

études et documents

le niveau des loyers à Genève

n° 6
mars 84

Analyse statistique

Copie de l'étude n°6 parue en mars 1984



SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE

Rue du 31-Décembre 8 Case postale 36 1211 Genève 6 ☎ 36 14 00

DEPARTEMENT DE L'ECONOMIE PUBLIQUE

Publications du service cantonal de statistique

PERIODIQUES

Prix 1984

● **Bulletin statistique**

Publication trimestrielle de tableaux statistiques présentant l'évolution démographique et économique à Genève, complétée chaque mois intermédiaire par une mise à jour succincte (2 pages).

Abonnement¹⁾
(12 numéros) : 23 F.
Prix du numéro :
Bulletin trimestriel : 4 F.
Complément mensuel : 0,50 F.

● **Indices des prix à la consommation**

Feuille mensuelle de tableaux et commentaires (2 pages).

Abonnement : 12 F.

● **Reflets conjoncturels**

Publication trimestrielle présentant les résultats du test conjoncturel et un choix de statistiques, sous forme de graphiques, ainsi qu'une appréciation de la conjoncture (8 pages).

Abonnement : 8 F.
Prix du numéro : 2 F.

● **Annuaire statistique**

Recueil détaillé des principales statistiques annuelles, paraissant au mois d'octobre (environ 300 pages).

33 F.

● **Memento statistique genevois**

Aperçu des données annuelles de base les plus récentes, sous forme d'un dépliant paraissant au mois de mai.
Distribué gratuitement sur demande.

NON PERIODIQUES²⁾

● **Aspects statistiques**

Cahiers consacrés à la présentation, brièvement commentée, de statistiques spécifiques (résultats d'enquêtes, de scrutins, brèves études).

selon l'importance

● **Etudes et documents**

Publications réservées à l'analyse détaillée d'un domaine ou d'un problème particuliers.

selon l'importance

1) y compris les "Aspects statistiques" et les "Reflets conjoncturels".

2) voir liste en troisième page de couverture.

Rédaction, commandes et envoi :

Prix de ce numéro : 15 F

Service cantonal de statistique, 8, rue du 31-décembre
Case postale 36, 1211 Genève 6
Tél.: (022) 36 14 00
Compte de chèques : 12 - 6310

Reproduction autorisée avec mention de la source.



SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE
DEPARTEMENT DE L'ECONOMIE PUBLIQUE

résumé

Cette étude résulte de l'exploitation des données de la statistique semestrielle des loyers. Ces données servent essentiellement à calculer la part de l'évolution des indices suisse et genevois des prix à la consommation qui est due à l'évolution des loyers, mais elles peuvent aussi, comme c'est le cas ici, servir à analyser le niveau et la structure des loyers.

Le but de cette étude n'est pas d'expliquer le mécanisme de formation du loyer, mais d'analyser les relations entre le loyer et les variables disponibles dans le cadre de cette statistique : la localisation, le mode de subventionnement, le statut d'occupation, l'année de construction de l'immeuble et le nombre de pièces du logement.

Des constantes de structure importantes ont pu être décelées :

- l'effet de subventionnement : les logements subventionnés dans le cadre de la loi cantonale (HBM, HLM, HCM), ont des loyers inférieurs aux logements à loyer libre. La catégorie Ville/Fondations, qui regroupe notamment les logements dont la Ville de Genève est propriétaire, a des loyers proches de ceux des HLM.

Ainsi, en considérant les logements de 4 pièces construits entre 1963 et 1967, le loyer mensuel moyen - qui se monte à 477 F pour l'ensemble - varie dans des limites importantes : de 212 F pour les HBM et 367 F pour les HLM à 582 F pour les loyers libres;

- les logements en coopérative sont notablement meilleur marché que ceux qui sont loués par un locataire ou par une entreprise en vue de loger son personnel : un logement de 4 pièces construit entre 1963 et 1967 coûte en moyenne 316 F à un coopérateur contre 602 F à un locataire;

- l'effet d'âge : les loyers des immeubles récents sont passablement plus élevés que ceux des immeubles relativement anciens; font exception à cette règle les immeubles assez anciens qui ont pu bénéficier de rénovations importantes. Le loyer moyen d'un logement de 3 pièces varie entre 309 F - dans les immeubles construits entre 1948 et 1952 - et 593 F - dans les immeubles construits entre 1978 et 1982;

- l'effet de taille : le loyer croît, naturellement, en fonction du nombre de pièces; les studios sont cependant souvent plus chers que les 2 pièces;

- la localisation n'exerce qu'une influence résiduelle et irrégulière par rapport aux quatre effets mentionnés ci-dessus. Seule régularité observée : les loyers de Champel-Florissant-Malagnou sont relativement plus élevés que ceux du reste de la ville de Genève, ces derniers étant un peu supérieurs à ceux des autres communes.

le niveau des loyers à Genève

analyse statistique

TABLE DES MATIERES

	<u>Pages</u>
1. Introduction	2
2. Comparaison Genève/Suisse	3
3. Données de base utilisées	4
4. Variables disponibles retenues	6
4.1 Liste des variables retenues	6
4.2 Les différents modes de subventionnement	8
4.3 Portée des variables retenues	9
5. Relations entre variables explicatives	9
6. Les relations entre le loyer et les variables explicatives	14
6.1 Désagrégation optimale	14
6.2 Constantes de structure	15
6.3 Formation de catégories homogènes	22
7. Le niveau des loyers par catégorie	24
7.1 Les HBM	27
7.2 Les HLM	28
7.3 Les HCM	29
7.4 Les logements de la catégorie Ville/Fondations occupés par un locataire ou loués par une entreprise	30
7.5 Les logements de service en Ville/Fondations	31
7.6 Les logements de service à loyer libre	31
7.7 Les logements en coopérative à loyer libre	32
7.8 Les logements à loyer libre occupés par un locataire ou loués par une entreprise	33
Tableaux détaillés sur le niveau des loyers	36
Annexe méthodologique	59

1. INTRODUCTION

Le niveau et l'évolution des loyers dans le canton de Genève sont depuis longtemps un important domaine d'observation pour le service cantonal de statistique (SCS). Le type d'information le plus connu du public dans ce domaine est la mesure de l'évolution des loyers qui entre dans le calcul des indices suisse et genevois des prix à la consommation. D'un autre côté, le SCS publie régulièrement des séries analytiques sur le niveau et la structure des loyers, ainsi que sur leur évolution selon diverses caractéristiques. L'étude présentée ici appartient à ce deuxième type d'information. Elle est née de la volonté, au sein du SCS, d'exploiter au mieux les données disponibles sur ce sujet et sa réalisation a été activée par une demande de la Commission de conciliation et du Tribunal des baux et loyers (TBL) visant à l'élaboration de tableaux statistiques détaillés sur le niveau des loyers dans le canton.

Le projet d'étude consistait, schématiquement, à isoler les paramètres ayant une influence sur les loyers à Genève. A priori, on pouvait penser qu'il s'agissait notamment de la date de construction de l'immeuble, de sa localisation, du nombre de pièces du logement et de sa nature (loyer libre, HBM, HLM, etc.), mais il fallait s'en assurer. Ensuite, une "grille des loyers" pouvait être établie, permettant de situer le loyer d'un logement par rapport à l'ensemble des logements du canton possédant les mêmes caractéristiques (localisation, période de construction, nature, etc.). Pour mesurer le niveau et l'étendue des loyers de chacune de ces catégories de logements, une série d'indicateurs statistiques ont été calculés, permettant d'apprécier à la fois la moyenne et la dispersion des loyers.

Les données utilisées sont celles du relevé effectué par le SCS auprès des propriétaires et régisseurs du canton à fin 82. Rappelons que le relevé des loyers entrant dans le calcul de l'indice des prix à la consommation est réalisé deux fois par an, en mai et novembre.

Signalons que le travail réalisé sur les loyers de novembre 1982 sera actualisé une fois par an. Les résultats en seront disponibles sur demande.

A un moment où bien des gens éprouvent d'énormes difficultés à trouver un logement plus grand ou, dans d'autres cas, un logement indépendant; alors que les loyers des appartements dans les immeubles neufs paraissent parfois excessifs; quand il est admis dans bien des milieux que ce problème devient l'un des plus sensibles au sein de l'«communauté genevoise», il nous paraît judicieux d'examiner d'une manière plus approfondie les données disponibles et de livrer au public les résultats de nos analyses en la matière. Nous sommes toutefois conscients que ce document n'est pas d'un abord très facile. C'est pourquoi il est diffusé dans la série "études et documents" et non pas dans les "aspects statistiques" (voir encadré page 60).

2. COMPARAISON GENEVE/SUISSE

Avant d'analyser dans le détail les loyers genevois, nous allons rapidement situer ceux-ci par rapport au reste de la Suisse.

Les données du tableau n° 1, extraites de la Vie économique (décembre 1983) proviennent également du relevé des loyers réalisé par l'OFIAMT pour le calcul de l'indice des prix à la consommation. Les loyers des principales communes, notamment ceux des grandes villes, peuvent être comparés entre eux et situés par rapport à la moyenne nationale.

A fin 1983 les loyers en ville de Genève sont légèrement inférieurs à la moyenne suisse pour les logements de une ou deux pièces¹⁾, mais sensiblement supérieurs pour les trois pièces et plus. Les cinq grandes villes - Bâle, Berne, Genève, Lausanne et Zurich - ont des loyers toujours plus élevés que la moyenne nationale, à partir de trois pièces.

Par rapport à ces cinq grandes villes, Genève se situe en première position pour les trois pièces et, surtout, pour les quatre pièces. Par contre, les loyers genevois sont les plus faibles pour les deux pièces.

Ces disparités s'expliquent par le prix des terrains, qui font notamment que les loyers sont plus élevés dans les grandes villes, par l'âge du parc de logements (qui explique que les loyers soient plus élevés dans les communes "jeunes" - comptant une forte proportion de logements neufs - que dans les communes plus anciennes), par des différences quant à la surface des pièces et au niveau d'équipement des logements (cuisine, sanitaires).

La statistique semestrielle de l'OFIAMT ne permet précisément pas de faire la part de ces divers facteurs, donc d'expliquer les disparités entre communes.

Par contre, une autre source, le dernier recensement fédéral de la population et des logements, réalisé en décembre 1980, devrait pouvoir apporter des éléments d'explication. On ne dispose pour le moment que d'une première comparaison - réalisée par le SCS²⁾ - entre le canton de Genève et l'ensemble de la Suisse. Elle confirme que, sauf pour les petits logements (une pièce) les loyers sont plus élevés à Genève, même après élimination des effets dus aux surfaces.

1) Selon la pratique suisse (cuisine non comprise). En dehors de ce point 2, le nombre de pièces est à comprendre selon la pratique genevoise (cuisine comprise).

2) Aspect statistique n° 38, septembre 1983.

Tableau 1 : Loyer moyen par type d'appartement,
comparaison Genève/Suisse

Commune	Loyers en Nov. 1983, en F				
	Type d'appartement				
	1 ch	2 ch	3 ch	4 ch	5 ch
Bâle	356	442	530	709	1 061
Berne	381	442	532	753	1 011
Genève	326	399	579	803	1 010
Lausanne	324	421	534	718	919
Zurich	415	516	574	704	955
parmi les meilleur marché :					
Le Locle	162	199	231	316	415
parmi les plus chers :					
Zollikon	427	676	830	1 044	1 428
Moyenne générale	347	423	512	639	844

3. DONNEES DE BASE UTILISEES

Les données de base utilisées dans ce rapport sont celles de la statistique des loyers.

La statistique des loyers est élaborée selon des conventions et méthodes fixées à l'échelon fédéral par l'office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail (OFIAMT). Cette statistique fournit deux types d'informations :

- la mesure de l'évolution semestrielle des loyers utilisée dans le calcul des indices suisse et genevois des prix à la consommation,
- des séries analytiques sur le niveau et la structure des loyers ainsi que sur leur évolution selon diverses caractéristiques.

Cette enquête semestrielle porte sur les loyers des mois de mai et novembre. A Genève, elle est réalisée par le service cantonal de statistique et elle couvre seize communes :

- les six villes¹⁾ du canton (Genève, Carouge, Lancy, Meyrin, Onex et Vernier),
- six autres grandes communes comptant plus de 5 000 habitants et plus de 1 000 logements loués dans des bâtiments d'au moins trois logements (Bernex, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Grand-Saconnex, Thônex et Versoix),
- quatre communes plus petites mais accueillant de relativement grands ensembles locatifs²⁾ (Avully, Collonge-Bellerive, Perly-Certoux et Puplinge).

A fin 1982, ces seize communes regroupent 89 % de la population résidente du canton, 95,1 % de l'ensemble des logements et 97,1 % des logements loués dans des immeubles de trois logements et plus.

La statistique des loyers est réalisée à l'aide d'un échantillon représentatif, qui compte près de 15 300 logements (taux de sondage de 1/8) répartis dans 6 700 immeubles environ. Cet échantillon est mis à jour semestriellement (introduction des logements neufs mis sur le marché, élimination des logements démolis, changeant d'affectation ou mis en vente) afin de donner une image fidèle et actualisée du parc des logements du canton.

La base de sondage utilisée lors du tirage au huitième est l'ensemble des logements loués dans des immeubles de trois logements au moins situés dans les seize communes citées. L'échantillon comprend donc des appartements de toutes tailles, du studio au quinze pièces (le plus grand figurant actuellement dans l'échantillon), des logements de service et des logements en coopérative aussi bien que des appartements occupés par un locataire. Les chambres indépendantes, sans cuisine, ne sont pas considérées comme des logements.

Les loyers des logements subventionnés par l'Etat - 30 % de l'échantillon des logements - sont observés auprès de l'office du logement social et ceux des autres logements (à loyer libre pour la plupart) - 70 % de l'échantillon - auprès d'une centaine de régies et de propriétaires.

1) Est considérée comme ville toute commune de 10 000 habitants ou plus.

2) Mis à part Collonge-Bellerive, ces communes ont des parcs de logements loués dans des immeubles d'au moins trois logements qui s'élèvent à plus de 400 unités et qui accueillent plus de 60 % de leur population. Collonge-Bellerive s'écarte de ces critères mais est incluse dans l'enquête afin de satisfaire à des exigences fédérales.

4. VARIABLES DISPONIBLES RETENUES

4.1 Liste des variables retenues

Certaines des variables contenues dans le fichier de la statistique des loyers ne servant qu'à la gestion informatique, nous les avons laissées de côté pour ne conserver que celles qui pouvaient servir à des fins d'analyse :

- la localisation. Les adresses ont été regroupées par commune et, pour la ville de Genève, par secteur démographique¹⁾.

La carte des communes et celle des secteurs démographiques permettent de visualiser ce découpage.

- l'année de construction du bâtiment. Cette donnée est le plus souvent connue pour les immeubles construits après 1947, mais il existe de nombreux bâtiments portant le code "inconnu-avant 1947"²⁾; ces derniers forment un groupe important (27,6% de l'échantillon) et assez hétérogène. On ne dispose d'aucune information sur les rénovations, lourdes ou légères, dont un immeuble a pu bénéficier. Il est néanmoins certain que ce phénomène touche essentiellement les bâtiments anciens et l'hétérogénéité du groupe "construit avant 1947" en est sûrement une conséquence. Notons que le concept d'année de construction lui-même, dans ses implications économiques, peut être remis en question lorsqu'un immeuble a subi des rénovations importantes;

- la nature du logement, c'est-à-dire le mode de subventionnement ou son absence. Les modalités possibles sont :

- 1) logements à loyer libre
- 2) HBM (habitations bon marché)
- 3) HLM (habitations à loyer modéré)
- 4) HCM (habitations pour classes moyennes)
- 5) VIFO (catégorie Ville/Fondations). Ce groupe englobe les logements construits par la Ville de Genève, la Fondation HLM de Carouge ou la Fondation des logements pour personnes âgées. Cette catégorie d'immeubles, qui n'est pas utile à la gestion de la statistique, a été formée a priori pour l'analyse afin de les distinguer des immeubles non subventionnés. Ce choix s'est d'ailleurs révélé judicieux a posteriori.
- 6) Autres : ce groupe englobe des logements non subventionnés situés dans des immeubles qui le sont pour la plus grande part (exemple : les appartements en attique des immeubles HLM). Les effectifs de cette catégorie sont résiduels : 36 logements au sein de l'échantillon.

1) Les secteurs démographiques de la ville de Genève sont : Cité-Centre, St-Gervais-Chantepoulet, Délices-Grottes-Montbrillant, Pâquis, Champel, La Cluse, Jonction, Bâtie-Acacias, Eaux-Vives, Florissant-Malagnou, Sécheron, ONU, Grand-Pré-Vermont, Bouchet-Moillebeau, Charmilles-Châtelaine, St-Jean-Aîre.

2) Les immeubles construits en 1947 sont, dans la suite de l'étude, agrégés à ce groupe "construit avant 1947" afin de former ensuite des classes d'âge quinquennales.

- le statut d'occupation, qui comprend quatre modalités :
 - 1) logement occupé par un locataire
 - 2) logement loué par une entreprise pour loger son personnel
 - 3) logement en coopérative
 - 4) logement de service;
- le nombre de pièces, selon la pratique genevoise (cuisine comprise dans ce nombre), tel qu'il figure dans le bail;
- le loyer mensuel du logement, dont sont exclus les charges, les frais de location de garage ou place de parc et les éventuelles surtaxes HLM¹⁾.

Les chiffres figurant dans cette étude sont relatifs à la situation de fin 1982. L'échantillon comprend 1/8 des logements construits en 1982 et les loyers indiqués sont ceux de fin 82. Cette étude est une coupe spatiale et non pas une coupe temporelle, l'évolution des loyers à travers le temps n'y est pas considérée et il faut la voir comme une photographie de la situation prise à un certain moment.

4.2 Les différents modes de subventionnement

Parmi les six catégories définies selon la nature du logement, cinq bénéficient, directement ou indirectement, de subventions.

Selon la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 et son règlement d'exécution, les HBM sont destinés aux personnes à revenu "très modeste", les HLM aux personnes à revenu "modeste" et les HCM aux personnes à revenu "moyen" (art. 16).

L'aide de l'Etat porte

- sur le capital investi : concession éventuelle de terrain en droit de superficie, cautionnement de prêts hypothécaires et/ou prêts hypothécaires directs;
- sur les frais d'exploitation : subventions et/ou exonérations d'impôts, les deux dégressives.

Le principe consiste à accorder, au stade de l'investissement comme à celui de l'exploitation, plus d'aide aux HBM qu'aux HLM et un peu moins aux HCM.

Pour accéder à ces logements, les locataires doivent satisfaire à certaines normes :

- le revenu du ménage doit être compris entre deux limites :
 - . l'inférieure, qui assure que le ménage peut assumer la charge locative,
 - . la supérieure, qui garantit une affectation sociale des logements et permet d'éviter que des personnes aisées ne bénéficient d'une aide au logement;
- la grandeur de l'appartement attribué est fonction de la taille du ménage afin d'éviter des taux d'occupation trop faibles.

1) Les surtaxes sont prises en considération dans le calcul de l'indice des loyers, qui entre dans l'indice des prix à la consommation.

Dans les HBM et les HLM, le locataire peut être astreint au paiement d'une surtaxe si son revenu dépasse une certaine limite. Son loyer total se décompose alors en :

- un loyer payé au propriétaire de l'immeuble et destiné à rentabiliser les fonds investis (loyer effectif ou loyer autorisé),
- une surtaxe encaissée par l'Etat, celui-ci récupère ainsi une partie des subventions accordées.

Les chiffres fournis dans cette étude ne comprennent jamais les surtaxes.

