

Communiqué de presse

comparis.ch sur les loyers d'un 4½ pièces en fonction de la localité

Tour de Suisse des logements

Un appartement type de 4½ pièces coûte en moyenne 3900 CHF par mois à Genève, contre 2950 à Zurich. On s'en sort bien mieux à Bâle et à Berne, pour 2150 et 2100 CHF respectivement. Tels sont les résultats d'une analyse de près de 250 000 annonces, effectuée par comparis.ch, le comparateur sur Internet. Cette étude permet pour la première fois de chiffrer les différences entre les offres immobilières.

Zurich, le 31 janvier 2012 – Un 4½ pièces type peut revenir à presque 5 fois plus ou 5 fois moins cher, selon la localité. Au centre de Genève (code postal 1204), par exemple, le loyer moyen s'élèvera à 4850 CHF, alors qu'il ne faudra déboursier que 1000 CHF à Nesslau-Krummenau dans le district de Toggenburg : un écart de 3850 CHF entre l'offre de 2011 la plus chère et la meilleure marché pour le genre d'appartement pris en compte dans le calcul de comparis.ch, le comparateur sur Internet.

Dans le cadre de son analyse, comparis.ch a fait un tour de Suisse virtuel pour ce logement type : un 4½ pièces de 100 m², de moyen standing, avec balcon. C'est sur ces critères que repose un modèle statistique découlant des données de quelque 250 000 annonces de logement, publiées en 2011. Il s'agit là des offres trouvées sur tous les portails immobiliers accessibles via comparis.ch. C'est en exclusivité que la méthode de comparis.ch (voir encadré) permet de quantifier les écarts entre les différentes offres immobilières, et ce en fournissant des prix concrets, ainsi que d'illustrer ceux-ci sur une carte de la Suisse.

Rien en dessous de 2400 CHF au bord du lac Léman

Parmi les localités peu économiques, citons en particulier deux zones en bord de lac : d'une part, autour des lacs de Zurich, de Zoug et des Quatre Cantons, d'autre part autour du lac Léman. En moyenne, aucun 4½ pièces type pour moins de 2400 CHF dans l'arc lémanique, à l'exception de Puidoux et de Vevey : 2200 CHF chacun. Le loyer moyen dépasse même la barre des 3000 CHF dans plusieurs communes de cette région. En ville de Genève, par exemple, il atteint 3900 CHF, fluctuant entre 3350 CHF pour le code postal 1203 et 4850 CHF pour le code postal 1204.

Jonas Grossniklaus de comparis.ch à ce sujet : « Genève, la métropole des diplomates et financiers, est encore plus chère que Zurich ». En effet, à Zurich, le loyer moyen pour notre appartement type se monte à 2950 CHF. À noter toutefois que le prix varie fortement en fonction du quartier : le centre ville (4400 CHF, code postal 8001) est encore plus ruineux que les communes de la côte d'or zurichoise, comme Zollikon (3350 CHF), Küsnacht (3500 CHF) ou Erlenbach (3150 CHF). Mais les loyers sont parfois tout aussi exorbitants de l'autre côté du lac. Jonas Grossniklaus explique qu'« en matière de location, la réputation de la côte d'or est en partie un mythe, car la proximité de la ville de Zurich pèse tout autant dans la balance ». Dans les faits, le loyer n'est pas non plus donné à Kilchberg (moyenne de 3050 CHF) ou à Rüschlikon (3800 CHF). Dans l'ensemble, il ressort de cet examen qu'aucune commune ne propose ce 4½ pièces pour moins de 2600 CHF en moyenne, et ce dans tout le bassin inférieur du lac de Zurich, de Meilen sur la rive droite à Oberrieden sur la gauche. Situation identique au bord du lac de Zoug : la proximité de la ville de Zoug (3000 CHF) influe de manière décisive sur le prix. La seule commune affichant un loyer moyen de moins de 2200 CHF est Arth (1950 CHF).

Destinations de vacances : des zones d'habitation coûteuses

Le niveau des loyers est étonnamment haut dans les Grisons par rapport aux régions de montagne comme le Jura ou le Valais. En effet, il faut compter plus de 2000 CHF par mois dans de nombreuses localités de ce canton. En Engadine, c'est Saint-Moritz qui remporte la palme, avec 3900 CHF. Le nombre d'annonces à disposition pour les autres localités du district de Maloja n'ayant pas suffi à l'établissement d'un calcul communal, l'analyse est basée sur la moyenne du district : toute l'Engadine bascule ainsi dans le rouge foncé, et ce en raison de la seule ville de Saint-Moritz.

