

# Loyers à Genève: les étrangers peu formés paient plus cher que les Suisses!

## INÉGALITÉ

D'après une enquête universitaire genevoise, la différence de prix atteint 5% selon l'origine et le niveau éducatif.

FABRICE BREITHAUPT

Une récente étude du Laboratoire de l'immobilier et du logement (LIL) de la Haute école de gestion de Genève (HEG) interpelle par ses résultats. Ses auteurs ont décelé une discrimination envers la population étrangère sur le marché locatif genevois. Celle-ci se double d'une discrimination par rapport au niveau éducatif.

Près de 700 francs de plus par an

Ainsi, à Genève, un ménage étranger à faible niveau d'éducation (qui ne dépasse pas le niveau de l'école obligatoire, complétée au maximum par une formation professionnelle non certifiée) paie son loyer en moyenne 5% plus cher qu'un

foyer genevois ou confédéré de faible niveau éducatif, et ce, pour exactement le même appartement. Ce qui représente une différence annuelle de 700 francs environ.

A titre de comparaison, cette différence est plus marquée à Zurich, où les étrangers paient leur loyer 7% de plus que les Suisses, soit une différence annuelle de près de 1000 francs.

A noter que, pour un même logement, la différence de loyer entre les étrangers à haut niveau de formation et les Suisses de même niveau s'abaisse à 2,5%, mais demeure.

Pour information, à Genève où à Zurich (en se basant sur les données du Recensement fédéral de la population de 2000), la proportion d'individus à faible niveau de formation atteint 30% environ de la population active (âgée de plus de 16 ans). Ce pourcentage est composé à 17% de Suisses et à 13% d'étrangers. A l'inverse, parmi les 70% de personnes à haut niveau éducatif, se trouvent 57% d'Helvètes et seulement 13% d'étrangers.

Appartements de moins bonne qualité

L'étude de la HEG révèle également qu'au moment du changement de bail, les populations étrangères de faible niveau éducatif suppor-

tent une augmentation du loyer qui est plus élevée. Et qu'en plus, elles occupent souvent des appartements de moins bonne qualité, avec notamment une surface plus petite par habitant.

Voilà pour les constats. Quid des explications? Les chercheurs n'en fournissent aucune, en tout cas pas dans leur étude. «Nous avons voulu d'abord quantifier précisément le phénomène», explique Andrea Baranzini, professeur à la HEG et l'un des auteurs de ce rapport. Qui avance toutefois quelques hypothèses: «Les étrangers connaissent moins bien le marché locatif local. Ils ne possèdent pas non plus des réseaux de connaissances très étendus. Ils ignorent aussi probablement la possibilité offerte par le droit du bail de contester le loyer initial de l'appartement. Du coup, ils ont moins de facilité et moins de possibilités de trouver un appartement de meilleure qualité et d'un prix moindre. En outre, ils n'ont pas toujours planifié de rester à long terme chez nous. Il est donc possible que, pour les propriétaires et pour les régies, les étrangers représentent un risque plus grand et que, dans certains cas, les premiers appliquent sur le loyer des seconds une sorte de surprime étranger».



Logement à Genève. L'étude de la Haute école de gestion (HEG) révèle qu'au moment du changement de bail, les populations étrangères de faible niveau éducatif supportent une augmentation du loyer qui est plus élevée que celle imposée aux Suisses de même niveau de formation, et pour exactement le même logement. (OLIVIER VOGELSANG)

## «Sournoise discrimination»

Interrogée, l'Asloca - Genève, par la voix de François Zutter, avocat au sein de l'organisation de défense des locataires, salue cette étude, mais déplore l'absence d'explication à ces constats. Celui-ci dénonce une «sournoise discrimination», contre laquelle il est difficile de se défendre. «La contesta-

tion du loyer initial fondée sur une telle discrimination est impossible. Il faut donc conseiller une contestation «ordinaire» du loyer initial, fondée sur le fait que le loyer est abusif au sens du Code des obligations. Cette contestation se fait auprès de la commission de Conciliation en

matière de baux et loyers dans un délai de 30 jours à compter de la prise de possession de l'appartement», recommande l'homme de loi.

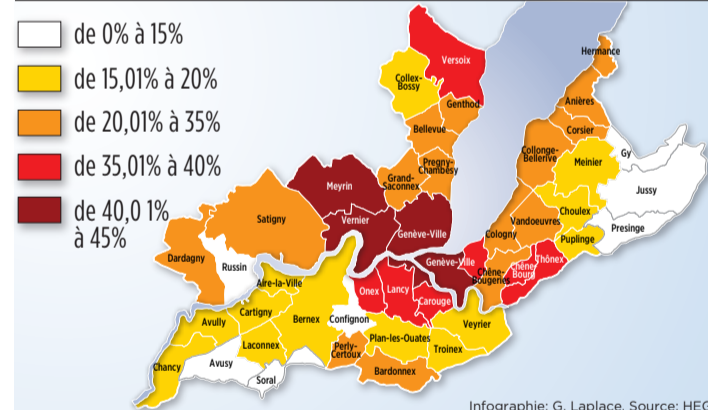
Pour sa part, invitée à réagir, la Société des régisseurs de Genève n'a pas répondu à nos multiples sollicitations. (fb)

