

*Date de dépôt : 12 janvier 2022*

## Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative populaire cantonale « Pour + de logements en coopérative »

Mesdames et  
Messieurs les députés,

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| 1. Arrêté du Conseil d'Etat constatant l'aboutissement de l'initiative, publié dans la Feuille d'avis officielle le .....                                | <b>17 septembre 2021</b> |
| 2. Arrêté du Conseil d'Etat au sujet de la validité de l'initiative, <b>au plus tard le</b> .....  | <b>17 janvier 2022</b>   |
| 3. Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative, <b>au plus tard le</b> .....                                | <b>17 janvier 2022</b>   |
| 4. Décision du Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative et sur l'opposition éventuelle d'un contreprojet, <b>au plus tard le</b> .... | <b>17 septembre 2022</b> |
| 5. En cas d'opposition d'un contreprojet, adoption par le Grand Conseil du contreprojet, <b>au plus tard le</b> .....                                    | <b>17 septembre 2023</b> |

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

Le Conseil d'Etat a constaté l'aboutissement de l'initiative populaire 180 « Pour + de logements en coopérative » (ci-après : IN 180) par un arrêté du 15 septembre 2021, publié dans la Feuille d'avis officielle le 17 septembre 2021. De cette date court une série de délais successifs, qui définissent les étapes de la procédure en vue d'assurer le bon exercice des droits politiques.

Le premier des délais de procédure a trait au dépôt du présent rapport au Grand Conseil en vue de son traitement par la commission ad hoc, dépôt qui doit intervenir dans les 4 mois suivant la publication de la constatation de l'aboutissement de l'initiative, conformément à l'article 120A, alinéa 1, de la loi portant règlement du Grand Conseil de la République et canton de Genève, du 13 septembre 1985 (LRGC; rs/GE B 1 01).

En l'espèce, ce délai arrive à échéance le 17 janvier 2022.

Par arrêté séparé de ce jour, le Conseil d'Etat a estimé que l'IN 180 respectait l'ensemble des conditions de validité d'une initiative populaire cantonale. Il l'a donc déclarée valide.

En ce qui concerne la prise en considération du texte de l'initiative, le Conseil d'Etat expose au Grand Conseil, dans le présent rapport, sa position quant à la suite à donner à cette initiative.

L'IN 180 vise à apporter des modifications à la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL; rs/GE I 4 05), notamment à modifier son article 1, ainsi qu'à introduire un nouveau chapitre IIB, formé d'un seul article 14H.

Le plan de l'exposé abordera les points suivants :

- objectifs de l'initiative;
- situation du logement en coopératives d'habitation dans le canton : quelques chiffres;
- cadre du soutien apporté par le Conseil d'Etat en faveur des coopératives d'habitation;
- position du Conseil d'Etat;
- conclusion.

## 1. Objectifs de l'initiative

L'IN 180 propose une nouvelle formulation de l'article 1, alinéa 2 LGL avec une nouvelle teneur de la lettre d de cette disposition qui comporte les termes suivants :

[L'Etat] « s'assure qu'un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements soit détenu par des coopératives d'habitation sans but lucratif. Il utilise à cette fin les outils d'acquisition de terrains et de bien-fonds immobiliers du chapitre II de la présente loi. »

Par cette formulation, le comité d'initiative souhaite que l'Etat puisse faire usage des droits de préemption et d'expropriation prévus par la LGL<sup>1</sup>, ainsi que des moyens financiers du Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique<sup>2</sup> (ci-après : Fonds LUP) en vue d'acquérir des terrains pour construire des immeubles, ou alors acquérir directement des biens-fonds. Ils visent de cette façon à permettre l'édification de coopératives d'habitation, dans le but de parvenir à un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements du canton.

A ce stade, il convient de rappeler qu'une coopérative d'habitation est un organisme sans but lucratif qui vise à fournir à ses membres des logements au meilleur prix. 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.

Il s'agit ainsi d'une forme d'habitat intermédiaire entre la location traditionnelle et la propriété privée.

Par ailleurs, l'IN 180 prévoit, dans le cadre d'un nouveau chapitre comprenant une unique disposition, la mise sur pied par l'Etat et les communes d'un « plan de développement de l'habitat coopératif »<sup>3</sup> qui donnerait à ces entités une échéance d'un peu moins de 10 ans (soit en 2030) pour atteindre le socle de 10% du parc des logements du canton sous la forme de coopératives d'habitation.

