



## INFORMATIONS STATISTIQUES

### NIVEAU DES LOYERS, RÉSULTATS 2019

En 2019, 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 1 241 francs. Pour un quatre pièces, il s'élève à 1 506 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 2019. En effet, les loyers des logements qui ont été attribués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois sont plus élevés. Selon le nombre de pièces, l'écart oscille entre 17 % pour les studios et 28 % pour les cinq pièces.

Pour l'ensemble des logements à loyer libre, le loyer mensuel moyen est de 21,85 francs par m<sup>2</sup>. Il est plus élevé pour les petits appartements (31,25 francs pour les studios et 25,20 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 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> élevé.

Loyer mensuel des logements à loyer libre, selon le nombre de pièces et le statut du bail, en 2019 (1)

Situation en mai	Loyer mensuel moyen, en franc			Loyer mensuel moyen, en franc par m <sup>2</sup>		
	Ensemble des logements	Logements loués à de nouveaux locataires (2)	Ecart en %	Ensemble des logements	Logements loués à de nouveaux locataires (2)	Ecart en francs/m <sup>2</sup>
Studios	854	1 000	17,1	31,25	33,90	3,90
2 pièces	957	1 168	22,0	25,20	31,55	6,25
3 pièces	1 241	1 513	21,9	22,05	27,25	5,05
4 pièces	1 506	1 860	23,5	19,65	24,35	5,65
5 pièces	1 860	2 371	27,5	19,15	23,90	4,45
6 pièces	2 474	3 022	22,2	20,35	24,15	5,85
7 pièces ou plus	3 740	( )	( )	23,10	( )	7,15
<b>Ensemble</b>	<b>1 465</b>	<b>1 654</b>	<b>12,9</b>	<b>21,85</b>	<b>27,40</b>	<b>5,85</b>

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

## 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. Sont considérés ici les loyers sans prise en compte des surtaxes, des allocations et des subventions personnalisées, qui dépendent de la situation financière du locataire et du nombre de personnes habitant dans le logement.

Les loyers moyens les plus bas sont observés au sein de la catégorie HBM. Selon le nombre de pièces, ils sont entre 34 % et 47 % plus bas que ceux du secteur à loyer libre. Pour la catégorie des HLM, l'écart oscille entre 15 % et 31 %. Les loyers moyens des HM sont plus proches de ceux du secteur à loyer libre. Pour les quatre et cinq pièces, l'écart est inférieur à 3 %. Cela s'explique par le fait que la plupart des logements HM se trouvent dans des immeubles récents. A période de construction égale, les loyers moyens des HM sont entre 15 % et 30 % inférieurs à ceux des loyers libres.

Loyer mensuel moyen selon le nombre de pièces et la nature du logement, en 2019 (1)

Situation en mai

Canton de Genève

	Loyer mensuel moyen, en franc				Ecart par rapport aux logements à loyer libre, en %		
	Loyer libre	HBM	HLM	HM	HBM	HLM	HM
2 pièces	957	503	660	773	- 47,4	- 31,0	- 19,2
3 pièces	1 241	700	964	1 086	- 43,6	- 22,3	- 12,5
4 pièces	1 506	938	1 252	1 502	- 37,7	- 16,9	- 0,3
5 pièces	1 860	1 235	1 578	1 808	- 33,6	- 15,2	- 2,8
6 pièces	2 474	1 395	1 851	2 115	- 43,6	- 25,2	- 14,5

(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxes, allocations et subventions personnalisées non comprises. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

## LOGEMENTS EN COOPÉRATIVE

Les coopératives d'habitation à but non lucratif visent à fournir à leurs membres des logements à prix coûtant. La coopérative est propriétaire de l'immeuble. Son capital est constitué des parts sociales souscrites par les coopérateurs (généralement entre 5 % et 10 % de la valeur de l'appartement qu'ils occupent). Ainsi, l'habitat en coopérative constitue une voie intermédiaire entre location et propriété. Les coopératives d'habitation peuvent faire partie du secteur à loyer libre, comme du subventionné, sous forme de HBM, HLM ou HM.

