



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
DÉPARTEMENT DES FINANCES
OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE

POST TENEBRAS LUX

25
Mai 2006

Communications statistiques

Surfaces et loyers des logements dans le canton de Genève

Statistique cantonale des loyers de mai 2005

Données Générales

Analyses

Tableaux de bord

Impressum

Edition	Office cantonal de la statistique (OCSTAT) Genève
Responsable de la publication	Dominique Frei, Directeur
Rédaction	Hervé Monfort
Réalisation	
Composition, mise en page	Michael Hedjem
Illustration graphique	Dominique Felsenheimer
Illustration de la couverture	Hermès Communication, Genève
Impression	Imprimerie Pfirter, Genève
Prix	20 F
Tirage	600 exemplaires
©	OCSTAT, Genève 2006. Reproduction autorisée avec mention de la source
ISSN	1422-4585
Renseignements	
Centre de documentation	De 9h à 12h et de 14h à 17h (vendredi : 16h) ou sur rendez-vous. Tél. + 41 (0)22 327 85 00 + 41 (0)22 388 75 00 dès le 20 juin 2006
Indice des prix à la consommation	Répondeur téléphonique : + 41 (0)22 327 85 55 + 41 (0)22 388 75 65 dès le 20 juin 2006
Liste des publications	Voir dernières pages de couverture
Charte de la statistique publique de la Suisse	L'OCSTAT s'est engagé à respecter la charte dans la conduite de ses activités statistiques

Communications statistiques

Surfaces et loyers des logements dans le canton de Genève

Statistique cantonale des loyers de mai 2005

Sommaire	Page
1. Préambule	3
2. Les logements selon leur taille dans le canton de Genève	5
2.1 Nombre de pièces et surface	5
2.2 Epoque de construction du bâtiment	7
2.3 Localisation	10
2.4 Nature du logement	12
3. Les loyers selon la taille des logements dans le canton de Genève	15
3.1 Nombre de pièces et surface	15
3.2 Epoque de construction du bâtiment	18
3.3 Nature du logement	21
3.4 Localisation	24
3.5 Loyers par m ² en Suisse en 2000	26

1. Préambule

Depuis de nombreuses années, l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) produit des informations sur l'évolution et le niveau des loyers des logements.

**Les loyers :
une question
d'importance**

L'importance de la question des loyers peut se résumer en deux chiffres : à Genève, plus de huit logements sur dix sont proposés en location¹ et, avec une part d'environ 13 %, le loyer constitue l'un des postes de dépenses les plus importants du budget des ménages en Suisse².

Jusqu'à présent, la statistique cantonale des loyers ne disposait que du nombre de pièces pour apprécier la taille des logements. Or, à l'échelon international, les comparaisons de loyer s'effectuent généralement selon la surface.

En vue de répondre à diverses demandes formulées par les utilisateurs de la statistique des loyers, il a donc été décidé de l'enrichir par la prise en compte de la surface des logements.

**Deux critères pour
mesurer la taille
des logements :
le nombre de pièces
et la surface**

Pour cela, l'OCSTAT a conduit un relevé spécifique de la surface des 18 000 logements couverts par cette statistique. Ces informations, collectées auprès des régies, intermédiaires immobiliers ou propriétaires gérant eux-mêmes leurs immeubles, ont été rassemblées pour près des trois quarts des logements de la statistique cantonale.

Le présent travail expose les principaux résultats établis avec le double critère du nombre de pièces et de la surface. Comme les appartements de 4 pièces sont les plus nombreux, ils feront souvent figure de référence dans l'analyse.

¹ Selon le recensement fédéral de la population, des bâtiments et des logements, en 2000, 83,0 % des logements occupés en permanence le sont par des locataires ou des membres d'une société coopérative.

² 13,1 % exactement. Il s'agit de la proportion, dans l'ensemble des dépenses des ménages résidant en Suisse en 2003, du loyer net (sans les charges) du logement principal loué et des intérêts hypothécaires du logement principal. Source : Office fédéral de la statistique - Enquête sur le revenu et la consommation 2003.

I. Éléments d'analyse statistique

La moyenne

La *moyenne* est la notion la plus commune. La surface moyenne en m² ou le loyer mensuel moyen en franc des logements est une simple moyenne arithmétique, soit le rapport entre la somme des surfaces (ou des loyers) de chaque logement et le nombre de logements correspondant. La moyenne est, en général, la caractéristique la plus usuelle de la tendance centrale. De nombreux résultats figurant dans le présent cahier y font référence parce qu'elle repose sur un raisonnement immédiatement compréhensible. Pourtant, dans certains cas, la moyenne est très influencée par les observations extrêmes et peut être tirée vers le haut ou vers le bas de manière induite.

Les quantiles

La *médiane* est la valeur effective (pour un nombre impair d'observations) ou estimée (pour un nombre pair d'observations), pour laquelle la moitié des observations lui est supérieure et l'autre moitié lui est inférieure. À la différence de la moyenne, cette valeur de tendance centrale n'est pas influencée par des observations aux valeurs anormalement grandes ou anormalement petites, qui pourraient être considérées comme aberrantes ou trop particulières.

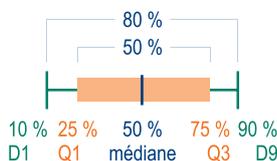
Les quantiles sont des mesures de dispersion qui partagent l'effectif total des observations en n groupes d'effectifs égaux. Dans cette publication sont utilisés les *déciles* et les *quartiles*.

Les *déciles* partagent la série en dix groupes, chacun contenant un dixième des observations. Entre le premier décile (D1) et le neuvième (D9), on a 80 % des observations. Les loyers (ou les surfaces) inférieurs à D1 et supérieurs à D9 sont des loyers (surfaces) extrêmes que l'on peut isoler et dont on veut parfois diminuer l'influence, car trop particuliers.

Les *quartiles* partagent la série en quatre groupes, chacun rassemblant un quart des observations. Entre le premier (Q1) et le troisième (Q3) s'échelonnent 50 % des observations. Par exemple: un loyer/m² compris entre Q1 et Q3 correspond à la moitié de la distribution : d'emblée, il peut être considéré comme « normal » ou « habituel ».

La seule réserve à exprimer par rapport aux quantiles est qu'un nombre assez grand d'observations est nécessaire pour leur assurer une représentativité satisfaisante. Dans le présent cahier, on recourt aux quantiles pour rendre compte notamment de la dispersion des surfaces ou des loyers au sein d'un ensemble spécifique de logements.

Déciles, quartiles et médiane



La boîte à moustache (« box plot »)

Graphiquement, pour comparer les logements (leur surface ou leur loyer) à l'intérieur de certaines catégories, on utilise un type de graphique appelé « boîte à moustache » (« box plot » en anglais), qui permet de visualiser les cinq principaux quantiles définis plus haut : D1, Q1, Médiane, Q3, D9. La longueur de la moustache représente l'écart interdécile (D9 - D1), qui est une mesure de dispersion. Plus cet écart est grand, plus la disparité est forte.

Les tableaux

Lorsque les résultats reposent sur moins de cinq observations, les chiffres dans les cellules des tableaux sont remplacés par le signe [].

2. Les logements selon leur taille dans le canton de Genève

2.1 Nombre de pièces et surface

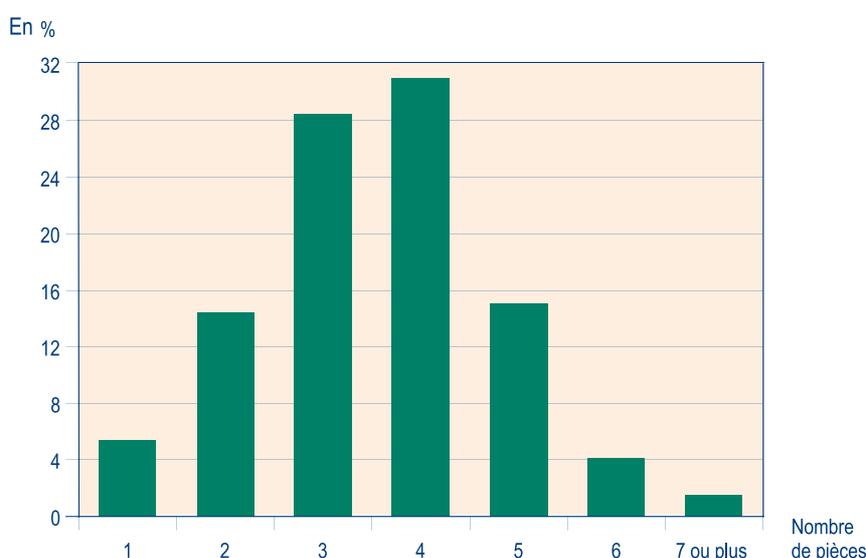
Le parc des logements loués à Genève est principalement composé d'appartements de 3 ou 4 pièces³, qui représentent près de 60 % de l'ensemble des logements (voir graphique 01).

G - 01 Répartition des logements, selon le nombre de pièces, en 2005 (1)

Situation en mai

Canton de Genève

Les logements de 3 ou 4 pièces sont les plus répandus



(1) Cuisine comprise.

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

Par ailleurs, les trois quarts des logements observés dans cette étude offrent une surface⁴ comprise entre 40 m² et 99 m² (voir graphique 02), la moitié⁵ entre 50 m² et 85 m² (voir graphique 03).

La surface des logements est, certes, étroitement liée au nombre de pièces à disposition. Cependant, pour un nombre de pièces donné, la superficie des appartements peut sensiblement varier. Ainsi, 80 % des 4 pièces, dont la surface moyenne atteint 78 m², présentent une surface comprise entre 63 m² et 92 m².

II. Les logements de 4 pièces

Les logements de 4 pièces représentent 31 % de l'ensemble des logements couverts par la statistique des loyers. Il s'agit de la proportion modale de la distribution. Aussi cette catégorie de logements est-elle souvent prise comme illustration dans le présent travail.

³ La cuisine est comptée comme une pièce, selon la pratique genevoise. Le nombre de pièces inclut les fractions de pièce : par exemple, les logements de 3 pièces comprennent aussi les logements de 3 pièces et demi.

⁴ La définition de la surface figure dans l'encadré III.

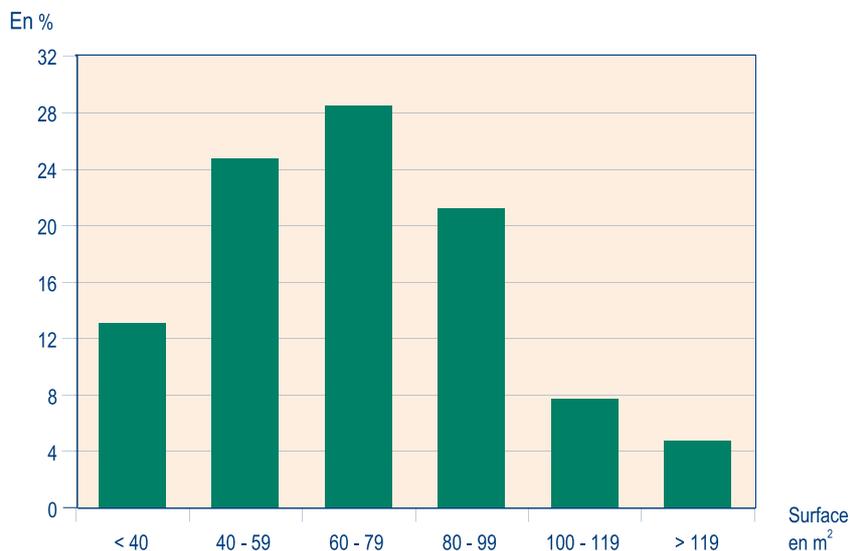
⁵ Logements dont la surface est comprise entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile. Quelques informations sur les quartiles figurent dans l'encadré I.

