

h e g

Haute école de gestion de Genève
Geneva School of Business Administration

Cherche appartement calme avec vue: l'impact de la qualité sur les loyers



Cherche appartement calme avec vue: l'impact de la qualité sur les loyers

Synthèse des résultats du projet «Evaluation de la discrimination et de la qualité environnementale sur le marché du logement». Projet financé par le Fonds National Suisse de la Recherche Scientifique, Programme National de Recherche 54 «Développement durable de l'environnement construit».

Auteurs de l'étude: Andrea Baranzini, José Ramirez,
Caroline Schaerer et Philippe Thalmann.

Impressum

Editeur: HEG Genève

Auteur du résumé: Nathalie Ducommun

Conception graphique: Notter & Vigne

Impression: SRO Kundig

Table des matières

Introduction	5
Les enjeux d'une telle recherche	6
1 La qualité environnementale: ce qui rend son chez-soi encore plus agréable	8
Cherche appartement calme	8
Cherche appartement avec vue dégagée	10
Une base de données exceptionnelle	10
2 Le prix du silence et de la vue	13
Décomposer le prix d'un logement: la méthode qui tue	13
Le décibel en francs	14
La vue et le paysage en francs	15
3 Qui paye plus cher?	18
Les étrangers à faible niveau d'éducation sont les moins bien lotis	21
4 Des portées pratiques	23
Source des données	24
Pour en savoir plus	24

Introduction

Un environnement agréable, de l'air pur, moins de bruit, un voisinage plaisant... Nos attentes par rapport à notre cadre de vie et en particulier notre habitat, augmentent sans cesse. En plus des exigences propres au type de logement, notre demande pour un meilleur environnement de vie augmente.

Nos attentes se situent donc au-delà de ce que les régies immobilières et les propriétaires peuvent offrir. En effet, l'exigence pour une meilleure qualité de vie incarne aussi et surtout un véritable défi pour les collectivités publiques suisses, tant au niveau communal, cantonal que fédéral. Un défi majeur qui consiste à assurer un certain bien-être à la population, tout en répondant aux besoins territoriaux et urbanistiques de l'activité économique et sociale, en tenant compte de la protection de l'environnement.

Pour atteindre cet objectif, une meilleure connaissance et compréhension du marché du logement est devenue essentielle et urgente. Il n'existe en effet que peu d'études en Suisse sur la valeur économique des facteurs qui garantissent aux locataires ce bien-être.

C'est dans ce contexte que s'inscrivent les travaux que nous proposons de présenter ici.

Réalisés dans le cadre du Programme National de Recherche (PNR) 54 «Développement durable de l'environnement construit» du Fonds national de la recherche suisse (FNS), ils ont été menés par une équipe de chercheurs économistes de la Haute école de gestion de Genève (HEG-Ge) en collaboration avec l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL). Ces travaux portent en particulier sur la détermination des loyers des logements, dans le canton de Genève et la Municipalité de Zurich, en fonction de leurs caractéristiques, au sens large. C'est-à-dire non seulement en fonction des caractéristiques propres au logement (la surface de l'appartement, le nombre de pièces, l'année de construction de l'immeuble, le fait qu'il soit doté ou non d'un ascenseur, etc.), mais aussi celles propres à son environnement, comme par exemple le cadre urbain autour de l'immeuble, la vue et le confort sonore. Car en matière de prix, les économistes ne s'accommodent pas de l'arbitraire. Au-delà de la situation du marché immobilier – qu'il soit saturé ou non, qu'il donne lieu à des abus de loyers ou pas –, la qualité de vie environnementale, la tranquillité et la beauté du paysage auxquelles tout un chacun aspire ont bel et bien un prix. Lequel?

Les enjeux d'une telle recherche

Grâce aux percées méthodologiques et aux résultats obtenus, ces travaux permettent d'élucider des questions restées jusqu'ici sans réponses. A quoi est due la différence de prix entre un quatre pièces loués sur les rives du lac Léman et exactement le même quatre pièces dans la campagne genevoise? L'explique-t-on par une différence d'environnement, comme le niveau de bruit ou la qualité de la vue? Par le fait que l'un bénéficie d'un meilleur accès que l'autre aux parcs, aux écoles, aux transports publics? Ou encore par le fait que l'un des deux immeubles est habité par une majorité d'étrangers, l'autre par une majorité de Suisses?

Les réponses à de telles questions ont des répercussions tout à fait concrètes. D'où l'intérêt de ces travaux. S'agissant du problème du bruit, par exemple, quel poids représente le confort sonore dans la valeur d'un bien immobilier? Pour dix décibels de plus, de combien diminue le loyer? Autant de réponses qui constituent des outils indispensables pour évaluer les bénéfices économiques, et donc l'efficacité, de mesures d'assainissement. Prenons le cas d'un propriétaire d'immeuble au bord d'une autoroute. S'il connaît la valeur que représente une diminution des décibels sur les loyers qu'il encaisse, il est alors en mesure de calculer le gain qu'il réalise en investissant dans une meilleure isolation sonore de son immeuble. De même qu'une collectivité publique peut alors évaluer les bienfaits économiques que constitue l'installation de murs antibruit le long des couloirs autoroutiers.

Mesurer l'impact des nuisances sonores ou la valeur esthétique d'une vue dégagée revient à définir le niveau de qualité environnementale d'un quartier. Et plus précisément, le prix d'une telle qualité. Or, nous ne sommes pas tous égaux devant les loyers. La question alors, forcément préoccupante pour les collectivités publiques, est de savoir si le marché immobilier souffre de ségrégation discriminante envers une catégorie de la population. En d'autres termes, si des catégories particulières de la population se retrouvent plus que d'autres dans des appartements ou des immeubles de moins bonne qualité.