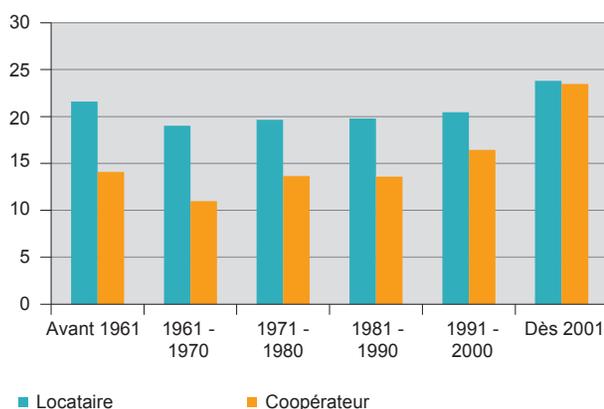
Dans le secteur à loyer libre, environ 3 % des logements sont gérés par des coopératives. Le loyer moyen y est entre 27 % (pour les six pièces) et 35 % (pour les deux pièces) plus bas que dans les logements hors coopératives. L'écart est plus marqué pour les logements anciens que pour les récents : parmi les 3 à 5 pièces, l'écart entre le loyer moyen par m<sup>2</sup> est de 1 % pour les logements situés dans des immeubles construits après 2000, alors qu'il oscille entre 31 % et 42 % lorsque l'immeuble a été construit avant 1981<sup>1</sup>. Cela s'explique par le fait que les loyers des locataires-coopérateurs sont fixés de manière à couvrir uniquement les coûts, qui, en l'absence d'investissements importants, ont tendance à rester stables, voire diminuer.

Par contre, les loyers hors coopératives sont au moins partiellement ajustés à la situation du marché lors d'un changement de locataire et ont ainsi tendance à augmenter au fil du temps. L'analyse des loyers des logements non neufs ayant fait l'objet d'un changement de locataire durant les douze dernier mois confirme ce constat : dans le secteur hors coopératives, le loyer par m<sup>2</sup> des 2 pièces ou plus se monte à 27,60 francs, alors qu'il est de 14,45 francs dans le secteur des coopératives, soit une différence de 48 %.

Loyer mensuel moyen par m<sup>2</sup> des logements à loyer libre de 3 à 5 pièces, selon l'époque de construction de l'immeuble et le statut d'occupation, en 2019 (1)

Loyer en franc par m<sup>2</sup>

Canton de Genève



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

<sup>1</sup> A noter que la période de construction ne coïncide pas forcément avec la période de fondation de la coopérative.

Loyer mensuel moyen selon le nombre de pièces, la nature du logement et le statut d'occupation, en 2019 (1)

Situation en mai

Canton de Genève

	Logement à loyer libre			Habitation bon marché (HBM)			Habitation à loyer modéré (HLM)			Habitation mixte (HM)		
	Loyer, en franc		Ecart	Loyer, en franc		Ecart	Loyer, en franc		Ecart	Loyer, en franc		Ecart
	Locataire	Coopé- rateur	En %	Locataire	Coopé- rateur	En %	Locataire	Coopé- rateur	En %	Locataire	Coopé- rateur	En %
2 pièces	959	620	- 35,3	502	( )	( )	646	( )	( )	813	724	- 10,9
3 pièces	1 252	900	- 28,1	695	957	37,7	974	925	- 5,0	1 101	1 051	- 4,5
4 pièces	1 530	1 016	- 33,6	925	1 226	32,5	1 261	1 225	- 2,9	1 540	1 404	- 8,8
5 pièces	1 885	1 356	- 28,1	1 217	1 572	29,2	1 624	1 471	- 9,4	1 863	1 711	- 8,2
6 pièces	2 506	1 823	- 27,3	1 370	1 921	40,2	1 851	1 849	- 0,1	2 183	2 021	- 7,4

(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxes, allocations et subventions personnalisées non comprises. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

