

N° 31 – NOVEMBRE 2014

INFORMATIONS STATISTIQUES

NIVEAU DES LOYERS, RÉSULTATS 2014

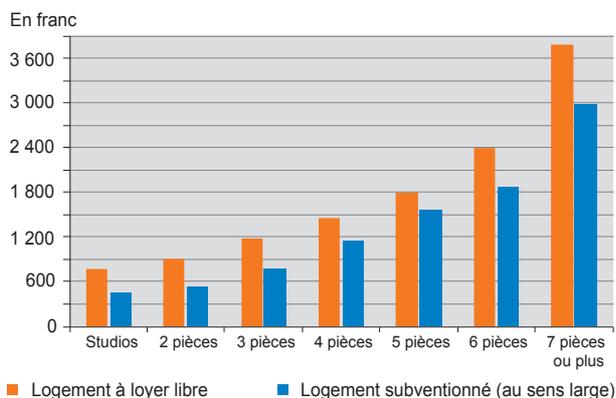
En 2014, dans le secteur des logements à loyer libre, le loyer mensuel moyen passe de 769 francs pour les studios à 3 788 francs pour les logements de 7 pièces ou plus (cuisine comprise). Pour les logements de 4 pièces, les plus nombreux, le loyer moyen atteint 1 449 francs.

Les loyers moyens précités concernent l'ensemble des locataires, quelle que soit la durée d'occupation du logement. Les nouveaux arrivants dans le canton et ceux qui déménagent se trouvent dans une situation différente : le loyer moyen d'un logement de 4 pièces est de 1 851 francs

dans le secteur à loyer libre pour les baux conclus au cours des douze derniers mois.

L'écart relatif des loyers entre logements à loyer libre et logements subventionnés est plus important pour les petits objets que pour les grands. Ainsi, les studios et les 2 pièces à loyer libre sont en moyenne 1,7 fois plus chers que les appartements subventionnés de même taille. Ce rapport n'est que de 1,3 pour les appartements de 6 pièces ou ceux de 7 pièces ou plus.

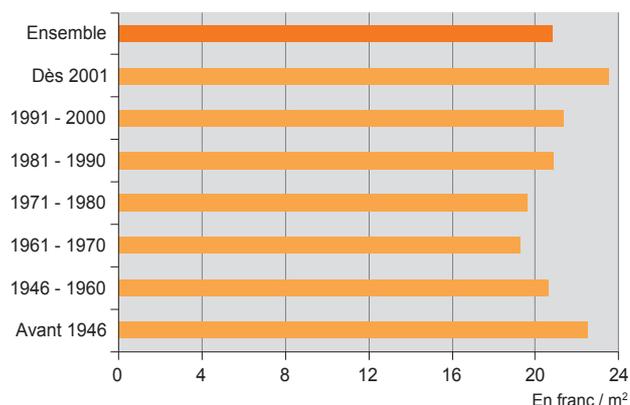
Loyer mensuel moyen selon le nombre de pièces et la nature du logement (1)
Situation en mai 2014
Canton de Genève



(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 l'époque de construction du bâtiment (1)
Situation en mai 2014
Canton de Genève



(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

LOGEMENTS AYANT FAIT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE LOCATAIRE

La statistique des loyers a pour objectif de mesurer le niveau des loyers et son évolution dans le temps. Compte tenu des caractéristiques du marché, le loyer dépend notamment de la durée d'occupation du logement. Les nouveaux arrivants dans le canton et ceux qui déménagent concluent ainsi des baux à des montants moyens sensiblement supérieurs à ceux des occupants de longue date.

Pour tenir compte de cela, la statistique fournit non seulement les loyers moyens de l'ensemble des logements, mais aussi ceux des logements ayant fait l'objet d'un changement de locataire au cours des douze derniers mois.

Dans le secteur à loyer libre, ces derniers se caractérisent par des loyers moyens de 20 % à 46 % plus élevés, selon le nombre de pièces, que ceux de l'ensemble des logements non neufs.

A titre d'exemple, le loyer moyen d'un 3 pièces à loyer libre est de 1 177 francs. Le loyer moyen d'un logement de même catégorie, dont le locataire a changé durant l'année, est de 1 504 francs, soit 28 % plus élevé.

