

Lieu	Ville Lieu	Moudon (OFS: 5678) Moudon (FPRE: CH-22-000314)
	Agglomération OFS	Aucune agglomération
	Type de commune OFS	Commune tertiaire d'un centre rural
	Canton	Vaud
	Région MS	La Broye (OFS: 93)
	Région FPRE	Région lémanique
	Type d'espace FPRE	Autres zones urbaines
	Fusions:	-



## Table des matières

- |   |  |
|---|--|
| 1 Établissements, employés et équivalents plein temps | 7 Population   |
| 2 Chiffres clés, branches et changement structurel    | 8 Revenu, le pouvoir d'achat et impôts                       |
| 3 Branches principales                                | 9 Besoins en espace de commerce                              |
| 4 Distribution des branches                           | 10 Loyers de marché et niveaux des prix                      |
| 5 Segments de la demande dans le marché des bureaux   | 11 Situation (accessibilité & pendulaires)                   |
| 6 Segments de la demande marché des surfaces de vente | 12 Réserves de zones à bâtir                                 |
|   | 13 Perspectives 2035 (scénario «amén. de l'espace inchangé») |

Selon la définition de l'OFS, Moudon est une «commune tertiaire d'un centre rural» qui ne fait pas partie d'une agglomération dans le Canton de Vaud. La ville de Moudon compte 6'067 habitants (2019), répartis sur 2'393 ménages (2019); la taille moyenne d'un ménage est de 2.5 personnes. Le solde migratoire moyen entre 2014 et 2019 est de 32 personnes. Selon Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo, en 2018, 14% des ménages appartiennent aux couches sociales supérieures (Suisse: 32.8%), 32.4% aux couches sociales moyennes (Suisse: 32%) et 53.6% aux couches sociales modestes (Suisse: 35.2%). Entre 2017 et 2019, la charge fiscale moyenne pour familles et célibataires est restée stable. Selon le recensement des entreprises de l'OFS (STATENT), la ville de Moudon compte 424 entreprises avec 2'678 employés en 2018. Ceci correspond à une croissance de 20 entreprises et à une croissance de 142 employés depuis 2012. Sur les 2'088 équivalents à plein temps, 42 (2%) se trouvent dans le secteur primaire, 654.1 (31%) dans le secteur secondaire et 1'392 (67%) dans le secteur tertiaire.

Moudon est un centre. Les autres centres les plus rapidement atteignables en transport individuel sont Romont (FR) (17 min.), Payerne (22 min.) et Lausanne (23 min.). En transports publics, les centres les plus rapidement atteignables sont Payerne (19 min.), Romont (FR) (29 min.) et Lausanne (43 min.).

Mesuré par la quote-part des équivalents plein temps (EPT), selon le recensement des entreprises de l'OFS, les branches les plus importantes à Moudon sont les branches «Travaux de construction spécialisés» (10.7% des EPT), «Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles» (9.5% des EPT) et «Enseignement» (9.1% des EPT).

Selon l'Office fédéral du développement territorial, Moudon dispose d'une zone à bâtir de 194 hectares. La quote-part de la surface prévue pour des activités est de 42% environ, dont au moins 35% (largeur de bande: 35% - 44%) est non construite en 2017, ce que signifie une surface disponible pour des activités économiques d'au moins 28.6 hectares (largeur de bande: 28.6 - 35.1 hectares). La quote-part de la surface des réserves pour des activités économiques à Moudon est au-dessous de la région MS La Broye (au moins 39%) et au-dessus de la région FPRE Genfersee (au moins 29%).

Selon les modèles d'évaluation hédoniste de FPRE (données prises en compte jusqu'au 31 Décembre 2020), le loyer du marché d'une surface de bureau typique (nouvelle construction) se trouve à 149 CHF/m<sup>2</sup>. Les loyers pour des surfaces de vente typiques sont de 198 CHF/m<sup>2</sup>. Selon le modèle prospectif de FPRE, une demande supplémentaire de 12'096 m<sup>2</sup> (+5.2%, 712 m<sup>2</sup> par an) de surface brute dans le domaine des commerces est attendue dans la ville de Moudon entre 2018 et 2035 (scénario moyen). Les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisé) se trouvent, selon la micro-situation, pour un immeuble administratif typique entre 135 - 160 CHF/m<sup>2</sup> et pour un immeuble d'arcade typique entre 135 - 220 CHF/m<sup>2</sup>. Pour un immeuble commercial typique à une micro-situation moyenne, ces valeurs se trouvent entre 205 - 255 CHF/m<sup>2</sup>.

## Lieu

Ville	Moudon
Lieu	Moudon
Canton	Vaud
Région MS	La Broye

Temps de trajet jusqu'à (TP) jusqu'à Payerne	19 min.
Temps de trajet jusqu'à (TP) jusqu'à Romont (FR)	29 min.
Temps de trajet jusqu'à (TP) jusqu'à Lausanne	43 min.
Temps de trajet jusqu'à (TP) jusqu'à Vevey	50 min.

## Chiffres-clés commune

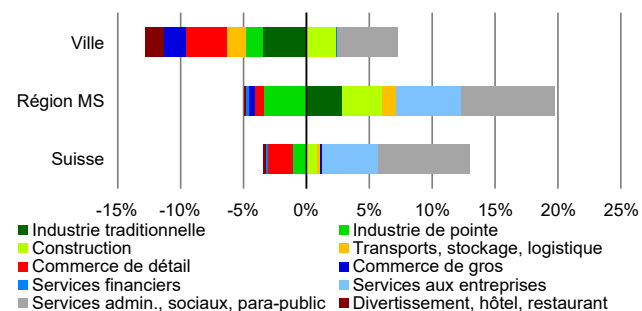
	2012	2018	Δ	Δ Suisse
Établissements	404	424	5.0%	5.7%
Employés	2'536	2'678	5.6%	6.7%
Équivalents plein temps	1'990	2'088	4.9%	6.4%

Diversité des branches	très diversifié
Concentration d'entreprises	très bas
Dynamique de création	fortem. supérieur à la moyenne

## Branches principales

	Équivalents plein temps	
Travaux de construction spécialisés	224	10.7%
Commerce de détail	197	9.5%
Enseignement	190	9.1%
Industrie du papier et du carton	151	7.3%
Activités pour la santé humaine	131	6.3%
Administration publique et défense; (...)	123	5.9%
Transports terrestres (...)	113	5.4%
Commerce de gros	85	4.1%
Branches centrales listée	1'216	58.2%
D'autres branches	872	41.8%
Total	2'088	100.0%

## Contribution à la croissance des groupes de branche (2008 - 2018)



## Segments de la demande

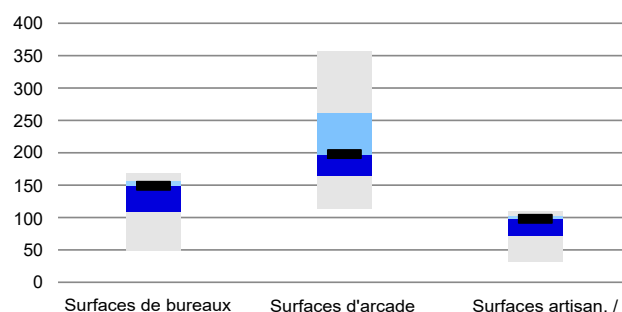
Marché des bureaux	Ville de	Suisse	Δ (en %p.)
1 Centres de service	6.1%	5.8%	0.3
2 Prestataires locaux de service	17.0%	17.9%	-0.9
3 Esprits créatifs	5.3%	12.0%	-6.7
4 Back Offices	0.0%	11.4%	-11.4
5 Entreprises para-public	49.3%	26.8%	22.5
6 Consultants discrets	20.0%	13.2%	6.8
7 Performer spécialisés	2.3%	7.7%	-5.4
8 Sièges principaux	0.0%	4.4%	-4.4
9 Front Offices premium	0.0%	0.9%	-0.9

Marché des surfaces de vente	Ville de	Suisse	Δ (en %p.)
1 Prestataires de services	33.5%	24.0%	9.5
2 Commerce d'alimentation excent.	13.1%	7.1%	5.9
3 Commerce d'alimentation local	35.6%	21.5%	14.1
4 Commerce spéc. indépendant	10.1%	12.1%	-2.0
5 Com. génér. multiemplacement	3.4%	11.9%	-8.6
6 Commerce de shopping indép.	3.0%	4.1%	-1.1
7 Chaîne de shopping attractive	1.4%	8.5%	-7.2
8 Grands magasins spéc. excentrés	0.0%	6.7%	-6.7
9 Grands magasins	0.0%	4.0%	-4.0

## Loyers de marché et niveaux des prix

Lieu Moudon	CHF/m <sup>2</sup> (a)
Loyer de marché bureau (standard moyen)	149
Loyer de marché arcade (standard moyen)	198
Val. intérieures de terrain à bâtir: imm. de bureaux	135 - 160
Val. intérieures de terrain à bâtir: immeubles arcade	135 - 220
Va. intérieures de terrain à bâtir: imm. commerciaux	205 - 255
Taux d'actualisation Bureau	5.0%
Taux d'actualisation Vente	4.5%
Taux d'actualisation Artisanal	4.5%

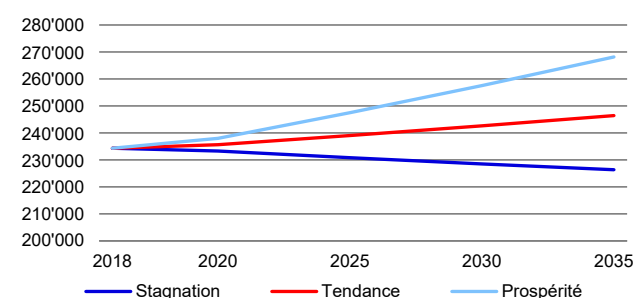
## Loyers de marché (CHF/m<sup>2</sup>a)



## Perspectives

Perspectives 2035 (surfaces commerciales)	2018 - 2035	p.a.
Postes de travail (EPT)	123	7
Secteur secondaire	31	2
Secteur tertiaire (incl. admin. publique)	92	5
Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	12'096	712
Secteur secondaire	6'317	372
Secteur tertiaire (incl. admin. publique)	5'779	340

## Développement surface de plancher (m<sup>2</sup>)



Sources: ARE, FSO, FPPE & CSL Immobilien, modèle prospectif FPPE, IMBAS FPPE (Données au 31 Décembre 2020).

