

Département de l'économie publique  
Service cantonal de statistique

REVISION DE LA STATISTIQUE DES LOYERS  
DANS LE CANTON DE GENEVE

Genève, novembre 1976

## TABLE DES MATIERES

	Page
1. Introduction	1
1.1. Principales améliorations apportées à la statistique des loyers	1
1.2. Objectifs de la nouvelle statistique	2
1.3. Structure du document	2
2. Elargissement du champ de l'enquête sur les loyers	3
2.1. Types de logements inclus dans l'enquête sur les loyers	3
2.2. Communes d'observation	7
2.3. Parc des logements loués soumis à l'enquête	9
3. Echantillon des logements loués soumis à l'enquête	13
3.1. Taux de sondage limites	13
3.2. Taux de sondage utilisé	14
3.3. Taille de l'échantillon de logements	14
3.4. Constitution de l'échantillon de logements	14
4. Variables de la statistique des loyers	17
4.1. Ensemble des variables de la statistique des loyers	17
4.2. Présentation détaillée des variables	18
5. Fréquence des observations	27
5.1. Ajustement semestriel de l'échantillon	27
5.2. Revision du contenu des variables	27
Annexe I Statistique actuelle sur les loyers	31
Annexe II Analyse de la validité de la statistique actuelle	35
Annexe III Détermination de l'échantillon	39
Annexe IV Bases légales de la statistique	53

## 1. INTRODUCTION

Ce document présente les lignes directrices et le contenu de la nouvelle statistique des loyers dans le canton de Genève. Le principe d'élaborer une nouvelle statistique représentative de l'ensemble du parc cantonal de logements qui permette une étude du niveau et de l'évolution des loyers est approuvé par le département de l'économie publique de notre canton. L'Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail (OFIAMT) a donné son approbation au projet détaillé de la nouvelle statistique. Il a demandé que celle-ci soit mise sur pied au printemps 1977.

### 1.1. PRINCIPALES AMELIORATIONS APPORTEES A LA STATISTIQUE DES LOYERS

La refonte complète de la statistique des loyers tire son origine des exigences nouvelles de l'OFIAMT destinées à améliorer cette statistique sur le plan suisse. La révision approfondie de celle-ci a été proposée par l'OFIAMT et approuvée par la commission fédérale de statistique sociale 1) dans le cadre des travaux de révision de l'indice suisse des prix à la consommation.

A Genève, la statistique actuelle des loyers s'est construite progressivement dans le but de déterminer l'évolution du prix des loyers qui entre, en tant qu'indice du groupe loyer, dans le calcul des indices genevois et suisse des prix à la consommation. Les caractéristiques de l'actuelle statistique figurent à l'annexe I.

Les améliorations apportées à la statistique des loyers portent sur ses bases et son contenu ; elles sont les suivantes :

- extension de la statistique à de nouvelles communes,
- élargissement des types 2) de logements inclus dans la statistique,
- modification du taux de sondage pour déterminer l'échantillon de logements,
- enregistrement de caractéristiques nouvelles sur les logements dont les loyers sont observés,
- redéfinition de certaines caractéristiques utilisées dans la statistique actuelle.

Ces améliorations et les lacunes constatées au sujet de la statistique actuelle - notamment la représentativité limitée de l'échantillon de logements, (voir : annexe II, Validité de la statistique actuelle)-rendent nécessaires dans notre canton, la détermination d'un nouvel échantillon de logements soumis à l'enquête (voir : annexe III, Détermination de l'échantillon) et l'enregistrement des caractéristiques de ceux-ci conformément aux nouvelles exigences fédérales.

1) Cette commission, qui se compose de représentants de la science, des employeurs, des travailleurs, de l'agriculture et des consommateurs, est notamment chargée d'élaborer les nouvelles bases de l'indice des prix à la consommation.

2) Le type d'un logement est défini par le nombre de chambres de celui-ci.

## 1.2. OBJECTIFS DE LA NOUVELLE STATISTIQUE

La refonte de la statistique des loyers permet de réaliser trois objectifs :

- satisfaire les exigences de l'OFIAMT,
- fournir les informations nécessaires au calcul d'un indice des loyers représentatif pour le canton,
- mettre à disposition les données nécessaires à l'analyse du mouvement des loyers et de leur niveau.

Le deuxième objectif est plus large que le premier dans la mesure où l'OFIAMT se préoccupe de disposer d'une statistique et d'un indice des loyers représentatifs sur le plan de l'ensemble du pays mais non pas sur celui des différents cantons. L'indice genevois des prix à la consommation, qui a une structure et un mode de calcul identiques à l'indice suisse, incorpore des données de la statistique des loyers sous la forme de l'indice des loyers. Afin que l'indice genevois des prix à la consommation de même que l'indice des loyers soient construits selon les mêmes règles que les indices suisses correspondants, il faut qu'ils soient strictement représentatifs de la situation cantonale genevoise.

Le troisième objectif n'exige pas d'informations supplémentaires par rapport à la réalisation des deux premiers. Cependant, il demande une grande rigueur dans le plan d'échantillonnage des logements et ne peut être atteint que si la qualité des informations recueillies est satisfaisante.

Les bases légales sur lesquelles se fonde la statistique des loyers sont décrites à l'annexe IV (Bases légales).

## 1.3. STRUCTURE DU DOCUMENT

Les 5 chapitres présentent les éléments essentiels de la nouvelle statistique des loyers.

A la suite de l'introduction, le chapitre 2 définit le parc de logements sur lequel porte l'enquête et fixe quantitativement son étendue. Le chapitre 3 porte sur la détermination de l'échantillon qui est issu du parc de logements choisi comme base d'enquête. Les différentes caractéristiques de la statistique, c'est-à-dire son contenu, sont décrites au chapitre 4. La première partie de ce chapitre donne une vision synthétique des différentes caractéristiques alors que la seconde les définit en détail. Le dernier chapitre porte sur la fréquence des observations des différentes variables de la statistique.

Dans les différentes annexes figurent des éléments qui ne sont pas indispensables à la compréhension du texte mais qui, souvent, justifient les choix opérés dans la définition de la nouvelle statistique des loyers.

L'annexe I décrit succinctement la statistique actuelle. L'annexe II résume l'analyse de la représentativité de l'enquête actuelle. L'étude qui a permis de définir le champ de la nouvelle statistique fait l'objet et de l'annexe III. Finalement, les bases légales de la statistique des loyers sont présentées à l'annexe IV.

## 2. ELARGISSEMENT DU CHAMP DE L'ENQUETE SUR LES LOYERS

La définition du parc de logements sur lequel porte la nouvelle enquête sur les loyers est plus large qu'actuellement. De nouveaux types de logements et de nouvelles communes entrent dans le parc des logements loués qui est utilisé comme base d'enquête. L'annexe III, intitulée "Détermination de l'échantillon", présente en détail la démarche et les études qui ont conduit à redéfinir le parc de logements de référence. Celui-ci est fixé selon les données sur les logements loués issues du recensement fédéral de la population de 1970 (RFP 70), qui constituent les informations de base, et leur actualisation par la statistique progressive des bâtiments du SCS. De ce fait, les effectifs du parc cantonal de logements peuvent être régulièrement mis à jour tout en restant cohérents avec les données des recensements fédéraux.

Le tableau 1 présente les données du RFP 70 ; le tableau 2 montre l'évolution du parc des logements loués depuis la date de référence ; le tableau 3 détermine la taille du parc cantonal des logements loués en juin 1976 en fonction des deux premiers tableaux.

### 2.1. TYPES DE LOGEMENTS INCLUS DANS L'ENQUETE SUR LES LOYERS

L'enquête sur les loyers porte sur des logements de toutes les grandeurs et couvre également les logements de service.

#### 2.1.1. Taille des logements

Dans le canton de Genève, la statistique ne porte que sur des logements loués de 2 et 3 chambres (3 et 4 pièces, cuisine incluse). Au niveau fédéral, elle inclut des logements de 2 à 5 chambres bien que les loyers de ces derniers ne soient observés que dans une commune sur 86 (ville de Saint-Gall) pour l'instant.

La commission de statistique sociale et l'OFIAMT ont décidé d'étendre la statistique des loyers aux logements d'une chambre et d'accroître le nombre d'appartements de 5 chambres dont le loyer est observé afin de disposer d'une statistique représentative du parc des logements loués.

Dans notre canton, la statistique des loyers est étendue aux logements loués d'une chambre (21,5% du parc des logements loués à fin juin 1976), de 4 chambres (13,1%) et de 5 chambres (4,3%).