Loyer mensuel moyen des logements non neufs à loyer libre loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, selon le nombre de pièces (1) (2)

Situation en mai 2014 Canton de Genève

	En franc	En franc par m ²
Studios	971	34,75
2 pièces	1 131	28,70
3 pièces	1 504	26,20
4 pièces	1 851	24,30
5 pièces	2 352	23,75
6 pièces	3 491	28,15
7 pièces ou plus	4 527	26,40
Ensemble	1 679	26,70

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

(2) Sont considérés comme non neufs les logements qui, par rapport à la période de référence (mai), sont sur le marché depuis un an et demi au moins.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

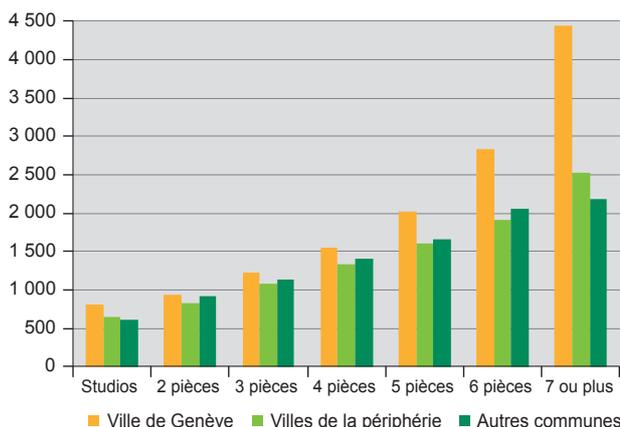
D'une manière générale, les logements les moins chers se situent dans les immeubles construits dans les années soixante et septante, tandis que les plus chers se trouvent dans les bâtiments les plus récents, ainsi que dans ceux construits avant 1946. Dans ces derniers, les loyers élevés s'expliquent en partie par le fait qu'ils intègrent des coûts de rénovation qui n'ont pas (encore) été engagés dans les immeubles plus récents.

La ville de Genève concentre la plus grande partie des logements construits avant 1946. Pour cette raison notamment, le loyer mensuel moyen des logements à loyer libre y est plus élevé que dans les autres communes et ce, quel que soit le nombre de pièces.

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre selon le nombre de pièces et la commune (1) (2)

Situation en mai 2014

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.

(2) La catégorie « villes de la périphérie » contient les communes de plus de 10 000 habitants suivantes : Carouge, Chêne-Bougeries, Grand-Saconnex, Lancy, Meyrin, Onex, Thônex, Vernier et Versoix. La catégorie « autres communes » comprend les communes suivantes : Avully, Bernex, Chêne-Bourg, Collonge-Bellerive, Perly-Certoux, Puplinge.

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

LOYERS AU MÈTRE CARRÉ

Dans le secteur à loyer libre, une fois rapportés à la surface de l'objet, les loyers (en franc par m²) les plus élevés se rencontrent dans les appartements les plus petits et dans les plus grands.

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

Situation en mai 2014

Canton de Genève

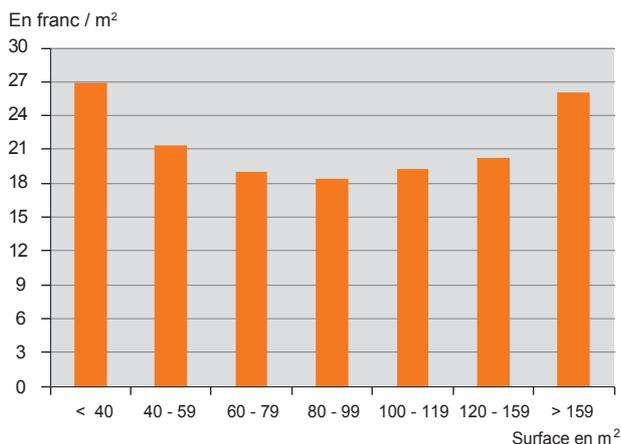
	En franc	En franc par m ²
Loyer libre		
Studios	769	28,40
2 pièces	909	23,50
3 pièces	1 177	20,80
4 pièces	1 449	18,90
5 pièces	1 798	18,60
6 pièces	2 395	19,75
7 pièces ou plus	3 788	23,35
Ensemble	1 395	20,80
Subventionnés		
Studios	440	13,55
2 pièces	523	13,95
3 pièces	771	13,50
4 pièces	1 140	14,60
5 pièces	1 559	15,90
6 pièces	1 865	16,10
7 pièces ou plus	2 976	17,90
Ensemble	1 067	14,55

(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 : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

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

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre selon la surface (1)
Situation en mai 2014 Canton de Genève