Qu'est-ce que la qualité environnementale?

Qui peut se l'offrir? Et à quel prix?

La démarche entreprise par les recherches réalisées peut être résumée en trois étapes.

- Dans un premier temps, les chercheurs se sont attelés à définir et mesurer les variables qui déterminent la qualité environnementale d'un logement, comme une vue sur un parc, de la verdure ou encore sur le jet d'eau de Genève ou sa cathédrale; la composition du quartier autour de l'appartement en termes d'espaces verts ou d'eau; le niveau de bruit ou la pollution de l'air, etc.
- Dans un deuxième temps, ils ont calculé le prix que représente chacune de ces variables, ou caractéristiques qui composent la qualité environnementale.
- Dans un troisième temps, l'étude propose de regarder quelles sont les caractéristiques des ménages qui habitent les appartements. Et cherche à savoir quelles catégories socio-économiques de la population ont accès aux fameux logements «calme avec vue», et lesquelles sont défavorisées.

1 La qualité environnementale: ce qui rend son chez-soi encore plus agréable

Le calme, le dégagement de la vue, la beauté du paysage... Pour évaluer l'impact de chacune de ces caractéristiques sur le prix des logements en location (c'est-à-dire le loyer), encore faut-il pouvoir les mesurer. Ce qui n'est pas chose aisée. Il n'existe en effet a priori pas de base de données toute faite concernant le niveau de quiétude et le degré d'esthétisme de la vue dont jouissent les appartements à Genève ou Zurich. Ou encore concernant le type de paysage qui entoure chaque habitation. Le problème supplémentaire étant que la qualité de vie environnementale n'est pas qu'une affaire de mesure scientifique et objective. Elle dépend avant tout des perceptions subjectives. Car nous n'avons bien évidemment pas tous la même manière de juger si un appartement est «calme» ou s'il jouit d'une «belle vue». C'est pourquoi les chercheurs se sont donnés pour premier objectif de définir quelles sont les mesures les plus adéquates pour appréhender la qualité de vie environnementale.

Cherche appartement calme

Fig. 1 «Votre appartement est-il bruyant?» Le plus aisé pour le savoir serait de taper à la porte de chaque locataire, à Genève et à Zurich, et de lui poser la question directement. Mais en réalité, voilà une démarche qui coûte cher et prend beaucoup de temps. C'est pourquoi les auteurs n'ont pas procédé de cette manière. Par ailleurs, les valeurs utilisées par les collectivités publiques pour mesurer le bruit sont, quant à elles, toujours scientifiques. Comme c'est le cas, par exemple, des normes de limite sonore fixées par l'ordonnance fédérale sur la protection contre les nuisances sonores, qui sont en décibels (dB (A)). Mais pour ne pas totalement faire l'impasse sur le ressenti des locataires concernant le niveau sonore ambiant, les chercheurs ont utilisé des données de l'Enquête sur la structure des loyers de l'année 2003, provenant de l'Office fédéral de la statistique (OFS). Dans l'enquête sur les loyers, en effet, la question suivante a été posée à un vaste échantillon de ménages suisses: «Comment jugez-vous depuis votre appartement, le bruit provenant de l'extérieur du bâtiment? Nul/faible/moyen/important/très important».

Comparant les réponses des ménages avec le niveau sonore effectivement mesuré, en nombre de dB (A), les chercheurs ont constaté que

