

16^{ème} Rencontre économique du district de Morges 14 octobre 2026 | Expo de Coss





Réussir son implantation dans le district de Morges

Quelles conditions pour les entreprises ?

16^{ème} Rencontre économique

du district de Morges

14 octobre 2026 | Expo de Coss



Olivier Bailly
Directeur | ARCAM

Les Missions de l'ARCAM

**UN SOUTIEN CONCRET
À CHAQUE ÉTAPE
DE LA VIE DE VOTRE ENTREPRISE**

L'ARCAM accompagne, soutient
et fait grandir les entreprises
du district de Morges grâce à
des services adaptés à vos besoins.



ACCOMPAGNER

VOS PROJETS, DE L'IDÉE À LA RÉALISATION



CONNECTER

UN RÉSEAU QUI OUVRE DES OPPORTUNITÉS



INNOVER

POUR GAGNER EN COMPÉTITIVITÉ



RECRUTER & FORMER

LES TALENTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN



PROMOUVOIR & REPRÉSENTER

VOTRE ENTREPRISE ET NOTRE RÉGION



Guichet Entreprises

ORIENTER, CONNECTER, ACCÉLÉRER

Un accompagnement gratuit, neutre
et confidentiel pour faire avancer
vos projets.



Conseil

Création • fiscalité



Soutien de projet

Coordination • médiation



Recherche

Terrains • locaux • financements



Mise en relation

Canton • communes • partenaires



Accompagnement

Implantation • développement • croissance



16^{ème} Rencontre économique

du district de Morges

14 octobre 2026 | Expo de Coss



Joachim Cretegny

Syndic de Cossonay

16^{ème} Rencontre économique

du district de Morges

14 octobre 2026 | Expo de Coss



Alain Turatti

Directeur général, DGTL



Conférence ARCAM 14 octobre 2026

Se développer sur le district de Morges : Quelles conditions pour les entreprises?

SOMMAIRE

1. Le système de gestion des zones d'activités en faveur du développement économique
2. Quelques constats sur le foncier

Sujet 1

Le système de gestion des zones d'activités

Le système de gestion des zones d'activités

LAT 2014 => changement de paradigme, y compris pour les zones d'activités économiques.

Les cantons doivent gérer les zones d'activités comme les autres zones à bâtir dans leurs plans directeurs cantonaux. Enjeux sur:

- *l'utilisation rationnelle et mesurée du sol*
- *l'identification des besoins pour la création de nouvelles zones d'activités*

Le Canton de Vaud établit dans le plan directeur cantonal, les principes qu'il décline à travers des stratégies régionales (ligne d'action D1)

- *Mesure D11 (pôle de développement)*
- *Mesure D12 (zones d'activités)*

Le système de gestion des zones d'activités

- ✓ système élaboré et mis en œuvre avec les régions => projet partenarial
- ✓ 11 stratégies régionales qui couvrent l'ensemble du Canton.

pour l'ARCAM, 2 stratégies régionales sont concernées:

- *la SRGZA ARCA* qui regroupe la plupart par des communes de l'ARCAM
- *la SRGZA PALM* qui intègre quelques communes de l'ARCAM habituellement comprises dans le projet d'agglomération.

SRGZA ARCA



*Communes de l'ARCAM
intégrées dans la SRGZA
PALM et non traitées par
la SRGZA ARCA*

Les stratégies régionales de gestion des zones d'activités

- ✓ ce sont des plans directeurs régionaux => les communes s'y réfèrent dans leurs plans d'affectation
- ✓ elles font le bilan des zones d'activité, établissent un dimensionnement à l'échelle régionale, identifient les terrains libres, les réserves
- ✓ elles définissent les zones d'importance régionale, bien localisées, qui pourront bénéficier d'extensions
- ✓ elles proposent une vision qui dépasse les frontières communales
- ✓ on y trouve également les sites stratégiques de développement d'activité (SSDA), avec des réserves foncières destinées aux entreprises d'importance cantonale.

Pour l'ARCAM, cela représente au total :

12 zones d'activités régionales

5 sites stratégiques de développement d'activités (SSDA):

- **Eclépens** à prédominance industrielle et logistique (stockage, etc.)
- **Aclens-Vufflens**, à prédominance industrielle avec activités logistiques (rail-route).
- **Littoral Parc** mixte, à prédominance commerciale et artisanale. Le PAC 299bis Littoral Parc n'autorise pas la venue de nouvelles activités commerciales importantes.
- **Morges - Est** (Denges, Lonay, Préverenge), à prédominance industrielle et artisanale avec une part complémentaire de tertiaire est admise si justifiée
- **Morges - Ouest** (Morges et Tolochenaz): idem que pour Morges – Est.

