



# Bienvenue dans la salle virtuelle pour la présentation

## Analyse des besoins fonciers et immobiliers de la filière bois dans le canton de Vaud

La présentation est destinée à toute personne intéressée par les défis auxquels doivent répondre les entreprises de la filière bois régionale dans le cadre de l'aménagement du territoire

### Quelques informations pratiques avant la présentation

- La présentation débute à 10h.
- La présentation est enregistrée pour une éventuelle rediffusion.
- Le format débat n'est pas prévu dans ce cadre, des questions thématiques sur l'étude seront possibles à la fin de la présentation.
- Un chat est à disposition pour des questions.
- Merci de désactiver votre micro durant les présentations pour éviter les interférences.

DÉVELOPPEMENT · INNOVATION · PROMOTION



Chambre des bois de l'Ouest vaudois  
Fédération vaudoise des entrepreneurs  
La Forestière  
Lignum Vaud  
Association pour le Développement de la Vallée de Joux  
Association pour le Développement du Nord vaudois  
Association de la Région Cossonay-Aubonne-Morges  
Région de Nyon

# Présentation étude foncière

## Vendredi 10 juillet 2020, 10h

### **10h00 Bienvenue**

*Gilbert Gubler, président du programme de promotion de la filière bois régionale*

### **10h05 Contexte, objectifs de l'étude, chiffres clés et synthèse**

*Christiane Maillefer, coordinatrice, programme de promotion de la filière bois régionale*

### **10h15 Présentation des résultats**

*Vincent Klaus, Manager, Wüest Partner SA*

### **10h35 Recommandations et valorisation de l'étude**

*Lisa Juniat, ADNV, représentante commission technique C*

### **10h45 Conclusion**

*Gilbert Gubler, président du programme de promotion de la filière bois régionale*

DÉVELOPPEMENT · INNOVATION · PROMOTION



Chambre des bois de l'Ouest vaudois  
Fédération vaudoise des entrepreneurs  
La Forestière  
Lignum Vaud  
Association pour le Développement de la Vallée de Joux  
Association pour le Développement du Nord vaudois  
Association de la Région Cossonay-Aubonne-Morges  
Région de Nyon

# Le programme de promotion de la filière bois régionale

Huit acteurs, associant organismes régionaux et organisations professionnelles, s'engagent dans le cadre d'une convention pour la promotion de la filière bois régionale. Ils sont pour cela soutenus par le canton de Vaud et la confédération.

Commissions techniques	Missions
<i>CoTech A:</i> Sensibilisation et information	Valoriser le bois régional comme ressource auprès de différents publics cibles pour augmenter son utilisation
<i>CoTech B:</i> Soutien aux entreprises, formation et innovation	Développer l'offre par l'accompagnement des entreprises spécialisées dans le bois régional et le soutien à l'innovation
<i>CoTech C:</i> Instruments politiques et développement territorial	Améliorer les conditions cadres en intervenant au niveau du développement territorial et de la politique

# Etude sur les besoins fonciers et immobiliers de la filière bois sur le canton de Vaud

Mandat à Wüest Partner  
Vincent Klaus, Manager



## Comité de suivi:

- Membres de la commission technique C du programme «instruments politiques et développement territorial»
- Représentants des régions partenaires: ADAEV, ADNV, ARCAM, Région de Nyon
- Représentants de régions non-partenaires du programme: aiglerégion, COREB, Région Gros-de-Vaud, Pays-d'Enhaut Région, Promove

DÉVELOPPEMENT · INNOVATION · PROMOTION



Chambre des bois de l'Ouest vaudois  
Fédération vaudoise des entrepreneurs  
La Forestière  
Lignum Vaud  
Association pour le Développement de la Vallée de Joux  
Association pour le Développement du Nord vaudois  
Association de la Région Cossonay-Aubonne-Morges  
Région de Nyon

# Présentation étude foncière

## Vendredi 10 juillet 2020, 10h

### **10h00 Bienvenue**

*Gilbert Gubler, président du programme de promotion de la filière bois régionale*

### **10h05 Contexte, objectifs de l'étude, chiffres clés et synthèse**

*Christiane Maillefer, coordinatrice, programme de promotion de la filière bois régionale*

### **10h15 Présentation des résultats**

*Vincent Klaus, Manager, Wüest Partner SA*

### **10h35 Recommandations et valorisation de l'étude**

*Lisa Juniat, ADN, représentante commission technique C*

### **10h45 Conclusion**

*Gilbert Gubler, président du programme de promotion de la filière bois régionale*

DÉVELOPPEMENT · INNOVATION · PROMOTION



Chambre des bois de l'Ouest vaudois  
Fédération vaudoise des entrepreneurs  
La Forestière  
Lignum Vaud  
Association pour le Développement de la Vallée de Joux  
Association pour le Développement du Nord vaudois  
Association de la Région Cossonay-Aubonne-Morges  
Région de Nyon



# Contexte

**Naturel, polyvalent, rapide à mettre en œuvre, léger et résistant  
le bois régional à tout pour plaire dans le domaine de la construction.**

La filière bois régionale est confrontée à des défis importants:

- Sous-exploitation respectivement exploitation des forêts occasionnant des pertes
- Évolution des méthodes de construction vers une augmentation de la préfabrication en atelier
- Peu d'entreprises de deuxième transformation et importation de produits semi-finis
- Besoins considérables de surfaces intérieures/extérieures

