

Lieu	Ville Lieu	Moudon (OFS: 5678) Moudon (FPRE: CH-22-000314)
	Agglomération OFS	Aucune agglomération correspondante
	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 Texte de la macro-situation habitation
- 2 Rating de la macro-situation: indicateurs
- 3 Rating de la macro-situation habitation
- 4 Rating de la macro-situation: interprétation

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 6'124 habitants (2022), répartis sur 2'497 ménages (2022); la taille moyenne d'un ménage est de 2.5 personnes. Le solde migratoire moyen entre 2017 et 2022 est de -27 personnes. Selon Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo, en 2021, 15.7% des ménages appartiennent aux couches sociales supérieures (Suisse: 35.1%), 30.2% aux couches sociales moyennes (Suisse: 31.2%) et 54% aux couches sociales modestes (Suisse: 33.7%). Entre 2017 et 2022, la charge fiscale moyenne pour familles et célibataires a baissé faiblement. Selon le recensement des entreprises de l'OFS (STATENT), la ville de Moudon compte 423 entreprises avec 2'824 employés en 2021. Ceci correspond à une croissance de 47 entreprises et à une croissance de 338 employés depuis 2012. Sur les 2'218 équivalents à plein temps, 38.8 (2%) se trouvent dans le secteur primaire, 697.1 (31%) dans le secteur secondaire et 1'482 (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.).

À la fin 2022, la ville compte un effectif de 2'849 unités d'habitations, dont 420 maisons individuelles et 2'429 appartements dans des immeubles. Avec 14.7%, la quote-part des maisons individuelles est inférieure à la moyenne nationale (21.3%).

L'activité moyenne de nouvelles constructions est de 21 appartements par année entre 2016 - 2021, 0.8% de l'effectif 2016. Avec 0.63% (18 appartements), le taux de logements vacants est fortement inférieur à la moyenne nationale (1.15%). Des 18 appartements, 100% sont dans d'anciennes constructions et 100% sont des appartements locatifs.

Selon le modèle prospectif du logement de FPRE, on attend dans la ville de Moudon dans les prochains 18 ans (2022-2040, scénario moyen avec une politique d'aménagement du territoire inchangée) une demande supplémentaire de 304 appartements (soit par an: 17).

Selon le modèle d'évaluation hédoniste de FPRE (données prises en compte jusqu'au 31 décembre 2023), le niveau de prix de la propriété privée (construction nouvelle moyenne) est de 8'037 CHF/m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles et de 7'275 CHF/m<sup>2</sup> pour les propriétés par étage. Le loyer de marché net des appartements moyennement bien situés est de 235 CHF/m<sup>2</sup>a. Pour une maison individuelle typique, les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisés) se trouvent, entre 360 - 465 CHF/m<sup>2</sup> et pour un immeuble de plusieurs logements typique entre 725 - 1'395 CHF/m<sup>2</sup> (PPE) resp. 130 - 365 CHF/m<sup>2</sup> (AL) selon l'emplacement. En comparaison régionale, le niveau de prix est supérieur à la moyenne.

Les cinq dernières années, les prix pour une maison individuelle moyenne dans la région MS La Broye ont augmenté de 33.1% (terrain à bâtir pour MI: 58.2%), l'évolution des prix des logements moyens en copropriété est de 20.2% (terrain à bâtir pour MPF avec PPE: 25.2%). Durant la même période, les loyers de marché pour des AL sont changés de 1.4% (terrain à bâtir pour MPF avec AL: -50.7%). Selon FPRE, le niveau des valeurs immobilières de Moudon est bas.

indicateurs

	Niveau actuel										Niveau prospectif				
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	--	-	≈	+	++	
<b>Taille du marché</b>															
Habitation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Industrie de pointe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Industrie traditionnelle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Logistique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Développement</b>															
Ménages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Employés bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Employés vente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Employés industrie de pointe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Employés industrie traditionnelle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Population</b>															
Couches sociales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pouvoir d'achat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Charge fiscale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Économie</b>															
Branches à forte valeur ajoutée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Charge fiscale pers. morales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Accessibilité / accès au trafic</b>															
Accessibilité TMI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Accessibilité écoles supérieures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Accès au trafic	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Facteur du risque</b>															
Habitation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bureau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Industrie de pointe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Industrie traditionnelle	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Logistique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sources: OFS, RESC FPRE, IMBAS FPRE, modèle prospectif FPRE.