Selon cette disposition, le Conseil d'Etat devrait faire un rapport annuel chiffré au Grand Conseil sur la mise en place de ce socle<sup>4</sup> et prévoir le lancement d'un nouveau plan de développement de l'habitat coopératif, si le

---

<sup>1</sup> Art. 2 LGL.

<sup>2</sup> Art. 2A LGL.

<sup>3</sup> Art. 14H, al. 1 LGL.

<sup>4</sup> Art. 14H, al. 2 LGL.

socle de 10% de l'ensemble du parc de logements du canton n'était pas atteint en 2030<sup>5</sup>.

Enfin, une fois ce socle atteint, l'Etat et les communes devraient « mettre en œuvre les moyens nécessaires pour qu'il soit maintenu. »<sup>6</sup>

## **2. Situation du logement en coopératives d'habitation dans le canton : quelques chiffres**

Selon les estimations de l'office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT), le canton comptait au 31 décembre 2019, de façon globale, 236 791 logements, que ceux-ci soient des logements subventionnés (LGL et LUP), des logements en PPE, des logements destinés à un usage personnel et des villas individuelles ou encore des logements à loyers libres<sup>7</sup>.

Après une augmentation de la construction de logements au cours des années 1991 à 2000, soit environ 22 400 unités, la « production » de logements a nettement baissé durant la décennie suivante (13 900 unités entre 2001 et 2010), avant de montrer à nouveau une croissance lors de la période suivante (18 968 unités entre 2011 et 2020)<sup>8</sup>.

Selon les termes de l'initiative, c'est donc un socle estimé à 23 679 logements qui devrait être détenu par des coopératives d'habitation sans but lucratif d'ici à l'année 2030.

### ***Bref rappel historique***

Les coopératives dans le canton de Genève ont connu un développement historique complexe :

- près de la moitié des logements de ce type (près de 5 500 unités) ont été édifiés entre les années 1945 et 1975;
- cette production a ensuite connu une « baisse de régime » dans les années 1970 et 1980 (environ 1 400 unités construites en 10 ans);
- une reprise a été amorcée dans les années 1990 (environ 1 350 logements coopératifs sur 10 ans), et plus particulièrement dès les années 2000 avec la mise en œuvre en 2007 de la loi pour la construction de logements

---

<sup>5</sup> Art. 14H, al. 3 LGL.

<sup>6</sup> Art. 14H, al. 4 LGL.

<sup>7</sup> OCSTAT : *Tableau des logements selon la catégorie, depuis 2011* et *Tableau des logements subventionnés selon le type, depuis 1977*, joints en annexe.

<sup>8</sup> OCSTAT : *Tableau des logements selon la période de construction du bâtiment, par commune, en 2020*, joint en annexe.

d'utilité publique, du 24 mai 2007 (LUP; rs/GE I 4 06), et la réalisation d'environ 3 700 unités.

En effet, avec la création du Fonds LUP<sup>9</sup>, l'Etat a été doté financièrement pour acquérir des terrains, construire ou acquérir des logements d'utilité publique et financer les opérations permettant d'atteindre un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 20% du parc locatif du canton<sup>10</sup> (logements remis en location seulement, les logements en propriété individuelle étant exclus).

Il convient de noter que ce parc ne se recoupe pas avec le socle défini par l'IN 180 qui vise lui 10% du parc global des logements du canton. Il s'agit aussi bien des immeubles de type locatif subventionnés ou non, des immeubles en PPE que des petits bâtiments en propriété individuelle (villas ou habitats groupés).

La croissance de l'intérêt pour les coopératives d'habitation s'est encore confirmée avec la création en 1998 du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG – auteur de l'IN 180) puis avec la création en 2001 de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC). Cette fondation a pour objectif de favoriser le développement des coopératives d'habitation par la conclusion de contrats de droits de superficie permettant à celles-ci de développer leurs projets de construction de logements.

Au cours de l'année 2021, la FPLC a établi un recensement des logements en coopératives d'habitation sur le territoire cantonal : ce sont ainsi près de 12 000 logements (soit environ la moitié du socle prévu par l'IN 180) qui sont actuellement en mains de 128 coopératives.

