

GEORGES-ANDRÉ CREYTON

Le hit-parade des communes romandes

Martigny-Combe

1

2

Hérémence

3

Grandvillard

4

Alle

5

Saint-Imier

6

Tavannes

7

Vallorbe

8

Penthaz

9

Bursins

ÉTUDE Une recherche de Credit Suisse, dont «L'Hebdo» publie en exclusivité le détail, bouleverse la carte de l'attractivité des agglomérations en Suisse.

REVENU DISPONIBLE Après déduction des impôts, des charges locatives, des assurances sociales et des taxes communales, la ville de Sion décroche la palme et Genève le bonnet d'âne.

AVENIR Fribourg est l'agglomération au plus fort potentiel de séduction et de croissance démographique.

UN DOSSIER RÉALISÉ PAR MICHEL GUILLAUME ET ALAIN REBETEZ.

CHRIS BLASER | REMO NAEGLI | EDIPRESSE | LUCIEN ZÜRCHER | THIERRY PORCHET | VINCENT AURITH | LIB | SACHA BITTEL

Une commune avantageuse. C'est quoi? Longtemps il n'y a eu qu'une seule et unique réponse à cette question: le taux d'imposition fiscale. Les impôts étaient le critère qui servait à distinguer les vertueux des prodiges, et à force d'être ressassés, les classements fiscaux ont dessiné une carte de la Suisse, avec ses enfers et ses paradis.

Mais les impôts, ce n'est pas la seule dépense d'un ménage, même si c'en est souvent la première. Ils représentent 12% du revenu brut d'un ménage suisse en moyenne, soit exactement le même pourcentage que les dépenses attribuées au logement. Cette constatation a conduit deux chercheurs de Credit Suisse spécialisés en économie régionale, Thomas Rühl et Sara Carnazzi Weber, à cumuler ces deux postes pour obtenir le revenu véritablement disponible.

Menée pour la première fois au niveau suisse, cette étude* démontre qu'une fiscalité élevée se révèle parfois une bonne affaire, et qu'il arrive à un paradis fiscal d'être en réalité un enfer économique... Dans tous les cas, cette étude dessine une nouvelle géographie des avantages régionaux pour les résidents. L'Hebdo a pu se procurer la liste détaillée dans neuf agglomérations romandes, ce

qui permet de comparer les revenus véritablement disponibles, commune par commune.

Les grands gagnants de cette méthode sont des cantons comme le Valais, Fribourg ou le Jura, qui ont l'habitude d'être moyennement ou médiocrement classés en termes de fiscalité, et qui subitement gagnent plusieurs rangs vu la modicité de leurs prix immobiliers ou locatifs. «Ces comparaisons sont très intéressantes, souligne le conseiller d'Etat fribourgeois Claude Lässer. Cela démontre que nous ne sommes pas si mal placés. Fiscalement, nous sommes au 20^e rang des cantons suisses, alors qu'ici, notre image s'améliore. Nous sommes dans la moyenne, ce qui est plus conforme à la réalité.»

TONALITÉ ROMANDE Concrètement, Thomas Rühl et Sara Carnazzi Weber ont pris différents types de ménages et ils ont soustrait à leurs revenus bruts les charges sociales ainsi que les impôts et l'assurance maladie, en tenant compte d'éventuelles subventions ou allocations familiales. Enfin, ils ont déduit les frais de logement (location ou charges hypothécaires, selon les prix du marché), ainsi que l'eau et l'électricité (voir tableau ci-dessous, avec la comparaison de 13 villes suisses pour un couple avec deux enfants).

Au niveau national, la carte obtenue est saisissante. La majorité alémanique, à l'exception des grands centres comme Zurich et Bâle, paraît baigner dans les tons bleus, ce qui indique un revenu disponible supérieur à la moyenne. En Suisse romande, en revanche, la tonalité est plutôt au rouge. «A part Winterthur, toutes les villes sont chères. Mais ce qui frappe, note Sara Carnazzi Weber, c'est qu'autour de Zurich et Bâle, on trouve des communes bon marché au-delà d'une certaine couronne, ce qui est moins le cas à Berne, Lausanne ou Genève.

«La seule exception est le canton de Fribourg, où l'immobilier est intéressant mais où les impôts restent élevés. Le canton est attractif, mais il n'est pas aussi compétitif à l'égard de Berne ou du canton de Vaud que ne le sont Zoug ou Schwyz à l'égard de Zurich.» Réplique de Claude Lässer: «Nous n'avons pas les moyens d'un coup de marketing fiscal. Le canton s'endetterait pour un effet positif incertain. Ce type de démarche n'est possible que dans de petits cantons sans université ou infrastructures lourdes.»

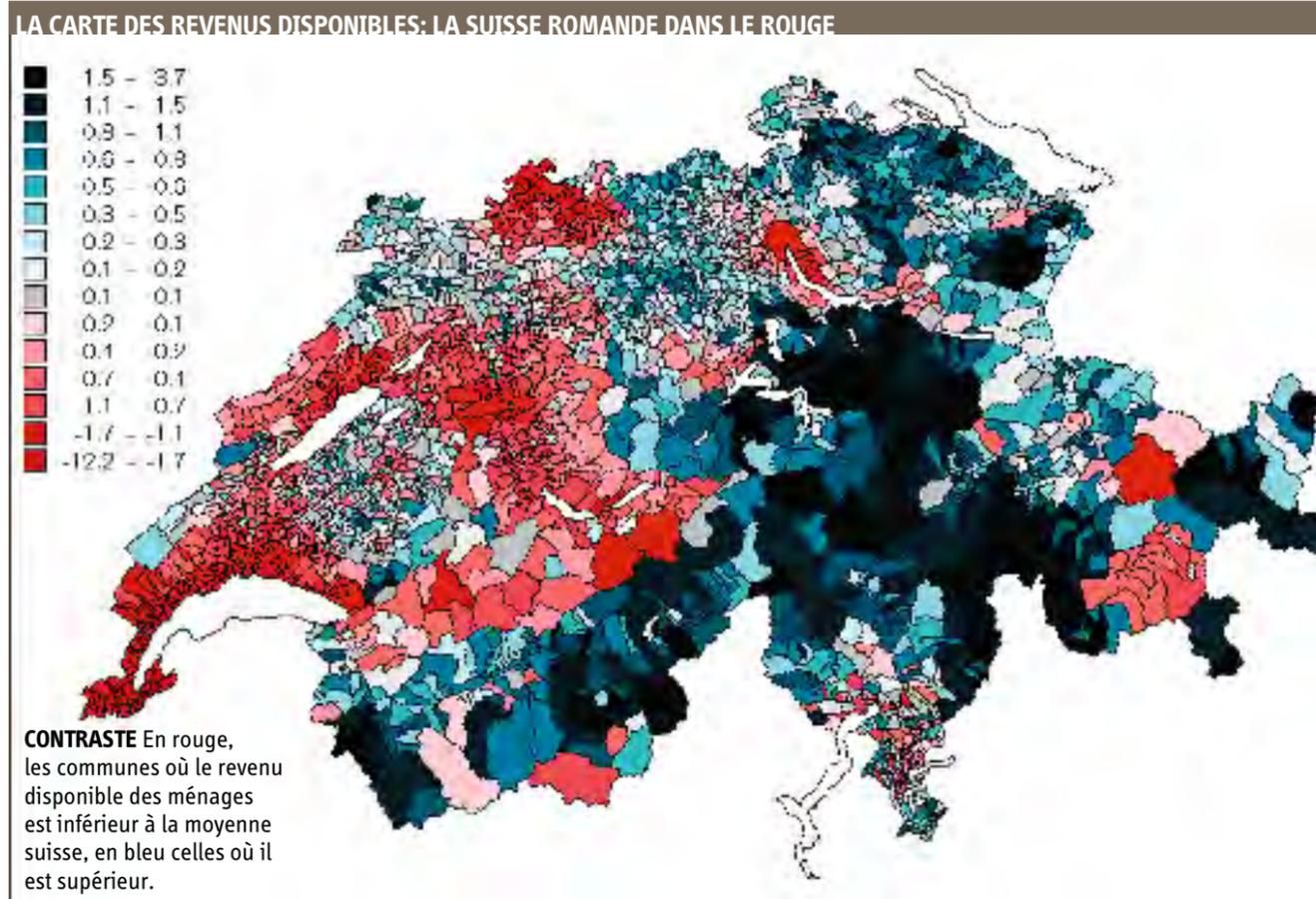
L'approche de Credit Suisse met en valeur les avantages des régions périphériques, mais il ne faut pas prendre ces tableaux au premier degré. L'idée n'est pas de suggérer que