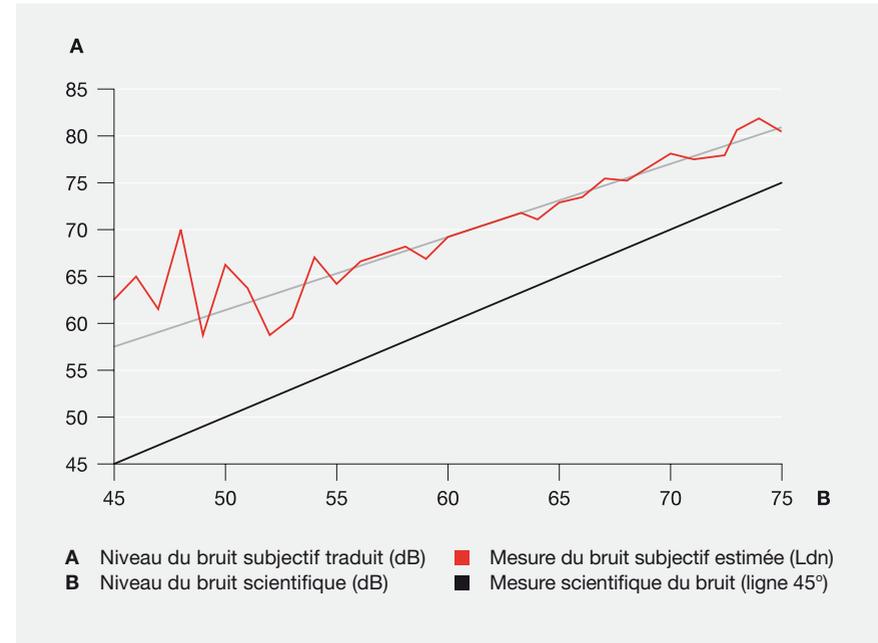


Fig. 1 – Relation entre bruit perçu et bruit mesuré

Sur ce graphique on reporte le bruit mesuré scientifiquement (en dB (A)) et la mesure du bruit perçu. Sur la base des travaux en acoustique, les auteurs ont été capables de traduire le bruit perçu par les individus, exprimé de manière qualitative («très bruyant», «peu bruyant», etc.) en des mesures correspondantes en décibels. Si les décibels perçus correspondaient exactement aux décibels mesurés, les deux mesures se confondraient sur la droite diagonale dessinée dans le graphique. Ici, les décibels perçus se retrouvent sur une droite plus élevée car les individus interrogés se sont prononcés sur le niveau de bruit en général (les voitures bien-sûr, mais aussi le voisinage, les activités industrielles, la restauration etc.). Tandis que les décibels mesurés concernent uniquement le bruit du trafic routier. Sur ce graphique, on voit très bien que le bruit mesuré est un bon indicateur du bruit perçu, sauf pour des niveaux de bruit relativement faibles (inférieurs à 55 dB (A)) pour lesquels la relation n'est pas stable.

les deux valeurs – la subjective et la scientifique – étaient très proches, du moins pour un niveau sonore relativement modéré à important (entre 55 et 75 dB (A)). Et que donc, le nombre de décibels pouvait très bien, à lui seul, refléter la perception qu'ont les locataires du bruit, depuis chez eux. Cette preuve étant faite, les chercheurs ont ainsi pu utiliser dans leurs différentes études les mesures du bruit en décibels, qui sont beaucoup plus facilement disponibles, notamment à travers les Offices cantonaux de protection contre le bruit.

Cherche appartement avec vue dégagée

Fig. II Concernant la mesure de la qualité de la vue et du paysage, la présente étude a mis au point un programme informatisé extrêmement précis basé sur le système d'informations géographiques (SIG) du canton de Genève. Pour chaque immeuble, les chercheurs ont ainsi réussi à définir son type d'environnement, mesuré en hectares. D'abord, sa part de zone «verte» ou «naturelle», comme une zone de forêt, de terrain agricole ou une surface d'eau, le lac Léman ou le Rhône, par exemple. Ainsi que la part de surface construite: les zones d'habitations; de parc urbain, comme les terrains de football ou de tennis; les surfaces dédiées aux transports, comme les routes, les voies ferrées, l'aéroport; et enfin les zones industrielles. Ce sont ici des données totalement inédites sur la qualité environnementale des biens immobiliers en location qui ont été récoltées.

Une fois ces types d'utilisation du sol définis, les chercheurs ont quantifié la vue depuis environ 10 000 appartements sur le Canton de Genève, en tenant compte de la hauteur de l'appartement dans l'immeuble, du dénivellement du terrain et encore des objets pouvant obstruer la vue comme un immeuble ou des arbres en face de l'appartement.

Une base de données exceptionnelle

Au final, les auteurs des présentes recherches ont réussi à constituer une base de données résidentielles exceptionnelle. Probablement la plus complète jamais exploitée en Suisse. En tout, combinant des informations provenant de sources statistiques variées et celles, inédites, sur le niveau sonore et la qualité de la vue et du paysage, ce sont jusqu'à 40 000 appartements pour lesquels plus de 20 variables descriptives ont été réunies, dans le canton de Genève et dans la Municipalité de Zurich.



Fig. II — Représentation de la vue moyenne et maximale (haut) et depuis le dernier étage ou le rez-de-chaussée (bas).

Dans cette figure on a représenté la vue depuis l'appartement sur 1 kilomètre de rayon autour de l'immeuble. En haut, sont représentées en rouge la vue moyenne parmi les 10 000 appartements considérés (à gauche, environ 1.5 hectares visibles) et la vue maximale (à droite, environ 107 hectares). Les figures du bas représentent la vue depuis un immeuble, depuis le rez-de-chaussée (en rose) et depuis le dernier étage (en rouge).

L'avantage d'une telle base de données est que, non seulement elle englobe des informations très détaillées concernant les caractéristiques des appartements, des immeubles et des quartiers, mais en plus elle intègre des renseignements concernant les ménages qui les occupent. Le «chef de famille» (à savoir l'individu du ménage qui est le plus âgé ou qui travaille à plein-temps) est-il suisse ou étranger? Quel est son niveau d'éducation? Son occupation professionnelle? etc. Autant de données qui vont ensuite permettre de définir quel type de population a accès aux logements d'une qualité environnementale donnée. Et qui, au contraire, est contraint de supporter des nuisances, de surcroît peut-être sans une compensation financière à travers un loyer plus bas.

Les informations exploitées ici peuvent être classées en 6 catégories de variables:

- Les variables «structurelles»: qui concernent le type de logement, comme sa surface, son nombre de pièces, son étage, s'il possède un balcon, s'il est doté ou non d'un ascenseur, etc.
- Les variables «d'accessibilité»: qui définissent l'accès qu'offre l'appartement au parc le plus proche, aux écoles, au centre de la ville ou encore aux transports publics, etc.
- Les variables «visuelles»: qui indiquent sur quoi donne la vue depuis le logement, et sur quelle étendue, qu'il s'agisse d'une zone verte, du lac, d'une zone industrielle ou encore d'une surface d'habitation, etc.
- Les variables «sonores»: qui informent sur le niveau du bruit durant la journée, la nuit ou encore aux heures de pointe.
- Les variables «environnantes»: qui concernent le paysage environnant, si celui-ci est fait d'arbres, de terrains agricoles ou de routes par exemple.
- Les variables «socio-économiques» concernant le type de ménage qui habite le logement, notamment s'il s'agit d'un ménage suisse ou étranger.

