



N° 14 – NOVEMBRE 2021

INFORMATIONS STATISTIQUES

NIVEAU DES LOYERS, RÉSULTATS 2021

En 2021, 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 1 226 francs. Pour un quatre pièces, il s'élève à 1 501 francs et pour un cinq pièces à 1 841 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 2021. En effet, les loyers des logements qui ont été attribués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois sont plus élevés. L'écart oscille entre 17 % pour les studios et 34 % pour les six pièces.

Pour l'ensemble des logements à loyer libre, le loyer mensuel moyen est de 21,55 francs par m². Il est plus élevé pour les petits appartements (30,75 francs pour les studios et 24,70 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 par m² élevé.

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, selon le nombre de pièces et le statut du bail, en 2021 (1)

T 01

Situation en mai, 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)	Ecart en %	Ensemble des logements	Logements loués à de nouveaux locataires (2)	Ecart en franc par m ²
Studios	855	1 003	17,3	30,75	35,75	5,00
2 pièces	937	1 176	25,5	24,70	31,50	6,80
3 pièces	1 226	1 509	23,1	21,60	26,90	5,30
4 pièces	1 501	1 917	27,7	19,50	25,15	5,65
5 pièces	1 841	2 303	25,1	19,00	23,25	4,25
6 pièces	2 458	3 283	33,6	20,15	26,00	5,85
7 pièces ou plus	3 658	()	()	22,25	()	()
Ensemble	1 439	1 684	17,0	21,55	27,60	6,05

(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

ÉCARTS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION DU BÂTIMENT

Le niveau du loyer varie significativement selon l'époque de construction de l'immeuble. De manière générale, les loyers des logements situés dans les immeubles plus récents sont plus élevés. Ainsi, parmi les logements à loyer libre hors coopératives, le loyer mensuel moyen par m² des logements de 3 à 6 pièces s'élève à 27,85 francs pour les logements construits après 2010¹. C'est 25 % de plus que pour les logements construits entre 2001 et 2010 (22,40 francs) et 47 % de plus que pour les logements construits entre 1961 et 1970 (18,85 francs). A noter que les loyers sont également plus élevés dans les bâtiments construits avant 1961. Par conséquent, les logements datant des années 1960 enregistrent le niveau de loyer le plus bas.

Ces écarts s'expliquent essentiellement par deux facteurs. Premièrement, certains logements situés dans des bâtiments anciens sont occupés depuis très longtemps par les mêmes locataires. La durée d'occupation moyenne des logements datant des années 1960 s'élève à 15 ans, contre 4 ans pour ceux construits après 2010. Le cadre légal fait que les loyers n'évoluent que très peu en l'absence de changement de locataire². Ainsi, les loyers des logements anciens occupés depuis longtemps par un même locataire sont restés à des niveaux comparativement bas. Si l'on restreint l'analyse aux seuls logements dont le locataire a changé au cours des douze derniers mois, le loyer moyen des logements datant des années 1960 s'élève à 25,30 francs par m², contre 30,60 francs par m² pour les logements construits après 2010. Ainsi, l'écart par rapport à l'ensemble des logements s'établit à 21 % (rappel : 47 % sans distinction selon la durée d'occupation).

Deuxièmement, les coûts, notamment les charges d'intérêts hypothécaires, sont généralement plus faibles dans les bâtiments plus anciens. Parmi les facteurs explicatifs, citons les coûts de construction moins importants par le passé et le fait que les propriétaires de longue date sont généralement moins fortement endettés³.

LOGEMENTS EN COOPÉRATIVE

Les coopératives d'habitation sont des organismes sans but lucratif qui visent à fournir à leurs membres des logements aux prix les plus bas. La coopérative est la société propriétaire de l'immeuble. Son capital est constitué des parts sociales souscrites par les coopérateurs (les montants des parts sociales et les conditions de paiement de celles-ci varient d'une coopérative à l'autre). Autrement dit, l'habitat en coopérative constitue une voie intermédiaire entre location et propriété.