### **3. Cadre du soutien apporté par le Conseil d'Etat en faveur des coopératives d'habitation**

Dès les années 1950, le Conseil d'Etat a montré son soutien en faveur de l'habitat coopératif par la mise sur pied d'aides cantonales, mesures également adoptées par certaines communes.

Comme exposé ci-dessus le soutien de l'Etat s'est encore accentué dès les années 2000, la FPLC soutenant activement la construction de logements en coopératives d'habitation par l'attribution de droits de superficie distincts et permanents (DDP) permettant aux coopératives de bénéficier de la mise à

---

<sup>9</sup> Introduit par l'article 4 de la LUP.

<sup>10</sup> Article 1 LUP.

disposition d'un terrain à des conditions avantageuses pour réaliser un projet de réalisation de logements.

Plus spécifiquement encore, le canton a mis sur pied en 2016 un « plan d'action coopératives », soit une série de mesures concrètes au niveau cantonal pour renforcer le développement des coopératives d'habitation.

Les mesures de ce plan portent sur les axes suivants :

- mise à disposition par l'Etat ou la FPLC de plus de 100 000 m<sup>2</sup> de terrains pour la construction d'environ 1 000 logements en faveur de coopératives membres du GCHG. Dans ce cadre, ces coopératives doivent gérer des projets-pilotes d'urbanisme participatif visant à développer un urbanisme de qualité par une meilleure intégration des futurs habitants en amont des projets de construction;
- cautionnements des prêts hypothécaires des coopératives d'habitation par l'Etat à des conditions privilégiées, suite à une modification de la LGL. Ce cautionnement peut porter jusqu'à 95% en cas de réalisation de logements subventionnés et jusqu'à 90% en cas de logements non subventionnés. Cette disposition apporte une aide aux petites ou nouvelles coopératives qui disposent de peu de moyens financiers et de ressources humaines limitées;
- poste de « Monsieur/Madame Coopérative » créé au sein de la FPLC : cette personne est le point de contact et de renseignement du public. Elle conseille également les porteurs de projets qui le demandent, fournit des prestations foncières et financières en faveur des coopératives et veille à ce que les projets de construction soient réalisés dans les meilleurs délais.

Ces mesures sont encore en vigueur à ce jour.

#### 4. Position du Conseil d'Etat

Une étude statistique publiée en novembre 2021 par l'OCSTAT s'est focalisée sur le **niveau des loyers dans le canton de Genève en 2021**<sup>11</sup>.

Dans le cadre de cette étude, l'OCSTAT a constaté que le niveau des loyers des logements variait de façon significative selon la période de construction de l'immeuble. En général, les loyers les plus élevés étaient ceux

---

<sup>11</sup> OCSTAT : *Etude sur le niveau des loyers, novembre 2021*, jointe en annexe, consultable sur le site :

[https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2021/informations\\_statistiques/autres\\_temes/is\\_loyers\\_14\\_2021.pdf](https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2021/informations_statistiques/autres_temes/is_loyers_14_2021.pdf)

des logements situés dans des immeubles construits plus récemment, plus spécialement pour les logements à loyers libres.

Toutefois, pour ce qui concerne les loyers de logements en coopératives dans le secteur libre où environ 5% des logements sont gérés par des coopératives, l'étude a constaté que les loyers mensuels sont significativement moins élevés (38% en dessous) que pour les logements hors coopératives<sup>12</sup>.

En outre, l'analyse de l'OCSTAT révèle encore d'autres constatations importantes. Dans les coopératives, les loyers sont fixés de manière à couvrir uniquement les coûts, alors que d'ordinaire les loyers sont fixés afin de permettre au bailleur de réaliser un certain rendement. Par ailleurs, dans les immeubles de rendement, les loyers des logements dont le locataire a changé au cours des 12 derniers mois sont plus élevés de 30% que les loyers des logements dont le locataire n'a pas changé. Au sein des coopératives en revanche, les loyers des nouveaux locataires-coopérateurs sont proches de ceux des anciens habitants.

Enfin l'OCSTAT établit expressément le principe selon lequel la stabilité du niveau des loyers est garantie sur le long terme au sein d'une coopérative :

Cette divergence de pratique fait que le différentiel de loyer entre locataires et locataires-coopérateurs s'agrandit avec l'âge de l'immeuble. Ainsi, les logements en coopérative récemment construits, selon une dynamique qui s'est accélérée ces dernières années, n'ont pour l'instant qu'un effet limité sur le niveau des loyers. Ils auront un effet de plus en plus marqué au fil des décennies, puisque l'écart de loyer entre immeubles de rendement et logements en coopérative s'agrandit avec l'âge de l'immeuble.

