

N° 27 – NOVEMBRE 2015

INFORMATIONS STATISTIQUES

NIVEAU DES LOYERS, RÉSULTATS 2015

En 2015, dans le secteur des logements à loyer libre, le loyer mensuel moyen oscille entre 800 francs pour les studios et près de 4 000 francs pour les logements de 7 pièces ou plus (cuisine comprise). Pour les logements de 4 pièces, les plus nombreux, il est de 1 474 francs.

Les montants 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 dans le secteur à loyer libre dont le locataire a changé au cours des douze derniers mois est de 1 872 francs.

Le constat est logiquement similaire pour les loyers par mètre carré. Les appartements de 4 pièces dont le locataire a changé au cours des douze derniers mois affichent un loyer moyen de 23,95 francs par m², contre 19,10 francs pour l'ensemble des 4 pièces.

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

Situation en mai 2015 Canton de Genève

	Logements dont le locataire a changé (2)	Ensemble des logements
Studios	1 015	802
2 pièces	1 112	915
3 pièces	1 495	1 199
4 pièces	1 872	1 474
5 pièces	2 382	1 867
6 pièces	3 591	2 480
7 pièces ou plus	5 204	3 932
Ensemble	1 702	1 433

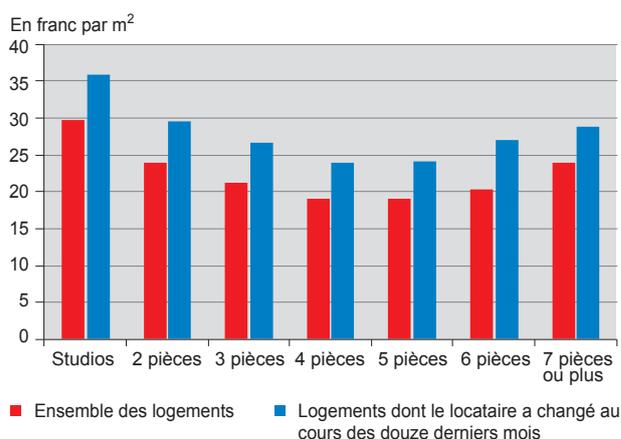
(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

(2) Logements dont le locataire a changé au cours des douze derniers mois.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

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

Situation en mai 2015 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

D'une manière générale, les loyers par m² les plus élevés se rencontrent dans les petits et les grands logements. En effet, les studios disposant d'équipements presque aussi complets que les logements plus spacieux, le coût de ces installations y exerce logiquement un effet plus important sur le loyer/m². Parmi les grands logements, il est fréquent de trouver des logements bénéficiant de caractéristiques de « standing » (équipement de luxe, situation exceptionnelle, etc.), qui poussent le loyer/m² à la hausse.

