

Communes suisses aux revenus les plus élevés

Immobilier suisse

Auteurs: Matthias Holzhey, Economist, UBS Switzerland AG; Maciej Skoczek, CFA, CAIA, Economist, UBS Switzerland AG

- Les revenus disponibles les plus élevés se trouvent surtout dans les communes des cantons de Zurich, Zoug et Schwytz; les communes de Suisse romande ne figurent pas parmi les 25 communes aux revenus les plus élevés en raison d'une charge fiscale plus importante, bien que les revenus bruts y soient en partie très élevés.
- Dans l'ensemble, les revenus ont augmenté plus fortement dans les communes à faibles revenus que dans celles à revenus élevés.
- Des revenus élevés vont de pair avec des loyers élevés; toutefois, de fortes augmentations des loyers dans les communes à revenus élevés freinent leur attractivité, tandis que les sites plus avantageux en profitent.



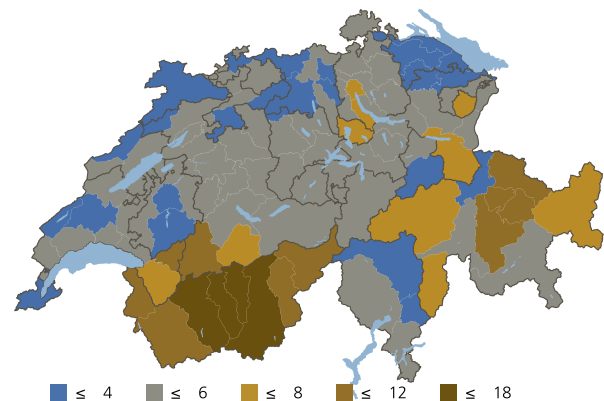
Source : UBS

Utikon (ZH) présente le revenu disponible le plus élevé de toutes les communes suisses comptant plus de 500 contribuables. Les 25 communes avec le pouvoir d'achat le plus élevé du ménage médian (ménage avec le revenu médian) se situent, à l'exception d'Oberwil-Lieli (AG) et de Feldbrunnen-St. Niklaus (SO), dans les cantons de Zurich, Zoug et Schwytz. Aucune commune de Suisse romande ne figure dans le top 25, ce qui s'explique principalement par la charge fiscale plus élevée qui y règne. Cependant, si l'on considérait les revenus bruts, les communes de Jouxten-Mézery (VD), Cartigny (GE) et Vandœuvres (GE), dans la région lémanique, seraient même représentées dans le top 10.

En moyenne, dans toutes les communes suisses, le revenu brut annuel du ménage médian est d'environ 100 000 francs ; après déduction des impôts et des primes d'assurance maladie, il reste environ 70 000 francs. Les différences entre les communes sont importantes : dans les 25 communes aux revenus les plus élevés, le revenu médian disponible est plus de deux fois supérieur à celui des 25 communes aux revenus les plus faibles.

Le Valais affiche la plus forte croissance des revenus

Variation du revenu médian imposable par région économique entre 2019 et 2022, en pourcentage



Sources : AFC, UBS

Ce rapport a été préparé par UBS Switzerland AG. **Veillez prendre connaissance des informations et avertissements importants à la fin de ce document.**

Forte croissance des revenus dans le Valais

La croissance des revenus entre 2019 et 2022 s'est élevée en moyenne dans les communes à environ 5,1%. Dans les communes dont le niveau de revenu est inférieur à la moyenne, l'augmentation a même été plus forte (6,4%) que dans les communes plus aisées (3,8%).

Le canton du Valais a enregistré l'évolution des revenus la plus dynamique de toute la Suisse. Les régions du Valais ont notamment profité des effets économiques de la pandémie de coronavirus, d'une part grâce au boom de Lonza dans le Haut-Valais, d'autre part grâce à une immigration accrue vers les importants marchés des résidences de vacances. Au cours des trois dernières années (depuis 2022), la croissance devrait avoir ralenti au niveau national. Toutefois, les statistiques définitives sur les revenus pour l'année 2025 ne sont pas encore disponibles.

