

22 octobre 2024

# Communiqué

## ***L'Indicateur d'attractivité résidentielle 2024 d'UBS***

**Lors de la recherche d'un lieu de résidence, des facteurs tels que l'infrastructure locale, les offres de loisirs et les coûts du logement jouent un rôle crucial. En fonction de ces trois éléments, le nouvel *Indicateur d'attractivité résidentielle* d'UBS calcule où il est préférable de vivre dans les régions suisses.**

Zurich, 22 octobre 2024 – Selon le nouvel *Indicateur d'attractivité résidentielle* du *Chief Investment Office* (CIO) d'UBS Global Wealth Management (UBS GWM), les centres de taille moyenne dans dix des treize régions analysées offrent la plus grande attractivité pour une famille avec deux enfants et avec des ressources financières moyennes.

Cela inclut Locarno et Vevey, ainsi que les chefs-lieux Aarau, Coire, Fribourg, Lucerne, Neuchâtel, Sion, Soleure et Saint-Gall. En plus de ces centres de taille moyenne, la liste des meilleures communes est complétée par Bâle, par Interlaken et par Morat. Les deux grands centres Berne et Lausanne se classent parmi les trois premiers de leurs régions respectives.

### **Centres attractifs mais coûteux**

Les communes les mieux classées dans l'*Indicateur d'attractivité résidentielle* sont souvent des endroits coûteux. Leur attractivité en a toujours fait des lieux de vie prisés, ce qui fait grimper les prix de l'immobilier. Cependant, ces coûts élevés de logement offrent quelque chose en retour : les communes les mieux classées se distinguent par une excellente infrastructure.

En effet, les habitantes et habitants ont accès à un large éventail de commerces, à des soins médicaux de qualité, à des écoles et à des services de garde d'enfants. L'offre de loisirs – qui va de nombreuses installations culturelles à diverses possibilités sportives, en passant par de vastes parcs et espaces de loisirs – est également variée dans les communes les plus attractives.

Cependant, en raison des coûts élevés du logement, ce ne sont pas les grands centres et les communes prestigieuses à faible taux d'imposition qui sont en tête du classement dans de nombreuses régions. La qualité de l'infrastructure et de vie ne peut pas toujours compenser les coûts de vie élevés.

Ainsi, dans la région de Zurich, les communes d'Aarau et de Schaffhouse devancent les communes du lac de Zurich. En Suisse romande, Vevey et Morges sont plus attractives que Lausanne, et au Tessin, Tenero-Contra et Muralto devancent Lugano. Il y a peu de communes qui, malgré une infrastructure et une qualité de vie supérieures à la moyenne, peuvent se vanter de coûts de logement inférieurs à la moyenne. Cela inclut Schaffhouse, Goldach, Rheinfelden, Yverdon-les-Bains et Delémont.

### **Coûts du logement comme obstacle**

Même les communes d'agglomération des grands centres offrent une attractivité résidentielle relativement élevée. Les plus attractives d'entre elles (par exemple Rheinfelden, Ittigen ou Uster) se distinguent par leur

accessibilité et par leur qualité de vie. En outre elles présentent souvent une charge fiscale moins élevée ou des loyers plus bas que les centres voisins.

Beaucoup de ces communes ont fortement grandi ces dernières années – également parce qu’elles ont pu créer relativement plus de nouveaux logements que de nombreux centres marqués par la pénurie. En revanche, les communes avec une forte exposition au bruit des avions au nord de Zurich ainsi qu’au nord-ouest de Genève, ou celles avec de grandes zones industrielles, restent loin de la liste des meilleurs lieux de résidence.

Pour les familles avec des revenus et patrimoines supérieurs à la moyenne, les centres restent des communes résidentielles attractives. En outre, les communes à faible taux d’imposition sont des lieux de vie intéressants pour ces ménages, car les coûts élevés du logement jouent un rôle secondaire pour eux.

Pour les familles avec des revenus et patrimoines inférieurs à la moyenne, les loyers et les dépenses fiscales représentent une part plus importante des dépenses totales. Par conséquent, les communes centrales coûteuses ne sont généralement pas envisageables pour elles. Les emplacements les plus chers au bord du lac de Zurich, du lac Léman et du lac de Zoug, ainsi que les célèbres destinations de montagne, ne sont pas abordables pour ces ménages. En revanche, des lieux de résidence moins chers en dehors des agglomérations proches des centres gagnent en attractivité pour eux.

### Top trois par région

Indicateur d’attractivité résidentielle pour le ménage moyen



Source: UBS

## Méthodologie – Les trois piliers de l'attractivité résidentielle

L'*Indicateur d'attractivité résidentielle* calcule l'attrait d'une commune en tant que lieu de résidence pour les familles avec deux enfants. Les comparaisons régionales sont prioritaires et il n'y a pas de classement national suisse car l'hétérogénéité spatiale de la Suisse complique les comparaisons significatives entre les communes de différentes régions.

Toutes les analyses sont effectuées pour trois types de ménages qui diffèrent par leur situation financière. Sauf indication contraire, les informations se réfèrent au ménage moyen avec un revenu brut annuel de 145 000 francs. Tous les calculs sont basés sur des ménages locataires afin de déterminer une attractivité résidentielle aussi étendue que possible.

Pour déterminer l'indicateur, une moyenne pondérée de trois piliers thématiques (infrastructure, loisirs et coûts du logement) est calculée pour chaque commune et pour chaque type de ménage, basée sur un total de 35 variables. Les coûts du logement reçoivent un poids plus élevé lorsque le revenu du ménage est plus bas. Les piliers infrastructure et offre de loisirs sont pondérés de manière égale.

Des informations détaillées sur la méthodologie sont disponibles dans l'étude.

## Liens

[Indicateur d'attractivité résidentielle d'UBS \(fr\)](#)

[UBS Wohnattraktivitätsindikator \(de\)](#)

## UBS Switzerland AG

### Contacts

Katharina Hofer, économiste, CIO d'UBS GWM  
Tél. +41-44-234 48 03, [katharina.hofer@ubs.com](mailto:katharina.hofer@ubs.com)

Thomas Rieder, économiste, CIO d'UBS GWM  
Tél. +41-44-236 87 68, [thomas.rieder@ubs.com](mailto:thomas.rieder@ubs.com)

Fabian Waltert, économiste, CIO d'UBS GWM  
Tél. +41-44-236 87 78, [fabian.waltert@ubs.com](mailto:fabian.waltert@ubs.com)

Claudio Saputelli, responsable *Swiss & Global Real Estate*, CIO d'UBS GWM  
Tél. +41-44-234 39 08, +41-77-448 71 29, [claudio.saputelli@ubs.com](mailto:claudio.saputelli@ubs.com)

[www.ubs.com/media](http://www.ubs.com/media)