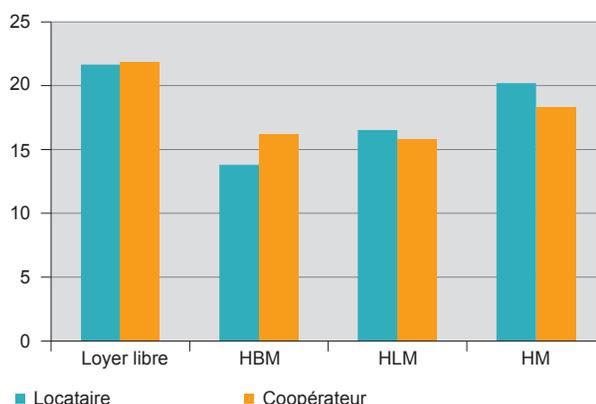
Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

Le secteur des logements subventionnés comprend également des habitations en coopérative. Cela concerne 3 % des logements HBM, 27 % des HLM et 33 % des HM. Les loyers des coopérateurs y sont plus élevés que ceux des locataires du secteur à loyer libre. Cela s'explique par le fait que les logements en coopérative subventionnés sont plus spacieux et de construction plus récente (plus de 90 % sont situés dans des immeubles construits après 1990, contre seulement 26 % pour les logements en coopérative du secteur à loyer libre). Si l'analyse se concentre sur les logements construits après 1990, les loyers par m<sup>2</sup> des coopérateurs du secteur subventionné sont plus faibles que ceux des coopérateurs du secteur à loyer libre.

Loyer mensuel moyen par m<sup>2</sup> des logements de 2 à 5 pièces construits après 1990, selon la nature du logement et le statut d'occupation, en 2019 (1)

Loyer en franc par m<sup>2</sup>

Canton de Genève



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxes, allocations et subventions personnalisées non comprises.

## LOYERS PAR COMMUNE ET SECTEUR DE LA VILLE DE GENÈVE

En 2019, l'échantillon de la statistique des loyers a été étendu à l'ensemble des communes du canton. Afin de disposer d'un nombre d'observations suffisant pour toutes les communes ainsi que les secteurs de la ville de Genève, l'analyse porte sur le loyer moyen par m<sup>2</sup> de l'ensemble des logements à loyer libre de 3 à 5 pièces. Celui-ci oscille entre 17,35 francs à Vernier et 24,65 francs dans le secteur Cité-Centre de la ville de Genève. Le loyer moyen pour l'ensemble du canton s'établit à 20,35 francs par m<sup>2</sup>.

En ville de Genève, le loyer moyen s'établit à 21,50 francs par m<sup>2</sup>. Une différence marquée existe entre la rive gauche (22,30 francs par m<sup>2</sup>) et la rive droite (20,60 francs par m<sup>2</sup>). Tous les secteurs de la rive gauche, à l'exception de Bâtie–Acacias et Jonction–Plainpalais sont caractérisés par des loyers moyens supérieurs à 21,50 francs par m<sup>2</sup>, alors que, sur la rive droite, seuls deux secteurs (Pâquis–Navigation et Sécheron–Prieuré) enregistrent des loyers moyens supérieurs à ce seuil.

Le « suburbain 1<sup>ère</sup> couronne » constitue le groupe de communes avec le plus faible niveau de loyer : 19,05 francs par m<sup>2</sup>. Il y a cependant de fortes divergences à l'intérieur de ce groupe. Si Vernier et Onex figurent parmi les quatre communes avec des loyers moyens inférieurs à 18,00 francs par m<sup>2</sup>, le Grand-Saconnex est la commune avec le loyer moyen par m<sup>2</sup> le plus élevé (24,00 francs).

Le loyer moyen du « suburbain 2<sup>e</sup> couronne » s'établit à 19,40 francs par m<sup>2</sup>. Bardonnex, Thônex et Confignon enregistrent des loyers moyens inférieurs à 18,50 francs par m<sup>2</sup>. A Satigny, en revanche, les locataires paient en moyenne 22,55 francs par m<sup>2</sup>.