## Méthodologie

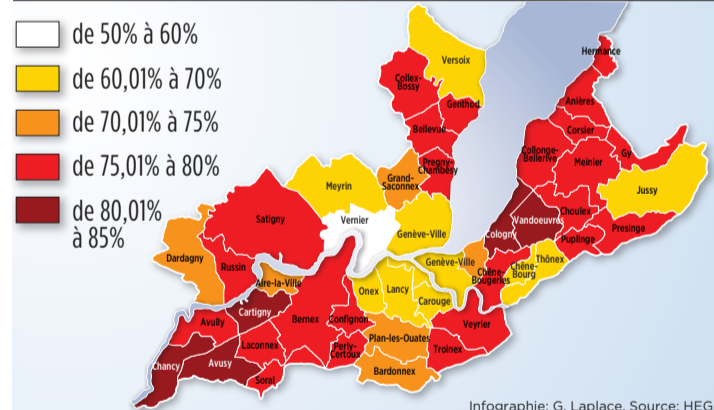
L'étude a été effectuée sur 42 000 appartements à Genève, en tenant compte de nombreuses variables liées à l'appartement (par exemple, le nombre de pièces et la surface de l'appartement), à l'immeuble (année de construction, nombre d'étages) et au quartier (densité de la population, espaces verts, bruit, etc.).

Par ailleurs, l'analyse a tenu compte des données relatives aux locataires, comme la durée de résidence dans l'appartement et bien sûr leurs caractéristiques individuelles. FB

### POURCENTAGE D'ÉTRANGERS PAR COMMUNE DANS LE CANTON DE GENÈVE



### POURCENTAGE D'INDIVIDUS AVEC UN HAUT NIVEAU DE FORMATION PAR COMMUNE



## TRIBUNE DE GENÈVE

IMMOBILIER  
Supplément paraissant le mardi  
Rédacteur en chef responsable: Pierre Ruetschi  
Rédaction: Fabrice Breithaupt. ☎ 022 322 38 27  
Annonces immobilières: Caroline Golé, Publicitas. ☎ 022 807 34 64, caroline.golereverchon@publicitas.com  
Publicité: Maik Mangione. ☎ 022 807 34 00  
Direction, rédaction: 11, rue des Rois, 1204 Genève. Une publication d'Edipresse Suisse.  
Département Marché Rubriques: Stéphanie Bodmer-Brühlhart. ☎ 021 349 42 14  
Courriel: immo@tdg.ch

## VENTE

### GENÈVE À VENDRE

**MEINIER**

Cadre de verdure et de sérénité  
**BELLE VILLA INDIVIDUELLE**  
Lumineuse, spacieuse, à l'abri des regards. Salon/salle à manger avec cheminée, 4 chambres, 2 bains. Sous-sol aménagé. Surface habitable: 250 m<sup>2</sup>. Terrain: plus de 1'550 m<sup>2</sup> avec piscine.  
**CHF 3'490'000.-**  
Vente en nom: 022 849 61 40

**CONCHES**

Charme et caractère pour cette  
**VILLA D'ENVIRON 280 m<sup>2</sup> HABITABLES**  
Poutres apparentes, 6 chambres, 4 salles de bains, piscine, salle de fitness.  
Terrain: plus de 1'000 m<sup>2</sup>.  
**CHF 3'500'000.-**  
Vente en nom: 022 849 61 40

**EAUX-VIVES**

Sous les toits de la ville  
**SUPERBE APPARTEMENT CONTEMPORAIN DE 4 PIÈCES**  
Objet exclusif dans bâtiment fin XIX<sup>ème</sup> siècle. Hauts plafonds, équipements haut de gamme.  
Surface: 118 m<sup>2</sup>.  
**Prix sur demande**  
Vente en nom: 022 849 61 40

**PETIT-SACONNEX**

En parfait état  
**SUPERBE APPARTEMENT DE 7 PIÈCES**  
4 chambres, 3 salles d'eau.  
Surface: 154 m<sup>2</sup>.  
3 loggias: 2x7 m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup>. Box.  
**CHF 1'700'000.-**  
Vente en nom: 022 849 61 40

### THÔNEX

Belle villa individuelle de plain pied, 7 pièces, 3 bains, bureau, très grand sous-sol entièrement aménagé avec grandes fenêtres, magnifique carnotzet avec cuisinette, cheminée, four à pizza, garage 2 voitures, terrain 900 m<sup>2</sup>  
**Fr. 1'495'000.-**  
☎ 022 794 23 42  
☎ 079 213 26 52

### Vous cherchez une maison?

**homegate.ch**  
Le portail de l'immobilier

### Saint-Jean

Au 1er étage d'un immeuble ancien en excellent état, appartement à rénover de 4 pièces, traversant, de 104m<sup>2</sup>, hall d'entrée, 2 chambres, 1 salle de bain, 1 salon, 1 cuisine, WC séparé, balcon de 4,7 m<sup>2</sup>, cave.  
**Frs. 750 000.-**  
☎ 022 735 22 35 - 079 735 22 35