

Résultats statistiques

Loyer moyen des logements à loyer libre sortis du régime de subventionnement selon la loi cantonale

Economie / 11 novembre 1996

Complément d'information :

Roland Rietschin tél. 787 67 40

Les logements à loyer libre sortis du régime cantonal de subventionnement sont, en moyenne, meilleur marché que les logements à loyer libre d'époque de construction correspondante. L'écart est plus sensible pour les immeubles construits dans les années soixante que pour les immeubles plus récents. Les logements «sortis» restent toutefois – logiquement – plus chers que les logements subventionnés.

Telles sont les principales conclusions d'une étude effectuée par l'OCSTAT à la demande de la Commission externe d'évaluation des politiques publiques, qui procède à une évaluation de la politique du logement social à Genève. Pour ce faire, l'OCSTAT a procédé à une exploitation spéciale de la statistique cantonale des loyers, qui fournit des informations sur l'évolution et le niveau des loyers dans le canton de Genève. Les résultats chiffrés de cette exploitation figurent dans les deux tableaux annexés.

Dans la statistique des loyers, les logements subventionnés (au sens large) comprennent d'une part les logements subventionnés dans le cadre de la loi cantonale (HBM, HLM, HCM), d'autre part les logements subventionnés selon un autre mode (les logements propriété de la Ville de Genève en forment la plus grande partie).

Pour cette étude, on a procédé à un repérage des immeubles subventionnés dans le cadre de la loi cantonale au cours de la période 1986-1996, qu'ils le soient encore actuellement ou qu'ils ne le soient plus. On a ensuite sélectionné ceux qui sont actuellement à loyer libre car sortis du régime de subventionnement, en l'espèce d'anciens HLM et HCM. Les logements de ces immeubles figurent dans les tableaux sous l'appellation de «logements à loyer libre sortis du régime de subventionnement selon la loi cantonale». Leurs loyers moyens sont comparés d'une part à ceux de l'ensemble des logements à loyer libre, d'autre part à ceux de l'ensemble des logements subventionnés. Notons que les logements à loyer libre sortis du régime de subventionnement selon la loi cantonale forment une partie de l'ensemble des logements à loyer libre précité, qui sert de base de comparaison. Ladite comparaison est effectuée selon le nombre de pièces et l'époque de construction, le second critère étant largement justifié par la relation qui existe entre loyer et époque de construction.

Environ 1 900 logements à loyer libre sortis du régime de subventionnement selon la loi cantonale ont été identifiés, sur un échantillon total de 17 500 logements environ (échantillon qui comprend un logement sur huit parmi les logements loués dans des immeubles de trois logements au moins, cela dans seize communes qui comptent ensemble plus de 95 % du total cantonal des logements de ce type). Les immeubles qui sont sortis du régime de subventionnement avant 1986 ne sont pas pris en compte. Parmi les «sortis», les immeubles les plus récents datent de 1985 (anciens HCM).

Le second tableau, destiné aux spécialistes, permet de se faire une idée de l'intervalle de confiance du loyer moyen. Il présente l'écart-type du loyer moyen; il s'agit bien de l'écart-type de la moyenne, donc de l'estimateur, et non pas celui des observations.

Dans la statistique des loyers, plusieurs facteurs contribuent à cerner le loyer. Citons notamment le nombre de pièces, l'époque de construction, la nature du logement (loyer libre, mode de subventionnement). Mais d'autres facteurs explicatifs peuvent entrer en jeu : niveau d'équipement, distribution des espaces, standing, vue, situation, etc. Aussi importants ces derniers soient-ils, leur principal désavantage dans l'optique de l'analyse est la difficulté à les quantifier ou à établir pour eux des classifications pertinentes et largement reconnues. Il convient toutefois de garder cela à l'esprit quand on examine des chiffres comparatifs sur le niveau des loyers.

La méthodologie de la statistique des loyers est décrite dans la note « Statistique cantonale des loyers (mai 1993 = 100), Principales caractéristiques ».

Loyer mensuel moyen, en francs, selon le nombre de pièces, la nature du logement et l'époque de construction, en mai 1996

Comparaison des logements à loyer libre sortis du régime de subventionnement selon la loi cantonale avec les logements à loyer libre et l'ensemble des logements subventionnés

	Logement de ... pièces (cuisine comprise)				
	1	2	3	4	5
Logements à loyer libre sortis du régime de subventionnement selon la loi cantonale (1)	531	566	780	1 002	1 259
dont : 1961 - 1970	...	482	650	790	960
1971 - 1980	575	656	881	1 123	1 354
1981 - 1990 (2)	...	...	1 170	1 524	1 771
Logements à loyer libre	600	649	806	1 037	1 328
dont : 1961 - 1970	586	634	800	932	1 134
1971 - 1980	656	744	930	1 201	1 377
1981 - 1990	...	955	1 151	1 521	1 913
Logements subventionnés (au sens large)	395	455	672	976	1 237
dont : 1961 - 1970	...	313	469	669	835
1971 - 1980	482	504	743	981	1 194
1981 - 1990	458	601	855	1 069	1 319
Logements à loyer libre sortis du régime de subventionnement selon la loi cantonale (1)					
Indice par rapport aux logements à loyer libre	0,89	0,87	0,97	0,97	0,95
dont : 1961 - 1970	...	0,76	0,81	0,85	0,85
1971 - 1980	0,88	0,88	0,95	0,94	0,98
1981 - 1990	...	...	1,02	1,00	0,93
Indice par rapport aux logements subventionnés (au sens large)	1,34	1,24	1,16	1,03	1,02
dont : 1961 - 1970	...	1,54	1,39	1,18	1,15
1971 - 1980	1,19	1,30	1,19	1,14	1,13
1981 - 1990	...	...	1,37	1,43	1,34

(1) Sortis entre 1986 et 1996.

(2) Dans les faits, construits entre 1981 et 1985.

Ecart-type du loyer mensuel moyen, en francs, selon le nombre de pièces, la nature du logement et l'époque de construction, en mai 1996

Comparaison des logements à loyer libre sortis du régime de subventionnement selon la loi cantonale avec les logements à loyer libre et l'ensemble des logements subventionnés

	Logement de ... pièces (cuisine comprise)				
	1	2	3	4	5
Logements à loyer libre sortis du régime de subventionnement selon la loi cantonale (1)	30	14	12	12	17
dont : 1961 - 1970	...	17	13	10	14
1971 - 1980	32	19	16	16	19
1981 - 1990 (2)	...	...	34	26	22
Logements à loyer libre	7	5	5	7	13
dont : 1961 - 1970	8	9	9	9	15
1971 - 1980	23	14	13	14	17
1981 - 1990	69	55	31	27	44
Logements subventionnés (au sens large)	15	8	9	9	12
dont : 1961 - 1970	30	7	9	10	15
1971 - 1980	27	10	11	10	11
1981 - 1990	11	20	21	14	22

(1) Sortis entre 1986 et 1996.

(2) Dans les faits, construits entre 1981 et 1985.