Il ressort clairement de l'analyse de l'OCSTAT que les logements détenus par des coopératives permettent d'assurer aux locataires-coopérateurs des loyers à la fois plus raisonnables en termes de charge financière pour l'habitant et plus stables sur la durée.

## 5. Conclusion

Au vu notamment des constats effectués par l'OCSAT, le Conseil d'Etat ne peut qu'encourager la construction de ce type d'habitat qui répond aux besoins d'un nombre important de ses concitoyennes et concitoyens.

Sur la base des éléments présentés ci-dessus, il partage la préoccupation du comité d'initiative en ce qui concerne la pénurie de logements ainsi que

---

<sup>12</sup> OCSTAT : *Etude sur le niveau des loyers, novembre 2021*, p. 2.

l'augmentation des loyers qui disqualifient de nombreux jeunes et de nombreuses familles à Genève dans la recherche et l'obtention d'un logement adapté à leurs besoins et à leurs moyens. Le Conseil d'Etat considère que l'IN 180 vise à donner un élan plus important encore aux logements en coopératives pour remédier à ce problème.

Les moyens prévus par l'IN 180 favoriseront la construction de logements exploités sous la forme de coopératives d'habitation qui entreront dans le compte du socle prévu par l'initiative<sup>13</sup>, qu'il s'agisse de logements subventionnés, soumis à la LGL et/ou à la LUP, ou non.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement les logements en coopérative d'habitation subventionnés, cela signifiera que les locataires-coopérateurs de ces logements devront respecter notamment les conditions relatives aux limites de revenu (taux d'effort). Ils seront également impérativement soumis aux règles sur l'occupation desdits logements (taux d'occupation), conformément aux articles 30 et suivants LGL.

Le souhait du comité d'initiative est cependant plus large. Il vise, d'une part, la construction de logements en coopératives d'habitation soumis à la LGL, à la LUP ainsi qu'à la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD; rs/GE L 1 35). Il a, d'autre part, comme objectif la construction de logements, toujours sous la forme de coopératives d'habitation, à loyers libres non soumis au contrôle de l'Etat.

Cette vision élargie devrait ainsi permettre une atteinte plus sûre et plus rapide des objectifs de l'IN 180<sup>14</sup>.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à accepter l'IN 180.

#### AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :  
Michèle RIGHETTI

Le président :  
Serge DAL BUSCO

---

<sup>13</sup> Article 14H LGL.

<sup>14</sup> Article 14H LGL.



Annexes :

- 1) OCSTAT : *tableau des logements selon la catégorie, depuis 2011, et tableau des logements subventionnés selon le type, depuis 1977*
- 2) OCSTAT : *tableau des logements selon la période de construction du bâtiment, par commune, en 2020*
- 3) OCSTAT : *étude sur le niveau des loyers, publiée en novembre 2021*

## Logements selon la catégorie, depuis 2011

Situation au 31 décembre

Canton de Genève

	Logements subventionnés				Logements destinés à un usage personnel (3)			Total	
	HBM	HLM	HM	Total	Logements à loyer libre (1)	Logements en PPE (2)	Total		dont maisons individuelles
2011	6'390	10'496	2'343	19'229	138'760	30'509	30'921	23'962	219'419
2012	6'658	9'696	2'726	19'080	141'282	30'490	31'028	24'603	221'880
2013	6'581	8'679	3'161	18'421	142'378	31'563	31'186	24'709	223'548
2014	6'744	8'287	3'525	18'556	142'918	32'419	31'320	24'830	226'213
2015	7'104	7'432	3'946	18'482	144'186	33'044	31'489	24'986	227'201
2016	7'288	6'562	4'256	18'106	144'576	34'964	31'699	25'178	229'345
2017	7'514	5'721	4'886	18'121	145'712	35'795	31'945	25'419	231'573
2018	8'130	5'024	5'459	18'613	147'423	36'271	32'195	25'659	234'502
2019	8'352	4'806	5'790	18'948	148'624	36'808	32'411	25'838	236'791

(1) Calculé en soustrayant au parc de logements total les logements subventionnés, les logements en PPE et les logements destinés à un usage personnel.