Communes avec les revenus les plus élevés

Top 25 des communes selon le montant du revenu médian disponible des ménages en 2022 (en francs)

Classement	Communes	CT	Revenus
1	Uitikon	ZH	111 900
2	Kilchberg	ZH	110 700
3	Wollerau	SZ	109 200
4	Feusisberg	SZ	106 300
5	Rüschlikon	ZH	105 800
6	Walchwil	ZG	105 300
7	Herrliberg	ZH	103 100
8	Erlenbach	ZH	101 800
9	Zug	ZG	101 800
10	Küsnacht	ZH	100 300
11	Hünenberg	ZG	99 800
12	Aesch	ZH	99 800
13	Zollikon	ZH	99 700
14	Freienbach	SZ	99 500
15	Wettswil am Albis	ZH	97 500
16	Zumikon	ZH	96 800
17	Risch	ZG	96 700
18	Oberägeri	ZG	95 500
19	Cham	ZG	95 500
20	Neerach	ZH	95 200
21	Feldbrunnen-St. Niklaus	SO	95 100
22	Neuheim	ZG	94 400
23	Meilen	ZH	94 200
24	Oberwil-Lieli	AG	94 000
25	Altendorf	SZ	93 500

Sources : AFC, UBS

Revenus élevés, loyers élevés

En 2022, l'accessibilité financière sur le marché du logement locatif était étonnamment similaire dans les 25 communes aux revenus les plus élevés et les plus faibles. Dans les deux groupes, le ménage médian pouvait louer environ 75 mètres carrés de surface habitable de bon standing (mesuré comme le quantile à 70% des loyers proposés dans la commune concernée). C'est dans les communes de Küsnacht et de

Zoug que le ménage médian pouvait s'offrir le moins de surface habitable, avec environ 60 mètres carrés, dans la comparaison des 25 communes aux revenus les plus élevés.

Les communes dont le revenu médian disponible est le plus élevé comptent également parmi les lieux de résidence les plus demandés, ce qui se traduit par un solde migratoire interne positif. Entre 2022 et 2025, les loyers ont toutefois augmenté de manière nettement plus importante dans les communes les plus riches (20%) que dans les communes à faibles revenus (10%). Cela a fait baisser le solde migratoire interne dans les communes aisées, alors qu'il est devenu positif dans les sites à plus faible revenus, mais plus favorables.

Conclusion pour le marché immobilier

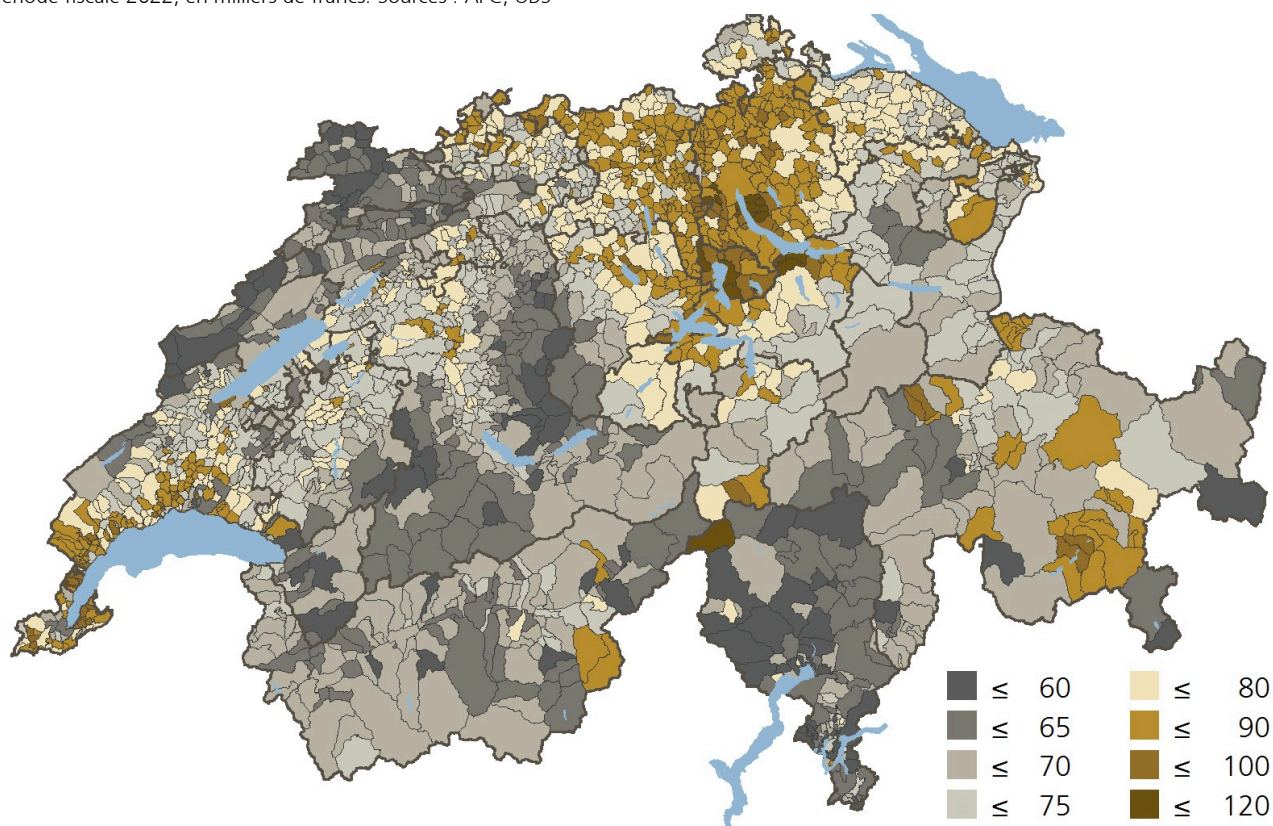
Le montant du revenu librement disponible après prélèvements, impôts et primes d'assurance maladie fixe le cadre des dépenses locatives possibles des ménages et influence donc indirectement le niveau des loyers.

