

N° 25 – DÉCEMBRE 2018

INFORMATIONS STATISTIQUES

NIVEAU DES LOYERS, RÉSULTATS 2018

En 2018, dans le canton de Genève, le loyer mensuel moyen d'un logement de trois pièces (cuisine comprise) dans le secteur des logements à loyer libre atteint 1 232 francs. Pour un quatre pièces, il s'élève à 1 502 francs et pour un cinq pièces à 1 860 francs.

Ces montants concernent l'ensemble des logements à loyer libre actuellement occupés. Ils ne sont donc pas représentatifs des logements proposés sur le marché locatif en 2018. En effet, les loyers des logements qui ont été attribués à de nouveaux locataires au cours des derniers douze mois sont plus élevés. Selon le nombre de pièces, l'écart oscille entre 17 % pour les studios et 36 % pour les six pièces.

Pour l'ensemble des logements à loyer libre, le loyer mensuel moyen est de 21,80 francs par m². Il est plus élevé pour les petits appartements (31,00 francs pour les studios et 24,90 francs pour les deux pièces). Les petits logements disposent d'équipements presque aussi complets que les logements plus spacieux, mais le coût de ces installations, notamment les cuisines et les salles d'eau, y exerce un effet plus important sur le loyer par m². Les appartements de sept pièces ou plus, qui bénéficient souvent d'équipements de luxe ou d'une situation exceptionnelle, sont également caractérisés par un loyer/m² élevé.

Loyer mensuel des logements à loyer libre, selon le nombre de pièces et le statut du bail (1)

Situation en mai 2018, en franc

Canton de Genève

	Loyer mensuel moyen, en franc			Loyer mensuel moyen, en franc par m ²		
	Ensemble des logements	Logements loués à de nouveaux locataires (2)	Écart en %	Ensemble des logements	Logements loués à de nouveaux locataires (2)	Écart en francs/m ²
Studios	854	999	17,0	31,00	34,90	3,90
2 pièces	949	1 190	25,4	24,90	31,15	6,25
3 pièces	1 232	1 523	23,6	21,85	26,90	5,05
4 pièces	1 502	1 947	29,6	19,60	25,25	5,65
5 pièces	1 860	2 363	27,0	19,15	23,60	4,45
6 pièces	2 462	3 349	36,0	20,50	26,35	5,85
7 pièces ou plus	3 815	()	()	23,30	30,45	7,15
Ensemble	1 454	1 717	18,1	21,80	27,65	5,85

(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

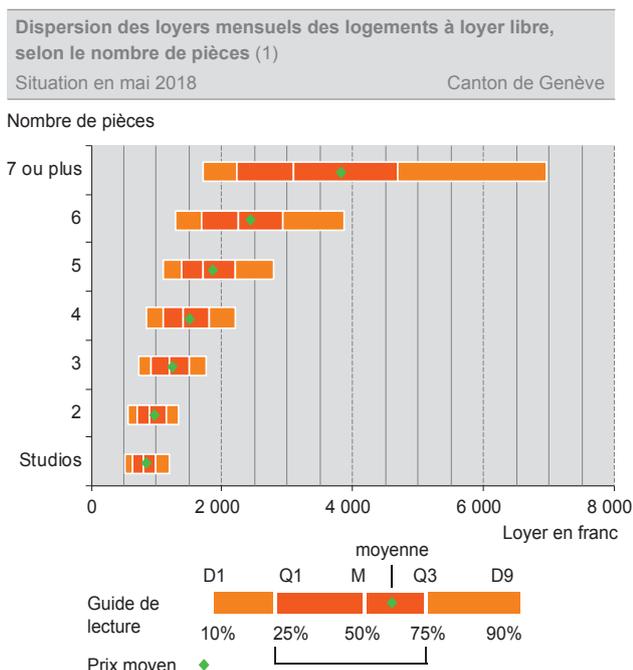
(2) Logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois.