2 Le prix du silence et de la vue

Un appartement calme est-il plus prisé qu'un appartement avec une vue dégagée? En d'autres termes, dans un loyer, le prix du silence est-il plus élevé que le prix de la vue? Pour le savoir, les chercheurs ont exploité une méthode économique qui permet de déterminer le prix de la qualité environnementale d'un bien immobilier. Cette méthode s'appelle la méthode hédoniste.

Décomposer le prix d'un logement: la méthode qui tue

A la base, la méthode hédoniste (MH) est une méthode économique qui permet de décomposer la valeur d'un bien en un prix unitaire pour chacune des caractéristiques qui le compose. Les applications de cette méthode sont très nombreuses, des biens agricoles, voitures et ordinateurs, aux marchés du travail et de l'immobilier. Et ses utilisations dans le cadre du marché locatif sont également innombrables: pour expliquer les différences de loyers, pour calculer des indices de prix ou encore pour évaluer les conséquences monétaires de certaines politiques publiques (par exemple l'impact sur les loyers de la réduction du bruit du trafic routier).

L'idée de base de la méthode est relativement simple et consiste à considérer un appartement (ou une maison) comme un «panier» composé de différents biens ou services, tels qu'une certaine surface, la présence d'un ascenseur, mais aussi la proximité au centre-ville, à des écoles ou commerces, etc. On part ainsi du principe que le marché du logement tient implicitement compte de toutes ces caractéristiques et leur attribue une valeur, un prix unitaire. A l'aide des techniques statistiques adéquates, il est donc possible de décomposer le loyer en fonction de la valeur de chaque caractéristique du logement. Avec la MH on peut alors comprendre le prix d'un bien immobilier comme étant la somme de la valeur (prix x quantité) de chacune de ces caractéristiques qu'il contient: un montant pour la surface (prix au m² fois nombre de m²), un montant pour l'ascenseur, un montant pour la centralité (prix par km fois nombre de kilomètres de distance au centre ville), etc. Au final, la somme des valeurs de chaque caractéristique détermine le loyer de l'appartement. Bien sûr, il peut aussi y avoir des effets d'interaction entre caractéristiques, un ascenseur contribuant par exemple davantage au loyer des appartements situés dans les étages supérieurs. Enfin, il est tenu compte de la durée d'occupation

du logement. Ainsi, le marché immobilier va valoriser chaque caractéristique. C'est là l'hypothèse de base que pose l'approche hédoniste. Pour que cette hypothèse soit réaliste, elle suppose bien évidemment que les acteurs du marché sont rationnels. Qu'ils établissent le lien entre loyer et qualité, tout en ayant connaissance des défauts et des qualités. Ainsi, on part du principe que les propriétaires demandent plus pour un logement de meilleure qualité, généralement parce que son coût de production a été plus élevé, et que, reconnaissant cette meilleure qualité, les locataires acceptent de payer plus. En conclusion, la MH permet d'expliquer le loyer en fonction des caractéristiques des appartements et donc d'expliquer les différences de loyers par les différences de qualité des logements.

Ainsi, après une analyse statistique approfondie, les chercheurs ont pu identifier quelles caractéristiques influençaient de manière significative le niveau du loyer. Et ont pu chiffrer en francs cette influence.

Le décibel en francs

Le silence a bien un prix. Une augmentation du niveau sonore implique une baisse du loyer. En effet, une différence de 10 décibels du niveau de bruit annuel moyen, fait baisser le loyer de 1.5 à 3.5%. Ce sont là des chiffres qui peuvent paraître faibles, mais il faut considérer par exemple qu'une simple sonnerie de téléphone représente déjà environ 70 décibels et une tondeuse à gazon en atteint environ 90. Et il faut aussi considérer combien d'appartements sont concernés par une mesure donnée, comme par exemple la réduction du trafic sur une route: quelques pourcents de loyer sur des centaines, voire des milliers d'appartements correspondent vite à des millions de francs par année.

Par ailleurs, si le bruit varie beaucoup, le loyer sera également plus faible: pour une augmentation de 1 décibel dans la variabilité du bruit – c'est-à-dire des «pointes de bruit» – le loyer diminue en moyenne entre 1% et 1.4%. Et cette donnée n'est pas anodine. Car le bruit qui fait le plus souvent souffrir les oreilles des locataires est celui qui varie beaucoup dans le temps, comme celui dû aux accélérations des voitures ou lié aux travaux de chantier. Par ailleurs, notons que les appartements pour lesquels on mesure le bruit sont exposés à des nuisances sonores relativement importantes: à Genève le nombre moyen de décibels produit par le trafic routier journalier dépasse la norme limite de 60 dB (A) fixé par la législation suisse en milieu résidentiel, puisqu'elle atteint environ 65 dB (A) dans les échan-

tillons utilisés dans cette étude. Et ces nuisances sonores dues au trafic varient fortement en fonction des heures des pointes.

Prenons l'appartement moyen en 2005 à Genève, c'est-à-dire un appartement de 3½ pièces (y compris la cuisine), d'un loyer annuel de 14 000 francs, soit 1165 francs par mois, et qui est exposé à un bruit routier journalier annuel moyen de 65 dB (A), avec une variabilité de 8.5 dB (A). S'il était soumis à un niveau de bruit moyen de 10 décibels de plus, soit 75 dB (A) et à une variabilité de 13.5 dB (A), son loyer serait alors de 770 francs moins cher par an.

Bref, à Genève et à Zurich et en toute logique, plus on s'éloigne des routes, plus le confort des oreilles est préservé et plus le loyer est prisé. Un appartement silencieux? De quoi faire rêver locataires et propriétaires.