Les revenus médians disponibles des ménages sont (encore) suffisamment élevés, à l'exception de la région lémanique, des villes de Zurich, Bâle et Lugano et des sites touristiques prisés, pour s'imposer sur le marché du logement locatif. Dans la majorité des communes, le ménage médian peut s'offrir plus de 80 mètres carrés de surface habitable aux loyers du marché.

Méthodologie : L'analyse se base sur les statistiques fiscales relatives à l'impôt fédéral direct de l'année 2022. L'extrapolation à un ménage médian par commune est soumise à une certaine imprécision : ainsi, les différences dans la composition des ménages des communes ne peuvent être que partiellement prises en compte et, dans les communes touristiques comptant de nombreuses résidences secondaires, leurs conséquences fiscales doivent être grossièrement corrigées. Le calcul du revenu disponible qui en découle tient compte de la charge fiscale locale et du montant des primes d'assurance maladie.

Revenu médian disponible des ménages

Période fiscale 2022, en milliers de francs. Sources : AFC, UBS



Top 3 des communes par canton

Trois communes avec le revenu médian disponible des ménages le plus élevé par canton ; rouge = revenu supérieur à 100 000 francs, vert = revenu inférieur à 80 000 francs

CT	1er rang	2ème rang	3ème rang
ZH	Uetikon	Kilchberg	Rüschlikon
BE	Mörigen	Bremgarten bei Bern	Kirchlindach
LU	Meggen	Eich	Schenkon
UR	Andermatt	Schattdorf	Seedorf
SZ	Wollerau	Feusisberg	Freienbach
OW	Sarnen	Sachseln	Kerns
NW	Hergiswil	Ennetbürgen	Beckenried
GL	Glarus Nord	Glarus	Glarus Süd
ZG	Walchwil	Zug	Hünenberg
FR	Muntelier	Corminboeuf	La Sonnaz
SO	Feldbrunnen-St. Niklaus	Lohn-Ammannsegg	Witterswil
BS	Bettingen	Riehen	Basel
BL	Pfeffingen	Bottmingen	Schönenbuch
SH	Stetten	Buchberg	Dörflingen
AR	Teufen	Speicher	Stein
AI	Schwende-Rüte	Appenzell	Schlatt-Haslen
SG	Mörschwil	Tübach	Zuzwil
GR	Laax	St. Moritz	Falera
AG	Oberwil-Lieli	Ennetbaden	Bergdietikon
TG	Warth-Weiningen	Bottighofen	Stettfurt
TI	Ronco sopra Ascona	Comano	Cureglia
VD	Jouxens-Mézery	Tannay	Genolier
VS	Bettmeralp	Termen	Baltschieder
NE	Rochefort	Milvignes	Val-de-Ruz
GE	Vandoeuvres	Cartigny	Choulex
JU	Courtételle	Les Breuleux	Le Noirmont