SARA CARNAZZI WEBER ET THOMAS RÜHL Les auteurs de l'étude du Credit Suisse, spécialistes en politique régionale.

tout le monde devrait déménager dans les zones bleues. Il est normal que les agglomérations apparaissent en rouge vif, vu leur attractivité. «Cette étude est un peu bancal, si l'on ne tient pas compte du différentiel de salaires entre les cantons, souligne Pierre-François Unger, conseiller d'Etat genevois. Un couple qui gagne 150 000 francs à Genève s'en tire moins bien qu'ailleurs, mais dans une région périphérique, il ne gagnerait probablement que 100 000 francs pour le même travail.»

COMPENSER LES INCONVÉNIENTS Et il y a l'offre en matière d'emploi, de formation ou culturelle. «On s'aperçoit qu'autour de Lausanne, une première couronne de «paradis fiscaux», situés notamment au bord du lac, sont désavantagés par leur coût immobilier, ajoute Denis Décosterd, secrétaire général de Lausanne



Région, une association de 26 communes de l'agglomération. Puis il y a les communes émergentes à l'attractivité croissante, et plus l'on s'éloigne, moins l'immobilier est cher. A ces facteurs, il faut ajouter un paramètre

important, celui du temps et du coût du transport.»

Toutes ces objections sont valables, mais il serait trop commode d'en faire un écran pour escamoter purement et simplement les questions posées

par l'étude de Credit Suisse. Des frais de transport, il y en a aussi en Suisse alémanique, et là-bas, il leur reste plus d'argent pour se les payer... Par ailleurs, dans l'arrière-pays vaudois, et plus encore dans les Montagnes neuchâteloises, l'inconvénient de l'éloignement des grands centres devrait être compensé par des revenus disponibles largement supérieurs à la moyenne. Plutôt que rouges, ces régions devraient être bleu vif!

De même, le différentiel pour le Jura ou Fribourg devrait être plus marqué. Après tout, Saint-Gall aussi a une université et des théâtres. A Genève, enfin, le poids extravagant de l'immobilier met en évidence «une situation qui n'est plus un marché et où la réglementation est extrême, avec une pénurie de l'offre gérée par le politique», pour reprendre l'expression de Sara Carnazzi Weber. Dans leurs locaux zurichoïses, les deux

chercheurs tiennent d'ailleurs leurs chiffres à disposition des collectivités publiques. «Plusieurs communes nous ont déjà contactés», soulignent-ils. Des romandes aussi? «Non, pas encore...» |

MG ET AR

Le revenu disponible en Suisse: tout déduit, que reste-t-il aux ménages?, consultable sur www.credit-suisse.com/research (suivre: Economie suisse/Régions/Publications).

SOMMAIRE

GENÈVE-NYON 18
LAUSANNE 19
VEVEY-MARTIGNY 20
SION 21
FRIBOURG 22
YVERDON 23
NEUCHÂTEL-LA CHAUX-DE-FONDS 24
BIENNE 25
DELÉMONT 26

COMMENT LES CHARGES SE RÉPARTISSENT ENTRE LES PRINCIPALES VILLES DE SUISSE

Cas de référence: couple, 2 enfants; revenu brut du travail: 150000 fr.; fortune: 300000 fr.; propriétaire d'une villa à l'équipement moyen.

Commune	Zurich	Berne	Bâle	Lucerne	Saint-Gall	Lugano	Aarau	SION	GENÈVE	Lausanne	Neuchâtel	Fribourg	Delémont
Population en 2004	345236	122304	164964	57501	70533	26389	15482	28046	178487	117389	31968	32988	11308
Revenu brut	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000
Revenus de transfert	4080	3840	4080	4320	4080	4392	3600	6240	4800	3600	3840	5040	3696
Revenus de la fortune	660	1673	1245	1590	2093	1813	1890	2385	80	1520	2023	2308	2725
Frais de logement	58895	39597	47745	41170	31592	36929	35452	26017	69950	42504	32926	27494	19537
Assurance maladie	10387	10369	12073	7950	8018	10871	8008	7822	12781	11849	10747	8948	9972
Frais accessoires	2725	2725	2725	2725	2725	2725	2725	2725	2725	2725	2725	2725	2725
Electricité	635	737	638	869	794	725	760	696	985	1073	1139	927	987
Cotisations au 2 ^e pilier	9750	9750	9750	9750	9750	9750	9750	9750	9750	9750	9750	9750	9750
Cotisations sociales	11160	11160	11160	11160	11160	11160	11160	11160	11160	11160	11160	11160	11160
Impôts sur le revenu	17609	24887	24868	22298	23388	21619	18008	21684	23159	21245	27907	22421	26766
Impôts sur la fortune	182	1007	1350	1420	1644	718	1134	1290	1318	1238	1204	1443	960
Revenu disponible	43397	55281	45016	58568	67103	61709	68494	77482	23053	53577	58304	72480	74565

GENÈVE Plombée par les coûts de l'immobilier, l'agglomération genevoise a les revenus disponibles les plus bas de Suisse.



BURSINS
185 800.-
Revenu disponible pour un couple au revenu de Fr. 450 000.-



COGNZY
100 500.-
Revenu disponible pour un couple au revenu de Fr. 450 000.-

LAUSANNE Grâce à des loyers moins élevés, les communes de la deuxième et de la troisième couronne lausannoise sont avantagées.