## Ratings de détail - habitation

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et réserves constructibles	3.5	3.5
Évolution du nombre des ménages	3.5	4.0
Couches sociales	2.0	2.0
Charge fiscale	2.0	2.0
Facteur du risque		3.0

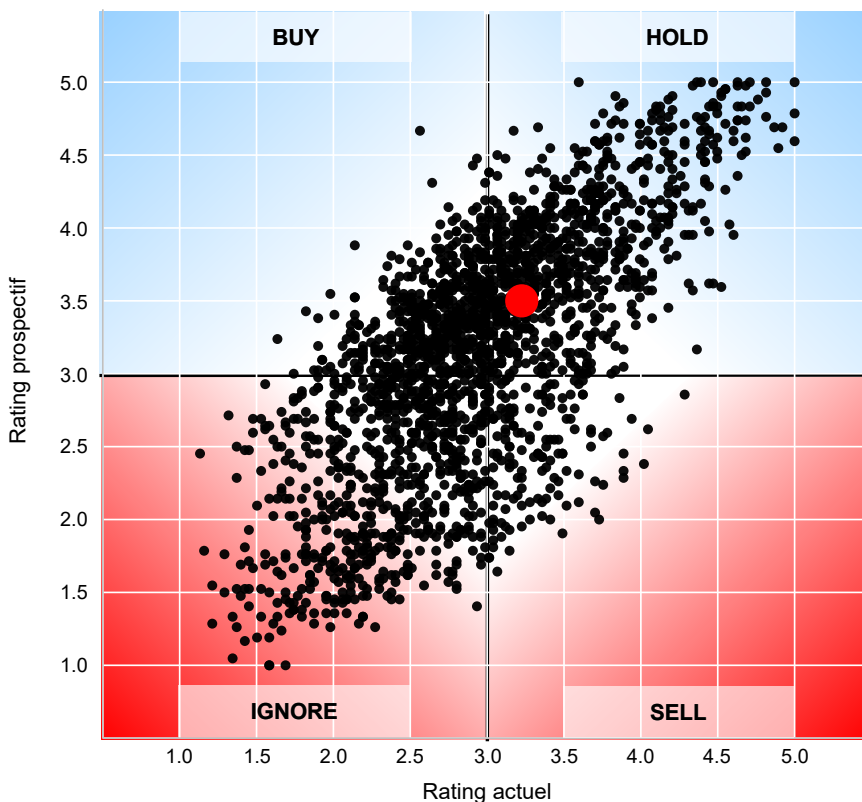
## Tension actuelle du marché, tendances à long terme et évolution de l'offre

	Tension du marché	Tendance (revenus réels)
Tension actuelle du marché et tendances	faible - moyenne	≈
Évolution de l'offre	Évolution de l'offre ≈ évolution de la demande	

## Rating de synthèse - habitation

	Rating actuel	Rating prospectif
Rating	3.23	3.50
Évaluation	Moyen emplacement avec un potentiel d'amélioration relatif	

## Analyse du site



Sources: OFS, RESC FPPE, IMBAS FPPE, modèle prospectif FPPE.

### Interprétation des ratings

La notation macro-situation actuelle et prospective de FPRE évalue un emplacement en comparaison à tout autre site. Il s'agit d'une notation relative. C'est-à-dire: une amélioration de notation prospective face à la notation actuelle peut représenter un développement négatif dans un marché en déclin, ce qui s'avère moins défavorable qu'une évolution dans le marché global.