Les logements de la catégorie Ville/Fondations sont subventionnés, même si ce n'est pas dans le cadre de la loi cantonale. Le loyer peut y être fixé en fonction du revenu du ménage, et non pas seulement en fonction de la rentabilité économique de l'immeuble.

Dans ce rappel consacré aux modes de subventionnement, il est encore nécessaire de mentionner les coopératives d'habitation. Le fait d'habiter une coopérative est une modalité du statut d'occupation et non pas de la nature du logement - à juste titre d'ailleurs. Il existe des coopératives en HLM et HCM aussi bien qu'à loyer libre. Une petite part du capital investi provient des coopérateurs - le loyer inscrit dans nos fichiers ne tient pas compte de cette dépense - mais la plus grande part provient souvent d'un prêt à des conditions très favorables consenti par une corporation de droit public, comme la Confédération ou une commune, ou par une personne morale quelconque.

4.3 Portée des variables retenues

Les variables disponibles retenues peuvent n'avoir qu'une portée limitée dans l'explication du niveau des loyers. Cette étude a pour but d'analyser la structure du fichier de la statistique des loyers, elle n'est pas destinée à expliquer la formation du loyer en termes de coûts financiers.

Dans une optique financière, il conviendrait de tenir compte du prix du terrain, des coûts de construction et du taux hypothécaire. Si les données étaient disponibles, une telle analyse présenterait un grand intérêt. En l'occurrence et par souci de transparence, précisons que la présente étude ne traite nullement de la formation du loyer, mais seulement des relations que le niveau des loyers entretient avec les variables disponibles retenues.

5. RELATIONS ENTRE VARIABLES EXPLICATIVES

Parmi les variables retenues, nous avons une variable expliquée - le loyer - et cinq variables explicatives : localisation, nature, statut d'occupation, âge, taille. En tant que statisticiens, nous ne désirons pas entrer dans le domaine des causalités; lorsque nous dirons, par la suite, que l'âge du bâtiment "explique" dans une certaine mesure le loyer, nous aimerions que le lecteur prenne ce verbe "expliquer" dans son sens statistique, à savoir : l'âge du bâtiment donne sur le loyer une quantité d'information non nulle, ou : il existe une relation fonctionnelle significative entre l'âge du bâtiment et le loyer, ou encore, et plus simplement : ces deux grandeurs sont liées.

Ce chapitre a pour but d'examiner les relations qui existent entre les cinq variables explicatives. Avant même de prendre en compte le loyer, il n'est pas indifférent de savoir si les variables s'apportent l'une à l'autre de l'information. En effet, si tous les HBM étaient situés à Avully et qu'Avully ne comprenne que des HBM, il serait totalement équivalent de dire : le logement est en HBM, ou : le logement est situé à Avully.

A) La localisation n'est pas indépendante de l'année de construction et de la nature du logement.

- Le tableau 2 croise la localisation avec l'année de construction. Les valeurs y figurant nous renseignent sur les grandes concentrations de logements : Eaux-Vives, Charmilles-Châtelaine, la Cluse, Champel et la Jonction pour la ville de Genève, Vernier, Lancy, Carouge, Meyrin et Onex au-dehors. On constate de plus l'importance du groupe de logements construits avant 1948, ainsi que le mouvement de la construction qui s'amplifie jusqu'au milieu des années 60 pour décroître brusquement dans la dernière tranche. Les deux lignes de pourcentages nous montrent bien la tendance à construire de plus en plus en dehors de la ville de Genève, celle-ci ne pouvant s'étendre à l'infini, ni horizontalement, ni même verticalement.

Lorsque ce tableau est traité par l'analyse des correspondances (voir annexe méthodologique), l'effet de taille de chaque localisation est éliminé et l'on obtient une représentation en termes de profils. Cette représentation fait ressortir :

- les secteurs de texture ancienne : la cité et le centre, St-Gervais, Jonction, Pâquis, Délices, Eaux-Vives, La Cluse et la ville de Genève en général;
- un secteur comprenant dans une proportion relativement forte des immeubles construits dans les années 50 : Grand-Pré-Vermont;
- des communes comprenant une forte proportion d'immeubles relativement récents (ayant moins de vingt ans) : Grand-Saconnex, Vernier, Lancy, Versoix, Thônex, Meyrin et Onex.

Certains quartiers sont beaucoup plus hétérogènes et comprennent des bâtiments de tous âges, c'est-à-dire que la distribution des âges y est proche de celle de l'ensemble. Champel et Bâtie-Acacias en sont deux exemples.

En examinant les profils des tranches d'âge, on constate que la tranche 78-82 se démarque fortement des trois précédentes par un pourcentage assez élevé de constructions en ville de Genève.

- Le tableau 3 croise la localisation avec la nature du logement. Si nous examinons les masses avant les profils, nous constatons que :
 - les logements subventionnés représentent environ 30% de l'ensemble (rappelons qu'il s'agit d'une proportion calculée sur l'échantillon, et non pas sur le parc total). Parmi eux, les HLM sont les plus nombreux;
 - les grandes concentrations de HLM et HCM sont à Vernier, Onex, Lancy, Meyrin. Le tiers des HBM se trouve à Vernier;
 - les logements de la catégorie Ville/Fondations sont situés en ville de Genève pour la plupart.

Tableau 2 : Logements au sein de l'échantillon selon l'année de construction et la localisation

Nov. 1982

	Année de construction									Total
	avant 48	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	78-82	inconnu	
Avully	-	-	-	4	4	62	-	-	-	70
Bernex	-	-	2	9	28	18	133	33	-	223
Carouge	169	29	60	163	77	60	88	33	-	679
Chêne-Bougeries	19	9	-	18	159	41	5	30	-	281
Chêne-Bourg	20	1	45	63	20	37	24	36	-	246
Collonge-Bellerive	-	-	1	-	-	11	3	1	-	16
Grand-Saconnex	-	-	25	45	67	76	24	-	-	237
Lancy	33	15	22	131	388	203	175	29	-	996
Meyrin	2	-	-	200	200	118	225	22	-	767
Onex	-	1	-	140	308	84	161	65	-	759
Perly-Certoux	-	-	-	-	5	29	17	35	-	86
Puplinge	-	-	-	3	7	-	47	-	-	57
Thônex	-	1	-	61	107	53	49	24	-	295
Vernier	18	4	44	163	334	283	262	2	-	1 110
Versoix	3	-	4	28	39	46	50	49	-	219
Cité/Centre	301	8	15	5	7	12	5	3	-	356
St-Gervais/Chant.	158	4	24	2	6	9	-	-	-	203
Délices/Montbrillant	384	52	49	38	52	26	43	17	2	663
Pâquis	308	10	33	45	59	29	14	28	9	535
Champel	272	70	45	71	141	56	128	74	-	857
La Cluse	448	39	73	83	94	51	114	65	2	969
Jonction	488	-	28	89	147	48	13	18	1	832
Bâtie/Acacias	90	3	18	68	59	14	7	10	-	269
Eaux-Vives/Lac	581	34	133	52	107	58	55	61	-	1 081
Florissant/Malagnou	218	85	41	35	40	12	44	39	-	514
Sécheron	121	-	35	27	19	37	9	16	-	264
ONU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gd-Pré/Vermont	144	130	268	38	14	34	-	12	-	640
Bouchet/Moillebeau	22	21	17	48	79	163	33	47	-	430
Charmilles/Châtel.	265	98	93	193	173	88	88	33	-	1 031
St-Jean/Aître	168	45	89	19	65	14	38	-	-	438
Inconnu (Ville)	54	10	21	14	30	1	21	12	-	163
Ville de Genève	4 022	609	982	827	1 092	652	612	435	14	9 245
%	43,5	6,6	10,6	8,9	11,8	7,1	6,6	4,7	0,1	100
TOTAL	4 286	669	1 185	1 855	2 835	1 773	1 875	794	14	15 286
%	28,0	4,0	7,8	12,1	18,5	11,6	12,2	5,2	0,1	100

Tableau 3 : Logements au sein de l'échantillon selon la nature du logement et la localisation

Nov. 1982

	Nature du logement						Total
	loyer libre	HBM	HLM	HCM	VIFO	Autres	
Avully	4	-	61	5	-	-	70
Bernex	70	9	115	28	-	1	223
Carouge	424	25	89	49	91	1	679
Chêne-Bougeries	229	2	26	7	17	-	281
Chêne-Bourg	149	6	75	14	-	2	246
Collonge-Bellerive	10	-	6	-	-	-	16
Grand-Saconnex	201	-	36	-	-	-	237
Lancy	479	-	452	65	-	-	996
Meyrin	370	21	240	136	-	-	767
Onex	128	65	464	100	-	2	759
Perly-Certoux	26	-	32	28	-	-	86
Puplinge	11	-	46	-	-	-	57
Thônex	115	17	137	21	-	5	295
Vernier	418	125	524	38	4	1	1 110
Versoix	99	5	63	52	-	-	219
Cité/Centre	329	-	-	5	22	-	356
St-Gervais/Chant.	172	-	-	2	29	-	203
Délices/Montbrillant	576	-	4	17	66	-	663
Pâquis	474	-	7	4	49	1	535
Champel	794	3	27	26	3	4	857
La Cluse	807	-	61	21	75	5	969
Jonction	687	14	33	4	94	-	832
Bâtie/Acacias	226	8	32	-	3	-	269
Eaux-Vives/Lac	965	-	40	23	49	4	1 080
Florissant/Malagnou	440	18	-	50	4	2	514
Sécheron	236	-	6	-	21	1	264
ONU	-	-	-	-	-	-	-
Gd-Pré/Vermont	600	2	-	7	30	1	640
Bouchet/Moillebeau	369	5	18	35	-	3	430
Charmilles/Châtel.	807	38	101	26	59	-	1 031
St-Jean/Aître	335	11	43	11	35	3	438
Inconnu (Ville)	130	2	13	4	14	-	163
Ville de Genève	7 947	101	385	235	553	24	9 245
%	86,0	1,1	4,2	2,5	6,0	0,3	100
TOTAL	10 680	376	2 751	778	665	36	15 286
%	69,9	2,4	18,0	5,1	4,4	0,2	100

En termes de profils, les communes ayant une proportion relativement forte de HLM sont : Avully, Puplinge, Onex, Bernex, Vernier, Thônex, Lancy, Meyrin et Chêne-Bourg. Perly-Certoux et Versoix comprennent un pourcentage assez élevé de HCM.

En continuant d'analyser les relations que la localisation entretient avec les autres variables explicatives, on peut encore relever que les coopératives sont particulièrement nombreuses dans le secteur Grand-Pré et Vermont et que les logements de service sont situés en ville de Genève et dans des immeubles anciens pour la plus grande part.

La taille des logements n'est pas totalement indépendante de la localisation, mais cette liaison est due à la conjugaison des effets d'âge et de nature du logement. Remarquons néanmoins que beaucoup de grands logements sont situés dans les quartiers de Champel et Florissant ainsi qu'au centre de la ville.

- B) La nature du logement n'est pas indépendante du statut d'occupation, de l'année de construction et du nombre de pièces.

Les premiers HLM enregistrés dans notre fichier ont été construits pendant la période 1958-1962, la majeure partie d'entre eux date des trois tranches suivantes (de 1963 à 1977). Les HCM sont beaucoup plus récents, la plupart n'ayant pas dix ans. Les grandes constructions de HBM datent des tranches 48-52 et 63-67.

- Le tableau 4 croise la nature du logement avec le statut d'occupation. Les appartements de service et les logements loués par une entreprise pour loger son personnel sont presque toujours à loyer libre ou en Ville/Fondations. Les coopératives sont quelquefois en HLM. Le groupe le plus important est bien sûr celui des logements occupés par un locataire.

La distribution du nombre de pièces est liée, d'une manière un peu lâche, au mode de subventionnement. Les HLM privilégient les logements familiaux (4 et 5 pièces), ce qui est bien dans l'esprit d'une politique de la famille. Les HCM comprennent une bonne part de 5 pièces tandis que les HBM sont dominés par les 2 pièces. Les logements en Ville/Fondations privilégient les petits appartements (2 et 3 pièces). Par symétrie, les studios et les grands logements (6 pièces et plus) sont plutôt à loyer libre.

Tableau 4 : Logements au sein de l'échantillon selon la nature du logement et le statut d'occupation

Nov. 1982

Statut d'occupation	Nature du logement						Total
	loyer libre	HBM	HLM	HCM	VIFO	Autres	
Locataire	9 680	370	2 649	775	606	35	14 125
Entreprise pour son personnel	413	1	8	-	28	-	450
Coopérateur	325	4	89	-	-	1	419
Log. de service	251	1	5	3	25	-	285
Inconnu	1	-	-	-	6	-	7
Total	10 680	376	2 751	778	665	36	15 286

- C) Le statut d'occupation et la taille du logement ne sont pas totalement indépendants de l'année de construction.

Les immeubles construits avant 1948 comprennent une proportion assez forte de 2 et 3 pièces; les bâtiments construits ces vingt dernières années privilégient - légèrement - les 4 et 5 pièces.

Les logements de service et ceux qui sont loués par une entreprise en vue de loger son personnel sont pour la plus grande part dans des immeubles anciens. Les coopératives datent surtout des tranches 48-52 et 63-67.

- D) Le statut d'occupation et la taille du logement sont liés d'une manière assez légère. Les coopératives privilégient les logements familiaux (4 pièces surtout). Le groupe des appartements loués par une entreprise pour loger son personnel comprend surtout des petits logements (studios et 2 pièces), mais peu d'appartements familiaux. Ce groupe est assez hétérogène et l'on peut difficilement y cerner un type particulier de logement; il semble qu'on y trouve d'une part des appartements assez petits et d'autre part des logements relativement grands et luxueux, sans doute loués par des sociétés qui maintiennent un roulement assez régulier dans leur personnel.

En conclusion de ce chapitre 5 : la plupart des phénomènes mentionnés aux points A à D sont loin d'être des surprises pour le lecteur attentif au développement du canton; de plus, il sont communs à beaucoup d'autres villes. Le schéma général est celui d'une cité de texture ancienne entourée de quartiers résidentiels comprenant essentiellement des logements à loyer libre, cet ensemble étant lui-même entouré de quartiers périphériques plus récents regroupant des logements subventionnés, et donc meilleur marché, destinés à des foyers à revenu modeste.

6. LES RELATIONS ENTRE LE LOYER ET LES VARIABLES EXPLICATIVES

6.1 Désagrégation optimale

Si les variables explicatives au moyen desquelles nous désirons cerner le loyer étaient toutes des grandeurs quantitatives et mesurables, l'analyse se réduirait à une régression¹⁾. Les choses sont malheureusement moins simples : la nature du logement, le statut d'occupation et la localisation sont des variables dites qualitatives; l'année de construction est une variable quantitative, mais son utilisation en tant que telle est rendue difficile par l'importance du groupe d'immeubles portant le code "inconnu-avant 1947".

Nous sommes donc contraints de nous tourner vers les modèles d'analyse de la variance¹⁾, dont le champ d'application est plus large. Cela revient

1) cf. annexe méthodologique

essentiellement à désagréger l'ensemble des logements en fonction des modalités prises par les variables qualitatives de manière à former des groupes statistiquement plus homogènes.

En fait, notre étude a deux objectifs relativement parallèles :

- analyser les relations existant, au sein de notre échantillon, entre le loyer et les variables que nous avons retenues comme susceptibles de l'expliquer.
- élaborer des tableaux statistiques sur le niveau des loyers; tableaux donnant l'information la plus synthétique et la plus cohérente qu'il est possible de tirer de ce corps de données. Ce deuxième objectif, qui répond à la demande du TBL, va plus loin que le premier dans la mesure où il contient implicitement l'idée d'un optimum d'information.

La désagrégation est le fait de partitionner l'ensemble des logements suivant certains critères. On obtient alors plusieurs groupes de logements; un logement n'appartient qu'à un seul groupe et la réunion de ces groupes recrée l'ensemble initial dans sa totalité. L'idée, sous forme de question, qui est derrière la recherche de la désagrégation optimale, cette dernière menant aux tableaux les plus synthétiques, est la suivante : quels critères appliquer de manière à former les groupes les plus homogènes possibles tout en conservant assez d'observations dans chaque groupe pour que les paramètres calculés en son sein (moyenne et écart-type par exemple) aient encore une signification statistique suffisante ? Si l'on ne désagrège pas assez, on aura de grands groupes assez peu homogènes. Si l'on désagrège trop, on obtiendra des groupes du type : "les 3 pièces à loyer libre occupés par un locataire et situés à Sécheron dans des immeubles construits entre 1963 et 1967"; il y a alors fort à parier que ce groupe, au sein de notre échantillon, ne comprenne que très peu de logements. Une telle désagrégation nous mènerait au niveau de l'immeuble et la démarche visant à fournir une information synthétique se diluerait dans l'absurde.

6.2 Constantes de structure

Lorsqu'on désire examiner l'influence de l'une des variables explicatives sur le loyer, il est prudent d'exercer un contrôle sur les autres variables explicatives afin d'éviter des distorsions dues à leur interdépendance. Si l'on compare, par exemple, le loyer moyen des 4 pièces selon le mode de subventionnement sans se préoccuper de l'âge du bâtiment (cf. infra), on constate que les HCM sont beaucoup plus chers que les loyers libres ! Il est alors judicieux de se rappeler que les HCM sont de construction très récente et que l'effet d'âge, les concernant, est plus fort que l'effet de subventionnement.

Il n'est pas toujours possible d'isoler l'effet statistique direct et indépendant d'une variable explicative sur le loyer, car la désagrégation selon la localisation nous amène à comparer des moyennes calculées sur des groupes trop petits; nous sommes néanmoins convaincus que les effets d'âge, de taille, de nature et de statut exposés ci-après sont assez robustes.

A) Effet de subventionnement

- Le tableau 5 illustre cet effet sur les logements de 4 pièces. Il est suffisamment régulier pour être généralisé aux appartements de toutes tailles.

Lorsque l'année de construction n'est pas sous contrôle, on obtient des résultats a priori bizarres car déformés par un effet de structure (l'âge). L'effet d'âge éliminé, on observe, ce qui est normal compte tenu de la politique de subventionnement, que les HBM sont très au-dessous de la moyenne, que les HLM sont meilleur marché que les HCM et que la catégorie Ville/Fondations se situe près des HLM. Les coefficients de variation, qui donnent une idée de la dispersion des loyers, sont assez bas pour les subventionnés, ce qui révèle une certaine homogénéité. Les logements à loyer libre sont assez hétérogènes, même à âge équivalent, car ils comprennent des immeubles de standing très différent.

Tableau 5 : Effet de subventionnement :
Loyer moyen d'un logement de 4 pièces en Nov. 1982
selon la nature du logement

Unité : francs

	Nature du logement					Total
	loyer libre	HBM	HLM	HCM	VIFO	
Moyenne	540	288	472	768	452	529
Coefficient de variation ¹⁾	0,44	0,69	0,33	0,19	0,64	0,44
Indice ²⁾	102	54	89	145	85	100
Construits entre 1963 et 1967 :						
Moyenne	582	212	367	-	450	477
Coefficient de variation	0,29	0,19	0,19	-	0,20	0,37
Indice	122	44	77	-	94	100
Construits entre 1973 et 1977 :						
Moyenne	888	-	600	733	609	700
Coefficient de variation	0,40	-	0,21	0,19	0,29	0,34
Indice	127	---	86	105	87	100

1) Cf. la présentation des tableaux au point 7. pour la définition du coefficient de variation.

2) Cet indice (base : 100 = Total) donne une idée de la distance entre les loyers moyens par groupe.

