



N° 21– NOVEMBRE 2016

## INFORMATIONS STATISTIQUES

### NIVEAU DES LOYERS, RÉSULTATS 2016

En 2016, dans le canton de Genève, le loyer mensuel moyen d'un logement de quatre pièces (cuisine comprise) dans le secteur des logements à loyer libre atteint 1 481 francs. Pour un trois pièces, il s'élève à 1 202 francs.

Les montants précités concernent l'ensemble des locataires du secteur à loyer libre, indépendamment de la durée d'occupation du logement. La situation est différente pour les locataires ayant emménagé au cours

des douze derniers mois. Pour un loyer similaire, ils disposent d'une pièce de moins : 1 194 francs pour un deux pièces et 1 510 francs pour un trois pièces. Pour un quatre pièces, le loyer s'élève à 1 887 francs.

Le constat est logiquement similaire pour les loyers par mètre carré. Ainsi, les appartements de quatre pièces loués à de nouveaux locataires affichent un loyer moyen de 24,35 francs par m<sup>2</sup>, contre 19,25 francs pour l'ensemble des quatre pièces.

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

Situation en mai 2016 Canton de Genève

	Logements dont le locataire a changé (2)	Ensemble des logements
Studios	1 003	818
2 pièces	1 194	920
3 pièces	1 510	1 202
4 pièces	1 887	1 481
5 pièces	2 490	1 858
6 pièces	3 545	2 498
7 pièces ou plus	( )	3 952
<b>Ensemble</b>	<b>1 712</b>	<b>1 437</b>

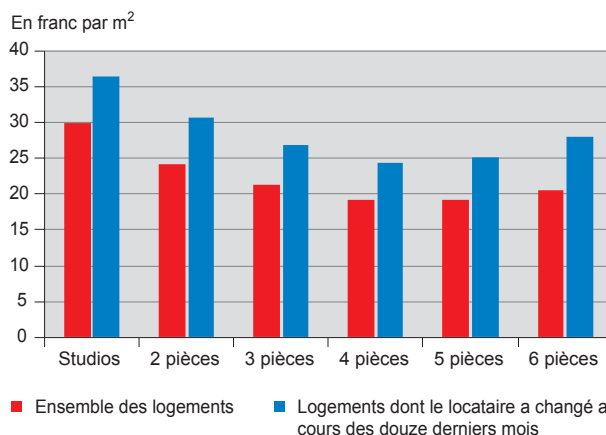
(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

(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 2016 Canton de Genève



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

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

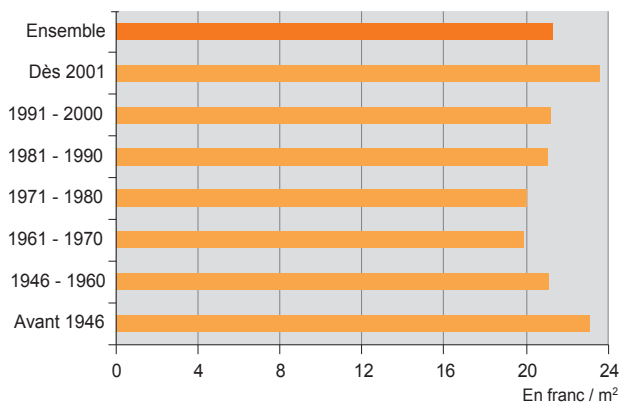
D'une manière générale, les loyers par m<sup>2</sup> les plus élevés se rencontrent dans les studios : 29,85 francs/m<sup>2</sup> en moyenne, et même 36,35 francs/m<sup>2</sup> pour les studios loués à de nouveaux locataires. Les logements de petite taille disposant d'équipements presque complets que les logements plus spacieux, le coût de ces installations y exerce un effet plus important sur le loyer/m<sup>2</sup>. Les grands logements (sept pièces ou plus) affichent également un loyer/m<sup>2</sup> moyen élevé : 23,65 francs/m<sup>2</sup> contre 19,25 francs/m<sup>2</sup> pour les quatre pièces, par exemple. Parmi les grands logements, il est fréquent de rencontrer des caractéristiques de « standing » (équipement de luxe, situation exceptionnelle, etc.) qui poussent le loyer/m<sup>2</sup> vers le haut.