PENTHAZ
69 100.-
Revenu disponible pour une famille au revenu de Fr. 150 000.-



SAINT-SULPICE
48 100.-
Revenu disponible pour une famille au revenu de Fr. 150 000.-

GENÈVE-NYON LE PARADIS INACCESSIBLE

Ce tableau a quelque chose d'ahurissant pour ce qui concerne les communes de Genève et de Cologny. Il illustre le poids inouï de l'immobilier. Pour un couple sans enfants gagnant 250 000 francs brut par an, il est tout simplement impossible d'acheter une villa de qualité (1000 m²) avec 20% de fonds propres sur territoire genevois. Les charges de la dette hypothécaire seraient telles qu'il ne resterait pas 1000 francs par mois à Cologny. En terre vaudoise, en revanche, ce rêve peut être réalité.

Tout découle bien sûr de l'extrême rareté du terrain, combinée avec une fiscalité plus gourmande à Genève. Mais le terrain se raréfie partout, et Bursins, champion régional des prix cassés, en témoigne. Son syndic, Philippe Parmelin, explique que son village est passé de 450 à 715 habitants en moins de quinze ans. «Malheureusement, nous sommes presque au maximum.» A l'exception d'un terrain où se construiront une vingtaine d'appartements en PPE, il ne reste «plus rien»!

La quasi-totalité des habitants sont propriétaires, et c'est bien ce qui inquiète Philippe Parmelin. «Comme il n'y a plus de terrain, les jeunes d'aujourd'hui devront aller ailleurs, parce qu'on ne peut plus construire, c'est pour cela que l'on voulait des appartements en location pas trop chers.» Les Retraites populaires en ont construit 26: las, ils n'étaient pas même achevés que tous étaient loués! Bursins est peut-être bon marché, mais c'est un paradis inaccessible. | AR

REVENU DISPONIBLE DANS L'AGGLOMÉRATION DE GENÈVE-NYON

Modèle de référence	Célibataire	Famille 2 enfants locataire	Famille 2 enfants propriétaire	Couple sans enfants propriétaire	Couple sans enfants propriétaire
Revenu annuel brut (en fr.)	75000	90000	150000	250000	450000
Fortune	50000	-	300000	250000	4 millions

Commune	Revenu disponible				
Genève (GE)	34700	41400	23300	13200	96900
Bardonnex (GE)	35200	42200	49500	57500	142900
Begnins (VD)	38000	39900	54500	65400	160600
Bernex (GE)	33500	40800	43700	48000	130000
BURSINS (VD)	38000	41000	68800	91000	185800
Carouge (GE)	34800	40900	43900	48900	135900
Chavannes-de-Bogis (VD)	34500	32600	49200	56500	148700
Chêne-Bougeries (GE)	35300	44500	27200	20700	110600
Chêne-Bourg (GE)	34300	39500	43100	46900	130000
Collonge-Bellerive (GE)	35000	38900	33100	31000	123100
COGNZY (GE)	32400	38000	20200	9600	100500
Coppet (VD)	37200	43300	46200	52400	151100
Genolier (VD)	35700	36500	51800	61200	158800
Genthod (GE)	34700	45700	44100	49800	141700
Gland (VD)	36400	40200	59700	75800	174100
Lancy (GE)	35000	41500	38800	39500	121500
Le Grand-Saconnex (GE)	34300	41700	40900	43300	127500
Meyrin (GE)	35200	42300	40500	42600	126300
Mont-sur-Rolle (VD)	33900	36300	63000	80800	174700
Nyon (VD)	37300	41500	57400	71500	166700
Onex (GE)	36000	42900	42100	45000	125700
Perly-Certoux (GE)	32900	41100	46000	51400	135800
Plan-les-Ouates (GE)	33000	39200	42600	46300	130500
Prangins (VD)	35700	38300	55200	67000	164200
Rolle (VD)	37900	43100	62700	80400	174700
Satigny (GE)	33800	39600	50700	59900	147500
Thônex (GE)	35200	41200	40500	42700	126900
Vandœuvres (GE)	33100	38800	33400	31400	122500
Vernier (GE)	35600	42700	43900	48100	129000
Versoix (GE)	34300	41900	42200	45300	126800

LAUSANNE PENTHAZ, COMMUNE ÉMERGENTE

Dans une étude qui donne beaucoup d'importance au paramètre du coût du logement, les communes de la deuxième et de la troisième couronne de l'agglomération lausannoise tirent mieux leur épingle du jeu que les paradis fiscaux situés au bord du lac Léman, où les prix de l'immobilier flambent. Pas étonnant dès lors de voir Echandens, Cugy, Cheseaux-sur-Lausanne, Forel ou encore Mézières devenir plus attrayantes que Saint-Sulpice ou Pully.

Le classement fait apparaître une série de communes émergentes comme Bussigny-près-Lausanne ou Penthaaz, toujours bien placées dans tous les cas de figure. L'immobilier n'y est pas encore hors de prix, mais cela ne saurait trop tarder. A vingt minutes de Lausanne en voiture, bien desservie par les transports publics, Penthaaz ne cesse de croître: 1400 habitants aujourd'hui, 2000 probablement à l'horizon 2015-2020. Le prix du terrain (plus de 300 francs le mètre carré désormais) y a doublé depuis le milieu des années 90.

Alors que la construction d'une soixantaine de villas est dans le pipeline, on peut y craindre une surchauffe immobilière. «Nous constatons une forte pression pour que des zones intermédiaires passent en zones constructibles, note le syndic de Penthaaz, Philippe Besson. A tel point que nous devons plutôt freiner pour maîtriser cette croissance.» | MG

REVENU DISPONIBLE DANS L'AGGLOMÉRATION DE LAUSANNE

Modèle de référence	Célibataire	Famille 2 enfants locataire	Famille 2 enfants propriétaire	Couple sans enfants propriétaire	Couple sans enfants propriétaire
Revenu annuel brut (en fr.)	75000	90000	150000	250000	450000
Fortune	50000	-	300000	250000	4 millions

Commune	Revenu disponible				
Lausanne (VD)	37400	41800	54600	65200	152800
Aubonne (VD)	38000	42100	62700	80800	175500
Belmont-sur-Lsne (VD)	36900	40900	62300	80100	170700
Buchillon (VD)	37000	41600	46900	54400	158100
Bussigny-près-Lsne (VD)	37400	41000	64700	83900	177800
Chavannes-Renens (VD)	37100	42900	64300	82100	168400
Cheseaux-sur-Lsne (VD)	36900	41900	62400	79900	168900
Crissier (VD)	37900	40700	64400	83800	176500
Cugy (VD)	37900	42100	65700	85400	181400
Echandens (VD)	37000	41700	58600	73500	168200
Ecublens (VD)	38000	42700	58500	73300	168100
Epalinges (VD)	36300	39600	60100	76600	169700
Etoy (VD)	36100	38200	65200	85400	183300
Forel (Lavaux)	37200	43100	69300	91500	184200
Jouxten-Mézery (VD)	38300	46300	54300	65800	152600
Le Mont-sur-Lsne (VD)	37000	40800	60300	77200	172400
Lonay (VD)	35100	39900	62300	80200	177500
Lutry (VD)	36700	40700	57600	71900	167900
Mézières (VD)	37800	45000	66900	85500	174900
Morges (VD)	37900	42600	57800	71800	163800
PENTHAZ (VD)	37900	42700	69100	91400	187400
Préverenges (VD)	37700	42300	56100	68400	164900
Prilly (VD)	37900	41900	61800	79000	168500
Pully (VD)	36600	39500	54000	65000	158500
Renens (VD)	37100	42200	64000	82500	170300
Romanel-sur-Lsne (VD)	36800	42000	64700	85100	181500
Saint-Prex (VD)	36700	40000	57200	70200	166700
SAINT-SULPICE (VD)	36200	37800	48100	56100	157300
Tolochenaz (VD)	37000	42300	62300	79900	176200
Villars-sous-Yens (VD)	37100	40900	65400	84500	174600

VEVEY Dans le Chablais, de petites communes jouent avec opportunisme sur leur proximité avec les centres.