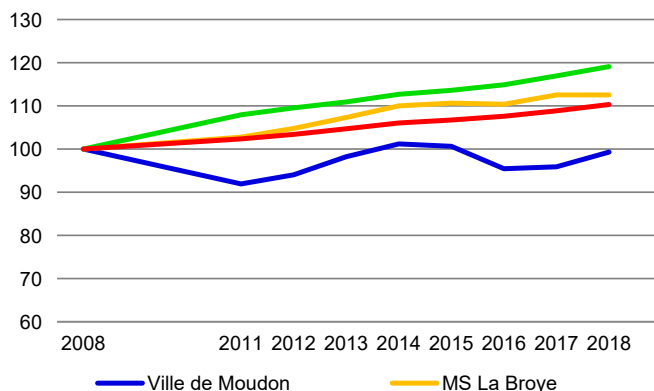
## Indicateurs du marché du travail: Ville de Moudon

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Établissements	404	411	416	406	405	415	424
Employés	2'536	2'649	2'729	2'714	2'574	2'586	2'678
Équivalents plein temps	1'990	2'092	2'134	2'145	2'031	2'027	2'088

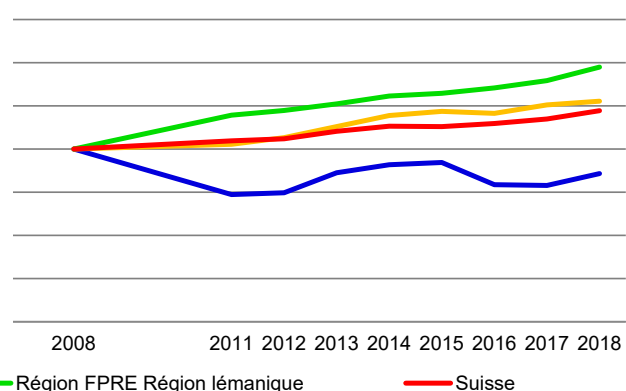
Note: Changement structurel 2014-2015: Le nouveau modèle d'estimation pour le calcul des EPT entraîne une légère diminution du nombre de EPT à partir de 2015. 2018: provisoirement.  
Source: OFS, modélisations Fahländer Partner.

## Indice d'évolution du marché du travail

## Employés



## Équivalents plein temps



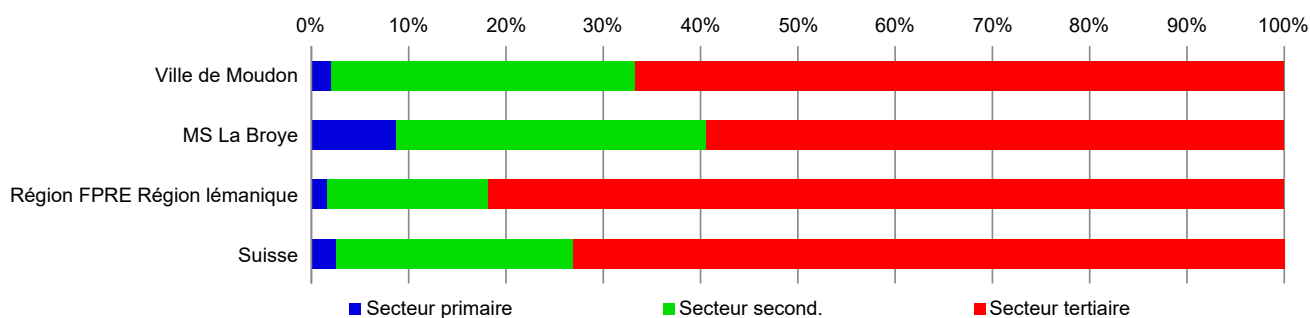
Source: OFS, modélisations Fahländer Partner.

## Indicateurs par secteur 2018: Ville de Moudon

	Secteur primaire	Secteur second.	Secteur tertiaire	Total
Établissements (ET)	21	80	323	424
Employés (PT)	59	758	1'861	2'678
Équivalents plein temps (EPT)	42	654	1'392	2'088
Taille moyenne de l'établissement (EPT/ET)	2.00	8.18	4.31	4.93
Taux d'occupation moyen (EPT/PT)	71.0%	86.3%	74.8%	78.0%

Source: OFS, modélisations Fahländer Partner.

## Équivalents plein temps 2018



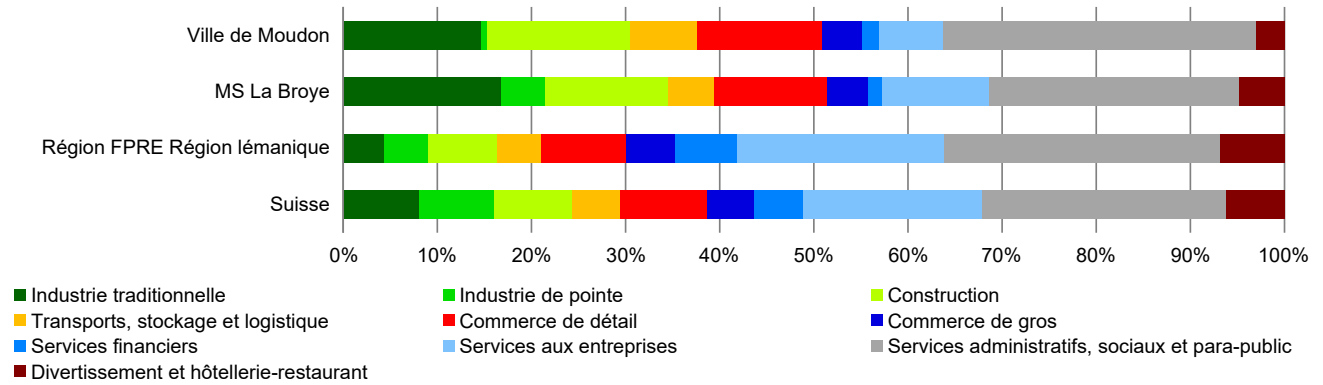
Source: OFS, modélisations Fahländer Partner.

## Structure économique 2018: Ville de Moudon

	Ville de Moudon	Région MS La Broye
Diversité des branches (indice Herfindahl*)	très diversifié (5.42)	moyen (4.20)
Concentration d'entreprises (indice Herfindahl*)	très bas (1.50)	bas (0.29)
Création d'entreprises (2017-2018)	50	645
Dynamique de création (2017-2018)	fortem. supérieur à la moyenne (6.0%)	supérieur à la moyenne (5.6%)

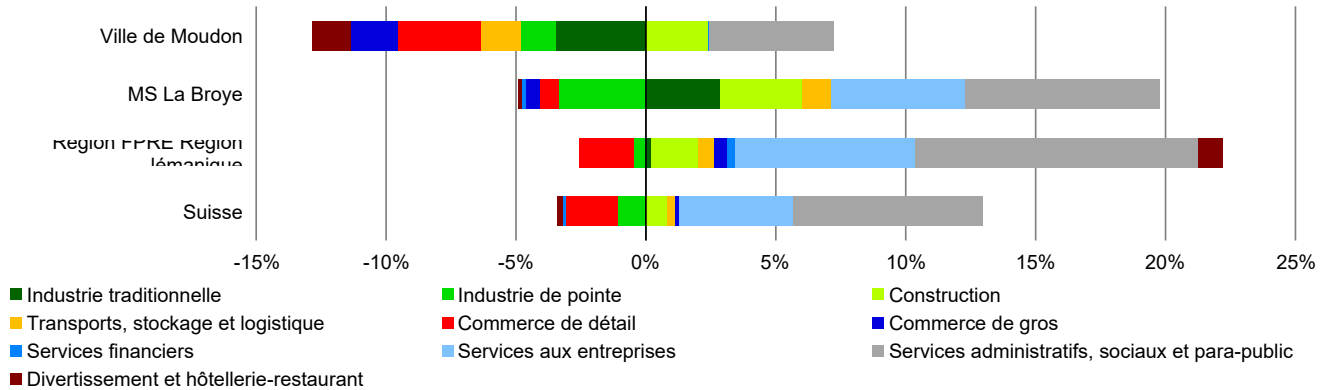
Note: Classification des communes et des régions MS. Dynamique de création: création d'entreprises mesurée au nombre existant.  
 \* Valeurs de l'indice multipliées par 100.  
 Source: OFS, modélisations Fahrländer Partner.

## Structure des branches: équivalents plein temps selon groupe de branche (2018), 2. et 3. secteur



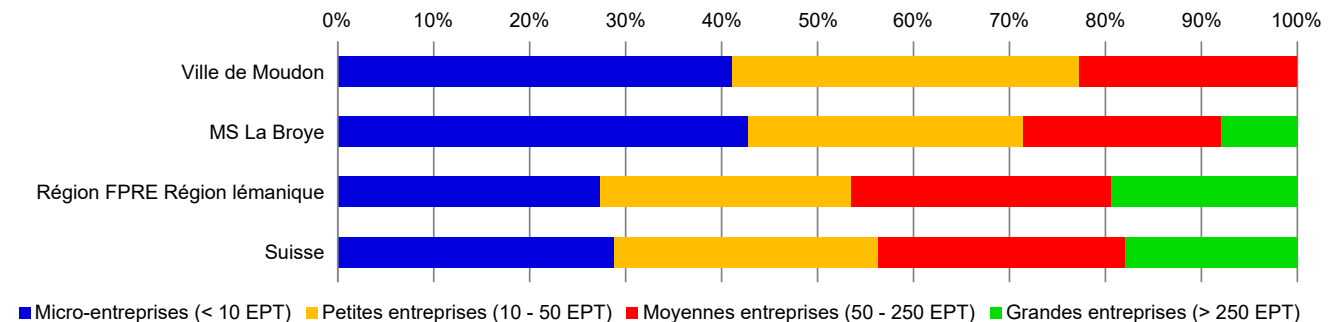
Source: OFS, modélisations Fahrländer Partner.