(2) Logements situés dans des bâtiments en PPE ; ceux loués par leurs propriétaires figurent également dans cette catégorie.

(3) Logements situés dans des bâtiments à moins de trois logements.

**Source :** Office cantonal du logement et de la planification foncière / Office cantonal de la statistique - Statistique du parc immobilier

**Logements subventionnés selon le type,  
depuis 1977**

Situation au 31 décembre

T 09.02.1.2.05

Canton de Genève

	Logements subventionnés dans des bâtiments... (1) (2)									
	Habitations bon marché (HBM)		Habitations à loyer modéré (HLM)		Habitations pour classes moyennes (HCM)		Habitations mixtes (HM)		Total	
	Total	dont LUP	Total	dont LUP	Total	dont LUP	Total	dont LUP	Total	dont LUP
1977	3'023	-	30'102	-	6'181	-	-	-	39'306	-
1978	3'064	-	30'181	-	6'588	-	-	-	39'833	-
1979	3'154	-	29'894	-	7'064	-	-	-	40'112	-
1980	3'154	-	29'857	-	7'368	-	-	-	40'379	-
1981	3'153	-	28'848	-	7'547	-	-	-	39'548	-
1982	3'209	-	28'092	-	7'708	-	-	-	39'009	-
1983	3'559	-	26'515	-	7'066	-	-	-	37'140	-
1984	3'559	-	26'063	-	6'265	-	-	-	35'887	-
1985	3'559	-	25'309	-	5'309	-	-	-	34'177	-
1986	3'559	-	23'833	-	5'317	-	-	-	32'709	-
1987	3'565	-	23'111	-	4'638	-	-	-	31'314	-
1988	3'565	-	23'465	-	4'540	-	-	-	31'570	-
1989	3'535	-	21'733	-	3'950	-	-	-	29'218	-
1990	3'535	-	21'945	-	3'001	-	-	-	28'481	-
1991	3'679	-	22'129	-	2'787	-	-	-	28'595	-
1992	3'703	-	21'717	-	2'840	-	-	-	28'260	-
1993	3'724	-	21'576	-	2'644	-	-	-	27'944	-
1994	3'741	-	21'439	-	2'497	-	-	-	27'677	-
1995	4'019	-	20'968	-	2'258	-	-	-	27'245	-
1996	4'273	-	21'134	-	2'348	-	-	-	27'755	-
1997	4'329	-	20'350	-	2'295	-	27	-	27'001	-
1998	4'472	-	18'960	-	2'264	-	166	-	25'862	-
1999	4'761	-	17'036	-	2'302	-	377	-	24'476	-
2000	4'808	-	16'105	-	2'275	-	377	-	23'565	-
2001	4'976	-	15'682	-	2'182	-	414	-	23'254	-
2002	5'144	-	15'109	-	1'986	-	531	-	22'770	-
2003	5'272	-	15'355	-	1'814	-	624	-	23'065	-
2004	5'476	-	14'803	-	1'360	-	757	-	22'396	-
2005	5'665	-	14'149	-	1'315	-	1'008	-	22'137	-
2006	5'665	-	13'704	-	997	-	1'256	-	21'622	-
2007	5'659	-	13'161	-	606	-	1'365	-	20'791	-
2008	5'849	5'661	12'269	73	409	-	1'548	-	20'075	5'734
2009	5'942	5'759	11'735	389	263	24	1'747	18	19'687	6'190
2010	6'253	6'068	11'018	335	42	-	2'102	149	19'415	6'552
2011	6'390	6'205	10'496	496	-	-	2'343	214	19'229	6'915
2012	6'658	6'473	9'696	589	-	-	2'726	382	19'080	7'444
2013	6'581	6'440	8'679	620	-	-	3'161	532	18'421	7'592
2014	6'744	6'623	8'287	725	-	-	3'525	608	18'556	7'956
2015	7'104	6'954	7'432	767	-	-	3'946	733	18'482	8'454
2016	7'288	7'133	6'562	804	-	-	4'256	777	18'106	8'714
2017	7'514	7'376	5'721	905	-	-	4'886	1'110	18'121	9'391
2018	8'130	7'999	5'024	765	-	-	5'459	1'261	18'613	10'025
2019	8'352	8'199	4'806	880	-	-	5'790	1'563	18'948	10'642
2020	8'374	8'149	4'988	1'498	-	-	6'291	1'770	19'653	11'417

(1) Sont inclus ici tous les types de logements, y compris, par exemple, les chambres individuelles destinées à reloger des personnes en cas d'urgence.