Dans le secteur à loyer libre, environ 5 % des logements sont gérés par des coopératives. Tout nombre de pièces et toutes périodes de construction confondus, le loyer mensuel moyen par m² des logements situés dans des coopératives s'établit à 13,70 francs, soit 38 % de moins que pour les logements hors coopératives (situés dans des immeubles de rendement ; 21,95 francs).

L'écart est plus marqué pour les logements anciens que pour les récents. S'il est de 6 % pour les logements construits après 2010, il s'élève à 43 % pour ceux construits durant les années 1960. En effet, l'écart de loyer entre les bâtiments récents et ceux plus anciens est plus marqué dans les coopératives que dans les immeubles de rendement (logements hors coopératives).

Cela s'explique par des pratiques différentes en matière de fixation des loyers. Dans les coopératives, les loyers sont fixés de manière à couvrir uniquement les coûts. Ces derniers sont généralement inférieurs dans les bâtiments anciens (voir ci-dessus). Ainsi, les coopérateurs occupant des logements anciens bénéficient de loyers nettement plus bas que ceux habitant dans des logements plus récents.

En revanche, dans les immeubles de rendement, au-delà de la couverture des coûts, les loyers sont fixés afin de permettre au bailleur de réaliser un certain rendement. Cela incite notamment à réajuster les loyers à la situation du marché lors d'un changement de locataire⁴. De ce fait, la relation entre coûts et loyers est rompue, en particulier pour des logements anciens ayant fait l'objet de nombreux changements de locataires. Par conséquent, l'écart de loyer entre logements anciens et récents tend à être réduit dans les immeubles de rendement.

La différence de pratique dans la fixation des loyers est corroborée par la comparaison selon la durée d'occupation. Dans les immeubles de rendement, les loyers des logements dont le locataire a changé au cours des douze derniers mois sont nettement plus élevés (26,50 francs par m² pour les 3 à 6 pièces) que ceux des logements dont le locataire n'a pas changé (20,40 francs par m²), soit un écart de 30 %. Au sein des coopératives, en revanche, les loyers des nouveaux locataires-coopérateurs (12,90 francs par m²) sont proches de ceux des anciens locataires-coopérateurs (12,40 francs par m²).

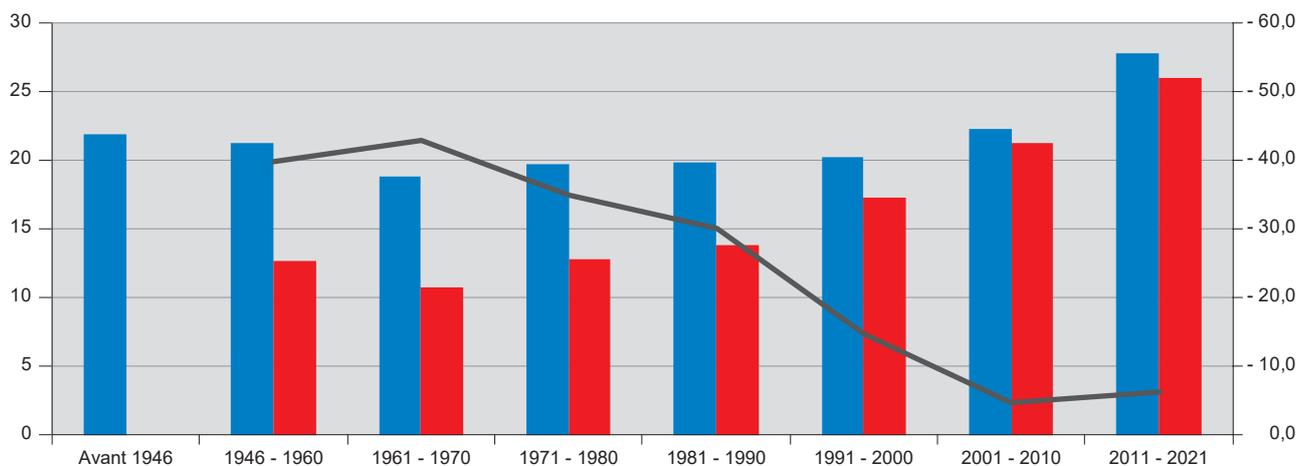
La différence de loyer entre locataires dans un immeuble de rendement et locataires-coopérateurs devenant importante lorsque l'immeuble prend de l'âge, l'effet sur le niveau global des loyers des nombreuses constructions récentes de logements en coopérative est limité à court terme. En revanche, l'impact de ces constructions sera de plus en plus marqué au fil des décennies.

