

Locations

La vérité sur les loyers à Genève

Le loyer moyen pour un appartement de 4 pièces est de 1302 francs par mois

Andreas Fabjan

Secrétaire général de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) Genève

A l'heure où la pénurie de logements qui sévit à Genève depuis désormais plus d'une décennie exerce incontestablement une pression sur les loyers, il n'est pas sans intérêt de rappeler quelques réalités du marché du logement trop souvent oubliées ou passées sous silence.

Selon les données officielles publiées par l'Office cantonal de la statistique, le loyer moyen pour un appartement de 4 pièces à Genève en 2011 est de 1302 francs par mois. Assurément, un tel loyer est très raisonnable pour une ville de l'importance et de l'attractivité de Genève, notamment en comparaison internationale.

Il est toutefois vrai que le marché aujourd'hui ne permet que très rarement de trouver un logement pour un tel loyer. Toujours selon les statistiques officielles, le loyer moyen pour un appartement de 4 pièces dont le bail a été conclu en 2011 s'élève à 1749 francs.

L'offre et la demande

Comment expliquer cette différence importante entre les loyers des anciens baux et ceux conclus récem-



Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement exerce une pression sur les loyers. La solution consisterait à construire davantage. L. FORTUNATI



Andreas Fabjan
Secrétaire
général
USPI-Genève

ment? Deux facteurs sont principalement à l'origine de cette situation. D'une part, le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement exerce une pression sur les loyers. La solution consisterait bien entendu à augmenter la production de logements, de manière à ce que le taux de vacance, qui stagne à 0,2% depuis bientôt dix ans, revienne à un niveau plus

approprié. Malheureusement, de nombreux projets de construction sont bloqués par des recours, dont un nombre important est le fait de l'Asloca. Cette association devra bien expliquer un jour en quoi ces recours, qui empêchent une détente du marché, sont dans l'intérêt des locataires qu'elle prétend défendre.

D'autre part, la systématique prévue par le droit du bail est également à l'origine de cette situation en ce qu'il limite fortement la possibilité de faire évoluer le loyer en cours de bail. Dans ce contexte, seuls trois critères peuvent être pris en considération: il

s'agit de l'évolution des taux hypothécaires, de l'indice suisse des prix à la consommation ainsi que des charges courantes d'entretien et d'exploitation. Ce système a pour conséquence que les personnes bénéficiant d'un bail depuis plusieurs décennies bénéficient souvent d'une rente de situation, puisque leur loyer n'a en règle générale subi qu'une très faible augmentation, souvent très largement inférieure à l'évolution du coût de la vie. Il découle de cela que les loyers de baux anciens subissent une hausse, parfois sensible, lors du changement de locataire pour tenir compte de l'augmentation du coût de la vie et de l'évolution du marché.

Réformer le droit du bail

Afin de permettre une évolution plus régulière des loyers et éviter une disparité importante entre les loyers des anciens baux et ceux conclus récemment, le Département fédéral de justice et police, sous l'impulsion de la conseillère fédérale Doris Leuthard, avait initié en 2007 un projet de révision du droit du bail qui avait pour objectif de découpler l'évolution des loyers de celle des taux hypothécaires de référence. L'objectif était de faire évoluer les loyers uniquement en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation. Un tel modèle aurait eu l'avantage de rendre le système de fixation des loyers plus simple et plus transparent. L'Asloca s'est toutefois opposée à ce changement et a fait échouer cette réforme devant les Chambres fédérales, si bien que le droit du bail actuel a encore de beaux jours devant lui. Là aussi, on peine à saisir où se situe l'intérêt des locataires.

PUBLICITÉ

uspi ⁺ **genève**

union suisse des professionnels de l'immobilier

Les agences immobilières s'engagent à vos côtés.

**L'union suisse des professionnels de l'immobilier Genève:
44 agences immobilières, 1450 collaborateurs,
3650 concierges ... s'engagent à vos côtés !**

12, rue de Chantepoulet
Case postale 1265 CH-1211 GENEVE 1

Tél. 022 715 02 20
Fax 022 715 02 22

info@uspi-ge.ch
www.uspi-geneve.ch