LOYERS PAR COMMUNE ET SECTEUR DE LA VILLE DE GENÈVE

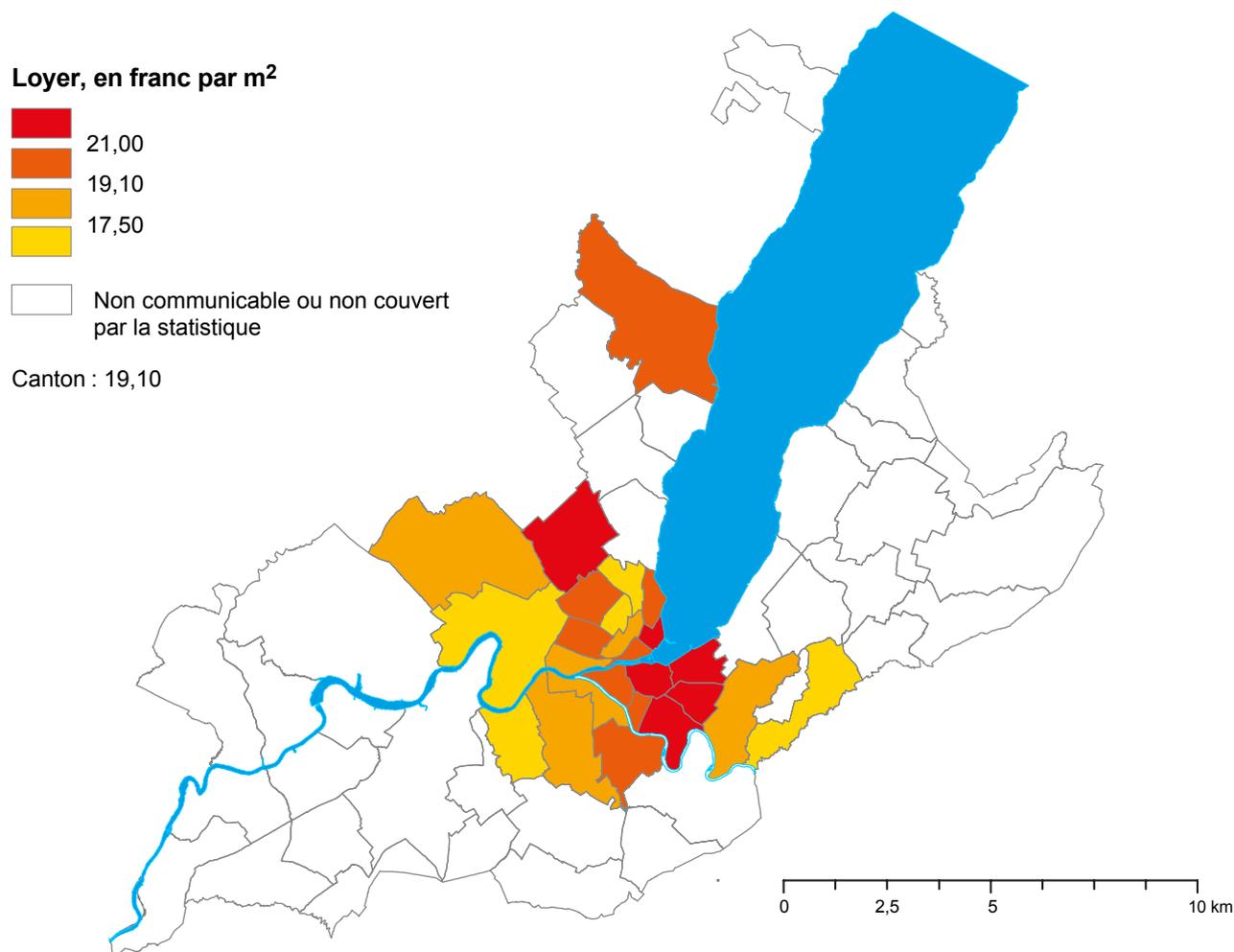
Dans le canton de Genève, les loyers des logements varient sensiblement selon les communes, mais aussi selon les secteurs de la ville de Genève. Si la situation géographique (notamment la proximité du centre) explique en partie ces différences, l'époque de construction de l'immeuble est également déterminante. En effet, les logements situés dans les immeubles récents (construits après 1990) et dans ceux construits avant

1946 ont des loyers plus élevés que ceux situés dans des immeubles achevés entre ces deux dates, en particulier dans les années soixante et septante. Ce constat se vérifie à l'échelon cantonal, mais également au sein des principales communes du canton.

En ville de Genève, le loyer mensuel moyen des logements à loyer libre est élevé, notamment parce que la part des logements construits avant 1946 est très importante et la situation géographique centrale. A titre d'exemple, pour un appartement de 4 pièces, le loyer mensuel par mètre carré est de 20,20 francs en ville de Genève. Parmi les autres villes couvertes par la statistique (Carouge, Chêne-Bougeries, Grand-Saconnex, Lancy, Meyrin, Onex, Thônex, Vernier, Versoix), ce chiffre oscille entre 16,35 francs à Onex et 20,15 francs à Versoix. Le Grand-Saconnex, caractérisé par une forte présence de logements récents, fait office d'exception avec un loyer/m² de 21,95 francs, supérieur à celui enregistré en ville de Genève.

Loyer mensuel moyen des logements de 4 pièces à loyer libre (1)

Canton de Genève, par commune et secteur de la ville, en mai 2015



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

Source: OCSTAT- Fond de carte: SEMO

© OCSTAT 2015

Pour chaque période de construction, la ville de Genève est parmi les communes affichant le loyer/m² moyen le plus élevé pour un appartement de 4 pièces. Pour les immeubles les plus anciens (achevés avant 1946), seule Carouge enregistre des loyers plus importants. Pour les immeubles construits entre 1946 et 1990, le Grand-Saconnex et Versoix ont des niveaux de loyer/m² légèrement supérieurs à celui de la ville de Genève. Pour les appartements plus récents, les loyers sont plus élevés au Grand-Saconnex et à Lancy qu'en ville de Genève.

Au sein de la ville de Genève, le quartier de Cité - Centre se distingue par les loyers moyens les plus élevés, quel que soit le nombre de pièces. A l'exception du secteur Pâquis - Navigation, les quartiers qui enregistrent les loyers moyens les plus élevés sont tous situés sur la rive gauche. Pour les 4 pièces, les secteurs de Cité - Centre (23,85 francs), Florissant - Malagnou (22,80 francs), Eaux-Vives - Lac (21,50 francs), Champel - Roseraie (21,45 francs) et Pâquis - Navigation (21,40 francs) affichent les loyers les plus importants.

LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Le niveau de loyer des logements subventionnés est globalement inférieur à celui des logements à loyer libre. Cependant, de sensibles différences existent parmi les catégories de logements subventionnés.