Définitions des préférences globales par classes d'actifs

Les préférences par classe d'actifs fournissent de précieuses orientations pour la prise des décisions d'investissement. Ces préférences reflètent le jugement collectif des participants à la réunion House View. Ce jugement est fondé principalement sur l'évaluation des performances globales escomptées pour les indices boursiers liquides les plus courants, les scénarios de la House View et les convictions des analystes à l'horizon des douze prochains mois. À noter que l'allocation d'actifs tactique (TAA) au niveau de nos différentes stratégies d'investissement peut ne pas s'aligner sur ces opinions du fait de contraintes liées à la construction et à la concentration du portefeuille, ou aux possibilités d'emprunt.

Très attractif – Appréciation attribuée lorsque la classe d'actifs figure parmi les plus attrayantes. Les investisseurs doivent viser les opportunités permettant de s'y exposer.

Attractif – Appréciation attribuée lorsque la classe d'actifs est considérée comme attrayante. Les opportunités offertes par la classe d'actifs peuvent être ciblées.

Neutre – Appréciation attribuée lorsqu'aucun gain ou perte de grande ampleur n'est anticipé. Il convient alors de maintenir la position dans une optique de plus long terme.

Peu attractif – Appréciation attribuée lorsque la classe d'actifs n'est pas considérée comme intéressante. Mieux vaut envisager d'autres possibilités.

Très peu attractif – Appréciation attribuée lorsque la classe d'actifs figure parmi les moins attrayantes. Il convient de se tourner vers des opportunités plus intéressantes.

Annexe

Les opinions de l'UBS Chief Investment Office («CIO») sont préparées et publiées par Global Wealth Management, une division d'UBS Switzerland AG (assujettie à la surveillance de la FINMA en Suisse), ou ses filiales («UBS»), qui fait partie d'UBS Group SA («Groupe UBS»). Le Groupe UBS comprend l'ancien Credit Suisse AG, ses filiales, ses succursales et ses sociétés affiliées. Un disclaimer supplémentaire relatif à Credit Suisse Wealth Management figure à la fin de cette section.

Les opinions de placement ont été préparées conformément aux dispositions légales visant à promouvoir **l'indépendance de la recherche financière**.

Informations génériques sur la recherche financière et les risques:

Ce document vous est adressé à **titre d'information uniquement**. Il ne constitue ni une incitation, ni une offre d'achat ou de vente de quelque placement ou produit que ce soit. L'analyse présentée dans ce document ne constitue en aucun cas une recommandation personnelle. De même, elle ne prend nullement en compte les objectifs de placement, les stratégies de placement, la situation financière et les besoins propres à un destinataire particulier. Cette analyse repose sur de nombreuses hypothèses. Des hypothèses différentes peuvent entraîner des résultats sensiblement différents. Certains services et produits peuvent faire l'objet de restrictions juridiques et ne peuvent par conséquent pas être offerts dans tous les pays sans restriction aucune et/ou peuvent ne pas être offerts à la vente à tous les investisseurs. Bien que ce document ait été établi à partir de sources que nous estimons dignes de foi, aucune garantie n'est donnée quant à l'exhaustivité et à l'exhaustivité des informations et appréciations qu'il contient (à l'exception des déclarations concernant UBS). Toutes les informations, opinions, prévisions, estimations et cours cités dans ce document sont valables à la date de publication dudit document et sont susceptibles d'être modifiés sans préavis. Ces opinions peuvent se révéler différentes ou contraires à celles formulées par d'autres départements ou divisions d'UBS du fait d'hypothèses et de critères différents. UBS peut utiliser des instruments d'intelligence artificielle («Instruments IA») dans la préparation de ce document. Nonobstant une telle utilisation d'Instruments IA, ce document a fait l'objet d'une révision humaine.