Les logements de 2 et 3 chambres, auxquels se rapporte la statistique cantonale des loyers, constituent 58,2% du total des logements loués dans le canton au 30 juin 1976. Cette proportion est insatisfaisante pour assurer une représentativité suffisante à la statistique des loyers et elle tend à décroître. En décembre 1970, date du RFP 70, elle s'élevait à 60,0%. Entre les deux dates précitées, le taux d'accroissement cantonal net du parc des logements loués de 2 et 3 pièces a été de 12,7% contre 21,6% pour l'ensemble des autres logements loués. De plus, il est de moins en moins possible d'estimer une évolution géné-

Tableau 1

Parc de logements au 1er décembre 1970

COMMUNES	Nombre de logements	Nombre de logements loués 1)									
		Total	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	dans immeubles de		
									1 - 2 log.	3 - 4 log.	5 log. et plus
Aire-la-Ville	70	26	1	9	7	6	2	1	16	-	10
Anières	288	141	7	26	39	31	14	24	88	10	43
Avully	323	260	3	17	104	114	17	5	91	65	104
Avusy	150	48	3	11	9	9	6	10	41	7	-
Bardonnex	369	237	24	44	99	55	13	2	91	48	98
BelleVue	186	96	6	15	27	20	6	22	75	10	11
Bernex	1 047	642	57	157	216	152	46	14	255	115	272
Carouge	5 672	5 420	1 501	2 051	1 314	405	115	34	670	673	4 077
Cartigny	140	49	2	15	10	9	7	6	37	12	-
Céligny	151	89	9	23	20	16	6	15	71	13	5
Chancy	127	70	4	17	29	14	3	3	26	27	17
Chêne-Bougeries	2 883	2 199	373	450	547	396	228	205	486	226	1 487
Chêne-Bourg	2 196	1 884	318	790	521	171	50	34	374	241	1 269
Choulex	180	66	11	11	15	15	4	10	48	2	16
Collex-Bossy	165	65	12	11	17	11	6	8	47	12	6
Collonge-Bellerive	1 054	481	61	91	137	69	36	87	327	86	68
Cologny	599	247	20	39	46	32	26	84	199	43	5
Confignon	454	223	21	40	68	39	23	32	125	62	36
Corsier	280	172	11	48	56	23	11	23	77	20	75
Dardagny	230	145	12	42	59	22	6	4	74	41	30
Genève	75 694	73 945	19 054	26 215	17 678	6 742	2 434	1 822	3 735	3 899	66 311
Genthod	347	187	24	40	50	28	15	30	118	27	42
Grand-Saconnex	2 354	1 981	213	576	568	405	130	89	327	148	1 506
Gy	49	19	-	2	5	8	1	3	15	4	-
Hermance	179	85	8	20	22	20	7	8	60	17	8
Jussy	221	80	11	21	22	9	8	9	61	15	4
Laconnex	72	18	1	2	5	6	3	1	18	-	-
Lancy	6 978	6 210	630	1 698	2 169	1 281	264	168	795	564	4 851
Meinier	409	281	14	66	125	52	15	9	85	55	141
Meyrin	4 610	4 185	276	1 084	1 701	845	195	84	464	261	3 460
Onex	4 532	4 124	601	978	1 505	778	222	40	321	229	3 574
Perly-Certoux	292	188	16	58	78	27	5	4	57	11	120
Plan-les-Obates	1 093	605	105	147	163	135	34	21	194	70	341
Pregny-Chambésy	652	324	45	75	81	53	27	43	205	53	66
Presinge	122	64	1	15	22	18	4	4	34	30	-
Puplinge	194	119	4	34	41	32	8	-	33	11	75
Russin	119	56	4	9	18	15	2	8	39	5	12
Satigny	598	363	59	90	114	63	20	17	243	65	55
Soral	99	46	2	7	19	6	6	6	31	15	-
Thoiry	2 359	1 755	510	389	460	253	76	67	274	160	1 321
Troinex	332	151	15	33	43	35	9	16	82	21	48
Vandoeuvres	411	148	8	20	31	32	17	40	111	23	14
Vernier	7 527	6 672	636	2 443	2 384	995	153	61	699	419	5 554
Versoix	1 805	1 282	91	327	471	246	67	80	411	233	638
Veyrier	1 285	655	90	177	166	119	43	60	233	66	356
CANTON	128 897	116 103	24 874	38 433	31 281	13 812	4 390	3 313	11 863	8 114	96 126

1) Logements occupés par des locataires ou des coopérateurs et logements de service

Tableau 2

Evolution du parc des logements loués  
du 1er décembre 1970 au 30 juin 1976

COMMUNES	Constructions				Démolitions (1) de logements à louer (2)	Modifica- tions (1) du parc de logements à louer (2)
	Total des logements	dont villas	dont log. à vendre	Total des log. à louer		
Aire-la-Ville	19	19	-	-	-	-
Anières	70	54	-	16	3	13
Avully	248	2	-	246	-	246
Avusy	6	4	-	2	-	2
Bardonnex	74	4	-	70	2	68
Bellevue	84	42	-	42	4	38
Bernex	1 114	114	157	843	4	839
Carouge	960	1	15	944	126	818
Cartigny	15	8	-	7	-	7
Céligny	1	1	-	-	1	- 1
Chancy	70	5	16	49	-	49
Chêne-Bougeries	341	38	-	303	14	289
Chêne-Bourg	145	18	-	127	9	118
Choulex	10	10	-	-	1	- 1
Collex-Bossy	10	6	-	4	-	4
Collonge-Bellerive	345	225	59	61	5	56
Cologny	325	62	155	178	6	172
Confignon	163	44	75	44	1	43
Corsier	115	32	60	23	2	21
Dardagny	27	5	-	22	-	22
Genève	7 817	-	1 293	6 524	1 580	4 944
Genthod	55	51	-	4	1	3
Grand-Saconnex	279	25	138	116	8	108
Gy	6	6	-	-	-	-
Hermance	8	6	-	2	2	-
Jussy	15	3	-	12	-	12
Laconnex	12	12	-	-	-	-
Lancy	2 229	25	131	2 073	104	1 969
Meinier	20	17	-	3	-	3
Neyrin	2 539	63	122	2 354	38	2 316
Onex	1 702	105	-	1 597	13	1 584
Perly-Certoux	369	27	87	255	1	254
Plan-les-Cuates	184	131	30	23	6	17
Pregny-Chambésy	55	27	-	28	-	28
Presinge	12	10	-	2	-	2
Puplinge	138	1	60	77	-	77
Russin	3	3	-	-	-	-
Satigny	35	24	-	11	-	11
Soral	7	7	-	-	-	-
Thonex	1 422	167	182	1 073	42	1 031
Troinex	42	40	-	2	1	1
Vandoeuvres	54	49	-	5	1	4
Vernier	3 100	46	230	2 824	62	2 762
Versoir	863	56	101	706	6	700
Veyrier	445	243	-	202	1	201
CANTON	25 623	1 838	2 911	20 874	2 044	18 830

1) Estimation

2) Logements occupés par des locataires ou des coopérateurs et logements de service

Source : SCS, statistique des bâtiments

Tableau 3

Parc de logements au 30 juin 1976

COMMUNES	Nombre 1) total de logements	Nombre de logements loués 2)						
		Total	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus
Aire-la-Ville	89	26	1	9	7	6	2	1
Anières	355	154	8	27	41	37	15	26
Avully	571	506	11	19	205	201	65	5
Avusy	156	50	3	11	10	9	7	10
Bardonnex	441	305	23	58	141	68	13	2
Bellevue	266	134	11	26	35	34	8	20
Bernex	2 157	1 481	114	384	461	389	116	17
Carouge	6 506	6 238	1 734	2 176	1 560	593	142	33
Cartigny	155	56	3	16	12	11	7	7
Céligny	151	88	9	22	20	16	6	15
Chancy	197	119	8	29	40	32	7	3
Chêne-Bougeries	3 210	2 488	430	492	616	418	266	266
Chêne-Bourg	2 332	2 002	350	805	582	182	50	33
Choulex	189	65	11	11	15	15	4	9
Collex-Bossy	175	69	12	11	18	13	7	8
Collonge-Bellerive	1 394	537	64	103	168	79	38	85
Cologny	988	419	73	67	87	80	31	81
Confignon	616	266	21	55	80	48	29	33
Corsier	393	193	10	59	57	29	12	26
Dardagny	257	167	13	42	67	30	10	5
Genève	81 931	78 889	21 167	27 116	18 621	7 420	2 561	2 004
Genthod	401	190	24	40	52	28	15	31
Grand-Saconnex	2 625	2 089	221	613	601	416	152	86
Gy	55	19	-	2	5	8	1	3
Hermance	185	85	8	20	22	20	7	8
Jussy	236	92	11	25	28	11	8	9
Lacornex	84	18	1	2	5	6	3	1
Lancy	9 103	8 179	824	2 114	2 909	1 842	324	166
Meinier	429	284	14	67	125	52	16	10
Meyrin	7 111	6 501	539	1 418	2 450	1 545	418	131
Onex	6 221	5 708	826	1 341	1 981	1 103	384	73
Perly-Certoux	660	442	40	143	184	61	10	4
Plan-les-Ouates	1 271	622	114	147	166	140	34	21
Pregny-Chambésy	707	352	45	78	97	60	28	44
Presinge	134	66	1	15	24	18	4	4
Puplinge	332	196	15	58	57	54	12	-
Russin	122	56	4	9	18	15	2	8
Satigny	633	374	62	90	118	65	22	17
Soral	106	46	2	7	19	6	6	6
Thônex	3 739	2 786	979	544	611	439	140	73
Troinex	373	152	15	34	44	35	8	16
Vandoeuvres	464	152	9	20	32	33	17	41
Vernier	10 565	9 434	888	3 049	3 114	1 548	571	264
Versoix	2 662	1 982	171	557	687	353	124	90
Veyrier	1 729	856	162	188	237	162	46	61
CANTON	152 476	134 933	29 051	42 119	36 429	17 730	5 748	3 856

1) Approximation : nombre total de logements selon le RPP 70, plus constructions de logements, moins démolitions de logements à louer

2) Estimation du nombre de logements loués à des locataires ou à des coopérateurs et des logements de service

Sources : RPP 70, statistique des bâtiments

rale des loyers à partir d'un seul segment du marché du logement et la connaissance de ce dernier ne permet pas d'estimer le niveau des loyers dans le canton. C'est pourquoi il est judicieux que la nouvelle statistique obéisse aux décisions fédérales.