## Changement structurel: Contribution à la croissance des groupes de branche (2008 à 2018), 2. et 3. secteur



Note: La somme des contributions à la croissance de tous les groupes de branche est équivalente à la croissance de l'emploi (EPT).  
 Source: OFS, modélisations Fahrländer Partner.

## Structure des entreprises: équivalents plein temps selon taille de l'entreprise (2018)



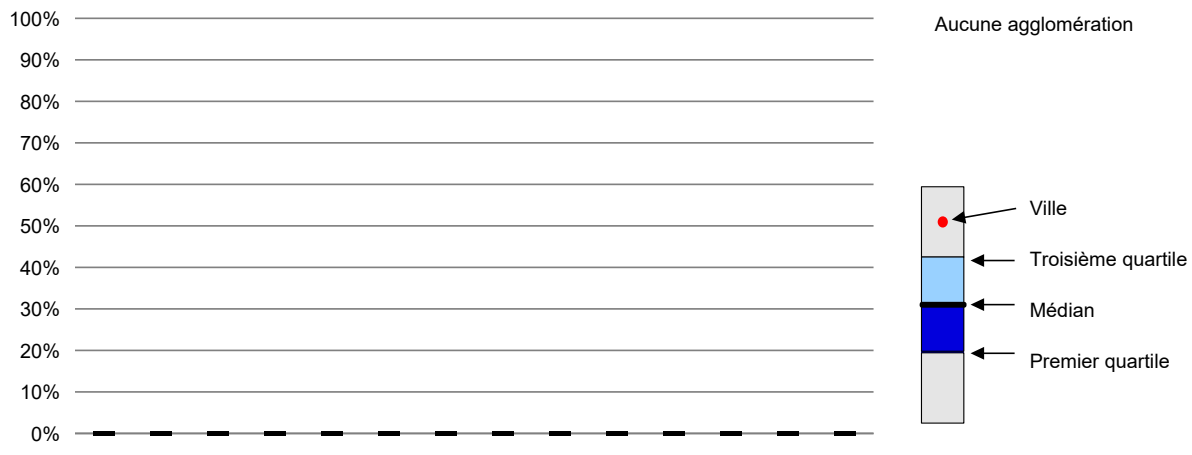
Source: OFS, modélisations Fahrländer Partner.

## Branches principales 2018: Ville de Moudon

NOGA 2008	Taille moyenne*	Établissements		Équivalents plein temps	
F43 Travaux de construction spécialisés	7	34	8.2%	224	10.7%
G47 Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles	5	42	10.1%	197	9.5%
P85 Enseignement	10	20	4.8%	190	9.1%
C17 Industrie du papier et du carton	-	**	-	151	7.3%
Q86 Activités pour la santé humaine	3	49	11.8%	131	6.3%
O84 Administration publique et défense; sécurité sociale obligatoire	8	15	3.6%	123	5.9%
H49 Transports terrestres et transport par conduites	9	13	3.1%	113	5.4%
G46 Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles	8	11	2.7%	85	4.1%
Q87 Hébergement médico-social et social	-	**	-	82	3.9%
C10 Industries alimentaires	12	6	1.4%	70	3.3%
M71 Activités d'architecture et d'ingénierie; activités de contrôle et analyses techniques	4	14	3.4%	60	2.9%
F41 Construction de bâtiments	5	12	2.9%	57	2.7%
S94 Activités des organisations associatives	5	10	2.4%	48	2.3%
Q88 Action sociale sans hébergement	4	13	3.1%	46	2.2%
G45 Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles	3	14	3.4%	43	2.0%
I56 Restauration	2	18	4.3%	40	1.9%
N81 Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager	3	12	2.9%	37	1.8%
A1 Culture et production animale, chasse et services annexes	2	19	4.6%	35	1.7%
D35 Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	-	**	-	31	1.5%
F42 Génie civil	-	**	-	28	1.4%
Branches centrales listée	6	307	-	1'793	85.8%
D'autres branches	3	117	-	296	14.2%
Total	5	424	100.0%	2'088	100.0%

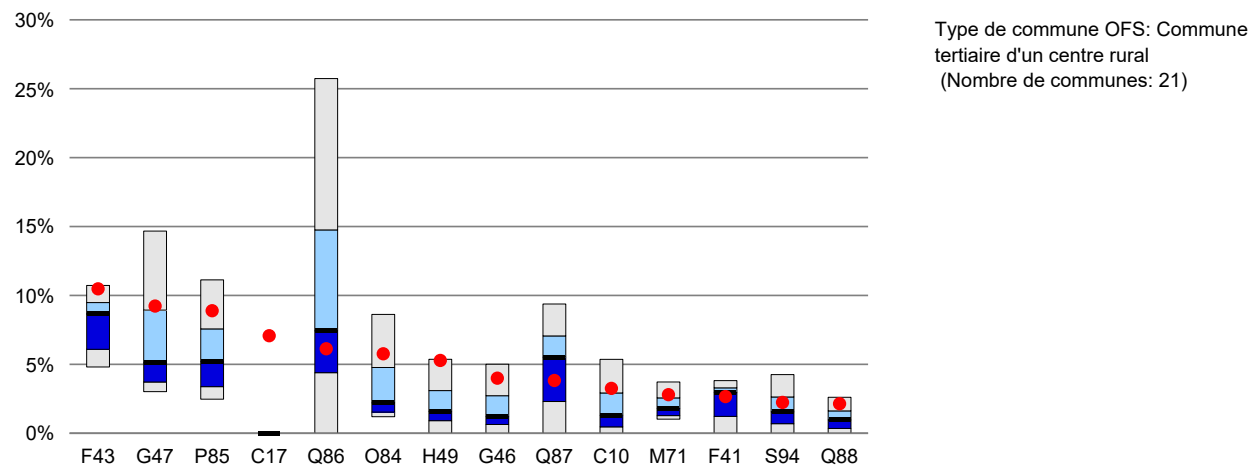
\* Nombre des équivalents plein temps moyen par lieux de travail. \*\* Non indiqué (raisons liées à la protection des données).  
Source: OFS, modélisations Fahrländer Partner.

Distribution des branches par agglomération 2018



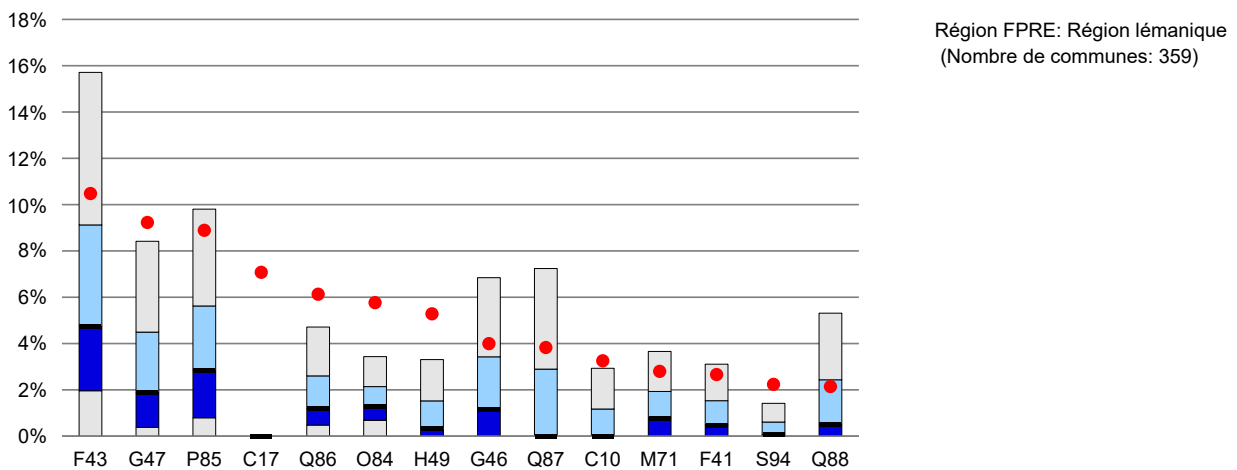
Source: OFS, modélisations Fahrländer Partner.

Distribution des branches par type de commune 2018



Source: OFS, modélisations Fahrländer Partner.

Distribution des branches par Région FPRE 2018



Source: OFS, modélisations Fahrländer Partner.

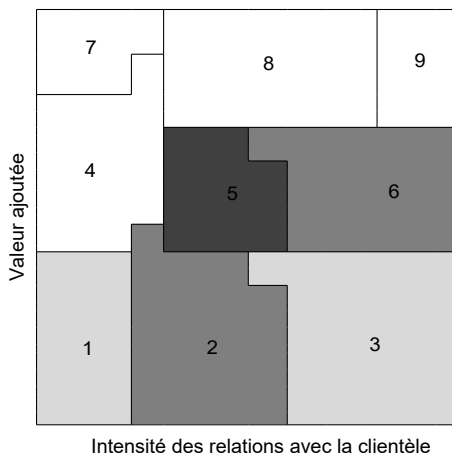
Segments de la demande 2015	Ville de Moudon			Région MS	Région FPRE	Suisse
	Entreprises	EPT	Distribution*			
1 Centres de service	8	23	6.1%	6.3%	6.3%	5.8%
2 Prestataires locaux de services	29	64	17.0%	21.0%	20.4%	17.9%
3 Esprits créatifs	9	20	5.3%	12.4%	12.7%	12.0%
4 Back Offices	0	0	0.0%	3.4%	9.3%	11.4%
5 Entreprises para-public	25	185	49.3%	40.7%	23.4%	26.8%
6 Consultants discrets	20	75	20.0%	9.0%	11.8%	13.2%
7 Performer spécialisés	4	9	2.3%	5.7%	9.1%	7.7%
8 Sièges principaux	0	0	0.0%	1.3%	5.3%	4.4%
9 Front Offices premium	0	0	0.0%	0.2%	1.7%	0.9%
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>376</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

\* Distribution en pourcentage des EPT. Note: Plus informations sur les différents segments de demande (description de la méthode/factsheets):