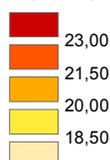
Dans le périurbain, le loyer moyen (19,90 francs par m<sup>2</sup>) est plus élevé que dans les deux couronnes suburbaines. Il oscille entre 18,95 francs par m<sup>2</sup> dans le périurbain de la rive droite (communes de Bellevue, Céligny, Collex-Bossy, Genthod et Pregny-Chambésy) et 20,65 francs par m<sup>2</sup> à Troinex.

### Loyer moyen par mètre carré des logements à loyer libre de 3 à 5 pièces (1)

Canton de Genève, par commune et secteur de la ville de Genève (2)

Situation en mai 2019

Loyer moyen en franc par mètre carré



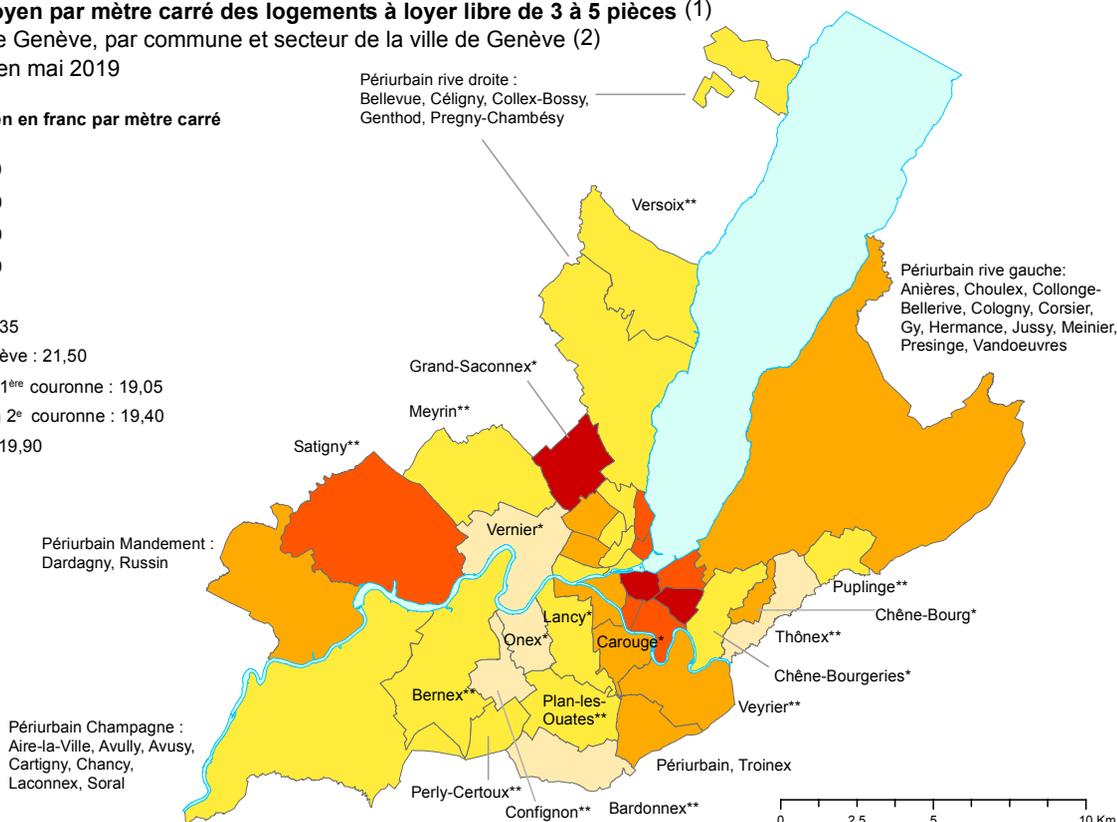
Canton : 20,35

Ville de Genève : 21,50

\* Suburbain 1<sup>ère</sup> couronne : 19,05

\*\* Suburbain 2<sup>e</sup> couronne : 19,40

Périurbain : 19,90



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

(2) Les communes du périurbain ont été regroupées afin de disposer d'un nombre suffisant d'observations.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers • Fond de carte : DIT

© OCSTAT 2019 / C05\_04\_1\_2019

## 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 m<sup>2</sup>) 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 2019, 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](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](http://www.ge.ch/statistique/domaines/aperçu.asp?dom=05_04)