

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



Synthèse des besoins fonciers et immobiliers de la filière bois sur le canton de Vaud

Document de synthèse de la 1^e partie de l'étude : « Adéquation de l'offre et des besoins fonciers et immobiliers de la filière bois sur le canton de Vaud »

Mandant : Programme de promotion de la filière bois régionale

Grand-Rue 24, 1260 Nyon

T +41 22 361 23 24 www.bois-durable.ch

Mandataire: Wüest Partner SA

Rue du Stand 60-62, 1204 Genève

T +41 22 319 30 00 www.wuestpartner.com

Auteurs: Vincent Klaus, Hervé Froidevaux

Janvier 2020



1 Contexte du mandat

Activités à faible valeur ajoutée, les étapes de transformation du bois nécessitent des surfaces considérables. Celles-ci sont souvent rares et onéreuses sur le canton de Vaud. La place requise par ces entreprises, la plus-value restreinte de leurs activités rapportée à la surface utilisée, et leur potentiel de nuisance par rapport au voisinage les distinguent fortement d'autres types d'activités que l'on peut trouver en zone industrielle et artisanale. Ajouté à cela, la localisation de la ressource bois en milieu rural, ainsi que les coûts importants de son transport limitent aussi les possibilités d'implantation des entreprises sur le territoire vaudois.

Dans un contexte de concurrence foncière en zone d'activités, les prix de location ou de vente de terrains ont fortement augmenté ces dernières années et diminuent d'autant les possibilités d'implantations ou de développement des entreprises de la filière bois. S'ajoute à cela la difficulté à mettre en zone de nouvelles zones d'activités en raison de la politique restrictive de l'aménagement du territoire (protection des SDA, objectifs de densification). Les nouvelles mises en zone à bâtir doivent en effet être justifiées par un besoin.

Pourtant, la consolidation et le développement de la filière bois régionale est un enjeu majeur pour exploiter au mieux la ressource naturelle présente en abondance dans le canton (Jura, Plateau et Préalpes). Le programme de promotion de la filière bois a donc fait appel à Wüest Partner dans le but d'analyser l'adéquation entre l'offre foncière en zones d'activités et les besoins de la filière.

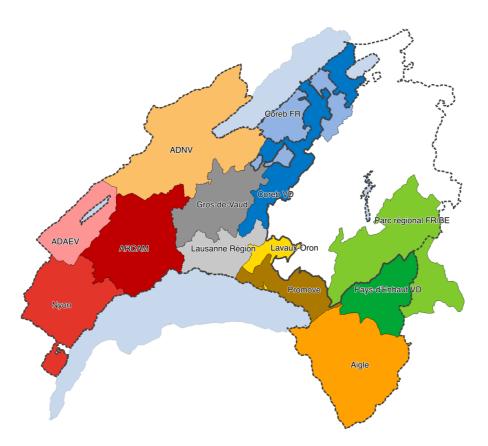
Une étude complète de l'offre et des besoins a déjà été réalisée en 2016 sur les districts de Nyon, de Morges et sur la région de la vallée de Joux. L'objectif du mandat entrepris en 2019 est de réaliser une étude comparable sur la totalité du canton de Vaud et de mettre à jour certaines données de l'étude précédente. A l'heure actuelle, seule l'analyse de la partie « besoin » a pu être complétée.

Ce rapport de synthèse, basé principalement sur les résultats des deux sondages réalisés en 2016 et 2019 auprès des entreprises, permet de résumer les principaux besoins et enjeux de la filière bois en termes fonciers et immobiliers. Il permet aussi de mettre en évidence les besoins fonciers estimés par région. Ces résultats pourront notamment être mobilisés dans le cadre de la mise en place des systèmes de gestion régional des zones d'activités afin de justifier un besoin.

2 Périmètre d'étude

Le périmètre principal de l'étude est le canton de Vaud. Le périmètre de consultation des entreprises a cependant été élargi, à la demande de certaines régions, à la partie fribourgeoises de la Broye (Coreb FR) ainsi qu'à l'entier du périmètre du Parc régional du Pays d'Enhaut situé sur 3 cantons.

Les résultats du sondage réalisé en 2019 couvrent ainsi les différentes régions cartographiées ci-dessous, à l'exception des 3 régions de l'Ouest vaudois (en rouge: Nyon, Arcam, Adaev) pour lesquels une consultation avait déjà été réalisée en 2016. Dans le cadre de ce rapport de synthèse, les résultats des deux sondages sont mobilisés afin d'offrir une vision globale de la situation et pour estimer un besoin foncier à l'échelle de l'entier du canton de Vaud.



Périmètre de consultation des entreprises de la filière bois (régions du canton de Vaud + Coreb FR + Parc naturel régional FR/BE).