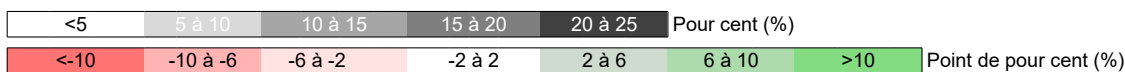
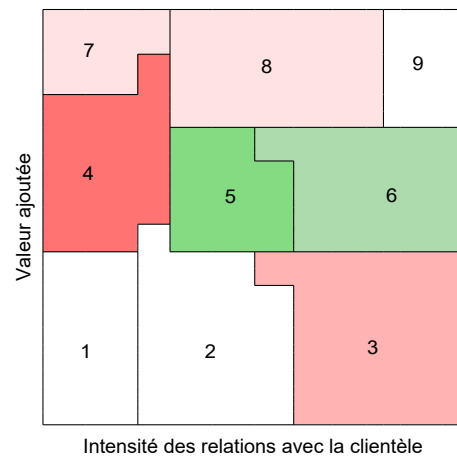
<https://fr.fp.re.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-bueremarkt/>

Source: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Distribution des segments de la demande dans la ville de Moudon

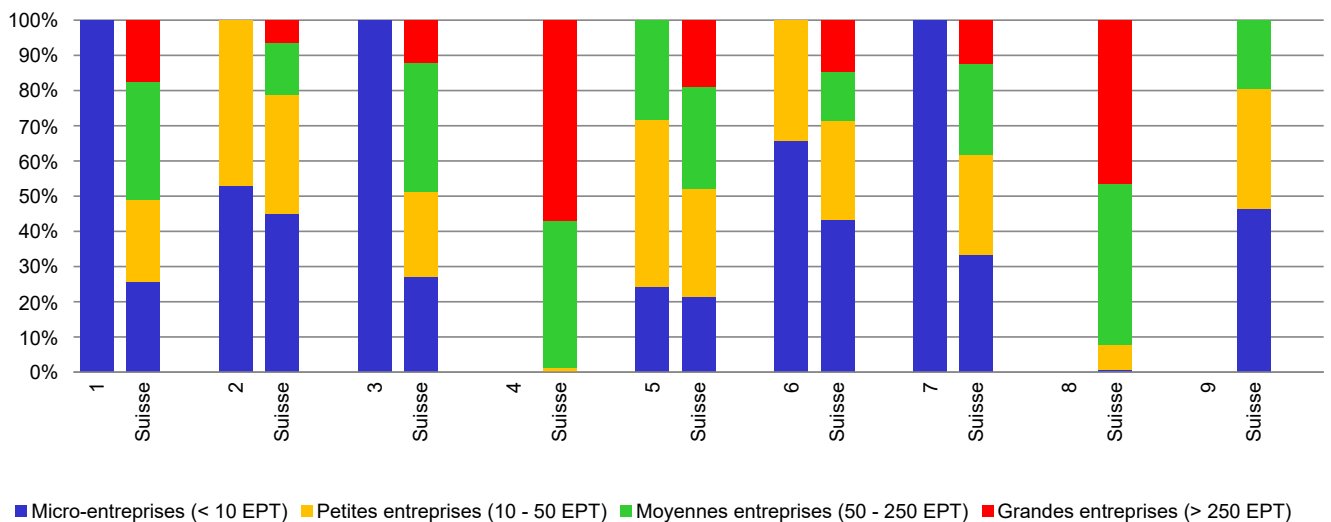


Différence par rapport à la répartition suisse



Source: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Équivalents plein temps selon la taille de l'entreprise et les segments de la demande\*



\* Ville de Moudon par rapport à la Suisse.

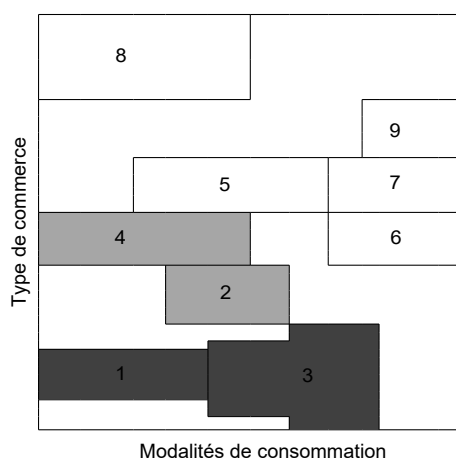
Source: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.



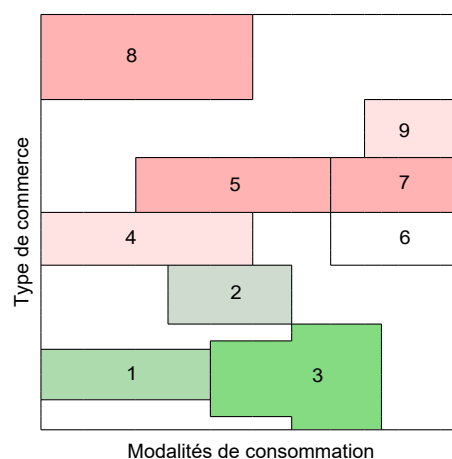
Segments de la demande 2018	Ville de Moudon			Région MS	Région FPRE	Suisse
	Entreprises	EPT	Distribution*			
1 Prestataires de services	28	75	33.5%	27.9%	24.9%	24.0%
2 Commerce d'alimentation excentré	2	29	13.1%	12.1%	5.3%	7.1%
3 Commerce d'alimentation local	14	79	35.6%	31.4%	20.4%	21.5%
4 Commerce spécialisé indépendant	11	22	10.1%	11.2%	11.8%	12.1%
5 Com. généraliste multiemplacement	3	8	3.4%	7.6%	10.8%	11.9%
6 Commerce de shopping indépendant	2	7	3.0%	3.7%	4.7%	4.1%
7 Chaîne de shopping attractive	2	3	1.4%	2.8%	9.8%	8.5%
8 Grands magasins spéc. excentrés	0	0	0.0%	3.5%	6.2%	6.7%
9 Grands magasins	0	0	0.0%	0.0%	6.1%	4.0%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>223</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

\* Distribution en pourcentage des EPT. Note: Plus informations sur les différents segments de demande (description de la méthode/factsheets): <https://fr.fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-verkaufsflaechenmarkt/>  
Source: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Distribution des segments de la demande dans la ville de Moudon



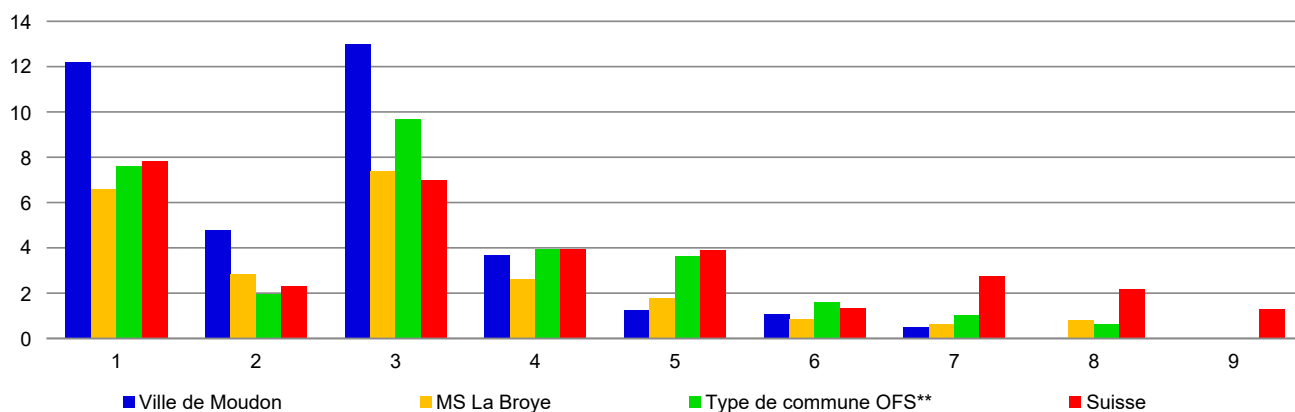
Différence par rapport à la répartition suisse



<5	5 à 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	Pour cent (%)	
<-10	-10 à -6	-6 à -2	-2 à 2	2 à 6	6 à 10	Point de pour cent (%)

Source: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Densité de l'offre par segment de la demande\*



\* Densité de l'offre = EPT par 1'000 habitants.

\*\* Commune tertiaire d'un centre rural.

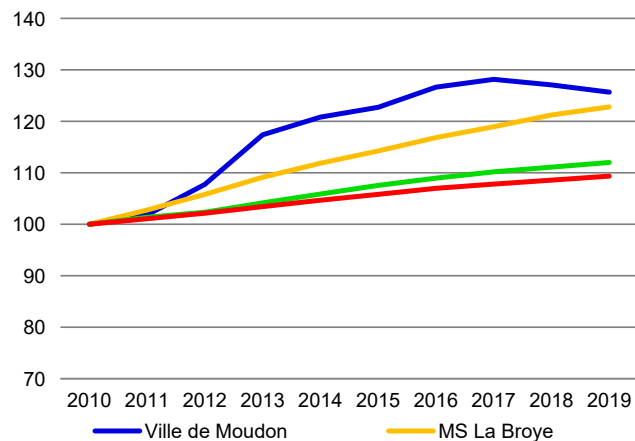
Source: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

## Population: Ville de Moudon

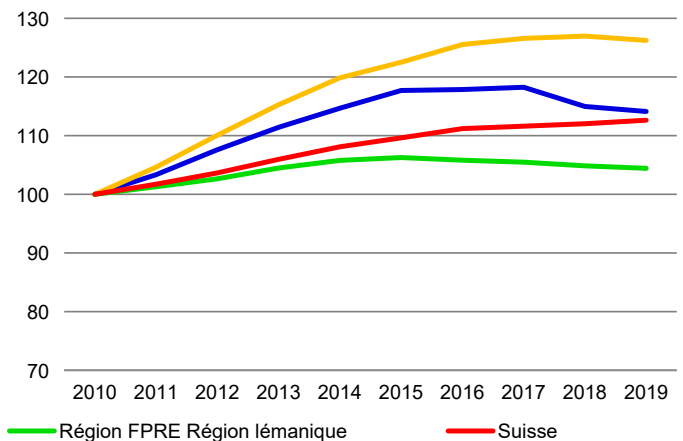
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Population (permanente)	4'828	4'916	5'202	5'667	5'833	5'925	6'114	6'187	6'135	6'067
Nombre des ménages	1'890	1'898	2'044	2'232	2'286	2'303	2'372	2'352	2'376	2'393
Taille moyenne du ménage	2.55	2.59	2.55	2.54	2.55	2.57	2.58	2.63	2.58	2.54
Taux de croiss. de la pop. (%)	0.94	1.82	5.82	8.94	2.93	1.58	3.19	1.19	-0.84	-1.11
Taux des étrangers (%)	40.04	41.38	43.08	44.61	45.91	47.12	47.19	47.34	46.03	45.69

Note: Les chiffres pour 2019 sont provisoires.  
Source: OFS, modélisations Fahrländer Partner.

