. *Espace populations sociétés*, 2016. OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE, *Vivre en ville : une comparaison des principales villes-centres et de leurs ceintures d'agglomération*. Neuchâtel : 2017, Statistique de la Suisse.

Evolution des loyers selon la commune,
de 1977 à 2019

G 11

Indice (canton de Genève en 2019 = 100)

Canton de Genève



(1) L'utilisation d'une échelle logarithmique permet une meilleure illustration de séries longues. Un taux de variation donné prend la même ampleur, indépendamment du niveau de l'indice. Ainsi, les écarts entre communes en début et en fin de période sont comparables. La pente de la courbe peut être interprétée comme taux de croissance.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

6.3 Comment mesurer les niveaux de loyer des communes ?

Les niveaux de loyer des communes en 2019 sont mesurés à l'aide d'un modèle multivarié estimé sur l'ensemble des logements faisant partie de l'échantillon de la statistique des loyers. Le modèle fait intervenir sept variables explicatives :

- nombre de pièces,
- nombre de pièces au carré,
- surface par pièce,
- période de construction,
- durée d'occupation du logement ²⁰,
- catégorie de subvention,
- commune.

Chaque variable contribue significativement au pouvoir explicatif du modèle (seuil de significativité < 0,0001). L'ensemble des variables expliquent 64,0 % de la variance des loyers.

L'effet de localisation est fondé sur les paramètres de la variable « commune ». Ces paramètres mesurent l'écart de loyer (pour un logement avec un nombre de pièce, une surface, une période de construction, une durée d'occupation et une catégorie de subvention semblables) entre la commune en question et la commune de référence. Par exemple, le paramètre de la ville de Genève indique que les loyers y sont 4,4 % plus élevés que dans les « autres communes » qui constituent la localité de référence. Précisons que le choix du groupe de référence n'a pas d'impact sur les résultats. Pour calculer les effets de localisation des communes, les paramètres du modèle sont standardisés de sorte que l'effet de localisation moyen de l'ensemble des logements du canton soit égal à zéro.

L'effet de subvention est fondé sur les paramètres de la variable « catégorie de subvention ». Ces paramètres mesurent l'écart de loyer des logements de chaque catégorie (HBM, HLM, HM, logement subventionné hors loi générale sur le logement et la protection des locataires [LGL] et logement non subventionné situé en zone de développement) par rapport aux logements à loyer libre (les paramètres figurent dans le tableau T 02). Pour calculer l'effet de subvention d'une commune, ces paramètres sont pondérés avec les proportions des diverses catégories de subventionnement dans le parc de logement communal. Les effets sont standardisés de sorte que l'effet de subvention de l'ensemble du canton soit égal à zéro.

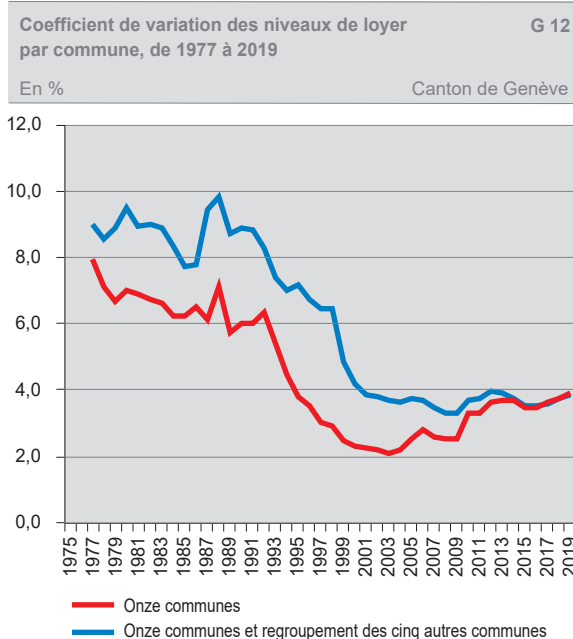
L'effet de mobilité est fondé sur le paramètre de la variable « durée d'occupation du logement ». Ce paramètre indique que le loyer d'un logement occupé depuis un an est en moyenne 1,98 % plus bas que celui d'un logement qui vient d'être reloué. L'effet de mobilité d'une

commune correspond à la durée moyenne d'occupation des logements de la commune multiplié par 1,98 %. Les effets sont standardisés de sorte que l'effet de mobilité de l'ensemble du canton soit égal à zéro.

Le niveau de loyer d'une commune correspond au produit des trois effets mentionnés ci-dessus multiplié par 100 (voir le guide de lecture du graphique G 09). Le niveau de loyer de l'ensemble du canton en 2019 correspond à 100. Le niveau de loyer ainsi mesuré indique l'écart des loyers d'une commune par rapport à la moyenne cantonale pour des logements avec des caractéristiques comparables (nombre de pièces, surface, période de construction). Les caractéristiques des logements n'impactent donc pas le niveau de loyer de la commune. En revanche, l'attractivité de la commune (effet de localisation), l'intervention de l'Etat (effet de subvention) et la mobilité de la population sont considérées comme des facteurs ayant une influence sur le niveau de loyer d'une commune.