DÉVELOPPEMENT · INNOVATION · PROMOTION



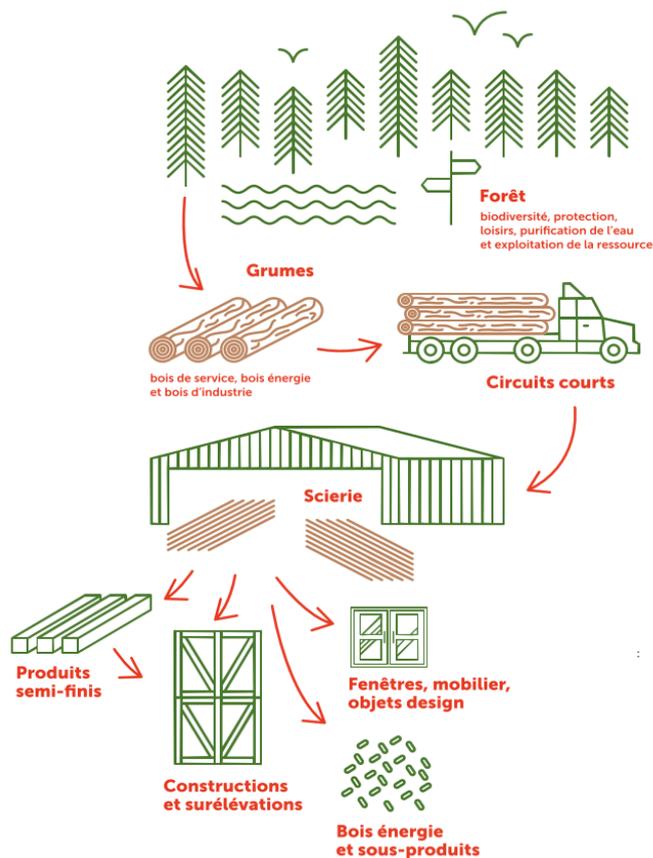
Chambre des bois de l'Ouest vaudois  
Fédération vaudoise des entrepreneurs  
La Forestière  
Lignum Vaud  
Association pour le Développement de la Vallée de Joux  
Association pour le Développement du Nord vaudois  
Association de la Région Cossonay-Aubonne-Morges  
Région de Nyon



# Les acteurs de la filière bois régionale, (canton de Vaud)

- 39% du territoire vaudois est couvert de forêts.
- 73% de ces forêts sont en mains de collectivités publiques.  
(plus de 60% communes)
- Plus de 1'400 entreprises de la filière bois.
- Une vingtaine de scieries et la plus grande de suisse romande.
- Des entreprises bien réparties sur le territoire vaudois.
- Les entreprises de la filière bois sont pour la plupart des PME.

# Objectif : Etudier les enjeux fonciers sur l'ensemble de la chaîne de valeur



- Identifier les besoins fonciers présents et futurs des entreprises de la filière en tenant compte de différents critères.
- Considérer l'ensemble de la chaîne de production, de l'exploitation forestière à l'utilisation finale du bois.
- Mettre en lumière des spécificités des entreprises de la filière en matière de besoins de surface de production comme de stockage.
- Utiliser les résultats pour développer des recommandations pour la filière au niveau foncier et de montrer la complémentarité des projets de développement.

DÉVELOPPEMENT · INNOVATION · PROMOTION



Chambre des bois de l'Ouest vaudois  
Fédération vaudoise des entrepreneurs  
La Forestière  
Lignum Vaud  
Association pour le Développement de la Vallée de Joux  
Association pour le Développement du Nord vaudois  
Association de la Région Cossonay-Aubonne-Morges  
Région de Nyon



# Conclusions de l'étude, synthèse cantonale

Les facteurs limitant le développement de la filière bois régionale sont les suivants:

- Le besoin de modernisation des outils de production pour s'adapter à l'évolution des méthodes de construction.
- L'accès à des terrain et surfaces d'activités à prix abordables.
- L'extension de zones d'activités locales à proximité des fournisseurs et de la clientèle.

# Présentation étude foncière

## Vendredi 10 juillet 2020, 10h

### **10h00 Bienvenue**

*Gilbert Gubler, président du programme de promotion de la filière bois régionale*

### **10h05 Contexte, objectifs de l'étude, chiffres clés et synthèse**

*Christiane Maillefer, coordinatrice, programme de promotion de la filière bois régionale*