G - 02 Répartition des logements, selon la surface, en 2005

Situation en mai

Canton de Genève

Trois quarts des logements disposent d'une surface comprise entre 40 m² et 99 m²



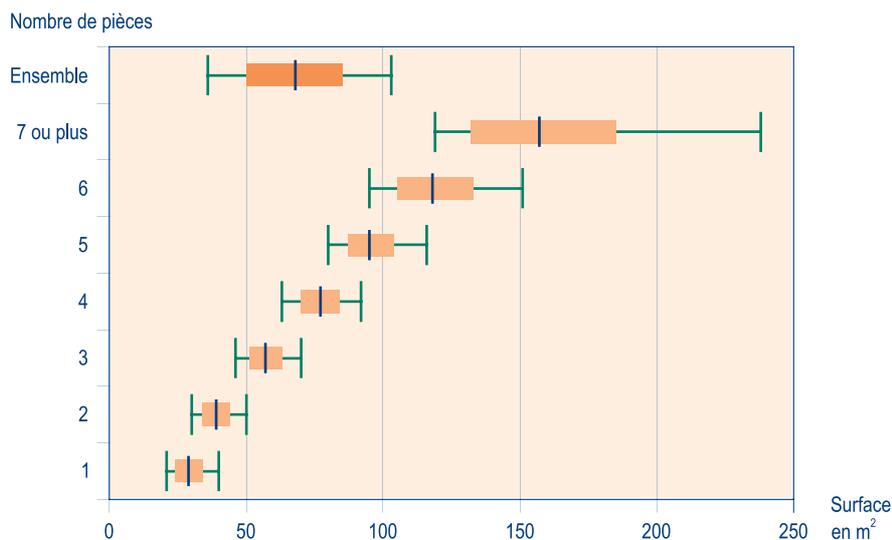
Source : Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale des loyers

G - 03 Dispersion des surfaces des logements, selon le nombre de pièces, en 2005 (1)

Situation en mai

Canton de Genève

Pour un nombre de pièces donné, la surface du logement peut varier sensiblement



(1) Cuisine comprise.

Ce type de graphique, appelé « boîte à moustache », est décrit dans l'encadré de la page 4.

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

III. Définition de la surface des logements prise en compte par la statistique cantonale des loyers

Par surface, on entend la surface locative totale du logement, exprimée en m² et arrondie à l'entier (par exemple 94,5 m² = 95 m²). La surface est mesurée à partir de l'intérieur des murs extérieurs. Dans la règle, l'épaisseur des cloisons ou des murs intérieurs n'est pas soustraite de la surface locative totale du logement.

Font partie de la surface locative totale du logement : toutes les pièces, y compris cuisines, cuisinettes, salles de bains, toilettes (WC), corridors, vérandas chauffées (directement ou indirectement), réduits et la partie habitable des combles, selon la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI, L 5 05).

Ne font pas partie de la surface locative totale du logement : les locaux habitables séparés loués en plus (pièces d'habitation indépendantes situées à l'extérieur de l'unité d'habitation, donc non comprises dans les pièces contiguës formant le logement, les mansardes par exemple), les balcons ouverts et les terrasses ainsi que les locaux ou pièces utilisables mais inhabitables à la cave ou au grenier (sous-sols ou combles non habitables par exemple).

Au total, la surface prise en compte correspond, grosso modo, à la notion de surface habitable qui est usuelle dans la location et qui est parfois qualifiée de surface « balayable ».

La définition correspond aux conventions adoptées par l'Office fédéral de la statistique (pour le recensement de la population et des logements notamment), en les précisant sur certains points. Cette définition a été validée par les représentants des associations immobilières.

La surface des garages ou places de parking n'a pas été relevée.

2.2 Epoque de construction du bâtiment

La taille des logements dépend aussi de l'époque de construction de l'immeuble⁶ qui les abrite.

De nos jours, on construit plus grand qu'il y a quelques années. Par exemple, dans les immeubles bâtis avant 1961, près de 40 % des logements sont des 3 pièces. Or, dans les immeubles construits après 1980, ils représentent moins d'un logement sur cinq (17 %). Inversement, alors que les logements de 5 pièces forment 7 % du total des logements sis dans les immeubles érigés avant 1961, leur proportion atteint 28 % dans les immeubles construits après 1980.

De façon générale, la surface des logements situés dans les bâtiments construits après 1980 dépasse 80 m², tandis que les logements situés dans des immeubles plus anciens disposent de superficies plus modestes (voir tableau 01 et graphique 04).

Mais en raison, d'une part, des transformations touchant le parc des anciens bâtiments et, d'autre part, du fait que ces immeubles abritent parfois des objets de haut « standing », la proportion des logements spacieux n'y est pas négligeable.

Dans les immeubles bâtis avant 1947, 8 % des logements s'étendent sur 120 m² ou plus, une proportion assez proche de celle établie parmi les immeubles construits après 2000 (12 %). Les appartements les plus grands (160 m² ou plus) se trouvent pourtant en majorité (58 %) dans les immeubles construits avant 1947.

⁶ L'année de construction prise en compte ici est l'année dite « de base ». Elle n'est donc pas actualisée en fonction des travaux de rénovation ou de modernisation éventuellement entrepris dans l'immeuble ou dans le logement.

T - 01 Surface moyenne des logements, selon l'époque de construction du bâtiment et le nombre de pièces du logement, en 2005 (1)

Situation en mai, en m² Canton de Genève

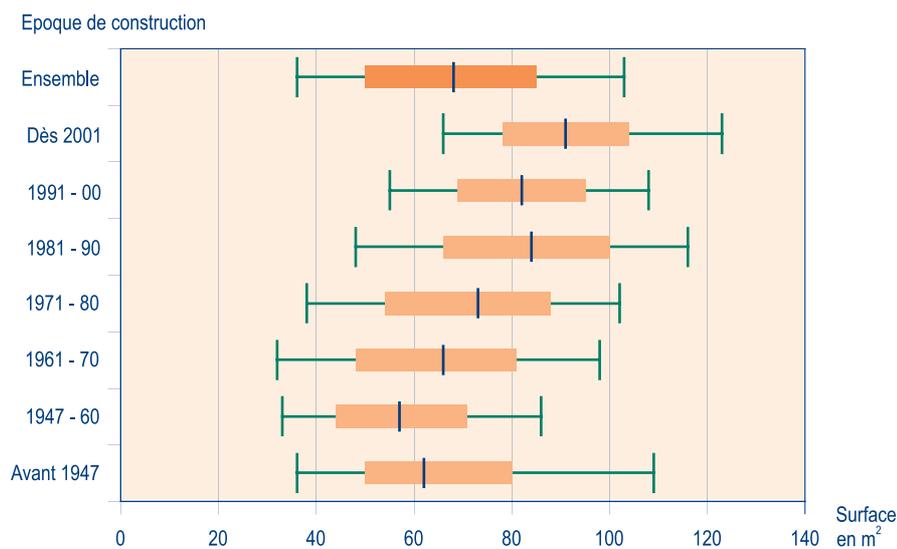
	Epoque de construction du bâtiment							Ensemble
	Avant 1947	1947-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-00	Dès 2001	
Ensemble des logements	70	60	66	72	85	82	93	70
Selon le nombre de pièces (1)								
1 pièce	30	31	28	33	31	29	...	30
2 pièces	40	39	39	38	41	40	[]	39
3 pièces	60	55	56	57	58	62	62	58
4 pièces	82	71	75	78	83	82	83	78
5 pièces	108	90	93	94	101	101	102	97
6 pièces	146	115	115	112	120	119	124	121
7 pièces ou plus	200	146	148	155	159	149	[]	166

(1) Cuisine comprise.

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

G - 04 Dispersion des surfaces des logements, selon l'époque de construction du bâtiment, en 2005

Situation en mai Canton de Genève



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

En outre, à nombre de pièces égal, la surface des logements varie aussi selon l'époque de construction de l'immeuble.

Sauf exceptions – principalement les studios et les logements de 2 pièces –, les appartements situés dans les immeubles construits avant 1947 apparaissent en moyenne clairement plus spacieux que ceux se trouvant dans des bâtiments bâtis dans les années cinquante et soixante.

On relèvera aussi qu'entre les années cinquante et les années quatre-vingt, la superficie des logements de 3, 4 ou 5 pièces augmente progressivement, comblant parfois le « creux » du début des « trente glorieuses ».

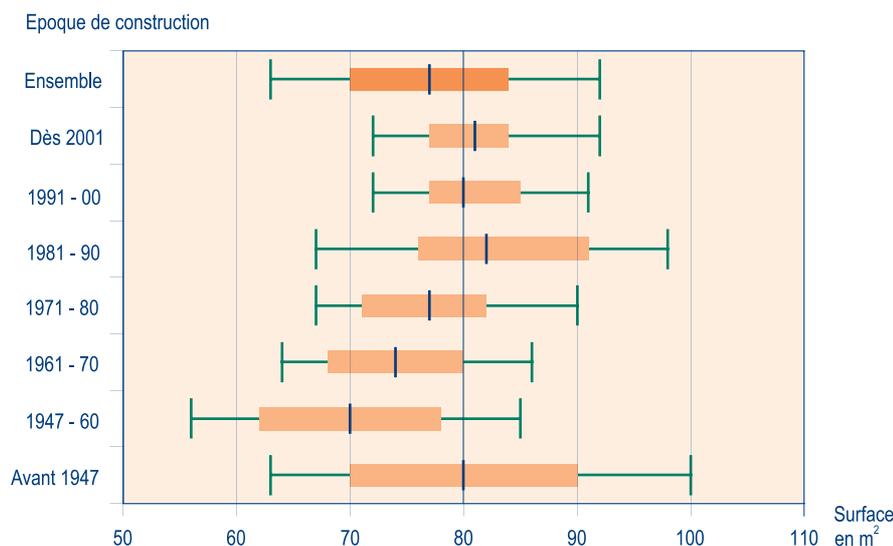
Cependant, la relation entre époque de construction du bâtiment et surface des logements perd un peu de sa force quand on prend en compte la forte dispersion des superficies des appartements (voir graphique 05).

G - 05 Dispersion des surfaces des logements de 4 pièces, selon l'époque de construction du bâtiment, en 2005 (1)

Situation en mai

Canton de Genève

A nombre de pièces égal, la surface des logements varie selon l'époque de construction de l'immeuble



(1) Cuisine comprise.

