



N° 20 – SEPTEMBRE 2017

INFORMATIONS STATISTIQUES

NIVEAU DES LOYERS, RÉSULTATS 2017

En 2017, 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 1 484 francs. Pour un trois pièces, il s'élève à 1 217 francs.

Les montants précités concernent l'ensemble des locataires, mais le loyer dépend fortement de la durée d'occupation du logement. Ainsi, le loyer moyen des appartements de trois ou quatre pièces occupés par le même locataire depuis moins de trois ans est

1,7 fois plus élevé qu'un objet de taille équivalente abritant le même locataire depuis plus de 20 ans : 1 883 francs contre 1 100 francs pour les quatre pièces, 1 483 francs contre 866 francs pour les trois pièces.

L'écart augmente avec la taille du logement : pour les studios, le loyer est 1,6 fois plus élevé lorsque la durée d'occupation est inférieure à trois ans que quand elle est supérieure à vingt ans. Pour les six pièces, il est plus que doublé.

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

Situation en mai 2017, en franc

Canton de Genève

	Par appartement	Par m ²
Studios	837	30,60
2 pièces	942	24,75
3 pièces	1 217	21,70
4 pièces	1 484	19,45
5 pièces	1 842	19,10
6 pièces	2 440	20,45
7 pièces ou plus	3 730	23,30
Ensemble	1 432	21,65

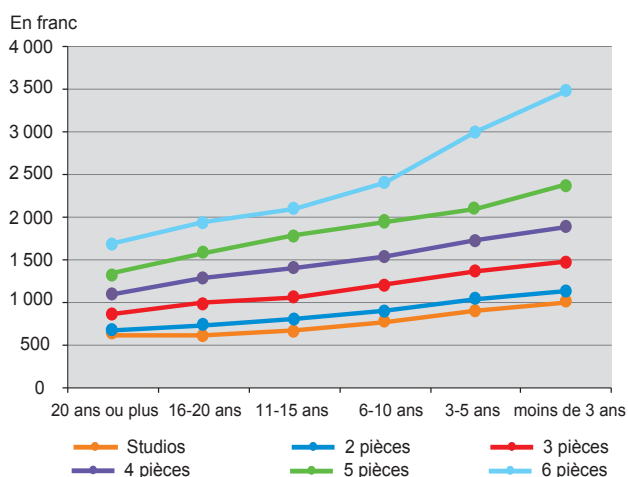
(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre selon la durée d'occupation du logement et le nombre de pièces (1)

Situation en mai 2017

Canton de Genève

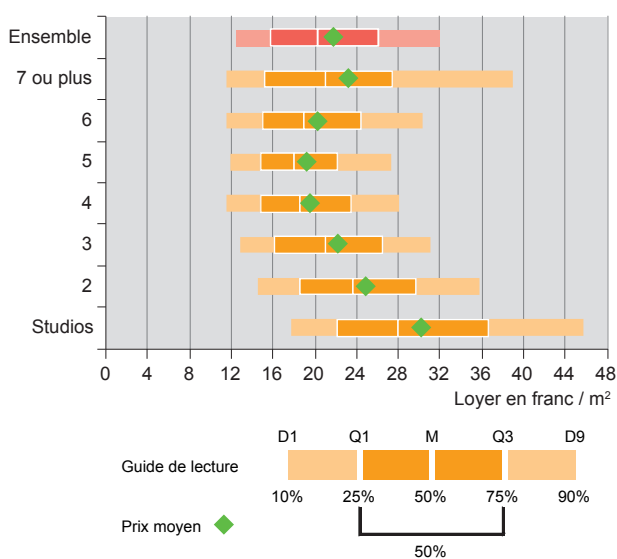


(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

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

En franc par m², les studios enregistrent le loyer moyen le plus élevé (30,60 francs/m²), devant les deux pièces (24,75 francs/m²). Les logements de petite taille disposant d'équipements presque aussi complets que les logements plus spacieux, le coût de ces installations y exerce un effet plus important sur le loyer/m². Les appartements de sept pièces ou plus affichent également un loyer/m² moyen élevé : 23,30 francs/m², contre 19,10 francs/m² pour les cinq pièces, par exemple. Les caractéristiques de « standing » (équipement de luxe, situation exceptionnelle, etc.), plus fréquentes parmi les grands logements, poussent le loyer/m² vers le haut.