### **10h15 Présentation des résultats**

*Vincent Klaus, Manager, Wüest Partner SA*

### **10h35 Recommandations et valorisation de l'étude**

*Lisa Juniat, ADN, représentante commission technique C*

### **10h45 Conclusion**

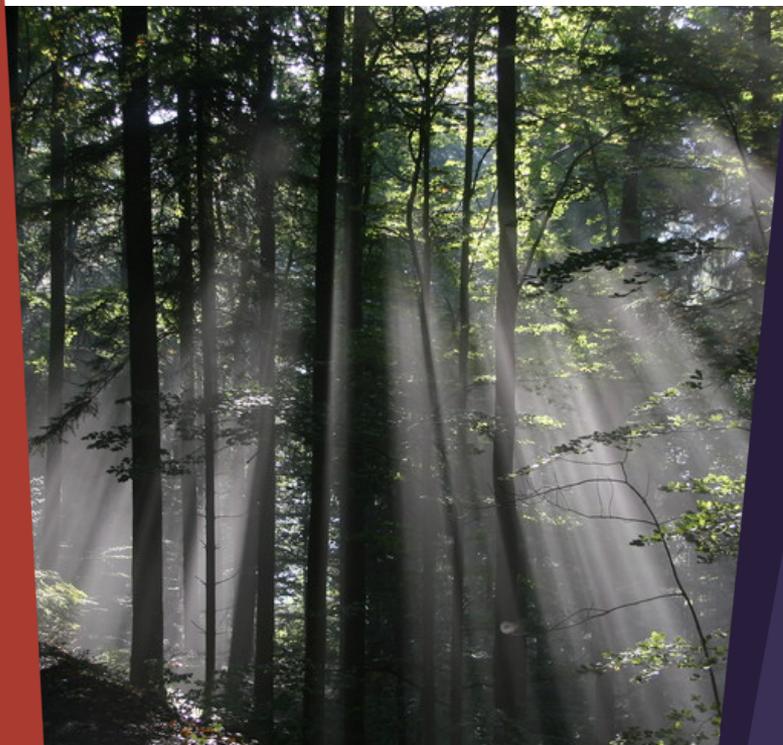
*Gilbert Gubler, président du programme de promotion de la filière bois régionale*



# Etude de l'adéquation de l'offre et des besoins fonciers et immobiliers de la filière bois sur le canton de Vaud

**10 juillet 2020**

Présentation de l'étude



# Contenu de la présentation

1. Introduction : périmètre et méthodologie
2. Demande : résultats des sondages
3. Offre : quelques constats
4. Éléments de synthèse

1. Introduction : périmètre et méthodologie
2. Demande : résultats des sondages
3. Offre : quelques constats
4. Éléments de synthèse

# 1. Introduction : périmètre de l'étude

Les associations régionales du canton de Vaud

- ADAEV
- ARCAM
- Région Nyon

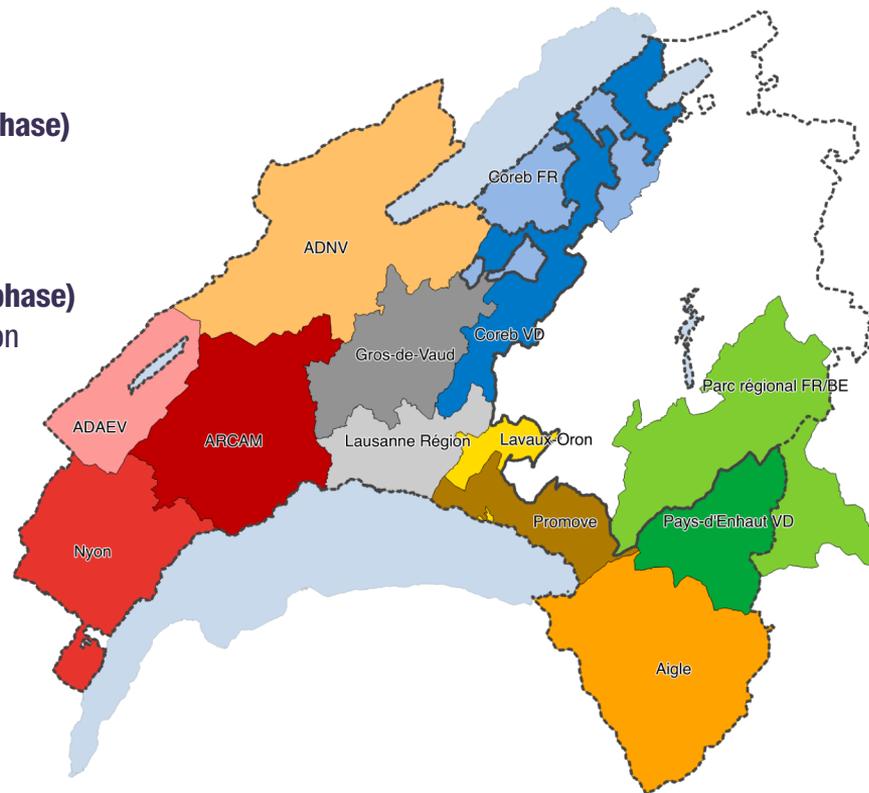
## Périmètre de l'étude 2016 (1<sup>er</sup> phase)

Ouest vaudois

- ADN
- Aigle région
- Lausanne Région
- Lavaux-Oron
- Région Gros-de-Vaud
- PROMOVE
- COREB VD (+FR) \*
- Pays d'Enhaut et parc (parc sur VD/FR/BE) \*