Le niveau des prix dans les communes voisines de Saint-Moritz devrait cependant lui aussi se révéler important car, comme l'explique Jonas Grossniklaus de comparis.ch, une certaine tendance ressort de l'analyse des offres immobilières : « Les destinations de vacances prisées sont aussi des zones d'habitation coûteuses ». Par exemple, les régions de ski et de randonnée comme Flims (2450 CHF) ou Davos (2300 CHF) ainsi que d'autres localités du district de Prättigau font partie des communes où l'appartement en question est plutôt cher. La région autour de la station de ski valaisanne de Crans-Montana s'affiche dans la même lignée, avec des loyers allant jusqu'à 2050 CHF. Pour ce qui est du Tessin, on observe le même phénomène à Ascona, où notre 4½ pièces vaut 2450 CHF en moyenne, par rapport à 1850 CHF juste à côté, à Locarno, ou 2000 CHF à Lugano.

Villes et bords de lacs offrent également de bons prix

Si l'on considère toute la Suisse, il existe aussi des zones périphériques moins avantageuses que leurs villes respectives. Ainsi, notre logement type reviendra plus cher à Ennetbaden (2450 CHF) qu'à Baden (2100 CHF). Idem dans la région de Bâle : 2550 CHF à Bottmingen contre 2150 CHF en ville. Et les alentours de Berne, où notre loyer s'élève à 2100 CHF, ne font pas exception à la règle, notamment à Bremgarten où il se monte à 2250 CHF. Dans ces exemples, la situation aux abords immédiats des villes joue un rôle non négligeable, comme l'exprime Jonas Grossniklaus : « De nombreux locataires souhaitent bénéficier des avantages de la ville, sans toutefois vivre en plein centre. »

Parallèlement, les exemples de Berne et de Bâle démontrent que grande ville ne signifie pas automatiquement loyers ruineux. Il en va de même des régions en bord de lacs : avoir les pieds dans l'eau ne rime pas forcément avec chérot, car ni le lac de Constance, ni le Seeland (lacs de Bienne, de Neuchâtel et de Morat), ni l'Oberland bernois (lacs de Thoune et de Brienz) ne se caractérisent par des factures particulièrement salées. Toutefois, la carte de comparis.ch montre que dans ces régions également, les communes au bord de lacs ont tendance à se révéler moins avantageuses que les autres.

« Tour de Suisse des logements »

comparis.ch, le comparateur sur Internet, a effectué un tour de Suisse virtuel pour un logement type de 4½ pièces, 100 m², moyen standing, avec balcon. C'est sur ces critères que repose un modèle statistique découlant des données de quelque 242 406 annonces de location, publiées en 2011. L'analyse inclut la totalité des offres pertinentes des portails immobiliers intégrés au moteur de recherche de comparis.ch. Parmi ces derniers figurent tant les quatre géants (Homegate, Immoscout24, Newhome et Immostreet) que de nombreux plus petits prestataires.¹ Le prix moyen d'un logement type virtuel dans une localité donnée a pu être déterminé lorsque plus de 50 annonces étaient disponibles pour le code postal en question. Pour des raisons statistiques, les montants ont été arrondis à la cinquantaine de francs supérieure ou inférieure. Les prix moyens ont ensuite été illustrés sur une carte de la Suisse. Lorsque moins de 50 annonces étaient disponibles pour une commune donnée, la moyenne des loyers dans les communes du même district (pertinentes dans le cadre de cette analyse) a été utilisée. Ce calcul a permis de tirer des conclusions quant au loyer moyen requis pour un logement type de 4½ pièces dans une localité donnée. Les données de référence se basent sur des offres de location trouvées sur Internet et non aux loyers effectivement payés.

À l'intention de la presse :

Vous trouverez ci-joint une carte illustrant les loyers dans toute la Suisse. Sur demande, nous vous en ferons volontiers parvenir une spécifique à votre région.