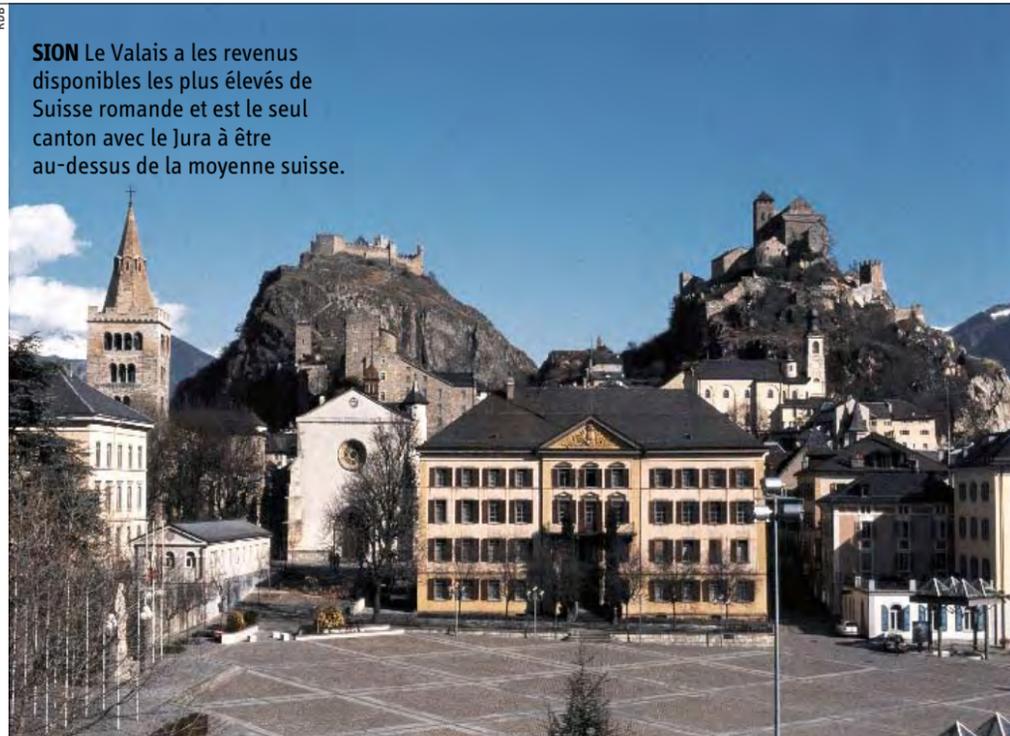


MARTIGNY-COMBE
55 500.-
Revenu disponible pour une famille au revenu de Fr. 90 000.-



CORSEAUX
42 300.-
Revenu disponible pour une famille au revenu de Fr. 90 000.-

SION Le Valais a les revenus disponibles les plus élevés de Suisse romande et est le seul canton avec le Jura à être au-dessus de la moyenne suisse.



HÉRÉMENCE
89 400.-
Revenu disponible pour une famille au revenu de Fr. 150 000.-



VENTHÔNE
76 400.-
Revenu disponible pour une famille au revenu de Fr. 150 000.-

VEVEY-MARTIGNY LA VICTOIRE D'UNE PROFITEUSE: MARTIGNY-COMBE

Voilà une région où les écarts sont considérables, entre Lavaux et le Chablais, mais aussi, à l'intérieur de cette dernière région, entre les cantons eux-mêmes. Il suffit de passer en Valais pour mesurer la différence. L'effet des primes de caisse maladie, pour les petits budgets, ou de la fiscalité, pour les gros budgets, se fait fortement sentir.

Le champion toutes catégories de cette stratégie est Martigny-Combe, petite localité à la sortie ouest de la ville de Martigny, en direction de La Forclaz. Une zone résidentielle, chiche en investissements ou en infrastructures mais riche en petites villas qui poussent au soleil. La commune encaisse des droits d'eau importants, les impôts y sont bas, les dépenses exceptionnelles – même le terrain de football a été payé par la Chaîne du Bonheur après les inondations de 2000 qui avaient ravagé Gondo... On raconte que du temps où il était président de Martigny, Pascal Couchepin pestait volontiers contre cette opportuniste voisine, PDC de surcroît!

A Corseaux, en revanche, comme à Villette en Lavaux, le poids de l'immobilier est très élevé. C'est ce qui explique les écarts soutenus avec les localités environnantes, qui rendent Corseaux moins avantageux que Vevey ou Montreux. | AR

REVENU DISPONIBLE DANS L'AGGLOMÉRATION DE VEVEY-MARTIGNY					
Modèle de référence	Célibataire	Famille 2 enfants locataire	Famille 2 enfants propriétaire	Couple sans enfants propriétaire	Couple sans enfants propriétaire
Revenu annuel brut (en fr.)	75000	90000	150000	250000	450000
Fortune	50000	-	300000	250000	4 millions
Commune	Revenu disponible				
Vevey (VD)	38000	43400	64500	82900	172400
Martigny (VS)	41800	55000	81800	80200	211000
Aigle (VD)	39800	46500	76100	102300	196500
Attalens (FR)	38300	49100	73500	95400	194400
Bex (VD)	40400	48100	77400	104100	195300
Blonay (VD)	37200	42000	64600	83600	177100
Chardonne (VD)	36300	40600	63600	82400	178400
Charrat (VS)	42900	55400	83200	108700	212500
Châtel-Saint-Denis (FR)	38100	50300	73200	94700	191700
Chexbres (VD)	37400	41700	67000	88300	186200
CORSEAUX (VD)	37500	42300	56400	68800	164000
Corsier-sur-Vevey (VD)	38600	44200	68400	90700	187100
Cully (VD)	38200	41900	62600	80100	172900
Fully (VD)	41200	53700	80700	104300	204700
Granges (Veveyse/FR)	38100	48800	73100	95300	197900
La Tour-de-Peilz (VD)	38200	42900	67100	87800	180400
MARTIGNY-COMBE (VS)	43300	55500	86500	115100	225300
Monthey (VS)	41300	53000	77300	98600	201400
Montreux (VD)	38100	44000	62800	80200	170700
Orsières (VS)	42800	56900	82700	107700	211700
Puidoux (VD)	37700	44800	66800	87600	182300
Riddes (VS)	41500	53300	82400	107300	207700
St-Légier-La Chiésaz (VD)	37600	42200	64100	82800	175900
Saint-Maurice (VS)	41900	55000	81200	105000	206900
Saxon (VS)	41800	55700	84100	109700	212800
Sembrancher (VS)	42100	54800	82600	107600	208200
Vaulruz (FR)	39200	51500	77900	102300	202000
Villeneuve (VD)	38900	44900	69700	91500	182000
Villette (Lavaux)	35700	44300	59000	74100	168500
Yvorne (VD)	39200	45600	77700	105100	199500