Les logements de 6 pièces et plus qui représentent 2,9% du parc cantonal des logements loués sont, en outre, inclus dans la nouvelle statistique. Cette décision s'explique par l'intérêt de disposer d'informations sur l'ensemble des logements loués, par la possibilité qui en découle de contrôler la stricte représentativité de la statistique, par la possibilité offerte de mieux connaître les relations entre la taille des logements et leur loyer sans que ces divers avantages alourdissent de manière significative le coût de l'enquête.

### 2.1.2. Logements de service

Alors que dans la statistique actuelle les logements de service <sup>1)</sup> étaient exclus de l'enquête, la commission de statistique sociale et l'OFIAMI ont demandé de les intégrer dans le parc des logements loués soumis à l'enquête. Cette demande est fondée sur l'accroissement du nombre et de la proportion de ces logements en Suisse. A Genève, leur part dans le parc des logements loués est faible (1,8% selon le RFP 70) et elle tend à diminuer puisqu'entre décembre 1970 et juin 1976 seulement 0,7% des logements locatifs construits sont des appartements de service. Cependant, pour avoir des données homogènes et comparables avec le reste du pays, les logements de service sont introduits dans la statistique. Celle-ci porte, en conséquence, sur les appartements loués par des locataires ou des coopérateurs et sur les logements de service.

### 2.2. COMMUNES D'OBSERVATION

L'exploitation des données sur les loyers se faisant essentiellement au niveau des communes (résultats par commune), il n'est pas possible d'enregistrer les loyers dans toutes les communes. D'une part, l'enquête serait alourdie considérablement, d'autre part, les résultats ne seraient pas statistiquement significatifs pour des communes qui ont un parc de logements loués restreint. En conséquence, la "rentabilité" de la statistique, qui décroît avec l'inclusion de communes de plus en plus petites, serait marginalement presque nulle si l'enquête couvrait quasiment toutes les communes. Cependant, la représentativité de la statistique reste un objectif principal. Il est donc nécessaire de réaliser au mieux cet objectif sans entraîner des coûts exagérés.

Le nombre de communes soumises à l'enquête sur les loyers est augmenté <sup>2)</sup> afin d'améliorer la représentativité de la statistique. En effet,

- 
- 1) Logements mis à disposition par l'employeur, et l'employé est tenu d'y habiter par son contrat de travail.
  - 2) La statistique actuelle porte sur les communes de : Carouge, Chêne-Bourg, Grand-Saconnex, Genève, Lancy, Meyrin, Onex, Thônex, Vernier.

depuis 1966, date où l'enquête sur les loyers a incorporé de nouvelles communes, la construction de logements locatifs a été non seulement importante mais encore géographiquement diversifiée. En outre, si les communes incluses dans la statistique actuelle sont suffisamment représentatives pour connaître les loyers des logements de 2 et 3 chambres, elles le sont beaucoup moins pour l'enregistrement des loyers des appartements de 4 et 5 chambres.

L'extension géographique du champ de l'enquête se fait selon deux axes auxquels correspondent deux séries de critères de choix simples et explicites. Le premier axe s'intéresse à la recherche d'une représentativité générale de la statistique des loyers et à la satisfaction quantitative de cet objectif ; il concerne donc des communes de caractère urbain. Le second s'attache à disposer d'une enquête qui tienne compte de la diversité des communes du canton dont certaines gardent un caractère rural et à atteindre plus qualitativement cet objectif.

#### 2.2.1. Communes de caractère urbain

Le choix des communes de caractère urbain assure la prise en compte de la majorité du parc des logements loués dans le canton de Genève et permet une exploitation statistique au niveau de la commune en raison de la taille suffisante des parcs de logements loués communaux. Les critères de choix sont les suivants pour chaque commune :

- la commune fait partie de l'agglomération,
- la commune compte plus de 5 000 habitants,
- la commune a un parc de logements loués de plus de 1 000 unités.

En plus des 9 communes incluses dans la statistique actuelle, les communes de Bernex, Chêne-Bougeries et Versoix répondent à cette série de critères en juin 1976. D'autre part, dans toutes ces communes la part des logements loués dépasse les 2/3 du parc total de logements.

#### 2.2.2. Communes de caractère rural

Le choix de communes de caractère rural répond à la volonté de la commission de statistique sociale et de l'OFIAMT d'élargir la statistique à ce type de communes.

A Genève-même, plusieurs ensembles locatifs importants, souvent de style villageois, ont été construits dans des communes de type "rural". La prise en compte des logements loués dans ces communes permet d'affiner l'enquête sur les loyers et de la rendre plus sensible aux différences qui existent dans le parc cantonal des logements loués.

Le choix de ces communes s'opère selon les deux critères suivants :

- les logements loués représentent plus de 60% du parc communal de logements,
- le nombre de logements loués est d'au moins 400 unités.

Les communes d'Avully, de Perly-Certoux satisfont à ces critères et celle de Puplinge répondra à ces exigences en fin d'année. La commune de Collonge-Bellerive est incorporée dans l'enquête - bien qu'elle ne satisfasse que le premier critère - sur demande de l'OFIAMT 1).

Quelques autres communes ont plus de 400 logements loués mais la part de ceux-ci n'atteint pas le 60% du parc total de logements. Le deuxième critère est donc plus discriminatoire que le premier. Il permet de ne choisir, sur des bases quantitatives très simples, que des communes où les ensembles locatifs atteignent une certaine densité.

### 2.3. PARC DES LOGEMENTS LOUÉS SOUMIS A L'ENQUETE

Le parc de logements sur lequel porte l'enquête se compose de l'ensemble des logements loués de 16 communes. Il compte 134 933 logements à fin juin 1976. L'inclusion des logements autres que les 2 et 3 pièces dans la statistique des loyers pour les 9 communes actuellement soumises à l'enquête entraîne une augmentation de 70,1% du parc des logements loués. L'extension de l'enquête à de nouvelles communes se traduit par un accroissement de 6,3% du parc des logements loués.

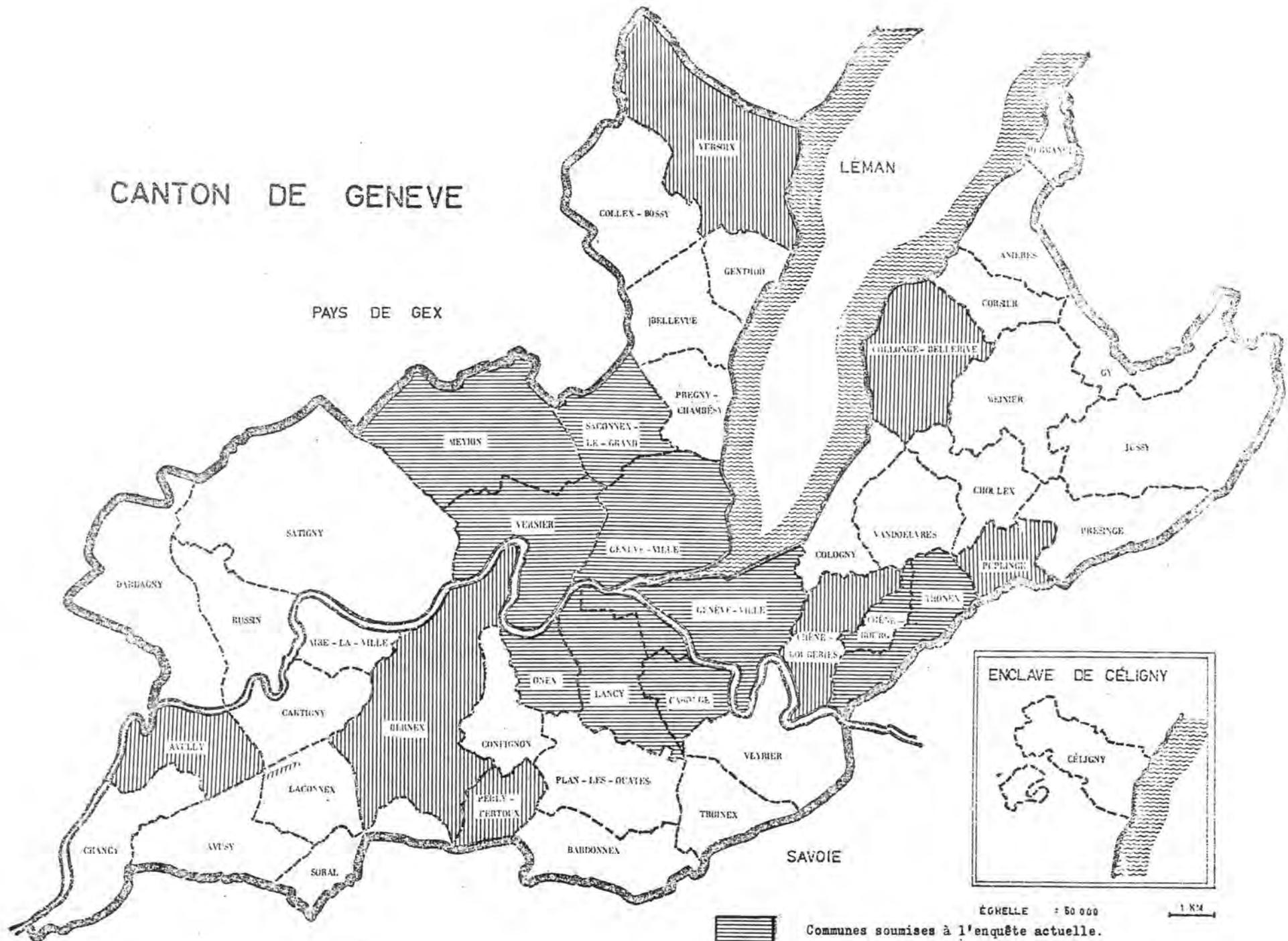
Le parc des logements loués sur lequel porte la statistique représente en moyenne 95,94% du parc cantonal. Cette proportion est d'autant plus forte que la grandeur des logements est petite : elle va de 97,67% pour les logements de 1 pièce à 93,48% pour les 5 pièces et 86,36% pour les 6 pièces et plus 2). La structure par taille des logements du parc utilisé comme base d'enquête s'écarte de moins de 0,5% de la structure correspondante du parc cantonal total des logements loués. La représentativité du parc de logements choisi peut en conséquence être jugée comme bonne.