() Information ne pouvant pas être communiquée pour des raisons tenant à la protection des données.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

LOYER MÉDIAN ET DISPERSION

Le loyer médian – valeur pour laquelle 50 % des observations lui sont inférieures et 50 % supérieures – est généralement plus bas que le loyer moyen. Cela est dû au fait que la médiane est moins sensible aux valeurs extrêmes que la moyenne. Ainsi, la présence d'un certain nombre de logements dont le loyer est particulièrement élevé tend à augmenter de manière plus marquée le loyer moyen que le loyer médian. Pour les logements à loyer libre d'une à six pièces, le loyer moyen est entre 3 % et 9 % plus élevé que le loyer médian, alors que pour les logements de sept pièces ou plus, la différence se monte à 23 %.



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

Le 1^{er} quartile (Q1) indique la valeur pour laquelle 25 % des observations sont inférieures et 75 % sont supérieures, alors que le 3^e quartile (Q3) indique la valeur pour laquelle les proportions sont inverses. De manière analogue, le 1^{er} décile (D1) sépare les 10 % des observations les plus basses du reste, alors que le 9^e décile (D9) tranche entre les 10 % les plus élevées et le reste.

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

Pour les logements de quatre pièces, 25 % des locataires payent un loyer inférieur à 1 115 francs (1^{er} quartile) et 25 % payent un loyer supérieur à 1 805 francs (3^e quartile), soit 1,6 fois plus. Plus encore, 10 % des loyers sont inférieurs à 855 francs (1^{er} décile) et 10 % sont supérieur à 2 202 francs (9^e décile), soit 2,6 fois plus.

La dispersion est la plus marquée au sein des grands logements. Pour les six pièces, 10 % des locataires paient moins de 1 299 francs et 10 % paient plus de 3 860 francs, soit 3,0 fois plus.

LOYERS SELON LA DURÉE D'OCCUPATION

Le loyer dépend fortement de la durée d'occupation du logement. Pour les quatre pièces, le loyer moyen d'un logement à loyer libre occupé depuis moins de trois ans par le même locataire (1 909 francs) est environ 70 % plus élevé que celui d'un logement occupé depuis plus de 20 ans (1 113 francs).

Cet écart augmente avec le nombre de pièces. Pour les studios, la différence est de 60 %. Pour les logements de six pièces ou plus, un locataire qui occupe le logement depuis moins de trois ans paie presque deux fois plus (3 726 francs) qu'un locataire installé depuis 20 ans ou plus (1 919 francs).

Cela s'explique par le fait que les loyers des logements qui ne subissent pas de changement de locataire n'évoluent que très peu, alors que les loyers des logements dont le locataire change sont réajustés (du moins partiellement) aux prix du marché. La structure des loyers selon la durée d'occupation reflète ainsi l'évolution passée du marché locatif.

Une exception notable concerne les logements de grande taille. Pour les six pièces ou plus, le loyer moyen des logements attribués durant les dernières deux années (3 726 francs) est légèrement inférieur à celui des appartements attribués il y a trois à cinq ans (3 738 francs). Cela indique que dans le segment des grands logements, notamment de haut de gamme, le marché s'est quelque peu détendu ces dernières années.

Par ricochet, la durée d'occupation exerce également un effet sur la dispersion des loyers. Ainsi, au sein des studios et des deux pièces, la proportion de logements occupés depuis peu d'années est dominante ; ce tournus régulier fait que les loyers sont fréquemment ajustés au prix du marché et donc réduit la dispersion des loyers dans cette catégorie.