B) Effet d'âge

- Examinons, à travers le tableau 6, l'influence de l'année de construction de l'immeuble sur le loyer en nous limitant aux logements de 3 et 4 pièces.

On constate que le loyer moyen et l'année de construction varient dans le même sens. Plus un immeuble est ancien, plus ses loyers sont bas. La tranche "avant 1948" échappe cependant à cette règle et les rénovations dont ces bâtiments ont pu bénéficier en sont sans doute la cause principale; cette explication est soutenue par l'hétérogénéité de ce groupe (coefficients de variation assez grands). L'augmentation des loyers libres, quand on passe d'une tranche à l'autre, est marquée par un décrochement sensible à la fin des années 60 et par une accélération plus brutale dans les années 70.

Concernant les HLM, la forte augmentation des loyers entre les tranches 68-72 et 73-77 mérite une explication. Une modification dans la législation cantonale relative aux logements subventionnés, intervenue en 1974, scinde en deux cette catégorie :

- pour les bâtiments soumis à l'ancienne législation, les subventions décidées lors de l'établissement des contrats entre le propriétaire et l'Etat sont constantes pendant 16 ans, puis dégressives pour s'annuler 5 ans après. Les logements de la tranche 68-72, notamment, reçoivent encore des subventions entières.
- pour les bâtiments soumis à la nouvelle législation, les subventions sont dégressives dès la cinquième année pour s'éteindre au bout de 20 ans.

Afin de relativiser cette information, il est juste de relever que les subventions par pièce accordées par l'Etat, en valeur absolue, n'ont pas cessé d'augmenter, sans pouvoir cependant contrebalancer totalement l'augmentation des coûts de construction.

Cet effet d'âge, présenté au tableau 6 pour quelques groupes particuliers de logements, se révèle assez robuste pour la plupart des grandes catégories et on peut le considérer comme une constante de structure importante.

C) Effet de statut d'occupation

- Le tableau 7 présente l'influence du statut d'occupation sur les loyers libres. Les tranches d'âge choisies, sauf "avant 1948" correspondent aux effectifs maxima pour les coopératives.

La première chose à noter est le niveau remarquablement bas des loyers des appartements en coopérative. Rappelons que ces logements bénéficient souvent de formes de financement avantageuses et que le loyer se trouve abaissé grâce à la part payée par chaque coopérateur et grâce au fait que ces investissements n'ont aucun but lucratif.

Concernant les logements de service, il est difficile d'évaluer la signification du loyer : comme le propriétaire est souvent l'employeur du locataire, il est possible que le loyer soit plus bas qu'il ne le serait en l'absence de cette relation.

Tableau 6 : Effet d'âge : loyers moyens en Nov. 1982 selon l'année de construction

Unité : francs

Catégorie	Année de construction								Total
	AV 48	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	78-82	
3 pièces (en général)									
Moyenne	339	309	357	363	383	437	520	593	381
Coefficient de variation ¹⁾	0,44	0,36	0,34	0,40	0,42	0,48	0,31	0,36	0,44
Indice ²⁾	89	81	94	95	101	115	136	156	100
4 pièces (en général)									
Moyenne	466	350	451	452	477	542	700	812	529
Coefficient de variation	0,51	0,37	0,33	0,37	0,37	0,38	0,34	0,25	0,44
Indice	88	66	85	85	90	102	132	153	100
3 pièces à loyer libre (locataire ou entreprise)									
Moyenne	350	340	370	388	468	534	682	805	396
Coefficient de variation	0,41	0,31	0,32	0,38	0,32	0,41	0,28	0,36	0,43
Indice	88	86	93	98	118	135	172	203	100
4 pièces à loyer libre (locataire ou entreprise)									
Moyenne	480	427	467	489	603	658	949	1 045	556
Coefficient de variation	0,44	0,31	0,31	0,35	0,26	0,31	0,36	0,23	0,43
Indice	86	77	84	88	108	118	171	188	100
3 pièces en HLM									
Moyenne	-	-	-	268	274	293	481	485	359
Coefficient de variation	-	-	-	0,17	0,17	0,22	0,21	0,17	0,34
Indice	-	-	-	75	76	82	134	135	100
4 pièces en HLM									
Moyenne	-	-	-	348	367	384	600	666	472
Coefficient de variation	-	-	-	0,16	0,19	0,18	0,21	0,13	0,33
Indice	-	-	-	74	78	81	127	141	100

1) Cf. la présentation des tableaux au point 7. pour la définition du coefficient de variation.

2) Cet indice (base : 100 = Total) donne une idée de la distance entre les loyers moyens par groupe.

Quand on tient compte de l'âge du bâtiment, il n'y a pas de différence significative entre les loyers des logements occupés par un locataire et ceux des appartements loués par une entreprise pour loger son personnel.

Dans la catégorie Ville/Fondations, il n'y a pas de coopérative. Les logements de service y sont aussi meilleur marché que ceux des deux premiers groupes.

Dans les HLM, les coopératives ont des loyers équivalents à ceux des logements occupés par un locataire.

Tableau 7 : Effet de statut d'occupation : loyers moyens des 4 pièces à loyer libre en Nov. 1982 selon le statut d'occupation

Unité : francs

Logements à loyer libre	Statut d'occupation				Total
	LOCA	ENTR	COOP	SERV	
4 pièces (âges confondus)					
Moyenne	555	625	322	426	540
Coefficient de variation ¹⁾	0,43	0,52	0,24	0,39	0,44
Indice ²⁾	103	116	60	79	100
4 pièces construits avant 1948					
Moyenne	480	473	296 *	367	473
Coefficient de variation	0,44	0,42	0,04	0,39	0,45
Indice	101	100	63	78	100
4 pièces construits entre 1948 et 1952					
Moyenne	427	-	269	415 *	371
Coefficient de variation	0,31	-	0,11	0,23	0,35
Indice	115	-	73	112	100
4 pièces construits entre 1963 et 1967					
Moyenne	602	648 *	316	461 *	582
Coefficient de variation	0,26	0,15	0,10	0,24	0,29
Indice	103	111	54	79	100

LOCA : occupé par un locataire

ENTR : loué par une entreprise pour loger son personnel

COOP : en coopérative

SERV : logements de service

* : moins de 10 observations

- : aucune observation

1) Cf. la présentation des tableaux au point 7. pour la définition du coefficient de variation.

2) Cet indice (base : 100 = Total) donne une idée de la distance entre les loyers moyens par groupe.

D) Effet de taille

Il paraîtra naturel à tout le monde que le loyer augmente avec le nombre de pièces. Remarquons que les studios ne sont pas meilleur marché que les 2 pièces, quelle que soit la nature du logement et en tenant compte de l'effet d'âge. On peut tenter l'explication que la surface d'un studio n'est pas, en moyenne, inférieure à celle d'un 2 pièces (la cuisine est beaucoup plus petite, mais la pièce principale est souvent plus grande que la chambre d'un 2 pièces) et que l'équipement moyen d'un studio (bloc-cuisine par exemple) est supérieur à celui d'un 2 pièces).

On peut encore se demander dans quelle mesure le loyer par pièce est statistiquement constant quel que soit le nombre de pièces. La question est d'importance car un loyer par pièces constant permet de calculer les moyennes, écarts-type et autres paramètres sur des groupes plus nombreux.

Pour les HBM, le loyer moyen par pièce est assez constant pour les logements de 2, 3, 4 et 5 pièces. Cette catégorie ne comprend que très peu de studios.

Les HLM sont, eux aussi, assez homogènes dans ce domaine. On peut considérer le loyer des appartements de 2 à 6 pièces comme étant proportionnel au nombre de pièces.

Dans les HCM, le loyer moyen par pièce est stable pour les logements de 3 à 5 pièces.

La catégorie Ville/Fondations pose plus de problèmes dans ce domaine. Elle présente une assez grande hétérogénéité due au mode de fixation du loyer (loyer qui peut être lié au revenu). Dans certaines tranches d'âge, le loyer moyen par pièce est stable mais on ne peut pas généraliser ce mode de calcul.

Dans les coopératives à loyer libre, le loyer moyen par pièce est stable pour les appartements de 3 à 6 pièces.

Pour les logements de service à loyer libre, il y a stabilité du loyer moyen par pièce pour le groupe des 2, 3 et 4 pièces.

Dans les loyers libres occupés par un locataire ou loués par une entreprise, la stabilité du loyer moyen par pièce ne passe pas souvent la barre du test statistique, bien que les chiffres ne soient pas vraiment différents à première vue. Le fait n'est pas trop gênant dans la mesure où cette catégorie est suffisamment étoffée pour permettre la double décomposition selon l'année de construction et le nombre de pièces sans pour autant obtenir des groupes trop petits.

E) Effet de localisation

Dans quelle mesure la localisation, par commune ou secteur démographique, permet-elle de cerner le loyer ? Beaucoup ont le sentiment, d'ailleurs fréquemment exprimé, qu'il existe des quartiers chers et des zones meilleur marché; il est d'ailleurs tout à fait vrai qu'un appartement à Champel a toutes les chances d'être plus coûteux qu'un logement à Meyrin.

- Examinons à l'aide du tableau 8 l'effet brut de la localisation sur les 3 pièces, et le même effet sur les 3 pièces à loyer libre occupés par un locataire ou loués par une entreprise. Les résultats pourraient

Tableau 8 : Effet brut de localisation : loyers moyens en Nov. 1982 des logements de 3 pièces selon la localisation

Unité : francs

	en général		loyer libre	
	Moyenne	Coeff. var. ¹⁾	Moyenne	Coeff. var.
Avully	-	-	-	-
Bernex	447	0,26	409	0,17
Carouge	345	0,37	349	0,40
Chêne-Bougeries	394	0,33	392	0,28
Chêne-Bourg	385	0,44	372	0,36
Collonge-Bellerive	-	-	-	-
Grand-Saconnex	518	0,69	543	0,68
Lancy	351	0,38	376	0,34
Meyrin	407	0,28	402	0,20
Onex	348	0,34	409	0,23
Perly-Certoux	451	0,24	509 *	0,13
Puplinge	526	0,21	-	-
Thônex	384	0,31	361	0,27
Vernier	352	0,38	402	0,32
Versoix	431	0,33	442	0,32
Cité-Centre	457	0,75	477	0,68
St-Gervais/Chantepoulet	319	0,48	343	0,39
Délices/Grottes/Montbrillant	372	0,44	389	0,42
Pâquis	377	0,51	386	0,47
Champel	479	0,37	483	0,36
La Cluse	383	0,41	381	0,40
Jonction	312	0,33	321	0,31
Bâtie-Acacias	371	0,59	403	0,54
Eaux-Vives/Lac	384	0,47	391	0,47
Florissant/Malagnou	463	0,47	462	0,46
Sécheron	434	0,46	454	0,43
Grand-Pré/Vermont	330	0,34	351	0,30
Bouchet/Moillebeau	515	0,41	513	0,43
Charmilles/Châtelaine	380	0,35	403	0,31
St-Jean/Aïre	338	0,27	353	0,24
Ville	383	0,46	395	0,44
Total	381	0,44	396	0,43

1) Cf. la présentation des tableaux au point 7. pour la définition du coefficient de variation.

- : entre 0 et 5 observations

* : entre 6 et 10 observations

surprendre : Puplinge, le Grand-Saconnex, Moillebeau sont plus chers que Champel et Florissant; la moyenne des loyers est parfois plus basse que la moyenne générale (Bernex, les deux Chêne, Meyrin, Thônex, la Cluse, ...).

Les coefficients de variation élevés révèlent une grande hétérogénéité au sein de ces groupes, ce qui nous met sur la voie de l'explication.

Ce tableau est sous-tendu par d'énormes effets de structure entre variables explicatives. Si l'on veut examiner efficacement l'effet statistique net de la localisation, il faut d'abord éliminer les effets de nature, de statut, d'âge et de taille. Ces effets étant contrôlés et en ne considérant que les logements à loyer libre, seuls assez nombreux pour supporter parfois cette désagrégation ultime, on ne décèle que très peu d'influences constantes :

- Champel et Florissant-Malagnou sont systématiquement des quartiers à loyers moyens élevés;
- les loyers sont généralement supérieurs en ville de Genève par rapport à l'extérieur;

sinon il est impossible de réaliser un classement des communes et secteurs du meilleur marché au plus cher, les moyennes sautent dans tous les sens si l'on passe d'une tranche d'âge à l'autre, d'un mode de subventionnement à un autre ou d'une taille à une autre. De par leur découpage même, d'ailleurs, certains secteurs sont très hétérogènes, par exemple les Pâquis et les Eaux-Vives, à la fois résidentiels (quais) et populaires.

En ce qui concerne les deux influences constantes observées, on peut penser que le prix du terrain en ville élève le niveau des loyers par rapport aux autres communes et que les immeubles construits dans les quartiers résidentiels de Champel, Florissant et Malagnou sont souvent de meilleure qualité, de standing plus élevé ou comprennent des logements aux pièces plus vastes.

6.3 Formation de catégories homogènes

Dans l'esprit de la désagrégation optimale évoquée au point 6.1, au bénéfice de l'information dispensée au point 6.2 sur les constantes de structure et selon les analyses de correspondances effectuées sur divers tableaux de contingence, la démarche qui nous paraît la meilleure est la suivante :

- former huit grandes catégories, basées sur le mode de subventionnement et le statut d'occupation :

Catégorie	Nb. obs.	%
1) Logements à loyer libre occupés par un locataire ou loués par une entreprise pour loger son personnel	10 103	66,1
2) Logements à loyer libre et en coopérative	325	2,1
3) Logements de service à loyer libre	251	1,6
4) HBM	376	2,5
5) HLM	2 751	18,0
6) HCM	778	5,1
7) Logements en Ville/Fondations occupés par un locataire ou loués par une entreprise pour loger son personnel	634	4,1
8) Logements de service en Ville/Fondations	25	0,2
restent : Statut d'occupation inconnu	7	-
Autres	36	0,2
Total	15 286	100,0¹⁾

1) Pour des raisons d'arrondis, le total des pourcentages ne donne pas 100.

- désagréger chaque catégorie selon l'année de construction. Des tranches quinquennales paraissent judicieuses; on peut difficilement travailler avec des tranches décennales, sauf pour les plus anciennes;
- désagréger chaque groupe ainsi créé selon le nombre de pièces, en exploitant au maximum une éventuelle stabilité du loyer moyen par pièce;
- dans la catégorie des logements à loyer libre occupés par un locataire ou loués par une entreprise, on peut encore séparer la ville de Genève des autres communes et calculer les moyennes pour Champel, Florissant et Malagnou.

La désagrégation selon les quatre premiers critères permet déjà de cerner convenablement le niveau des loyers; l'effet résiduel de la localisation est minime par rapport à son effet brut.

7. LE NIVEAU DES LOYERS PAR CATEGORIE

Les tableaux des pages 36 à 58 résultent de la démarche exposée au point 6.3. Ils sont classés par catégories, selon les 8 catégories définies dans le tableau de la page 23 : logements HBM, HLM, libres, etc.

Pour chacune de ces 8 catégories, la série de tableaux sur le niveau des loyers est précédée d'un tableau récapitulatif donnant les effectifs : nombre de logements dans l'échantillon par époque de construction et par taille. La taille considérée est le nombre entier de pièces (par exemple, les 3,5 pièces se trouvent avec les 3,0 pièces). Les cadres en gras délimitent les groupes pour lesquels les calculs de moyenne, médiane, ... ont été effectués.

Les tableaux détaillés sur le niveau des loyers donnent, pour chacun de ces groupes de logements, une ligne contenant les neuf valeurs suivantes :

- le nombre d'observations (nb. obs.)
- la moyenne
- l'écart-type
- le coefficient de variation (coeff. var.)
- le premier décile (D1)
- le premier quartile (Q1)
- la médiane
- le troisième quartile (Q3)
- le neuvième décile (D9)

- 1) Le nombre d'observations correspond à l'effectif des logements au sein de l'échantillon.
- 2) La moyenne (le loyer moyen) est la somme des loyers divisée par le nombre d'observations.
- 3) L'écart-type est la racine carrée de la variance, c'est-à-dire de la moyenne des carrés des écarts entre le loyer observé et la moyenne. L'écart-type est une mesure simple de la dispersion absolue des loyers et il s'exprime, comme eux, en francs.
- 4) Le coefficient de variation est le rapport entre l'écart-type et la moyenne. Il s'exprime en pourcent ou comme une proportion. C'est une mesure relative de la dispersion des loyers.
- 5) La médiane (le loyer médian), dans une suite ordonnée de nombres, est l'observation du milieu. Cela signifie que la moitié des observations lui sont inférieures ou égales et que, par conséquent, les observations appartenant à la moitié restante lui sont supérieures ou égales. Elle est parfois plus fiable que la moyenne pour juger d'une tendance centrale dans la mesure où la moyenne est très influencée par les observations extrêmes.
- 6) Le quart des observations est inférieur au premier quartile (Q1) et les trois quarts lui sont supérieurs.
- 7) Les trois quarts des observations sont inférieurs au troisième quartile (Q3) et le quart lui est supérieur.

- 8) Le dixième des observations est inférieur au premier décile (D1) et les neuf dixièmes lui sont supérieurs.
- 9) Les neuf dixièmes des observations sont inférieurs au neuvième décile (D9) et le dixième restant lui est supérieur.

Par définition, la moitié des loyers est comprise entre Q1 et Q3 et les 80 % des loyers sont compris entre D1 et D9. Les loyers inférieurs à D1 ou supérieurs à D9 (20 % au total) constituent des cas extrêmes qui se situent dans les "queues" de la distribution des loyers; ces cas sont souvent peu significatifs d'un point de vue statistique. Les intervalles interquartiles et interdéciles constituent des mesures simples de la dispersion des loyers.

Quelques précisions méthodologiques

- Le loyer calculé (loyer moyen, médian, ...) est le loyer par pièce, sauf pour les studios. Pour ceux-ci, nous avons calculé le loyer par logement et non pas par pièce (les studios sont souvent comptés comme une pièce en loyer libre et une pièce et demie en HLM et HCM sans que cela corresponde à une différence de taille réelle). Pour les logements de 2 pièces et plus, on a calculé le loyer par pièce - dans les tableaux, il s'agit des lignes de neuf chiffres - et l'on a recomposé ensuite par multiplication le loyer par appartement afin de faciliter la lecture - ces lignes-là ne comprennent plus que sept chiffres. Dans certaines catégories, le loyer par pièce est suffisamment stable pour les logements de 2 à 6 pièces, par exemple, pour qu'on puisse le calculer sur tout ce groupe avant de recomposer le loyer par logement. Cette pratique permet de conserver des groupes assez nombreux, ce qui est particulièrement précieux dans les catégories à faibles effectifs.
- Interprétation de l'écart-type : il faut se garder de la tentation de considérer qu'un loyer a 95 chances sur 100 de se trouver dans l'intervalle [moyenne - 2 écarts-types; moyenne + 2 écarts-types]. Ce calcul est basé sur l'hypothèse que les loyers suivraient une distribution normale (courbe de Gauss, en forme de cloche) et cette hypothèse est infirmée par les vérifications effectuées; en fait, les loyers suivent plutôt une loi log-normale (tassement de la distribution sur la gauche et étirement vers la droite).
- Quand les effectifs du groupe sont très faibles, les déciles (et même les quartiles) peuvent ne plus signifier grand chose. Dans un groupe de 10 observations, par exemple, D9 est la moyenne entre la plus grande des valeurs et celle qui la précède. Il faut donc être très prudent dans l'interprétation de D1 et D9 lorsque le groupe est petit.
- Des neuf grandeurs calculées, seules deux - l'écart-type et le coefficient de variation - présentent une certaine difficulté de compréhension pour les lecteurs peu experts en statistique. Ces derniers pourront très bien se contenter d'utiliser les sept autres grandeurs. Les définitions qui précèdent ainsi que l'encadré de la page 26 leur fourniront l'aide nécessaire.

