

05.02.2004 - 10:45 Uhr

Qui paie les loyers les plus équitables de tout le pays? comparis.ch dessine la carte des loyers suisses

Zurich (ots) -

Le site internet comparatif, comparis.ch, a collecté les données d'environ 30'000 logements dans le cadre de son opération "Calculez votre loyer comparatif". comparis.ch publie aujourd'hui les dernières statistiques sur les loyers en Suisse. Les résultats révèlent par exemple que 8 % des Suisses payent des loyers tellement élevés, qu'ils seraient considérés comme abusifs par le nouveau droit du bail. Ou alors les cantons réputés chers comme Zurich, Vaud et Zoug affichent les loyers les plus équitables ; ou encore que les jeunes célibataires habitant seuls disposent d'environ un quart de surface de moins que les personnes plus âgées habitant seules.

Plus de 21'000 descriptions de logement émanant des internautes de comparis.ch des cantons de ZH, BE, BS, BL, AG, SG, LU, TG, ZG, SO, FR, VD et NE, ont été dépouillées pour ce communiqué de presse. Ces derniers ont pris connaissance fin janvier du montant très représentatif de leur loyer comparatif, les autres internautes dans l'intervalle. Le loyer comparatif est le prix indicatif (*) déterminé pour un logement présentant les mêmes caractéristiques (localisation, surface, équipement, ancienneté etc...). comparis.ch montre ainsi sur la base de ces critères, ce que chaque logement vaut réellement. Le loyer comparatif est donc un indicateur du niveau d'équité du loyer.

Le pourcentage élevé surprenant de 8 % représente le nombre de locataires payant des loyers si élevés qu'il seraient considérés comme abusifs par le nouveau droit du bail : ces loyers se situent au moins 15 % au dessus du loyer comparatif. La plupart de ces logements surpayés se trouvent dans le canton de Vaud, représentant presque 9 % des logements. L'autre extrémité de cette échelle peu glorieuse se dessine dans le canton de Thurgovie avec 6 % des logements.

Habiter dans le Nord Ouest de la Suisse se paie trop cher

Comme le révèle l'enquête de comparis.ch, le niveau équitable (écart par rapport au loyer comparatif = 0) des loyers est légèrement dépassé dans tous les cantons examinés : les écarts par rapport au loyer comparatif figurant dans le tableau 1 montre que les loyers effectifs sont égaux ou supérieurs de 1.6 % aux loyers comparatifs.

Tableau 1: Nord Ouest de la Suisse trop cher -Zurich et Zoug
relativement bon marché

Loyers comparatifs par canton toutes catégories de logement
confondues

Loyer comparatif	Ecart par rapport au loyer comparatif en %	
SO	1228	1.6
BL	1391	1.4
BE	1279	1.2
BS	1271	1.2
NE	1100	1.1

FR	1292	1.0
SG	1288	0.9
TG	1247	0.9
LU	1375	0.8
AG	1400	0.8
ZH	1620	0.6
VD	1338	0.4
ZG	1862	0.3

Il y existe cependant des différences cantonales intéressantes. Les loyers effectifs des cantons de Soleure, de Berne et de Bâle (BS et BL), sont ceux qui excèdent le plus nettement les loyers comparatifs. En revanche, les loyers sont souvent relativement bon marché dans les cantons réputés pour être chers, Zoug et Zurich. Là, comme dans le canton de Vaud d'ailleurs, les loyers effectivement payés dépassent à peine les loyers comparatifs. Le loyer comparatif en témoigne : Zurich et Zoug sont certes chers mais le valent ; Soleure est vraiment bon marché mais devrait être encore moins cher.

Plus le niveau d'équipement est élevé et moins ...

Il va de soi que les logements offrant un meilleur niveau d'équipement sont plus chers. Pourtant, il est intéressant de voir que les logements les mieux équipés sont tout de même relativement bon marché. Comme l'indique le tableau 2, le loyer effectif des logements du niveau 6 sont inférieurs de 1.6 % au loyer comparatif. Ainsi, le nanti se voit encore offrir le peu qui lui manquait.

Tableau 2 : plus le niveau d'équipement est élevé et moins ...

Niveau d'équipement	Loyer comparatif	Ecart par rapport au loyer comparatif en %	Durée moyenne de location
0	992	-0.1	7.3
1	1104	0.1	6.2
2	1278	1.1	5.7
3	1488	0.4	4.7
4	1655	2.1	3.8
5	1839	1.2	3.6
6	2047	-1.6	3.6

Echelle de notation : 0 = standard le plus bas, 6 = standard le plus élevé.