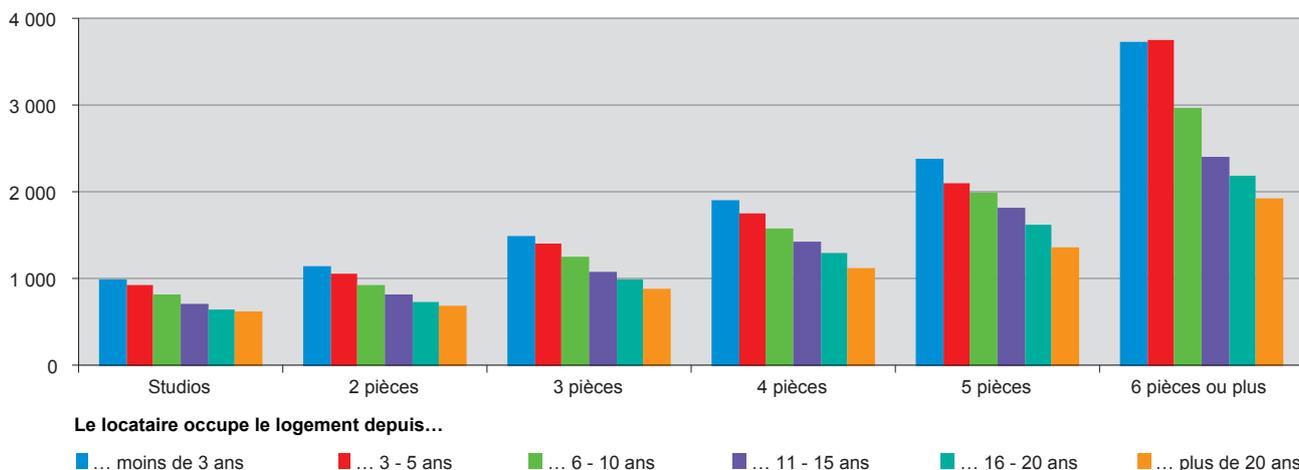
Par comparaison, parmi les appartements de quatre pièces ou plus, un tiers sont occupés depuis plus de vingt ans : les loyers de ces appartements n'ont pas ou peu suivi l'évolution du marché. A l'autre extrémité de la distribution, environ un tiers des logements sont occupés depuis moins de cinq ans. Cet écart entre les durées d'occupation contribue à augmenter la dispersion des loyers au sein des grands logements.

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, selon le nombre de pièces et la durée d'occupation (1)

Situation en mai 2018

Canton de Genève

En franc



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

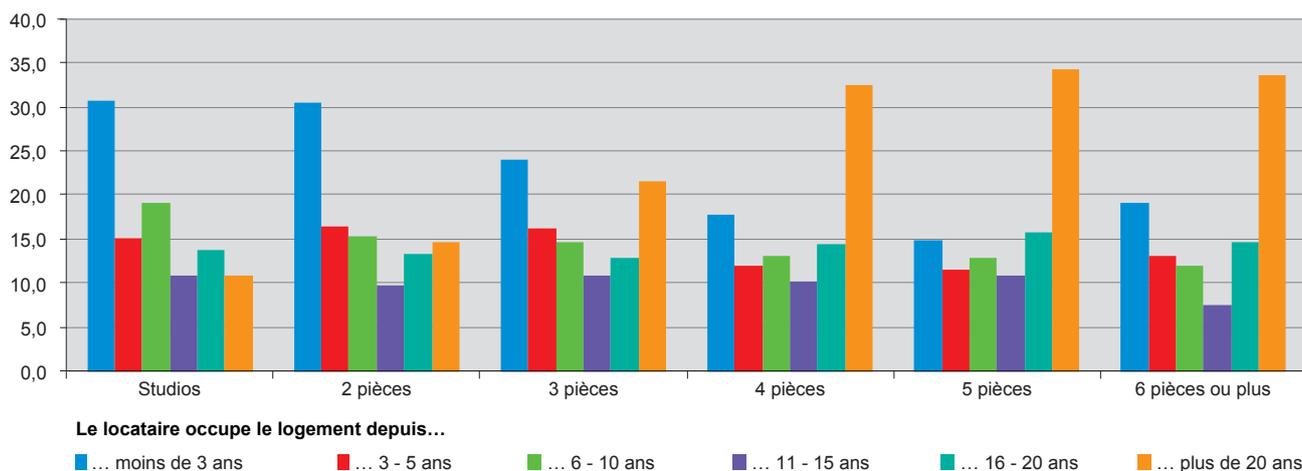
Source : Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale des loyers

Distribution de la durée d'occupation des logements à loyer libre, selon le nombre de pièces

Situation en mai 2018

Canton de Genève

En %



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

LOYERS CONTRACTUELS DES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

La loi cantonale générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) définit trois catégories de logements subventionnés : les habitations bon marché (HBM), les habitations à loyers modérés (HLM) et les habitations mixtes (HM). L'accès à ces logements est régulé en fonction du taux d'occupation et du revenu du locataire.

Les loyers moyens les plus bas sont observés au sein de la catégorie HBM et les plus élevés au sein des HM.