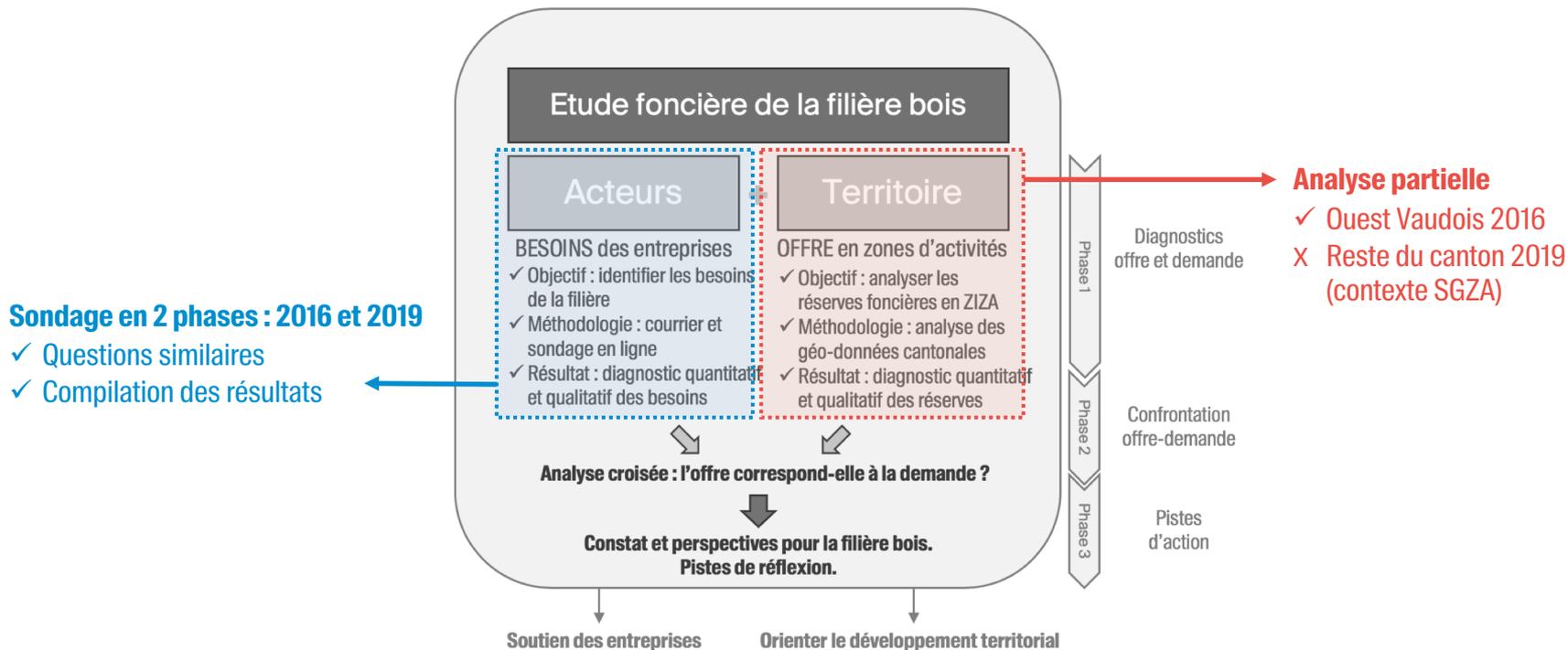
## Périmètre de l'étude 2019 (2<sup>e</sup> phase)

Elargissement à l'entier du canton  
(+ périmètres intercantonaux\*)



# 1. Introduction : méthodologie

Quelle adéquation entre le besoins des acteurs et l'offre foncière ?

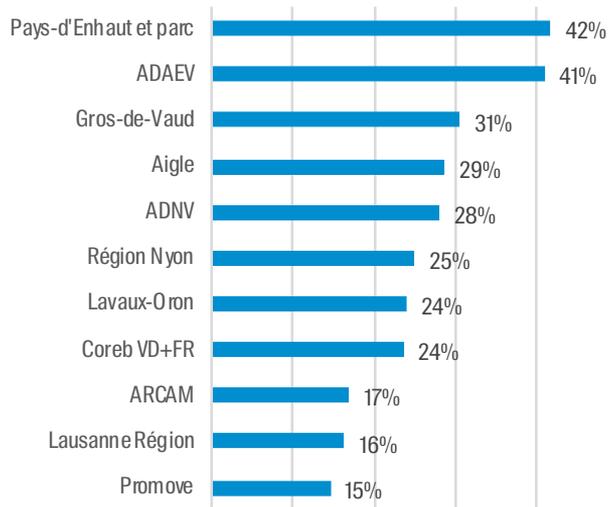


1. Introduction : périmètre et méthodologie
2. Demande : résultats des sondages
3. Offre : quelques constats
4. Éléments de synthèse

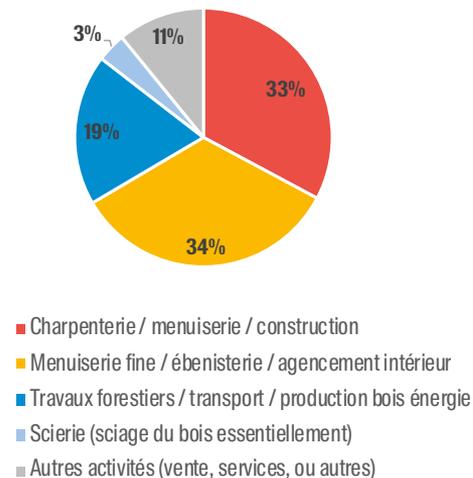
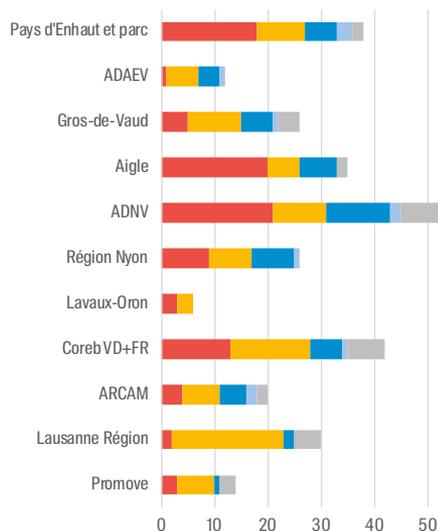
# 2. Résultats des sondages