La carte de la page suivante situe les 16 communes dont le parc des logements est observé. A la suite de celle-ci, le tableau 4 présente le parc des logements loués selon leur nombre de pièces dans les 16 communes choisies à fin juin 1976. Le tableau 5 met en évidence la structure par taille de logements du parc des logements loués des différentes communes choisies. Enfin, le tableau 6 montre la répartition des logements de différentes tailles entre les 16 communes. On constate le poids très grand de la ville de Genève mais aussi les contributions très variables d'une commune à l'autre au total du parc des logements choisis selon les différentes tailles de logements.

- 
- 1) Le choix de cette commune est fait en fonction d'un plan d'échantillonnage représentatif pour l'ensemble du pays mais non pas pour chaque canton.
  - 2) De nombreux logements de 6 pièces et plus se trouvent dans des villas et ne doivent pas être pris en compte par la statistique.

# CANTON DE GENEVE

PAYS DE GEX



Communes soumises à l'enquête actuelle.



Nouvelles communes.

ÉCHELLE : 50 000

1 KM

Parc de logements des 16 communes, à fin juin 1976<sup>1)</sup>

Communes	Nombre total de logements <sup>2)</sup>	Nombre de logements loués <sup>3)</sup>						
		Total	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
Avully	571	506	11	19	205	201	65	5
Bernex	2 157	1 481	114	384	461	389	116	17
Carouge	6 506	6 238	1 734	2 176	1 560	593	142	33
Chêne-Bougeries	3 210	2 488	430	492	616	418	266	266
Chêne-Bourg	2 332	2 002	350	805	582	182	50	33
Collonge-Bellerive	1 394	537	64	103	168	79	38	85
Genève	81 931	78 889	21 167	27 116	18 621	7 420	2 561	2 004
Grand-Saconnex	2 625	2 089	221	613	601	416	152	86
Lancy	9 103	8 179	824	2 114	2 909	1 842	324	166
Meyrin	7 111	6 501	539	1 418	2 450	1 545	418	131
Onex	6 221	5 708	826	1 341	1 981	1 103	384	73
Perly-Certoux	660	442	40	143	184	61	10	4
Puplinge	332	196	15	58	57	54	12	-
Thônex	3 739	2 786	979	544	611	439	140	73
Vernier	10 565	9 434	888	3 049	3 114	1 548	571	264
Versoix	2 662	1 982	171	557	687	353	124	90
TOTAL	141 119	129 458	28 373	40 932	34 807	16 643	5 373	3 330
		en % de l'ensemble des communes du canton						
	92,55	95,94	97,67	97,18	95,55	93,87	93,48	86,36

1) Estimation ; données issues du RFP 70 et de la statistique des bâtiments du SCS.

2) Approximation : nombre total de logements selon RFP, plus constructions de logements, moins démolitions de logements loués.

3) Logements occupés par des locataires ou des coopérateurs et logements de service.

Tableau 5

Structure du parc des logements loués <sup>1)</sup>  
des 16 communes, à fin juin 1976 <sup>2)</sup>, en % <sup>3)</sup>

Communes	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Part totale des logements loués
Avully	2,17	3,76	40,51	39,72	12,85	0,99	88,62
Bernex	7,70	25,93	31,13	26,27	7,83	1,15	68,66
Carouge	27,80	34,88	25,01	9,51	2,28	0,53	95,88
Chêne-Bougeries	17,28	19,78	24,76	16,80	10,69	10,69	77,51
Chêne-Bourg	17,48	40,21	29,07	9,09	2,50	1,65	85,85
Collonge-Bellerive	11,92	19,18	31,29	14,71	7,08	15,83	38,52
Genève	25,83	34,37	23,60	9,41	3,25	2,54	96,29
Grand-Saconnex	10,58	29,34	28,77	19,91	7,28	4,12	79,58
Lancy	10,08	25,85	35,57	22,52	3,96	2,03	89,85
Meyrin	8,29	21,81	37,69	23,77	6,43	2,02	91,42
Onex	14,47	23,49	34,71	19,32	6,73	1,28	91,75
Perly-Certoux	9,05	32,35	41,63	13,80	2,26	0,91	66,97
Puplinge	7,65	29,59	29,08	27,55	6,12	-	59,04
Thônex	35,14	19,53	21,93	15,76	5,03	2,62	74,51
Vernier	9,41	32,32	33,01	16,41	6,05	2,80	89,30
Versoix	8,63	28,10	34,66	17,81	6,26	4,54	74,46
TOTAL	21,92	31,62	26,89	12,86	4,15	2,57	91,74
Canton	21,53	31,22	27,00	13,14	4,26	2,86	88,50

1) Logements occupés par des locataires ou des coopérateurs et logements de service

2) Estimation selon les données du tableau 3

3) Le total de chaque commune égale 100%

Distribution du parc des logements  
des 16 communes, à fin juin 1976 1)

Communes	Nombre total de logements	Logements loués 2)						
		Total	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
Avully	0,41	0,39	0,04	0,05	0,59	1,21	1,21	0,15
Bernex	1,53	1,14	0,40	0,94	1,32	2,34	2,16	0,51
Carouge	4,61	4,82	6,11	5,32	4,48	3,56	2,64	0,99
Chêne-Bougeries	2,28	1,92	1,52	1,20	1,77	2,51	4,95	7,99
Chêne-Bourg	1,65	1,55	1,23	1,97	1,67	1,09	0,93	0,99
Collonge-Bellerive	0,99	0,42	0,23	0,25	0,48	0,48	0,71	2,55
Genève	58,06	60,94	74,60	66,25	53,50	44,58	47,66	60,18
Grand-Saconnex	1,86	1,61	0,78	1,50	1,73	2,50	2,83	2,58
Lancy	6,45	6,32	2,90	5,17	8,36	11,07	6,03	4,99
Meyrin	5,04	5,02	1,90	3,46	7,04	9,23	7,78	3,93
Onex	4,41	4,41	2,91	3,28	5,69	6,63	7,15	2,19
Perly-Certoux	0,47	0,34	0,14	0,35	0,53	0,37	0,19	0,12
Puplinge	0,24	0,15	0,05	0,14	0,16	0,32	0,22	-
Thônex	2,65	2,15	3,45	1,33	1,76	2,64	2,61	2,19
Vernier	7,49	7,29	3,13	7,45	8,95	9,30	10,63	7,93
Versoix	1,89	1,53	0,60	1,36	1,97	2,12	2,31	2,70
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

1) Estimation selon les données du tableau 3

2) Logements occupés par des locataires ou des coopérateurs et logements de service

### 3. ECHANTILLON DES LOGEMENTS SOUMIS A L'ENQUETE

L'enquête sur les loyers est faite par sondage. Le taux de sondage utilisé dans le canton de Genève pour l'enquête actuelle est de 20%, c'est-à-dire que 1/5 des logements appartenant aux types d'appartements et aux communes soumises à l'enquête entrent dans l'échantillon des logements dont le loyer est observé. Dans l'ensemble du pays, les taux de sondage varient entre 5% et 25% selon les communes.