Dispersion des loyers mensuels des logements à loyer libre, selon le nombre de pièces (1)
Situation en mai 2017 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

Les studios et les grands appartements sont aussi les catégories qui présentent les dispersions des loyers les plus marquées, principalement en haut de la distribution. Cela se traduit notamment par un loyer médian – valeur pour laquelle la moitié des observations lui sont inférieures, l'autre moitié supérieures – nettement inférieur au loyer moyen : 28,05 francs/m² pour les studios et 20,95 francs/m² pour les 7 pièces ou plus. A l'inverse, la dispersion est moindre pour les quatre et cinq pièces.

LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Au sein des logements subventionnés selon la loi cantonale générale 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 y est inférieur de 34 % (cinq pièces) à 50 % (studios) à celui observé dans le secteur à loyer libre. En moyenne, un locataire d'un quatre pièces en HBM paye un loyer de 911 francs, contre 1 484 francs pour un appartement de même nombre de pièces à loyer libre (- 39 %).

Dans la catégorie HLM, le niveau des loyers est plus élevé que parmi les HBM. Le loyer moyen des quatre pièces atteint 1 372 francs, inférieur de 8 % à celui enregistré dans le secteur à loyer libre. L'écart est toutefois nettement plus important pour les deux pièces (- 25 %) et les six pièces (- 21 %).

Les habitations mixtes (HM), troisième catégorie de logements subventionnés selon la LGL, enregistrent des loyers moyens proches de ceux observés dans le secteur à loyer libre. Pour les quatre (1 535 francs) et cinq pièces (1 860 francs), le loyer moyen est même plus élevé pour les HM. Cela tient en partie 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 CONTRACTUEL ET COÛT GLOBAL À CHARGE DU LOCATAIRE

L'ensemble des loyers précités sont des loyers contractuels approuvés par l'Etat, liés directement aux caractéristiques du logement. Ils ne sont pas fixés en fonction de la situation économique du locataire qui l'occupe.

En réalité, trois instruments peuvent rendre le coût global du logement à charge du locataire différent du loyer contractuel, soit en l'augmentant, soit en le diminuant.

Le premier de ces instruments est l'*allocation logement*. Il s'agit d'une aide financière personnalisée pouvant être octroyée par l'Etat aux locataires de logements à loyer libre (homologués aux conditions prévues par la LGL), de HBM ou de HLM. Elle est versée à 4 % des locataires d'appartements à loyer libre, qui perçoivent en moyenne une allocation mensuelle de 266 francs. Les parts des locataires de HBM et de HLM qui en bénéficient sont plus importantes, 23 % et 22 % respectivement, pour des montants moyens de 274 francs et 327 francs par mois.

Le deuxième instrument ne concerne que les locataires de HBM et HLM, qui doivent s'acquitter d'une *surtaxe* si leur revenu déterminant dépasse le barème d'entrée de leur logement. Au sein des HBM, 12 % des locataires sont sujet à une surtaxe, dont le montant moyen s'élève à 343 francs par mois. Cette proportion atteint 14 % parmi les locataires de HLM pour une surtaxe moyenne de 377 francs par mois.

Le troisième instrument, la *subvention personnalisée HM*, ne concerne que les locataires d'appartements HM. Cette subvention, plafonnée à 1 700 francs par pièce et par an, est calculée directement en fonction des revenus du locataire, du taux d'occupation du logement et du montant du loyer contractuel. Près de deux tiers (65 %) des locataires d'appartements HM en bénéficient et la subvention atteint en moyenne 522 francs par mois.

En prenant en compte les allocations, surtaxes et subventions HM, le coût global moyen du logement subventionné à charge du locataire est plus bas que celui du loyer contractuel, pour toutes les catégories de logements. Cependant, l'écart varie fortement selon les catégories.