¹ Y compris 6,5 pièces. L'agrégation des logements de 3 à 6 pièces a pour but de pallier le faible nombre d'observations de certaines périodes de construction et tailles d'appartements. Les logements de moins de 3 pièces ou de plus de 6 pièces ont été écartés pour éviter que les résultats ne soient affectés par l'effet de structure lié à ce type de logements.

² Pour une présentation du cadre légal et une analyse de l'évolution des loyers en l'absence de changement de locataire, voir OCSTAT, *80 ans d'évolution des loyers à Genève*. Genève, 2021 : <https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2021/analyses/communications/an-cs-2021-65.pdf>.

³ A noter que la dette doit être ramenée à deux tiers après 15 ans. Depuis 2020, ce délai a même été réduit à 10 ans.

⁴ En effet, pour les immeubles anciens (plus de trente ans après la construction, selon le Tribunal fédéral), lors de la fixation du loyer, le critère des loyers usuels est généralement privilégié sur celui du calcul de rendement. A noter que dans une situation caractérisée par une pénurie de logements et des taux d'intérêts bas, le critère des loyers usuels donne lieu à des loyers plus élevés que le critère du calcul de rendement.



Loyer en franc par m² (échelle de gauche), logement occupé par un :

locataire coopérateur Ecart (échelle de droite)

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

(2) L'agrégation des logements de 3 à 6 pièces (y compris 6,5 pièces) a pour but de pallier le faible nombre d'observations de certaines périodes et tailles d'appartements. Les logements de moins de 3 pièces ou de plus de 6,5 pièces ont été écartés pour éviter que les résultats ne soient affectés par l'effet de structure lié à ce type de logement.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

LOGEMENTS EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT

En 2021, pour la première fois, la statistique cantonale des loyers permet de distinguer les logements situés en zone de développement (ZD-LOC). Ces logements sont soumis à un contrôle étatique du loyer durant dix ans après la première mise en location. Les logements actuellement soumis au régime ZD-LOC sont donc situés dans des bâtiments construits depuis 2011.

Le loyer moyen par m² des logements ZD-LOC de 3 à 6 pièces construits depuis 2011 s'établit à 22,65 francs, soit 19 % de moins que celui des logements à loyer libre construits durant la même période (27,85 francs, sans prise en compte des coopératives).

Dix ans après la première mise en location, les loyers des logements ZD-LOC sont libérés du contrôle. Théoriquement, à l'issue de la période de contrôle, le bailleur pourrait procéder à un ajustement du loyer aux prix du marché non contrôlé. Le principe de la répercussion des coûts ne justifie pas forcément un tel ajustement, car la libération du contrôle n'engendre pas nécessairement de modification des coûts incombant au bailleur.

Avec les données à disposition, l'évolution des loyers des logements ZD-LOC à l'issue de la période de contrôle étatique ne peut être appréhendée que de manière indirecte, en comparant les logements à loyer libre situés en zone de développement construits entre 2001 et 2010 avec les logements à loyer libre situés hors zone de développement construits durant la même période. Il s'avère que les loyers des logements libérés du contrôle (17,35 francs par m²) sont 23 % inférieurs à ceux des logements à loyer libre hors zone de développement (22,45 francs par m²). Ainsi, même après la sortie du contrôle, les logements construits sous le régime ZD-LOC restent meilleur marché que les logements à loyer libre construits hors zone de développement⁵.