#### 3.1. TAUX DE SONDAGE LIMITES

Les limites inférieure et supérieure du taux de sondage utilisable pour cette statistique sont de 10% et 20% selon une analyse faite par le SCS. Le choix d'un taux de sondage entre ces deux taux, dont l'écart est grand, dépend de l'objectif principal fixé à la statistique : si l'accent est mis sur la connaissance du niveau des loyers, la taille de l'échantillon pourrait être plus petite que si l'intérêt se porte essentiellement sur l'enregistrement des mouvements des loyers ; si le dépouillement des données a pour point d'insistance la commune au lieu du canton, la taille de l'échantillon devrait être augmentée; par exemple, l'étude des loyers selon le nombre de pièces des logements implique un échantillon beaucoup plus important si celle-ci s'effectue à l'échelon communal plutôt qu'au niveau cantonal.

Le taux de 10% est suffisant pour les types de logements les plus fréquents et une exploitation des résultats au niveau communal. Il l'est aussi pour tous les types de logements si les données sont utilisées au niveau cantonal ou, pour des petites communes, au niveau de groupes de communes.

Le taux de 20% est très élevé. Il permet d'opérer tous les traitements statistiques des données sans que certains résultats soient statistiquement non significatifs car trop entachés d'erreurs aléatoires.

En mettant l'accent sur le coût de la statistique, il faut savoir que celui-ci se décompose en coût de l'information sur les immeubles dans lesquels se trouvent des logements soumis à l'enquête et coût de l'information sur les logements. Compte tenu de la taille des immeubles locatifs dans le canton 1), une variation du taux de sondage n'affecterait presque pas le premier élément du coût total. Quant au deuxième élément, il faut constater que des économies d'échelle non négligeables existent dans la mesure où des séries de données peuvent être obtenues directement par ordinateur.

La possibilité de recourir à des taux de sondage variables selon les types de logements et/ou les communes a été écartée pour des raisons liées à la constitution de l'échantillon et à la gestion de la statistique.

---

1) En moyenne, on compte 14 à 15 appartements par immeuble locatif. La distribution des immeubles selon leur taille est la suivante : immeubles de 3 à 4 logements : 15,4%, de 5 à 9 logements : 24,3%, de 10 à 19 logements : 35,0%, de 20 à 49 logements : 23,7%, de 50 logements et plus : 1,6%. Il y a donc plus de 60% des immeubles qui comptent 10 logements et plus. Ces chiffres sont des estimations issues du RFP 70.

Enfin, le fait d'avoir un parc de logements loués de référence - d'où est issu l'échantillon - plus représentatif et un taux de sondage plus faible est préférable pour la validité des résultats à un parc de logements moins représentatif et un taux de sondage plus important.

### 3.2. TAUX DE SONDAGE UTILISE

L'OFIANT a fixé récemment un taux de sondage uniforme pour l'ensemble du pays afin d'harmoniser les échantillons des différents cantons et communes. Ce taux est de 1/8 (12,5%). Il se situe entre les deux taux limites présentés ci-dessus.

### 3.3. TAILLE DE L'ECHANTILLON DE LOGEMENTS

En appliquant le taux de sondage de 1/8 au parc de référence des logements loués, on obtient un échantillon de 16 180 logements <sup>1)</sup>. Ces 16 180 appartements représentent 11,99% de l'ensemble des logements loués dans le canton ; ce taux est lui-même encore satisfaisant puisqu'il dépasse le taux limite de 10%. Si l'enquête était maintenue selon les mêmes règles qu'actuellement - logements de 2 et 3 pièces de 9 communes choisis avec un taux de sondage de 20% - l'échantillon aurait une taille de 14 320 unités <sup>2)</sup>. L'extension du champ d'enquête liée à la baisse du taux de sondage se traduit par un accroissement de 13,0% du nombre de logements soumis à l'enquête.

Il faut encore remarquer, que dans un but de rationalisation de l'enquête, les loyers de tous les appartements situés dans des immeubles subventionnés par l'Etat ne seront plus enregistrés auprès des régies ou des propriétaires de ceux-ci mais seront communiqués par l'office cantonal du logement. Cette nouvelle procédure concerne environ 25% des logements soumis à l'enquête sur les loyers. En outre, les loyers d'environ 4% des logements seront communiqués par l'administration de la ville de Genève. En définitive, les renseignements demandés aux régies ou aux propriétaires d'immeubles concerneront probablement un nombre égal voire légèrement plus faible de logements qu'actuellement.

### 3.4. CONSTITUTION DE L'ECHANTILLON DE LOGEMENTS

En raison de l'élargissement du champ de l'enquête, de la modification du taux de sondage et des lacunes constatées dans l'échantillon actuel (cf. annexe II, Analyse de la validité de la statistique actuelle), un nouvel échantillon est établi <sup>3)</sup>. Il est tiré du fichier des ménages du contrôle de l'habitant, seule base d'échantillonnage actuellement disponible. De ce fichier, proviennent toutes les caractéristi-

- 1) La taille de l'échantillon sera en fait légèrement plus petite en raison de l'élimination de pièces indépendantes sous-louées et des logements loués meublés.
- 2) La taille effective de l'échantillon est plus faible en raison de la mauvaise représentativité de celui-ci (cf. annexe II, Analyse de la validité de la statistique actuelle).
- 3) Le nouvel échantillon est totalement indépendant de l'ancien.

ques qui permettent l'identification des logements inclus dans l'enquête.

La représentativité de l'échantillon est contrôlée en comparant les données de l'échantillon à celles du parc des logements loués des 16 communes choisies qui figurent dans les tableaux 4, 5 et 6 du chapitre précédent. Des ajustements successifs permettent de rendre l'échantillon conforme au parc de logements de référence.

#### 4. VARIABLES DE LA STATISTIQUE DES LOYERS

Les variables ou caractéristiques figurant dans la statistique des loyers sont présentées d'abord synthétiquement, puis leur contenu est décrit en détail, variable par variable.

##### 4.1. ENSEMBLE DES VARIABLES DE LA STATISTIQUE DES LOYERS

Le tableau ci-dessous dresse la liste des différentes variables ou caractéristiques de la nouvelle statistique des loyers. Le nombre de positions ou de caractères de chaque variable ainsi que l'origine de l'introduction des caractéristiques figurent dans le tableau 7.

Tableau 7

Variables de la statistique des loyers

Zone	Variable	Nombre de positions	caractéristique		
			actuelle	demandée	nouvelle
1	Numéro de la statistique 1)	3			X
2	Numéro du logement 1)	8	X 3)		
3	Régie 1)	3	X		
4	Commune	2	X 3)		
5	Cole rue	4	X		
6	Numéro dans la rue	4	X		
7	Année de construction	3	X 3)		
8	Type de propriété - juridique	2		X 4)	X 4)
9	- économique	2		X 4)	X 4)
10	Etage	3	X 3)		
11	Nombre de pièces	3	X 3)		
12	Statut d'occupation	1		X	
13	Nature du logement	1		X 4)	X 4)
14	Code surtaxe 1)	1		X	
15	Nom du locataire 2)	24	X		
16	Numéro du logement selon la régie 2)	8	X		
17	Loyer annuel précédent	6	X		
18	Loyer annuel actuel	6	X		
19	Surtaxe précédente	6		X 4)	X 4)
20	Surtaxe actuelle	6		X 4)	X 4)
21	Variation extraordinaire des loyers 1)	2			X
22	Provenance des logements nouveaux 1)	1			X
23	Date de la dernière mise à jour 1)	4			X
TOTAL		103			

- 1) Caractéristiques auxiliaires utilisées pour la gestion interne de la statistique.
- 2) Caractéristiques auxiliaires utilisées pour l'identification des logements par les informateurs (régies, services administratifs).
- 3) Caractéristiques figurant déjà dans la statistique actuelle dont la codification doit être systématisée et améliorée.
- 4) Caractéristiques demandées par l'OFLAMT soit indirectement, soit partiellement.

Les variables dont l'identification est améliorée par rapport à l'ancienne statistique sont le numéro de logement et la commune qui font l'objet de deux codes distincts, le numéro dans la rue, l'année de construction de l'immeuble. Le nombre de pièces du logement est déterminé selon d'autres règles que précédemment.

Les variables nouvelles demandées par l'OFIAMT portent sur l'année de construction de l'immeuble dont l'enregistrement doit être systématisé, le type de propriété de l'immeuble qui est déterminé selon deux codes distincts, le statut d'occupation du logement ainsi que la prise en compte des surtaxes éventuelles liées à l'usage du logement. (Cette dernière demande se traduit par 3 nouvelles variables liées entre elles). En lien avec l'inclusion des surtaxes, l'identification de la nature du logement est introduite dans la statistique. De plus, l'OFIAMT a édité de nouvelles règles pour l'arrondissement du nombre de pièces des logements.

Au sujet de la prise en considération des éventuelles surtaxes, il faut souligner que celles-ci n'interviennent pas dans la statistique des loyers (niveau des loyers selon le nombre de pièces et la commune, par exemple) mais qu'elles seront incluses dans le calcul de l'indice des loyers qui entre en tant qu'indice partiel dans l'élaboration de l'indice des prix à la consommation. En effet, cet indice partiel se rapporte au coût supporté par un ménage pour se loger (coût du logement), indépendamment de la structure de ce coût.