Indice d'évolution de la population résidente permanente  
(Index année 2010 = 100)

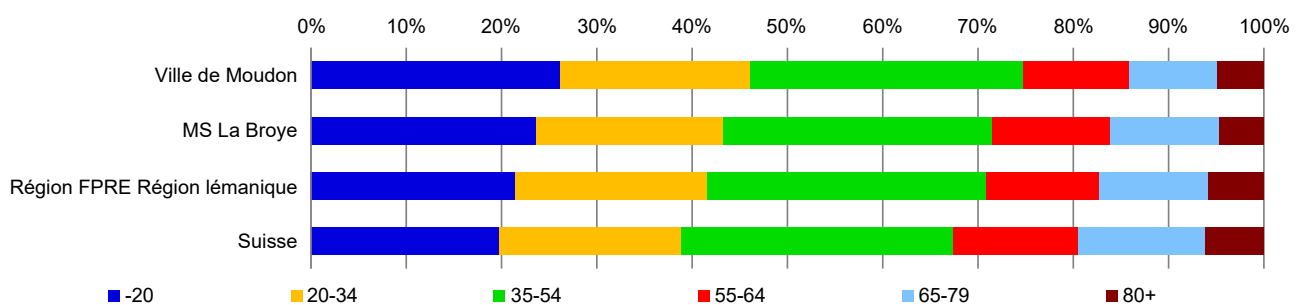


Indice d'évolution de la population étrangère  
(Index année 2010 = 100)



Source: OFS, modélisations Fahrländer Partner.

## Population selon classe d'âge (2019)



Source: OFS, modélisation Fahrländer Partner.

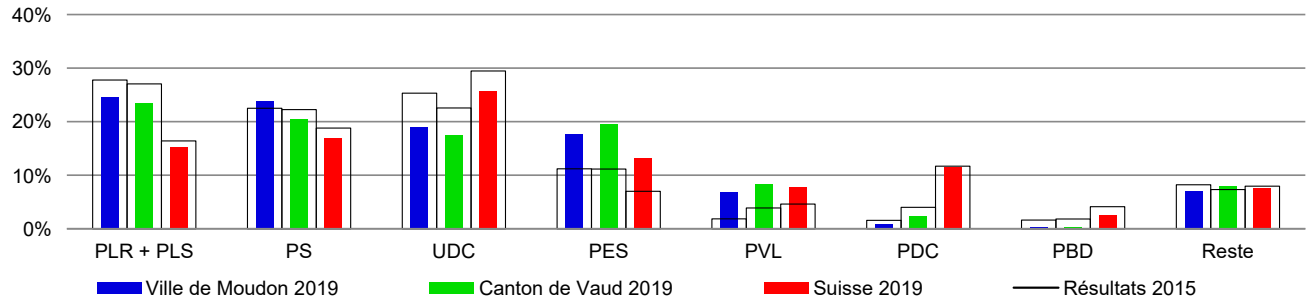
## Population à l'âge de la retraite et espérance de vie selon classe d'âge (2019)

	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90+
Population à l'âge de la retraite (abs.)						
Ville de Moudon	219	203	144	96	89	57
Région MS La Broye	3'699	3'512	2'534	1'568	1'080	636
Espérance de vie moyenne en années (Suisse)*						
Hommes	18.4	14.6	11.1	7.9	5.4	3.4
Femmes	21.0	16.8	12.9	9.2	6.2	3.9

\* Population entre 65 et 99 ans; valeur moyenne pondérée au sein de la classe d'âge.

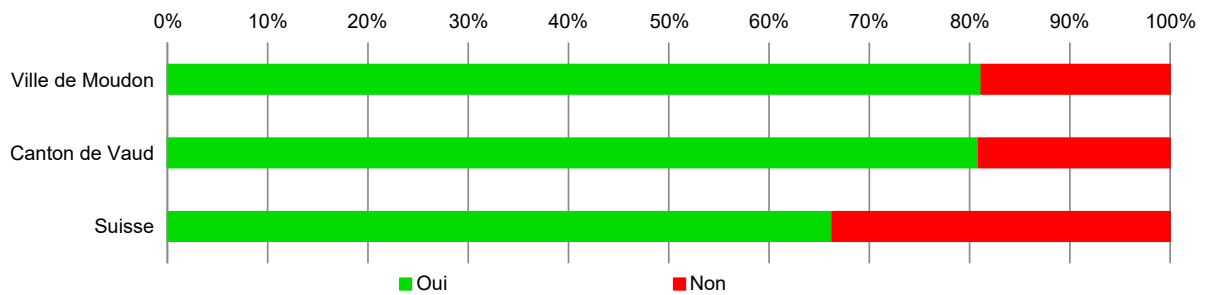
Source: OFS, modélisation Fahrländer Partner.

Elections au Conseil national 2019 et 2015



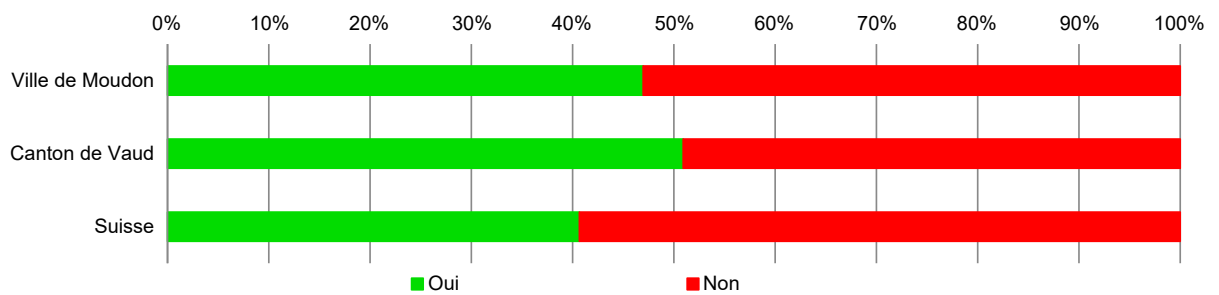
Source: OFS, Fahrländer Partner.

Votation (19 mai 2019): «Réforme fiscale et financement de l'AVS»



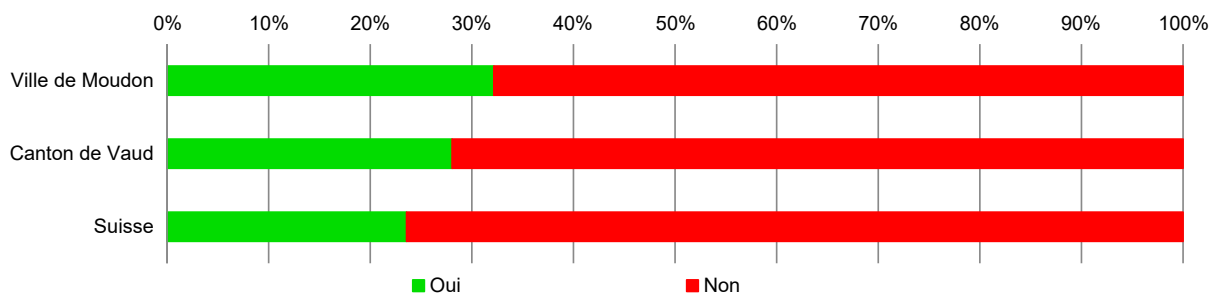
Source: OFS, Fahrländer Partner.

Votation (12 février 2017): «Réforme de l'imposition des entreprises III»



Source: OFS, Fahrländer Partner.

Initiative populaire (18 mai 2014): «Pour la protection de salaires équitables (Initiative sur les salaires minimums)»



Source: OFS, Fahrländer Partner.

## Quote-part des ménages par couche sociale (potentiel du pouvoir d'achat, 2018)

	couche de base*	couche moyenne**	couche supérieure***
Ville de Moudon	53.6%	32.4%	14.0%
Région MS La Broye	37.6%	37.9%	24.5%
Région FPRE Région lémanique	33.2%	27.7%	39.2%
Suisse	35.2%	32.0%	32.8%

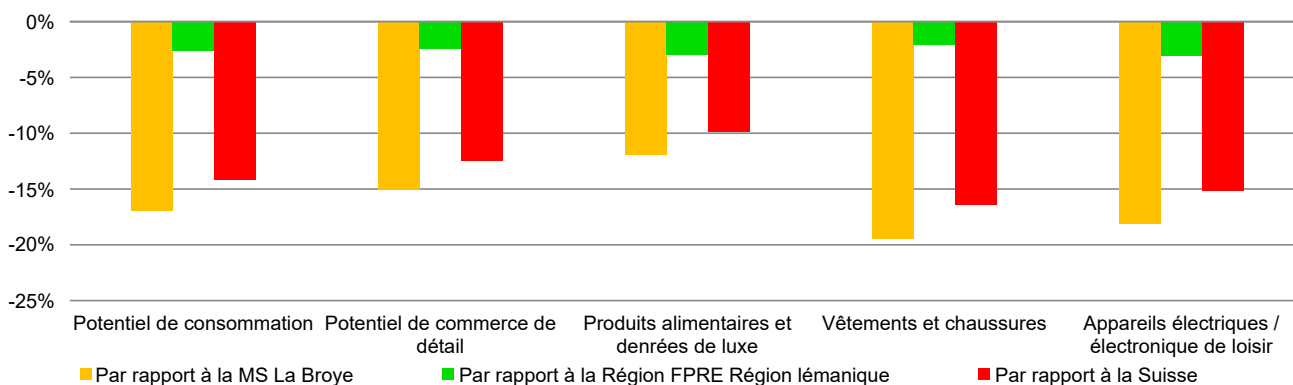
\* Segments de la demande 1-3; \*\* Segments de la demande 4-6; \*\*\* Segments de la demande 7-9  
Source: Fahrländer Partner & sotomo.