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

2.3 Localisation

De manière générale, les logements situés en ville de Genève se trouvent dans des immeubles plus anciens que ceux de l'ensemble des autres communes couvertes par la statistique cantonale des loyers (57 % sont sis dans des bâtiments érigés avant 1961, contre 13 % dans les autres communes) et la proportion de petits logements y est plus élevée : en ville de Genève, 16 % des logements offrent moins de 40 m², contre 9 % dans les autres communes.

Cette structure globale recouvre toutefois certaines particularités.

Dans le centre de la ville de Genève – secteur Cité-Centre –, 77 % des logements sont situés dans des immeubles datant d'avant 1947. Compte tenu des résultats décrits plus haut (section 2.2), il n'est pas étonnant d'observer parmi eux une part importante de grands appartements : 29 % des logements s'étendent sur 100 m² ou plus, contre 12 % dans l'ensemble de la ville de Genève (voir tableau 02).

T - 02 Répartition des logements, selon la surface et la localisation du logement, en 2005

Situation en mai, en %	Canton de Genève						
	Surface du logement, en m ²						Ensemble
	< 40	40 - 59	60 - 79	80 - 99	100 - 119	> 119	
Ensemble des logements	13,1	24,7	28,5	21,2	7,7	4,8	100,0
Ville de Genève	16,0	27,4	27,2	17,0	6,9	5,5	100,0
Cité-Centre	14,7	22,9	16,2	17,0	10,5	18,7	100,0
St-Gervais - Chantepoulet	23,4	24,0	23,9	13,1	7,0	8,6	100,0
Délices - Grottes	14,6	30,1	30,0	16,1	5,6	3,7	100,0
Pâquis - Navigation	24,7	32,4	26,3	9,1	2,9	4,6	100,0
Champel - Roseraie	12,2	20,0	19,0	22,6	13,1	13,0	100,0
La Cluse - Philosophes	25,7	29,3	25,9	12,7	4,0	2,3	100,0
Jonction - Plainpalais	20,8	32,5	30,8	11,3	3,2	1,5	100,0
Bâtie - Acacias	23,4	37,2	29,5	6,4	[]	[]	100,0
Eaux-Vives - Lac	17,9	26,5	25,0	15,9	8,0	6,8	100,0
Florissant - Malagnou	8,6	16,1	23,1	22,8	13,9	15,5	100,0
Sécheron - Prieuré	12,2	31,1	25,7	15,6	11,1	4,3	100,0
ONU - Rigot	13,1	[]	21,2	26,9	23,8	[]	100,0
Grand-Pré - Vermont	10,8	40,6	30,3	15,1	3,2	...	100,0
Bouquet - Moillebeau	5,7	18,6	27,3	27,4	13,2	7,8	100,0
Charmilles - Châtelaine	12,5	25,1	33,9	22,7	4,8	1,0	100,0
St-Jean - Aire	9,3	31,4	35,6	18,0	3,0	2,7	100,0
Autres communes (1)	9,0	20,8	30,3	27,4	8,8	3,7	100,0

(1) Avully, Bernex, Carouge, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Collonge-Bellerive, Grand-Saconnex, Lancy, Meyrin, Onex, Perly-Certoux, Puplinge, Thônex, Vernier et Versoix.

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

Dans les secteurs Florissant - Malagnou et Champel - Roseraie, la part des logements de 100 m² ou plus est aussi relativement forte : respectivement, 29 % et 26 %. En revanche, par rapport au secteur Cité-Centre, les immeubles bâtis avant 1947 y sont proportionnellement nettement moins nombreux (Florissant - Malagnou : 32 %; Champel - Roseraie : 29 %; pour mémoire : 77 % dans Cité-Centre).

Dans le secteur Saint-Gervais - Chantepoulet, même si une majorité (56 %) des logements se situe dans des bâtiments édifiés avant 1947, près d'un logement sur quatre mesure moins de 40 m² (23 %, contre 16 % dans l'ensemble de la ville de Genève). Bien qu'un peu moins typés du point de vue de l'époque de construction, les secteurs La Cluse - Philosophes, Bâtie - Acacias et Pâquis - Navigation concentrent aussi une proportion sensible de petits logements (plus d'un appartement sur cinq).

Au sein des communes qui bordent la ville de Genève (et qui concentrent 10 000 habitants ou plus), toutes époques de construction des bâtiments confondues, la proportion des petits logements est particulièrement élevée à Thônex, Onex et Carouge : presque 20 % des appartements disposent de moins de 40 m² (voir tableau 03). Les appartements les plus grands sont relativement fréquents dans les communes de Chêne-Bougeries et Versoix.

T - 03 Répartition des logements, selon la surface et la commune, en 2005

	Situation en mai, en %						Canton de Genève	
	Surface du logement, en m ²						Ensemble	
	< 40	40 - 59	60 - 79	80 - 99	100 - 119	> 119		
Ensemble des logements	13,1	24,7	28,5	21,2	7,7	4,8	100,0	
Ville de Genève	16,0	27,4	27,2	17,0	6,9	5,5	100,0	
Carouge	16,2	26,9	29,8	16,7	6,9	3,5	100,0	
Chêne-Bougeries	8,7	21,5	15,6	18,4	20,3	15,6	100,0	
Lancy	5,6	20,1	32,7	30,9	6,1	4,6	100,0	
Meyrin	5,4	14,0	32,0	34,6	11,5	2,5	100,0	
Onex	17,6	23,0	33,2	17,1	7,3	1,8	100,0	
Thônex	18,0	22,5	28,1	26,0	[]	[]	100,0	
Vernier	5,8	19,5	26,6	38,1	7,7	2,4	100,0	
Versoix	5,6	15,1	26,0	26,4	19,7	7,2	100,0	
Autres communes(1)	5,2	21,9	34,8	25,0	9,6	3,5	100,0	

(1) Avully, Bernex, Chêne-Bourg, Collonge-Bellerive, Grand-Saconnex, Perly-Certoux, Puplinge.

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

Thônex, Onex et Carouge groupent une forte proportion de petits logements

2.4 Nature du logement

Les logements subventionnés au sens large forment un ensemble représentant un peu moins de 18 % du parc couvert par la statistique. Parmi ces logements, 43 % sont formés de logements HLM⁷ et 31 % de logements recevant une aide qui n'est pas régie par la loi sur le logement et la protection des locataires (LGL) : il s'agit des logements bénéficiant « d'autres formes d'aide au logement », soit les logements propriété de la Ville de Genève, des logements appartenant à des fondations promouvant le logement social⁸ ou, encore, des logements bénéficiant uniquement de l'aide fédérale.

Globalement, la surface des logements subventionnés apparaît un peu plus concentrée que dans le secteur à loyer libre : la part des logements dont la surface est comprise entre 40 m² et 99 m² atteint ainsi 80 % dans le secteur subventionné au sens large, contre 73 % dans le secteur à loyer libre (voir tableau 04). Dans le secteur à loyer libre, les appartements de moins de 40 m² ou de 100 m² ou plus sont relativement nombreux.

T - 04 Répartition des logements, selon la surface et la nature du logements, en 2005

Situation en mai, en %	Canton de Genève						
	Surface du logement, en m ²						Ensemble
	< 40	40 - 59	60 - 79	80 - 99	100 - 119	> 119	
Ensemble des logements	13,1	24,7	28,5	21,2	7,7	4,8	100,0
Logements à loyer libre	13,9	25,6	27,9	19,8	7,5	5,2	100,0
Logements subventionnés (au sens large)	9,3	20,3	31,3	28,1	8,5	2,5	100,0
dont HBM	9,5	31,1	32,3	21,6	3,8	1,7	100,0
HLM	5,8	13,4	24,7	42,2	11,6	2,4	100,0
HCM	...	17,2	36,6	32,1	[]	[]	100,0
HM	...	[]	27,2	32,3	19,2	[]	100,0
Autres formes d'aide au logement (1)	17,4	27,6	38,8	10,5	3,1	2,7	100,0

(1) Logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement, ou encore bénéficiant de l'aide fédérale seule.

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

La surface des logements subventionnés apparaît un peu plus concentrée que dans le secteur à loyer libre

Soulignons, toutefois, la forte proportion de très petits logements (inférieur à 40 m²) au sein du parc de logements au bénéfice « d'autres formes d'aide au logement » (il s'agit essentiellement de logements de 2 pièces) et la part non négligeable, dans les immeubles HLM et HM, de logements offrant une superficie supérieure ou égale à 100 m². En termes de superficie, la configuration du parc des logements subventionnés s'explique en partie par l'époque de construction des immeubles.

Schématiquement, là où le parc des bâtiments est comparativement ancien et l'aide financière en principe pérenne – soit pour les logements HBM et pour les logements bénéficiant « d'autres formes d'aide au logement⁹ » – la surface des appartements est en moyenne modeste. Dans le cas où le bâti est plus récent et l'aide circonscrite dans le temps – pour les appartements HLM, HCM ou HM – les logements sont en moyenne plus spacieux (voir tableau 05 et graphique 06).

⁷ Les logements HLM bénéficient d'une aide définie dans le cadre de la loi cantonale sur le logement et la protection des locataires (LGL). La LGL règle aussi l'aide aux logements HBM, HCM et HM. Voir l'encadré IV pour plus de détails.

⁸ Logements propriété de la Fondation HLM de Carouge, de la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées. Voir l'encadré IV pour plus de détails.

⁹ L'aide fédérale dont bénéficie 15% des logements groupés dans cette rubrique est toutefois limitée dans le temps.

T - 05 Surface moyenne des logements, selon le nombre de pièces et la nature du logement, en 2005

Situation en mai, en m ²	Canton de Genève							
	Nombre de pièces (cuisine comprise)							Ensemble
	1	2	3	4	5	6	7 ou plus	
Ensemble des logements	30	39	58	78	97	121	166	70
Logements à loyer libre	30	40	58	78	97	122	167	70
Logements subventionnés (au sens large)	28	38	57	78	97	118	149	72
dont HBM	[]	40	54	76	96	118	...	66
HLM	[]	37	58	81	98	118	125	79
HCM	...	43	61	78	95	[]	...	77
HM	...	[]	54	75	100	125	...	88
Autres formes d'aide au logement (1)	28	37	56	74	91	116	181	63

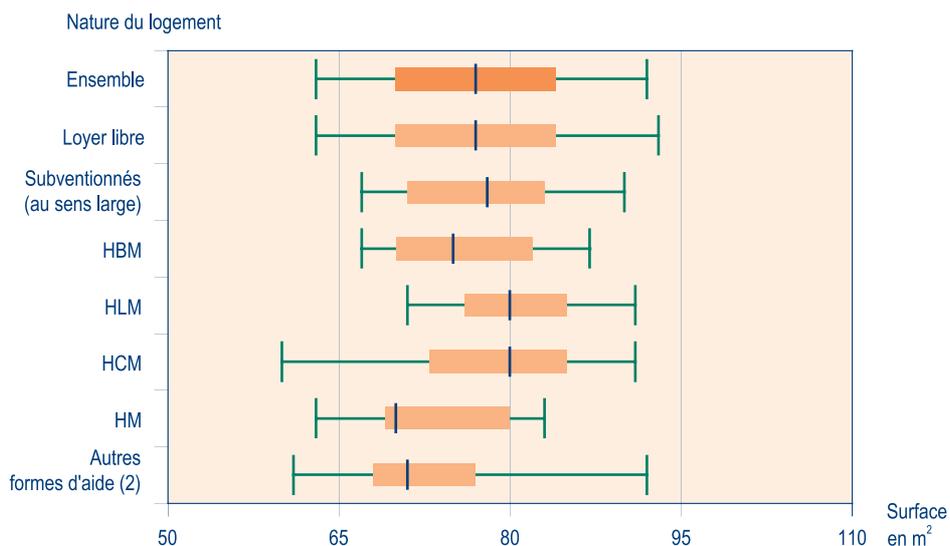
(1) Logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement, ou encore bénéficiant de l'aide fédérale seule.