Sur les 23 variables de la statistique, 9 remplissent un rôle auxiliaire limité à la gestion ou à l'enregistrement des informations de la statistique.

Finalement, on peut signaler que le nom des rues où se trouvent les logements inclus dans la statistique ne figure plus en clair dans celle-ci.

L'introduction de variables destinées à l'analyse de l'évolution des loyers est prévue. Ces variables ont un caractère "historique" et signalent les mutations enregistrées par les variables "de situation" qui sont présentées dans ce document. La fonction de ces variables historiques est d'indiquer les modifications de type de propriété, de régie, de statut d'occupation, de nombre de pièces, de nature du logement, le changement de locataire, l'introduction et la suppression de surtaxes avec la mention des dates où ces modifications ont lieu. En outre, les changements de loyers avec les motifs de variations importantes sont répertoriés et datés.

#### 4.2. PRESENTATION DETAILLEE DES VARIABLES

Les variables sont décrites et commentées selon le même ordre que dans le tableau 7. Les codes des nomenclatures utilisées pour l'enregistrement des caractéristiques ne sont pas indiqués dans ce document pour ne pas en alourdir le texte. Cependant, toutes les rubriques des nomenclatures sont mentionnées.

##### 1. Numéro de la statistique

La statistique des loyers est identifiée par un numéro de code invariable à 3 positions. Cette variable est utilisée pour la gestion de la statistique.

## 2. Numéro du logement

Un numéro d'identification non significatif de 8 chiffres est attribué à chaque logement. Une première tranche de 5 chiffres est utilisée pour identifier les immeubles, une seconde de 2 chiffres sert à la numérotation des logements à l'intérieur des immeubles et une troisième d'un chiffre contient un numéro de contrôle. Cette variable est utile pour la gestion de la statistique.

## 3. Régie

Chaque régie ou informateur est identifié par un numéro d'ordre à 3 positions.

## 4. Commune

Les communes sont codifiées au moyen du numéro du code fédéral des communes. Seuls les deux derniers chiffres de ce code sont utilisés car les deux premiers sont constants pour le canton.

## 5. Code voie

Les voies (rues, chemins, etc) sont codifiées selon le code développé par le fichier d'organisation géographique (CODFOG). Ce code a 4 positions. Le nom des rues ne figure plus en clair dans la statistique. Une table permet de passer du code au nom de l'artère.

## 6. Numéro dans la rue

Le numéro dans la rue est enregistré dans une zone de 3 chiffres ; un quatrième caractère permet de compléter le numéro par les indications A, B, bis, etc.

## 7. Année de construction

L'année de construction est codifiée systématiquement depuis 1947 en utilisant les 3 derniers chiffres du millésime. Pour les logements construits avant 1947, le code "000" est utilisé. En effet, pour les logements anciens, l'année de construction n'est souvent pas significative en raison des différentes politiques d'entretien des immeubles et d'éventuelles rénovations ou transformations partielles ou totales des logements et des immeubles.

L'année de construction n'est jamais modifiée. Cette règle s'applique même lors de transformations totales d'immeubles.

## 8. et

## 9. Type de propriété

Les indications sur le type de propriété doivent permettre de connaître les catégories d'agents économiques qui possèdent des immeubles et la forme juridique de la propriété de ceux-ci, c'est-à-dire la forme juridique de la propriété sous laquelle des agents économiques possèdent des biens immobiliers.

L'OFIAMT propose une nomenclature sur le régime de la propriété définie comme statut juridique du propriétaire. Cette nomenclature, assez peu détaillée, prend en considération à la fois la nature juridique du propriétaire et sa catégorie économique. Cette solution entraîne une perte d'informations importante par rapport aux indications nécessaires pour appliquer la nomenclature. Elle pose de plus des problèmes de codification car la nomenclature ne couvre pas la totalité du champ de relations entre catégorie économique et nature juridique du propriétaire.

Il est préférable de distinguer la nature juridique du propriétaire et sa catégorie économique en utilisant deux nomenclatures et deux codes distincts. Le croisement de ces informations permet notamment de reconstituer les codes proposés par l'OFIAMT.

La nomenclature se rapportant à la nature juridique du propriétaire est exhaustive mais regroupe certaines natures juridiques et en divise d'autres. Le code à 2 positions identifie les catégories suivantes :

- personnes physiques, société simple
- SI
- coopérative immobilière, d'habitations, de construction
- autres personnes morales (non compris : association, fondation)
- association, fondation
- commune
- canton
- Confédération
- fondation de droit public
- autres établissements de droit public
- Etats étrangers
- organisations internationales
- sociétés constituées d'après le droit étranger
- inconnu ou sans indication

La nomenclature de la catégorie économique du propriétaire est exhaustive mais peu détaillée. Elle utilise un code à 2 positions. Celles-ci se rapportent à des catégories qui regroupent un grand nombre de propriétaires et qui sont relativement facilement identifiables :

- propriété individuelle
- assurances privées
- banques
- autres entreprises industrielles ou commerciales

- caisse de prévoyance
- assurances sociales
- collectivités publiques
- autres établissements de droit public (non classés ailleurs)
- autres propriétaires (non classés ailleurs)
- inconnu, sans indication

Les larges regroupements opérés dans la codification du type de propriété s'expliquent par leur caractère auxiliaire dans la statistique des loyers. Ces regroupements doivent également faciliter la mise à jour de cette variable de la statistique des loyers.

#### 10. Etage

L'étage du logement est identifié par un code à 3 positions. L'entresol et le sous-sol sont distingués car leur situation influence le niveau du loyer. En revanche, les appartements situés sur deux étages ne sont pas enregistrés comme tels car leur nombre est trop faible pour qu'un échantillon puisse en être représentatif. D'autre part, cette caractéristique ne semble pas être déterminante pour le niveau du loyer. Un seul étage, l'inférieur, est donc codifié pour ces appartements.

#### 11. Nombre de pièces

Le comptage du nombre de pièces s'effectue selon la pratique usuelle des milieux immobiliers à Genève. Les fractions de pièces sont enregistrées dans la statistique. Le nombre de pièces ainsi relevé peut s'écarter du nombre de chambres plus la cuisine ou du nombre de pièces effectifs d'un logement. Cette solution est la seule qui puisse être retenue sans procéder à une enquête ad hoc sur le terrain. De plus, elle s'aligne sur l'usage local tel qu'il existe sur le marché du logement.

Un code à trois positions enregistre le nombre de pièces ; les deux premières positions se rapportent aux pièces-entières, la troisième aux fractions de pièces.

Pour le calcul de l'indice, les fractions de pièces sont supprimées. En outre, pour l'enquête nationale, les cuisines, cuisines - salles à manger et les mansardes ne comptent pas pour des pièces. Les logements de plus de 5 chambres ne sont pas pris en considération pour le calcul des indices suisses et genevois. Ces logements figurent cependant dans la statistique afin d'assurer la représentativité de celle-ci et permettre différentes études sur le niveau des loyers.

#### 12. Statut d'occupation

Le statut d'occupation du logement est enregistré par un code à une position. L'introduction de cette variable résulte de la demande de l'OFIAMT.

Les positions retenues sont les suivantes :

- logement occupé par un locataire
- logement loué par une entreprise et mis à disposition de son personnel
- logement occupé par un coopérateur
- logement de service
- logement en propriété occupé par son propriétaire ou un locataire actionnaire
- maison à un logement en pleine propriété
- logement occupé par le propriétaire de l'immeuble
- autre statut d'occupation (logement gratuit, bail à ferme, etc)
- statut d'occupation inconnu.

Les logements loués par une entreprise et mis à disposition de son personnel sont assimilables à des logements occupés par un locataire. Il s'agit, en fait, d'une subdivision du statut d'occupation "locataire". Les titulaires d'un logement de service sont tenus d'y habiter de par leur contrat de travail car leur logement est nécessaire à l'exercice de leur activité rémunérée. La résiliation ou la modification des relations de travail entraînent la fin de l'occupation du logement de service. Les logements de service sont principalement des logements de concierges et de gardiens.

L'OFIAMT n'opère pas la distinction entre locataires et coopérateurs. En revanche, elle définit les positions de "logement en propriété occupé par son propriétaire ou un locataire actionnaire" et "maison à un logement en pleine propriété" qui ne doivent normalement pas être utilisées pour une statistique sur les loyers.

Les différentes positions définies ci-dessus permettent de disposer d'une nomenclature exhaustive. En fait, seules les quatre premières positions sont utilisées dans l'enquête sur les loyers.

### 13. Nature du logement

La nature du logement est identifiée par le code suivant à une position :

- logement à loyer libre
- habitation bon marché (HBM)
- habitation à loyer modéré (HLM)
- habitation pour classes moyennes (HCM)
- immeuble à plan financier contrôlé et logements non subventionnés dans immeuble HLM ou HCM
- inconnu

Le classement s'effectue au niveau du logement car un immeuble peut regrouper des appartements de natures différentes. Un logement peut, avec le temps, changer de nature. Par exemple, les loyers HCM deviennent libres après 10 ou 15 ans, ceux des immeubles dont le plan financier est contrôlé après 10 ans.