Loyer mensuel moyen par m² des logements de 3 à 6 pièces construits depuis 2001, selon la zone d'aménagement et la période de construction, en 2021 (1) (2)

T 02

Situation en mai

Canton de Genève

Période de construction		Loyer mensuel moyen, en franc par m ²			Ecart en %
		Logements à loyer libre situés hors zone de développement	Logements à loyer libre situés en zone de développement (ZD-LOC), après libération du contrôle	Logements contrôlés situés en zone de développement (ZD-LOC)	
2011 - 2021	Ensemble des logements	27,85	///	22,65	- 18,7
2001 - 2010	Ensemble des logements	22,45	17,35	///	- 22,7
2001 - 2010	Logements ayant changé de locataire 10 ans ou plus après la construction	24,85	18,00	///	- 27,6

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

(2) Résultats sans prise en compte des logements en coopérative.

(3) L'agrégation des logements de 3 à 6 pièces (y compris 6,5 pièces) a pour but de pallier le faible nombre d'observations de certaines périodes et tailles d'appartements. Les logements de moins de 3 pièces ou de plus de 6,5 pièces ont été écartés pour éviter que les résultats ne soient affectés par l'effet de structure lié à ce type de logement.

Source: OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

⁵ A noter que ce constat est également avéré si la comparaison est limitée aux seuls logements ZD-LOC dont le locataire a changé après la fin de la période de contrôle. Dans ces cas, le loyer moyen par m² s'établit à 18,00 francs, soit 20 % de moins que pour l'ensemble des logements hors zone de développement construit durant la même période (22,45 francs par m²).

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 (taux d'effort) du locataire. Sont considérés ici les loyers sans prise en compte des surtaxes, des allocations et des subventions personnalisées, qui dépendent du nombre de personnes habitant le logement et de leur situation financière⁶.

Les loyers les plus bas sont observés au sein de la catégorie HBM. Le loyer moyen des 3 à 6 pièces y est 46 % plus bas que dans les logements à loyer libre (sans prise en compte des coopératives⁷). Pour la catégorie HLM, l'écart par rapport aux logements à loyer libre s'établit à - 35 % et, pour la catégorie HM, il est de - 27 %.

Loyer mensuel moyen par m² des logements de 3 à 6 pièces situés dans des bâtiments construits depuis 2011, selon la nature du logement, en 2021

Situation en mai		Canton de Genève
	Loyer en franc par m ²	Ecart par rapport aux logements à loyer libre, en %
Loyer libre	27,85	0,0
HBM	14,90	- 46,5
HLM	18,15	- 34,8
HM	20,30	- 27,1

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

(2) Résultats sans prise en compte des logements en coopérative.

(3) L'agrégation des logements de 3 à 6 pièces (y compris 6,5 pièces) a pour but de pallier le faible nombre d'observations de certaines périodes et tailles d'appartements. Les logements de moins de 3 pièces ou de plus de 6,5 pièces ont été écartés pour éviter que les résultats ne soient affectés par l'effet de structure lié à ce type de logement.

Source: OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

⁶ Pour une analyse de l'effet de ces transferts sur le coût global à charge du locataire, voir OCSTAT, *Niveau des loyers, résultats 2018*. Genève, 2018 :

https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2018/informations_statistiques/autres_themes/is_loyers_25_2018.pdf.

⁷ Pour une analyse des loyers des logements subventionnés gérés par des coopératives, voir OCSTAT, *Niveau des loyers, résultats 2019*. Genève, 2019 :

https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2019/informations_statistiques/autres_themes/is_loyers_22_2019.pdf.

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 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 représentants des propriétaires et des locataires. Entre 1984 et 2016, ces résultats figuraient dans la publication annuelle « Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai... ».

Les résultats se basent sur la statistique cantonale des loyers, qui, en 2021, repose sur un échantillon de près de 80 000 appartements, soit plus de 45 % 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