## Participation des entreprises

### Taux de participation de 25%



### ... soit un total de 302 entreprises participantes regroupées en 5 sous-filières



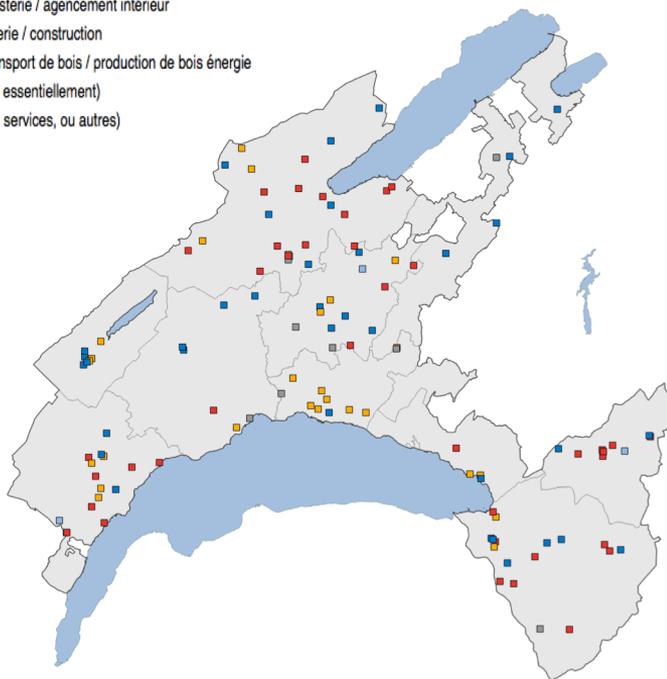
# 2. Synthèse des résultats

## Localisation et estimation quantitative des besoins

### Entreprises ayant fait part d'un besoin en surfaces

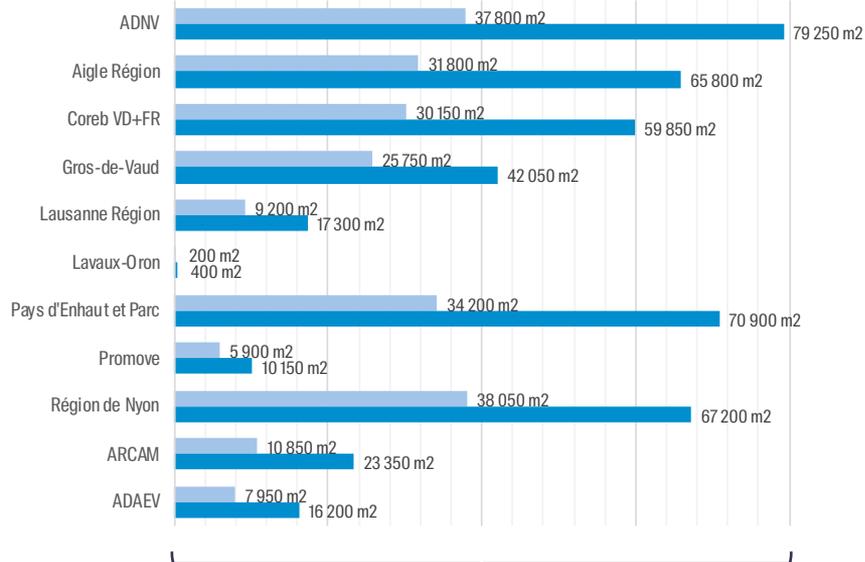
134/302 => taux de besoin de 44%

- Menuiserie fine / ébénisterie / agencement intérieur
- Charpenterie / menuiserie / construction
- Travaux forestiers / transport de bois / production de bois énergie
- Scierie (sciage du bois essentiellement)
- Autres activités (vente, services, ou autres)