*14. Surtaxe*

Cette variable qualitative à une position est importante pour la gestion de la statistique : elle indique si le loyer d'un logement HBM 1) ou HLM est majoré ou non par une surtaxe. Celle-ci n'est pas prise en compte pour l'analyse des loyers mais pour connaître le coût total du logement.

*15. Nom du locataire*

Le nom est inscrit en toutes lettres dans une zone qui compte 24 caractères. Le nom du locataire n'est utile que pour l'enregistrement des loyers auprès des régies en permettant d'identifier les logements dans les immeubles.

*16. Numéro du logement selon la régie*

Le numéro d'ordre attribué par une régie à un logement est inscrit dans une zone de 8 caractères. Ce numéro a pour but de faciliter l'identification des logements.

*17. Loyer précédent*

Le loyer annuel enregistré lors de l'enquête précédente est inscrit, en francs, dans une zone pouvant compter 6 caractères. Le loyer ne comprend pas les charges. Le montant du loyer est converti en loyer mensuel en francs entiers pour la statistique fédérale.

*18. Loyer actuel*

Le loyer annuel actuel est celui qui a cours le mois où l'enquête a lieu.

*19. Surtaxe précédente*

Le montant de l'éventuelle surtaxe annuelle payée par des locataires d'HLM est indiqué, en francs, dans une zone de 6 positions. La surtaxe précédente est celle qui se rapporte au loyer précédent. Le montant de la surtaxe annuelle est converti en montant mensuel pour la statistique fédérale.

*20. Surtaxe actuelle*

La surtaxe actuelle est celle qui doit être payée à l'époque où l'enquête a lieu. Les surtaxes sont calculées une fois l'an et lors des modifications du montant du loyer.

---

1) Il est possible que des surtaxes soient perçues à l'avenir pour des HBM.

## 21. *Variation extraordinaire du loyer*

Cette variable qualitative a pour but de signaler des variations d'au moins 10% - en plus ou en moins - des loyers par rapport au semestre précédent. Cette variable qualitative occupe deux positions. L'explication de l'amplitude de la variation doit être établie afin d'éviter d'enregistrer une information erronée. Les rubriques retenues sont les suivantes :

- rénovation du logement
- rénovation de l'immeuble et du logement
- rénovation extérieure de l'immeuble
- installation du chauffage central
- installation d'une salle de bain
- installation d'un ascenseur
- mise à disposition d'une pièce supplémentaire
- mise à disposition de plusieurs pièces supplémentaires
- retrait de la disposition d'une pièce
- retrait de la disposition de plusieurs pièces
- autre modification

Il faut remarquer que les changements du nombre de pièces impliquent une modification du type de logement.

## 22. *Provenance des logements nouveaux*

Cette variable d'une position est utilisée pour la gestion interne de la statistique. Chaque semestre, les loyers de l'ensemble des nouveaux logements loués et occupés des communes soumises à l'enquête sont pris en compte afin de disposer de données significatives sur les loyers des nouveaux logements. Le semestre suivant, 1/8 de ces logements rejoignent l'échantillon des logements loués. Les nouveaux logements sont en outre distingués selon qu'ils se trouvent dans des immeubles neufs ou dans des immeubles transformés. Les rubriques de cette variable sont les suivantes :

- logement d'un immeuble neuf, inclus dans l'échantillon
- logement d'un immeuble neuf, non inclus dans l'échantillon
- logement neuf d'un immeuble transformé, inclus dans l'échantillon
- logement neuf d'un immeuble transformé, non inclus dans l'échantillon

Remarque :

Lorsque des logements sont exclus de l'échantillon, cette variable remplit une autre fonction, elle en indique la cause :

- démolition
- changement d'affectation

- changement du statut d'occupation
- interdiction d'habiter le logement (par mesure d'hygiène, par exemple).

*23. Date de la dernière mise à jour*

Le mois et l'année de la dernière mise à jour de l'une ou l'autre des variables de la statistique sont enregistrés. Ils permettent de contrôler la gestion de la statistique et de dater les informations qui sont transférées comme variables "historiques".

## 5. FREQUENCE DES OBSERVATIONS

La statistique des loyers est élaborée semestriellement. Elle porte sur les niveaux des loyers annuels aux mois de mai et de novembre. La fréquence et les mois d'enquête de la nouvelle statistique sont identiques à ceux de la statistique actuelle.

Chaque semestre, l'échantillon est ajusté à l'évolution du parc des logements loués et le contenu de certaines variables est revu.

### 5.1. AJUSTEMENT SEMESTRIEL DE L'ECHANTILLON

Le schéma de la page suivante décrit les modifications que l'échantillon enregistre dans le temps.

La statistique des loyers porte sur des logements loués occupés ; en conséquence, les logements vacants et les logements libérés pour transformation quittent provisoirement le champ de l'enquête <sup>1)</sup>. Ils restent cependant dans l'échantillon de logements afin d'être réintroduits dans la statistique dès qu'ils sont réoccupés. En revanche, les logements démolis, changeant d'affectation, de statut d'occupation ou dans lesquels il est interdit d'habiter quittent définitivement l'échantillon des logements.

Les nouveaux logements situés dans des immeubles neufs ou transformés entrent dans l'échantillon lorsqu'ils sont occupés pour la première fois.

Les logements loués dans des villas ne sont pas compris dans l'enquête par définition alors que l'impossibilité d'inclure dans celle-ci des logements en propriété qui sont mis en location, des anciens logements meublés ou gratuits constitue une lacune.

L'échantillon est donc stable dans le sens où il n'enregistre que les mouvements qui affectent le parc des logements loués.

### 5.2. REVISION DU CONTENU DES VARIABLES

Le contenu d'un certain nombre de variables est fixé définitivement lors de l'entrée d'un logement dans l'échantillon. Il s'agit des caractéristiques suivantes :

- numéro du logement,
- commune,
- voie,
- numéro dans la voie,
- année de construction de l'immeuble,
- étage du logement
- nombre de pièces du logement.

D'autres variables sont contrôlées tous les 6 mois, mais leur contenu change peu fréquemment :

- régie,

---

1) Ces logements sont identifiés par un code particulier d'une position du numéro de la statistique.

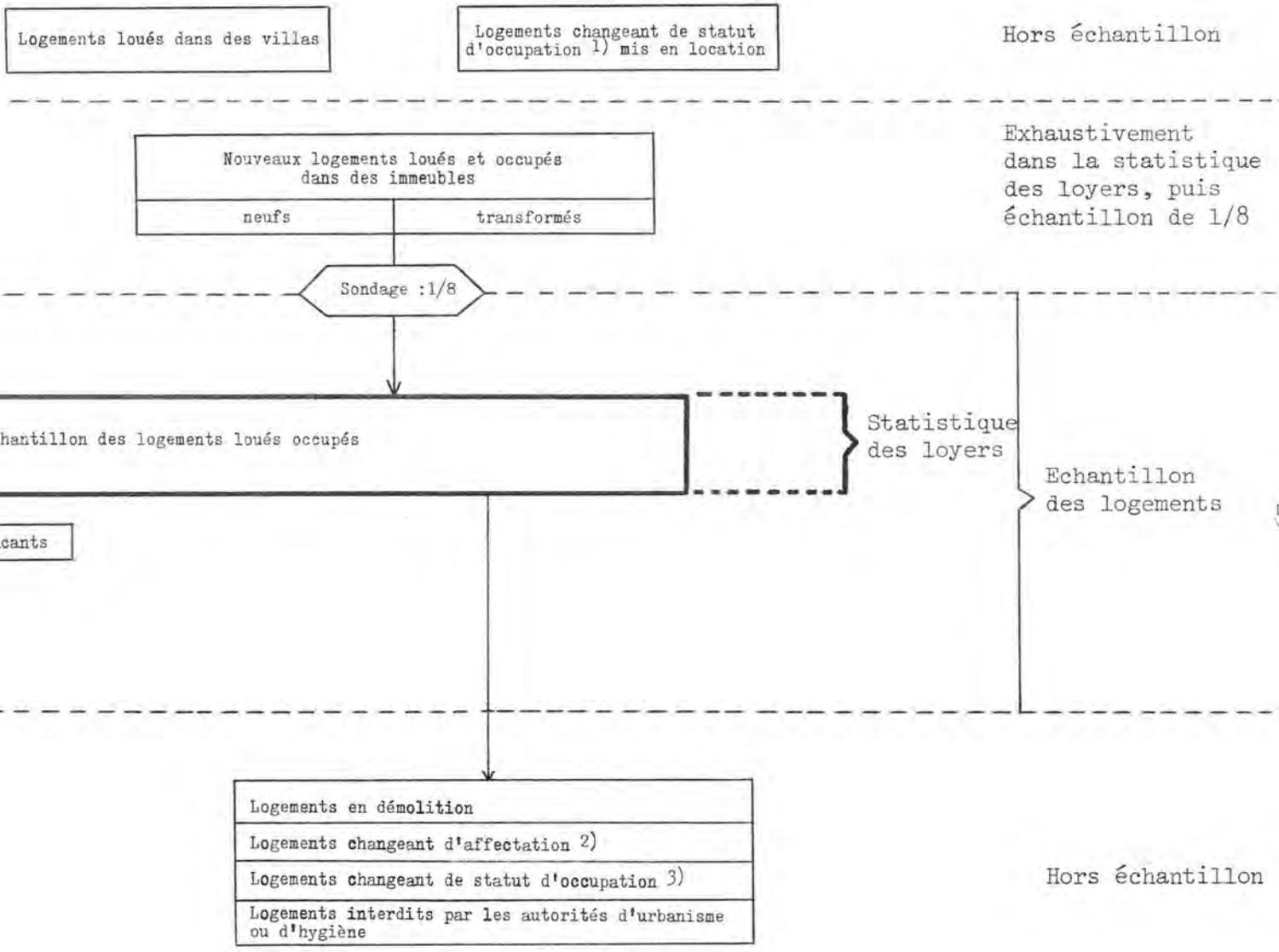
- type de propriété de l'immeuble,
- statut d'occupation,
- nature du logement,
- numéro du logement selon la régie.