## Indicatif du potentiel de consommation et de commerce de détail\* (2017)

	Ville de Moudon		Région MS	Région FPRE	Suisse
	en 1'000	p. mén.	p. mén.	p. mén.	p. mén.
Potentiel de consommation**	91'854	39'054	47'006	40'094	45'526
Potentiel de commerce de détail***	41'822	17'781	20'936	18'222	20'318
Produits alimentaires et denrées de luxe	18'883	8'028	9'117	8'271	8'908
Vêtements et chaussures	5'109	2'172	2'697	2'219	2'599
Appareils électriques / électronique de loisir	2'544	1'082	1'321	1'116	1'275

\* Potentiels des ménages domiciliés; \*\* Revenu brut déduction faite de: dépenses de transfert obligatoires, autres assurances, taxes, transferts, logement, énergie, épargne.  
\*\*\* Potentiel de consommation déduction faite des dépenses qui sont pas pertinentes pour le commerce de détail.  
Source: Modèle du commerce de détail 2020 Fahrländer Partner.

## Pot. de consom. et de commerce de détail p. mén.: Ville de Moudon en comparaison (2017)



Source: Modèle du commerce de détail 2020 Fahrländer Partner.

## Perspectives 2035 (potentiel de consommation et de commerce de détail)\*: Ville de Moudon

	Stagnation	Tendance		Prospérité
Changement du nombre de ménages 2017 - 2035	177	537	22.8%	623
Changement du pot. de consommation 2017 - 2035 (en 1'000)**	8'814	19'916	21.7%	24'336
Changement du pot. de com. de détail 2017 - 2035 (en 1'000)**	3'904	9'103	21.8%	11'065

\* Scénario «amén. de l'espace inchangé», \*\* développement réel aux prix 2017.

Sources: Modèle prospectiv 2020 Fahrländer Partner, Modèle de commerce du détail 2020 Fahrländer Partner.

## Perspectives 2035 (potentiel de consommation et de commerce de détail)\*: Région MS La Broye

	Stagnation	Tendance		Prospérité
Changement du nombre de ménages 2017 - 2035	2'840	7'822	23.7%	8'702
Changement du pot. de consommation 2017 - 2035 (en 1'000)**	206'065	399'546	25.8%	457'565
Changement du pot. de com. de détail 2017 - 2035 (en 1'000)**	87'254	175'754	25.5%	200'658

\* Scénario «amén. de l'espace inchangé», \*\* développement réel aux prix 2017.

Sources: Modèle prospectiv 2020 Fahrländer Partner, Modèle de commerce du détail 2020 Fahrländer Partner.

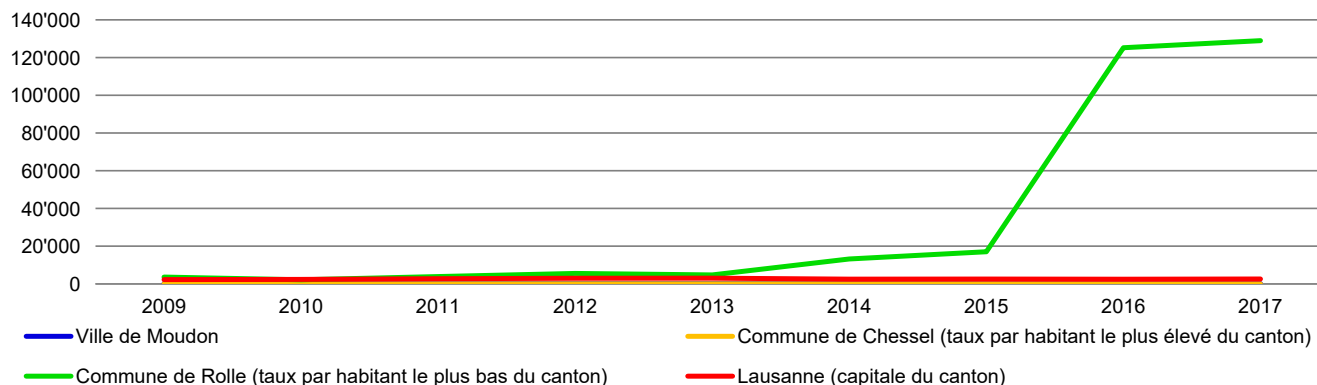
## Impôts/revenu: Ville de Moudon

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Revenus fiscaux des per. physiques*	582	569	574	749	486	622	799
Taux par habitant	118	109	101	128	82	102	129
Ø Revenu net	66'153	65'653	65'532	65'521	64'392	66'621	67'194

\* l'impôt fédéral direct en mille francs.

Source: AFC, modélisations Fahrländer Partner.

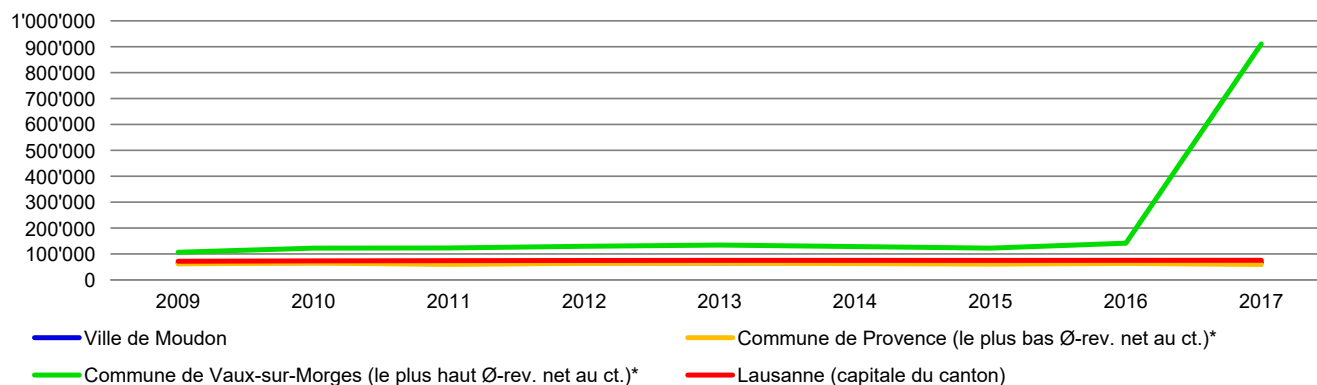
## Comparaison des taux par habitant des revenus fiscaux des personnes physiques



\* Année de référence 2017 (Fusion des communes: Moyenne pondérée).

Source: AFC, modélisations Fahrländer Partner.

## Comparaison du Ø Revenu net; Toutes les contribuables\*



\* Année de référence 2017.

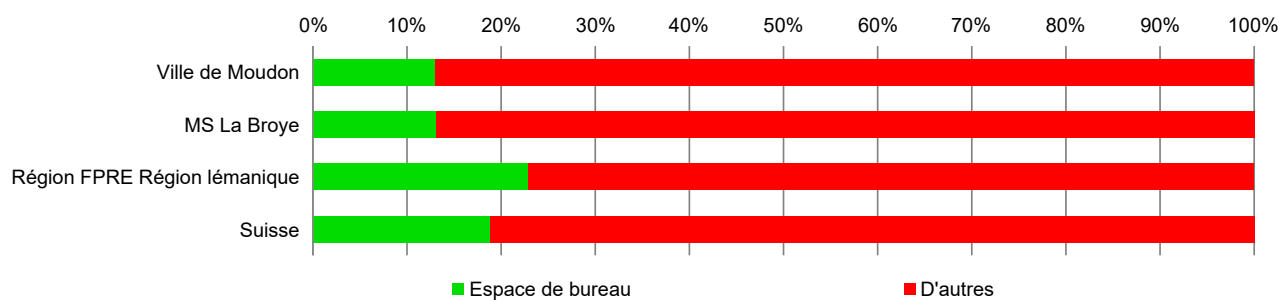
Source: AFC, modélisations Fahrländer Partner.

Besoins en espace de commerce 2018 (m<sup>2</sup> SP): Ville de Moudon

	Espace de bureau	D'autres	Total
2. Secteur	4'265	101'595	105'860
3. Secteur (incl. admin. publique)	26'188	102'273	128'461
Vente	2'481	18'402	20'883
Gastronomie	182	3'641	3'823
Hébergement	46	925	971
<b>Total</b>	<b>30'453</b>	<b>203'868</b>	<b>234'321</b>

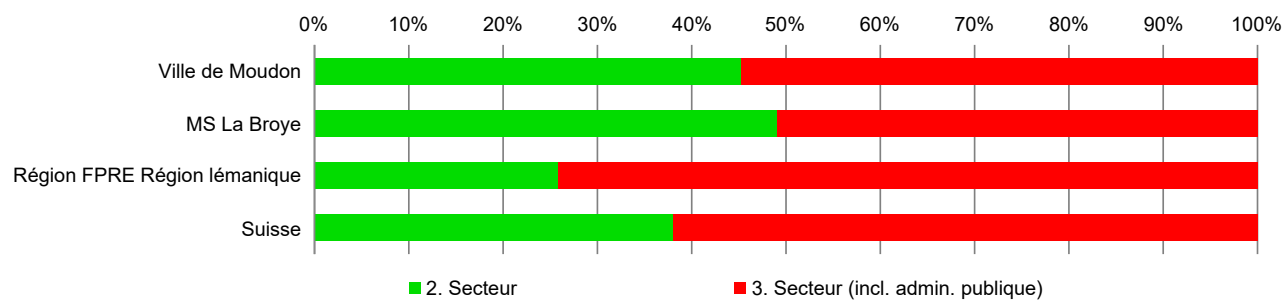
Sources: Modélisations Fahrländer Partner.

## Besoins en espace de commerce 2018: Espace de bureau vs. D'autres



Sources: Modélisations Fahrländer Partner.

## Besoins en espace de commerce 2018: 2. Secteur vs. 3. Secteur (incl. admin. publique)



Sources: Modélisations Fahrländer Partner.

