

INFORMATIONS STATISTIQUES

NIVEAU DES LOYERS, RÉSULTATS 2012

En 2012, dans le secteur des logements à loyer libre, le loyer mensuel moyen varie de 761 francs pour les studios à 3 529 francs pour les logements de 7 pièces ou plus. Pour les logements de 4 pièces, les plus nombreux, le loyer atteint 1 424 francs.

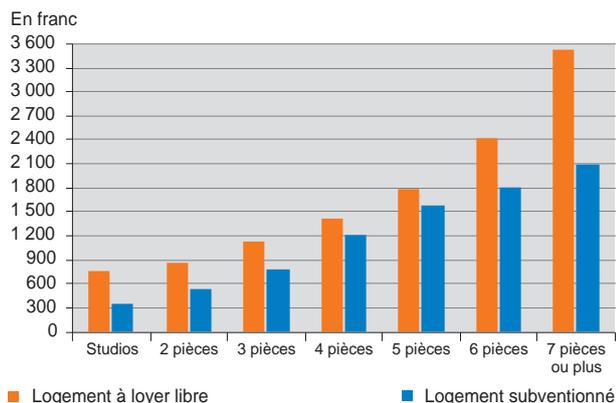
En termes de loyers au mètre carré, les loyers les plus élevés se rencontrent dans les appartements les plus petits et dans les plus grands.

Par ailleurs, les logements les plus récents sont aussi les plus chers.

La statistique cantonale des loyers a été révisée en 2012. La taille de l'échantillon de logements utilisé pour le calcul des niveaux des loyers s'accroît. Elle est d'environ 40 000 logements, contre 18 000 auparavant. Cela permet d'améliorer la qualité et le niveau de détail des résultats publiés. Par ailleurs, les caractéristiques des logements de l'échantillon proviennent dorénavant du fichier cantonal des bâtiments et des logements (FCBL), fichier de référence géré par l'OCSTAT pour les caractéristiques des bâtiments et des logements (nombre de pièces, époque de construction, surface, etc.) dans le canton de Genève.

Loyer mensuel moyen selon le nombre de pièces et la nature du logement (1)

Situation en mai 2012

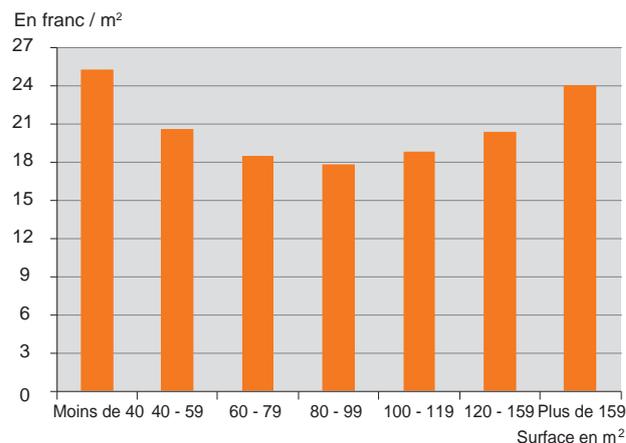


(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée ou subvention HM (habitation mixte) non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

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

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre selon la surface (1)

Situation en mai 2012



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée de logement non comprise.

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

Niveau des loyers des logements selon la nature du logement et le nombre de pièces (1)
Situation en mai 2012

	Loyer mensuel moyen	
	En franc	En franc par m ²
Loyer libre		
Studios	761	25,95
2 pièces	870	22,45
3 pièces	1 128	19,85
4 pièces	1 424	18,40
5 pièces	1 775	18,05
6 pièces	2 410	19,75
7 pièces ou plus	3 529	21,65
Ensemble	1 355	20,00
Subventionnés		
Studios	353	12,95
2 pièces	532	14,15
3 pièces	791	14,10
4 pièces	1 205	15,45
5 pièces	1 580	16,35
6 pièces	1 798	15,75
7 pièces ou plus	2 082	16,30
Ensemble	1 125	15,15

(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée ou subvention HM (habitation mixte) non comprises. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

La taille du logement, qui peut être appréhendée par le nombre de pièces ou la surface, est l'un des facteurs influençant le plus fortement le niveau du loyer. En 2012, pour les logements à loyer libre, le loyer mensuel moyen varie de 761 francs pour les studios à 3 529 francs pour les logements de 7 pièces ou plus. Pour les logements de 4 pièces, les plus nombreux, le loyer atteint 1 424 francs.