Le potentiel de développement pour les entreprises

Densification des zones d'activités → augmentation des droits à bâtir pour l'accueil d'emplois et d'entreprises.

Dans les sites stratégiques, le Canton accompagne ou élabore lui-même des plans d'affectation avec un objectif de densité et de qualité. Il subventionne les équipements publics pour plus de qualité (accès routier et TP, mesures plan climat, etc.)

Extension des zones d'activités → créer de la zone à bâtir pour les activités économiques

Des extensions sont possibles, sous conditions, en continuité des zones d'activités régionales et des sites stratégiques de développement d'activité

+ extensions des entreprises existantes si justifié (mesure D12 du PDCn)

Des zones d'activités plus denses et de qualité

vd.ch/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/zones-dactivites/etude-densite-mixite



Sujet 2

Résultats et recommandations de l'étude menée sur le foncier industriel

Enjeux économiques

- Forte **concurrence** entre places économiques lors de choix d'implantation des entreprises.
- **Attractivité de la Suisse** de plus en plus remise en question, notamment sur un **plan fiscal**, mais aussi par son statut «**d'îlot de cherté**» et bien entendu par **le cours du franc suisse**
- La majorité des places économiques dispose de **politiques foncières à vocation économique** qui sont un argument de plus en plus fort, décliné de manière très différencié (FTI, Innovations Park ZH)
- **L'industrie**, plus que tout autre secteur d'activité, nécessite une offre foncière et immobilière importante
- Le terrain est de plus en plus rare et devient **objet de forte convoitise et de spéculation**

Enjeux territoriaux

- Avec la taille limitée du territoire et le changement de paradigme dû à la LAT 2014, **le foncier devient rare et cher**, y compris dans les zones d'activités
- **La LAT et la LATC** restreignent drastiquement les possibilités d'extension de la zone à bâtir (objectif zéro consommation nette de sol en 2050 selon la Stratégie sol suisse)
- A terme, le Canton pourra se développer avec un **stock maximum de 3200 ha** de zone d'activités, ce qui devrait être suffisant pour assurer le développement économique du canton
- Bien que cette capacité théorique de 3'200 ha semble suffisante, le canton fait face à une **thésaurisation foncière** importante qui se traduit par :
 - des terrains industriels **non disponibles**
 - des terrains industriels à **prix trop élevé**

Politique foncière industrielle:

Benchmarking CH

- **Suisse** : 11 cantons ont une politique foncière **active** (AI, AR, BS, FR, GE, GL, GR, JU, NE, SZ, VS) + 2 en projet: BL et BE) avec droit d'emption et/ou droit de préemption et/ou structure d'acquisition/gestion de foncier industriel. ZH et BE proposent des mesures d'accompagnement légère (aides au développement des nouvelles entreprises)
- **Zoom sur Genève** : politique foncière **forte** via une structure indépendante très capitalisée (FTI) + contrôle des prix + droit de préemption systématique dans les zones d'activités
- **Zoom sur Fribourg** : politique foncière **sélective** par structure cantonale (EPCF) ciblée sur des acquisitions dans les sites stratégiques et financées par un fonds public dédié + droit d'emption après 12 ans de non-construction dans les zones d'activités
- **La moitié des cantons suisses ont mis en place une politique foncière industrielle active, avec droit d'emption, droit de préemption et/ou structure d'acquisition/gestion de foncier industriel**

Politique foncière industrielle: Canton de Vaud

Les mesures de la politique foncière industrielle vaudoise relèvent des deux domaines de **l'aménagement du territoire** et de **l'économie** :

- les **Stratégies régionales de gestion des zones d'activités** (SRGZA) ainsi que **l'article 52 LATC** améliorent l'identification et la gestion des zones d'activités et de leurs réserves foncières, mais sans action immédiate sur la disponibilité foncière réelle
- **l'article 24 LADE** permet de soutenir l'acquisition et l'abaissement du prix dans une limite de 10%, mais ces mesures sont peu incitatives et induisent une très faible demande

Ces mesures sont insuffisantes pour encourager une offre foncière attractive et bien localisée pour les entreprises

Conclusion

Le rôle du Canton pour le développement des zones d'activités économiques:

- ✓ un système de gestion équilibré et cohérent qui se décline par régions avec, notamment, des zones d'activités régionales et des sites stratégiques de développement d'activités
- ✓ un soutien à l'appui au développement économique via la LADE
- ✓ une politique foncière publique à préciser : rôle du Canton / rôle des communes

Territoire

Financier

Foncier

Merci pour votre attention

16^{ème} Rencontre économique

du district de Morges

14 octobre 2026 | Expo de Coss



Sébastien Pahud

Directeur et co-fondateur
Groupe Hexagone Holding

10+ PME





Besoins initial



Projet

Contraintes

14 ateliers
16 bureaux
2 appartements
1 cafétéria





Espaces communs
Espaces individuels



Espaces adaptés

2

1

Un outil de travail

10+ sociétés du groupe
dans les locaux

20+ entreprises

Ostéo, physio, boucherie, fiduciaire, électricien,
mécanicien, pompier...





Questions à :

Sébastien Pahud

Directeur et co-fondateur du groupe
Hexagone Holding

www.hexh.ch



16^{ème} **Rencontre économique**
du district de Morges
14 octobre 2026 | Expo de Coss

Table Ronde

Olivier Bailly
Directeur | ARCAM





Table Ronde

Réussir son implantation dans le district de Morges



Renato Di Gisi

Délégué ARCAM
Dev. Économique

Paul Vezin

Manager Real
Estate Development

Olivier Rambert

Responsable
Développement

Stefano Dazio

Responsable Product
Unit Industrie Suisse

Alain Turatti

Directeur général
DGTL



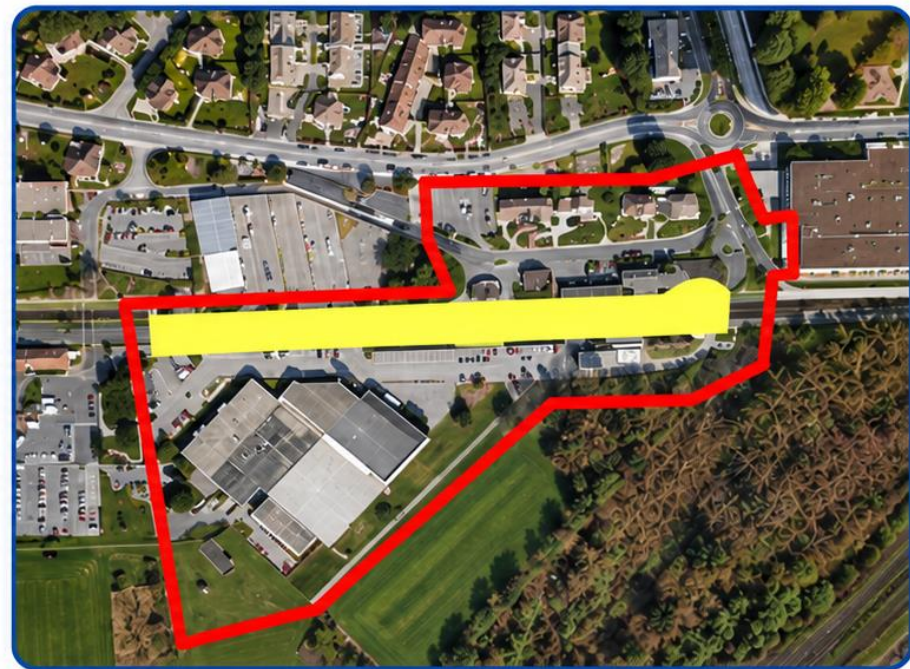
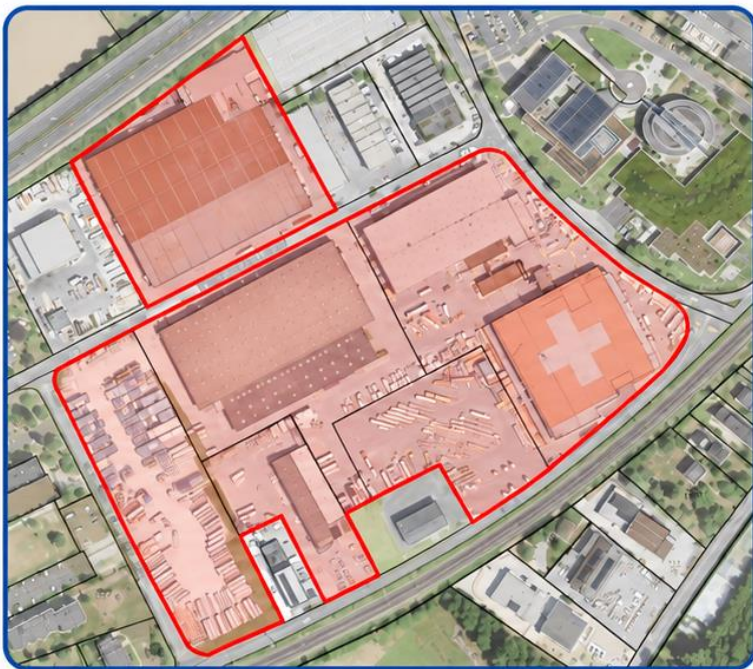
Direction générale
du territoire et du
logement
Etat de Vaud