Ce document (y compris les prévisions, valeurs, indices et montant qu'il contient («Valeurs»)) ne peut en aucun cas être utilisé aux fins suivantes: (i) valorisation ou comptabilisation; (ii) détermination de montants dus ou exigibles, de prix ou de la valeur d'un instrument financier ou d'un contrat financier; ou (iii) mesure de la performance d'un instrument financier quelconque, notamment, mais sans pour autant s'y limiter, à des fins de suivi du rendement ou de la performance d'une ou plusieurs valeurs, de détermination de l'allocation d'actifs d'un portefeuille, ou d'évaluation de commissions. Dès lors que vous avez reçu ce document et pris connaissance des informations qu'il contient, il sera considéré que vous garantissez à UBS que vous n'utiliserez pas ledit document ni lesdites informations à l'une quelconque des fins susmentionnées. UBS et ses administrateurs ou collaborateurs peuvent être autorisés à détenir à tout moment des positions longues ou courtes dans les instruments de placement ci-mentionnés, à réaliser des transactions impliquant des instruments de placement à titre de commettant ou d'agent, ou à fournir tout autre service ou à avoir des agents qui font office d'administrateurs, soit pour l'émetteur, l'instrument de placement lui-même ou pour toute entreprise associée sur le plan commercial ou financier auxdits émetteurs. À tout moment, les décisions de placement (y compris l'achat, la vente ou la détention de titres) prises par UBS et ses collaborateurs peuvent différer ou être contraires aux opinions exprimées dans les publications d'UBS Research. Dans le cas de certaines transactions difficiles à réaliser pour cause de manque de liquidité de la valeur, il vous sera difficile d'évaluer le placement et de quantifier les risques auxquels vous vous exposez. UBS s'appuie sur des barrières d'information pour contrôler le flux d'informations entre l'un ou plusieurs secteurs d'activité d'UBS et d'autres secteurs, unités, groupes ou sociétés affiliées à UBS. Le négoce de futures et d'options ne convient pas à tous les investisseurs

parce qu'il existe un risque important de pertes et que ces pertes peuvent être supérieures à l'investissement initial. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Des informations complémentaires sont disponibles sur demande. Certains placements peuvent être sujets à des dépréciations soudaines et massives et le jour du dénouement, la somme vous revenant peut être inférieure à celle que vous avez investie ou vous pourriez être contraint d'apporter des fonds supplémentaires. Les fluctuations de change peuvent avoir un impact négatif sur le prix, la valeur, ou le rendement d'un instrument financier. L'analyste/les analystes responsable(s) de la préparation du présent rapport peut/peuvent interagir avec le personnel du trading desk, le personnel de vente ou tout autre personne aux fins de collecte, de synthèse et d'interprétation des informations boursières.

Différents domaines, groupes et personnels au sein du Groupe UBS peuvent rédiger et distribuer des produits d'analyse distincts, **indépendamment les uns des autres**. Par exemple, les publications de recherche du **CIO** sont produites par UBS Global Wealth Management. **L'UBS Global Research** est produite par UBS Investment Bank. **Les méthodologies de recherche et les systèmes de notation de chaque organisme de recherche peuvent différer**, par exemple, en termes de recommandations d'investissement, d'horizon d'investissement, d'hypothèses de modèle et de méthodes d'évaluations. Par conséquent, à l'exception de certaines prévisions économiques (pour lesquelles UBS CIO et UBS Global Research peuvent collaborer), les recommandations d'investissement, les notations, les objectifs de prix et les évaluations fournis par chacune des entités d'analyse peuvent varier et différer entre eux. Nous vous invitons à vous reporter à chaque produit de recherche concerné pour obtenir de plus amples informations sur sa méthodologie et son système de notation. Tous les clients n'ont pas forcément accès à tous les produits de chaque entité. Chaque produit de recherche est assujéti aux politiques et procédures de l'entité qui le produit.

La rémunération du ou des analyste(s) ayant préparé ce rapport est exclusivement déterminée par les cadres dirigeants du service d'analyse et par la direction (hors investment banking). La rémunération des analystes ne repose pas sur les revenus d'investment banking, de vente et négoce ou de négoce pour compte propre; toutefois, la rémunération peut avoir un lien avec les revenus globaux du Groupe UBS, lesquels incluent des services d'investment banking, des activités de vente et négoce et des revenus de négoce pour compte propre.