Quel que soit le nombre de pièces, les loyers des logements subventionnés sont inférieurs à ceux du secteur à loyer libre.

Toutes choses égales par ailleurs, le loyer d'un logement est donc d'autant plus élevé que le logement est grand. Cependant, lorsque le loyer du logement est rapporté à la surface de l'objet, le loyer/m² ainsi obtenu ne suit pas cette logique linéaire. En effet, ce dernier est le plus élevé pour les petits et pour les grands logements.

Dans les petits logements – en bonne partie des studios –, l'équipement (installations de cuisine et sanitaires) est presque aussi complet que dans les logements plus spacieux, mais le coût de ces installations y exerce un effet plus important sur le loyer exprimé en franc/m². A l'autre extrême, 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.

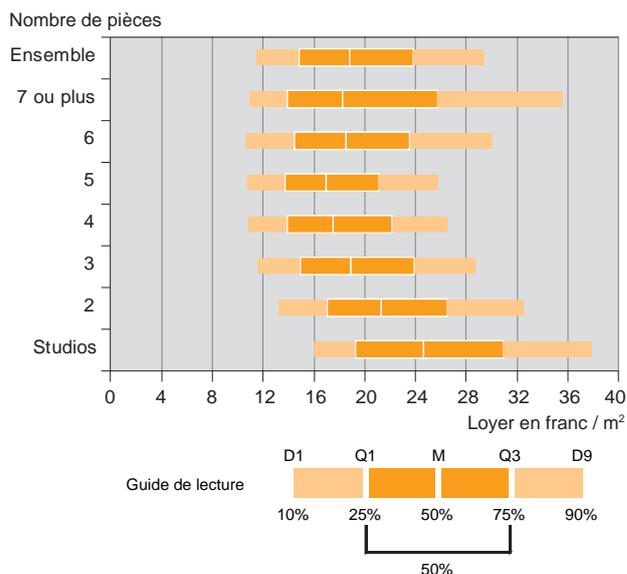
Ceci explique également la forme en « U » que les loyers/m² présentent selon la surface des logements.

C'est aussi dans ces extrêmes que la dispersion des loyers/m² est la plus étendue. Ces deux catégories de logements recouvrent chacune des objets relativement hétérogènes, notamment en termes de « standing ».

Dispersion des loyers mensuels des logements à loyer libre, selon le nombre de pièces, en 2012 (1)

Chiffres annuels

Canton de Genève



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée de logement non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

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

Par exemple, pour les studios, les 10 % des loyers par mètre carré les plus bas sont inférieurs à 16,00 francs (valeur du 1^{er} décile, D1) et les 10 % les plus élevés sont supérieurs à 37,90 francs (valeur du 9^e décile, D9). L'écart entre ces deux valeurs, appelé écart interdécile, est de 21,90 francs. A titre de comparaison, pour les logements de 4 pièces, la valeur du 1^{er} décile est de 10,85 francs et celle du 9^e décile est de 26,50 francs. L'écart interdécile est de 15,65 francs.

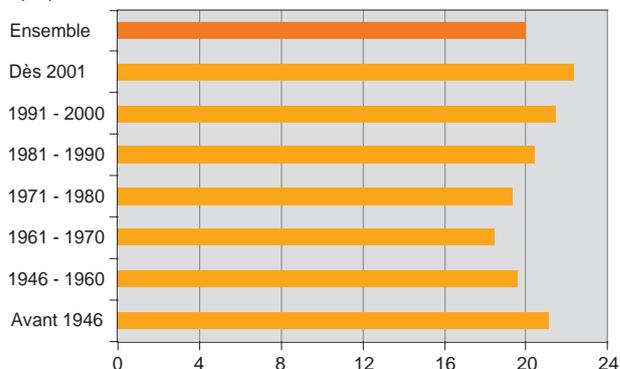
L'époque de construction du bâtiment exerce également une influence sur le niveau du loyer/m².

