

Il est souhaité, par ses auteurs, que l'étude du Crédit Suisse contribue à accroître le niveau d'information des ménages afin que ces derniers maximisent l'utilité de leur localisation en Suisse. Postulant des comportements économiquement rationnels, les analystes construisent un système d'indicateurs indiquant, sous différentes contraintes (composition du ménage, charge fiscale, frais de logements, coût de la mobilité, etc.), les espaces résidentiels à privilégier afin que le revenu marginal y soit le plus élevé. La recherche montre que ce dernier ne relève pas d'un simple gradient centre-périphérie, mais est aussi lié à des spécificités zonales, notamment induites par l'hétérogénéité de la distribution spatiale des prélèvements obligatoires.

La multiplicité des caractéristiques des ménages et des modalités d'acquisition de leur revenu fait que la lecture du texte ne permet pas de déterminer finement la localisation qui maximiserait son propre revenu disponible. L'analyse cartographique toutefois les contours des régions potentiellement intéressantes. A cet égard, le canton de Fribourg est cité comme une « alternative judicieuse » à l'établissement sur l'axe lémanique.

Quand bien même la dimension prospective de la démarche mérite d'être soulignée, force est de constater qu'elle ne livre que des résultats attendus. L'avantage fiscal comparatif du canton de Fribourg est largement connu et discuté dans les médias, de même que celui de la Suisse centrale. Indiquer l'effet dépressif de Genève ou de Zurich sur le revenu disponible ne livre pas non plus un message à faible probabilité. L'étude du Crédit Suisse encadre et légitime un savoir commun, mais elle ne va guère au-delà.

Elle ne répond pas non plus à une question essentielle : comment comprendre la stratégie des ménages refusant de quitter les espaces métropolitains les plus coûteux, voire aspirant à y résider, comme le montre une étude du Crédit Suisse sur le marché immobilierⁱ? Imputer cela à un manque d'informations n'est guère envisageable, de même que supposer l'irrationalité des acteurs. Comme l'a montré Everett Lee en 1966ⁱⁱ déjà, la migration est un fait social total ne pouvant être réduit à sa dimension économique et à un horizon temporel de court terme. Certes, à titre d'exemple, habiter sur l'axe lémanique implique un surcoût, mais la densité de cet espace le rend propice aux interactions sociales - et, partant, au renforcement des économies de proximité - et à la mise en place de services, d'infrastructures indivisibles et d'aménités dont l'Hinterland est moins bien pourvu. Analyser les forces centripètes, dans une perspective krugmanienneⁱⁱⁱ, aurait ainsi été un complément bienvenu à la recherche telle que menée, l'attrait d'un lieu ne pouvant se réduire à l'immédiateté de son attractivité financière.

Christophe Mager

ⁱ Neff, M. (Ed) (2011). *Marché immobilier 2011 – Faits et tendances. Swiss Issues Immobilier*. Zurich : Crédit Suisse

ⁱⁱ Lee, E. (1966). A Theory of Migration. *Demography*, Vol. 3, No. 1, pp. 47-57.

ⁱⁱⁱ Krugman, P. (1991). Increasing Returns and Economic Geography. *Journal of Political Economy*, Vol. 99, No. 3, pp. 483-499.