Au sein des logements subventionnés selon la loi cantonale sur le logement et la protection des locataires (LGL), les HBM affichent de loin les loyers les plus bas. Selon le nombre de pièces, le loyer moyen d'un HBM est entre 33 % et 47 % inférieur à celui d'un apparte-

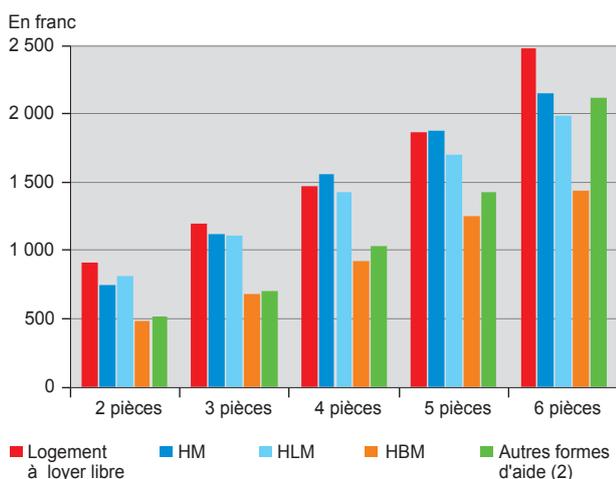
ment à loyer libre. Le niveau de loyers des HLM est également inférieur à celui observé dans le secteur à loyer libre, mais l'écart est moindre par rapport aux HBM (de - 3 % à - 20 %, selon le nombre de pièces).

Pour les habitations mixtes (HM), en revanche, le loyer moyen (subvention personnalisée non comprise) est similaire à celui observé dans le secteur à loyer libre. Cela 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 le secteur à loyer libre.

D'une manière générale, les loyers des logements subventionnés selon la LGL affichent des dispersions moins marquées que ceux des logements à loyer libre. Parmi les HM, par exemple, les 10 % des loyers les plus bas sont inférieurs à 16,15 francs par m² (valeur du 1er décile, D1), et les 10 % les plus élevés sont supérieurs à 23,35 francs par m² (valeur du 9^e décile, D9). Parmi les logements à loyer libre, ces valeurs atteignent respectivement 11,95 francs par m² et 31,45 francs par m². L'écart interdécile (écart entre D9 et D1) s'élève ainsi à 19,50 francs pour les logements à loyer libre, contre 7,20 francs pour les HM.

Les logements bénéficiant d'une autre forme d'aide, soit les logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement et les logements bénéficiant uniquement d'une aide fédérale, représentent une catégorie relativement hétérogène, avec, pour les logements de deux, trois et quatre pièces, des niveaux de loyers proches de ceux observés pour les HBM.

Loyer mensuel moyen selon le nombre de pièces et la nature du logement (1)
Situation en mai 2015 Canton de Genève

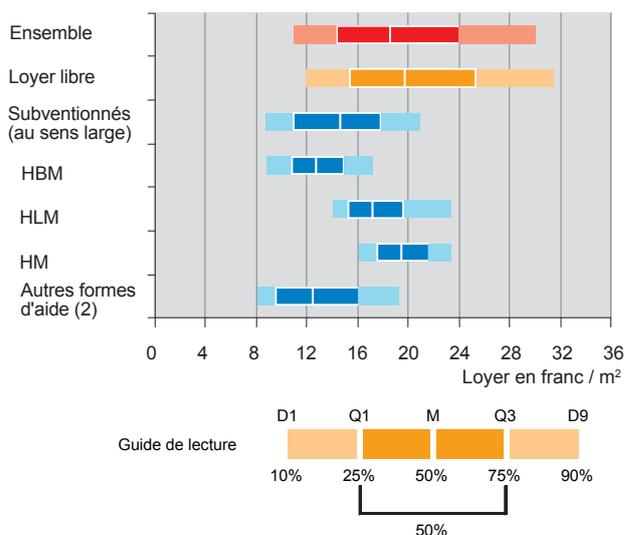


(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée ou subvention HM (habitation mixte) non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

(2) Logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement, ou encore bénéficiant de l'aide fédérale seule.

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

Dispersion des loyers mensuels selon la nature du logement (1)
Situation en mai 2015 Canton de Genève



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée ou subvention HM (habitation mixte) non comprise.

(2) Logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement, ou encore bénéficiant de l'aide fédérale seule.

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

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 2015 dans le canton de Genève peut être téléchargée à l'adresse Internet suivante:

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

Département présidentiel

Office cantonal de la statistique (OCSTAT) • Case postale 1735 • 1211 Genève 26

Tél. +41 22 388 75 00 • statistique@etat.ge.ch • www.ge.ch/statistique

Responsable de la publication : Roland Rietschin

Dans la conduite de ses activités, l'OCSTAT s'est engagé
à respecter la Charte de la statistique publique de la Suisse.

© OCSTAT, Genève 2015. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source

INFORMATIONS STATISTIQUES

N°27 – NOVEMBRE 2015

30.11.2015