La vue et le paysage en francs

Annonçons tout de suite la couleur: à Genève, c'est une minorité d'appartements qui jouit à la fois d'un accès à un paysage agréable et d'une vue prisée. Par exemple, l'appartement qui possède le plus de surface d'eau dans son entourage, dans un rayon de 1 kilomètre, totalise environ 165 hectares entre lac Léman et rivières, tandis que l'appartement moyen à Genève en totalise presque 10 fois moins (21 hectares). Il en va de même pour les parcs: le maximum en possède environ 50 hectares dans son entourage, tandis qu'en moyenne on n'en totalise qu'environ 17 hectares. Pour la vue, on observe le même phénomène. L'appartement qui possède le plus de vue sur le lac, à 1 kilomètre, en voit environ 107 hectares, tandis qu'en moyenne, on ne voit que 0.18 hectares. Cette rareté sur le marché locatif d'une vue prisée sur un environnement agréable se répercute forcément sur les loyers. La vue sur le lac par exemple, fait augmenter le loyer de 0.47% par hectare de lac vu en plus depuis l'appartement. Avec un loyer annuel moyen à Genève d'environ 14 000 francs, cela signifie environ 70 francs par hectare et par an. Ou pour un appartement de 650 000 de prix, environ 3 200 francs de plus par hectare de lac pouvant être vu depuis l'appartement. Et si cette vue donne directement sur le jet d'eau de Genève, l'augmentation du loyer se chiffre à 4.5%, toutes choses égales par ailleurs. Encore plus prisée, la vue sur la cathédrale de la ville augmente le loyer de 5.3%. A contrario, la vue sur une zone industrielle pénalise le

loyer, en le faisant baisser de 9.3% par hectare supplémentaire de vue depuis l'appartement.

Considérons à nouveau notre appartement moyen en 2005 à Genève, c'est-à-dire un appartement de 3 ½ pièces, d'un loyer annuel de 14 000 francs, soit 1165 francs par mois. Le fait que la vue depuis la fenêtre donne sur le jet d'eau de Genève influence «positivement» le loyer et le fait augmenter de 616 francs par an. Exactement le même appartement avec la vue maximale sur les hangars d'une zone industrielle coûte 4 018 francs de moins par an.

Fig. III En fait, les chercheurs ont mis en évidence que les variables de vue ont plus d'impact sur les loyers, davantage que celles concernant l'utilisation du sol. Et parmi les variables de vue, celles concernant la vue sur l'eau est celle qui comporte le plus fort impact: toutes choses égales, la différence de loyer entre l'appartement sans vue sur l'eau et celui qui possède la vue maximale est de 50%!

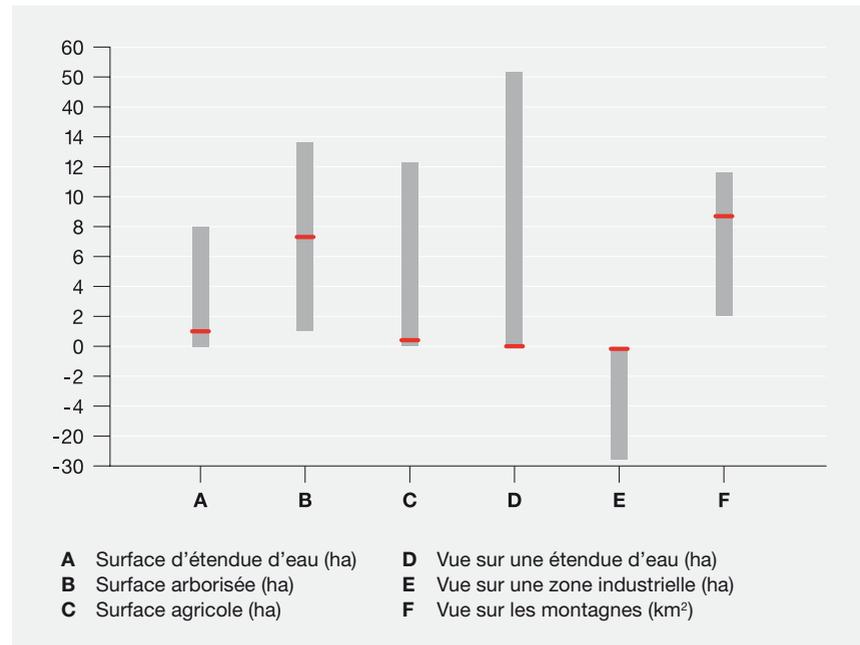


Fig. III — Impacts sur le loyer de différents types de surface et vue

Cette figure reporte l'impact sur les loyers de la surface de, et la vue sur, différents types d'utilisation du sol. La ligne rouge indique l'impact sur les loyers de la valeur moyenne des surfaces d'utilisation du sol dans le voisinage et de l'impact moyen de la vue sur différentes utilisations du sol. Les barres grises montrent la variation des impacts entre les valeurs maximales et minimales de la surface et de la vue sur différentes utilisations du sol.

3 Qui paye plus cher?

Qui sont alors les locataires qui jouissent des meilleurs cadres de vie? Existe-il une catégorie de personnes discriminées, à qui l'accès à un appartement plus spacieux, mieux équipé et plus calme, est systématiquement refusé?

Fig. IV La réponse ne se trouve pas seulement dans le niveau du compte en banque des locataires. La présente étude montre en effet que la répartition géographique des locataires dépend aussi de caractéristiques sociales.