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, selon l'époque de construction du bâtiment (1)

Situation en mai 2012

Canton de Genève

Epoque de construction

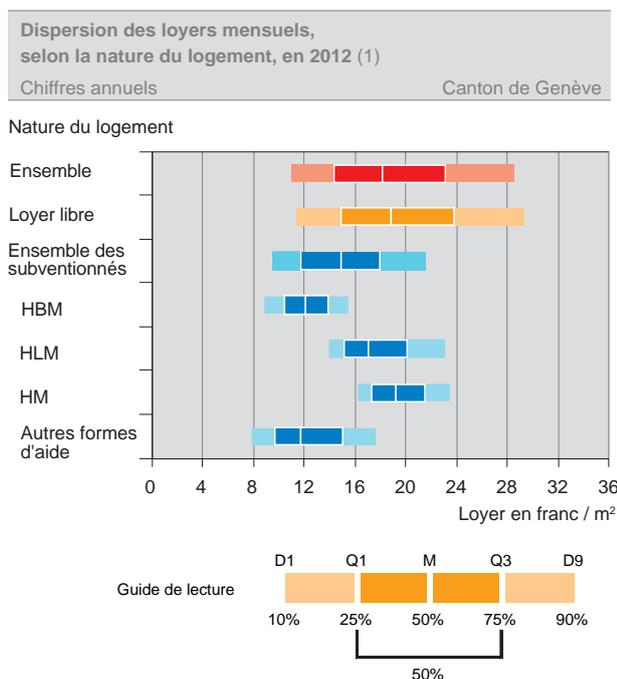


(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée de logement non comprise.

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

D'une manière générale, les logements les moins chers se situent dans les immeubles construits dans les années cinquante à septante, tandis que les plus chers se trouvent dans les bâtiments les plus récents.

Les loyers/m² des appartements situés dans les immeubles construits avant 1946 sont en général plus élevés que ceux demandés dans les bâtiments construits dans les années cinquante à septante. Cela s'explique en partie par le fait que les loyers des logements situés dans les bâtiments les plus anciens intègrent des coûts de rénovations qui n'ont pas (encore) été engagés dans les immeubles plus récents.



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée ou subvention HM (habitation mixte) non comprise.

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

Le niveau du loyer/m² des logements subventionnés est globalement inférieur à celui des logements à loyer libre. Cependant, de sensibles différences existent parmi les catégories de logements subventionnés.

Les loyers/m² des HBM et des logements subventionnés en dehors de la loi cantonale sur le logement et la protection des locataires (LGL), soit des logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement et des logements bénéficiant uniquement d'une aide fédérale, sont clairement plus bas que ceux des logements à loyer libre. Ceux des HM sont par contre similaires aux loyers observés dans le secteur à loyer libre.

Cette dernière observation tient au fait qu'une grande part de ces logements se situent dans des bâtiments de construction récente. Cependant, à époque de construc-

tion équivalente et nombre de pièces égal, les logements subventionnés offrent en moyenne des loyers meilleurs marché que dans le secteur à loyer libre.

CHANGEMENTS MÉTHODOLOGIQUES DE LA STATISTIQUE DES LOYERS

La révision de la statistique cantonale des loyers s'intègre dans le cadre de la mise en œuvre de la loi sur l'harmonisation des registres (LHR). La LHR impose à l'administration d'établir et tenir à jour un lien entre les personnes et les logements. Pour que cette tâche puisse être réalisée, l'administration et certains gérants d'immeuble ont mis sur pied un échange électronique de données. Pour la tenue à jour du parc de logements, les gérants d'immeubles fournissent à l'OCSTAT des informations sur les bâtiments et logements qu'ils gèrent. Les informations nécessaires à la statistique des loyers ont été incluses dans ces échanges de données.

Ce procédé permet à l'OCSTAT de recevoir et de traiter un plus grand nombre de données. Ainsi, l'échantillon de logements utilisé pour le calcul des niveaux des loyers s'accroît. En mai 2012, il se compose d'environ 40 000 logements, contre environ 18 000 logements avant cette date. Cette augmentation de l'échantillon permet d'améliorer la qualité des résultats, mais aussi de fournir des résultats plus détaillés en termes de caractéristiques des logements.

Par ailleurs, le fichier cantonal des bâtiments et des logements (FCBL), alimenté notamment par les informations fournies par les gérants d'immeubles, est maintenant le fichier de référence pour les caractéristiques des bâtiments et des logements (nombre de pièces, époque de construction, surface, etc.) dans le canton de Genève. Afin de refléter au mieux le parc de logements, les informations relatives aux caractéristiques des logements de l'échantillon de la statistique des loyers proviennent désormais du FCBL. Pour certains logements, les informations du FCBL peuvent légèrement différer de celles prises en compte jusqu'alors dans la statistique des loyers.

En raison de ces modifications, les comparaisons entre les niveaux des loyers de 2012 et ceux des années précédentes doivent faire l'objet de quelques précautions.

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/aperçu.asp

Une publication présentant des résultats détaillés sur le niveau des loyers en mai 2012 dans le canton de Genève peut être téléchargée à l'adresse Internet suivante :

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