SION HÉRÉMENCE DOIT ENCORE RAJEUNIR

Sur le papier, l'agglomération sédunoise peut se targuer d'être la championne de Suisse romande. Dans tous les cas de figure, c'est elle qui offre les revenus disponibles les plus élevés: par rapport à Lausanne, par exemple, près de 5000 francs de plus pour le célibataire, 13 000 francs pour la famille sans fortune et même 23 000 francs pour la famille plus aisée qui a acheté une villa. Bien sûr, il faut relativiser ces chiffres. A compétences égales, les salaires sont sensiblement moins élevés à Sion que dans la capitale olympique.

S'il est un homme qui devrait être heureux, c'est le président d'Hérémence, Joseph Dayer. Sa commune pointe en tête dans quatre des cinq cas de figure. «Je ne suis pas surpris par ce classement. Nos impôts sont bas et nos taxes raisonnables. De plus, nous autorisons une déduction fiscale pour les résidents permanents», relève-t-il. Pourtant, pour cette commune de 1350 habitants sise à trente minutes de Sion en voiture, tous les grands défis restent à relever. La population vieillit. Les jeunes ne viennent pas s'établir à Hérémence, car les logements à loyer modéré y manquent totalement. Et la desserte par les transports publics doit être sensiblement améliorée. «C'est vrai qu'il nous reste beaucoup à faire pour favoriser la venue de jeunes ménages», admet Joseph Dayer. | MG

REVENU DISPONIBLE DANS L'AGGLOMÉRATION DE SION					
Modèle de référence	Célibataire	Famille 2 enfants locataire	Famille 2 enfants propriétaire	Couple sans enfants propriétaire	Couple sans enfants propriétaire
Revenu annuel brut (en fr.)	75000	90000	150000	250000	450000
Fortune	50000	-	300000	250000	4 millions
Commune	Revenu disponible				
Sion (VS)	41400	54300	77800	100100	204900
Agarn (VS)	42500	56200	83900	108900	209300
Arbaz (VS)	40900	53900	79900	102700	204100
Ardon (VS)	41100	53200	80900	104000	204100
Ayent (VS)	42500	54700	81800	106000	207900
Chalais (VS)	40100	51000	79200	101700	202600
Chamoson (VS)	41100	52800	82800	108000	211000
Chippis (VS)	42000	54800	79700	102800	207000
Conthey (VS)	40700	53200	81900	106500	210300
Fully (VS)	41200	53700	80700	104300	204700
Grimisuat (VS)	40600	53600	78000	99500	199900
Grône (VS)	40700	53700	81600	105900	208600
HÉRÉMENCE (VS)	42700	54900	89400	118400	224900
Leytron (VS)	41900	54000	81800	106400	210400
Loèche (VS)	41400	55800	83300	107700	204700
Miège (VS)	39800	53700	77600	98900	201900
Nendaz (VS)	40400	50900	78100	99800	197300
Saillon (VS)	39800	53300	80200	103700	208000
Saint-Léonard (VS)	41100	54700	81600	105900	209900
Salgesch (VS)	42500	55700	80700	103200	206400
Salins (VS)	40200	53100	77700	98900	197200
Savièse (VS)	40400	52500	78700	101000	203700
Sierre (VS)	41800	54600	77800	99800	202700
VENTHÔNE (VS)	41700	53500	76400	96700	200300
Vétroz (VS)	41100	53000	82200	106400	209900
Vex (VS)	40400	52600	82100	105400	203400
Veyras (VS)	41500	52700	76100	96900	198400

SWISS-IMAGE.CH

FRIBOURG C'est le canton où les écarts de revenu disponible sont les plus faibles de Suisse romande.



GRANDVILLARD
82 000.-
Revenu disponible pour une famille au revenu de Fr. 150 000.-



VILLARS-SUR-GLÂNE
71 000.-
Revenu disponible pour une famille au revenu de Fr. 150 000.-

VINCENT MURITH LIB

VINCENT MURITH LIB

ALESSANDRO DELLA VALLE KEYSTONE

YVERDON-LES-BAINS Sur les rives du lac, on observe une baisse du revenu disponible dès que l'on passe la frontière neuchâteloise.



VALLORBE
102 200.-
Revenu disponible pour un couple au revenu de Fr. 250 000.-



COLOMBIER
82 000.-
Revenu disponible pour un couple au revenu de Fr. 250 000.-

LUCIEN ZÜRCHER

LUCIEN ZÜRCHER

FRIBOURG LA GRUYÈRE CARTONNE

Aux yeux des auteurs de l'étude du Credit Suisse, c'est l'agglomération qui a le plus formidable potentiel de séduction et donc de croissance démographique en Suisse romande. Idéalement placée géographiquement entre Vaud et la capitale fédérale, elle y est aussi facilement accessible, que ce soit par les transports publics ou les autoroutes N12 et N1. «Fribourg pourrait encore mettre davantage la pression fiscale sur les cantons voisins et ainsi jouer le même rôle que Zoug et Schwyz par rapport à Zurich», note Sara Carnazzi Weber, auteur de l'étude du Credit Suisse.

Au sein de l'agglomération même, l'étude confirme de manière éclatante ce qu'avait déjà mis en évidence le classement des villes qu'effectue désormais L'Hebdo chaque année: la Gruyère cartonne. Discrètement, de petites localités comme Grandvillard, Marsens et Charmey, le plus souvent inconnues pour un non-Fribourgeois, raflent toutes les places d'honneur. Ces communes ont su garder leur cachet et leur qualité de vie, tout en attirant de nouveaux résidents.