Les schémas des pages 27 à 33 sont une illustration des résultats de l'étude, qui figurent sous forme de tableaux aux pages 36 à 58.

Exemple : logements HBM de 5 pièces (voir ci-contre)

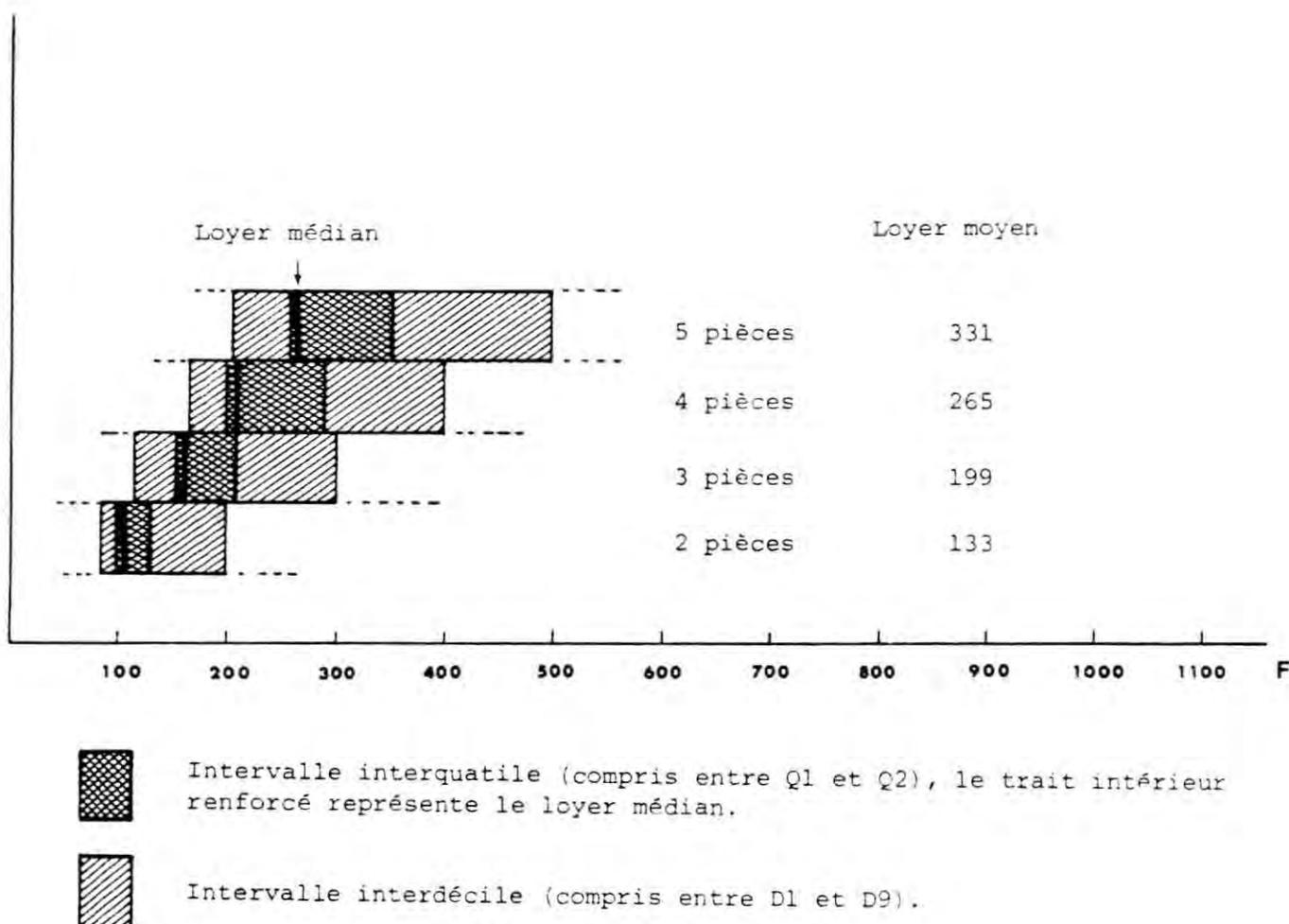
Le schéma se lit de la façon suivante :

- Le loyer moyen de cette catégorie de logements est de 331 F par mois.
 - Le loyer médian est de 260 F par mois. Autrement dit, on trouve autant de logements ayant un loyer supérieur à 260 F que de logements ayant un loyer inférieur à ce chiffre.
 - L'intervalle interquartile (de Q1 à Q3) est compris entre 250 F et 355 F. Autrement dit (zone hachurée foncée),
 - un quart des loyers (25 %) sont inférieurs à 250 F (Q1)
 - un quart des loyers (25 %) sont supérieurs à 355 F (Q3)
 - donc, en excluant le quart des logements ayant les loyers les plus élevés et le quart de ceux ayant les loyers les plus bas, les loyers restant (qui représentent la moitié des cas) sont compris entre 250 F et 355 F (entre Q1 et Q3).
 - L'intervalle interdécile (de D1 à D9) est compris entre 208 F et 500 F. Autrement dit (zone hachurée claire),
 - un dixième des loyers (10 %) sont inférieurs à 208 F (D1)
 - un dixième des loyers (10 %) sont supérieurs à 500 F (D9)
 - le reste des loyers (80 % du total) sont compris entre 208 F et 500 F (entre D1 et D9).
- Ou, formulé d'une autre façon, au-dessus de 500 F, on trouve encore 10 % des loyers des logements HBM de 5 pièces.

7.1 LES HBM (Tableaux 9.0 à 9.2, pages 36 et 37)

Cette catégorie est la plus subventionnée de toutes. Selon la loi, elle est destinée aux personnes à revenu très modeste. C'est aussi l'une des catégories comprenant les effectifs les plus faibles (2,5% au sein de notre échantillon).

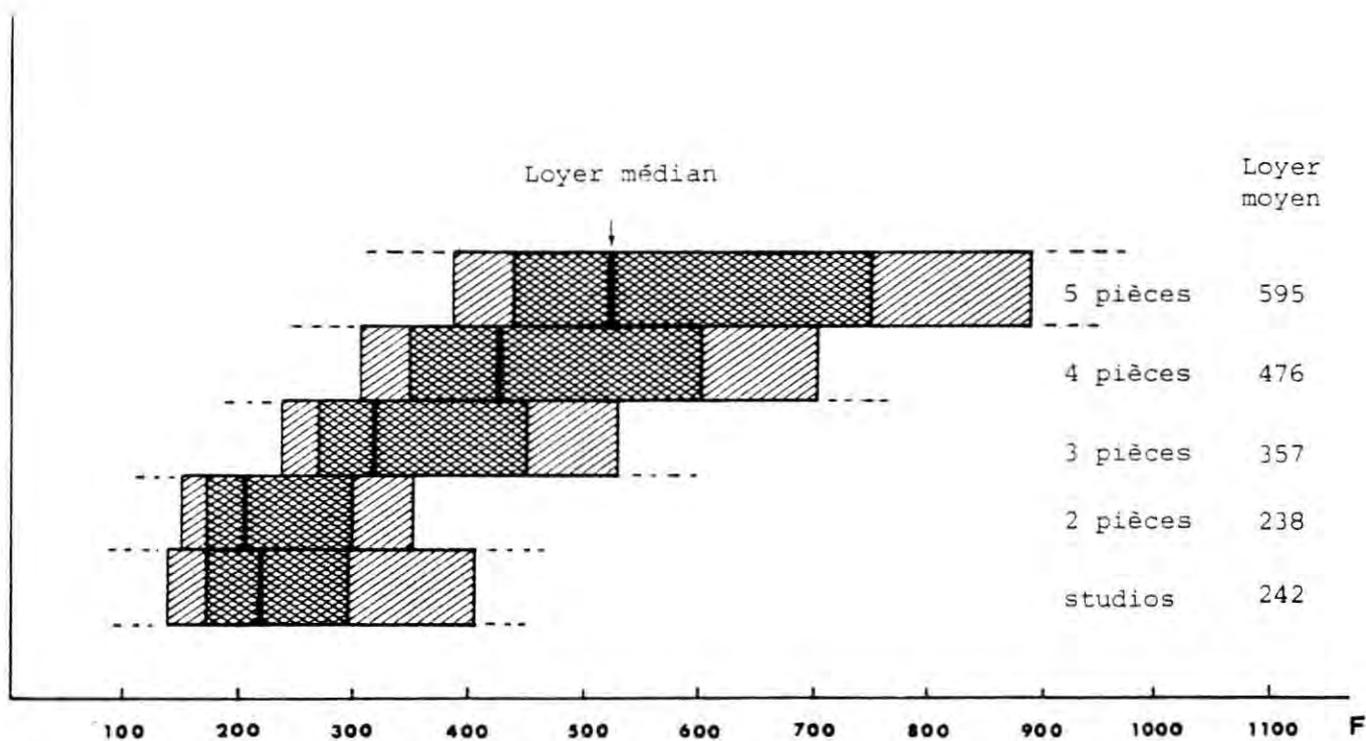
Le schéma suivant illustre le niveau des loyers pour l'ensemble de ces logements, quelle que soit l'année de construction, à fin 1982.



7.2 LES HLM (Tableaux 10.0 à 10.3, pages 38 à 40)

Ils forment la catégorie subventionnée la plus importante. Les coefficients de variation donnent l'impression d'une assez grande homogénéité en termes de loyer. L'effet d'âge se caractérise surtout par la rupture entre les périodes 1958-1972 et 1973-1982. Au sein de chacune de ces deux périodes, les moyennes par tranches quinquennales se démarquent à peine les unes des autres.

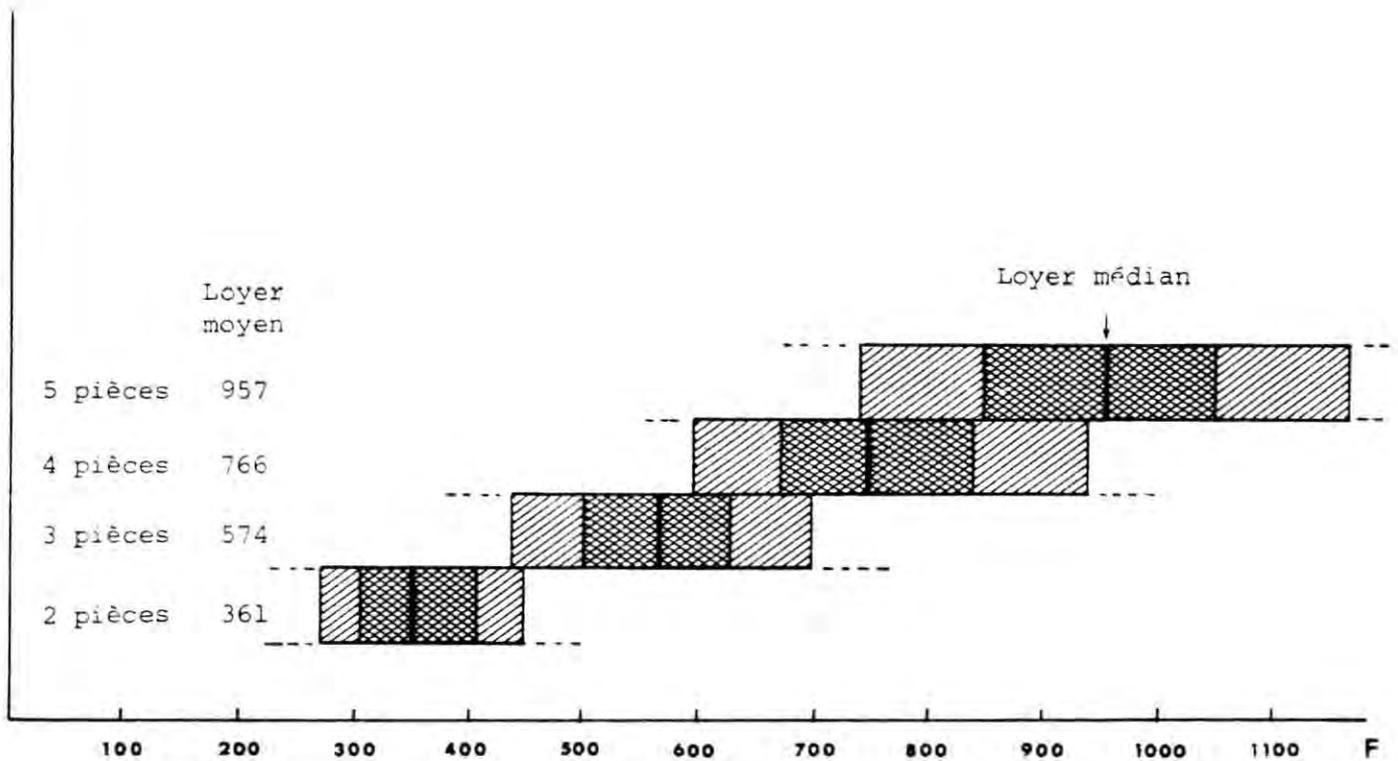
Le schéma suivant, constitué comme le précédent, illustre l'étendue des loyers des HLM, toutes années de construction confondues.



7.3 Les HCM (Tableaux 11.0 et 11.1, page 41)

Cette catégorie est la plus récente parmi celles qui ont été formées pour cette étude; par là-même, les loyers, homogènes, y sont assez élevés.

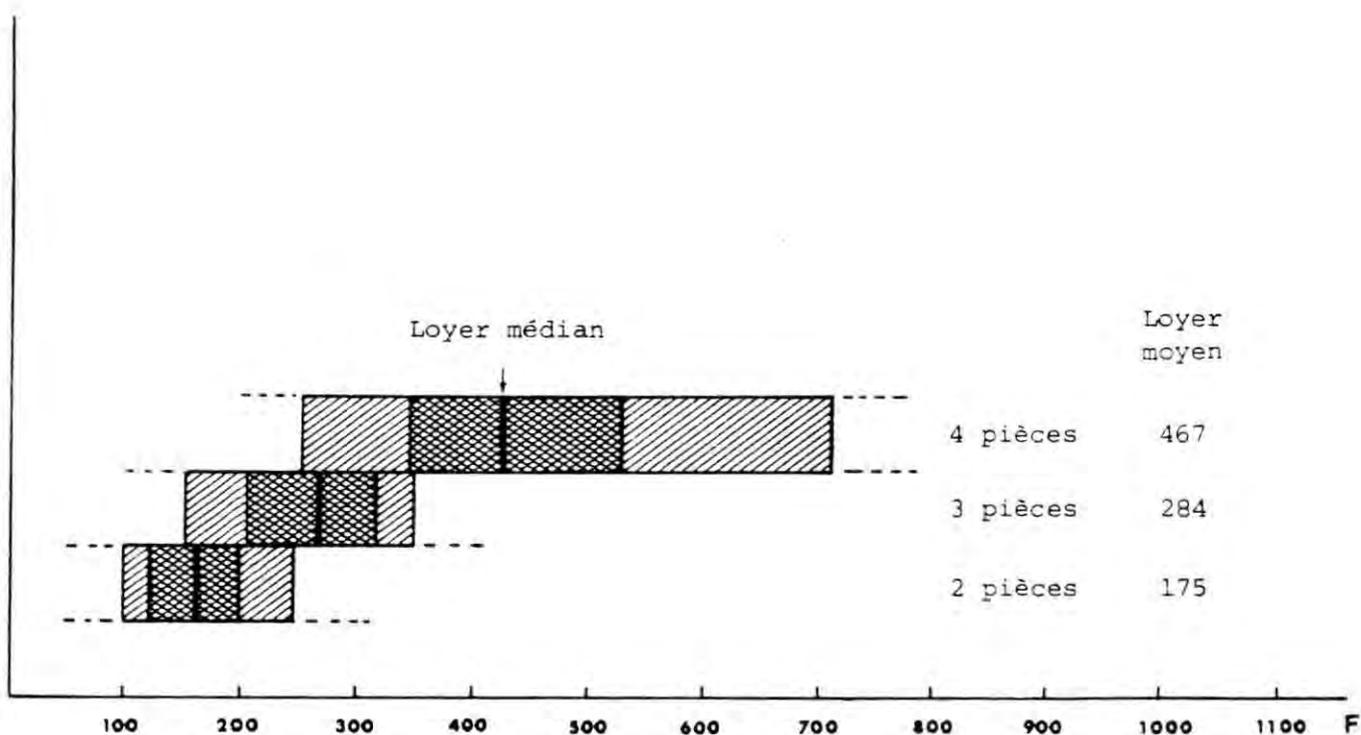
Le niveau et l'étendue des loyers sont illustrés comme suit :



7.4 Les logements de la catégorie Ville/Fondations occupés par un locataire ou loués par une entreprise (Tableaux 12.0 à 12.4, pages 42 à 45)

Le mode de fixation du loyer fausse le jeu et rend cette catégorie assez hétérogène; l'effet d'âge est parfois imprévisible. D'une manière générale, les loyers de ces logements, assez bas, se rapprochent de ceux des HLM.

Sans tenir compte de l'année de construction, le niveau et l'étendue des loyers peuvent être illustrés comme suit :



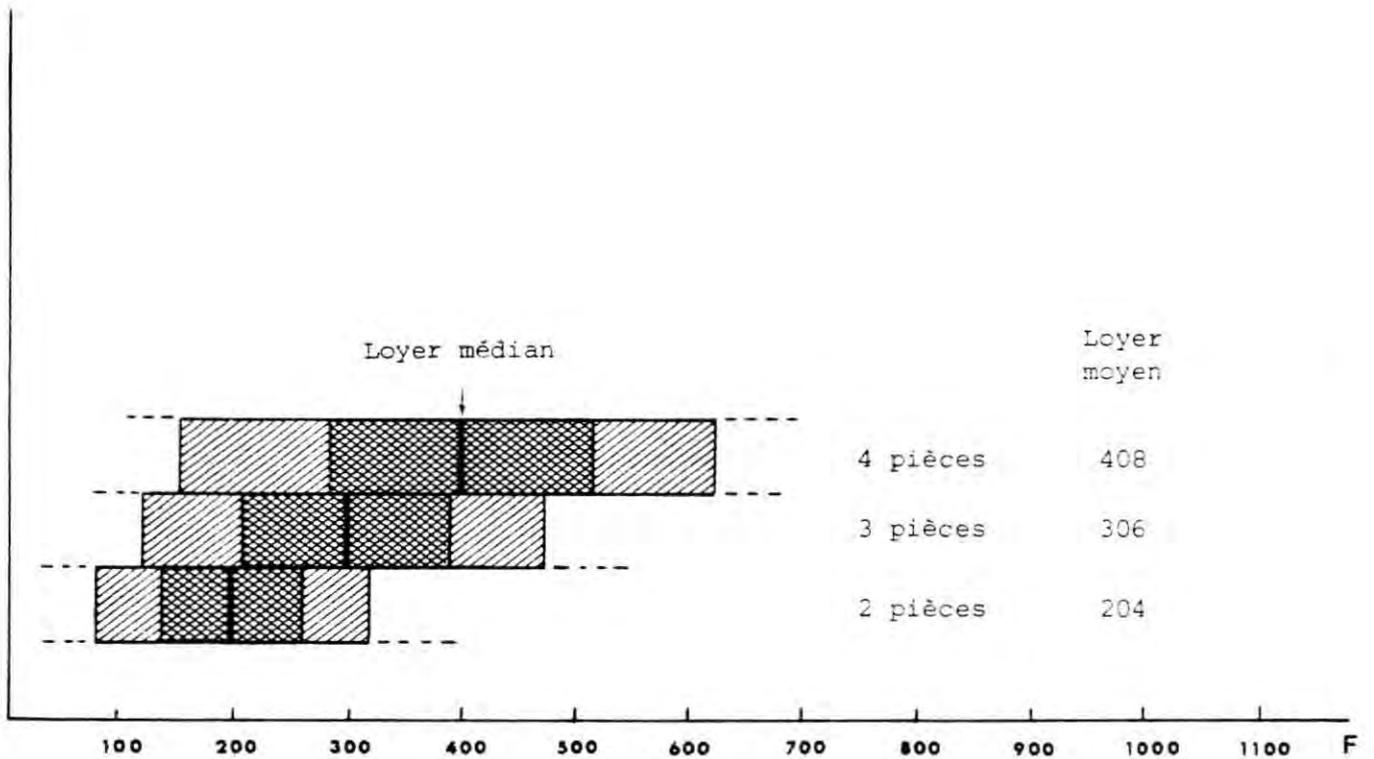
7.5 Les logements de service en Ville/Fondations

Ils sont très peu nombreux; leurs loyers sont légèrement inférieurs à ceux de la catégorie précédente.