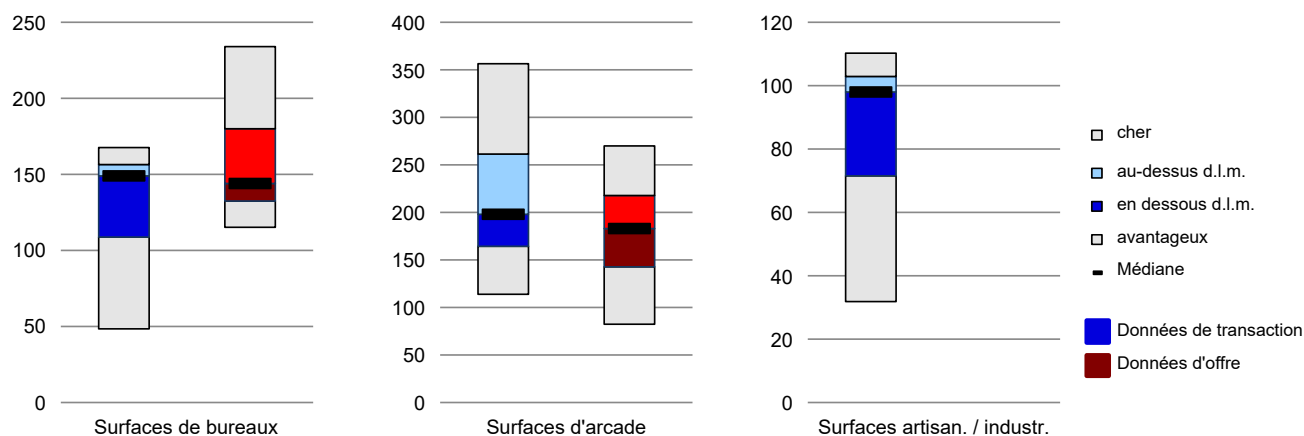
## Loyers de l'espace non résidentiel typiques , Lieu Moudon

Loyer de marché bureau (150 m <sup>2</sup> SP SIA 416, CHF net par m <sup>2</sup> a)*	149
Loyer de marché surface de vente (150 m <sup>2</sup> SP SIA 416, CHF net par m <sup>2</sup> a)**	198

\* Un immeuble neuf, 1er étage, gros œuvre, norme moyenne et l'emplacement du bureau moyenne.

\*\* Nouveau, CE, de normes moyennes et bonne situation de vente.

Source: IMBAS Fahrländer Partner. Les modèles sont fondés sur les données de transaction au 31 Décembre 2020.

Répartition des loyers (CHF net par m<sup>2</sup>a)

## Valeurs intérieures de terrain à bâtir (viabilisé), Lieu Moudon

CHF/m <sup>2</sup>	Emplacement moyen	Bon emplacement	Emplacement hors pair
Terrain à bâtir pour les immeubles de bureaux*	135 - 145	145 - 160	140 - 160
Terrain à bâtir pour les immeubles arcade**	135 - 145	145 - 160	190 - 220
Terrain à bâtir pour les imm. commerciaux***	205 - 255	-	-

CHF/m <sup>2</sup> SP SIA 416 (hors sol)	Emplacement moyen	Bon emplacement	Emplacement hors pair
Terrain à bâtir pour les immeubles de bureaux*	225 - 235	230 - 255	235 - 275
Terrain à bâtir pour les immeubles arcade**	260 - 275	265 - 295	375 - 435

\* Base: Immeuble avec terrain de: 1'850 m<sup>2</sup>, coeff. d'utilisation du sol: 0.6, surface utile totale: 800 m<sup>2</sup>, hauteur d'une étage: 3.2 m.

\*\* Base: Immeuble avec terrain de: 5'000 m<sup>2</sup>, coeff. d'utilisation du sol: 0.5, surface utile totale: 2'000 m<sup>2</sup>, hauteur d'une étage: 3.5 m.

\*\*\* Prix modélisés des terrains à bâtir pour les zones industrielles et artisales.

Source: IMBAS Fahrländer Partner. Les modèles sont fondés sur les données de transaction au 31 Décembre 2020.

## Taux d'actualisation, Lieu Moudon

Taux d'actualisation Bureau (net, réel; immeuble neuf, norme moyenne et l'emplacement du bureau moyenne)	5.0%
Taux d'actualisation Vente (net, réel; immeuble neuf, norme moyenne et bonne situation de vente)	4.5%
Taux d'actualisation Artisanal (net, réel; immeuble neuf, norme et l'emplacement moyenne)	4.5%

Source: IMBAS Fahrländer Partner. Les modèles sont fondés sur les données de transaction au 31 Décembre 2020.

## Loyers de marché dans la région

	Surfaces de bureaux (CHF/m <sup>2</sup> a)*		Surfaces d'arcade (CHF/m <sup>2</sup> a)**	
Moudon	149		198	
Chavannes-sur-Moudon	202	(+36%)	275	(+39%)
Bussy-sur-Moudon	189	(+27%)	258	(+30%)
Chesalles-sur-Moudon (Lucens)	183	(+23%)	251	(+27%)
Montet (Glâne)	201	(+35%)	273	(+38%)
Rossenges	195	(+31%)	266	(+34%)
Morlens (Ursy)	188	(+26%)	257	(+30%)
Syens	194	(+30%)	265	(+34%)
Vuarmarens (Ursy)	194	(+30%)	265	(+34%)
Neyruz-sur-Moudon (Montanaire)	190	(+28%)	259	(+31%)
Sarzens (Lucens)	187	(+26%)	255	(+29%)
Brenles (Lucens)	194	(+30%)	264	(+33%)
Oulens-sur-Lucens (Lucens)	187	(+26%)	255	(+29%)
Villageaux (Ecublens)	199	(+34%)	270	(+36%)
Martherenges (Montanaire)	194	(+30%)	264	(+33%)
Esmonts (Ursy)	186	(+25%)	254	(+28%)
Ursy	178	(+19%)	251	(+27%)
Hermenches	202	(+36%)	274	(+38%)
Villars-le-Comte	239	(+60%)	322	(+63%)
Curtilles	228	(+53%)	310	(+57%)
Sottens (Jorat-Menthue)	195	(+31%)	264	(+33%)
Lovatens	185	(+24%)	254	(+28%)
Lucens	162	(+9%)	209	(+6%)
Thierrens (Montanaire)	221	(+48%)	297	(+50%)
Vulliens	216	(+45%)	295	(+49%)
Bionnens (Ursy)	181	(+21%)	249	(+26%)

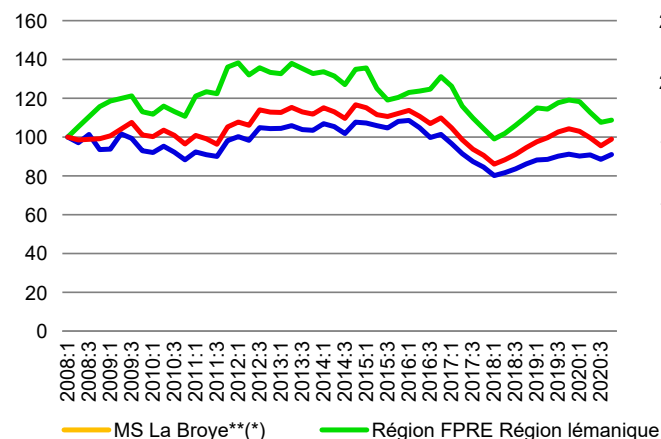
\* Un immeuble neuf, 1er étage, gros œuvre, norme moyenne et l'emplacement du bureau moyenne.

\*\* Nouveau, CE, de normes moyennes et bonne situation de vente.

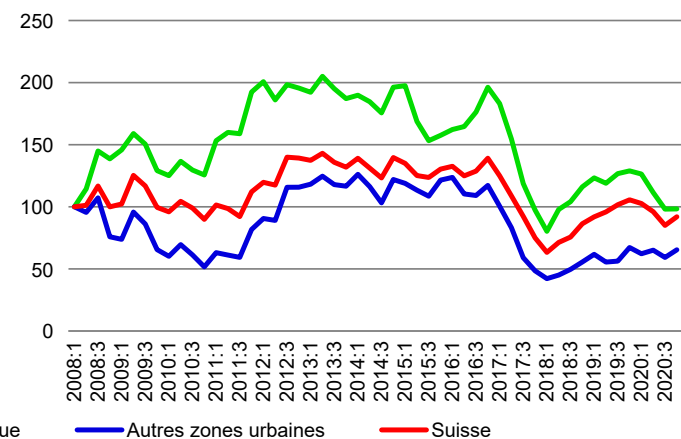
Source: Fahrländer Partner, données de base au 31 Décembre 2020.

## Évolution des loyers de marché et valeurs de terrain\*

Surfaces de bureaux, nouvelle construction, brut +



Val. intérieur de terrain à bâtir (viabilisé) pour immeuble de bureaux



\* Indexé, 1er trimestre 2008 = 100. \*\* Lissage: moyenne centrée glissante pendant trois trimestres. Le point de données le plus actuel est provisoire.

\*\*\* Pour cette région, les indices des loyers de marché ne sont pas disponibles.



## Les centres plus rapidement accessibles depuis la Ville de Moudon (transport public, TP) 2010

Temps de trajet jusqu'à Payerne*	19 min.
Temps de trajet jusqu'à Romont (FR)*	29 min.
Temps de trajet jusqu'à Lausanne*	43 min.
Temps de trajet jusqu'à Vevey*	50 min.

\* Temps moyen du transport en considération des quartiers (voyage plus temps pour changer), sans temps d'accès.  
Sources: ARE, modélisations Fahrländer Partner.

## Les centres plus rapidement accessibles depuis la Ville de Moudon (trafic motorisé individuel, TMI) 2010

Temps de trajet jusqu'à Romont (FR)*	17 min.
Temps de trajet jusqu'à Payerne*	22 min.
Temps de trajet jusqu'à Lausanne*	23 min.
Temps de trajet jusqu'à Yverdon-les-Bains*	27 min.