(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

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

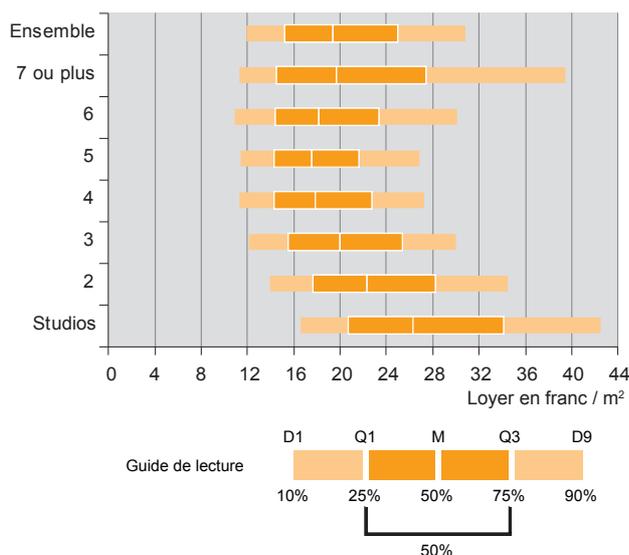
Par exemple, pour les studios, les 10 % des loyers par mètre carré les plus bas sont inférieurs à 16,55 francs (valeur du 1^{er} décile, D1) et les 10 % les plus élevés sont supérieurs à 42,50 francs (valeur du 9^e décile, D9). L'écart entre ces deux valeurs, appelé écart interdécile, est de 25,95 francs. A titre de comparaison, pour les logements de 4 pièces, la valeur du 1^{er} décile est de 11,30 francs et celle du 9^e décile est de 27,25 francs : l'écart interdécile est donc de 15,95 francs.

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.

Pour les habitations mixtes (HM), le loyer/m² médian est similaire à celui observé dans le secteur à loyer libre, mais la dispersion est moindre. Cette dernière observation tient au fait qu'une grande part de ces logements se situe dans des bâtiments de construction récente. En effet, à époque de construction équivalente et nombre de pièces égal, les HM offrent en moyenne des loyers plus bas que dans le secteur à loyer libre.

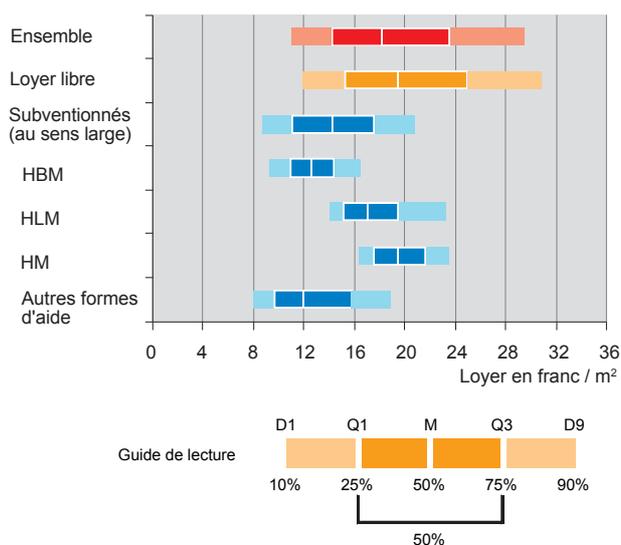
Dispersion des loyers mensuels des logements à loyer libre, selon le nombre de pièces (1)
Situation en mai 2014 Canton de Genève



(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

Dispersion des loyers mensuels selon la nature du logement (1)
Situation en mai 2014 Canton de Genève



(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

CHANGEMENTS MÉTHODOLOGIQUES DANS LA STATISTIQUE DES LOYERS

La révision de la statistique cantonale des loyers entamée en 2012 permet à l'OCSTAT de recevoir des informations plus détaillées sur les logements et de traiter progressivement davantage de données. Alors qu'en 2012 l'échantillon comptait environ 40 000 logements, il en totalise plus de 70 000 en 2014.

Par ailleurs, 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, pour la majorité d'entre elles, du fichier cantonal des bâtiments et des logements (FCBL). En raison de ces modifications, les comparaisons avec les années précédentes sont parfois délicates.

COMPLÉMENTS D'INFORMATION

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

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

Une publication présentant des résultats détaillés sur le niveau des loyers en mai 2014 dans le canton de Genève peut être téléchargée à l'adresse Internet suivante:

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