Le résultat le plus étonnant de l'étude, c'est la relative contre-performance de quelques communes de la «ceinture dorée» de Fribourg. Des localités typiquement résidentielles comme Neyruz et Villars-sur-Glâne apparaissent en queue de classement, alors que l'on s'attendait à les voir beaucoup mieux figurer. | MG

REVENU DISPONIBLE DANS L'AGGLOMÉRATION DE FRIBOURG

Modèle de référence	Célibataire	Famille 2 enfants locataire	Famille 2 enfants propriétaire	Couple sans enfants	Couple sans enfants propriétaire
Revenu annuel brut (en fr.)	75000	90000	150000	250000	450000
Fortune	50000	-	300000	250000	4 millions

Commune	Revenu disponible				
Fribourg (FR)	38600	48900	72900	95600	196800
Alterswil (FR)	40000	51500	78600	103900	205800
Avry-sur-Matran (FR)	39000	48700	73600	97700	205700
Belfaux (FR)	37700	48000	74100	97300	196200
Broc (FR)	39200	51500	78800	103700	201000
Bulle (FR)	38900	50400	75800	99800	201000
Charmey (FR)	40300	51900	79500	105700	209900
Corminbœuf (FR)	36000	49300	72200	94300	195500
Courtepin (FR)	40200	51900	78900	104600	208800
Düdingen (FR)	39400	50000	74400	97500	199600
Ependes (FR)	37200	50700	74500	98200	198500
Farvagny (FR)	38800	47600	75400	98600	196900
Givisiez (FR)	37800	46500	73700	97800	205900
GRANDVILLARD (FR)	40600	52100	82000	110000	214200
Granges-Paccot (FR)	37600	46900	75500	100600	206400
Grolley (FR)	38100	48600	74400	97500	194200
Gruyères (FR)	39300	50600	77300	101000	198400
La Tour-de-Trême (FR)	38300	49200	76100	99300	198900
Le Pâquier (FR)	39500	50000	74800	97200	191500
Marly (FR)	38600	47500	73400	96700	200200
Marsens (FR)	41000	53600	77500	102400	206500
Matran (FR)	38500	51300	73300	96800	203000
Neyruz (FR)	35600	44000	74500	98200	199400
Posieux (FR)	37400	51100	76500	101100	203000
Rossens (FR)	38000	49800	74800	98800	200000
Semsaies (FR)	39200	50700	75800	98300	195700
Tafers (FR)	39800	50000	75400	98900	198700
VILLARS-SUR-GLÂNE (FR)	38400	46600	71000	93200	201300
Vuisternens-en-Ogoz (FR)	38300	50200	76800	100500	195600

YVERDON LA GRANDE DÉsertION À COLOMBIER

«Nous savons qu'il y a des départs de citoyens fortunés vers les cantons voisins, Berne et Vaud, certains en Valais. Nous savons aussi que les appartements sont plus chers ici que dans d'autres villages du Littoral, mais je constate que plusieurs immeubles sont en construction et que les appartements continuent à très bien se vendre.»

Robert Goffinet, président de la commune de Colombier (NE), au bord du lac de Neuchâtel, ne nie pas le problème: il sait que sa commune est plutôt chère et qu'il suffit de faire 10 ou 15 kilomètres en direction d'Yverdon pour trouver une fiscalité et un marché immobilier plus cléments, dans des localités comme Concise ou Onnens (VD). Mais Robert Goffinet souligne aussi l'offre de son village, avec ses crèches, la garde pédagogique ou les repas de midi pour les élèves qui le souhaitent. «Cela attire des parents qui viennent s'établir ici.»

Sans doute, mais il est frappant de constater que les villages neuchâtelois sont non seulement plus désavantageux que leurs voisins vaudois mais aussi que la petite ville d'Yverdon-les-Bains. Et l'écart se creuse encore si l'on compare avec des villages fribourgeois de la rive sud du lac, comme Cheyres, non loin d'Yverdon. Autour de cette ville, tout le secteur ouest du lac de Neuchâtel offre des rapports intéressants. | AR

REVENU DISPONIBLE DANS L'AGGLOMÉRATION D'YVERDON

Modèle de référence	Célibataire	Famille 2 enfants locataire	Famille 2 enfants propriétaire	Couple sans enfants	Couple sans enfants propriétaire
Revenu annuel brut (en fr.)	75000	90000	150000	250000	450000
Fortune	50000	-	300000	250000	4 millions

Commune	Revenu disponible				
Yverdon-les-Bains (VD)	39400	45200	68800	90200	178500
Ballaigues (VD)	41900	48900	75100	101600	196100
Baulmes (VD)	40600	45700	76500	102300	192300
Bavois (VD)	38500	44900	73000	97000	186800
Bevaix (NE)	38000	44600	64500	88500	182200
Bôle (NE)	36500	43700	64700	88700	182800
Boudry (NE)	36500	43000	62400	84500	174800
Châbles (FR)	41200	49100	76400	99700	199300
Chablons (VD)	38400	47200	71000	94900	190100
Champagne (VD)	39300	43900	75500	102200	198700
Chavornay (VD)	39000	44900	72700	96700	186800
Cheyres (FR)	39800	51700	77700	102700	206800
COLOMBIER (NE)	37000	42300	60600	82000	178600
Concise (VD)	39700	46000	75200	101300	194000
Cortailod (NE)	37500	44800	62900	85500	179800
Crissier (VD)	37900	40700	64400	83800	176500
Dailly (VD)	37900	42400	68100	89000	180300
Eclépens (VD)	39900	49100	74000	100300	201400
Gorgier (NE)	37500	45500	64500	88500	182600
Goumoens-la-Ville (VD)	39600	43300	75000	100000	191200
Grandson (VD)	39500	45600	71300	94500	186300
Montagny/Yverdon (VD)	41900	44100	73300	99400	198400
Montmollin (NE)	36100	42200	66200	91700	189200
Orbe (VD)	39700	46400	72700	97100	190600
Penthaz (VD)	37900	42700	69100	91400	187400
Pomy (VD)	42500	46100	73900	99500	192200
Saint-Aubin-Sauges (NE)	37100	44700	65100	89100	178500
VALLORBE (VD)	41300	47400	76200	102200	193500
Vuarrens (VD)	38900	43100	74800	100600	194600
Yvonand (VD)	39900	45100	73300	98000	187700

SANDRO CAMPARDO KEYSTONE



NEUCHÂTEL
Les différences sont faibles avec La Chaux-de-Fonds. En revanche, le Jura bernois est avantageux.



SAINT-IMIER
40 400.-
Revenu disponible pour un célibataire au revenu de Fr. 75 000.-



THIELLE-WAVRE
33 000.-
Revenu disponible pour un célibataire au revenu de Fr. 75 000.-

THIERRY PORCHET

CHRISTIAN GALLET

BENJAMIN ZURBRIGGEN



BIENNE La capitale horlogère a certes retrouvé de sa splendeur passée, mais Granges et Tavannes sont plus attractives.



TAVANNES
74 900.-
Revenu disponible pour une famille au revenu de Fr. 150 000.-



MÖRIGEN
56 200.-
Revenu disponible pour une famille au revenu de Fr. 150 000.-

THIERRY PORCHET

THIERRY PORCHET

NEUCHÂTEL-LA CHAUX-DE-FONDS LE PIED DE NEZ DE SAINT-IMIER

Décidément, le canton de Neuchâtel s'en sort piètrement dans ce classement. Non seulement les communes du Littoral supportent mal la comparaison avec leurs voisins vaudoises (voir tableau d'Yverdon), mais les Montagnes neuchâteloises ne tirent pas un avantage décisif de la modicité de leurs loyers ou des prix de l'immobilier. Seuls Le Locle et quelques communes du Val-de-Ruz, à l'image de Fontainemelon, tirent leur épingle du jeu. Sinon il faut quitter le canton et aller dans le Seeland ou mieux encore dans le Jura bernois.