7.6 Les logements de service à loyer libre (Tableaux 13.0 et 13.1, pages 45 et 46)

En opérant avec des tranches d'âge quinquennales, dont les effectifs sont assez faibles, l'effet d'âge est parfois irrégulier. D'une manière générale, ces logements sont meilleur marché que les appartements à loyer libre occupés par un locataire ou loués par une entreprise.

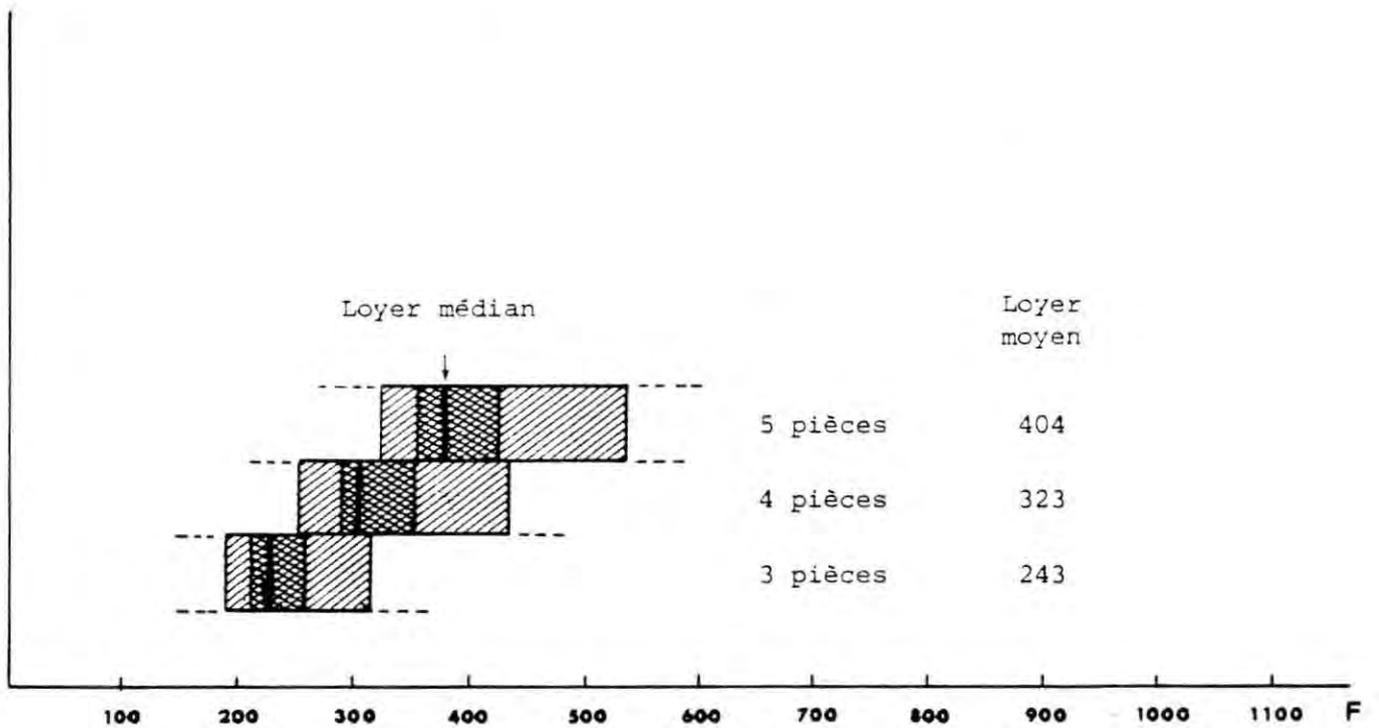
Le schéma suivant illustre le niveau des loyers de cette catégorie, toutes années de construction confondues.



7.7 Les logements en coopérative à loyer libre (Tableaux 14.0 à 14.2, pages 47 et 48)

L'effet d'âge est peu sensible, particulièrement entre 1953 et 1967, et le loyer moyen par pièce est stable. Ces appartements sont généralement très abordables et les loyers sont comparables à ceux des HLM.

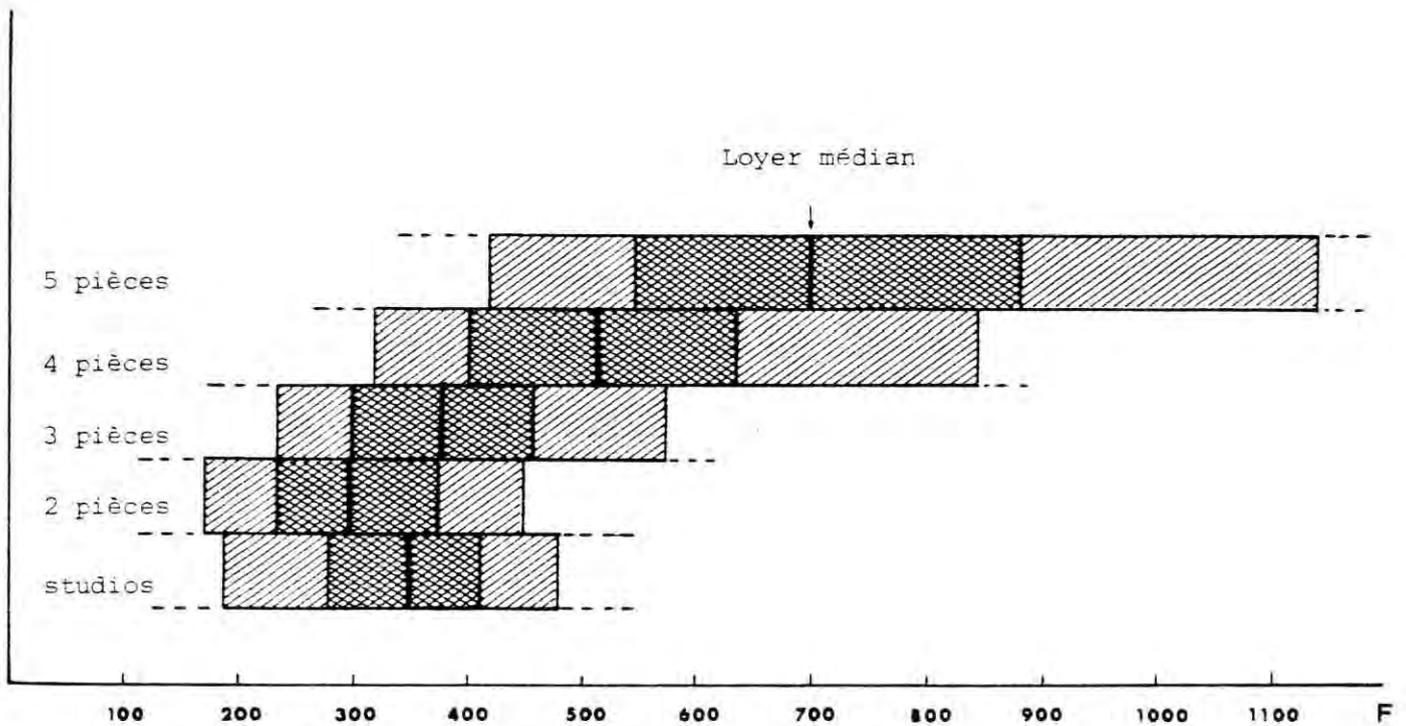
Le niveau des loyers, pour tous les bâtiments, est illustré comme suit :



7.8 Les logements à loyer libre occupés par un locataire ou loués par une entreprise (Tableau 15.0 à 15.10, pages 49 à 58)

Ils forment le groupe le plus important en termes d'effectifs (66,1% de l'échantillon). Les effets d'âge et de taille y sont réguliers et prévisibles (voir graphique A). En contrepartie, les loyers sont moins homogènes que dans les catégories subventionnées, ce qui reflète leur variété. Les loyers moyens sont naturellement plus élevés que dans les groupes précédents, mais les tableaux révèlent l'existence de nombreux appartements fort abordables.

En considérant tous les bâtiments, quel que soit leur âge, on peut illustrer le niveau et l'étendue des loyers comme suit :

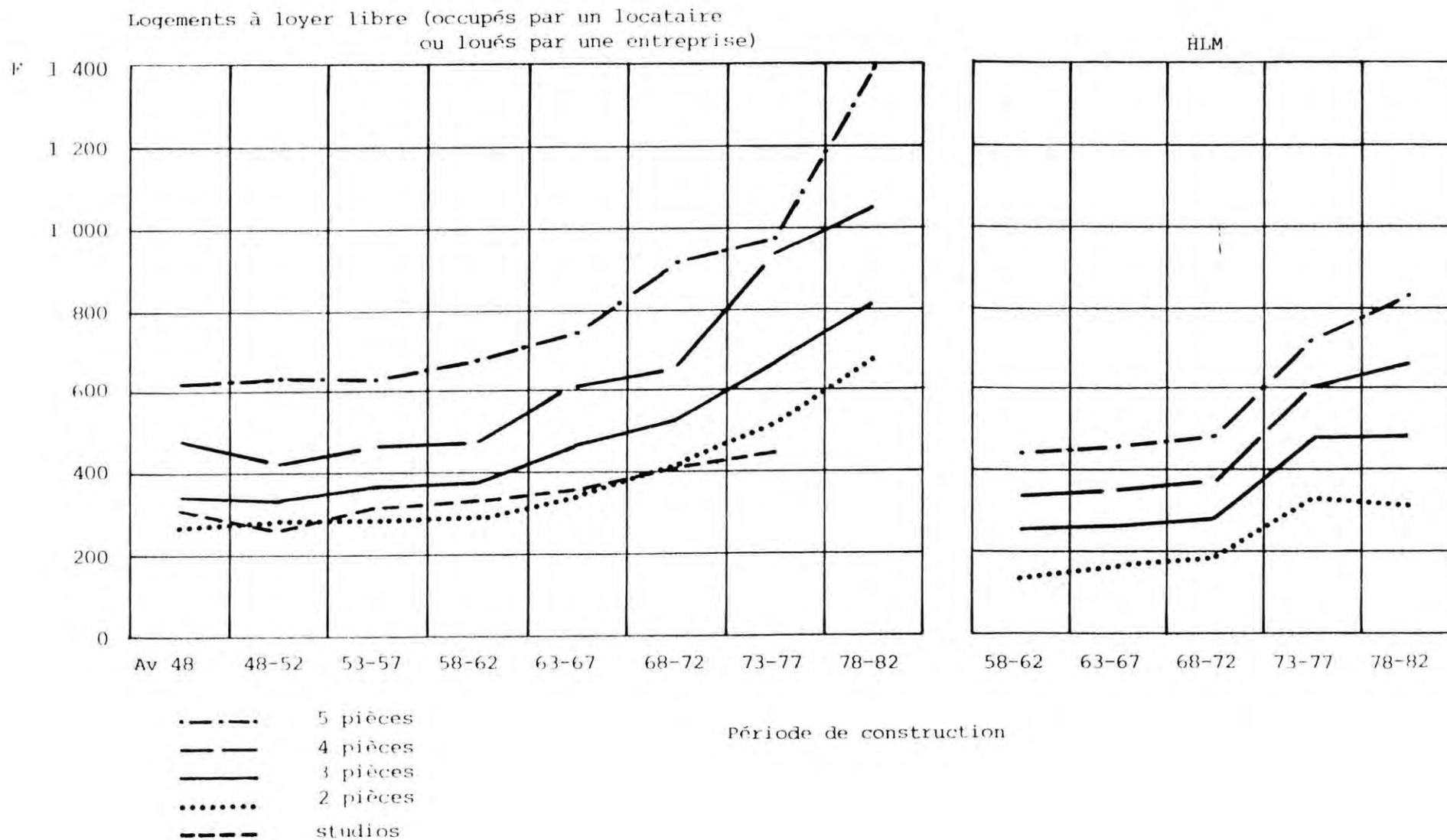


	<u>loyer médian</u>	<u>loyer moyen</u>
5 pièces	700	756
4 pièces	520	556
3 pièces	370	396
2 pièces	294	312
studios	350	354

Dans les tableaux complets, la désagrégation selon la localisation (Champel et Florissant; en ville; hors ville) n'est présentée que si ces groupes sont assez nombreux et si la différence entre eux est sensible. Les lignes ne portant aucun libellé relatif à la localisation concernent le groupe de logements non-désagrégé selon la localisation.

Le graphique A illustre la variation des loyers moyens en fonction de la période de construction pour les logements à loyer libre loués par un locataire ou une entreprise et pour les HLM.

Graphique A : Loyer moyen en Nov. 1982 selon la période de construction et le nombre de pièces.



LOGEMENTS EN HBM

Tableau 9.0

Année de construction	Nombre de pièces						TOTAL
	1	2	3	4	5	6	
Avant 48	0	0	8	6	2	0	16
48-52	0	0	13	24	18	0	55
53-57	0	5	5	6	2	0	18
58-62	0	14	17	12	7	0	50
63-67	2	40	28	39	21	1	131
68-72	1	16	15	7	0	0	39
73-77	1	26	14	1	1	0	43
78-82	4	0	2	13	2	3	24
TOTAL	8	101	102	108	53	4	376

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS EN HBM

Tableau 9.1

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.-type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
------------------------	---------	---------	----------	---------------	----	----	---------	----	----

CONSTRUITS AVANT 1968

nombre de pièces compris entre 2 et 5

	267	52	11	0.208	39	46	50	56	66
2.0 pièces	-	104	-	-	78	92	100	112	132
2.5 pièces	-	130	-	-	98	115	125	140	165
3.0 pièces	-	156	-	-	117	138	150	168	197
3.5 pièces	-	182	-	-	137	161	175	196	230
4.0 pièces	-	208	-	-	156	184	200	224	263
4.5 pièces	-	234	-	-	176	207	225	252	296
5.0 pièces	-	260	-	-	195	230	250	280	329
5.5 pièces	-	286	-	-	215	253	275	308	362

CONSTRUITS ENTRE 1968 ET 1972

nombre de pièces compris entre 2 et 5

	38	71	30	0.425	47	50	55	96	109
2.0 pièces	-	141	-	-	95	100	110	191	217
2.5 pièces	-	177	-	-	118	125	138	239	272
3.0 pièces	-	212	-	-	142	150	165	287	326
3.5 pièces	-	247	-	-	166	175	193	334	381
4.0 pièces	-	283	-	-	189	200	220	382	435
4.5 pièces	-	318	-	-	213	225	248	430	489
5.0 pièces	-	354	-	-	237	250	275	478	544
5.5 pièces	-	389	-	-	260	275	303	525	598

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS EN HEM

Tableau 9.2

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. $\frac{s}{\bar{x}}$	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
CONSTRUITS ENTRE 1973 ET 1977									
nombre de pièces compris entre 2 et 5									
	42	299	11	0.112	92	95	95	100	108
2.0 pièces	-	199	-	-	183	190	190	200	215
2.5 pièces	-	248	-	-	229	238	238	250	269
3.0 pièces	-	298	-	-	275	285	285	300	323
3.5 pièces	-	348	-	-	321	333	333	350	376
4.0 pièces	-	397	-	-	367	380	380	400	430
4.5 pièces	-	447	-	-	413	428	428	450	484
5.0 pièces	-	497	-	-	458	475	475	500	538
5.5 pièces	-	546	-	-	504	523	523	550	591
CONSTRUITS ENTRE 1978 ET 1982									
nombre de pièces compris entre 2 et 5									
	17	200	35	0.175	169	173	195	202	244
2.0 pièces	-	399	-	-	337	346	391	403	488
2.5 pièces	-	499	-	-	421	432	488	504	610
3.0 pièces	-	599	-	-	506	518	586	605	732
3.5 pièces	-	699	-	-	590	605	683	706	853
4.0 pièces	-	798	-	-	674	691	781	807	975
4.5 pièces	-	898	-	-	758	777	879	908	1 097
5.0 pièces	-	998	-	-	843	864	976	1 008	1 219
5.5 pièces	-	1 098	-	-	927	950	1 074	1 109	1 341
ANNEE DE CONSTRUCTION NON SPECIFIEE									
studios	8	268	172	0.642	100	101	270	433	456

LOGEMENTS EN HLM

Tableau 10.0

Année de construction	Nombre de pièces								TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	
AVANT 48	0	1	1	3	1	0	0	0	6
48-52	0	0	1	0	0	0	0	0	1
53-57	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58-62	0	28	52	87	15	6	1	1	190
63-67	20	107	176	336	163	22	2	0	826
68-72	15	101	153	176	129	16	2	1	593
73-77	19	88	158	290	191	41	7	0	794
78-82	6	57	82	123	58	14	1	0	341
TOTAL	60	382	623	1015	557	99	13	2	2751

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS EN HLM

Tableau 10.1

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb. obs.	Moyenne	Ec.-type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
------------------------	----------	---------	----------	---------------	----	----	---------	----	----

HLM CONSTRUITS ENTRE 1958 ET 1962

2 pièces	28	74	22	0.294	47	50	79	91	102
2.0 pièces	-	149	-	-	94	100	157	181	203
2.5 pièces	-	186	-	-	118	125	197	227	254

HLM CONSTRUITS ENTRE 1958 ET 1962

nombre de pièces compris entre 3 et 6

	160	88	14	0.158	73	79	88	98	107
3.0 pièces	-	263	-	-	219	238	264	294	320
3.5 pièces	-	306	-	-	256	277	308	343	373
4.0 pièces	-	350	-	-	292	317	352	393	426
4.5 pièces	-	394	-	-	329	357	396	442	480
5.0 pièces	-	438	-	-	365	396	440	491	533
5.5 pièces	-	481	-	-	402	436	484	540	586
6.0 pièces	-	525	-	-	438	476	528	589	640
6.5 pièces	-	569	-	-	475	515	572	638	693

HLM CONSTRUITS ENTRE 1963 ET 1967

studios	20	152	19	0.128	129	135	148	168	176
---------	----	-----	----	-------	-----	-----	-----	-----	-----