### LOYERS SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Le niveau du loyer dépend également de l'époque de construction de l'immeuble. En effet, les logements situés dans les immeubles récents (construits après 2000) et dans ceux construits avant 1946 ont les loyers les plus élevés. Ce constat se vérifie à l'échelon cantonal, mais également au sein des principales communes du canton.

A titre d'exemple, le loyer/m<sup>2</sup> moyen d'un quatre pièces à loyer libre est de 21,10 francs lorsqu'il est situé dans un bâtiment construit avant 1946, contre 17,50 francs dans un immeuble construit entre 1961 et 1970. Il atteint 23,20 francs pour les objets construits après 2000.

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre selon l'époque de construction du bâtiment (1)  
Situation en mai 2016 Canton de Genève



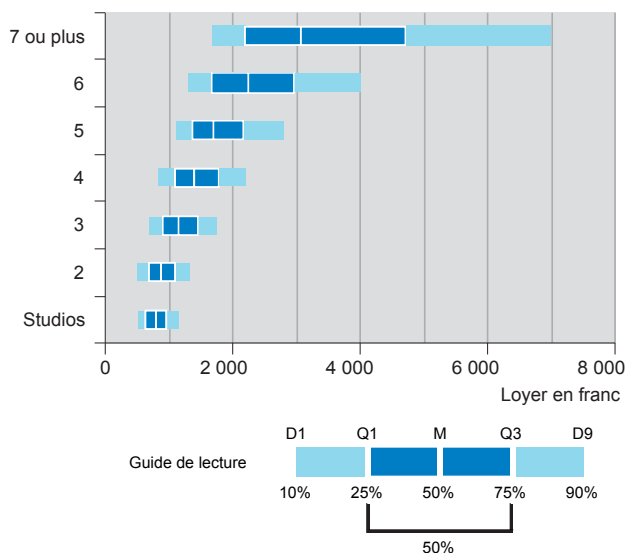
(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée non comprise.

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

### LOYERS MÉDIANS ET DISPERSION

Sauf rares exceptions, pour toutes les catégories de nombre de pièces et d'époque de construction, le loyer médian – valeur pour laquelle la moitié des observations lui sont inférieures, l'autre moitié supérieures – est inférieur au loyer moyen. Cela est dû notamment à la présence d'objets de « standing », dont les loyers

Dispersion des loyers mensuels des logements à loyer libre, selon le nombre de pièces (1)  
Situation en mai 2016 Canton de Genève



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

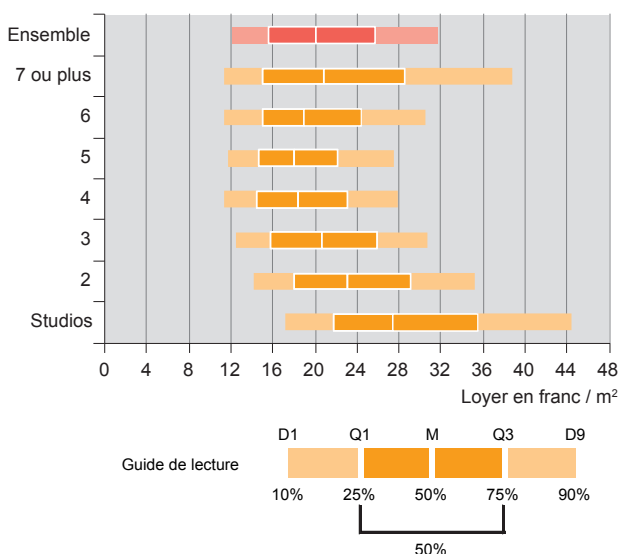
Source : Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale des loyers