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

Cependant, dès que l'on affine l'analyse en prenant en compte le nombre de pièces, c'est avant tout la forte dispersion des surfaces, déjà évoquée plus haut, qui attire l'attention.

G - 06 Dispersion des surfaces des logements de 4 pièces, selon la nature du logement, en 2005 (1)

Situation en mai Canton de Genève



(1) Cuisine comprise.

(2) Logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement, ou encore bénéficiant de l'aide fédérale seule.

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

IV. Les logements subventionnés au sens large

La statistique cantonale des loyers distingue les logements selon leur nature. La nature du logement renseigne si le logement appartient au secteur « à loyer libre » ou s'il bénéficie d'un subventionnement.

Dans le second cas, plusieurs modes de subventionnement sont distingués. Ces modalités d'aide financière correspondent à différentes catégories d'immeubles 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 liste suivante en présente les caractéristiques principales.

- *HBM* (habitations bon marché), qui sont gérées par des fondations de droit public et qui sont sous contrôle permanent de l'Etat;
- *HLM* (habitations à loyer modéré), dont la durée de subventionnement est fixée à 20 ans (voire plus en cas de prolongation);
- *HCM* (habitations pour classes moyennes), dont la durée de l'aide est fixée à 10 ans (sous réserve de prolongation); cette catégorie ayant été supprimée par le législateur, le parc des immeubles HCM est en train de se réduire à mesure qu'ils sortent du contrôle de l'Etat;
- *HM* (habitations mixtes), où l'aide varie en fonction des revenus des locataires et est limitée à 25 ans; dans les HM, 60 % au moins des logements sont destinés, lors de la première location, à des locataires pouvant bénéficier d'une subvention personnalisée.

La statistique cantonale des loyers couvre ces catégories d'immeuble pour elles-mêmes. Par ailleurs, le champ de la statistique porte aussi sur l'ensemble des logements bénéficiant d'*autres formes d'aide au logement*. Il s'agit des logements subventionnés qui sont propriété de la Ville de Genève, de la Fondation HLM de Carouge ou de la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées. Cet ensemble comprend également les logements qui bénéficient exclusivement de l'aide fédérale. Tous ces logements reçoivent une aide des collectivités publiques hors du cadre de la loi cantonale.

L'agrégation de ces logements subventionnés avec ceux qui sont subventionnés selon la LGL forme la catégorie des logements subventionnés au sens large.

* La LGL a été modifiée en date du 17 novembre 2000. Mais les modifications apportées n'ont pas de conséquence sur le niveau des loyers.

3. Les loyers selon la taille des logements dans le canton de Genève

3.1 Nombre de pièces et surface

Le niveau des loyers¹⁰ augmente avec la taille du logement, mesurée par le nombre de pièces et la surface (voir graphique 07).

Pour un nombre de pièces donné, le niveau du loyer du logement dépend notablement de la surface disponible. Par exemple, un petit 3 pièces ou un petit 4 pièces à loyer libre se loue entre 800 et 900 francs par mois en moyenne, alors que les loyers des logements plus spacieux, mais proposant le même nombre de pièces, atteignent, voire dépassent, le millier de francs.

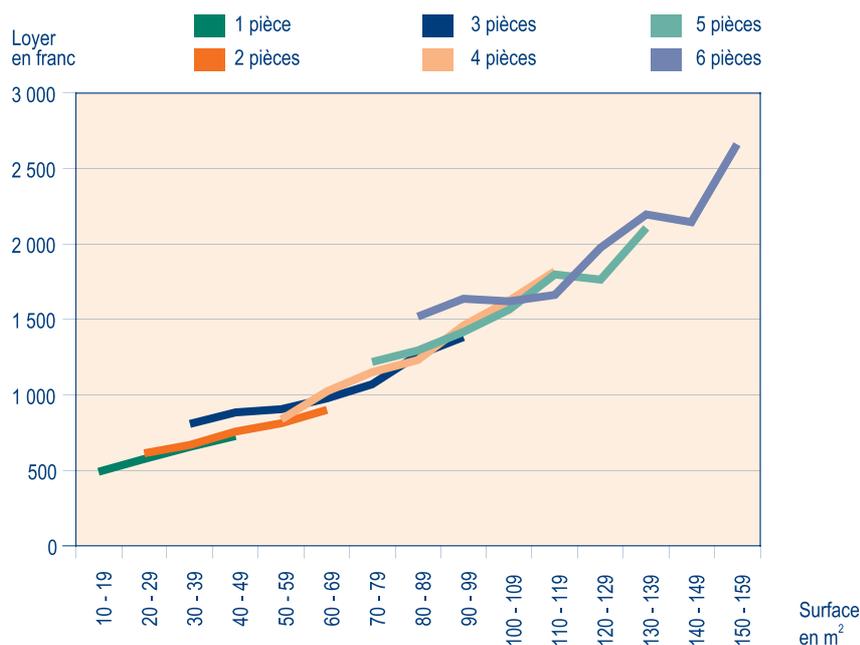
La forte sensibilité du niveau des loyers à la surface des logements justifie de calculer, à des fins d'analyse comparative, les loyers par m².

G - 07 Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, selon la surface et le nombre de pièces, en 2005 (1)

Situation en mai

Canton de Genève

Les loyers sont très sensibles à la surface du logement



(1) Cuisine comprise. Afin de lisser un peu les courbes, les résultats reposant sur moins de 20 logements ont été écartés du présent graphique.

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

Dans cette optique, la dispersion des loyers apparaît encore large.

Par exemple, 10 % des 4 pièces à loyer libre¹¹ coûtent moins de 9,35 francs/m² par mois; 10 % ont un loyer supérieur à 22,0 francs/m² par mois et les 80 % restants ont un loyer compris entre ces deux seuils (voir graphique 08).

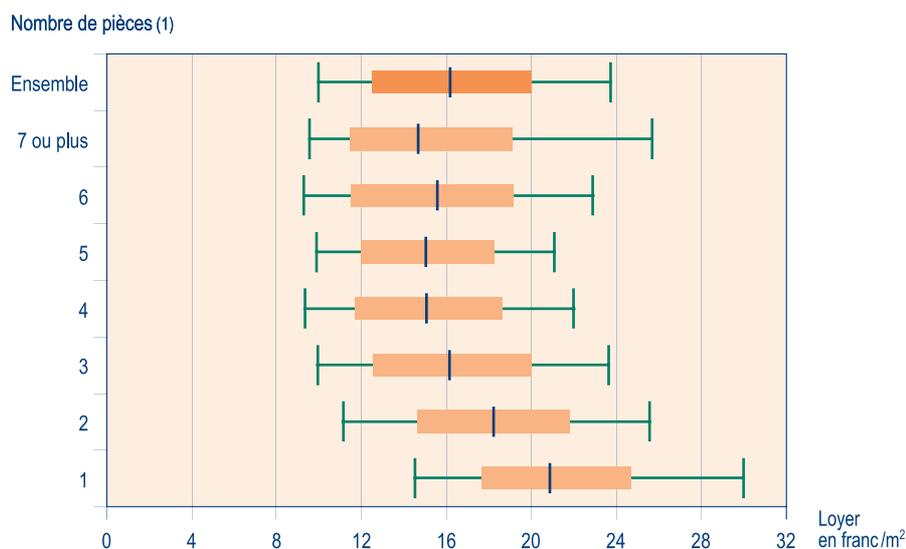
¹⁰ Loyers sans charge et, le cas échéant, sans la location de garage, ni les éventuelles surtaxes ou aides personnalisées au logement. La définition du loyer est développée dans l'encadré V, qui décrit la portée et la limite des données provenant de la statistique cantonale des loyers.

¹¹ Voir encadré II.

G - 08 Dispersion des loyers mensuels des logements à loyer libre, selon le nombre de pièces, en 2005

Situation en mai

Canton de Genève



(1) Cuisine comprise.

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

La dispersion des loyer/m² la plus forte en valeur absolue s'observe parmi les studios et les logements de 7 pièces ou plus. Ces deux catégories de logements recouvrent chacune des objets relativement hétérogènes, notamment en termes de « standing ».

Par ailleurs, on constate que les loyers/m² présentent une forme légèrement concave selon la taille des logements (voir graphique 09).

Dans le secteur à loyer libre, les loyers/m² moyens les plus bas se trouvent parmi les logements dont la surface est comprise entre 80 m² et 99 m² (15,15 francs en moyenne par mois). Parmi les logements plus petits ou plus grands, ils atteignent des niveaux plus élevés.

La surface progressant avec le nombre de pièces, la forme en « U » des résultats ressort également, mais de manière moins marquée, lorsque les logements sont répartis selon le nombre de pièces (voir graphique 10).

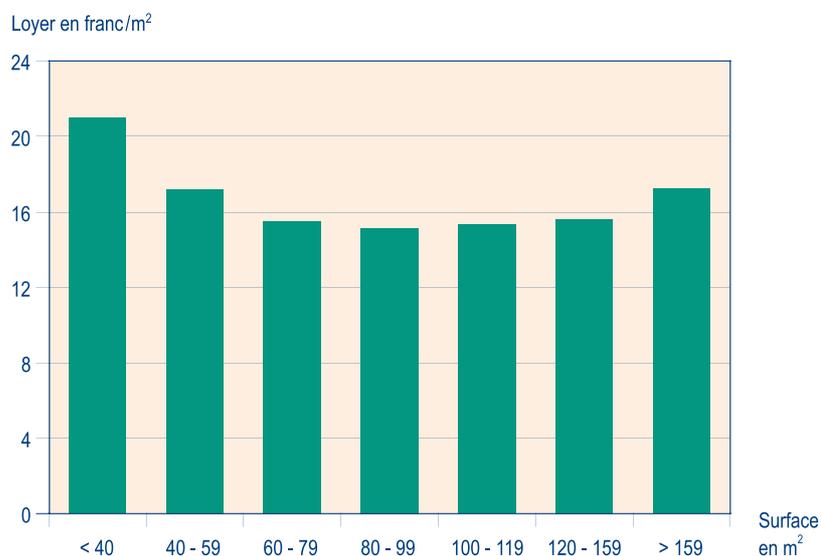
Dans les petits logements – en bonne partie des studios –, l'équipement (installations de cuisine et sanitaires) est presque aussi complet que celui de logements plus spacieux. Le coût de ces installations y exerce vraisemblablement un effet plus important sur le loyer, exprimé en franc/m², que dans les logements plus grands. Cependant, à partir d'une certaine taille, il est fréquent de trouver des logements qui bénéficient de caractéristiques de « standing » (équipement de luxe, situation exceptionnelle, etc.) poussant logiquement le loyer/m² à la hausse.