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS EN HLM

Tableau 10.2

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
HLM CONSTRUITS ENTRE 1963 ET 1967									
nombre de pièces compris entre 2 et 6									
	804	492	17	0.183	73	81	89	99	113
2.0 pièces	-	183	-	-	146	162	178	199	227
2.5 pièces	-	229	-	-	183	203	223	248	283
3.0 pièces	-	275	-	-	219	243	268	298	340
3.5 pièces	-	320	-	-	256	284	312	348	396
4.0 pièces	-	366	-	-	292	324	357	398	453
4.5 pièces	-	412	-	-	29	365	402	447	510
5.0 pièces	-	458	-	-	365	405	446	497	566
5.5 pièces	-	504	-	-	402	446	491	547	623
6.0 pièces	-	549	-	-	438	486	535	596	680
6.5 pièces	-	595	-	-	475	527	580	646	736
HLM CONSTRUITS ENTRE 1968 ET 1972									
studios	15	229	37	0.164	185	210	223	243	251
nombre de pièces compris entre 2 et 6									
	575	96	20	0.211	74	82	94	108	124
2.0 pièces	-	193	-	-	147	164	188	215	248
2.5 pièces	-	241	-	-	184	206	235	269	310
3.0 pièces	-	289	-	-	221	247	282	323	372
3.5 pièces	-	338	-	-	257	288	329	377	434
4.0 pièces	-	386	-	-	294	329	376	431	496
4.5 pièces	-	434	-	-	331	370	423	485	558
5.0 pièces	-	482	-	-	368	411	470	538	620
5.5 pièces	-	530	-	-	404	452	517	592	682
6.0 pièces	-	579	-	-	441	493	564	646	744
6.5 pièces	-	627	-	-	478	535	611	700	806
HLM CONSTRUITS ENTRE 1973 ET 1977									
Studios	19	337	105	0.311	208	246	339	414	477
2 pièces									
2.0 pièces	88	166	31	0.190	113	149	169	185	205
2.5 pièces	-	331	-	-	226	297	339	370	410
2.5 pièces	-	414	-	-	283	371	423	463	512
3 pièces									
3.0 pièces	158	160	33	0.207	113	137	165	183	197
3.5 pièces	-	481	-	-	340	411	496	550	592
3.5 pièces	-	562	-	-	397	479	579	642	691

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS EN HLM

Tableau 10.3

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
HLM CONSTRUITS ENTRE 1973 ET 1977									
4 pièces	290	150	31	0.207	104	129	153	173	190
4.0 pièces	-	600	-	-	415	517	610	693	760
4.5 pièces	-	675	-	-	467	582	686	780	855
5 pièces	191	145	32	0.219	97	130	147	163	181
5.0 pièces	-	725	-	-	487	649	736	816	907
5.5 pièces	-	798	-	-	536	713	810	898	997
6 pièces	41	158	30	0.189	116	143	154	180	203
6.0 pièces	-	948	-	-	698	859	925	1 077	1 217
6.5 pièces	-	1 027	-	-	756	930	1 002	1 167	1 318
7 pièces	7	146	7	0.046	135	143	145	153	154
7.0 pièces	-	1 022	-	-	945	1 000	1 014	1 069	1 079
7.5 pièces	-	1 095	-	-	1 013	1 071	1 086	1 145	1 156
* CONSTRUITS ENTRE 1978 ET 1982									
studios	6	275	95	0.346	190	190	253	325	429
nombre de pièces compria entre 2 et 3									
	139	161	28	0.172	128	140	158	179	198
2.0 pièces	-	322	-	-	257	279	317	358	396
2.5 pièces	-	402	-	-	321	349	396	448	495
3.0 pièces	-	483	-	-	385	419	475	537	594
3.5 pièces	-	563	-	-	449	489	554	627	693
nombre de pièces compris entre 4 et 6									
	195	166	21	0.127	139	150	166	178	194
4.0 pièces	-	662	-	-	557	599	662	710	774
4.5 pièces	-	745	-	-	626	674	745	799	871
5.0 pièces	-	828	-	-	696	749	828	888	968
5.5 pièces	-	910	-	-	765	824	910	977	1 065
6.0 pièces	-	993	-	-	835	899	993	1 065	1 162
6.5 pièces	-	1 076	-	-	905	974	1 076	1 154	1 258

LOGEMENTS EN HCM

Tableau 11.0

Année de construction	Nombre de pièces								TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	
AVANT 48	1	0	0	1	1	0	0	0	3
48-67	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68-72	1	8	10	14	9	7	0	0	49
73-77	6	66	86	161	133	36	5	4	497
78-82	2	12	40	90	74	11	0	0	229
TOTAL	10	86	136	266	217	54	5	4	778

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS EN HCM

tableau 11.1

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.-type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
------------------------	---------	---------	----------	---------------	----	----	---------	----	----

ANNEE DE CONSTRUCTION NON SPECIFIEE

Studios	10	358	62	0.173	267	341	360	380	440
2 pièces	86	180	35	0.193	134	156	178	206	226
2.0 pièces	-	361	-	-	268	311	356	411	453
2.5 pièces	-	451	-	-	335	389	445	514	566

HCM CONSTRUITS ENTRE 1968 ET 1972

nombre de pièces compris entre 3 et 6

	40	157	23	0.147	131	144	152	171	198
3.0 pièces	-	472	-	-	392	431	456	512	594
3.5 pièces	-	551	-	-	457	503	532	598	693
4.0 pièces	-	629	-	-	523	575	608	683	792
4.5 pièces	-	708	-	-	588	647	684	769	891
5.0 pièces	-	787	-	-	653	719	760	854	990
5.5 pièces	-	866	-	-	719	791	836	939	1 080
6.0 pièces	-	944	-	-	784	863	912	1 025	1 188
6.5 pièces	-	1 023	-	-	849	934	988	1 110	1 287

HCM CONSTRUITS ENTRE 1973 ET 1977

nombre de pièces compris entre 3 et 6

	416	185	33	0.178	144	164	184	200	222
3.0 pièces	-	554	-	-	432	492	551	600	667
3.5 pièces	-	646	-	-	504	574	643	700	778
4.0 pièces	-	739	-	-	576	656	735	800	889
4.5 pièces	-	831	-	-	648	738	827	899	1 000
5.0 pièces	-	924	-	-	720	820	919	999	1 111
5.5 pièces	-	1 016	-	-	792	902	1 011	1 099	1 223
6.0 pièces	-	1 108	-	-	864	984	1 103	1 199	1 334
6.5 pièces	-	1 201	-	-	936	1 066	1 194	1 299	1 445

HCM CONSTRUITS ENTRE 1978 ET 1982

nombre de pièces compris entre 3 et 6

	215	211	33	0.154	177	189	209	226	252
3.0 pièces	-	632	-	-	531	568	626	678	757
3.5 pièces	-	738	-	-	620	662	731	791	883
4.0 pièces	-	843	-	-	708	757	835	904	1 009
4.5 pièces	-	949	-	-	797	851	939	1 017	1 135
5.0 pièces	-	1 054	-	-	885	946	1 044	1 130	1 261
5.5 pièces	-	1 159	-	-	974	1 041	1 148	1 243	1 387
6.0 pièces	-	1 265	-	-	1 062	1 135	1 253	1 356	1 514
6.5 pièces	-	1 370	-	-	1 151	1 230	1 357	1 469	1 640

Tableau 12.0

LOGEMENTS DE LA CATEGORIE VILLE/FONDACTIONS occupés par un locataire
ou loués par une entreprise pour loger son personnel

Année de construction	Nombre de pièces								TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8 et plus	
AVANT 48	7	73	76	37	10	4	0	2	209
48-52	0	0	11	5	1	2	0	0	19
53-57	0	1	12	2	0	0	0	0	15
58-62	0	9	37	22	5	3	1	0	77
63-67	2	39	57	33	6	3	0	0	140
68-72	0	17	6	21	5	0	0	0	49
73-77	3	38	24	31	8	0	0	0	104
78-82	0	3	7	7	1	1	0	0	19
TOTAL	12	180	230	158	36	13	1	2	632

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS DE LA CATEGORIE VILLE/FONDACTIONS (sans les logements de service)

Tableau 12.1

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.-type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
CONSTRUITS AVANT 1948									
2 pièces	73	74	28	0.380	50	58	68	86	101
2.0 pièces	-	147	-	-	100	115	135	171	202
2.5 pièces	-	184	-	-	125	144	169	214	252
3 pièces	76	79	65	0.823	42	50	74	88	100
3.0 pièces	-	238	-	-	125	150	223	265	300
3.5 pièces	-	278	-	-	146	175	260	309	350
4 pièces	37	96	136	1.421	39	52	79	93	114
4.0 pièces	-	384	-	-	157	209	315	373	454
4.5 pièces	-	431	-	-	177	235	354	419	511
5 pièces	10	73	22	0.302	35	67	75	94	99
5.0 pièces	-	366	-	-	173	333	375	472	494
5.5 pièces	-	403	-	-	190	366	413	519	543

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS DE LA CATEGORIE VILLE/FONDACTIONS (sans les logements de service)

Tableau 12.2

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
CONSTRUITS ENTRE 1948 ET 1952									
nombre de pièces compris entre 3 et 6									
	19	81	21	0.253	59	69	75	93	112
3.0 pièces	-	244	-	-	177	206	225	278	336
3.5 pièces	-	285	-	-	206	240	263	324	392
4.0 pièces	-	326	-	-	236	274	300	370	448
4.5 pièces	-	366	-	-	265	309	338	416	504
5.0 pièces	-	407	-	-	294	343	375	463	560
5.5 pièces	-	448	-	-	324	377	413	509	616
6.0 pièces	-	489	-	-	353	411	450	555	672
6.5 pièces	-	529	-	-	383	446	488	601	728
CONSTRUITS ENTRE 1953 ET 1957									
3 pièces	12	77	16	0.213	55	58	83	89	96
3.0 pièces	-	232	-	-	165	173	250	268	288
3.5 pièces	-	270	-	-	192	202	292	312	336
CONSTRUITS ENTRE 1958 ET 1962									
nombre de pièces compris entre 2 et 6									
	76	99	9	0.090	88	91	101	105	112
2.0 pièces	-	199	-	-	177	181	202	210	223
2.5 pièces	-	248	-	-	221	226	252	263	279
3.0 pièces	-	298	-	-	265	272	302	315	335
3.5 pièces	-	348	-	-	309	317	353	368	391
4.0 pièces	-	398	-	-	353	362	403	420	446
4.5 pièces	-	447	-	-	398	407	453	473	502
5.0 pièces	-	497	-	-	442	453	504	525	558
5.5 pièces	-	547	-	-	486	498	554	578	614
6.0 pièces	-	596	-	-	530	543	605	630	670
6.5 pièces	-	646	-	-	574	588	655	683	725
CONSTRUITS ENTRE 1963 ET 1967									
2 pièces	39	77	24	0.308	42	73	75	100	103
2.0 pièces	-	154	-	-	84	145	150	200	205
2.5 pièces	-	193	-	-	105	181	188	250	256
3 pièces	57	95	22	0.234	67	75	100	112	117
3.0 pièces	-	286	-	-	202	225	300	335	350
3.5 pièces	-	334	-	-	236	263	350	391	408

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS DE LA CATEGORIE VILLE/FONDACTIONS (sans les logements de service)

Tableau 12.3

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
CONSTRUITS ENTRE 1963 ET 1967									
nombre de pièces compris entre 4 et 6									
	42	114	19	0.171	97	100	111	125	138
4.0 pièces	-	454	-	-	389	400	445	500	553
4.5 pièces	-	511	-	-	437	450	501	563	622
5.0 pièces	-	568	-	-	486	500	556	625	691
5.5 pièces	-	624	-	-	534	550	612	688	760
6.0 pièces	-	681	-	-	583	600	668	750	830
6.5 pièces	-	738	-	-	631	650	723	813	899
CONSTRUITS ENTRE 1968 ET 1972									
nombre de pièces compris entre 2 et 3									
	23	82	26	0.318	53	63	75	101	120
2.0 pièces	-	165	-	-	106	125	150	202	241
2.5 pièces	-	206	-	-	133	156	188	253	301
3.0 pièces	-	247	-	-	160	188	225	303	361
3.5 pièces	-	288	-	-	186	219	263	354	421
CONSTRUITS ENTRE 1968 ET 1972									
nombre de pièces compris entre 4 et 5									
	26	112	16	0.146	82	104	114	124	132
4.0 pièces	-	448	-	-	330	415	456	498	530
4.5 pièces	-	504	-	-	371	467	512	560	596
5.0 pièces	-	559	-	-	412	519	569	622	662
5.5 pièces	-	615	-	-	453	571	626	684	728
CONSTRUITS ENTRE 1973 ET 1977									
nombre de pièces compris entre 2 et 3									
	62	122	43	0.354	75	92	108	139	189
2.0 pièces	-	243	-	-	150	183	217	277	378
2.5 pièces	-	304	-	-	188	229	271	346	472
3.0 pièces	-	365	-	-	225	275	325	416	566
3.5 pièces	-	425	-	-	263	320	379	485	661
nombre de pièces compris entre 4 et 5									
	39	154	41	0.266	96	124	150	190	203
4.0 pièces	-	615	-	-	383	495	600	761	812
4.5 pièces	-	692	-	-	431	557	675	856	913
5.0 pièces	-	768	-	-	479	619	750	951	1 015
5.5 pièces	-	845	-	-	526	681	825	1 047	1 116

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS DE LA CATEGORIE VILLE/FONDACTIONS (sans les logements de service)

Tableau 12.4

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
CONSTRUITS ENTRE 1978 ET 1982									
nombre de pièces compris entre 2 et 6									
	19	167	91	0.547	100	102	138	210	228
2.0 pièces	-	333	-	-	200	204	275	421	456
2.5 pièces	-	417	-	-	250	255	344	526	570
3.0 pièces	-	500	-	-	300	306	413	631	684
3.5 pièces	-	584	-	-	350	357	481	736	798
4.0 pièces	-	667	-	-	400	408	550	842	912
4.5 pièces	-	750	-	-	450	459	619	947	1 026
5.0 pièces	-	834	-	-	500	510	688	1 052	1 140
5.5 pièces	-	917	-	-	550	561	756	1 157	1 254
6.0 pièces	-	1 000	-	-	600	613	825	1 262	1 368

LOGEMENTS DE SERVICE A LOYER LIBRE

Tableau 13.0

Année de construction	Nombre de pièces							TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	
Avant 48	0	44	74	39	2	1	0	160
48-52	2	2	3	4	0	1	0	12
53-57	0	4	5	5	0	0	0	14
58-62	0	3	12	9	1	0	0	25
63-67	2	0	7	9	3	0	1	22
68-72	2	1	5	6	1	0	0	15
73-77	0	0	1	1	0	0	0	2
78-82	0	0	0	1	0	0	0	1
TOTAL	6	54	107	74	7	2	1	251

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS DE SERVICE A LOYER LIBRE

Tableau 13.1

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
CONSTRUITS AVANT 1948									
nombre de pièces compris entre 2 et 4									
	157	91	47	0.515	33	57	90	115	146
2.0 pièces	-	182	-	-	67	114	180	230	292
2.5 pièces	-	227	-	-	83	143	225	288	365
3.0 pièces	-	272	-	-	100	171	270	345	439
3.5 pièces	-	318	-	-	117	200	315	403	512
4.0 pièces	-	363	-	-	133	228	360	460	585
4.5 pièces	-	408	-	-	150	257	405	518	658
CONSTRUITS ENTRE 1948 ET 1957									
nombre de pièces compris entre 2 et 4									
	23	104	38	0.368	65	74	97	127	157
2.0 pièces	-	208	-	-	129	148	193	254	314
2.5 pièces	-	260	-	-	162	185	242	318	393
3.0 pièces	-	312	-	-	194	222	290	381	471
3.5 pièces	-	364	-	-	226	259	338	445	550
4.0 pièces	-	416	-	-	259	296	387	508	629
4.5 pièces	-	468	-	-	291	333	435	572	707
CONSTRUITS ENTRE 1958 ET 1967									
nombre de pièces compris entre 2 et 4									
	40	126	42	0.333	79	92	123	151	172
2.0 pièces	-	252	-	-	158	183	247	301	344
2.5 pièces	-	315	-	-	198	229	308	377	429
3.0 pièces	-	377	-	-	238	275	370	452	515
3.5 pièces	-	440	-	-	277	320	432	527	601
4.0 pièces	-	503	-	-	317	366	494	602	687
4.5 pièces	-	566	-	-	356	412	555	678	773
CONSTRUITS ENTRE 1968 ET 1972									
nombre de pièces compris entre 2 et 4									
	12	149	29	0.197	118	121	142	173	194
2.0 pièces	-	298	-	-	236	242	284	347	387
2.5 pièces	-	373	-	-	295	303	355	434	484
3.0 pièces	-	447	-	-	354	363	426	520	581
3.5 pièces	-	522	-	-	413	424	497	607	678
4.0 pièces	-	596	-	-	472	484	568	694	775
4.5 pièces	-	671	-	-	531	545	639	780	872

LOGEMENTS EN COOPERATIVE (SANS LES COOPERATIVES HLM)

Tableau 14.0

Année de construction	Nombre de pièces						TOTAL
	1	2	3	4	5	6	
Avant 48	0	1	8	5	0	2	16
48-52	0	0	28	49	12	5	94
53-57	0	0	23	11	2	0	36
58-62	0	0	12	22	2	0	36
63-67	2	5	18	30	11	9	75
68-72	0	1	3	19	5	1	29
73-77	1	4	1	17	14	2	39
78-82	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	3	11	93	153	46	19	325

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS EN COOPERATIVE (SANS LES COOPERATIVES HLM)

Tableau 14.1

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.-type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
ANNEE DE CONSTRUCTION NON SPECIFIEE									
2 pièces	11	118	19	0.160	103	106	109	124	155
2.0 pièces	-	235	-	-	206	211	217	248	310
2.5 pièces	-	294	-	-	257	264	271	310	388
CONSTRUITS AVANT 1948									
nombre de pièces compris entre 3 et 6									
	15	73	3	0.034	69	73	73	74	74
3.0 pièces	-	220	-	-	207	218	219	223	223
3.5 pièces	-	257	-	-	241	254	256	260	260
4.0 pièces	-	293	-	-	275	290	293	297	297
4.5 pièces	-	330	-	-	310	326	329	335	335
5.0 pièces	-	367	-	-	344	363	366	372	372
5.5 pièces	-	403	-	-	379	399	402	409	409
6.0 pièces	-	440	-	-	413	435	439	446	446
6.5 pièces	-	477	-	-	477	471	475	483	483

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS EN COOPERATIVE (SANS LES COOPERATIVES HLM)

Tableau 14.2

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
CONSTRUITS ENTRE 1948 ET 1952									
nombre de pièces compris entre 3 et 6									
	94	67	8	0.113	55	62	67	73	76
3.0 pièces	-	200	-	-	165	185	201	218	227
3.5 pièces	-	234	-	-	192	215	235	254	265
4.0 pièces	-	267	-	-	219	246	268	290	302
4.5 pièces	-	300	-	-	247	277	302	326	340
5.0 pièces	-	334	-	-	274	308	335	363	378
5.5 pièces	-	367	-	-	302	338	369	399	416
6.0 pièces	-	400	-	-	329	369	402	435	454
6.5 pièces	-	434	-	-	357	400	436	471	491
CONSTRUITS ENTRE 1953 ET 1967									
nombre de pièces compris entre 3 et 6									
	140	79	10	0.123	69	72	78	85	89
3.0 pièces	-	238	-	-	208	217	234	254	268
3.5 pièces	-	277	-	-	243	253	272	296	313
4.0 pièces	-	317	-	-	278	289	311	339	357
4.5 pièces	-	356	-	-	312	325	350	381	402
5.0 pièces	-	396	-	-	347	361	389	423	447
5.5 pièces	-	436	-	-	382	397	428	466	491
6.0 pièces	-	475	-	-	416	434	467	508	536
6.5 pièces	-	515	-	-	451	470	506	550	581
CONSTRUITS ENTRE 1968 ET 1972									
nombre de pièces compris entre 3 et 6									
	28	99	25	0.256	79	85	90	97	153
3.0 pièces	-	297	-	-	238	254	271	291	458
3.5 pièces	-	347	-	-	277	297	316	340	535
4.0 pièces	-	396	-	-	317	339	362	388	611
4.5 pièces	-	446	-	-	357	382	407	437	687
5.0 pièces	-	495	-	-	396	424	452	485	764
5.5 pièces	-	545	-	-	436	466	497	534	840
6.0 pièces	-	594	-	-	476	509	542	582	917
6.5 pièces	-	664	-	-	515	551	587	631	993
CONSTRUITS ENTRE 1973 ET 1977									
nombre de pièces compris entre 3 et 6									
	34	115	10	0.089	103	107	115	121	126
3.0 pièces	-	245	-	-	309	320	346	363	378
3.5 pièces	-	403	-	-	360	374	403	424	441
4.0 pièces	-	460	-	-	412	427	461	484	504
4.5 pièces	-	518	-	-	463	480	518	545	567
5.0 pièces	-	575	-	-	515	534	576	605	630
5.5 pièces	-	633	-	-	566	587	634	666	693
6.0 pièces	-	690	-	-	618	641	691	726	756
6.5 pièces	-	748	-	-	669	694	749	787	819