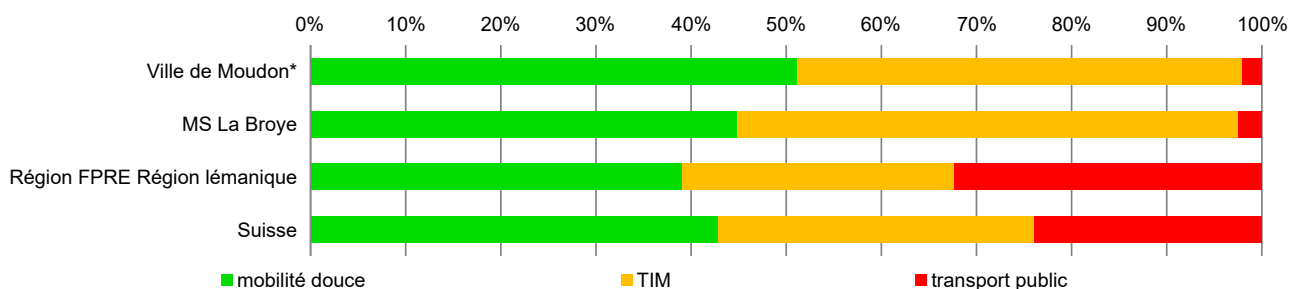
\* Temps de voyage avec la charge du trafic journalier moyen des jours ouvrables.  
Sources: ARE, modélisations Fahrländer Partner.

## Accessibilité\*

	15 min.	20 min.	25 min.	30 min.	45 min.
Population (transport public)	13'508	26'621	28'774	43'838	229'833
Population (TIM)	33'536	84'321	339'494	540'584	1'028'739
Employés (transport public)	4'711	12'434	12'981	20'957	160'116
Employés (TIM)	9'690	28'195	201'143	309'812	560'012

\* population (2019) et employés (2018) accessibles avec les transports public (2010) / TMI (2010).  
Sources: ARE, OFS, modélisations Fahrländer Partner.

## Pendulaires: répartition modale (lieu de travail dans la commune de vie)

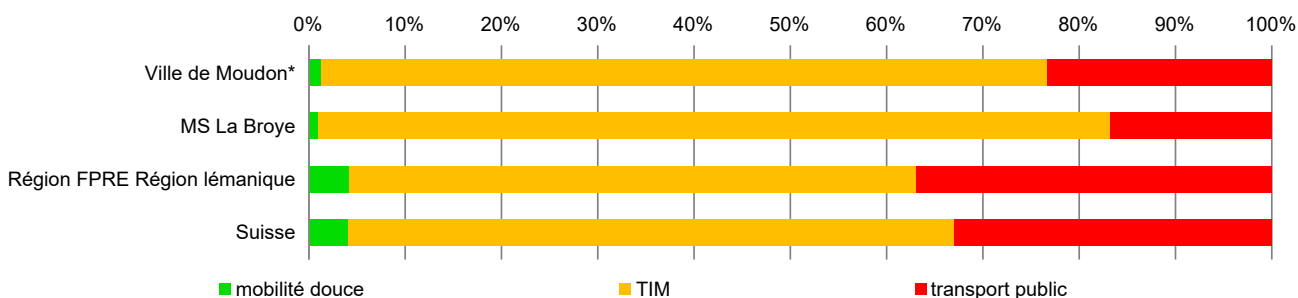


\*Nombre d'observations: 142.

Note: extrpolation basée au relevé structurel 2013 - 2017 (données groupées).

Source: OFS, modélisations Fahrländer Partner.

## Pendulaires: répartition modale (lieu de travail hors de la commune de résidence)



\*Nombre d'observations: 409.

Note: extrpolation basée au relevé structurel 2013 - 2017 (données groupées).

Source: OFS, modélisations Fahrländer Partner.

## Zones à bâtir et réserves 2017: Ville de Moudon

	en hectares	en %	logements/ hectare	potentiel add. de logements*	potentiel add. de population*
Superficie totale	1'565	100%			
Surface aménageable	989	63%		31'968 - 36'578	72'633 - 83'106
Surface à bâtir	194	20% <sup>1)</sup>	14		
dont bâti	138 - 152	71% - 78% <sup>2)</sup>			
dont non bâti	42 - 56	22% - 29% <sup>2)</sup>		1'609 - 2'425	3'655 - 5'511
Surface à bâtir Logement	84	43% <sup>2)</sup>	32		
dont bâti	63 - 70	75% - 84% <sup>3)</sup>	38 - 43		
dont non bâti	13 - 21	16% - 25% <sup>3)</sup>		515 - 916	1'171 - 2'081
Surface à bâtir activités	81	42% <sup>2)</sup>			
dont bâti	46 - 52	56% - 65% <sup>3)</sup>			
dont non bâti	29 - 35	35% - 44% <sup>3)</sup>			

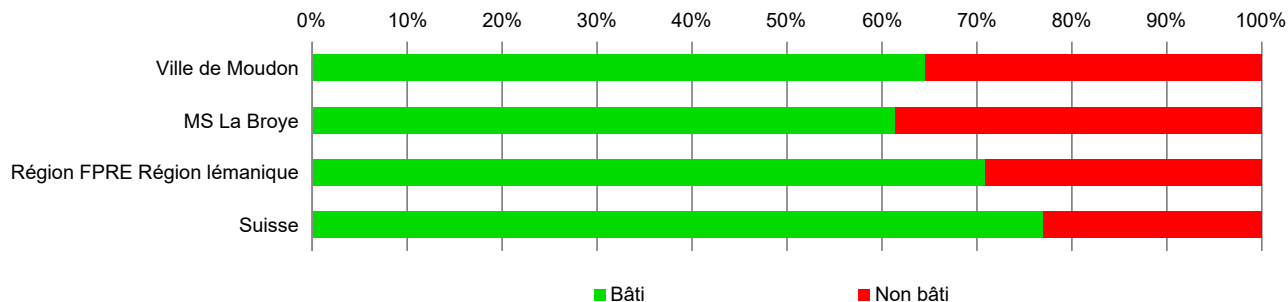
\* Si utilisation foncière moyenne constante et ratio de surface de terrain par appartement respectivement par habitant constant.  
 1) En % d la surface aménageable; 2) En % de la surface à bâtir; 3) En % de la surface à bâtir Logement respectivement Travail.  
 Sources: ARE, OFS, modélisations Fahrländer Partner.

## Evolution des surfaces non-bâties dans les zones constructibles 2012-2017: Ville de Moudon

des logements	Baisse (-1)*
Activités	Constant (0)*

Forte diminution (-2)\*, baisse (-1)\*, constance (0)\*, augmentation (1) des surfaces non-bâties dans les zone constructibles.  
 Sources: ARE, OFS, modélisations Fahrländer Partner.

## Surface à bâtir activités



Sources: ARE, OFS, modélisations Fahrländer Partner.

## Perspectives 2035 (surfaces commerciales): Ville de Moudon

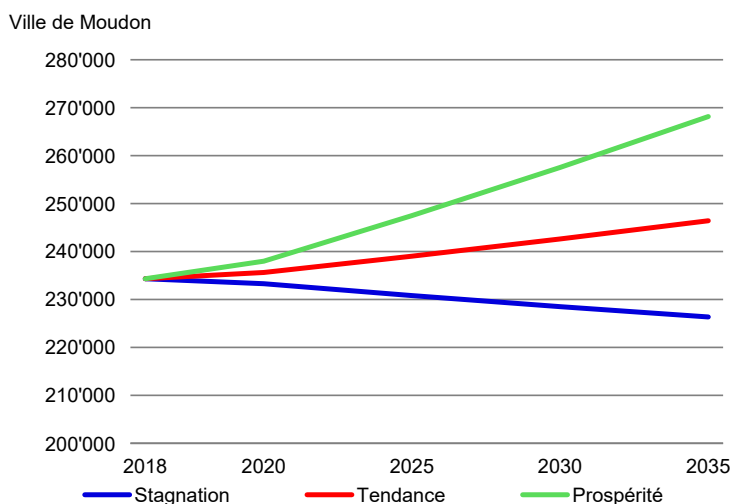
	Stagnation		Tendance		Prospérité	
Postes de travail (EPT) 2018-2035	-54	-2.6%	123	6.0%	314	15.4%
Secteur secondaire 2018-2035	-25	-3.8%	31	4.7%	91	14.0%
Secteur tertiaire (incl. admin. publique) 2018-2035	-29	-2.1%	92	6.6%	223	6.6%
Surface de plancher (m <sup>2</sup> ) 2018-2035	-7'972	-3.4%	12'096	5.2%	33'829	14.4%
Secteur secondaire 2018-2035	-2'816	-2.7%	6'317	6.0%	16'207	15.3%
Secteur tertiaire (incl. admin. publique) 2018-2035	-5'156	-4.0%	5'779	4.5%	17'621	13.7%

Sources: Modèle prospectif 2020 Fahrländer Partner.

## Perspectives 2035 (surfaces commerciales): Région MS La Broye

	Stagnation		Tendance		Prospérité	
Postes de travail (EPT) 2018-2035	-315	-1.4%	1'596	7.3%	3'666	16.7%
Secteur secondaire 2018-2035	-180	-2.4%	481	6.3%	1'198	15.7%
Secteur tertiaire (incl. admin. publique) 2018-2035	-135	-0.9%	1'115	7.8%	2'469	17.3%
Surface de plancher (m <sup>2</sup> ) 2018-2035	-63'720	-2.5%	158'942	6.2%	400'075	15.5%
Secteur secondaire 2018-2035	-22'704	-1.8%	87'305	6.9%	206'436	16.3%
Secteur tertiaire (incl. admin. publique) 2018-2035	-41'016	-3.1%	71'637	5.5%	193'638	14.8%

Sources: Modèle prospectif 2020 Fahrländer Partner.

Développement surface de plancher (m<sup>2</sup>)

Sources: Modèle prospectif 2020 Fahrländer Partner.

## Perspectives 2035 (Commerces) par an, Tend.

Ville de Moudon	
Postes de travail (EPT) p.a.	7
Secteur secondaire p.a.	2
Secteur tertiaire (incl. admin. publique) p.a.	5
Surface de plancher (m <sup>2</sup> ) p.a.	712
Secteur secondaire p.a.	372
Secteur tertiaire (incl. admin. publique) p.a.	340
Région MS La Broye	
Postes de travail (EPT) p.a.	94
Secteur secondaire p.a.	28
Secteur tertiaire (incl. admin. publique) p.a.	66
Surface de plancher (m <sup>2</sup> ) p.a.	9'350
Secteur secondaire p.a.	5'136
Secteur tertiaire (incl. admin. publique) p.a.	4'214