(2) LUP = Logements d'utilité publique. Les attributions rétroactives du statut LUP ne sont pas prises en compte.

r : chiffre révisé

## Office cantonal de la statistique - OCSTAT

Logements selon la période de construction du bâtiment, par commune,  
en 2020 (1)

T 09.02.1.2.02

Situation au 31 décembre

Canton de Genève

	Avant 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	Après 2010	Inconnue	Total
Aire-la-Ville	79	15	9	12	51	54	71	123	28	-	442
Anières	142	50	78	67	111	139	149	109	67	-	912
Avully	118	30	91	105	288	28	69	15	-	-	744
Avusy	146	11	20	41	26	151	76	57	21	-	549
Bardonnex	260	46	47	136	208	53	142	44	113	-	1'049
Bellevue	93	35	33	40	170	204	50	541	142	1	1'309
Bernex	360	60	177	691	1'609	422	326	438	239	1	4'323
Carouge	1'595	833	1'457	1'806	1'316	1'016	984	910	1'260	-	11'177
Cartigny	181	19	11	38	26	44	51	20	25	-	415
Céligny	144	28	14	15	42	33	8	10	58	-	352
Chancy	100	18	28	31	89	65	57	71	153	-	612
Chêne-Bougeries	666	378	428	1'141	688	473	559	243	1'069	-	5'645
Chêne-Bourg	436	242	1'180	387	451	421	362	231	354	-	4'064
Choulex	169	32	29	32	67	46	69	33	66	2	545
Collex-Bossy	137	37	20	15	41	158	111	109	24	1	653
Collonge-Bellerive	311	130	201	295	590	296	464	581	448	-	3'316
Cologny	220	99	112	125	623	329	394	162	575	3	2'642
Confignon	160	39	134	231	194	240	178	424	208	-	1'808
Corsier	109	14	49	150	177	91	76	44	217	1	928
Dardagny	178	40	39	35	36	135	68	76	118	-	725
Genève	23'321	16'882	21'302	16'272	10'558	6'833	8'245	2'081	4'706	-	110'200
Genthod	142	88	79	49	133	236	81	172	61	1	1'042
Grand-Saconnex	798	79	749	718	324	141	938	1'046	344	1	5'138
Gy	46	20	2	13	18	15	27	36	20	-	197
Hermance	179	16	24	21	30	34	40	35	51	2	432
Jussy	208	30	26	56	48	26	46	43	49	-	532
Laconnex	76	13	3	16	46	28	17	40	24	-	263
Lancy	810	373	889	4'747	2'437	474	1'983	958	2'324	-	14'995
Meinier	140	28	59	240	104	105	58	77	101	5	917
Meyrin	516	201	720	3'792	2'006	679	627	477	1'885	2	10'905
Onex	332	82	602	3'848	1'929	203	462	435	548	-	8'441
Perly-Certoux	123	27	34	213	464	162	179	49	147	1	1'399
Plan-les-Ouates	327	165	244	441	293	574	733	1'036	227	2	4'042
Pregny-Chambésy	216	91	132	220	116	174	161	211	201	1	1'523
Presinge	83	14	32	28	18	15	36	3	35	1	265
Puplinge	72	14	27	95	305	151	185	37	199	-	1'085
Russin	82	23	4	28	13	7	19	27	23	-	226
Satigny	386	86	48	216	93	120	182	312	184	1	1'628
Soral	77	11	23	19	36	38	15	43	102	1	365
Thônex	271	119	453	1'553	1'521	763	974	328	559	1	6'542
Troinex	116	65	72	87	90	109	260	64	135	1	999
Vandoeuvres	177	64	65	95	152	87	179	85	214	1	1'119
Vernier	1'026	357	2'190	4'944	2'711	586	1'053	1'035	843	-	14'745
Versoix	565	190	385	940	1'000	561	877	682	168	3	5'371
Veyrier	299	141	300	466	827	504	778	406	633	-	4'354
<b>Canton</b>	<b>35'992</b>	<b>21'335</b>	<b>32'621</b>	<b>44'510</b>	<b>32'075</b>	<b>17'023</b>	<b>22'419</b>	<b>13'959</b>	<b>18'968</b>	<b>33</b>	<b>238'935</b>