LOGEMENTS A LOYER LIBRE occupés par un locataire
ou loués par une entreprise pour loger son personnel

Tableau 15.0

Année de construction	Nombre de pièces									TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 et plus	
Avant 48	155	898	1 551	786	237	140	44	28	16	3 855
48-52	49	94	192	86	44	13	8	0	0	486
53-57	127	224	415	258	54	16	5	2	1	1 102
58-62	130	188	464	451	152	58	15	12	6	1 476
63-67	241	228	400	420	209	87	44	9	0	1 638
68-72	138	121	261	250	125	34	16	3	8	996
73-77	47	70	64	121	56	16	9	3	1	387
78-82	0	10	31	58	41	8	3	0	0	151
TOTAL	887	1 833	3 378	2470	918	372	144	57	32	10 091

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS A LOYER LIBRE OCCUPES PAR UN LOCATAIRE
OU LOUES PAR UNE ENTREPRISE POUR LOGER SON PERSONNEL
CONSTRUITS AVANT 1948

Tableau 15.1

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.-type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
Studios	155	315	183	0.581	140	200	300	375	495
2 pièces	898	138	65	0.467	73	104	128	158	200
2.0 pièces	-	277	-	-	146	208	256	315	400
2.5 pièces	-	346	-	-	182	260	321	394	500
dont situés à Champel ou à Florissant									
2 pièces	95	155	57	0.366	98	121	149	175	216
2.0 pièces	-	310	-	-	196	242	298	349	432
2.5 pièces	-	387	-	-	245	302	373	436	540
dont situés hors de la ville de Genève									
2 pièces	62	128	66	0.513	57	83	120	160	190
2.0 pièces	-	256	-	-	114	166	240	320	381
2.5 pièces	-	320	-	-	142	207	300	400	476
3 pièces	1 551	117	48	0.409	70	92	113	133	160
3.0 pièces	-	350	-	-	210	275	338	400	480
3.5 pièces	-	409	-	-	245	321	394	467	560
dont situés à Champel ou à Florissant									
3 pièces	150	132	35	0.268	88	113	133	150	172
3.0 pièces	-	395	-	-	264	339	399	450	515
3.5 pièces	-	461	-	-	307	395	465	525	600
dont situés hors de la ville de Genève									
3 pièces	92	104	33	0.320	63	86	105	118	139
3.0 pièces	-	313	-	-	189	257	314	353	416
3.5 pièces	-	365	-	-	220	300	366	411	485

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS A LOYER LIBRE OCCUPES PAR UN LOCATAIRE
OU LOUES PAR UNE ENTREPRISE POUR LOGER SON PERSONNEL
CONSTRUITS AVANT 1948

Tableau 15.2

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
4 pièces	786	120	53	0.442	73	90	111	135	175
4.0 pièces	-	480	-	-	290	360	444	541	700
4.5 pièces	-	540	-	-	327	405	500	609	788
dont situés à Champel ou à Florissant									
4 pièces	91	139	42	0.299	94	111	133	159	187
4.0 pièces	-	558	-	-	376	446	533	635	749
4.5 pièces	-	627	-	-	423	502	600	714	843
dont situés hors de la ville de Genève									
4 pièces	54	93	29	0.315	59	75	88	106	126
4.0 pièces	-	371	-	-	234	300	353	424	504
4.5 pièces	-	418	-	-	263	338	398	477	567
5 pièces	237	123	53	0.430	74	90	115	140	173
5.0 pièces	-	615	-	-	369	452	575	700	865
5.5 pièces	-	676	-	-	406	497	633	770	952
dont situés à Champel ou à Florissant									
5 pièces	42	143	38	0.264	96	118	138	168	188
5.0 pièces	-	715	-	-	482	590	690	841	941
5.5 pièces	-	787	-	-	530	649	759	925	1 035
dont situés hors de la ville de Genève									
5 pièces	15	87	26	0.296	68	70	79	89	137
5.0 pièces	-	434	-	-	341	350	395	445	687
5.5 pièces	-	478	-	-	375	385	435	490	756
6 pièces	140	150	66	0.436	84	108	130	170	248
6.0 pièces	-	902	-	-	504	648	778	1 018	1 488
6.5 pièces	-	977	-	-	546	702	843	1 103	1 611
7 pièces	44	153	73	0.475	91	102	134	186	244
7.0 pièces	-	1 073	-	-	634	712	939	1 300	1 705
7.5 pièces	-	1 150	-	-	679	763	1 007	1 393	1 827
8 pièces et plus	44	188	96	0.510	72	109	181	226	350
8.0 pièces	-	1 501	-	-	574	873	1 446	1 811	2 800
8.5 pièces	-	1 594	-	-	610	927	1 536	1 924	2 975
9.0 pièces	-	1 688	-	-	646	982	1 626	2 037	3 150
9.5 pièces	-	1 782	-	-	682	1 036	1 717	2 150	3 325
10.0 pièces	-	1 876	-	-	718	1 091	1 807	2 263	3 500

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS A LOYER LIBRE OCCUPES PAR UN LOCATAIRE

OU LOUES PAR UNE ENTREPRISE POUR LOGER SON PERSONNEL

Tableau 15.3

CONSTRUITS ENTRE 1948 ET 1952

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
Studios	49	275	83	0.3	151	200	290	329	390
2 pièces	94	146	46	0.316	91	116	141	170	195
2.0 pièces	-	293	-	-	182	231	283	340	390
2.5 pièces	-	366	-	-	228	289	353	425	488
dont situés à Champel ou à Florissant									
2 pièces	35	171	45	0.263	120	141	168	190	220
2.0 pièces	-	342	-	-	240	282	336	381	439
2.5 pièces	-	427	-	-	300	353	420	476	549
3 pièces	192	113	35	0.306	72	84	115	136	157
3.0 pièces	-	340	-	-	216	251	344	407	471
3.5 pièces	-	397	-	-	252	292	401	474	550
dont situés à Champel ou à Florissant									
3 pièces	43	129	24	0.184	94	113	127	143	158
3.0 pièces	-	387	-	-	283	340	381	429	475
3.5 pièces	-	452	-	-	330	397	445	500	554
4 pièces	86	107	33	0.311	63	76	106	128	150
4.0 pièces	-	427	-	-	253	302	423	511	599
4.5 pièces	-	480	-	-	285	340	475	575	674
dont situés à Champel ou à Florissant									
4 pièces	25	116	26	0.220	79	92	122	131	143
4.0 pièces	-	465	-	-	316	368	489	524	570
4.5 pièces	-	523	-	-	356	414	550	589	641
5 pièces et plus	65	125	48	0.381	68	88	122	150	178
5.0 pièces	-	625	-	-	338	438	609	751	891
5.5 pièces	-	687	-	-	372	482	670	826	980
6.0 pièces	-	750	-	-	406	525	731	901	1 069
6.5 pièces	-	812	-	-	439	569	792	976	1 158
7.0 pièces	-	875	-	-	473	613	853	1 051	1 247
7.5 pièces	-	937	-	-	507	657	914	1 126	1 336
dont situés à Champel ou à Florissant									
5 pièces et plus	30	141	38	0.270	81	122	140	172	182
5.0 pièces	-	706	-	-	407	609	698	860	909
5.5 pièces	-	776	-	-	448	670	768	946	1 000
6.0 pièces	-	847	-	-	488	731	838	1 032	1 090
6.5 pièces	-	917	-	-	529	792	908	1 118	1 181
7.0 pièces	-	988	-	-	570	853	977	1 204	1 272
7.5 pièces	-	1 058	-	-	611	914	1 047	1 290	1 363

NIVEAU DES LOYERS MENSUELS EN NOV. 1982

SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE - GENEVE

LOGEMENTS A LOYER LIBRE OCCUPES PAR UN LOCATAIRE
OU LOUES PAR UNE ENTREPRISE POUR LOGER SON PERSONNEL
CONSTRUITS ENTRE 1953 ET 1957

Tableau 15.4

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
Studios	127	315	86	0.273	215	250	310	368	422
2 pièces	224	146	44	0.303	89	114	145	170	200
2.0 pièces	-	293	-	-	177	228	290	340	400
2.5 pièces	-	366	-	-	221	285	363	425	500
3 pièces	415	123	39	0.317	82	97	117	142	171
3.0 pièces	-	370	-	-	246	292	352	425	514
3.5 pièces	-	431	-	-	287	341	411	496	600
dont situés à Champel ou à Florissant									
3 pièces	19	175	72	0.411	123	137	155	189	217
3.0 pièces	-	526	-	-	369	411	465	566	650
3.5 pièces	-	614	-	-	431	480	543	660	758
dont situés hors de la ville de Genève									
3 pièces	90	104	25	0.240	77	83	99	126	139
3.0 pièces	-	313	-	-	232	248	298	377	418
3.5 pièces	-	365	-	-	271	289	347	440	487
4 pièces	258	117	36	0.309	78	88	111	138	161
4.0 pièces	-	467	-	-	310	350	445	551	643
4.5 pièces	-	525	-	-	349	394	501	620	724
dont situés à Champel ou à Florissant									
4 pièces	21	166	58	0.352	100	131	162	189	207
4.0 pièces	-	662	-	-	400	522	649	758	829
4.5 pièces	-	745	-	-	450	588	730	853	933
dont situés hors de la ville de Genève									
4 pièces	55	94	21	0.224	77	77	88	109	125
4.0 pièces	-	375	-	-	306	308	353	437	498
4.5 pièces	-	422	-	-	344	347	397	492	560
5 pièces	54	125	47	0.377	77	87	114	161	192
5.0 pièces	-	625	-	-	384	433	572	805	959
5.5 pièces	-	688	-	-	422	476	629	885	1 055
6 pièces et plus	24	153	50	0.324	92	112	152	185	215
6.0 pièces	-	920	-	-	550	671	910	1 110	1 290
6.5 pièces	-	996	-	-	596	626	986	1 202	1 398
7.0 pièces	-	1 073	-	-	642	782	1 062	1 294	1 505
7.5 pièces	-	1 150	-	-	688	838	1 138	1 387	1 613
8.0 pièces	-	1 226	-	-	733	894	1 213	1 479	1 720
8.5 pièces	-	1 303	-	-	779	950	1 289	1 572	1 828

LOGEMENTS A LOYER LIBRE OCCUPES PAR UN LOCATAIRE
OU LOUES PAR UNE ENTREPRISE POUR LOGER SON PERSONNEL
CONSTRUITS ENTRE 1958 ET 1962

Tableau 15.5

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
Studios	130	345	114	0.332	208	290	335	395	434
2 pièces	188	146	41	0.283	89	114	150	173	200
2.0 pièces	-	292	-	-	178	228	300	346	400
2.5 pièces	-	365	-	-	223	285	375	433	500
dont situés hors de la ville de Genève									
2 pièces	60	131	28	0.210	90	113	134	152	164
2.0 pièces	-	263	-	-	180	227	267	305	328
2.5 pièces	-	329	-	-	224	283	334	381	409
3 pièces	464	129	49	0.375	78	95	125	152	177
3.0 pièces	-	388	-	-	233	286	375	455	532
3.5 pièces	-	453	-	-	272	333	438	531	620
dont situés à Champel ou à Florissant									
3 pièces	30	193	61	0.313	116	153	200	225	286
3.0 pièces	-	580	-	-	348	460	601	676	857
3.5 pièces	-	677	-	-	407	537	701	789	1 000
dont situés en ville de Genève									
3 pièces	228	145	55	0.382	88	112	136	167	208
3.0 pièces	-	435	-	-	265	337	409	500	623
3.5 pièces	-	507	-	-	309	393	477	583	726
dont situés hors de la Ville de Genève									
3 pièces	236	114	35	0.305	67	86	114	141	160
3.0 pièces	-	343	-	-	201	257	341	423	479
3.5 pièces	-	400	-	-	235	300	398	493	559
4 pièces	451	122	42	0.346	75	94	119	142	165
4.0 pièces	-	489	-	-	300	376	476	570	661
4.5 pièces	-	550	-	-	338	423	536	641	744
dont situés à Champel ou à Florissant									
4 pièces	26	186	51	0.276	137	154	182	192	248
4.0 pièces	-	745	-	-	547	615	727	768	990
4.5 pièces	-	838	-	-	616	692	818	864	1 114
dont situés en ville de Genève									
4 pièces	170	141	54	0.386	80	107	138	163	185
4.0 pièces	-	564	-	-	321	426	551	653	740
4.5 pièces	-	635	-	-	361	479	619	735	832
dont situés hors de la ville de Genève									
4 pièces	281	111	27	0.244	74	86	113	130	145
4.0 pièces	-	443	-	-	298	346	450	520	580
4.5 pièces	-	498	-	-	335	389	506	585	653
5 pièces	152	136	64	0.472	76	94	124	160	186
5.0 pièces	-	681	-	-	382	469	622	799	1 300
5.5 pièces	-	749	-	-	420	515	684	879	1 023
dont situés en ville de Genève									
5 pièces	54	180	84	0.467	99	131	158	205	354
5.0 pièces	-	900	-	-	493	657	792	1 025	1 771
5.5 pièces	-	990	-	-	543	723	871	1 128	1 948

LOGEMENTS A LOYER LIBRE OCCUPES PAR UN LOCATAIRE

OU LOUES PAR UNE ENTREPRISE POUR LOGER SON PERSONNEL

Tableau 15.6

CONSTRUITS ENTRE 1958 ET 1962

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
dont situés hors de la ville de Genève									
5 pièces	98	112	30	0.264	76	90	105	132	161
5.0 pièces	-	561	-	-	382	452	526	660	806
5.5 pièces	-	617	-	-	420	497	579	726	887
6 pièces	58	135	47	0.349	81	96	131	171	204
6.0 pièces	-	812	-	-	483	578	785	1 025	1 221
6.5 pièces	-	880	-	-	523	626	850	1 110	1 323
dont situés en ville de Genève									
6 pièces	30	151	47	0.310	99	125	143	187	217
6.0 pièces	-	904	-	-	594	750	857	1 120	1 302
6.5 pièces	-	980	-	-	644	813	928	1 213	1 410
dont situés hors de la ville de Genève									
6 pièces	28	119	42	0.352	76	90	98	157	186
6.0 pièces	-	713	-	-	454	539	590	940	1 118
6.5 pièces	-	772	-	-	492	584	639	1 018	1 211
7 pièces et plus	33	154	54	0.348	99	115	141	196	224
7.0 pièces	-	1 075	-	-	696	802	989	1 373	1 569
7.5 pièces	-	1 152	-	-	745	859	1 059	1 471	1 681
8.0 pièces	-	1 229	-	-	795	917	1 130	1 570	1 793
8.5 pièces	-	1 305	-	-	845	974	1 201	1 668	1 905
CONSTRUITS ENTRE 1963 ET 1967									
Studios	241	363	112	0.307	182	319	370	418	480
2 pièces	228	179	41	0.230	133	153	180	202	227
2.0 pièces	-	358	-	-	265	305	359	403	454
2.5 pièces	-	447	-	-	331	381	449	504	567
3 pièces	400	156	50	0.324	101	131	150	174	202
3.0 pièces	-	468	-	-	304	393	450	521	605
3.5 pièces	-	545	-	-	355	459	525	608	705
dont situés à Champel ou à Florissant									
3 pièces	30	229	91	0.397	135	183	201	267	393
3.0 pièces	-	687	-	-	405	550	604	800	1 179
3.5 pièces	-	802	-	-	473	642	705	933	1 376
4 pièces	420	151	39	0.261	112	128	145	164	196
4.0 pièces	-	603	-	-	448	512	578	655	784
4.5 pièces	-	679	-	-	504	577	651	736	882
dont situés à Champel ou à Florissant									
4 pièces	21	219	50	0.230	167	184	198	251	307
4.0 pièces	-	877	-	-	668	734	794	1 006	1 227
4.5 pièces	-	987	-	-	752	826	893	1 131	1 380
dont situés en ville de Genève									
4 pièces	177	168	49	0.291	115	138	159	188	226
4.0 pièces	-	670	-	-	458	551	636	752	904
4.5 pièces	-	754	-	-	515	620	715	846	1 017

LOGEMENTS A LOYER LIBRE OCCUPES PAR UN LOCATAIRE
OU LOUES PAR UNE ENTREPRISE POUR LOGER SON PERSONNEL
CONSTRUITS ENTRE 1963 ET 1967

Tableau 15.7

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. $\frac{s}{\bar{x}}$	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
dont situés hors de la ville de Genève									
4 pièces	243	139	24	0.174	112	124	139	155	165
4.0 pièces	-	555	-	-	447	495	555	620	660
4.5 pièces	-	624	-	-	503	557	624	697	743
5 pièces	209	152	37	0.245	118	131	146	168	189
5.0 pièces	-	762	-	-	592	655	730	842	944
5.5 pièces	-	839	-	-	651	721	803	926	1 039
dont situés à Champel ou à Florissant									
5 pièces	21	204	54	0.263	150	172	187	221	292
5.0 pièces	-	1 022	-	-	749	862	935	1 106	1 460
5.5 pièces	-	1 124	-	-	824	948	1 029	1 216	1 606
dont situés en ville de Genève									
5 pièces	66	174	52	0.300	128	141	164	189	245
5.0 pièces	-	869	-	-	638	705	819	947	1 227
5.5 pièces	-	956	-	-	702	775	900	1 042	1 350
dont situés hors de la ville de Genève									
5 pièces	143	143	22	0.153	117	130	139	157	172
5.0 pièces	-	713	-	-	584	648	695	785	858
5.5 pièces	-	785	-	-	643	713	765	864	944
6 pièces	87	158	48	0.306	116	134	152	176	211
6.0 pièces	-	951	-	-	699	801	910	1 056	1 265
6.5 pièces	-	1 030	-	-	757	868	986	1 144	1 370
dont situés en ville de Genève									
6 pièces	27	189	62	0.330	133	159	186	211	287
6.0 pièces	-	1 131	-	-	797	953	1 115	1 265	1 719
6.5 pièces	-	1 226	-	-	863	1 033	1 208	1 370	1 863
dont situés hors de la ville de Genève									
pièces	60	145	33	0.226	111	126	145	163	176
6.0 pièces	-	870	-	-	665	756	871	979	1 056
6.5 pièces	-	942	-	-	720	818	944	1 061	1 144
7 pièces et plus	53	181	73	0.406	130	147	160	174	282
7.0 pièces	-	1 266	-	-	908	1 030	1 121	1 219	1 971
7.5 pièces	-	1 356	-	-	973	1 104	1 201	1 307	2 112
8.0 pièces	-	1 447	-	-	1 038	1 177	1 281	1 394	2 253
8.5 pièces	-	1 537	-	-	1 103	1 251	1 361	1 481	2 393