Vue synthétique du District de Morges



Sites disponibles dans le District de Morges



Demimo

Aubonne (VD) - livraison 2023

Batiment **mixte** (commerces, administratifs, logements)

4'000 m2 de surface de plancher totale

600 m2 de locaux administratifs et commerciaux

6 appartements

Losinger Marazzi,
acteur national et
facilitateur d'implantation
d'entreprises / PME sur le territoire



UCP Plexus

Bussiny (VD) - livraison 2018

Batiment **clé en main** (logistique hospitalier)

23'000 m2 de parcelle

10'000 m2 de production et entrepot

14 quais de livraison

Losinger Marazzi,
acteur national et
facilitateur d'implantation
d'entreprises / PME sur le territoire



Bourse aux fleurs

Chiètré (FR) - livraison 2024

Batiment **clé en main** (vente en gros)

20'000 m2 de parcelle

4'000 m2 de serre

85% de la structure porteuse en bois suisse

Losinger Marazzi,
acteur national et
facilitateur d'implantation
d'entreprises / PME sur le territoire



Fritz Landolt AG

Zizers (GR) - livraison 2026

Batiment **clé en main** (fabrication)

15'000 m2 de parcelle

12'000 m2 de production et entrepot

1'500 m2 de bureaux

Losinger Marazzi,
acteur national et
facilitateur d'implantation
d'entreprises / PME sur le territoire



Wymed AG

Embrach (ZH) - livraison 2026

Batiment **clé en main** (production)

| **9'500** m2 de parcelle

| **3'700** m2 de production et entrepot

| **1'200** m2 de bureaux

Losinger Marazzi,
acteur national et
facilitateur d'implantation
d'entreprises / PME sur le territoire



Votre interlocuteur



Stefano DAZIO

Responsable de la Product Unit Industrie Suisse

+41 79 773 76 83

s.dazio@losinger-marazzi.ch

Stefano Dazio a grandi au Tessin et a obtenu son diplôme d'ingénieur en environnement à l'EPFL de Lausanne.

Profil :

Après huit ans passés au sein du cabinet d'ingénierie Holinger à Berne, il a rejoint en 2014 Losinger Marazzi, la filiale suisse du groupe Bouygues. Titulaire d'un Executive MBA et fort d'une longue expérience, il dirige aujourd'hui la Product Unit « Industrie » de Losinger Marazzi.

Il accompagne les entreprises dans la réalisation de sites de production tournés vers l'avenir. Alliant ingénierie, promotion immobilière et développement commercial, il combine esprit d'entreprise et solutions pragmatiques. Son objectif est de créer de la valeur ajoutée durable pour les utilisateurs, les investisseurs et les partenaires du projet.

Formation :

Master of Science (MSc) en sciences et ingénierie de l'environnement, EPFL
Executive MBA en gestion de la technologie (MoT), EPFL

Un district ouvert et dynamique - les points forts

1



Position stratégique
entre Lausanne
et Genève

2



Accès direct à l'A1
et réseau ferroviaire

3



Fort potentiel pour
artisanat, PME
et logistique



4



Réserves foncières
disponibles :
Éclépens, Aclens,
Étoy, Allaman ...

5



Diversité économique
et industrielle

6



Dynamique régionale
et gestion proactive
des zones d'activités



Réussir son implantation dans le district de Morges

Quelles conditions pour les entreprises ?

Questions & Échanges

Merci pour votre participation!



Rencontres
économiques
de l'ARCAM

Suite:

Apéritif offert par l'ARCAM
Visite libre de l'exposition