Enfin, le contenu d'autres variables est susceptible de se modifier plus souvent :

- nom du locataire,
- loyer,
- surtaxe.

Les modifications enregistrées par les autres variables découlent des changements qui affectent les caractéristiques précitées.

Ces indications portent sur des tendances moyennes et ne sont pas valables pour tous les logements inclus dans l'échantillon. Pour l'ensemble des logements la validité du contenu de chaque variable est contrôlée lors de chaque enquête semestrielle.



1) Logements en propriété, gratuits, etc. mis en location, et anciens logements meublés loués non meublés.  
 2) Logements transformés en locaux commerciaux, en logements mixtes ou meublés.  
 3) Logements en propriété, occupés par le propriétaire de l'immeuble, gratuits.

STATISTIQUE ACTUELLE SUR LES LOYERS

1. Caractéristiques de la statistique

La statistique des loyers actuellement élaborée à Genève par le service cantonal de statistique a été conçue dans l'optique du calcul de l'indice des loyers qui est intégré, comme indice partiel, dans les indices suisse et genevois des prix à la consommation. Elle ne constitue pas une statistique complète et représentative des loyers pratiqués sur le marché du logement.

Les différentes caractéristiques de la statistique des loyers sont présentées ci-dessous.

1.1. Définition des loyers observés

Les loyers relevés sont les loyers annuels sans les charges. Pour les logements à loyers modérés, les surtaxes éventuelles ne sont pas comprises dans les montants des loyers.

1.2. Types de logements soumis à l'enquête

Les logements dont les loyers sont observés sont des appartements de 2 et 3 pièces (cuisine non comprise). Les logements de 1½ pièce sont assimilés aux 2 pièces, ceux de 2½ pièces aux 3 pièces.

1.3. Communes d'observation

Le relevé des loyers porte sur 9 communes : Carouge, Chêne-Bourg, Grand-Saconnex, Genève, Lancy, Meyrin, Onex, Thônex, Vernier. Ces communes, appartenant à l'agglomération, ont été choisies, en 1967, selon les critères suivants :

- 20% de leur population résidente habitent des appartements de 2 ou 3 pièces;
- 20% des appartements de 2 ou 3 pièces représentent au moins 100 appartements ; autrement dit, la commune d'observation doit compter au minimum 500 appartements de 2 ou 3 pièces.

1.4. Catégories des logements

Pour la commune de Genève, les logements dont le loyer est observé sont répartis en trois catégories :

- logements anciens : construits avant 1947 ;
- logements récents : construits de 1947 jusqu'à l'avant-dernier relevé des loyers ;
- logements neufs : mis sur le marché lors du dernier semestre.

Pour toutes les autres communes, les deux premières catégories de logements sont confondues, car les appartements construits avant 1947 y sont peu nombreux.

#### 1.5. Fréquence de l'enquête

L'enquête sur les loyers est semestrielle. Elle porte sur les mois de mai et de novembre.

#### 1.6. Taux de sondage

Dans les communes d'enquête, les appartements soumis à l'enquête constituent un échantillon. Le taux de sondage de celui-ci est de 1/5 pour les deux types de logements. 1/5 des logements neufs sont également observés. Le taux de sondage est stable dans le temps. La taille de l'échantillon varie en fonction, d'une part, des nouveaux appartements mis sur le marché et, d'autre part, des logements anciens ou récents retirés du marché par suite de démolition, de changement d'affectation, etc. En novembre 1974, l'échantillon comptait environ 11'500 appartements

#### 1.7. Observation des loyers

Le niveau des loyers est observé auprès des régies ou des propriétaires qui gèrent eux-mêmes leurs immeubles. Environ 100 régies et 25 propriétaires communiquent les montants des loyers pour l'enquête au moyen de formules envoyées par le SCS.

#### 2. Traitement des informations

La statistique des loyers est traitée par ordinateur. Les caractéristiques figurant sur les bandes magnétiques et les codes utilisés, pour chaque logement, sont indiqués dans le tableau 1 à la page suivante.

Tableau 1

Variables de la statistique actuelle des loyers

Zone	Contenu	Nombre de caractères	Remarques
1	Numéro d'ordre du logement	7	(1)
2	Période de construction	2	(2)
3	Nombre de pièces	1	(3)
4	Code rue du contrôle de l'habitant	4	
5	Nom du locataire	14	(4)
6	Nom de la rue	24	(4)
7	Numéro dans la rue	3	
8	Etage du logement	2	
9	Numéro d'ordre de l'informateur (régie)	3	
10	Numéro de l'appartement selon la régie	8	
11	Loyer annuel précédent en francs	5	
12	Loyer annuel actuel en francs	5	

Remarques :

(1) Le numéro d'ordre du logement permet d'identifier la commune.

Code : 00 000 - 29 999 : Genève  
 30 000 - 39 999 : Carouge  
 40 000 - 49 999 : Vernier  
 50 000 - 54 999 : Chêne-Bourg  
 55 000 - 59 999 : Grand-Saconnex  
 60 000 - 62 999 : Lancy  
 63 000 - 65 999 : Meyrin  
 66 000 - 68 999 : Onex  
 69 000 - 71 999 : Thônex

(2) Les années de construction ne sont pas toutes distinguées.

Code : 00 : logement construit avant 1947  
 48 : logement construit de 1947 à 1958  
 59 : année de construction de l'immeuble  
 60 : année de construction de l'immeuble  
 .

(3) 3 ou 4 pièces (cuisine comprise).

(4) Informations indiquées "en clair".

## ANALYSE DE LA VALIDITE DE LA STATISTIQUE ACTUELLE

### 1. Bases de l'étude

La validité de la statistique des loyers n'est étudiée que partiellement. L'analyse ne porte que sur la représentativité globale de l'échantillon de logements. L'étude est faite en référence avec les résultats du recensement fédéral de la population de 1970 (RFP 70).

### 2. Taux de couverture de l'échantillon

Pour les communes soumises à la statistique des loyers, on compare le parc théorique de logements loués de 2 et 3 pièces, calculé à partir de l'échantillon de l'enquête sur les loyers, avec le parc de logements de 2 et 3 pièces loués à des locataires ou à des coopérateurs. La comparaison est faite pour l'année 1970 ; elle utilise les données de l'enquête sur les loyers de novembre et les résultats du RFP pour le 1er décembre. Une comparaison portant sur des dates plus récentes n'est pas possible en l'absence d'un inventaire du parc de logements. Elle n'aboutirait cependant pas à des conclusions divergentes. Les données comparatives figurent dans le tableau 1.

Selon le RFP 70, le parc des logements loués des communes soumises à l'enquête représente 94,4% des logements de 2 pièces loués dans le canton et 90,8% des logements loués de 3 pièces.

Le taux de couverture de l'enquête pour les communes et les logements considérés est de 84,8% pour les 2 pièces et de 90,4% pour les 3 pièces.

Il est normal que le taux de couverture n'atteigne pas 100%. En effet, les appartements sous-loués, les logements en propriété mais loués, les appartements utilisés à la fois comme logements et locaux professionnels sont comptés dans le recensement mais ne sont pas couverts par la statistique des loyers. A ceci s'ajoutent les fluctuations aléatoires de l'échantillonnage et, probablement, des chutes de tirage lorsque le nombre de logements mis sur le marché dans une commune n'est pas une multiple de l'inverse du taux de sondage<sup>1)</sup>. D'autre part, l'enquête de novembre sur les loyers se déroule en octobre auprès des régies et prend en considération les logements neufs mis sur le marché au premier semestre de l'année alors que le recensement a dénombré les logements loués au 1er décembre. On peut estimer que cet écart temporel surévalue les résultats du RFP 70 par rapport à l'enquête de moins de 2,2% en moyenne, de 1,8% pour les appartements de 2 pièces, de 2,7% pour les 3 pièces. Les écarts extrêmes par commune sont compris entre 0,0% (pour les 2 pièces à Chêne-Bourg et Onex) et 7,5% (pour les 3 pièces à Vernier).

---

1) De plus, les logements d'immeubles transformés mis sur le marché ne sont pas pris en compte.