Loyer mensuel moyen des logements subventionnés selon la loi cantonale, selon le nombre de pièces et la nature du logement (1)

Situation en mai 2018, en franc

Canton de Genève

	HBM	HLM	HM	Ensemble
2 pièces	492	666	772	535
3 pièces	689	977	1 111	835
4 pièces	920	1 296	1 532	1 209
5 pièces	1 222	1 618	1 837	1 574
6 pièces	1 370	1 886	2 115	1 822
Ensemble	837	1 386	1 602	1 192

(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine.
Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

AIDES PERSONNALISÉES ET SURTAXES

Les loyers indiqués ci-dessus sont des loyers contractuels approuvés par l'État, liés directement aux caractéristiques du logement. Ils ne sont pas fixés en fonction de la situation économique des locataires qui les occupent.

En réalité, trois instruments peuvent rendre le coût global à charge du locataire différent du loyer contractuel, soit en l'augmentant, soit en le diminuant.

Le premier de ces instruments est l'*allocation logement*. Il s'agit d'une aide financière personnalisée pouvant être octroyée par l'Etat aux locataires de logements à loyer libre (homologués aux conditions prévues par la LGL), de HBM ou de HLM. Elle est versée à 3,3 % des locataires d'appartements à loyer libre, qui perçoivent en moyenne une allocation mensuelle de 267 francs. Les parts des locataires de HBM et de HLM qui en bénéficient sont plus importantes, 21,1 % et 21,4 % respectivement, pour des montants moyens de 276 francs et 328 francs par mois.

Le deuxième instrument ne concerne que les locataires de HBM et de HLM, qui doivent s'acquitter d'une *surtaxe* si leur revenu déterminant vient à dépasser le barème d'entrée de leur logement. La surtaxe consiste en la restitution à l'Etat d'une prestation, destinée à abaisser le loyer, dont le locataire n'a plus besoin en totalité. Au sein des HBM, 11,8 % des locataires sont sujets à une surtaxe, dont le montant moyen s'élève à 481 francs par mois. Cette proportion atteint 13,7 % parmi les locataires de HLM pour une surtaxe moyenne de 449 francs par mois.

Par rapport à 2017, la surtaxe moyenne a augmenté de 40,2 % pour les HBM et de 19,1 % pour les HLM, alors que la part des locataires qui y sont astreints est restée stable. Le calcul de la surtaxe se base sur le loyer, le revenu du locataire et le taux d'occupation. L'augmentation des surtaxes par rapport à 2018 est principalement due à l'ajustement du calcul des surtaxes au revenu déterminant unifié (RDU) qui est désormais utilisé (à la place du revenu fiscal). Or, le RDU inclut un 15^e de la fortune et diverses prestations sociales non imposables.

Le troisième instrument, la *subvention personnalisée* HM, ne concerne que les locataires d'appartements HM. Cette subvention, plafonnée à 1 700 francs par pièce et par an, est calculée en fonction du revenu (RDU) du locataire, du taux d'occupation du logement et du montant du loyer contractuel. Plus de 60 % (61,6 %) des locataires d'appartements HM en bénéficient (3,4 points de pourcentage de moins qu'en 2017) et la subvention atteint en moyenne 520 francs par mois (contre 522 en 2017).

COÛT GLOBAL À CHARGE DU LOCATAIRE COMPARÉ AU LOYER LIBRE MOYEN

Le coût global à charge du locataire dépend donc du loyer contractuel ainsi que des trois instruments mentionnés ci-dessus. Il est égal au loyer contractuel

plus le montant de l'éventuelle surtaxe moins celui de l'allocation logement ou de la subvention personnalisée HM.

Quatre groupes de locataires sont concernés par un soutien étatique :

