

« Coup d'œil »

6
Oct. 2001

Le niveau moyen des loyers dans le canton de Genève

En mai 2001, le loyer mensuel moyen d'un appartement de 4 pièces (cuisine comprise) se fixe à 1 112 francs. Derrière cette moyenne se cache une dispersion étonnante : 10 % des appartements coûtent moins de 640 francs par mois; 10 % ont un loyer supérieur à 1 585 francs par mois; les 80 % restant ont un loyer compris entre ces deux seuils. Il semble évident à ce stade que d'autres facteurs que la taille influent sur la détermination d'un loyer. Quels sont-ils ?

L'année de construction

De manière générale, dans le secteur libre, le loyer a plutôt tendance à augmenter avec l'année de construction. Plus celle-ci est récente, plus le loyer est élevé. Les appartements construits entre 1947 et 1970 apparaissent nettement comme les moins coûteux. Le loyer moyen des logements construits avant 1947 excède celui des logements construits entre 1947 et 1970, en raison notamment des adaptations de loyer consécutives à des travaux de rénovation.

La nature du logement

L'appartenance au secteur libre ou le mode de subventionnement constitue également une caractéristique notable. Ainsi, la location d'un appartement de 4 pièces coûte en moyenne 1 128 francs dans le secteur libre et 1 130 francs dans l'ensemble des logements subventionnés selon la LGL. En terme de moyenne glo-

bale, l'écart est donc extrêmement faible, mais cette apparente similitude masque en réalité une différence très marquée lorsque l'on compare les loyers des immeubles selon l'époque de construction.

Le loyer moyen des logements subventionnés selon la LGL varie fortement selon le type de subventionnement dont ils bénéficient. Les HCM présentent, en raison d'un subventionnement limité, un loyer moyen nettement

Type	Aide de l'Etat
HBM (habitations bon marché)	Gérées par des fondations de droit public, elles sont sous contrôle permanent de l'Etat.
HLM (habitations à loyers modérés)	La durée de l'aide est fixée à 20 ans (voire plus en cas de prolongation).
HCM (habitations pour classes moyennes)	La durée de l'aide est fixée à 10 ans (sous réserve de prolongation possible).
HM (habitations mixtes)	L'aide varie en fonction des revenus des locataires et sa durée est limitée à 25 ans.

Les HBM, les HCM, les HLM et les HM sont régies par la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), du 4 septembre 1977 (I-4-05), et son règlement d'exécution, du 24 août 1992 (I-4-05.01). La LGL a été modifiée en date du 17 novembre 2000. Les modifications apportées n'ont aucune conséquence sur le loyer des immeubles existants, indépendamment des éventuelles surtaxes ou allocations personnalisées. La catégorie de logement HCM a été supprimée. Néanmoins, les HCM existantes continuent de bénéficier de l'aide de l'Etat, comme prévu lors de leur création.



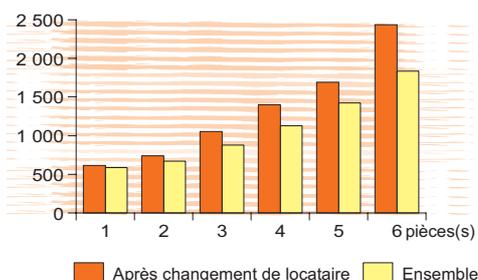
Statistique Genève

supérieur à celui observé dans les autres catégories. Viennent ensuite les HLM, en moyenne plus anciennes que les HCM. Le loyer moyen pratiqué dans les immeubles d'HLM est d'environ 15 % moins élevé que dans les HCM. Globalement, le loyer moyen des HLM, bien qu'abaissé par des subventions, ne diffère pas significativement de celui du secteur libre. Toutefois, à époque de construction égale, les logements à loyer libre sont clairement plus coûteux que les logements subventionnés. Enfin, les HBM, destinés aux personnes ayant des revenus très modestes, affichent le loyer moyen le plus bas du fait d'une aide de l'Etat plus importante que dans les autres catégories de logement subventionné. Dans les HCM, HLM et HBM, l'aide de l'Etat diminue avec les années et les loyers augmentent d'autant.