G - 09 Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, selon la surface, en 2005

Situation en mai

Canton de Genève

Les loyers/m² présentent une forme légèrement concave selon la surface des logements

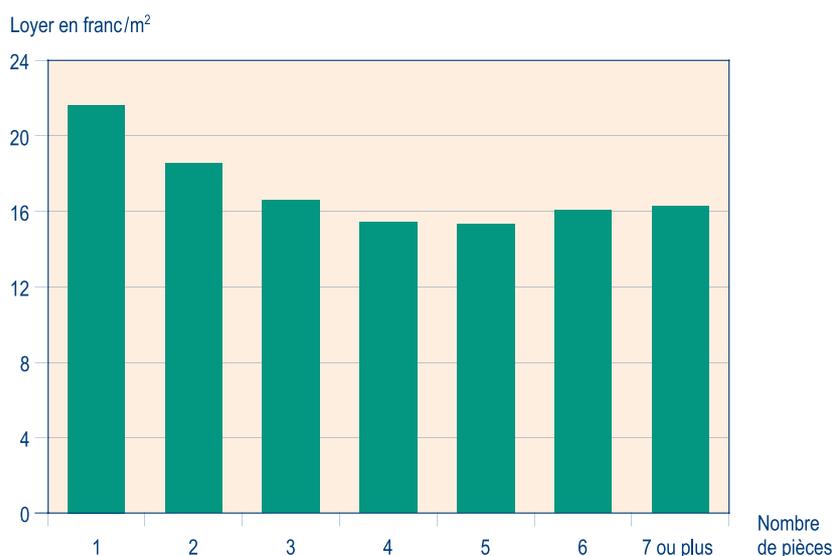


Source : Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale des loyers

G - 10 Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, selon le nombre de pièces, en 2005 (1)

Situation en mai

Canton de Genève



(1) Cuisine comprise.

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

3.2 Epoque de construction du bâtiment

La dépendance du niveau de loyer/m² avec l'époque de construction du bâtiment est nette.

Les logements les moins chers se situent dans les immeubles construits dans les années cinquante ou soixante et les plus chers se trouvent dans les bâtiments des années nonante (voir graphiques 11 et 12, tableau 06).

T - 06 Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, selon l'époque de construction du bâtiment et le nombre de pièces du logement, en 2005

Situation en mai, en franc par m²

Canton de Genève

	Epoque de construction du bâtiment							Ensemble
	Avant 1947	1947-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-00	Dès 2001	
Ensemble des logements	17,15	15,75	15,65	16,80	19,10	21,05	20,90	16,65
Nombre de pièces (1)								
1 pièce	24,00	20,60	21,50	21,00	23,90	33,25	...	21,65
2 pièces	18,50	18,35	17,75	19,60	20,25	20,40	[]	18,55
3 pièces	16,65	15,75	16,30	17,10	20,05	21,00	22,10	16,60
4 pièces	16,40	13,45	13,95	16,00	18,75	21,10	21,65	15,45
5 pièces	15,80	13,60	13,45	15,35	18,05	20,25	20,00	15,35
6 pièces	17,50	12,45	12,85	16,55	19,45	21,75	20,40	16,05
7 pièces ou plus	16,95	13,35	14,25	17,30	20,40	[]	[]	16,25

(1) Cuisine comprise.

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

**Les logements
des années cinquante
et soixante sont
les moins chers**

Notons cependant que les loyers/m² des appartements situés dans les immeubles construits avant 1947 sont en général plus élevés que ceux demandés dans les bâtiments construits dans les années cinquante à septante. Cette observation s'explique en partie par le fait que les logements des bâtiments d'avant 1947 intègrent des coûts de rénovations qui n'ont pas (encore) été engagées dans les immeubles plus récents.

Par ailleurs, on l'a évoqué plus haut, les immeubles les plus anciens abritent une proportion élevée de logements de très grande surface, une particularité sans doute corrélée avec des éléments de « standing » qui se traduisent par des loyers plus élevés.

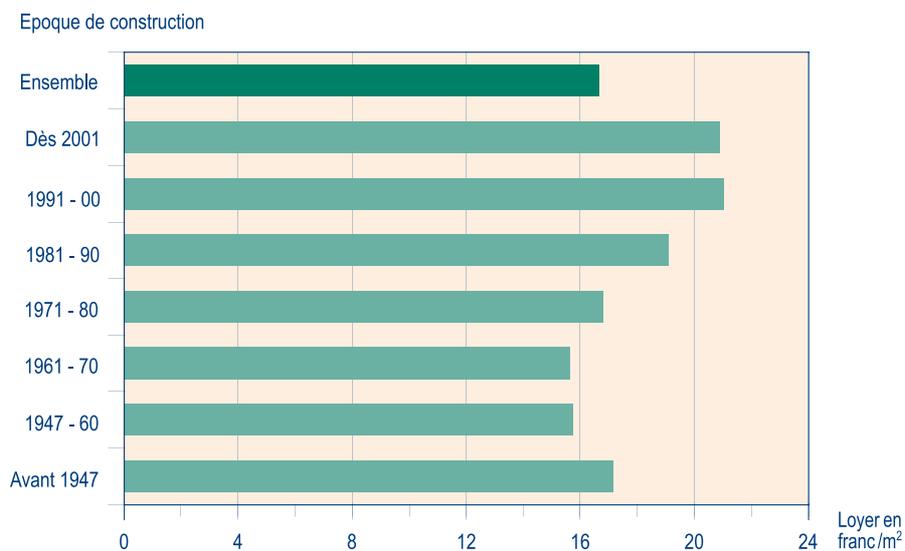
Aussi sous l'angle de l'époque de construction des bâtiments, les loyers/m² montrent-ils également, de manière générale, une forte dispersion (voir graphiques 13 et 14).

La dispersion des loyers/m² tend à être plus importante en valeur absolue parmi les logements se trouvant dans des immeubles bâtis avant 1971. L'hétérogénéité la plus forte s'observe dans les immeubles construits avant 1947 : les loyers/m² des logements les 10 % les meilleurs marché sont nettement inférieurs à ceux situés dans des immeubles bâtis après 1980, tandis que les loyers/m² des logements les 10 % les plus chers sont comparables.

G - 11 Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, selon l'époque de construction du bâtiment, en 2005

Situation en mai

Canton de Genève

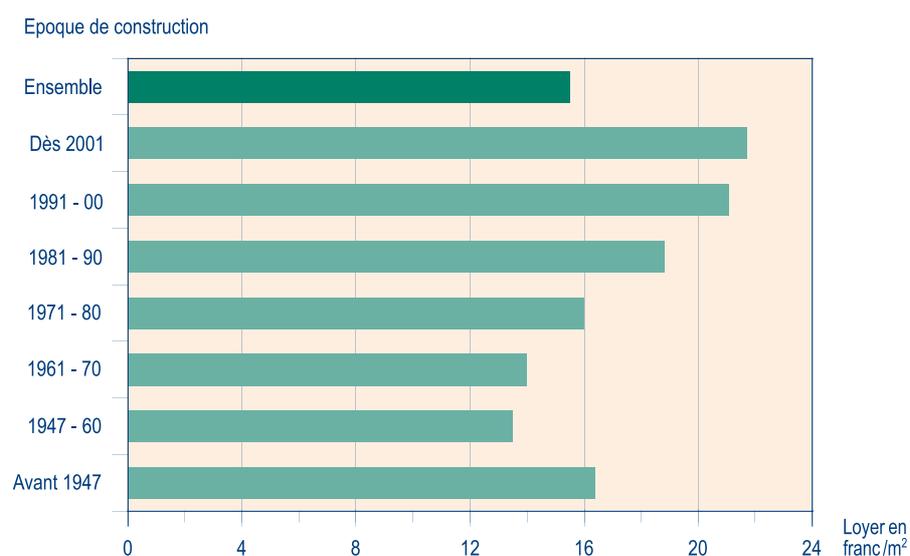


Source: Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale des loyers

G - 12 Loyer mensuel moyen des logements de 4 pièces à loyer libre, selon l'époque de construction du bâtiment, en 2005 (1)

Situation en mai

Canton de Genève



(1) Cuisine comprise.

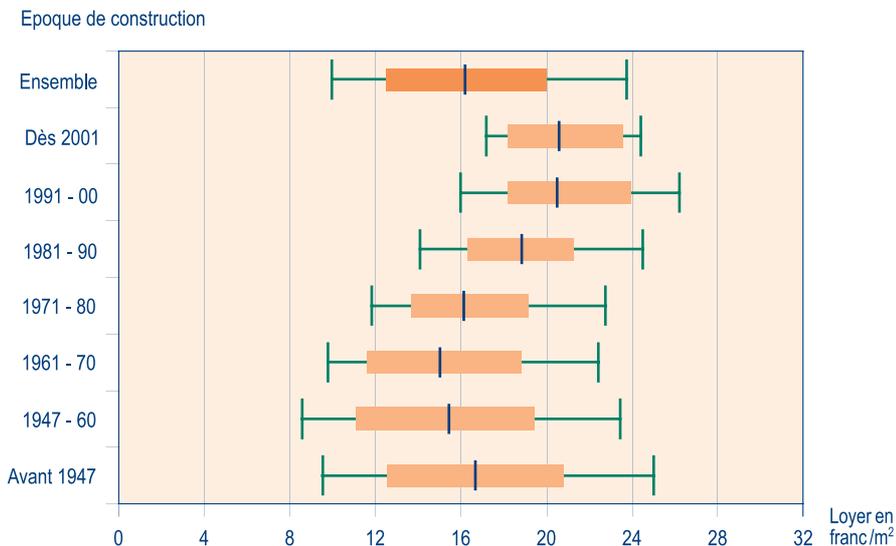
Source: Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale des loyers

G - 13 Dispersion des loyers mensuels des logements à loyer libre, selon l'époque de construction du bâtiment, en 2005

Situation en mai

Canton de Genève

La dispersion des loyers/m² est plus forte dans les bâtiments anciens

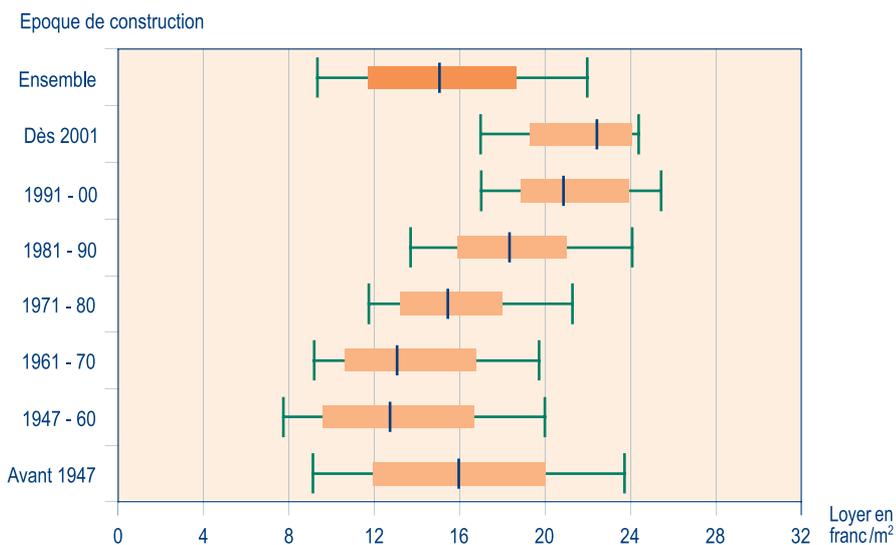


Source : Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale des loyers

G - 14 Dispersion des loyers mensuels des logements à loyer libre de 4 pièces, selon l'époque de construction du bâtiment, en 2005 (1)

Situation en mai

Canton de Genève



(1) Cuisine comprise.