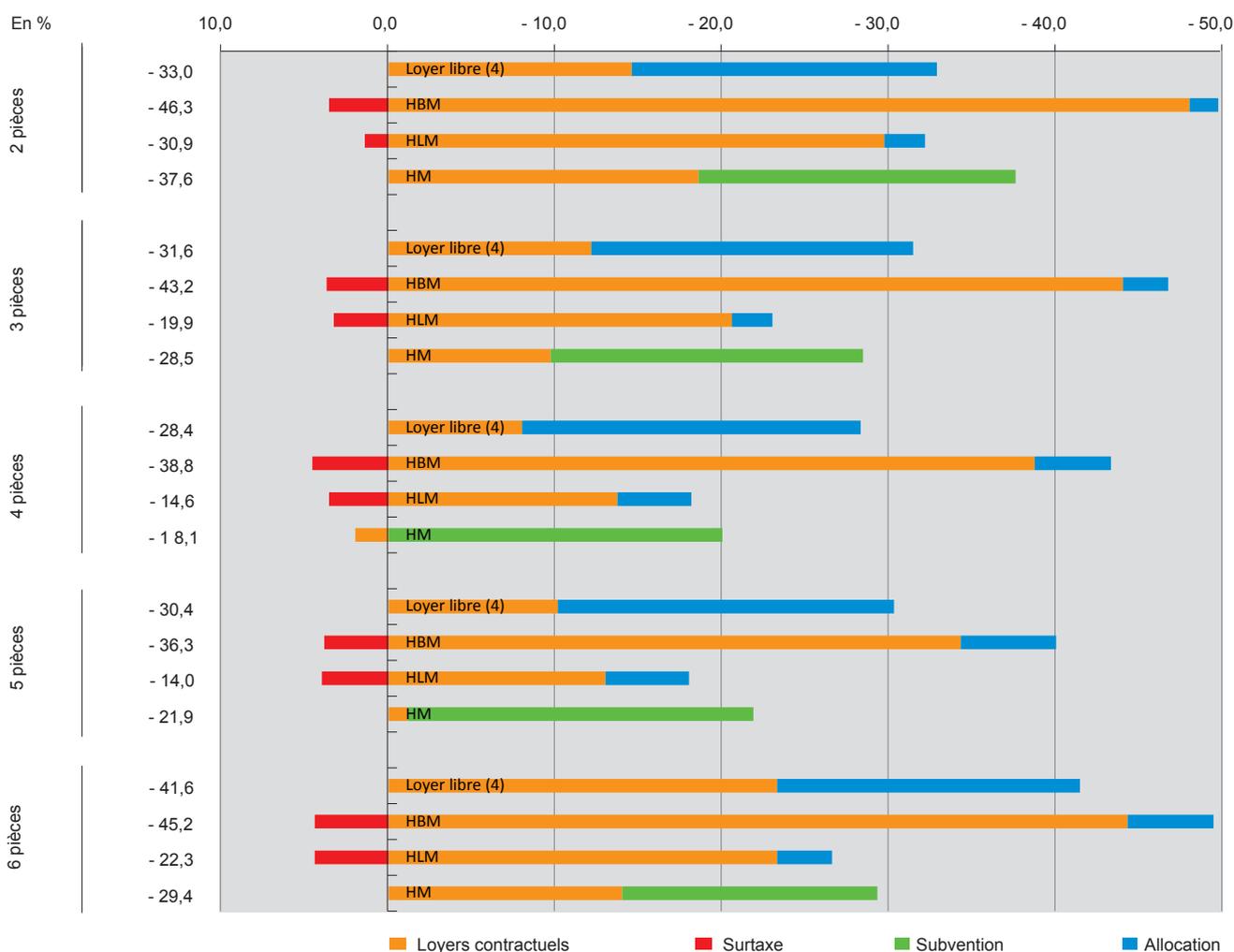
1. les locataires des logements à loyer libre qui perçoivent une allocation logement ;
2. les locataires d'un HBM, dont certains bénéficient d'une allocation logement et d'autres doivent payer une surtaxe ;
3. les locataires d'un HLM, dont certains bénéficient d'une allocation logement et d'autres doivent payer une surtaxe ;
4. les locataires d'un HM, dont certains perçoivent une subvention personnalisée.

Au sein de ces quatre groupes, le coût global moyen à charge du locataire est le plus faible au sein des HBM. Pour les cinq pièces, par exemple, il est 36,3 % plus bas que le loyer contractuel moyen de l'ensemble des logements à loyer libre (utilisé ici comme loyer de référence). La plus grande part de cette différence relève du fait que les loyers contractuels moyens des HBM sont plus bas que les loyers libres (- 34,3 %). Les allocations logement tendent à diminuer le coût global moyen (- 5,9 %), alors que les surtaxes tendent à l'augmenter (+ 3,8 %). A noter que pour les locataires qui perçoivent une allocation, le coût global moyen est 50,5 % plus bas que le loyer de référence, alors que pour les locataires qui doivent s'acquitter d'une surtaxe, cet écart est de - 11,9 %.