### Estimation quantitative des besoins fonciers par région

Fourchette min/max

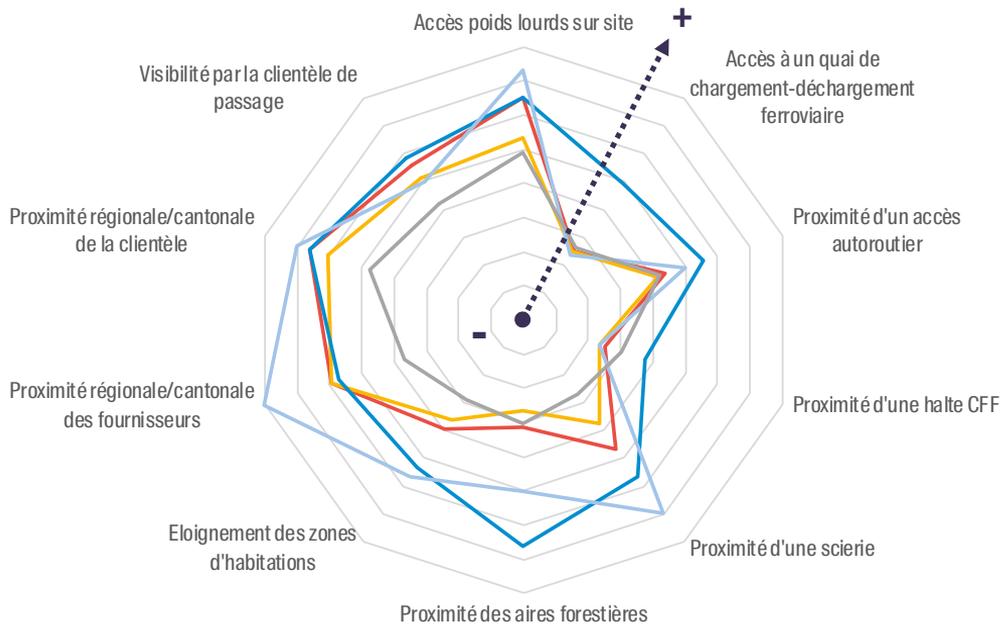


VD = 19.5 à 37.7 ha

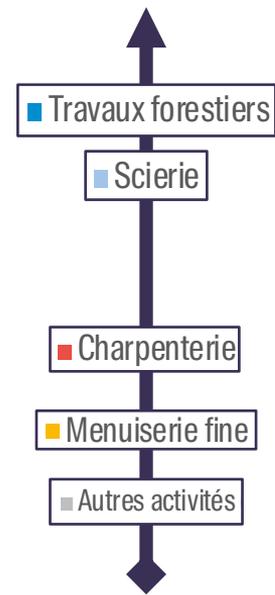
# 2. Synthèse des résultats

## Identification qualitative des besoins

### Importance des critères de localisation/accessibilité



### Exigences en termes d'implantation



## 2. Zoom sur les sous-filières

Travaux forestiers / transport du bois / production bois énergie



5 employés



Surface de plancher (SP) : **650 m<sup>2</sup>**

Surfaces extérieures (SE) : **2'500 m<sup>2</sup>**

Ratio SP/SE : **0.3**



Taux de besoin = **68%**

**35%** des besoins de la filière bois VD

Besoin en SP [si exprimé] : **1'000 m<sup>2</sup>** => priorité halle de stockage

Besoin en SE [si exprimé] : **2'500 m<sup>2</sup>** => dépôt extérieur



« Notre prix de location recherché est bas car nous avons de halles peu ou pas isolée pour ranger des machines forestières ou pour y faire leurs entretiens de base »

« Dans le transport, il est illusoire de louer de la zone industrielle pour stocker des véhicules ou des bennes »

« Nous fabriquons du bois de feu en annexe d'une activité agricole. Les niveaux de prix du marché ne permettent pas des coûts d'infrastructure important et le canton n'admet pourtant pas cette activité en zone agricole » .



## 2. Zoom sur les sous-filières

### Scierie (sciage du bois essentiellement)



7 employés



Surface de plancher (SP) : **1'400 m<sup>2</sup>**

Surfaces extérieures (SE) : **6'000 m<sup>2</sup>** (hors scierie Zahnd : site de 9ha)

Ratio SP/SE : **0.2**



Taux de besoin = **36%**

**10%** des besoins de la filière bois VD

Besoin en SP [si exprimé] : **1'000 m<sup>2</sup>** => atelier et stockage

Besoin en SE [si exprimé] : **4'500 m<sup>2</sup>** => dépôt extérieur



« Il est important que les entreprise puissent acquérir des terrains pour le stockage des grumes et piles de bois sciés, car les terrains à bâtir sont trop cher pour ces dépôts. Pourquoi ne pas ouvrir des zones agricoles au stockage ? »

« Pour une scierie avec un besoin important en surfaces, il est nécessaire de disposer de terrain agricole ou forestier car nos marges ridicules (marché mondialisé) ne permettent pas d'alternatives. »

« Le principal problème de notre filière n'est autre que l'importation à des prix dérisoires »



## 2. Zoom sur les sous-filières

Charpenterie / menuiserie / construction



14 employés



Surface de plancher (SP) : **750 m<sup>2</sup>**

Surfaces extérieures (SE) : **1'500 m<sup>2</sup>**

Ratio SP/SE : **0.5**



Taux de besoin = **50%**

**35%** des besoins de la filière bois VD

Besoin en SP [si exprimé] : **900 m<sup>2</sup>** => atelier et stockage

Besoin en SE [si exprimé] : **1'500 m<sup>2</sup>** => dépôt extérieur



« Sans un outils de travail performant il nous est impossible de concurrencer les pays concurrents (Autriche, Allemagne etc.) sur des projets de villas et bâtiment standard. »

« Il serait plus logique de pouvoir densifier les constructions sur le terrain actuel (de 3m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> à 5 ou 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) »

« Il faut prévoir dans les ZI des places pour les camions et des espaces pour transborder les marchandises. »