sont particulièrement élevés et ont une forte influence sur le loyer moyen. Par exemple, pour un appartement de quatre pièces dans le secteur à loyer libre, le loyer mensuel médian est de 1 394 francs, contre 1 481 francs pour le loyer moyen. De plus, 25 % des locataires payent moins de 1 083 francs (1<sup>er</sup> quartile), tandis qu'à l'autre extrémité, 25 % ont un loyer supérieur à 1 780 francs (3<sup>e</sup> quartile).

Pour les logements de sept pièces ou plus, qui regroupent des appartements de surface et de « standing » très différents, la dispersion est plus importante : le loyer médian atteint 3 071 francs, tandis que les premier et troisième quartiles s'élèvent respectivement à 2 197 et 4 720 francs.

En franc par m<sup>2</sup>, la dispersion est plus marquée pour les petits et les grands logements. A l'inverse, les quatre et cinq pièces représentent les catégories les plus homogènes.

Dispersion des loyers mensuels des logements à loyer libre, selon le nombre de pièces (1)  
Situation en mai 2016 Canton de Genève



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

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

## LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Le niveau de loyer des logements subventionnés est globalement inférieur à celui des logements à loyer libre. Cependant, de sensibles différences existent entre 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. Le loyer moyen d'un studio HBM est deux fois plus bas que celui d'un studio à loyer libre (respectivement 406 francs et 818 francs). L'écart le moins important est enregistré pour les cinq pièces : en HBM le loyer est tout de même inférieur d'un tiers à celui du secteur à loyer libre.

Les logements de la catégorie HLM ont des loyers plus élevés que les HBM. En moyenne, ils restent cependant entre 5 % (pour les quatre pièces) et 21 % (pour les six pièces) inférieurs à ceux observés dans le secteur à loyer libre.

## COMPLÉMENTS D'INFORMATION

Des compléments d'information sur le domaine des loyers peuvent être consultés sur le site Internet :

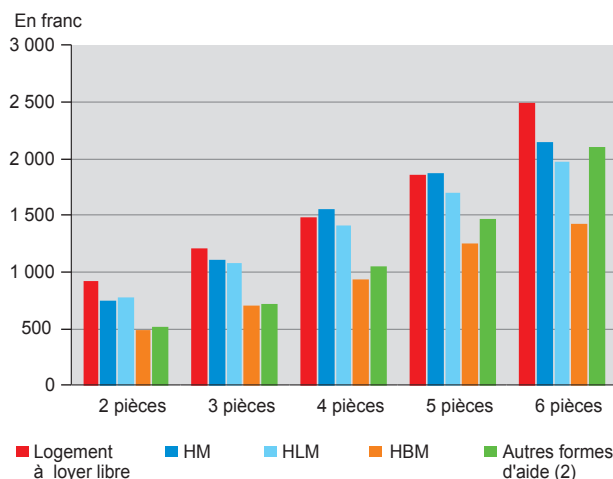
[http://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=05\\_04](http://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=05_04)

Une publication présentant des résultats détaillés sur le niveau des loyers dans le canton de Genève peut être téléchargée à l'adresse Internet suivante :

[http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05\\_04/publications.asp](http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_04/publications.asp)

En revanche, pour les habitations mixtes (HM), 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.

Loyer mensuel moyen selon le nombre de pièces et la nature du logement (1)  
Situation en mai 2016 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

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 ainsi que les logements bénéficiant uniquement d'une aide fédérale – représentent une catégorie relativement hétérogène. Pour les logements de deux à quatre pièces, les niveaux de loyers y sont proches de ceux observés pour les HBM.

D'une manière générale, les loyers des logements subventionnés, et particulièrement ceux régis par la LGL, affichent des dispersions moins marquées que les logements à loyer libre.