### Rating de la macro-situation habitation

Ratings relatifs

4.50 - 5.00: Excellent

4.00 - 4.49: Très bon

3.50 - 3.99: Bon

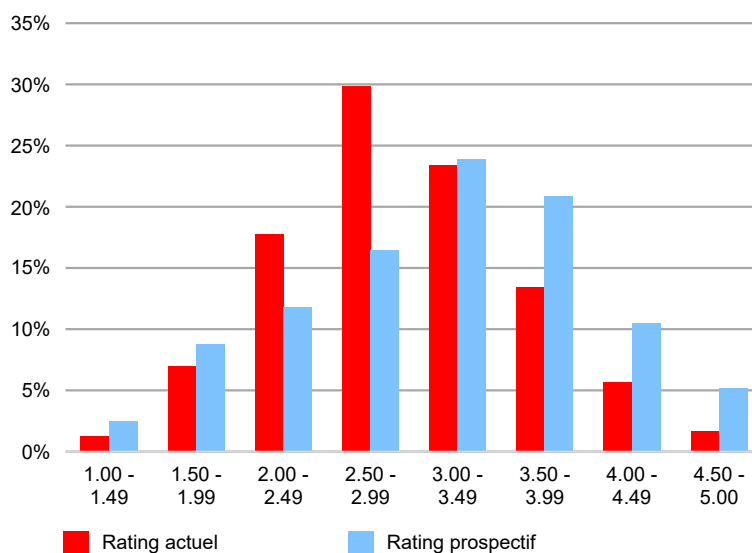
3.00 - 3.49: Moyen

2.50 - 2.99: Défavorable

2.00 - 2.49: Mauvais

1.50 - 1.99: Très mauvais

1.00 - 1.49: Extrêmement mauvais



### Indication

FPRE calcule les notifications de situation et de marché avec le plus grand soin en se référant aux chiffres les plus récents à disposition. Les énoncés se réfèrent à des données d'estimation de situations générales protégées, sans pour autant prendre en compte les propriétés de la micro-situation et de l'objet ainsi que l'accord de la configuration globale.

## Conditions d'utilisation

Tous droits réservés. Les informations sont la propriété de Fahrländer Partner AG Raumentwicklung. Le présent produit ne peut être ni revendu ni reproduit sans l'autorisation écrite préalable de l'auteur. Certains passages de texte ou données peuvent être cités, à condition que l'auteur et la source soient identifiés.

Toutes les informations et tous les modèles contenus dans cette publication ont été élaborés ou calculés par Fahrländer Partner AG Raumentwicklung avec le plus grand soin, sur la base des données les plus récentes disponibles. Toutefois, aucune garantie ne peut être donnée quant à l'exactitude, la précision, l'actualité et l'exhaustivité du contenu de ces informations. Le contenu de cette publication est exclusivement destiné à l'information. Toute responsabilité est exclue.

## À propos de FPRE

Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) est une entreprise privée de conseil et de recherche dont le siège principal est à Zurich et qui possède des succursales à Berne et à Francfort-sur-le-Main. FPRE est détenue par les partenaires dirigeants et est totalement indépendante. L'entreprise est l'un des principaux fournisseurs de données et de modèles numériques pour l'évaluation immobilière et le développement territorial. Avec le système d'évaluation et d'analyse immobilière IMBAS, FPRE gère l'une des grandes applications d'économie immobilière pour la Suisse, l'Allemagne et la Principauté du Liechtenstein. FPRE met également à disposition des données de marché, des modèles d'évaluation et des benchmarks via des interfaces standardisées (API) et permet ainsi des intégrations sans rupture dans les processus numériques. Les notations, les benchmarks et les évaluations automatisées sont ainsi mis à disposition pour l'analyse et l'évaluation de portefeuilles entiers d'hypothèques ou de placements instantanément.

Les ratings de la macro-situation vous proposent des évaluations actuelles et prospectives sur la qualité d'un investissement. Des ratings pour les biens immobiliers résidentiels locatifs, les bureaux, les surfaces de vente, de commerce et d'industrie sont à votre disposition. Obtenez des ratings pour chaque emplacement en Suisse en quelques clics dans l'application IMBAS. Ou alors utilisez notre API pour l'intégration des contrôles communaux dans votre propre système. Les ratings de la macro-situation peuvent être commandés à la pièce ou téléchargés sur IMBAS.

Plus d'informations :

<https://fr.fpre.ch/tools/imbasmakro-lageratings/>

## Contact

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zurich

+41 44 466 70 00

[info@fpre.ch](mailto:info@fpre.ch)

<https://fr.fpre.ch/>

Emplacements  
Zurich  
Berne  
Francfort