Source : Wüest Partner

3 Participants aux sondages (2016 et 2019)

Participation : en cumulant les résultats des 2 sondages, ce sont les réponses de 302 entreprises qui ont pu être prises en compte dans l'analyse, ce qui porte la participation à environ 25%. Les taux de participation les plus élevés avec 41% sont atteints à la Vallée de Joux et dans le Pays d'Enhaut. Les régions plus urbaines (Lausanne, Morges, Promove) affichent les taux le plus bas autour de 15%.

Secteurs d'activités: 67% des entreprises participantes sont regroupées dans les deux grandes catégories de seconde transformation du bois: « charpente-rie/menuiserie/construction » (33%) et « menuiserie fine/ébénisterie/agence-ment intérieur » (34%). Les entreprises de « travaux forestier/transport/bois énergie » représentent 19% des participants et les « scieries » 3.5%. Le solde étant réparti dans des activités diverses (vente, services etc.).

Structure des entreprises: principalement de petites structures d'environ 9 employés en moyenne (de 5 pour les travaux forestiers à 14 pour les charpenteries). Ce qui fait qu'on ne recense que 15 à 20% des entreprises utilisant des infrastructures de plus de 1'000 m2 de surfaces de plancher et plus de 2'500 m2 de surfaces extérieures. Aussi, les volumes de bois utilisés sont généralement faibles: 44% en utilisent moins de 50 m3 par année selon le sondage 2019. Ce chiffre monte même à 72% pour les menuiseries, contre 12 et 15% pour les entreprises de travaux forestiers et les scieries dont les volumes mobilisés dans les processus sont nettement plus importants.

Types de surfaces utilisées: les dépôts sont des espaces importants pour les activités de la filière: 42% ont du dépôt intérieur et 35% du dépôt extérieur. Ces surfaces, qui s'ajoutent aux ateliers de production souvent construits sur 1 seul niveau, aboutissent à des emprises foncières conséquentes. C'est le cas en particulier évidemment pour les scieries, mais aussi en moindre mesure pour les entreprises de charpenterie (besoin important en halles de stockage et préfabrication) et les entreprises de travaux forestiers (besoin important en dépôt extérieur).

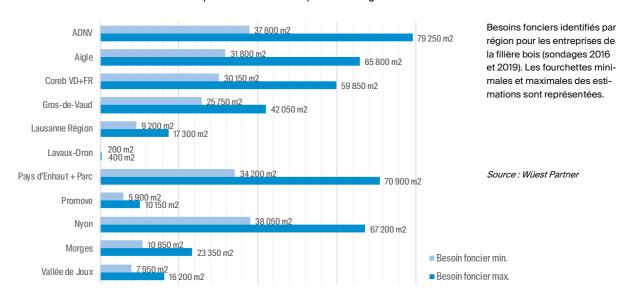
Besoins exprimés en surfaces d'activités: 82% des besoins exprimés en surface concernent des affectations d'atelier/usine et des halles de stockage. S'agissant des besoins en surfaces extérieures, ils ne sont pas démesurés étant donné qu'environ 75% des besoins concernent des surfaces inférieures à 2'500 m2, mais les besoins varient fortement selon l'activité de l'entreprise (cf. point 5 pour un détail des besoins par catégorie d'entreprises).

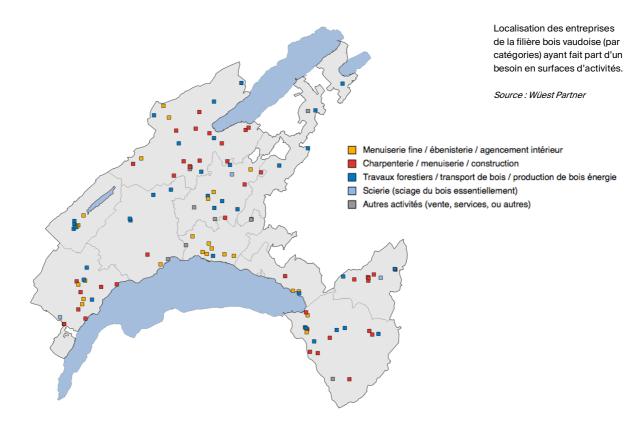
Enjeux d'aménagements récurrents mis en avant par les participants :

- Lenteur et exigences des démarches de mise en zone pour agrandir/moderniser son outil de production (parfois indispensable pour rester concurrentiel)
- Rigidité des règlements et droits à bâtir en zone d'activité
- Interdiction de stocker du bois (grumes, piles de bois sciés) en zone agricole
 et impossibilité d'acquérir de grandes surfaces de stockage en zone d'activité
 en raison des prix trop élevés. Cette situation crée des blocages.