Fig. V A Genève par exemple, la population étrangère (à savoir les ménages dont le chef n'a pas la nationalité suisse) se concentre plutôt au centre-ville. Il en va de même dans la Municipalité zurichoise. Par ailleurs, on observe aussi une concentration plus forte en centre-ville de personnes dont le niveau d'éducation est faible, c'est-à-dire ne dépassant pas le niveau de l'école obligatoire, complétée au maximum par une formation professionnelle.

Étant donné que les informations sur le revenu des ménages ne sont pas disponibles dans le recensement de la population, le niveau d'éducation est un indicateur précieux pour définir la catégorie socio-économique des locataires. Que ce soit à Genève ou Zurich, la proportion d'individus à faible niveau d'éducation atteint environ 30% de la population active (âgée d'au moins 16 ans). Ce 30% est composé par environ le 17% de Suisses et 13% d'étrangers. Tandis que le 70% d'individus à haut niveau d'éducation est composé par 57% de Suisses et seulement 13% d'étrangers. Autrement dit, selon les définitions retenues ici et d'après le Recensement fédéral de la population de 2000, environ 23% de la population suisse en âge de travailler possède un niveau d'éducation relativement faible, mais cette proportion est de 46% pour les étrangers.

Dans un pays comme la Suisse où la population étrangère peut atteindre près de 40%, pour des cantons comme celui de Genève, la question de la ségrégation géographique est importante. D'autant plus que les deux tiers du marché immobilier concernent des biens locatifs. Une concentration systématique de locataires étrangers dans certains quartiers témoignerait en effet d'une forme de ghettoïsation. Le tout est de savoir si cette concentration géographique répond à une volonté consentie d'une catégorie de la population, ou si elle est le fait d'actes délibérés d'exclusion de ces personnes. En d'autres termes, la question qui se pose est la suivante: cette répartition géographique observée est-elle le fait d'une discrimination

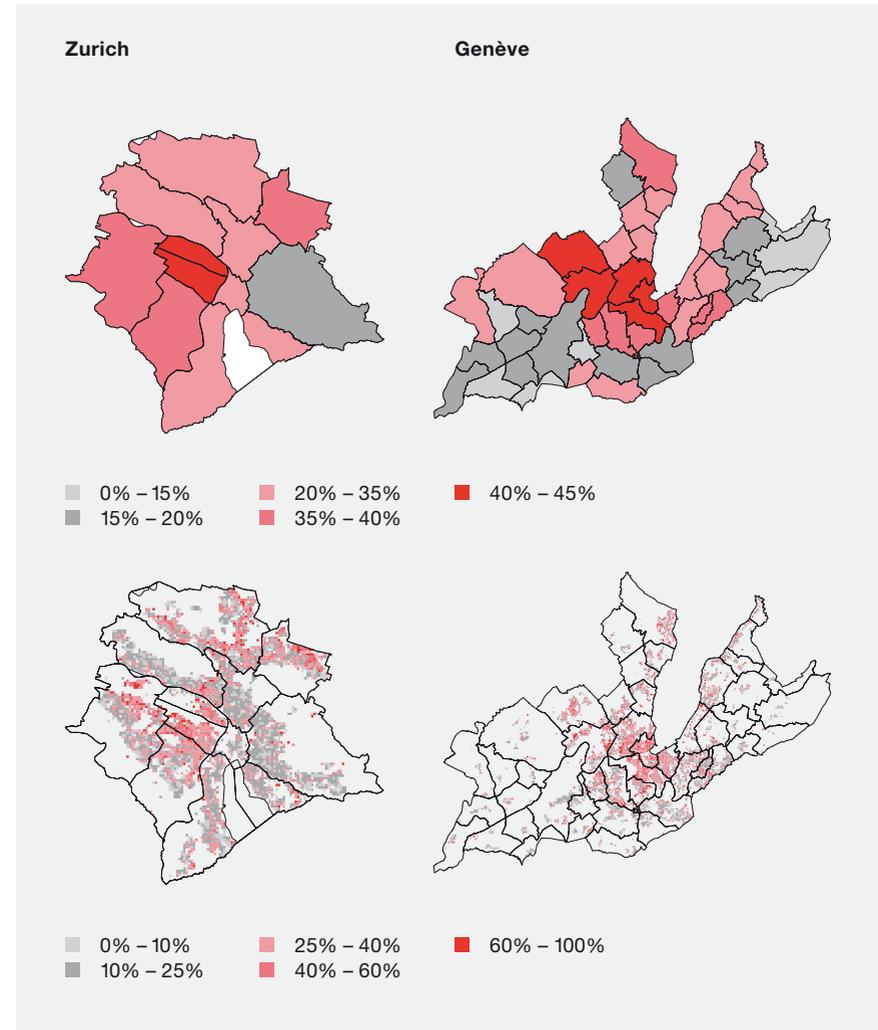


Fig. IV — Pourcentage de population étrangère par quartier (en haut) et hectare (en bas) à Genève et Zurich

Dans cette figure on a représenté la proportion de la population étrangère par quartier (couleurs rose-rouge) et par hectares (points). On peut remarquer que les proportions les plus élevées de population étrangère se trouvent dans les centres-villes des Cantons de Genève et de Zurich.