«Je ne connaissais pas ces chiffres et j'en suis très heureux», réagit le maire de Saint-Imier, Stéphane Boillat. Il confirme que sa ville, après l'hémorragie des années 70, reconquiert doucement sa population depuis dix ans. «Il est vrai que nous attirons du monde, on observe beaucoup d'arrivées (300 personnes par an sur 4750 habitants), mais il y a aussi beaucoup de départs vers les communes environnantes, car il y a peu de terrains à bâtir.» La petite ville vient de décider un programme de soutien aux rénovations immobilières. «Offrir des logements bon marché ne suffit pas, il faut aussi une offre de qualité pour retenir les jeunes couples», explique le maire, qui ajoute, avec un brin de fierté: «Mais c'est vrai qu'on voit s'établir des gens auxquels je n'aurais jamais pensé, qui viennent de Bienne, de La Chaux-de-Fonds ou du Val-de-Ruz.» | AR

REVENU DISPONIBLE DANS L'AGGLOMÉRATION DE NEUCHÂTEL

Modèle de référence	Célibataire	Famille 2 enfants locataire	Famille 2 enfants propriétaire	Couple sans enfants	Couple sans enfants propriétaire
Revenu annuel brut (en fr.)	75000	90000	150000	250000	450000
Fortune	50000	-	300000	250000	4 millions

Commune	Revenu disponible				
Neuchâtel (NE)	36800	44100	58300	77800	171000
La Chaux-de-Fonds (NE)	38600	46000	66500	77800	180800
Auvernier (NE)	37300	43900	51100	66000	166500
Boudevilliers (NE)	35700	42700	65600	90200	184400
Cernier (NE)	38100	47000	67600	93000	184900
Coffrane (NE)	38000	44400	65500	89800	180600
Corcelles-Cormondrèche	36200	42600	61400	82800	171200
Cornaux (NE)	37700	45300	64500	88700	185200
Cressier (NE)	36100	43600	66200	90200	178200
Dombresson (NE)	37900	45500	67900	93600	186900
Fenin-Vilars-Saules (NE)	37200	44700	65600	90400	184600
Fontainemelon (NE)	37400	45500	70600	98400	194600
Fontaines (NE)	38900	47000	67200	93200	188300
Gals (BE)	37700	46700	70400	96500	191500
Gampelen (BE)	38800	45900	70700	97300	195100
Hauterive (NE)	36000	43800	61800	83500	175200
Ins (BE)	37700	43700	70500	96700	192500
La Neuveville (BE)	38300	46000	69700	95500	192400
Le Landeron (NE)	37600	44300	66000	91400	190900
Le Locle (NE)	39400	48100	72400	101000	191000
Les Geneveys/Coffrane	37600	45100	68200	94400	189100
Les Hauts-Geneveys (NE)	36600	46400	67000	92100	185900
Marin-Epagnier (NE)	37600	44900	64200	88600	189000
Peseux (NE)	37100	43800	63600	86700	178900
Rochefort (NE)	37500	44700	64900	89100	183800
Saint-Blaise (NE)	37100	43000	59100	79400	175900
SAINT-IMIER (BE)	40400	48800	75400	104400	198100
Savagnier (NE)	37600	44500	67000	92100	185400
Sonvilier (BE)	40100	48800	73100	100000	188800
THIELLE-WAVRE (NE)	33000	43300	57300	75500	160900

BIENNE TAVANNES INVERSE LA TENDANCE

Certes, Bienne a retrouvé de sa splendeur passée: elle peut à nouveau afficher son titre de capitale mondiale de l'horlogerie. Coup sur coup, ses deux plus beaux fleurons, Rolex et Swatch, se sont battus auprès de la commune pour acheter du terrain et créer 1500 nouveaux emplois chacun. Mais les deux grands vainqueurs de l'enquête sont Granges et Tavannes. Grâce aux liaisons autoroutières, qui se sont beaucoup améliorées à l'occasion d'Expo.02.

Côté alémanique, Granges n'est plus qu'à quinze minutes de la capitale du Seeland et a de quoi séduire les célibataires et les familles à revenu moyen. Côté Jura bernois, c'est Tavannes qui revit depuis les années 2000. Elle sort en tête des deux classements.

«Nous avons inversé une tendance négative. Avec l'arrivée de DPD dans le secteur postal, le tertiaire commence à compenser les pertes d'emploi du secondaire», confie son maire, Jean-Marie Aellen. Grâce à une fiscalité basse et à une politique foncière attractive. La commune détient la totalité du capital d'une société immobilière qui offre le mètre carré viabilisé à 140 francs, et non à 300 ou 400 francs comme d'aucuns le craignaient avec l'arrivée de la Transjurane. Dans une nouvelle zone résidentielle, une trentaine de villas se sont ainsi rapidement construites en moins de deux ans. Parmi les nouveaux résidents, beaucoup d'anciens Biennois.

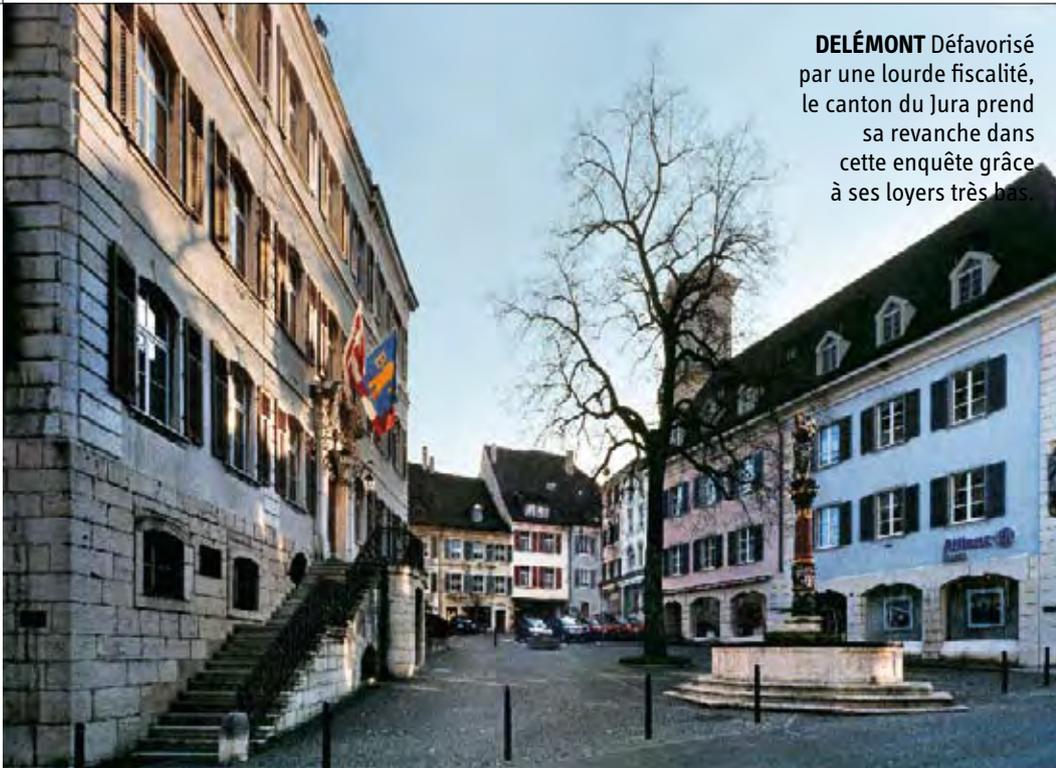
Une ombre au tableau tout de même: l'avenir de Swissmetal (l'ancienne fonderie Boillat) qui est loin d'être assuré dans la localité voisine de Reconvilier. | MG