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

3.3 Nature du logement

L'existence et le mode de subventionnement¹² des logements modulent significativement le niveau général des loyers/m² (voir tableau 07).

T - 07 Loyer mensuel moyen, selon le nombre de pièces et la nature du logement à loyer libre, en 2005

Situation en mai, en franc par m²

Canton de Genève

	Nombre de pièces (cuisine comprise)							Ensemble
	1	2	3	4	5	6	7 ou plus	
Ensemble des logements	21,45	17,75	16,10	15,20	15,35	15,85	16,10	16,20
Logements à loyer libre	21,65	18,55	16,60	15,45	15,35	16,05	16,25	16,65
Subventionnés (au sens large)	13,50	13,25	13,10	14,30	15,40	14,40	13,75	14,10
dont HBM	[]	8,40	9,95	9,05	10,50	9,75	...	9,35
HLM	[]	17,35	16,40	16,55	16,50	16,05	16,05	16,60
HCM	...	21,65	18,60	20,20	19,20	[]	...	19,65
HM	...	[]	19,05	19,45	17,10	19,10	...	18,45
Autres formes d'aide au logement (1)	11,00	12,50	11,15	11,70	12,20	10,20	10,60	11,65

(1) Logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement, ou encore bénéficiant de l'aide fédérale seule.

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

Les logements subventionnés sont globalement moins chers que les logements à loyer libre ...

La proximité apparente – et à certains égards étonnante – des loyers/m² entre les logements à loyer libre et les logements subventionnés (au sens large) tient au fait qu'une proportion non négligeable de ces derniers se situent dans des bâtiments de construction plutôt récente, où les loyers/m² sont en général relativement élevés.

Le plus souvent, à époque de construction équivalente et nombre de pièces égal, les logements subventionnés offrent en moyenne des loyers meilleurs marché que dans le secteur à loyer libre¹³.

De sensibles différences existent cependant parmi les logements subventionnés.

Les logements HBM, destinés aux personnes qui, selon la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), disposent de revenus très modestes, présentent les loyers/m² les plus bas. Les locataires des logements propriété de la Ville de Genève, de fondations qui pratiquent une aide au logement ou, encore, occupant des logements bénéficiant de l'aide fédérale seule s'acquittent aussi de loyers comparativement modestes.

Pour les logements des autres catégories d'habitation régies par la LGL (HLM, HCM ou HM), sans tenir compte de l'époque de construction du bâtiment, les loyers/m² sont globalement le plus souvent supérieurs en moyenne à ceux des logements à loyer libre. Soulignons que, dans ces catégories-là, l'aide de l'Etat diminue avec les années. *Ceteris paribus*, les loyers tendent donc à progresser d'autant¹⁴. Le subventionnement selon la LGL étant limité dans le temps pour ces catégories d'habitation, il découle aussi qu'elles sont de construction particulièrement récente (voir section 2.4).

¹² Pour mémoire, la description des catégories de logements subventionnés figure dans l'encadré IV.

¹³ Les exceptions à cette remarque générale, qui concernent certaines catégories de logements HLM, HCM et HM, apparaissent lorsque les logements considérés sont très peu nombreux.

¹⁴ La présente description du mécanisme compensatoire est simplifiée. Le retrait de l'aide de l'Etat ne produit pas forcément un mouvement à la hausse du loyer. Une analyse au cas par cas – tenant compte, par exemple, des modifications du taux hypothécaire ou des augmentations des frais d'entretien de l'immeuble – est effectuée avant d'établir concrètement le niveau du nouveau loyer.

... mais les loyers/m² fluctuent fortement selon le mode de subventionnement du logement

Les logements HLM sont ainsi essentiellement concentrés dans les immeubles construits après 1980. Par exemple, parmi les logements HLM se trouvant dans des bâtiments construits entre 1981 et 1990, le loyer/m² d'un 4 pièces s'élève à 15,60 francs en moyenne par mois, contre 18,75 francs dans le secteur à loyer libre. Dans les immeubles construits entre 1991 et 2000, les logements HLM de 4 pièces se louent 17,25 francs le m² en moyenne par mois, contre 21,10 francs dans le secteur libre.

Les loyers/m² des logements HCM, globalement les plus élevés des logements subventionnés, restent en général inférieurs à ceux des logements à loyer libre se trouvant dans des bâtiments d'époque de construction comparable. Par exemple, dans les immeubles construits entre 1991 et 2000, soit les trois quarts environ des logements HCM, le loyer/m² mensuel se fixe à 20,35 francs en moyenne pour un 4 pièces, contre 21,10 francs dans le secteur à loyer libre, ou encore à 19,00 francs pour un 5 pièces, contre 20,25 francs.

Les logements HM présentent en moyenne des loyers/m² plus élevés que dans le secteur à loyer libre. Cela est dû au fait de leur apparition relativement récente¹⁵ dans le parc de logements du canton. Néanmoins, en s'en tenant aux 4 pièces situés dans les immeubles construits après 2000¹⁶, le loyer/m² atteint 19,40 francs en moyenne par mois, contre 21,65 francs dans le secteur à loyer libre.

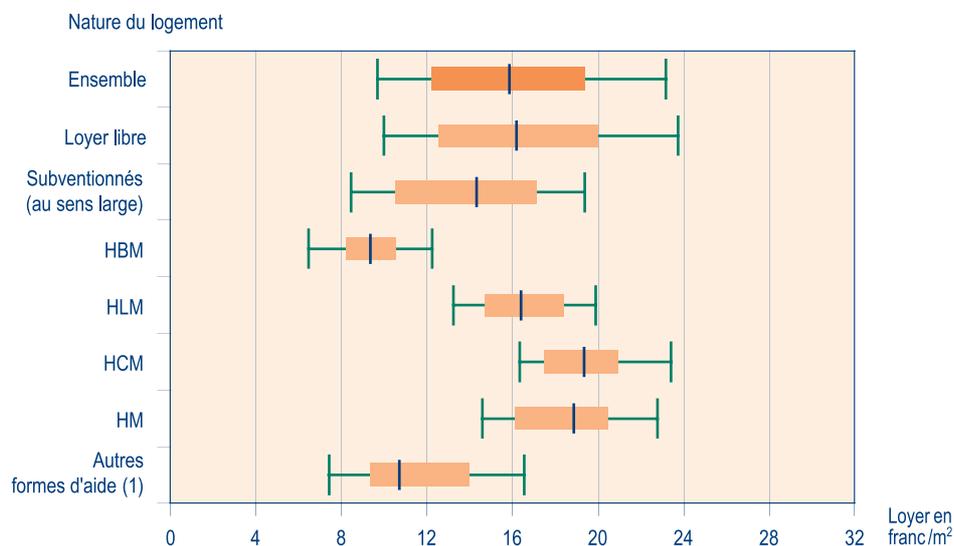
Autre fait marquant, dans le secteur subventionné, la dispersion des loyers/m² est, en valeur absolue, un peu plus faible que dans le secteur à loyer libre (voir graphiques 15 et 16).

G - 15 Dispersion des loyers mensuels des logements, selon la nature du logement, en 2005

Situation en mai

Canton de Genève

Dans le secteur subventionné, l'éventail des loyers/m² est plus réduit que dans le secteur à loyer libre



(1) Logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement, ou encore bénéficiant de l'aide fédérale seule.

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

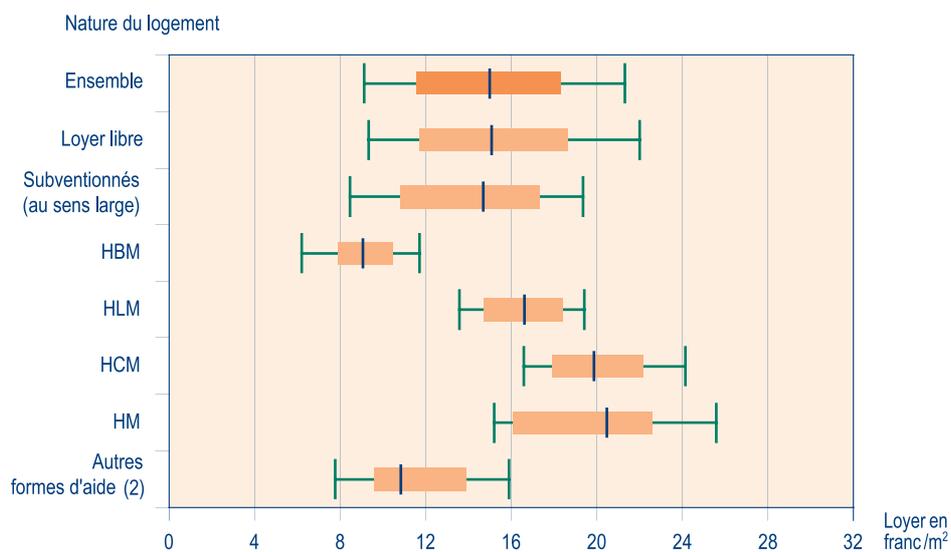
¹⁵ Aussi l'échantillon de logements de la statistique n'en couvre-t-il qu'un nombre très faible.

¹⁶ Les autres cas présentent des effectifs inférieurs ou égaux à dix observations.

G - 16 Dispersion des loyers mensuels des logements de 4 pièces, selon la nature du logement, en 2005 (1)

Situation en mai

Canton de Genève



(1) Cuisine comprise.

(2) Logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement, ou encore bénéficiant de l'aide fédérale seule.

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

3.4 Localisation

L'établissement du montant d'un loyer dépend de nombreux facteurs tant quantitatifs que qualitatifs. Il s'agit notamment de l'équipement du logement, de l'agrément de la situation, de la densité, de la disponibilité des commodités, de la composition sociale du voisinage, etc. Une manière d'en rendre compte pourrait consister à étudier le niveau des loyers selon l'appréciation usuellement donnée aux divers quartiers de la ville de Genève, qualifiés de « résidentiels » ou, inversement, de « populaires ».

Toutefois, la statistique peine à montrer un « effet quartier » spécifique qui recouperait le sens commun.

Certes, de manière très générale, certains secteurs de la ville de Genève, comme Saint-Jean - Aire, paraissent moins chers que d'autres¹⁷ (voir tableau 08).