LOGEMENTS A LOYER LIBRE OCCUPES PAR UN LOCATAIRE
OU LOUES PAR UNE ENTREPRISE POUR LOGER SON PERSONNEL
CONSTRUITS ENTRE 1968 ET 1972

Tableau 15.8

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
Studios	138	407	126	0.308	285	325	400	456	519
2 pièces	121	208	63	0.305	153	174	197	225	259
2.0 pièces	-	415	-	-	307	348	394	450	518
2.5 pièces	-	519	-	-	383	435	493	563	647
3 pièces	261	178	73	0.409	110	147	166	195	228
3.0 pièces	-	534	-	-	331	441	497	585	683
3.5 pièces	-	623	-	-	386	515	580	682	796
4 pièces	290	164	50	0.306	125	139	151	178	219
4.0 pièces	-	658	-	-	498	556	603	713	877
4.5 pièces	-	740	-	-	560	625	678	802	986
dont situés à Champel ou à Florissant									
4 pièces	18	203	107	0.529	135	146	153	200	416
4.0 pièces	-	810	-	-	540	583	610	798	1 665
4.5 pièces	-	911	-	-	608	656	686	898	1 873
dont situés en ville de Genève									
4 pièces	108	186	69	0.373	119	146	172	211	252
4.0 pièces	-	743	-	-	476	585	690	845	1 009
4.5 pièces	-	836	-	-	535	658	776	951	1 135
dont situés hors de la ville de Genève									
4 pièces	182	152	28	0.183	128	137	148	159	185
4.0 pièces	-	607	-	-	511	549	591	637	742
4.5 pièces	-	683	-	-	575	618	664	717	835
5 pièces	125	183	65	0.357	127	147	164	205	260
5.0 pièces	-	913	-	-	635	736	820	1 025	1 300
5.5 pièces	-	1 005	-	-	698	809	902	1 127	1 430
dont situés à Champel ou à Florissant									
5 pièces	18	235	96	0.409	130	189	206	291	394
5.0 pièces	-	1 174	-	-	652	947	1 028	1 455	1 970
5.5 pièces	-	1 292	-	-	717	1 042	1 130	1 601	2 167
dont situés en ville de Genève									
5 pièces	70	201	69	0.343	128	157	193	224	291
5.0 pièces	-	1 005	-	-	648	784	964	1 121	1 455
5.5 pièces	-	1 105	-	-	704	862	1 060	1 233	1 600
dont situés hors de la ville de Genève									
5 pièces	55	159	52	0.324	117	142	156	165	190
5.0 pièces	-	797	-	-	583	710	778	827	948
5.5 pièces	-	876	-	-	641	781	856	910	1 043
6 pièces	34	188	68	0.362	122	138	183	231	267
6.0 pièces	-	1 128	-	-	731	830	1 097	1 385	1 603
6.5 pièces	-	1 222	-	-	792	899	1 188	1 500	1 736
7 pièces et plus	27	240	129	0.535	152	173	189	250	405
7.0 pièces	-	1 681	-	-	1 065	1 214	1 325	1 748	2 836
7.5 pièces	-	1 801	-	-	1 141	1 300	1 420	1 873	3 039
8.0 pièces	-	1 922	-	-	1 217	1 387	1 514	1 998	3 241
8.5 pièces	-	2 042	-	-	1 293	1 474	1 609	2 123	3 444

LOGEMENTS A LOYER LIBRE OCCUPES PAR UN LOCATAIRE

OU LOUES PAR UNE ENTREPRISE POUR LOGER SON PERSONNEL

Tableau 15.9

CONSTRUITS ENTRE 1973 ET 1977

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
Studios	47	448	155	0.346	325	342	410	479	700
2 pièces	70	268	72	0.270	202	215	252	315	380
2.0 pièces	-	536	-	-	404	430	503	630	760
2.5 pièces	-	670	-	-	505	538	629	788	950
dont situés à Champel ou à Florissant									
2 pièces	24	343	52	0.151	284	309	329	385	404
2.0 pièces	-	685	-	-	569	618	658	770	809
2.5 pièces	-	857	-	-	711	772	822	963	1 011
3 pièces	64	227	65	0.284	148	193	224	251	281
3.0 pièces	-	682	-	-	444	580	671	752	844
3.5 pièces	-	796	-	-	518	677	783	877	985
dont situés à Champel ou à Florissant									
3 pièces	15	247	17	0.068	227	234	246	258	273
3.0 pièces	-	742	-	-	680	703	737	773	819
3.5 pièces	-	866	-	-	793	820	860	902	956
dont situés en ville de Genève									
3 pièces	43	234	50	0.215	190	213	233	257	274
3.0 pièces	-	701	-	-	570	639	700	770	823
3.5 pièces	-	817	-	-	665	745	817	899	960
dont situés hors de la ville de Genève									
3 pièces	21	215	86	0.399	127	154	193	228	369
3.0 pièces	-	645	-	-	381	461	580	685	1 107
3.5 pièces	-	752	-	-	445	537	677	800	1 291
4 pièces	121	237	86	0.362	127	198	230	247	375
4.0 pièces	-	949	-	-	507	792	920	986	1 500
4.5 pièces	-	1 067	-	-	571	891	1 035	1 110	1 688
dont situés à Champel ou à Florissant									
4 pièces	61	286	84	0.293	228	233	244	336	425
4.0 pièces	-	1 143	-	-	910	930	975	1 345	1 700
4.5 pièces	-	1 285	-	-	1 024	1 046	1 097	1 513	1 913
dont situés en ville de Genève									
4 pièces	87	261	85	0.325	190	228	239	255	406
4.0 pièces	-	1 044	-	-	758	910	955	1 022	1 624
4.5 pièces	-	1 174	-	-	853	1 024	1 074	1 149	1 827
dont situés hors de la ville de Genève									
4 pièces	34	176	52	0.292	109	119	193	216	223
4.0 pièces	-	705	-	-	438	476	772	862	893
4.5 pièces	-	794	-	-	492	536	869	970	1 004
5 pièces	56	196	62	0.314	114	158	204	227	274
5.0 pièces	-	982	-	-	570	790	1 018	1 135	1 372
5.5 pièces	-	1 080	-	-	627	869	1 120	1 249	1 510

LOGEMENTS A LOYER LIBRE OCCUPES PAR UN LOCATAIRE

OU LOUES PAR UNE ENTREPRISE POUR LOGER SON PERSONNEL

Tableau 15.10

CONSTRUITS ENTRE 1973 ET 1977

Unité : franc

Par pièce par logement	Nb obs.	Moyenne	Ec.- type	Coeff. var. %	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
dont situés à Champel ou à Florissant									
5 pièces	16	239	53	0,223	205	215	225	238	301
5.0 pièces	-	1 196	-	-	1 025	1 076	1 125	1 190	1 506
5.5 pièces	-	1 316	-	-	1 128	1 183	1 238	1 309	1 656
dont situés en ville de Genève									
5 pièces	31	230	54	0,234	197	207	224	240	292
5.0 pièces	-	1 152	-	-	986	1 035	1 120	1 200	1 460
5.5 pièces	-	1 268	-	-	1 085	1 139	1 232	1 320	1 606
dont situés hors de la ville de Genève									
5 pièces	25	154	41	0,264	111	116	158	187	205
5.0 pièces	-	771	-	-	553	582	790	937	1 023
5.5 pièces	-	848	-	-	608	640	869	1 031	1 125
6 pièces et plus	29	255	88	0,345	175	202	229	266	413
6.0 pièces	-	1 527	-	-	1 052	1 213	1 376	1 597	2 480
6.5 pièces	-	1 654	-	-	1 140	1 314	1 491	1 730	2 687
7.0 pièces	-	1 782	-	-	1 227	1 415	1 605	1 863	2 894
7.5 pièces	-	1 909	-	-	1 315	1 516	1 720	1 996	3 100
8.0 pièces	-	2 036	-	-	1 403	1 617	1 835	2 129	3 307
8.5 pièces	-	2 164	-	-	1 490	1 718	1 949	2 262	3 514
CONSTRUITS ENTRE 1978 ET 1982									
2 pièces	10	343	55	0,160	295	295	328	350	444
2.0 pièces	-	686	-	-	590	590	655	700	888
2.5 pièces	-	857	-	-	738	738	819	875	1 110
3 pièces	31	268	98	0,364	113	221	274	315	383
3.0 pièces	-	805	-	-	340	664	821	945	1 149
3.5 pièces	-	939	-	-	397	775	958	1 102	1 341
4 pièces	58	261	59	0,225	200	229	258	275	314
4.0 pièces	-	1 045	-	-	802	915	1 032	1 100	1 257
4.5 pièces	-	1 176	-	-	902	1 029	1 161	1 238	1 414
5 pièces et plus	52	280	68	0,243	185	245	273	309	359
5.0 pièces	-	1 400	-	-	926	1 223	1 363	1 544	1 795
5.5 pièces	-	1 540	-	-	1 019	1 345	1 499	1 698	1 974
6.0 pièces	-	1 680	-	-	1 111	1 467	1 635	1 852	2 154
6.5 pièces	-	1 820	-	-	1 204	1 589	1 771	2 007	2 333
7.0 pièces	-	1 960	-	-	1 296	1 712	1 908	2 161	2 513
7.5 pièces	-	2 100	-	-	1 389	1 834	2 044	2 315	2 692

ANNEXE METHODOLOGIQUE

La partie technique de cette étude repose essentiellement sur l'analyse de la variance et celle des tableaux de contingence.

Les membres d'un agrégat peuvent être classifiés en fonction de caractéristiques qualitatives ou quantitatives. (exemples : la nature du logement et le loyer). Disposant de deux caractéristiques (A et B), on peut procéder à une double classification et la représenter par un tableau croisé dans lequel la case se trouvant à l'intersection de la i^e ligne et de la k^e colonne contient les effectifs de la classe correspondante. Le résultat de cette démarche est un tableau de contingence (exemples : tableaux 2, 3 et 4).

Devant un tel tableau, on peut se demander si la probabilité de réalisation d'une modalité de la caractéristique A est conditionnée ou non par la caractéristique B. L'indépendance est examinée au moyen du test du chi-deux et la distorsion éventuelle du tableau peut être analysée ligne par ligne et colonne par colonne. Les relations entre variables explicatives présentées au chapitre 5 ont été étudiées par cette méthode.

Un tableau de contingence peut aussi faire l'objet d'une analyse des correspondances. Une telle analyse s'intéresse aux proximités, en termes de profils, entre lignes ou entre colonnes. Deux lignes ont même profil si l'on obtient la seconde en multipliant chaque case de la première par une constante. Dans le tableau 2, deux lignes ayant même profil signifierait que les deux communes ou secteurs ont une distribution d'immeubles semblable en termes d'année de construction. La méthode permet aussi de savoir quelles modalités de la caractéristique A exercent le plus d'influence sur la caractéristique B. Utilisée sur des tableaux croisés multiples mettant en regard le loyer (en tranches) avec les variables explicatives, l'analyse des correspondances nous a ouvert la voie de la désagrégation optimale en nous indiquant quelle contribution chaque modalité apportait à la distorsion du tableau par rapport à un état d'indépendance.

Une variable quantitative est liée à des données sous forme numérique telles que les mesures ou les comptages; une variable qualitative est liée à l'appartenance à une classe, l'ensemble des possibles ayant été préalablement découpé en classes. Dans cette étude, le loyer, le nombre de pièces et l'année de construction sont des variables quantitatives; la nature du logement, le statut d'occupation et la localisation sont des variables qualitatives.

L'analyse de la variance permet de tester et d'estimer l'influence d'une variable exogène qualitative sur la variable expliquée. Pour l'analyse des loyers, cela revient en fait à découper l'échantillon en strates selon un ou plusieurs critères, puis à tester si le loyer moyen d'une strate peut être considéré comme égal au loyer moyen d'une autre strate.

La régression permet de tester et d'estimer l'influence de variables explicatives quantitatives sur la variable expliquée; cette dernière est une fonction mathématique des variables explicatives. La méthode permet de vérifier si une telle fonction est bien ajustée aux données.

La collection "études et documents" a été conçue pour mettre à la disposition d'utilisateurs spécialisés les résultats de travaux qui, en raison de leur volume ou de leur caractère particulier, ne se prêtent pas sans autre à une diffusion par la voie des "aspects statistiques".

En effet, les sujets présentés dans les "aspects" sont choisis et traités pour pouvoir être lus, sans trop de difficulté, par l'ensemble de nos abonnés.

Les "études et documents" sont distribués par souscription, donc avec un tirage en principe plus limité. S'adressant d'abord à un public de spécialistes, ils peuvent aller plus loin dans certains détails, faire appel à des connaissances spécifiques que ne possèdent pas toujours l'ensemble des abonnés aux "aspects".

LISTE DES PUBLICATIONS NON PERIODIQUES

Collection «Aspects statistiques»

Déjà paru:

- No 1 — Programme 1977-1981 des investissements publics à Genève (Février 1977, 35 pages, épuisé.)
No 2 — Les locaux commerciaux vacants au 1er décembre 1976 dans le canton de Genève (Mars 1977, 7 pages, prix: 3 F.)
No 3 — Le secteur public à Genève. Analyse descriptive selon le recensement fédéral des entreprises de septembre 1975. (Extraits du volume No 1 paru dans la collection «Etudes», Mai 1977, 84 pages, prix: 5 F.)
No 4 — Dépenses pour les constructions dans le canton de Genève en 1976 et 1977 (Mai 1977, 21 pages, prix: 4 F.)
No 5 — Evolution de l'emploi à Genève depuis 1973 (Juin 1977, 28 pages, prix: 4 F.)
No 6 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1977 (Février 1978, 61 pages, épuisé.)
No 7 — Dépenses pour les travaux de construction en 1977 et 1978 à Genève (Avril 1978, 32 pages, prix: 4 F.)
No 8 — Recensement fédéral des entreprises 1975 à Genève (Juin 1978, 60 pages, épuisé.)
No 9 — Les organisations internationales à Genève en 1977-1978. Emplois, dépenses et réunions internationales (Décembre 1978, 44 pages, prix: 4 F.)
No 10 — Franc suisse et économie genevoise. Quelques considérations générales sur l'évolution du cours du franc suisse; enquête auprès d'un échantillon d'entreprises; tourisme et hôtellerie (Janvier 1979, 52 pages, prix: 4 F.)
No 11 — Perspectives d'évolution de la population du canton de Genève. Edition 1979 (Février 1979, 56 pages, prix: 5 F.)
No 12 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1978 (Février 1979, 56 pages, prix: 5 F.)
No 13 — Dépenses pour les travaux de construction en 1978 et 1979 à Genève (Mai 1979, 28 pages, prix: 4 F.)
No 14 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1979 (Mars 1980, 51 pages, prix: 5 F.)
No 15 — Evolution de l'emploi à Genève (Mai 1980, 80 pages, prix: 5 F.)
No 16 — La dépendance économique des entreprises du canton de Genève. Analyse par type et degré de dépendance, région et branche économique (Octobre 1980, 31 pages, prix: 5 F.)
No 17 — Evolution des prix à la consommation. Bilan 1980 et perspectives 1981 pour Genève (Février 1981, 12 pages, prix: 5 F.)
No 18 — Les organisations internationales à Genève. Emplois, dépenses et réunions internationales en 1979-1980 (Mars 1981, 12 pages, prix: 5 F.)
No 19 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1980 (Mars 1981, 16 pages, prix: 5 F.)
No 20 — Le commerce extérieur du canton de Genève 1972-1980. Résultats par groupes de marchandises (Avril 1981, 20 pages, prix: 5 F.)
No 21 — Evolution semestrielle des loyers. Résultats de mai 1981 pour Genève (Juin 1981, 12 pages, prix: 5 F.)
No 22 — Recensement fédéral de la population 1980. 1: Population résidente et ménages (Octobre 1981, 20 pages, prix: 5 F.)
No 23 — Recensement fédéral de l'agriculture et de l'horticulture du 30 juin 1980 à Genève (Octobre 1981, 20 pages, prix: 5 F.)
No 24 — Population active à Genève 1980 (Novembre 1981, 16 pages, prix: 5 F.)
No 25 — Les brevets originaires de Genève délivrés en Suisse 1978-1980 (Décembre 1981, 20 pages, prix: 5 F.)
No 26 — Evolution semestrielle des loyers. Rétrospective et résultats de novembre 1981 (Février 1982, 16 pages, prix: 5 F.)
No 27 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1981 (Février 1982, 16 pages, prix: 5 F.)
No 28 — Evolution récente de la natalité à Genève (Février 1982, 16 pages, prix: 5 F.)
No 29 — Evolution des prix à la consommation. Bilan 1981 et perspectives 1982 pour Genève (Avril 1982, 16 pages, prix: 5 F.)
No 30 — Recensement fédéral de la population 1980. 2: Structures de la population des communes (Octobre 1982, 44 pages, prix: 10 F.)
No 31 — Note sur l'évolution des divorces à Genève (Novembre 1982, 15 pages, prix: 5 F.)
No 32 — Recensement fédéral de la population 1980. 3: Structures de la population résidente du canton; évolution depuis 1850 (Décembre 1982, 32 pages, prix: 5 F.)
No 33 — Le commerce extérieur du canton de Genève en 1981. Emploi, nature, provenance et destination des marchandises (Février 1983, 24 pages, prix: 5 F.)
No 34 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1982. (Mars 1983, 16 pages, prix: 5 F.)
No 35 — Recensement fédéral de la population 1980. 4: Ménages; composition et taille (Mai 1983, 28 pages, prix: 5 F.)
No 36 — Les emplois à Genève en 1982. Résultats de l'enquête de septembre 1982 (Juin 1983, 27 pages, prix: 5 F.)
No 37 — Prix à la consommation et loyers. Evolution 1982-83 à Genève (Juin 1983, 24 pages, prix: 5 F.)
No 38 — Recensement fédéral de la population 1980. 5: Bâtiments et logements; premiers résultats (septembre 1983, 24 pages, prix: 5 F.)
No 39 — Les revenus distribués par branche économique dans le canton de Genève. Salaires moyens à Genève et en Suisse. (Décembre 1982, 32 pages, prix: 5 F.)
— Résultats des votations et élections à Genève (Publication annuelle, disponible depuis 1977, prix du numéro: 5 F.)

Prochaine publication:

- No 40 — Evolution de l'emploi dans l'industrie genevoise de 1966 à 1982.

Collection «Etudes et documents»

Déjà paru:

- No 1 — Le secteur public à Genève. Analyse descriptive selon le recensement fédéral des entreprises de septembre 1975 (Mai 1977, 616 pages, prix: 50 F.)
No 2 — L'influence de la mortalité infantile sur la valeur de l'espérance de vie à la naissance (Octobre 1977, 28 pages, prix: 4 F.)
No 3 — Le secteur international à Genève. Les emplois dans les organisations internationales gouvernementales et non gouvernementales à Genève en 1975-1976 (Juin 1978, 132 pages, épuisé.)
No 4 — Genève dans les comparaisons internationales de prix. Résultats et problèmes méthodologiques (Décembre 1979, 70 pages, prix: 7 F.)
No 5 — Evolution récente de la population du canton de Genève. Tendances actuelles (Mai 1982, 48 pages, prix: 10 F.)
No 6 — Le niveau des loyers à Genève: analyse statistique (Mars 1984, 60 pages, prix: 15 F.)