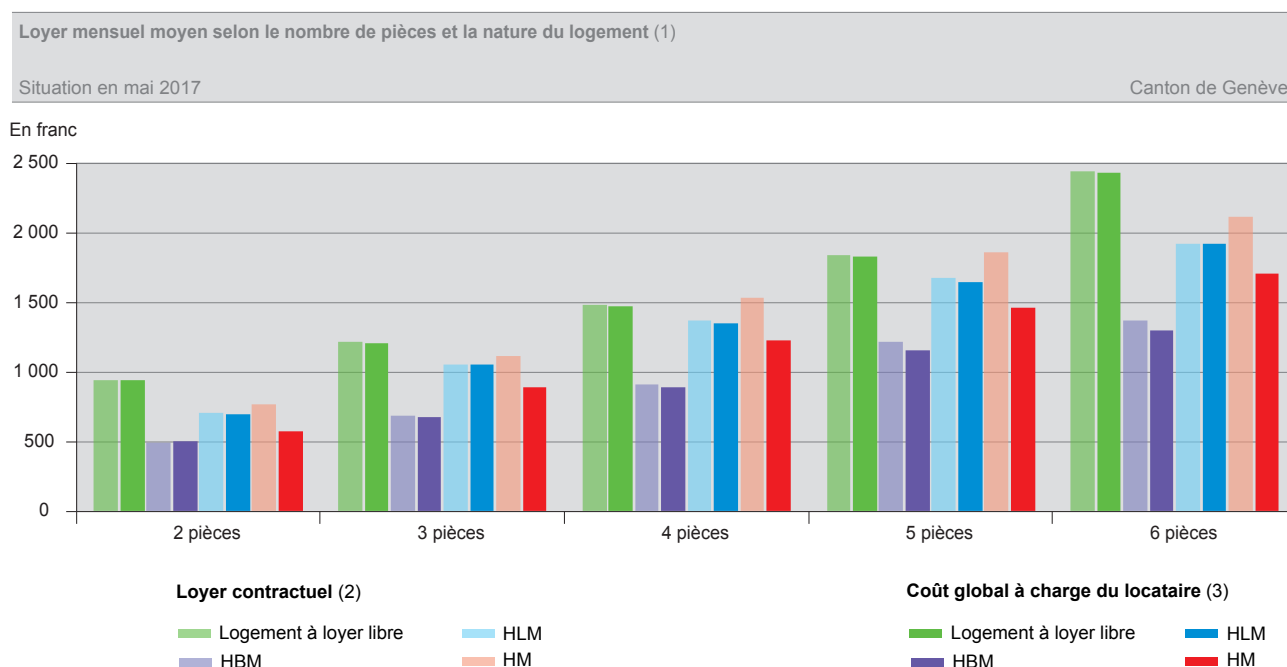
Pour un appartement de quatre pièces, le coût global moyen est de 885 francs pour un HBM (- 3 % par rapport au loyer contractuel) et de 1 348 francs pour un HLM (- 2 %). A noter que cet écart moyen ne reflète pas le fait que, pour certains locataires, le coût global est inférieur au loyer contractuel (ceux qui bénéficient d'une allocation logement), tandis que pour d'autres le coût global est plus élevé (ceux qui doivent s'acquitter d'une surtaxe).

Parmi les HM, en raison de l'importance du montant moyen de la subvention et de la forte proportion de locataires qui en bénéficient, le coût global moyen est

nettement inférieur au loyer contractuel. Pour un quatre pièces, par exemple, il est de 1 225 francs (- 20 % par rapport au loyer contractuel).

Subventions, surtaxes et allocations comprises, le niveau moyen des loyers des HM se situe donc entre celui des HBM et celui des HLM.

C'est dans le secteur à loyer libre que la différence entre le coût global à charge du locataire et le loyer contractuel est la plus ténue. En effet, seule l'allocation logement peut influencer sur le coût global et la part des locataires de cette catégorie concernés par cette aide est faible. Ainsi, le coût global moyen d'un appartement de quatre pièces s'élève à 1 474 francs (- 1 % par rapport au loyer contractuel).



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

(2) Sans prise en compte des éventuelles surtaxes, allocations logement et subventions personnalisées HM.

(3) Avec prise en compte des éventuelles surtaxes, allocations logement et subventions personnalisées HM.

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

CALCULATEUR DE LOYER EN LIGNE

Un calculateur de loyer en ligne est désormais disponible. 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 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 dès 1984 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 2017, 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

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