T - 08 Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, selon l'époque de construction du bâtiment et la localisation du logement, en 2005

Situation en mai, en franc par m²

Canton de Genève

	Epoque de construction du bâtiment							Ensemble
	Avant 1947	1947-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-00	Dès 2001	
Ensemble des logements	17,15	15,75	15,65	16,80	19,10	21,05	20,90	16,65
Ville de Genève	17,15	15,95	17,30	18,30	19,80	21,95	21,40	17,30
Cité-Centre	19,30	18,65	26,25	23,50	[]	[]	...	19,95
St-Gervais - Chantepoulet	17,60	17,00	22,10	...	23,50	18,45
Délices - Grottes	16,50	16,15	18,65	17,15	18,95	18,85	[]	16,95
Pâquis - Navigation	17,00	19,00	20,40	20,00	21,45	21,90	...	18,80
Champel - Roseraie	18,25	17,65	16,30	20,20	20,30	22,05	[]	18,10
La Cluse - Philosophes	16,55	17,50	19,85	17,95	19,05	23,60	...	17,90
Jonction - Plainpalais	15,60	17,60	17,80	17,35	17,10	[]	20,80	16,55
Bâtie - Acacias	19,10	17,85	18,35	20,05	18,85	...	[]	18,60
Eaux-Vives - Lac	18,40	16,40	17,65	19,25	21,10	21,55	25,10	18,25
Florissant - Malagnou	15,90	16,50	19,35	20,85	20,05	31,35	...	17,65
Sécheron - Prieuré	15,80	19,95	19,70	19,40	19,65	22,00	...	18,00
ONU - Rigot	[]	24,05	...	22,55	12,40	18,85	...	18,15
Grand-Pré - Vermont	17,35	14,05	18,80	20,20	[]	15,15
Bouquet - Moillebeau	19,40	15,35	14,40	18,25	20,60	24,35	...	16,75
Charmilles - Châtelaine	17,20	13,80	16,40	13,75	16,75	21,40	[]	15,65
St-Jean - Aire	15,45	13,70	12,85	12,75	[]	21,20	...	14,35
Autres communes (1)	17,75	14,90	14,55	16,15	18,25	19,65	20,65	15,70

**Le quartier le moins cher:
Saint-Jean - Aire**

(1) Avully, Bernex, Carouge, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Collonge-Bellerive, Grand-Saconnex, Lancy, Meyrin, Onex, Perly-Certoux, Puplinge, Thônex, Vernier et Versoix.

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

Mais il apparaît aussi qu'au sein d'un même quartier le niveau des loyers est très variable.

En focalisant l'analyse sur les 4 pièces, la dispersion diminue globalement, mais demeure encore forte (voir graphique 17).

¹⁷ L'analyse ne prend en compte que les logements « à loyer libre ».

A l'échelon du quartier aussi, le loyer/m² fluctue sensiblement selon l'époque de construction des bâtiments (voir tableau 08).

Par exemple, dans le secteur de Florissant - Malagnou, le loyer/m² mensuel moyen croît de plus de 25 % selon que le logement se trouve dans un immeuble construit avant 1947 (15,90 francs en moyenne par mois) ou bâti entre 1981 et 1990 (20,05 francs en moyenne par mois).

Par ailleurs, les loyers/m² moyens des logements situés dans un quartier « chic » sont parfois meilleur marché que ceux des logements se trouvant dans des immeubles d'époque de construction comparable et sis dans un quartier « populaire ».

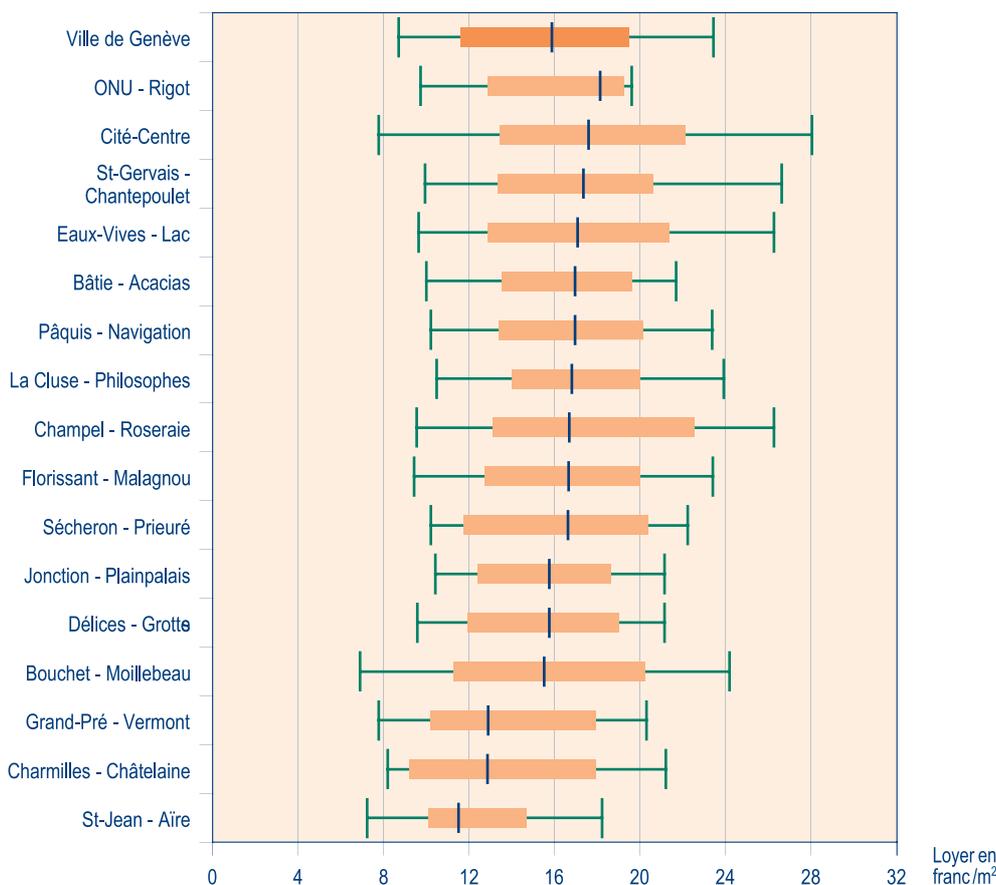
Par exemple, les logements de Florissant - Malagnou construits entre 1947 et 1960 affichent des loyers/m² plus bas (16,50 francs en moyenne par mois) que dans les secteurs « populaires » de Jonction - Plainpalais (17,60 francs en moyenne par mois) et de Pâquis - Navigation (19,00 francs en moyenne par mois). Dans les immeubles bâtis entre 1961 et 1970, les loyers/m² des appartements de Champel - Roseraie sont aussi en moyenne inférieurs (16,30 francs par mois) à ceux du secteur Eaux-Vives - Lac (17,65 francs par mois).

G - 17 Dispersion des loyers mensuels moyen des logements de 4 pièces, selon la localisation du logement, en 2005 (1)

Situation en mai

Ville de Genève

Au sein d'un même quartier, les loyers/m² sont très dispersés



(1) Cuisine comprise.

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

Précisons toutefois que, selon les quartiers, l'effet de l'époque de construction sur le niveau du loyer/m² peut dépendre de l'existence de quelques blocs d'immeubles importants, en particulier pour les logements situés dans les immeubles bâtis après 2000.

Les observations portées à l'échelon des quartiers de la ville de Genève sont aussi valables pour ses communes environnantes (voir tableau 09).

T - 09 Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, selon l'époque de construction du bâtiment et la commune, en mai 2005 (1)

Situation en mai, en franc par m² Canton de Genève

	Epoque de construction du bâtiment							Ensemble
	Avant 1947	1947-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-00	Dès 2001	
Ensemble des logements	17,15	15,75	15,65	16,80	19,10	21,05	20,90	16,65
Ville de Genève	17,15	15,95	17,30	18,30	19,80	21,95	21,40	17,30
Carouge	18,15	16,15	19,05	16,00	18,90	22,00	18,75	17,85
Chêne-Bougeries	17,70	[]	13,75	17,35	[]	[]	...	14,75
Lancy	17,50	12,05	14,60	14,85	17,50	20,95	[]	14,90
Meyrin	[]	[]	14,60	16,55	17,20	11,80	21,85	15,50
Onex	[]	11,50	14,10	16,95	15,40	[]	[]	15,60
Thônex	...	15,35	14,55	17,75	15,80	[]	...	15,85
Vernier	16,90	14,50	14,05	15,20	15,75	16,30	...	14,65
Versoix	[]	15,55	12,10	16,30	16,45	18,35	...	15,45
Autres communes (2)	14,75	15,95	15,10	16,50	19,90	21,25	19,10	16,75

A l'échelon de la commune aussi, l'impact de l'époque de construction sur les loyers/m² est important

(1) Commune de 10 000 habitants ou plus.

(2) Avully, Bernex, Chêne-Bourg, Collonge-Bellerive, Grand-Saconnex, Perly-Certoux, Puplinge.

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

3.5 Loyers par m² en Suisse en 2000¹⁸

Selon les données du recensement fédéral de la population et des logements 2000, à l'échelon suisse, le loyer/m² se fixe à 13 francs par mois en moyenne¹⁹.

Les loyers/m² les plus élevés se situent dans les zones urbaines et à leur périphérie. C'est dans les zones rurales qu'ils sont les plus faibles.

Avec un loyer mensuel moyen de 15 francs par m², Genève fait partie des cantons où le loyer/m² est le plus haut. Devant Genève, on ne trouve que les cantons de Zoug et Zurich, qui présentent chacun les mêmes montants (16 francs).

¹⁸ A ce jour, la disponibilité des données de l'enquête de structure des loyers 2003 de l'Office fédéral de la statistique (MSE 2003) n'est que partielle. Les loyers par m² selon les cantons ou grandes régions n'ont pas encore été établis.

¹⁹ Les loyers par m² sont arrondis au franc. Le calcul repose sur les logements (y compris les maisons individuelles) non meublés et non rattachés à une entreprise agricole ou industrielle, occupés par des locataires ou des coopérateurs, et pour lesquels des informations sont disponibles à la fois sur la surface et le loyer (75 % des logements en location). Pour Genève, les données couvrent l'ensemble des logements, qu'elle que soit leur nature. Le loyer correspond au loyer mensuel net : il s'agit du loyer sans les charges pour le chauffage et l'eau chaude, sans le loyer perçu pour d'éventuelles pièces d'habitation indépendantes et sans le loyer d'un éventuel garage. Pour les logements de coopérateurs, aucun rabais ou ristourne n'a été déduit et les acomptes sur les parts sociales n'ont pas été considérés.

Source : Gerheuser Fr. W. *Logement et conditions d'habitation. Evolution de 1990 à 2000*, Recensement fédéral de la population 2000. Office fédéral de la statistique, Neuchâtel, octobre 2004.

Le canton du Jura se distingue par le loyer/m² le plus bas de Suisse (9 francs). Il est précédé par le Valais, Neuchâtel, Glaris et Uri (10 francs).