Le changement de locataire

Dans le secteur libre, le changement de locataire est souvent accompagné d'une majoration du loyer. Ainsi, entre mai 2000 et mai

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, en mai 2001, en francs



La statistique cantonale des loyers, élaborée par l'Office cantonal de la statistique, est réalisée à partir d'un échantillon de plus de 18 000 logements répartis dans environ 7 700 immeubles. Cet échantillon est mis à jour, à la fois par l'introduction des logements neufs mis sur le marché et par l'élimination des logements démolis ou ayant fait l'objet d'un changement d'affectation, ou encore mis en vente. Tiré selon un taux de sondage de 1/8, il est parfaitement représentatif du parc de logements à louer dans le canton. L'enquête couvre 16 communes, qui accueillent plus de 86 % de la population résidente du canton. Les loyers présentés dans cette étude ne comprennent ni les charges, ni la location éventuelle de garage, ni les éventuelles surtaxes ou allocations personnalisées de logement.

Loyer mensuel moyen selon la nature du logement ou l'époque de construction, en mai 2001, en francs

	Logements de ... pièces (cuisine comprise)					
	1	2	3	4	5	6
Ensemble des logements	576	629	848	1 112	1 414	1 815
dont						
A loyer libre	585	668	877	1 128	1 424	1 838
Subventionnés selon la loi cantonale ¹	448	495	797	1 130	1 426	1 743
HBM	260	341	501	659	933	1 282
HLM	508	616	879	1 201	1 460	1 773
HCM	[512]	830	1 017	1 444	1 689	2 232
Autres formes d'aide au logement	295	388	561	807	1 075	1 281
Logements à loyer libre	585	668	877	1 128	1 424	1 838
Avant 1947	616	655	881	1 192	1 555	2 173
1947 - 60	576	649	804	897	1 169	1 449
1961 - 70	562	648	850	1 003	1 210	1 416
1971 - 80	620	702	918	1 198	1 392	1 802
1981 - 90	790	948	1 152	1 549	1 894	2 417
1991 - 2000	854	857	1 441	1 830	2 186	2 654

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale des loyers

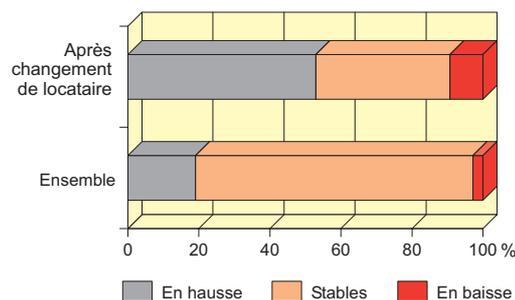
¹ Les résultats concernant les HM ne sont pas publiés. Ces dernières, de construction récente, sont encore peu représentées dans l'échantillon.

2001, plus de la moitié (53 %) des loyers s'est orientée à la hausse en cas de changement de locataire. Dans l'ensemble des logements du secteur libre, seuls 19 % des loyers ont augmenté au cours de cette période.

Le loyer moyen des logements du secteur libre loués à de nouveaux locataires entre mai 2000 et mai 2001 est largement supérieur au loyer moyen de l'ensemble des logements. Par exemple, en termes relatifs, l'écart moyen se fixe à 24 % pour un appartement de 4 pièces. Ces augmentations s'expliquent notamment par des rattrapages opérés après une longue période de stabilité ou encore par des travaux de rénovation effectués entre deux locations.

Répartition des loyers selon leur évolution entre mai 2000 et mai 2001

Logements à loyer libre



La fixation d'un loyer dépend de nombreux facteurs relatifs à l'objet immobilier. Certains de ces facteurs sont quantifiables tandis que d'autres ne le sont pas. Il s'agit notamment, pour ces derniers, de caractéristiques qualitatives telles que le degré de confort, l'agrément de la situation, le standing, etc. La statistique ne peut prendre en compte tous ces facteurs, mais elle donne un aperçu d'une situation complexe en fonction des caractéristiques disponibles.

Par ailleurs, la détermination des loyers ne dépend pas uniquement de facteurs liés au logement et au fonctionnement du marché, car elle est également régie par un cadre légal assez strict.