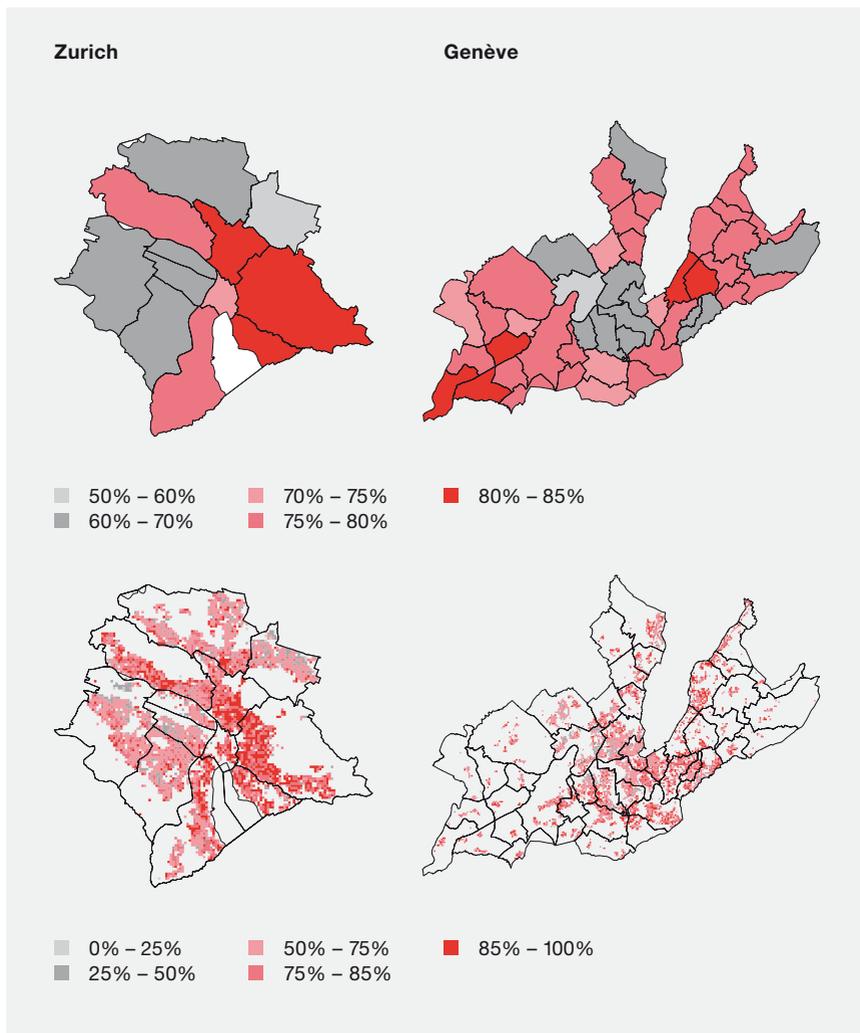


Fig. V — Pourcentage d'individus avec haute éducation par quartier (en haut) et hectare (en bas) à Genève et Zurich

Dans cette figure on observe les proportions d'individus avec des hauts niveaux d'éducation, à nouveau par quartier et par hectare, à Genève et à Zurich. On remarque une corrélation inverse entre la proportion d'étrangers et les individus à haute éducation (-0.91% à Zurich et -0.73% à Genève, au niveau du quartier).

envers la population étrangère, de surcroît de celle qui est plus faiblement éduquée?

Précisons ici que les économistes parlent de discrimination lorsque les transactions sur le marché ne sont plus anonymes. C'est-à-dire lorsque les acteurs du marché, les propriétaires par exemple, posent différentes conditions d'accès à leur bien selon à quel client ils ont affaire. Ou encore, lorsque pour le même appartement, on demande un loyer plus élevé à certains ménages à cause de leurs caractéristiques socio-économiques. Pour l'économiste, la discrimination n'a donc pas nécessairement des implications juridiques.

Les étrangers à faible niveau d'éducation sont les moins bien lotis

Les chercheurs ont ainsi d'abord mesuré le degré de ségrégation résidentielle à Genève et à Zurich. Bien qu'effectivement il y ait des concentrations de la population étrangère et/ou des individus à faible niveau d'éducation à des endroits particuliers des deux villes, nous sommes loin ici des ghettos existant dans d'autres pays. Peut-être parce que les villes suisses sont plus petites ou que l'intégration y est meilleure. Malgré cela, il est cependant important de mesurer s'il y a de la discrimination résidentielle envers des catégories particulières de la population. Mais repérer la discrimination économique sur n'importe quel marché est une tâche difficile. Dans le cas présent toutefois, les informations contenues dans la base de données constituée par les auteurs sont avantageuses. Après avoir testé plusieurs modèles, les chercheurs ont ainsi pu déceler une discrimination envers la population étrangère sur le marché locatif. Mais de manière plus significative encore, c'est le niveau d'éducation qui se révèle être source de discrimination. A Genève, un ménage étranger à faible niveau d'éducation paye en moyenne 5% plus cher, et à Zurich même 7% de plus, pour exactement le même appartement qu'un ménage suisse à faible niveau d'éducation. Ce qui équivaut à une différence annuelle de loyer d'environ 700 à 1000 francs. En revanche, la différence de loyer entre les étrangers à haut niveau d'éducation et les Suisses à haut niveau d'éducation pour exactement le même logement n'est que d'environ 2.5%.

Mais les observations ne s'arrêtent pas là. Les résultats obtenus indiquent que cette population étrangère de faible niveau éducatif a également tendance à loger dans des appartements de plus mauvaise qualité,

avec notamment une moindre surface par habitant. Par ailleurs, la moindre qualité que subit cette catégorie d'individus n'est, la plupart des cas, pas entièrement compensée par un loyer plus bas. L'augmentation du loyer au moment du changement de bail est aussi plus élevée pour cette catégorie de la population.