REVENU DISPONIBLE DANS L'AGGLOMÉRATION DE BIENNE

Modèle de référence	Célibataire	Famille 2 enfants locataire	Famille 2 enfants propriétaire	Couple sans enfants	Couple sans enfants propriétaire
Revenu annuel brut (en fr.)	75000	90000	150000	250000	450000
Fortune	50000	-	300000	250000	4 millions

Commune	Revenu disponible				
Bienne (BE)	38200	45100	66400	91000	189000
Aegerten (BE)	37900	43900	71400	98200	193200
Büetigen (BE)	37700	44600	71800	98200	192100
Busswil bei Büren (BE)	37600	45400	70100	95600	186600
Corgémont (BE)	39700	48000	72600	99400	191100
Cortébert (BE)	39600	47900	71900	97900	185800
Dotzigen (BE)	37600	44400	71200	96800	186700
Douanne (BE)	38400	45300	70700	97100	192800
Evilard (BE)	37000	45000	62200	84100	183600
Gléresse (BE)	38000	44800	70000	96200	195700
Granges (SO)	40100	49300	72600	97700	198300
Ipsach (BE)	37300	44400	68500	93800	194400
Jens (BE)	34800	42800	65800	88200	177600
Lomgeau (BE)	39200	47300	70100	95800	188900
Lyss (BE)	37700	44100	67200	91000	186700
Meinisberg (BE)	38400	45400	70400	96300	187300
MÖRIGEN (BE)	36700	44200	56200	72800	175600
Nidau (BE)	37600	44900	67500	91600	185400
Orpund (BE)	36600	43800	69700	95000	185000
Orvin (BE)	38900	47000	72800	99700	191400
Péry (BE)	38600	46500	73000	100500	196800
Pieterlen (BE)	39300	47200	72700	100100	196400
Port (BE)	39100	47000	68700	94100	193700
Safnern (BE)	39200	44700	71100	98100	197600
Sonceboz-Sombeval (BE)	39300	48700	73900	101700	193500
Studen (BE)	38400	45800	70700	97300	195900
Sutz-Lattrigen (BE)	37800	45000	66000	88700	180700
TAVANNES (BE)	39800	48400	74900	103400	195900
Worben (BE)	36800	44100	67800	92300	189100

GAETAN BALLY KEYSTONE



DELÉMONT Défavorisé par une lourde fiscalité, le canton du Jura prend sa revanche dans cette enquête grâce à ses loyers très bas.



ALLE
79 300.-

Revenu disponible pour une famille au revenu de Fr. 150 000.-



LAUFON
61 400.-

Revenu disponible pour une famille au revenu de Fr. 150 000.-

THIERRY PORCHET

THIERRY PORCHET

DELÉMONT LE JURA TIENT SA REVANCHE

S'il est quelqu'un qui se réjouit beaucoup de cette nouvelle étude, c'est bien Pierre-Arnaud Fueg, le chef du Service des contributions du canton du Jura. Souvent présenté comme un «enfer fiscal», le dernier-né des cantons suisses tient sa revanche. «Lorsque l'on élargit les critères de comparaison, on s'aperçoit que nous battons tous les cantons voisins», se félicite Pierre-Arnaud Fueg.

Celui-ci note un phénomène nouveau: la qualité de vie joue un rôle de plus en plus important à l'heure d'attirer de nouvelles entreprises. L'anecdote fera sourire dans l'arc lémanique, mais elle est authentique.

«Parfois, il suffit d'emmener un patron cherchant un lieu d'implantation au restaurant et de laisser les clés de contact sur la voiture.» Lorsque la qualité de vie, la convivialité et la sécurité viennent se greffer à des prix de construction bas et à des salaires inférieurs à la moyenne suisse, l'investisseur n'hésite plus.

Paradoxalement, c'est dans un district qui a tendance à se dépeupler, l'Ajoie, que la commune d'Alle se distingue. «Nous récoltons les fruits de ces quinze dernières années, lors desquelles nous avons investi plus de 20 millions dans une zone industrielle et des infrastructures», commente son maire, Charles Raccordon. Aujourd'hui, avec une quotité d'impôt sensiblement inférieure à la moyenne cantonale, Alle compte 900 emplois pour 1650 habitants, une proportion plus que respectable. |

REVENU DISPONIBLE DANS L'AGGLOMÉRATION DE DELÉMONT

Modèle de référence	Célibataire	Famille 2 enfants locataire	Famille 2 enfants propriétaire	Couple sans enfants propriétaire	Couple sans enfants propriétaire
Revenu annuel brut (en fr.)	75000	90000	150000	250000	450000
Fortune	50000	-	300000	250000	4 millions

Commune	Revenu disponible				
Delémont (JU)	39100	45500	75600	105600	204000
ALLE (JU)	39300	48000	79300	112000	212200
Bärschwil (SO)	40100	50700	71900	96400	197000
Bassecourt (JU)	39700	46700	76800	107600	204200
Bévilard (BE)	40300	49600	73700	101000	189700
Boécourt (JU)	39700	46200	76200	106500	203900
Cornol (JU)	38700	45900	76300	106700	203200
Courfaivre (JU)	39400	45800	75800	105500	200200
Courgenay (JU)	38700	46400	77400	108600	205100
Courrendlin (JU)	38900	45500	75300	104900	201400
Courroux (JU)	38900	44600	75900	106300	206500
Court (BE)	40400	47900	75000	103500	195300
Courtételle (JU)	39400	45600	76300	106900	207100
Crémines (BE)	41900	46500	75700	105300	202700
Develier (JU)	41100	46800	74100	102900	199400
Dittingen (BL)	37000	46700	66100	88400	188300
Glovelier (JU)	38500	46600	76400	106800	203300
Grindel (SO)	39200	47100	72500	97700	200800
Kleinlützel (SO)	38300	47700	73500	99100	198600
LAUFON (BL)	38000	44600	61400	80400	182400
Le Noirmont (JU)	39600	48100	78000	109500	206100
Les Bois (JU)	41000	49500	74700	103700	198400
Liesberg (BL)	38000	50200	66800	89100	188000
Mervelier (JU)	37200	45800	70000	95500	188300
Montsevelier (JU)	38700	46000	69300	94500	189200
Moutier (BE)	39500	47600	76000	105600	201200
Porrentruy (JU)	38700	45400	76200	106500	203000
Röschenz (BL)	38400	44500	63500	84000	185500
Rossemaison (JU)	37200	45700	74500	103900	203100
Vicques (JU)	38900	45700	74400	103500	201800