(1) Les résultats reposent sur le parc immobilier révisé à fin 2010. Ils ne sont donc pas comparables avec les données antérieures.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique du parc immobilier

Date de mise à jour : 24.03.2021

## 05 – PRIX



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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>			
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 <sup>2</sup>		
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	( )	( )	
<b>Ensemble</b>	<b>1 439</b>	<b>1 684</b>	<b>17,0</b>	<b>21,55</b>	<b>27,60</b>	<b>6,05</b>	

(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 m<sup>2</sup> des logements de 3 à 6 pièces s'élève à 27,85 francs pour les logements construits après 2010<sup>1</sup>. 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 locataire<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, contre 30,60 francs par m<sup>2</sup> pour les logements construits après 2010. Ainsi, l'écart par rapport à l'ensemble des logements s'établit à 21 % (appel : 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 endettés<sup>3</sup>.

## 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 m<sup>2</sup> 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 locataire<sup>4</sup>. 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 m<sup>2</sup> pour les 3 à 6 pièces) que ceux des logements dont le locataire n'a pas changé (20,40 francs par m<sup>2</sup>), soit un écart de 30 %. Au sein des coopératives, en revanche, les loyers des nouveaux locataires-coopérateurs (12,90 francs par m<sup>2</sup>) sont proches de ceux des anciens locataires-coopérateurs (12,40 francs par m<sup>2</sup>).

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.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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>.

<sup>3</sup> 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.

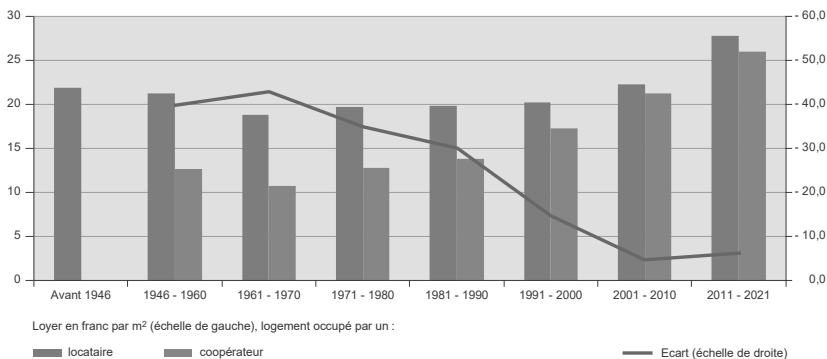
<sup>4</sup> En effet, pour les immeubles anciens (plus de trente ans après la construction, selon le Tribunal fédéral), lors de la fixation du loyer, le critère des loyers usuels est généralement privilégié sur celui du calcul de rendement. A noter que dans une situation caractérisée par une pénurie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

Loyer mensuel moyen par m<sup>2</sup> des logements à loyer libre de 3 à 6 pièces selon l'époque de construction de l'immeuble, dans le canton de Genève, en 2021 (1) (2)

G 01

Loyer en franc par m<sup>2</sup>

Ecart en %



(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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) sont 23 % inférieurs à ceux des logements à loyer libre hors zone de développement (22,45 francs par m<sup>2</sup>). 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 développement<sup>5</sup>.

Loyer mensuel moyen par m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>			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

<sup>5</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).



## 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 financière<sup>6</sup>.

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 coopératives<sup>7</sup>). 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 m<sup>2</sup> des logements de 3 à 6 pièces T 03  
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 <sup>2</sup>	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

<sup>6</sup> 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](https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2018/informations_statistiques/autres_themes/is_loyers_25_2018.pdf).

<sup>7</sup> 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](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 m<sup>2</sup>) 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](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](http://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=05_04)

Département des finances et ressources humaines

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

Tél. +41 22 388 75 00 • [statistique@etat.ge.ch](mailto:statistique@etat.ge.ch) • [www.ge.ch/statistique](http://www.ge.ch/statistique)

Responsable de la publication : Hervé Monifort

Dans la conduite de ses activités, l'OCSTAT s'est engagé

à respecter la Charte de la statistique publique de la Suisse.

© OCSTAT, Genève 2021. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source.

INFORMATIONS STATISTIQUES

N°14 – NOVEMBRE 2021

10.11.2021

