

# Les étrangers paient des loyers plus élevés

**Recherche** Des universitaires romands parlent de discrimination et de préjudice devant l'écart de prix allant jusqu'à 7% pour un logement de taille et qualité égales, en faveur des Suisses



A Genève, selon les auteurs de l'étude, un chef de famille étranger de formation modeste paie un loyer 5,2% plus cher qu'un Suisse pour le même objet. ARCHIVES

**Emmanuel Garessus, Zurich**

La presse évoque des cas de loyers exorbitants pour de pitoyables logements attribués à des étrangers. Une étude de chercheurs romands dépasse ces anecdotes. Andrea Baranzini, Caroline Schaerer, Jose Ramirez, professeurs à la HEG Genève et Philippe Thalmann (EPFL) tentent de savoir s'il existe une discrimination à l'égard des étrangers sur deux grands marchés, Genève et Zurich. Ils mettent en évidence une différence de prix sur la seule base de la nationalité, à qualité de logement égale.

Pour une habitation offrant les mêmes caractéristiques, un étranger paie 2,3% de plus qu'un Suisse

à Genève et 2,6% de plus à Zurich. Les auteurs n'observent aucune différence entre étrangers, qu'ils soient d'un pays de l'OCDE ou d'un autre et les autres.

Le niveau de formation joue un rôle clé. A Genève, un chef de famille étranger de formation modeste paiera un loyer 5,2% plus cher qu'un Suisse pour le même objet, en moyenne, et à Zurich 6,8% de plus. Si l'on compare les ménages disposant d'une formation élevée, l'écart est de 2,3%. Ces résultats, publiés dans la dernière livraison de la *Revue suisse d'économie et de statistique*, conduisent les auteurs à parler de «ségrégation, préjudice et discrimination».

Les chercheurs s'appuient sur la

méthode dite hédoniste. Celle-ci a été développée dans les années 1950 aux Etats-Unis pour comparer les immeubles, avec des estimations fondées sur des facteurs liés à la construction et à la géographie. En langage économique, on dira que cette méthode suppose que les objets hétérogènes sont évalués sur l'utilité de leurs différentes caractéristiques.

Tout le travail consiste alors à se pencher sur chacune de ces caractéristiques. Les auteurs distinguent le facteur structurel (nombre de pièces), l'accessibilité (proximité des transports publics), la qualité de l'environnement (bruits) et le voisinage (espaces verts). Les résultats

dépendent naturellement des hypothèses. Dans le cas présent, il s'agit de celle d'un marché du logement concurrentiel. Mais au final, la nationalité ou toute autre caractéristique de l'acheteur ne devrait pas affecter le loyer.

La littérature économique donne quantité de raisons qui expliquent pourquoi des groupes socio-économiques différents paient des prix différents. Des raisons liées à l'offre de logements, et à la demande.

Pour l'offre, la recherche a par exemple montré le coût supérieur d'un contrat signé avec des locataires non-Blancs en raison d'une plus grande taille des familles concernées et des conditions éco-

nomiques plus modestes. Une étude suisse a aussi souligné la réticence des propriétaires à louer un logement à des étrangers en raison d'une plus grande incertitude des paiements.

### Moindres capacités de négociations

Les raisons d'une différence de loyer sont parfois liées à la de-

mande. Les femmes, les locataires qui signent leur premier contrat de loyer et les pauvres ont un moindre pouvoir de négociation. De manière générale, le manque d'information sur le marché local du logement ou le moindre pouvoir de négociation semblent deux critères majeurs.

Andrea Baranzini et ses collègues utilisent les statistiques du

recensement. Ils en éliminent les individus travaillant auprès d'organisations internationales, en raison de leur statut particulier. Ils distinguent entre locataires de formation modeste (école obligatoire) et élevée (secondaire et tertiaire). Ainsi 23% des Suisses et 46% des étrangers ont un bas niveau de formation. Ils omettent les membres de coopératives et les

propriétaires occupant leur logement. Au total, l'étude porte sur 42162 observations à Genève et 26489 à Zurich. Il en ressort que 37% des chefs de famille sont étrangers à Genève et 18% d'entre eux sont de formation modeste.

## Ne pas négliger les limites de la méthode

### Commentaire

L'étude d'Andrea Baranzini et de ses collègues contribue à la recherche sur le marché immobilier suisse. Une réserve et un avertissement doivent cependant l'accompagner. La réserve d'abord: l'hypothèse

majeure de la méthode hédoniste, celle qui est employée, est celle d'un marché concurrentiel du logement. Or, sous la pression des locataires, la concurrence est fortement limitée sur ce marché. Ce qui, chacun en convient, limite la création

de logements et le dynamisme du secteur. En outre, les statistiques de qualité de l'environnement, comme la façon dont le bruit est mesuré, peuvent être améliorées.

L'avertissement concerne, lui, l'accusation de discrimination. Tout le monde est certes

égal devant la loi, mais un traitement inégal ne signifie pas nécessairement discrimination. Il est important de maintenir la liberté de contracter (LT du 3 mai 2005). La liberté de choix, les préférences et les goûts font aussi partie du domaine privé. **E. G.**