

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 des commerces
- 2 Rating de la macro-situation: indicateurs
- 3 Rating de la macro-situation logistique
- 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, 39 (2%) se trouvent dans le secteur primaire, 697.1 (31%) dans le secteur secondaire et 1'483 (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» (11.6% des EPT), «Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles» (9.7% des EPT) et «Enseignement» (8.8% des EPT).

Selon l'Office fédéral du développement territorial, Moudon dispose d'une zone à bâtir de 193 hectares. La quote-part de la surface prévue pour des activités est de 42% environ, dont au moins 29% (largeur de bande: 29% - 38%) est non construite en 2022, ce que signifie une surface disponible pour des activités économiques d'au moins 23.7 hectares (largeur de bande: 23.7 - 30.8 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 35%) et au-dessus de la région FPRE Genfersee (au moins 26%).

Selon les modèles d'évaluation hédoniste de FPRE (données prises en compte jusqu'au 31 Décembre 2023), le loyer du marché d'une surface de bureau typique (nouvelle construction) se trouve à 211 CHF/m². Les loyers pour des surfaces de vente typiques sont de 284 CHF/m². Selon le modèle prospectif de FPRE, une demande supplémentaire de 18'607 m² (+8.3%, 979 m² par an) de surface brute dans le domaine des commerces est attendue dans la ville de Moudon entre 2021 et 2040 (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/m² et pour un immeuble d'arcade typique entre 135 - 445 CHF/m². Pour un immeuble commercial typique à une micro-situation moyenne, ces valeurs se trouvent entre 250 - 310 CHF/m².

indicateurs

	Niveau actuel										Niveau prospectif				
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	--	-	≈	+	++	
Taille du marché															
Habitation	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
Vente	<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 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"/>	
Développement															
Ménages	<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 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 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"/>	
Population															
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"/>	
Économie															
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"/>	
Accessibilité / accès au trafic															
Accessibilité population	<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 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"/>	
Facteur du risque															
Habitation	<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 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 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.

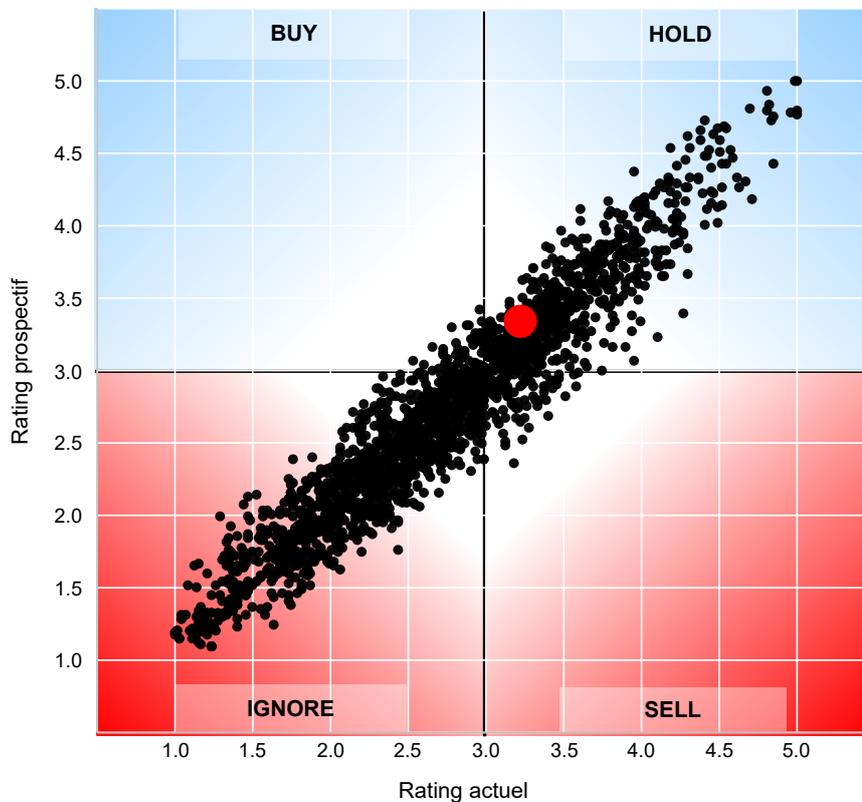
Ratings de détail - logistique

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché	3.0	3.5
Accès au trafic	3.0	3.0
Accessibilité population	2.5	2.5
Charge fiscale	3.0	3.0
Facteur du risque		4.0
Évolution de l'offre	Évolution de l'offre ≈ évolution de la demande	

Rating de synthèse - logistique

	Rating actuel	Rating prospectif
Rating	3.22	3.34
Évaluation	Moyen emplacement avec un potentiel d'amélioration constant	

Analyse du site



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

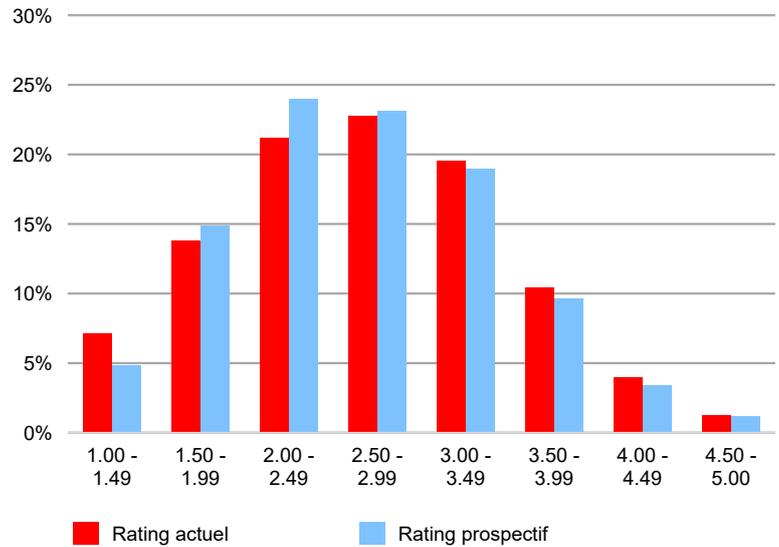
Interprétation des ratings

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 logistique

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

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

Emplacements
Zurich
Berne
Francfort