## 2. Zoom sur les sous-filières

Menuiserie fine / ébénisterie / agencement



9 employés



Surface de plancher (SP) : 500 m<sup>2</sup>

Surfaces extérieures (SE) : 600 m<sup>2</sup>

Ratio SP/SE : 0.8



Taux de besoin = 33%

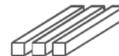
15% des besoins de la filière bois VD

Besoin en SP [si exprimé] : 700 m<sup>2</sup> => priorité aux ateliers

Besoin en SE [si exprimé] : 700 m<sup>2</sup> => dépôt extérieur



« Les petits artisans sont des commerces de proximité. Ce qui va dans le sens d'acheter "local" pour le consommateur. D'où l'importance de pouvoir travailler et de trouver des locaux là où les gens vivent. »

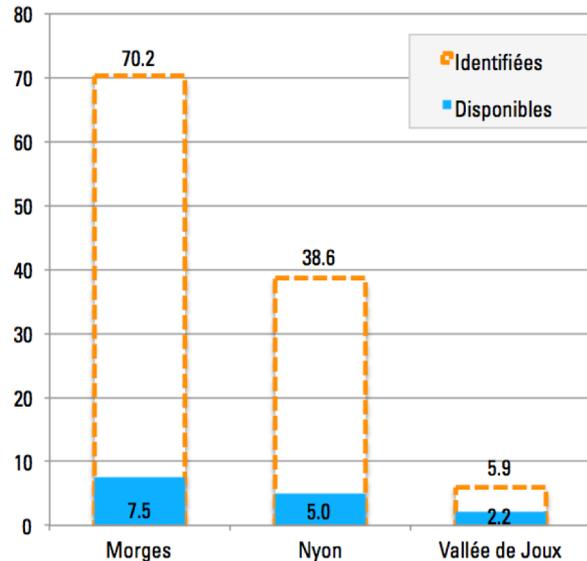


1. Introduction : périmètre et méthodologie
2. Demande : résultats des sondages
3. Offre : quelques constats
4. Eléments de synthèse

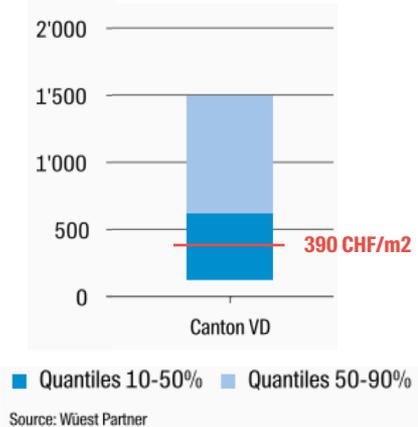
# 3. Offre : quelques constats (étude 2016)

Une faible disponibilité en surfaces et des prix élevés

Réserves foncières **identifiées** par Wüest Partner et réserves **disponibles** après validation des régions



Spectre de prix pour un terrain viabilisé en ZI  
CHF/m<sup>2</sup>

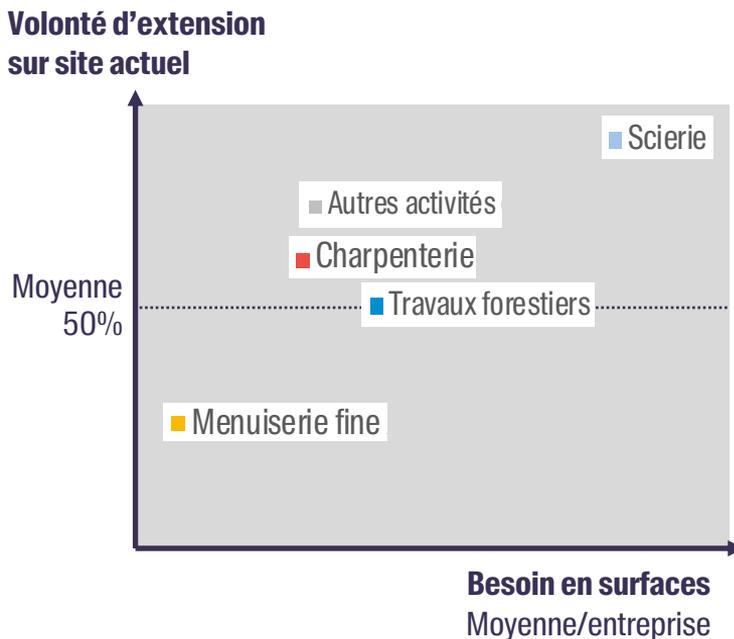
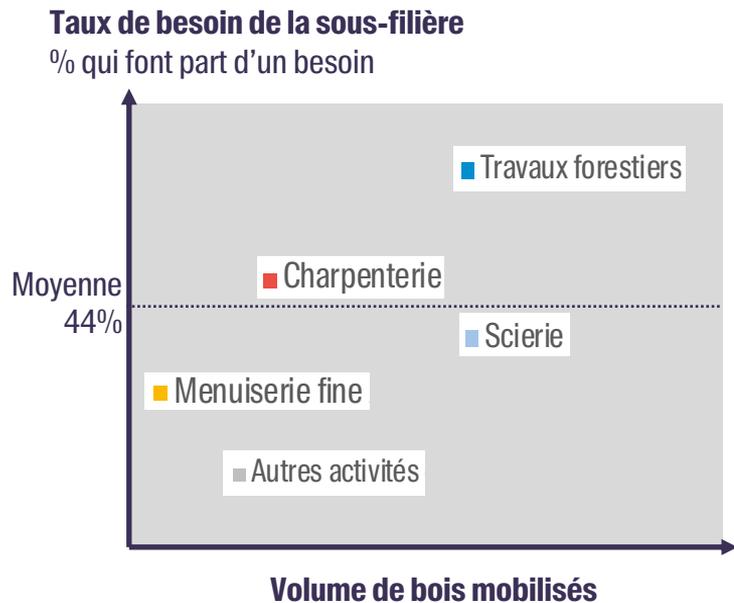