Pour les locataires d'un cinq pièces HLM, le coût global moyen est 14,0 % inférieur au loyer de référence. Comme pour les HBM, cet écart s'explique principalement par le niveau des loyers contractuels (- 13,0 %), puisque les effets des allocations (- 5,0 %) et des surtaxes (+ 4,0 %) se compensent partiellement. A noter que pour les locataires qui bénéficient d'une allocation, l'écart entre le coût global moyen et le loyer de référence est de - 32,4 %, alors que pour ceux qui doivent payer une surtaxe, le coût global moyen est proche du loyer de référence (- 5,6 %).

L'écart entre le coût global moyen des locataires de logements HM et le loyer de référence est de - 21,9 % pour les cinq pièces. Il est principalement dû aux subventions personnalisées HM (- 20,6 %), alors que le loyer contractuel moyen est proche du loyer de référence (- 1,2 %).

Le coût global moyen des locataires d'un cinq pièces à loyer libre qui bénéficient d'une allocation logement est 30,4 % inférieur au loyer de référence. Un tiers de cet écart est dû au fait que les loyers contractuels sont inférieurs. En effet, les demandeurs d'une allocation logement doivent prouver qu'ils sont dans l'incapacité de trouver un logement meilleur marché. Les deux tiers restant de l'écart par rapport au loyer de référence sont dus aux allocations logement.



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage. Le nombre de pièces comprend la cuisine.
 (2) Le loyer de référence correspond au loyer contractuel moyen de l'ensemble des logements à loyer libre, pour un nombre de pièces donné.
 (3) Coût global à charge du locataire = loyer contractuel plus surtaxe, moins subvention, moins allocation logement.
 (4) Logements à loyer libre dont le locataire perçoit une allocation logement.

GUIDE DE LECTURE

Pour les cinq pièces HBM, le coût global moyen est inférieur de 36,3 % (chiffre indiqué dans la colonne de gauche) au loyer de référence. Cet écart se décompose en trois effets distincts :

- Barre orange : le loyer contractuel des cinq pièces HBM est en moyenne de 1 222 francs. Il est inférieur de 34,3 % au loyer de référence des cinq pièces (1 860 francs);
- Barre bleue : la perception d'une allocation, dont le montant moyen est de 109 francs parmi les cinq pièces HBM, fait augmenter l'écart avec le loyer de référence (la barre bleue s'additionne à la barre orange);
- Barre rouge : le paiement d'une surtaxe, dont le montant moyen est de 71 francs parmi les cinq pièces HBM, fait diminuer l'écart avec le loyer de référence (l'écart représenté par la barre rouge doit être soustrait aux écarts représentés par les barres orange et bleue).

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

CALCULATEUR DE LOYER EN LIGNE

Depuis 2017, un calculateur de loyer est disponible en ligne. Il permet à l'utilisateur d'obtenir le loyer mensuel moyen (par pièce ou par m²) et la distribution des loyers d'un appartement dans le canton de Genève, selon les caractéristiques suivantes :

- la taille (nombre de pièces et/ou surface) ;
- la situation géographique (commune, quartier de la ville de Genève) ;
- la période de construction de l'immeuble ;
- la nature du logement (appartement subventionné ou à loyer libre).

Cet outil a été conçu pour répondre de manière conviviale au besoin de résultats très détaillés, demandés à l'origine par le Tribunal des baux et loyers, la Commission de conciliation en la matière et les défenseurs des propriétaires et des locataires. Pareils résultats ont été diffusés entre 1984 et 2016 dans la publication intitulée « Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai... ».

Les résultats se basent sur la statistique cantonale des loyers, qui, en 2018, repose sur un échantillon d'environ 70 000 appartements, soit plus de 40 % des appartements situés dans des bâtiments de trois logements ou plus, hors PPE, dans le canton de Genève.

Pour calculer un loyer : http://www.ge.ch/statistique/prestations/calcul_loyer.asp

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/aperçu.asp?dom=05_04