

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

La répartition géographique des locataires

En se basant sur les données du recensement fédéral de la population, nous avons calculé des variables représentant la répartition géographique des locataires pour Genève et Zurich afin de tenir compte de la composition socio-économique des quartiers. Dans ces deux régions, la population étrangère se concentre plutôt au centre-ville. Par ailleurs, une concentration plus forte en centre-ville de personnes dont le niveau d'éducation est faible est également observée. Toutefois, le degré de ségrégation résidentielle est relativement faible.

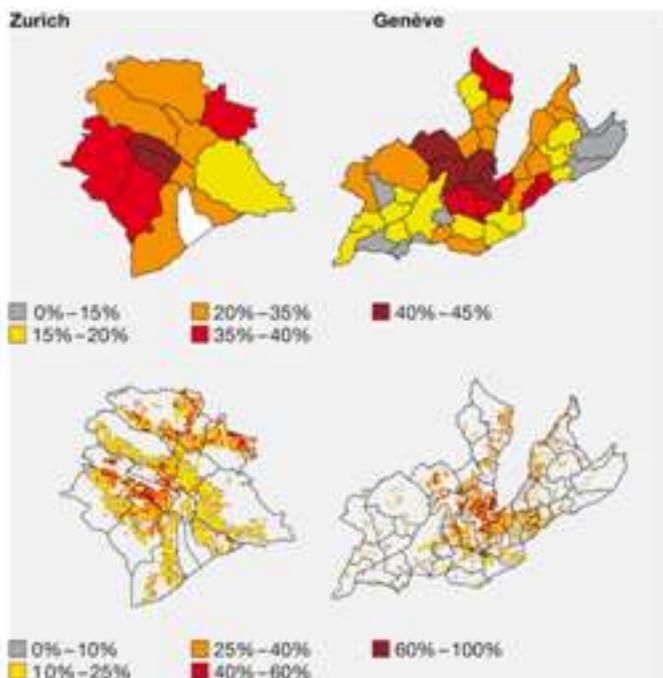


Fig. I – Pourcentage de population étrangère par quartier (en haut) et hectare (en bas) à Genève et Zurich

Dans cette figure on a représenté la proportion de la population étrangère par quartier (couleurs jaune-brun) 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.

Les attentes relatives au cadre de vie, aux conditions d'habitation et à un meilleur environnement augmentent sans cesse. Dans ce contexte, nos travaux portent 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 (le nombre de pièces, l'année de construction de l'immeuble, etc.), mais aussi celles propres à son environnement, comme par exemple le cadre urbain autour de l'immeuble, la vue et le confort sonore. Au-delà de la situation du marché immobilier, la qualité de vie environnementale, la tranquillité et la beauté du paysage auxquelles tout un chacun aspire ont bel et bien un prix. Lequel ?

Qui paye plus cher ?

Le faible degré de ségrégation résidentielle n'exclut pas l'existence de discrimination résidentielle envers une certaine catégorie de la population. Si la population étrangère paie en moyenne 2% à 3% plus cher pour leur logement que les Suisses, toutes choses égales par ailleurs, ce sont les étrangers bénéficiant d'un faible niveau d'éducation qui sont le plus discriminés. En effet, à Genève, un ménage étranger à faible niveau d'éducation paie en moyenne 5% plus cher qu'un ménage suisse avec un niveau d'éducation comparable. La différence de loyer entre les étrangers à haut niveau d'éducation et les Suisses à haut niveau d'éducation n'est comparativement que de 2,5%.

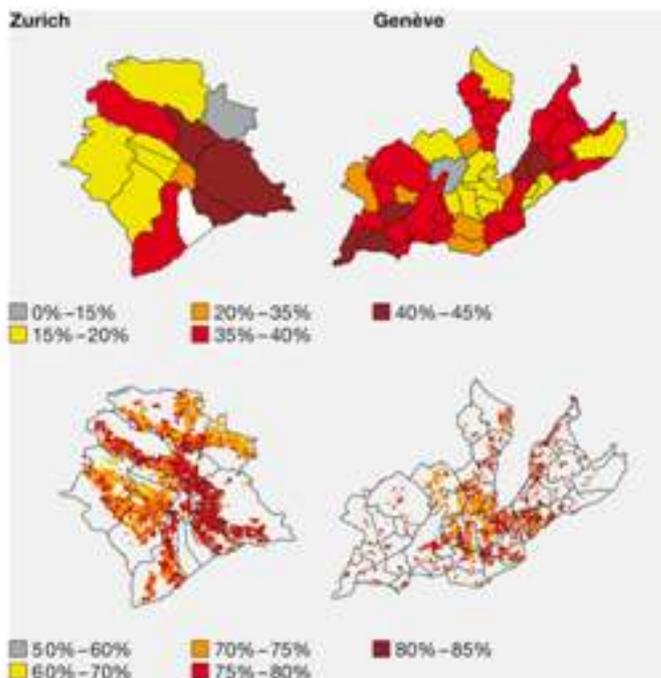


Fig. II – Pourcentage d'individus avec haute éducation par quartier (en haut) et hectare (en bas) à Genève et Zurich

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).