La fiscalité dépend de la situation personnelle de chacun et peut faire l'objet de modifications dans le futur. UBS ne fournit pas de conseils d'ordre juridique ou fiscal et ne fait aucune déclaration sur le régime fiscal auquel les actifs ou les rendements des placements sont soumis, de manière générale ou par rapport à la situation et aux besoins spécifiques du client. Sachant qu'il nous est impossible de tenir compte des objectifs spécifiques d'investissement de chacun de nos clients particuliers, ni de leur situation financière ou de leurs besoins personnels, nous recommandons aux particuliers désireux de réaliser une transaction sur l'une des valeurs mobilières mentionnées dans ce document de s'informer auprès de leur conseiller financier ou de leur fiscaliste sur les éventuelles conséquences de cette transaction, notamment sur le plan fiscal.

Ni ce document ni une copie de celui-ci ne peuvent être distribués sans autorisation préalable d'UBS. Sauf disposition contraire convenue par écrit, UBS interdit expressément la distribution et la remise de ce document à un tiers pour quelque motif que ce soit. UBS décline toute responsabilité en cas de réclamation ou de poursuite judiciaire de la part d'un tiers fondée sur l'utilisation ou la distribution de ce document. Ce document ne peut être distribué que dans les cas autorisés par la législation en vigueur. Pour obtenir des informations sur la manière dont le CIO gère les conflits et assure l'indépendance de ses opinions de placement et de ses publications, ainsi que sur ses méthodes d'analyse et de notation, veuillez consulter le site www.ubs.com/research-methodology. Des renseignements supplémentaires sur les auteurs de ce document et des autres publications du CIO citées dans ce document, ainsi que des exemplaires de tout rapport précédent sur ce thème, sont disponibles sur demande auprès de votre conseiller à la clientèle.

Informations importantes sur les stratégies Sustainable Investing: les stratégies axées sur les placements durables visent à tenir compte et à intégrer les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et de construction du portefeuille. Les différentes stratégies régionales mènent une analyse ESG et intègrent ses conclusions de diverses manières. La prise en compte de facteurs ESG ou de critères d'investissements durables peut empêcher UBS d'exploiter certaines opportunités d'investissement ou d'apporter un conseil les concernant, même si elles répondent par ailleurs aux objectifs de placement du Client. Le rendement d'un portefeuille intégrant des facteurs ESG ou des critères d'investissements durables peut être inférieur ou supérieur à celui de portefeuilles pour lesquels UBS ne prend pas en considération les facteurs ESG, les exclusions ou d'autres questions liées à la durabilité, et les opportunités de placement qui s'offrent à ces portefeuilles peuvent différer.

Gérants de fortune indépendants/Conseillers financiers externes: lorsque qu'une analyse ou une publication est fournie à des gérants de fortune indépendants ou à des conseillers financiers externes, UBS en interdit expressément la redistribution ou la mise à disposition aux clients desdits gérants et conseillers et/ou à des tiers.

Etats-Unis: Ce document n'est pas destiné à être distribué aux Etats-Unis et/ou à tout ressortissant américain. Afin d'obtenir des informations spécifiques à chaque pays, veuillez visiter le site ubs.com/cio-country-disclaimer-gr ou demander à votre conseiller financier des informations complètes sur les risques.

Disclaimer supplémentaire relatif à Credit Suisse Wealth Management

Vous recevez ce document en qualité de client de Credit Suisse Wealth Management. Vos données personnelles seront traitées conformément à la déclaration de confidentialité de Credit Suisse, accessible depuis votre lieu de domicile sur le site Internet officiel de Credit Suisse. Pour vous fournir des supports marketing concernant leurs produits et services, UBS Group

AG et ses filiales peuvent traiter vos données personnelles de base (coordonnées telles que nom, adresse e-mail) tant que vous ne demandez pas à ne plus les recevoir. Vous pouvez décider à tout moment de ne plus recevoir de tels supports en le demandant à votre relationship manager.

Sauf mention spécifique dans le présent rapport et/ou selon l'entité Credit Suisse locale qui vous l'a envoyé, celui-ci est distribué par UBS Switzerland AG, une société autorisée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).

Version C/2025. CIO82652744

© UBS 2026. Le symbole des trois clés et le logo UBS appartiennent aux marques déposées et non déposées d'UBS. Tous droits réservés.