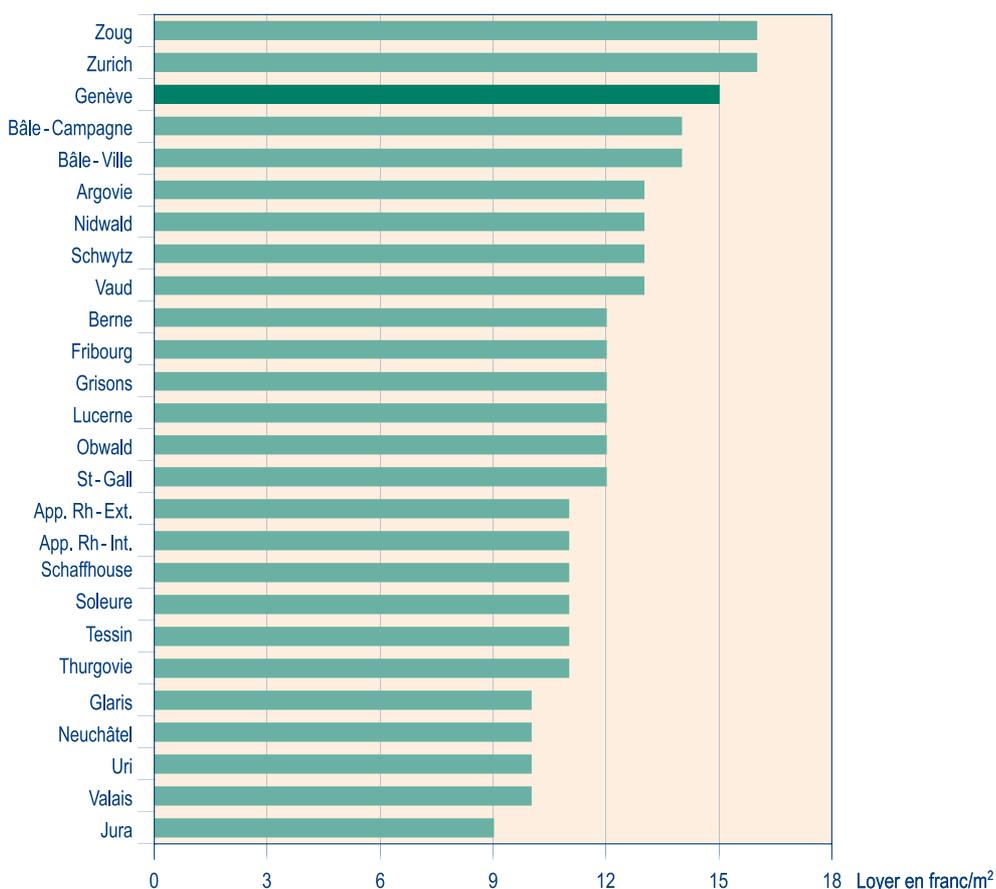
Les dix-huit autres cantons se situent entre les deux extrêmes, avec des loyers/m² compris entre 11 francs et 14 francs (voir graphique 18).

G - 18 Loyer mensuel moyen des logements, par canton, en 2000

Situation en décembre

Suisse

Genève se situe dans le groupe de tête des cantons les plus chers



Source: Office fédéral de la statistique - Recensement fédéral de la population, des bâtiments et des logements 2000

V. La statistique cantonale des loyers : portée et limites

Une enquête par sondage : un grand échantillon

La statistique des loyers est réalisée à l'aide d'un échantillon de logements, qui compte en mai 2005 quelque 18 000 unités, réparties dans environ 7 700 immeubles. Cet échantillon est mis à jour trimestriellement, à la fois par l'introduction des logements neufs mis sur le marché et par l'élimination des logements démolis ou sortis du marché de la location pour un autre motif. Le but est de donner une image fidèle et actualisée du parc des logements loués dans le canton.

Tiré selon un taux de sondage de 1/8, cet échantillon est jugé représentatif du parc des logements loués.

Logements pris en compte : ceux des immeubles locatifs

Sont pris en compte pour le tirage de l'échantillon les logements non meublés et loués dans des immeubles de trois logements au moins; les villas sont donc éliminées; en revanche, outre les appartements occupés par un locataire, l'échantillon comprend des logements de service et des logements en coopérative. Les chambres indépendantes, sans cuisine, ne sont pas considérées comme des logements.

Champ géographique de l'enquête : très large

L'enquête couvre seize communes :

- les neuf villes* du canton (Genève, Carouge, Chêne-Bougeries, Lancy, Meyrin, Onex, Thônex, Vernier et Versoix);
- quatre autres communes comptant plus de 5 000 habitants (Bernex, Chêne-Bourg, Collonge-Bellerive et Grand-Saconnex);
- trois communes plus petites mais accueillant de relativement grands ensembles locatifs (Avully, Perly-Certoux et Puplinge).

A fin avril 2005, ces seize communes accueillent 85 % de la population résidante du canton et 94 % de l'ensemble des logements situés dans des bâtiments de trois logements ou plus. Compte tenu de la structure des loyers observés, l'échantillon constitué est représentatif des logements à louer dans le canton. Le choix de ces seize communes tient à l'histoire de la statistique des loyers.

Définition du loyer : sans charges, sans garage, surtaxe ou aide personnalisée exclue

Le loyer ne comprend pas les charges entraînées par le chauffage et l'eau chaude. Les frais de location d'un garage ou d'une place de parc ne sont pas compris non plus. En outre, les éventuelles surtaxes pour les logements subventionnés et les aides personnalisées au logement (allocation ou subvention personnalisée au logement pour les immeubles HM), qui dépendent des ressources financières des occupants, sont exclues du calcul.

Fournisseurs de données : régies, propriétaires et services administratifs

Les loyers des logements subventionnés par l'Etat – environ 13 % de l'échantillon des logements – sont observés directement auprès de la Direction du logement, du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI). Ceux des autres logements, à loyer libre (environ 82 % de l'échantillon de logements) ou subventionnés en dehors de la loi cantonale (environ 5 %), sont collectés auprès d'une petite centaine de régies et d'un nombre légèrement plus élevé d'autres intermédiaires immobiliers ou de propriétaires gérant eux-mêmes leurs immeubles.

Prise en compte des logements dont la surface n'est pas connue

La statistique cantonale des loyers dispose de données sur la surface des logements pour environ 73 % des observations (soit environ 13 150 logements).

Comme l'ensemble des logements pour lesquels la surface est connue montre un profil statistiquement un peu différent de l'ensemble des logements pour lesquels la surface n'est pas connue, une procédure statistique de redressement pertinente a été appliquée. Cette procédure améliore la précision des résultats, sachant que les autres caractéristiques des logements couverts par l'échantillon sont, elles, connues. Elle ne garantit cependant pas des résultats identiques à ceux qui auraient été établis si l'information sur la surface avait été disponible.

* Est considérée comme ville toute commune de 10 000 habitants au plus.

Collection Analyses

Série

Communications statistiques

Numéros parus depuis 2000

- 10 L'emploi dans le canton de Genève
Résultats du recensement fédéral des entreprises 1998 (RFE 98)
- 11 Les organisations internationales à Genève et en Suisse
Résultats de l'enquête 2000
- 12 Projections des ménages et besoins en logements
Résultats des projections pour le canton de Genève, de 2000 à 2025
- 13 Les Genevois et leur santé
Principaux résultats de l'enquête suisse sur la santé 1997
- 14 Les salaires dans le canton de Genève
Résultats de l'enquête sur le niveau et la structure des salaires en Suisse en 2000 (LSE)
- 15 Les salaires dans le canton de Genève
Evolution entre 1991 et 2000
- 16 Les multinationales à Genève. *Recensement fédéral des entreprises 2001*
- 17 Les mouvements pendulaires de personnes actives entre les cantons de Genève et Vaud
- 18 Projections démographiques pour le canton de Genève. *Population résidante de 2004 à 2030*
- 19 Les ménages privés dans le canton de Genève.
Résultats du recensement fédéral de la population 2000 (RFP 2000)
- 20 Les Genevois et le travail. *Résultats de l'enquête suisse sur la population active (ESPA 2002)*
- 21 Comportement des habitants de Genève en matière de mobilité.
Résultats du microrecensement des transports de 2000
- 22 Les salaires dans le canton de Genève en 2002
- 23 Les conditions d'habitations dans le canton de Genève
Résultats du recensement fédéral de la population 2000 (RFP 2000)
- 24 Les binationaux dans le canton de Genève
Résultats du recensement fédéral de la population 2000 (RFP 2000)

Légende des signes

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

Publications de l'Office cantonal de la statistique

Données générales

Annuaire statistique

Recueil détaillé des principales statistiques annuelles concernant le canton dans son ensemble, ainsi que les communes. L'annuaire couvre un maximum de domaines : en principe tous ceux pour lesquels on dispose de statistiques fiables et pertinentes. Ouvrage d'environ 470 pages; parution fin novembre.

Mémento statistique

Synthèse des données essentielles sur le canton et les communes. Brochure annuelle de 20 pages, paraissant au printemps, éditée avec le soutien de la Banque cantonale de Genève (BCGe).

Bulletin statistique

Bulletin mensuel de 12 pages, édité en collaboration avec la Chambre de commerce et d'industrie de Genève (CCIG). Choix des principales statistiques genevoises disponibles mensuellement.

Ce bulletin est complété (en février, mai, août et novembre) de 4 pages de données trimestrielles.

Données statistiques

Série permettant la diffusion rapide de résultats (statistiques annuelles, enquêtes), sous la forme de tableaux statistiques brièvement commentés. Cette série s'adresse en priorité à des publics spécialisés.

Principaux sujets présentés annuellement :

- bilan et état de la population;
- travailleurs frontaliers;
- commerce extérieur ;
- élections et votations;
- organisations internationales;
- locaux vacants;
- logements vacants;
- transactions immobilières.
- établissements de santé non hospitaliers.

Analyses

Coup d'oeil

Deux pages d'informations synthétiques et rapides destinées au grand public; éclairage statistique sur des questions d'intérêt général.

Communications statistiques

Série consacrée à la diffusion, vers un large public, de résultats statistiques marquants, l'accent étant mis sur le commentaire.

Etudes et documents

Série consacrée à la présentation des divers types d'études réalisées par l'OCSTAT : analyses périodiques ou ponctuelles, documents de référence, méthodologie.

Reflets conjoncturels

Cahier trimestriel présentant une analyse commentée de la conjoncture économique pour le canton de Genève, illustrée de nombreux graphiques.

Tableaux de bord

Marché du travail

Feuille mensuelle présentant les principales informations relatives à l'évolution du chômage.

Bulletin d'information trimestriel (8 pages) présentant des informations de nature structurelle sur le chômage.

Les travailleurs frontaliers à Genève

Feuille semestrielle présentant les principales informations disponibles sur les travailleurs frontaliers.

Marchés des affaires

Feuilles mensuelles ou trimestrielles présentant sous forme de graphiques et de tableaux les résultats des enquêtes conjoncturelles : *Industrie; services immobiliers; commerce de détail; hôtellerie et restauration; construction.*

Masse salariale versée dans le canton de Genève

Feuille trimestrielle portant sur la masse salariale versée dans le canton de Genève. Graphiques, tableaux et commentaires.

Indices des prix à la consommation

Feuille mensuelle : tableaux portant sur les indices suisse et genevois, avec commentaires sur l'indice genevois.

Indice genevois des prix de la construction

Recueil semestriel de tableaux, avec commentaires et graphiques, portant sur les résultats de l'indice.

Les tableaux de bord sont diffusés uniquement sur le site Internet de l'OCSTAT : http://www.geneve.ch/statistique/publications/welcome_tb.asp