« J'ai pu trouver un terrain mais à **390 CH/m<sup>2</sup>** les 5'000 m<sup>2</sup>, soit 2 millions CHF, sans compter 1 million CHF au minimum pour une halle. C'est pas possible. »

1. Introduction : périmètre et méthodologie
2. Demande : résultats des sondages
3. Offre : quelques constats
4. Éléments de synthèse

# 4. Éléments de synthèse

Des besoins spécifiques à la filière



Merci pour votre attention !

**Vincent Klaus (Manager)**

**T +41 22 319 30 04**

**[vincent.klaus@wuestpartner.com](mailto:vincent.klaus@wuestpartner.com)**

**Wüest Partner SA**

**Rue du Stand 60-62**

**1204 Genève**

**Suisse**

**wuestpartner.com**



# Présentation étude foncière

## Vendredi 10 juillet 2020, 10h

### **10h00 Bienvenue**

*Gilbert Gubler, président du programme de promotion de la filière bois régionale*

### **10h05 Contexte, objectifs de l'étude, chiffres clés et synthèse**

*Christiane Maillefer, coordinatrice, programme de promotion de la filière bois régionale*

### **10h15 Présentation des résultats**

*Vincent Klaus, Manager, Wüest Partner SA*

### **10h35 Recommandations et valorisation de l'étude**

*Lisa Juniat, ADN, représentante commission technique C*

### **10h45 Conclusion**

*Gilbert Gubler, président du programme de promotion de la filière bois régionale*



# Contenus de l'étude

- Une estimation des besoins basée sur des retours des entreprises (fourchette plausible des besoins).
- Une multitude d'information sur les besoins des entreprises de la filière bois en fonction du secteur d'activité (les quantités de bois utilisés sont déterminantes).
- Des informations sur les besoins fonciers qualitatifs (comme la localisation et l'accessibilité).



# Utilisation des résultats de l'étude

- Valoriser l'étude pour faciliter le maintien et le développement des activités économiques de la filière bois régionale.
- Avoir un effet sur les décisions politiques liées au défi fonciers des entreprises bois, au niveau du canton, des régions et des communes, en incitant la prise en compte de la complexité des besoins des entreprises de la filière bois régionale et de ses enjeux spécifiques.



# Recommandations

Des recommandations ont été élaborées pour le Canton, les Régions et les Communes.

- Tenir compte des **besoins spécifiques des entreprises de la filière bois régionale** dans le traitement des SGZA.
- Mener une réflexion sur le **stockage de grumes et de produits finis**
- Tenir compte des critères environnementaux pour la localisation (transports et rupture de charge)
- Favoriser la **mutualisation des activités sur un même site**.
- Favoriser la **densification** (utilisation de la verticalité des bâtiments)

DÉVELOPPEMENT · INNOVATION · PROMOTION



Chambre des bois de l'Ouest vaudois  
Fédération vaudoise des entrepreneurs  
La Forestière  
Lignum Vaud  
Association pour le Développement de la Vallée de Joux  
Association pour le Développement du Nord vaudois  
Association de la Région Cossonay-Aubonne-Morges  
Région de Nyon



## Suite à donner à l'étude

- Transmission et mise à disposition de l'étude pour améliorer les conditions cadres des entreprises ne pouvant pas s'intégrer facilement dans une zone d'activité traditionnelle.
- S'entretenir avec les différents organismes ayant une influence sur l'aménagement du territoire.
- Au besoin, compléter l'étude avec d'autres éléments utiles pour accompagner la prise en compte des spécificités des entreprises bois.
- Soutenir les entreprises dans leur travail d'optimisation et de recherche de surface de travail/stockage.

# Présentation étude foncière

## Vendredi 10 juillet 2020, 10h

### **10h00 Bienvenue**

*Gilbert Gubler, président du programme de promotion de la filière bois régionale*

### **10h05 Contexte, objectifs de l'étude, chiffres clés et synthèse**

*Christiane Maillefer, coordinatrice, programme de promotion de la filière bois régionale*

### **10h15 Présentation des résultats**

*Vincent Klaus, Manager, Wüest Partner SA*

### **10h35 Recommandations et valorisation de l'étude**

*Lisa Juniat, ADN, représentante commission technique C*

### **10h45 Conclusion**

*Gilbert Gubler, président du programme de promotion de la filière bois régionale*



# Merci pour votre intérêt et votre attention

A disposition pour tout complément:

## Programme de promotion de la filière bois régionale

Christiane Maillefer  
Grand-Rue 24  
1260 Nyon  
022 361 23 24  
info@bois-durable.ch

DÉVELOPPEMENT · INNOVATION · PROMOTION



Chambre des bois de l'Ouest vaudois  
Fédération vaudoise des entrepreneurs  
La Forestière  
Lignum Vaud  
Association pour le Développement de la Vallée de Joux  
Association pour le Développement du Nord vaudois  
Association de la Région Cossonay-Aubonne-Morges  
Région de Nyon