4 Besoins fonciers de la filière bois par région et pour le canton de VD

En cumulant à nouveau les résultats des deux sondages (2016 et 2019), le taux de besoin est de 44.4% : 134/302 entreprises participantes ont fait part d'un besoin en surfaces. Les résultats suivants permettent de comparer les régions :





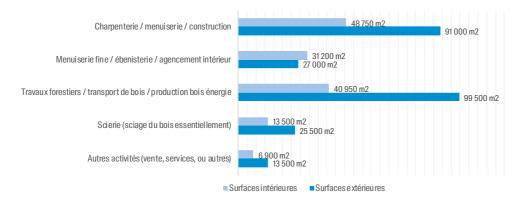
En prenant en compte uniquement les besoins identifiés sur le canton de Vaud (117 entreprises localisées sur la carte précédente), le besoin foncier de la filière bois vaudoise est estimé entre 19.5 et 37.7 hectares. Notons qu'environ la moitié des entreprises exprime par ailleurs le souhait de s'étendre sur leur site actuel (agrandissement, extension).

Comme le montre la carte, les besoins de la filière sont largement disséminés sur le territoire vaudois, avec des différences visibles entre les régions concernant les types d'entreprises faisant part d'un besoin : la région lausannoise concentre surtout les besoins des menuiseries (proximité de la clientèle), alors que le pied du Jura et l'Est vaudois concentrent les besoins de nombreuses entreprises de travaux forestiers (proximité de la ressource).

5 Besoins par catégorie d'entreprise

Étant donné que l'étude porte sur l'ensemble de la filière bois régionale (de l'exploitation forestière à l'agencement de menuiseries), les besoins exprimés par les entreprises peuvent varier fortement.

Les besoins totaux en surfaces exprimés par catégories d'entreprises permettent de mettre en évidence les branches nécessitant les surfaces les plus importantes (cf. graphe ci-dessous) : les activités de charpenterie et de travaux forestiers font part des besoins les plus importants en terme absolu. En terme relatif (rapporté au nombre d'entreprises), ce sont les scieries qui expriment les plus grands besoins en surfaces.



Besoins exprimés par catégorie d'entreprise en fonction du type de surfaces (totaux des sondages 2016 et 2019):

- Surfaces intérieures : besoins estimés en m2 de surfaces de plancher
- Surfaces extérieures : besoins en m2 de terrain pour de l'entreposage, dépôt divers, parking etc.

Source : Wüest Partner

Il ressort du sondage que les premières étapes de la filière (travaux forestiers et scieries) nécessitent des surfaces très importantes, auxquels viennent s'ajouter des critères de localisation, d'accessibilité et immobilier plus complexes que les autres activités de la filière bois (transport, nuisances, charges au sol etc.). Plus loin dans le processus de transformation, les entreprises de charpente nécessitent aussi de grandes surfaces, en particulier pour développer les nouveaux processus de construction (préfabrication en atelier, robotisation).

6 Enjeux et conclusions

La filière bois rassemble des entreprises tout au long du de la chaîne de production et de transformation qui ont besoin de surfaces d'activités, mais le défi foncier est particulièrement aigu pour les activités liées aux travaux forestiers, scieries et charpenteries.

Les principaux enjeux limitant le développement de la filière, et qui sont mis en avant par ses propres acteurs, sont les suivants :

- L'accès à des terrains et surfaces d'activités à prix abordable : la faible valeur des produits rapportés au m² limite fortement les capacités financières des entreprises de la filière bois. D'après les résultats du sondage, quasi aucune entreprise ne serait prête à dépenser plus de 150 CHF/m² par an pour la location de surfaces d'activités ou d'investir plus de 150 CHF/m² pour l'achat de surfaces de terrain en zone d'activité, soit des niveaux de prix relativement faibles (en particulier sur l'arc lémanique).
- L'extension de zones d'activités locales: de nombreux sites existants sont bien localisés par rapport à la ressource bois mais souvent en périphérie des principaux pôles d'urbanisation. Les extensions de ces petites zones d'activités locales ne sont donc souvent pas des priorités au regard des objectifs de l'aménagement du territoire. Alors que les entreprises cherchent à minimaliser les transports et les ruptures de charge en raison des coût élevés (matériau lourd et encombrant), une délocalisation de l'outil de production à distance de la ressource ou des partenaires de la filière n'est pas une option.
- Le besoin de modernisation des outils de production: un enjeu qui représente notamment un défi crucial pour les entreprises de charpentes en raison de l'évolution de la construction bois vers la préfabrication. Le développement de la robotisation et des processus intégrés de transformation (scierie-charpenterie) nécessite des surfaces et des volumes considérables en atelier. Ajouté à cela, l'extension des horaires de travail dans le but d'optimiser la productivité est aussi un enjeu termes de nuisances.

La complexité de la filière bois et ses enjeux spécifiques nécessitent des mesures ciblées. Ainsi, une prise en compte particulière des besoins des entreprises de la filière dans le cadre des systèmes de gestion des zones d'activités fait partie des mesures envisageables. Dans le contexte actuel de crises climatique et écologique, un soutien particulier à une production locale et renouvelable semble tout à fait pertinent. D'autant plus si ce soutien vise strictement à faciliter le développement des outils de production, et donc de l'emploi manufacturier sur le canton de Vaud, à travers de mesures d'aménagement ciblées.