Enfin, les résultats obtenus montrent qu'il existe ce que les chercheurs appellent un effet de voisinage. Dans un immeuble dont le voisinage est composé d'une majorité d'individus étrangers à faible niveau d'éducation, les loyers sont jusqu'à 20% moins chers que dans exactement le même immeuble sans cette composition du voisinage! On peut alors parler de préjudice envers non plus un individu en particulier comme dans le cas de la discrimination, mais envers un groupe d'individus, à savoir les étrangers à faible niveau d'éducation. Cet effet de voisinage observé suggère encore que les personnes à haut niveau d'éducation exigent une compensation de loyer plus importante pour habiter un quartier dont le voisinage est composé d'une population à faible niveau d'éducation.

4 Des portées pratiques

Nous l'avons dit, les recherches menées permettent de nombreuses applications utiles à différents acteurs concernés par le marché locatif en Suisse. En guise de conclusions, mentionnons-en encore quelques unes.

- Un calculateur de loyer: La base de données constituée par les chercheurs permet la création d'un «calculateur de loyers». C'est-à-dire que les présentes recherches permettent de construire un outil qui calcule le loyer qui prévaudrait sur le marché du logement pour n'importe quel appartement. Lors de la recherche d'un appartement, ou à n'importe quel moment, le locataire pourrait ainsi confronter le loyer d'un appartement paru dans une annonce, ou le loyer qu'il paye chaque mois, pour voir s'il est plus ou moins élevé que le loyer payé pour des appartements avec les mêmes caractéristiques.
- La détermination d'un loyer «abusif»: Parmi les propositions actuelles de révision du droit du bail au niveau fédéral, il est prévu d'utiliser la méthode hédoniste pour déterminer si un loyer initial est abusif. Les recherches menées ici permettent donc de mieux définir les détails du modèle à mettre en œuvre et pourraient être utilisées pour juger la pertinence des contestations de loyer.
- Une meilleure évaluation des biens immobiliers: L'utilisation des données et des modèles construits par nos chercheurs peut servir de base pour évaluer des biens immobiliers qui ne sont pas échangés (pas vendus ou pas loués). Il peut ainsi se révéler intéressant pour les autorités publiques de pouvoir évaluer plus précisément ces biens immobiliers en fonction de leurs caractéristiques propres, par exemple pour des raisons fiscales.
- Une meilleure évaluation environnementale des appartements: Les recherches ont permis de mettre en évidence l'évaluation par le marché des aménités environnementales (par exemple vue, accessibilités) et disaménités (exposition au bruit et à la pollution de l'air). Ceci pourrait servir comme base pour un label de la qualité environnementale d'un appartement, comparable ou plutôt complémentaire au label énergétique prévu en Suisse. Donner cette information aux locataires à la recherche d'un appartement pourrait accroître de manière considérable la transparence du marché. De l'autre côté, un tel label pourrait rendre plus attractif les investissements environnementaux des propriétaires et des autorités.

- Des moyens de compensations financières: Les politiques publiques énoncent de plus en plus des normes relatives à la qualité environnementale. C'est le cas, par exemple, pour le bruit. Lorsque ces normes ne sont pas respectées, comment déterminer la compensation économique pour la population qui en fait les frais? En utilisant les méthodes développées dans les présents travaux.

Source des données

Les sources des données utilisées dans ce projet de recherche proviennent de: Recensement fédéral de la population, 2000, Office fédéral de la statistique; Enquête sur la structure des loyers, 2003, Office fédéral de la statistique; Statistique sur les loyers dans le Canton de Genève, 2005, Office cantonal de la statistique; mesures du bruit pour Genève, Service cantonal de protection contre le bruit et les rayonnements non-ionisants; données GIS de Genève, SITG-Système d'information du territoire genevois; données GIS (bruit inclus) pour Zurich, Zurich Amt für Raumordnung und Vermessung.

Pour en savoir plus

- Andrea Baranzini, José Ramirez, Caroline Schaerer & Philippe Thalmann (Eds): *Hedonic Methods in Housing Markets – Pricing Environmental Amenities and Segregation*. Springer, New York, September 2008, 278 pages.
- Andrea Baranzini, José Ramirez, Caroline Schaerer & Philippe Thalmann (2008) «Do Foreigners Pay Higher Rents for the Same Quality of Housing in Geneva and Zurich?» *Swiss Journal of Economics and Statistics*, 144(4): 703–730, December 2008.
- Andrea Baranzini, José Ramirez, Caroline Schaerer & Philippe Thalmann (2008): «Using the hedonic approach to value natural land uses in an urban area: An application to Geneva and Zurich.» *Economie publique / Public Economics*, n°20 (2007/1): 147–167, February 2008.
- Caroline Schaerer & Andrea Baranzini (2008): «Where and How Do Swiss and Foreigners Live? Segregation in the Geneva and Zurich Housing Markets.» Genève: Haute École de Gestion de Genève, *Working paper* HES-SO/HEG-GE/C—08/11/1—CH, October 2008.
- Caroline Schaerer, Andrea Baranzini, José Ramirez & Philippe Thalmann (2008): «Assessing the Impacts of Discrimination and Prejudice in the Geneva and Zurich Housing Markets.» Draft, Unpublished, July 2008.
- Andrea Baranzini & Caroline Schaerer (2007): «A Sight for Sore Eyes: Assessing the Value of View and Landscape Use on the Housing Market». Genève: Haute École de Gestion de Genève, *Working paper* HES-SO/HEG-GE/C—07/1/1—CH, April 2007.
- Andrea Baranzini, José Ramirez, Caroline Schaerer & Philippe Thalmann (2006): «Feel it or Measure it. Perceived vs. Measured Noise in Hedonic Models.» Genève: Haute École de Gestion de Genève, *Working paper* HES-SO/HEG-GE/C—06/7/1—CH, October 2006.