Pour l'analyse de l'évolution des loyers depuis 1977, les indices des loyers par commune sont rattachés à l'indice des niveaux de loyer en 2019 (« benchmark »). Ainsi, nous obtenons des indices par commune qui permettent **une comparaison des loyers dans le temps et entre communes**.

Les termes de **convergence** et **divergence** sont communément utilisés dans l'analyse des inégalités entre entités géographiques. Lorsque les écarts diminuent, on parle de convergence. Lorsqu'ils se creusent, on parle de divergence. Le coefficient de variation (écart-type / moyenne) est un indicateur fréquemment utilisé pour mesurer ces phénomènes.



Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

²⁰ A noter que cette variable est basée sur les changements de locataires recensés lors du suivi de l'échantillon depuis 1993. Ainsi, pour les logements qui n'ont pas changé de locataire depuis cette date, la durée d'occupation mesurée est égale à 26. Cela induit une légère surestimation de l'effet de mobilité.

NUMÉROS PARUS

- 2012 42 La précarité à Genève dans une optique territoriale
 43 Structure de l'emploi et salaires dans le secteur public à Genève
 Résultats de l'enquête sur la structure des salaires (LSE) 2010
 44 La culture à Genève : éléments statistiques
 45 Les Genevois et le travail
 Résultats de l'enquête suisse sur la population active (ESPA) 2000 - 2009
- 2013 46 La construction dans le canton de Genève
 50 ans d'observation statistique
 47 Mixité sociale et niveau de revenus dans le canton de Genève
- 2014 48 Les ménages dans le canton de Genève
 Résultats du relevé structurel 2011
 49 Revenu et fortune à l'âge de la retraite
 Données fiscales sur les personnes physiques imposées au barème ordinaire 2010
- 2015 50 Les Genevois et leur santé
 Enquête suisse sur la santé (ESS), résultats comparés 1992 - 2012
- 2016 51 Conditions d'habitation en 2011 - 2013
 52 La participation des étrangers aux élections communales de 2007 à 2015
 53 Projections démographiques pour le canton de Genève
 Population résidente de 2016 à 2040
 54 Enquêtes sur les familles et les générations 2013
- 2017 55 Population du canton de Genève selon l'origine et le statut migratoire
 Résultat 2012-2014 et évolution depuis 1960
- 2018 56 Le profil des genevois naturalisés
- 2019 57 Projection du nombre de ménages et de logements dans le canton de Genève jusqu'en 2040
 58 Les binationaux dans le canton de Genève
 Résultats 2014-2016
 59 La mobilité des habitants du canton de Genève
 Résultats des microrecensements mobilité et transports (MRMT) 2000 à 2015
 60 Revenu et fortune des ménages genevois
 Résultats 2014-2015
- 2020 61 Le travail à temps partiel dans le canton de Genève
 Comparaison entre hommes et femmes
 62 Transactions immobilières dans le canton de Genève de 1990 à 2017
 63 La santé des Genevois en 2017 et comparaison depuis 1992
 Résultats de l'enquête suisse sur la santé 1992 à 2017
- 2021 64 Enquête sur les familles et les générations 2018
 Résultats pour le canton de Genève

PUBLICATIONS DE L'OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE

COLLECTION DONNÉES GÉNÉRALES

Mémento statistique

Synthèse annuelle des données essentielles sur le canton et les communes. Brochure en format de poche, éditée en juin, avec le soutien de la Banque cantonale de Genève (BCGE). Disponible en format papier.

Bulletin statistique mensuel

Choix des principales statistiques disponibles à une fréquence infra-annuelle. Diffusé en collaboration avec la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG).

ANALYSES

Communications statistiques

Série consacrée à l'analyse détaillée de statistiques ou d'enquêtes, l'accent étant mis sur le commentaire. Disponible en format papier.

Informations statistiques

Résultats de statistiques ou d'enquêtes, mis en perspective par un commentaire concis, des graphiques et des tableaux de synthèse.

Reflets conjoncturels

Cahier trimestriel, complété d'un supplément annuel, présentant une analyse commentée de la conjoncture économique pour le canton de Genève.

OBSERVATOIRE STATISTIQUE TRANSFRONTALIER

Synthèse annuelle et fiches thématiques concernant la région transfrontalière. Publications réalisées en collaboration avec l'INSEE Auvergne-Rhône-Alpes. Disponible en format papier.

Ces publications sont téléchargeables gratuitement sur le site Internet de l'OCSTAT : <http://www.ge.ch/statistique>