Pour de plus amples informations :

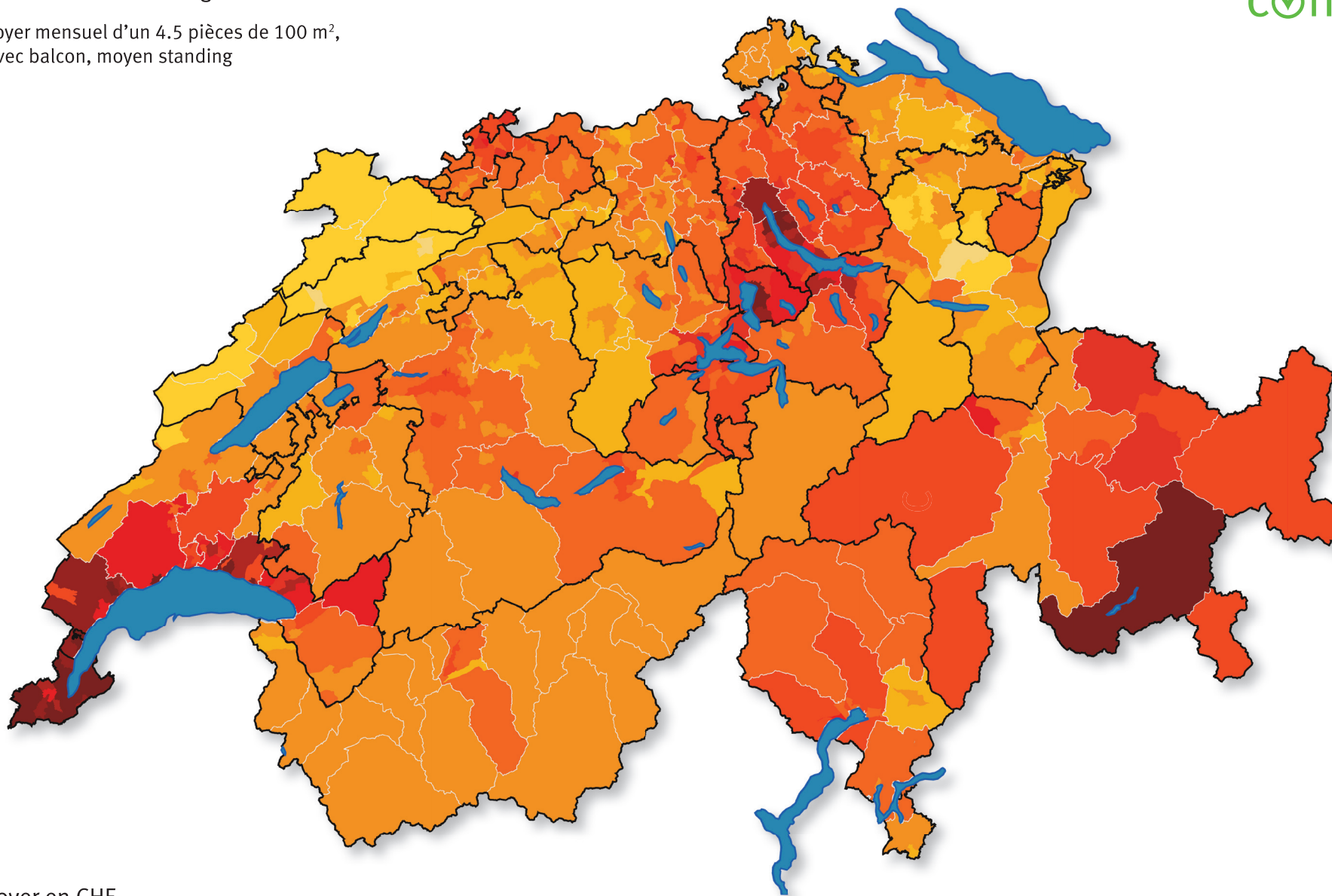
Jonas Grossniklaus
Service de presse
Tél. : 044 360 34 00
E-mail : media@comparis.ch
www.comparis.ch

¹ Vous trouverez la liste de tous les portails immobiliers compris dans le calcul sur : <http://fr.comparis.ch/immobilier/immobilierportale.aspx>.

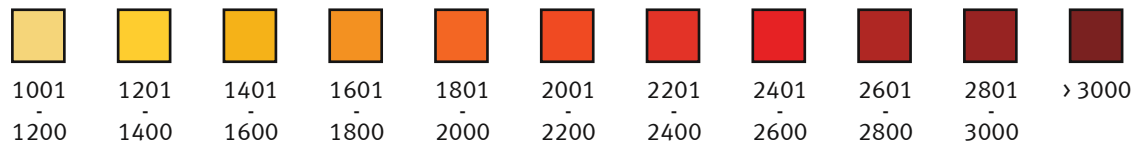
Tour de Suisse des logements

Loyer mensuel d'un 4.5 pièces de 100 m²,
avec balcon, moyen standing

comparis.ch



Loyer en CHF



Source: comparis.ch
Carte: Office fédéral de la topographie,
Wikimedia Commons