Un point par équipement présent: lave-vaisselle, plaque à induction, machine à laver, parquet, chauffage au sol, cheminée.

Ce sont les logements de niveau 4 qui affichent le plus gros écart. Manifestement, les bailleurs réussissent à retirer le loyer maximum des logements offrant ce niveau d'équipement (4), bon mais pas excessif. Il est à également à noter que plus le niveau d'équipement est élevé et plus la durée moyenne de location est courte. Les locataires restent plus longtemps dans les logements modestes et bon marché (niveau d'équipement entre 0 et 1).

Qu'en est-il aussi de la répartition du niveau d'équipement par tranche d'âge ? Le tableau n° 3 montre que ce sont particulièrement les plus jeunes (les 20-24 ans) et les plus âgés (les 65-69 ans) qui résident dans les logements modestes. Les logements à niveau d'équipement moyen (niveau 2-3) sont représentés à égalité chez toutes les tranches d'âge. Ceux présentant le meilleur niveau d'équipement (niveau e 4-6) sont en revanche nettement plus souvent habités par les 30-59 ans.

Tableau n°3: les plus jeunes et les plus âgés se partagent les logements modestes Répartition des logements en % selon les tranches d'âge et le niveau d'équipement

	20-24	30-34	40-44	50-54	60-64					
		25-29	35-39	45-49	55-59	65-69				
0-1	37%	27%	23%	21%	21%	23%	25%	24%	26%	29%
2-3	41%	42%	41%	40%	39%	40%	39%	40%	42%	45%
4-6	22%	30%	37%	39%	40%	37%	36%	37%	32%	26%

Les plus petits logements bénéficient d'un "rabais sur loyer"

Les logements de petite surface, moins de 50 m2, présentent de loin le meilleur rapport qualité-prix. Parmi tous les cantons analysés, leur loyer effectif se situe en moyenne 10 % au-dessous du loyer comparatif, soit un coût d'environ 92 francs de moins par mois. Cet écart pourrait avoir pour origine la moindre prise en compte du poste incompressible cuisine, salle de bains etc... dans le prix des petits logements que ce qu'elle ne devrait être en réalité. Ceci représente une sorte de rabais pour les petits logements. Ce sont surtout les plus jeunes locataires qui en profitent. 39 % des logements de moins de 50 m2 sont loués par des 20-29 ans. Ces jeunes locataires habitent en plus dans les plus modestes des petits logements : les loyers des 20-24 ans habitant dans moins de 50 m2 sont ainsi 14 % moins cher que le loyer comparatif, soit 118 francs par mois, et ceux des 25-29 ans, se situent 11 % en dessous (95 francs).

Les personnes plus âgées vivant seules disposent en général d'une surface plus grande

Dans toute la Suisse et ce quelle que soit la taille du foyer, la surface disponible augmente de pair avec l'âge du locataire, allant de 43 m2 pour les 20-24 ans à 52 m2 pour les 75-79 ans.

L'âge n'est toutefois pas le seul à jouer un rôle décisif à ce niveau; le nombre de personnes vivant dans le logement également:

- chez les personnes vivant seules, le déséquilibre entre les personnes plus mûres et les jeunes est particulièrement marqué. Les célibataires de 20-24 ans disposent ainsi de 48 m2 par tête alors que les 45-64 ans ont 75 m2 pour eux tous seuls.
- parmi les personnes vivant à deux, la différence est nettement moins importante : elle va de 40 m2 (20-24 ans) à 50 m2 (35-64 ans) par personne.
- dans les foyers comptant trois membres, les proportions sont stables (indépendamment de l'âge, 30-35 m2 par personne).
- les proportions sont également indépendantes de l'âge dans les foyers de 4 personnes et plus: la surface par personne y diminue plus il y a de membres - passant d'à peu près 27 m2 (foyer de 4 membres) à environ 20 m2 (6 membres).

(*) Sauf précision explicite, toutes les données de ce communiqué s'appuient sur la médiane, c'est à dire sur la valeur du milieu (50 % des effectifs au dessous, 50 % au-dessus) des séries analysées et classées par taille. La médiane est une valeur moins influencée par les dispersions statistiques que la moyenne et est donc plus représentative.

Kontakt:

André Kienzle
Directeur de communication

Tél. +41/1/360'52'62
Fax +41/1/360'52'72
E-mail: andre.kienzle@comparis.ch
Internet: www.comparis.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100471590> abgerufen werden.