

N° 47 – AOÛT 2011

INFORMATIONS STATISTIQUES

LOYERS DES LOGEMENTS SORTIS DU CONTRÔLE DE L'ÉTAT

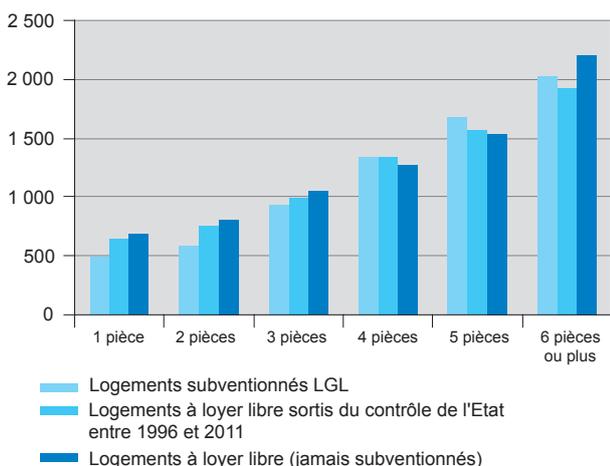
Les logements subventionnés selon la loi sur le logement et la protection des locataires (LGL) restent sous le contrôle de l'Etat pour une durée qui varie selon le type de subventionnement. Le canton en compte actuellement environ 20 000. Lorsque la période de contrôle est terminée, ces logements passent dans le secteur à loyer libre.

L'année où ils sortent du contrôle, leur loyer progresse de façon plus marquée (+ 4,1 %) que lorsqu'ils étaient sub-

ventionnés (+ 1,3 %) et, par la suite, la hausse est légèrement plus forte (+ 1,3 %) que celle des logements à loyer libre qui n'ont jamais été subventionnés (+ 1,1 %).

Sauf exception, à caractéristiques identiques (nombre de pièces et époque de construction), le loyer des *logements à loyer libre sortis du contrôle de l'Etat* est supérieur à celui des *logements subventionnés* selon la LGL et inférieur au loyer des *logements à loyer libre* qui n'ont jamais été subventionnés.

Loyer mensuel selon le nombre de pièces et la catégorie du logement, en mai 2011 (1)
En franc Canton de Genève



(1) Le nombre de pièces inclut la cuisine.

Source : OCSTAT - Statistique des loyers

Variation annuelle moyenne du loyer des logements, selon la catégorie, entre mai 1996 et mai 2011
En % Canton de Genève

Logements à loyer libre (jamais subventionnés)	1,1
Logements à loyer libre sortis du contrôle de l'Etat entre 1996 et 2011	
Avant sortie du contrôle	1,3
Année de sortie du contrôle	4,1
Après sortie du contrôle	1,3
Logements subventionnés LGL	1,4

Source : OCSTAT - Statistique des loyers

Les logements subventionnés selon la loi sur le logement et la protection des locataires (LGL) - le canton de Genève en compte actuellement environ 20 000 - restent sous le contrôle de l'Etat pour une durée qui varie selon le type de subventionnement (voir encadré).

Lorsque la période de contrôle est terminée, les logements passent dans le secteur des logements à loyer libre¹. Ils deviennent alors des *logements à loyer libre sortis du contrôle de l'Etat*. Sur la période allant de mai 1996² à mai 2011, environ 14 500 logements subventionnés sont sortis du contrôle de l'Etat. Il s'agit principalement de HLM construits dans les années 70 et 80.

Niveau des loyers

Le nombre de pièces et la période de construction du logement sont des caractéristiques qui influencent fortement le niveau du loyer³. Selon ces critères, en mai 2011, les *logements à loyer libre sortis du contrôle de l'Etat* ont, sauf exception, un loyer inférieur aux *logements à loyer libre* (logements dont le loyer n'a jamais été contrôlé par l'Etat) et supérieur aux *logements subventionnés* qui ont des caractéristiques similaires (voir tableau ci-contre).

Evolution des loyers

Sur l'ensemble de la période mai 1996 - mai 2011, les loyers des *logements à loyer libre* progressent de 1,1 % en moyenne par année, ceux des *logements subventionnés* de 1,4 %.

Pour les *logements à loyer libre sortis du contrôle de l'Etat*, trois temps peuvent être distingués.

1^{er} temps : contrôle de l'Etat

Lorsqu'ils sont encore soumis au contrôle de l'Etat, leur loyer progresse de 1,3 % en moyenne par année.

2^e temps : sortie du contrôle

L'année au cours de laquelle ils sortent du contrôle de l'Etat, leur loyer s'accroît de 4,1 % en moyenne. Parmi les raisons pouvant expliquer cette évolution, on peut citer : la progression de l'indice des prix à la consommation entre le dernier bail signé alors que le logement était contrôlé et le premier bail signé alors que le logement est sorti du contrôle; les augmentations de charges que les propriétaires n'ont pas pu répercuter par le passé; le fait que, dans certains cas, une fois le logement sorti du contrôle, son loyer peut être adapté à ceux des autres logements ayant des caractéristiques similaires.

Pour les logements sortis du contrôle entre 1996 et 2002, la progression est supérieure à 5 % en moyenne. Sur la période allant de 2003 à 2011, la hausse est moins marquée : proche de 2,5 %. Ces écarts s'expliquent, entre autres, par un renchérissement légèrement plus faible et une baisse des taux hypothécaires plus marquée durant la deuxième période.

3^e temps : loyer libre

Par la suite, lorsqu'ils sont dans le secteur des logements à loyer libre, la croissance est de 1,3 % par année.

Ainsi, tant qu'ils sont sous le contrôle de l'Etat, les loyers des *logements à loyer libre sortis du contrôle de l'Etat* augmentent à un rythme similaire à celui des *logements subventionnés*. L'année où ils sortent du contrôle, le loyer progresse de façon plus marquée et, par la suite, la hausse est légèrement plus forte que celle des *logements à loyer libre*.

DÉFINITIONS

La loi cantonale sur le logement et la protection des locataires (LGL) distingue quatre types de logements subventionnés :

- HLM : Habitations à loyer modéré
- HCM : Habitations pour classes moyennes
- HBM : Habitations bon marché
- HM : Habitations mixtes

Les HLM et les HCM restent sous le contrôle de l'Etat pour une durée déterminée (respectivement 20 ans et 10 ans, sous certaines conditions ces durées peuvent être prolongées). Tout au long de la période, le loyer demandé par le propriétaire et ses augmentations sont contrôlés par l'Etat. Par ailleurs, l'Etat octroie une aide aux propriétaires sous forme de rabais fiscaux ou de subvention, dans le but d'abaisser le loyer demandé au locataire. Cette aide est dégressive : à partir de la cinquième année, elle diminue tous les deux ans. Pour compenser cette baisse, le loyer payé par le locataire augmente. Lorsque la période de contrôle arrive à son terme, le montant de l'aide est nul. On dira alors que le logement est sorti du contrôle de l'Etat. Il devient alors un logement à loyer libre et est régi comme tel.

Pour les HBM qui sont en mains de fondations immobilières de droit public – c'est le cas de la quasi-totalité des HBM – la durée du contrôle n'est pas limitée dans le temps. Pour les autres, elle est de 20 ans. Les aides octroyées aux propriétaires et les mécanismes qui les régissent sont semblables à ceux appliqués aux HLM et aux HCM.

Pour les HM, l'Etat verse une subvention directement au locataire. La durée de l'aide varie en fonction de l'évolution des revenus du locataire. Elle est limitée à 25 ans.

¹ Les logements soumis à la loi générale sur les zones de développement (LGZD) sont considérés comme des logements à loyer libre.

² La statistique cantonale des loyers est réalisée en mai de chaque année à l'aide d'un échantillon d'environ 18 000 logements, représentatif du parc locatif du canton.

³ Des variables qualitatives, telles que le niveau d'équipement du logement, la vue, le standing ou les nuisances ont également un fort impact sur le loyer du logement. Difficiles à quantifier et coûteuses à collecter, ces informations ne sont pas prises en compte dans la statistique cantonale des loyers.

LOYER MENSUEL MOYEN SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION ET LE NOMBRE DE PIÈCES, EN 2011

SITUATION EN MAI, EN FRANC

CANTON DE GENÈVE

Nombre de pièces (cuisine comprise)	Epoque de construction				Ensemble
	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	
Logements à loyer libre sortis du contrôle de l'Etat entre 1996 et 2002					
1	-	682	()	-	680
2	554	786	()	-	753
3	802	989	1 299	()	994
4	1 025	1 283	1 758	1 932	1 329
5	1 254	1 464	2 024	()	1 511
6 ou plus	-	1 694	2 970	()	1 885
Ensemble	895	1 201	1 793	1 883	1 238
Logements à loyer libre sortis du contrôle de l'Etat entre 2003 et 2011					
1	-	-	()	()	()
2	-	()	747	()	774
3	770	877	979	1 270	983
4	1 007	1 111	1 373	1 822	1 369
5	1 112	1 358	1 674	1 929	1 633
6 ou plus	-	-	2 026	()	2 037
Ensemble	993	1 084	1 364	1 662	1 344
Logements à loyer libre sortis du contrôle de l'Etat entre 1996 et 2011					
1	-	682	()	()	646
2	554	785	758	947	758
3	791	979	1 020	1 260	991
4	1 014	1 271	1 424	1 851	1 347
5	1 195	1 456	1 730	1 927	1 563
6 ou plus	-	1 694	2 246	()	1 932
Ensemble	935	1 193	1 427	1 707	1 279
Logements à loyer libre (jamais subventionnés)					
1	654	733	1 068	968	682
2	768	863	1 051	915	813
3	993	1 076	1 308	1 525	1 047
4	1 144	1 325	1 667	2 122	1 273
5	1 369	1 538	2 016	2 510	1 538
6 ou plus	1 792	2 338	2 908	3 558	2 203
Ensemble	1 096	1 323	1 857	1 944	1 252
Logements subventionnés LGL					
1	()	-	-	()	489
2	454	()	()	803	587
3	620	807	1 096	1 103	942
4	774	-	1 309	1 494	1 347
5	911	-	1 611	1 836	1 678
6 ou plus	()	-	()	2 303	2 027
Ensemble	655	610	1 295	1 464	1 223

Source : OCSTAT - Statistique des loyers

COMPLÉMENT D'INFORMATION

Des compléments d'information dans le domaine des loyers peuvent être consultés sur le site Internet :

http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_04/apercu.asp

Les tableaux de résultats sont téléchargeables à l'adresse Internet suivante :

http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_04/tableaux.asp

Département des finances

Office cantonal de la statistique (OCSTAT) • Case postale 1735 • 1211 Genève 26

Tél. +41 22 388 75 00 • statistique@etat.ge.ch • www.ge.ch/statistique

Responsable de la publication : Dominique Frei

Dans la conduite de ses activités, l'OCSTAT s'est engagé

à respecter la Charte de la statistique publique de la Suisse

© OCSTAT, Genève 2011. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source

INFORMATIONS STATISTIQUES

N° 47 – AOÛT 2011

29.08.2011

