

DOSSIER : ETUDE DU MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION ET DE L'UTILISATION DU BOIS EN 2004 PAR L'OBSERVATOIRE DU MÉTIER DE LA SCIERIE

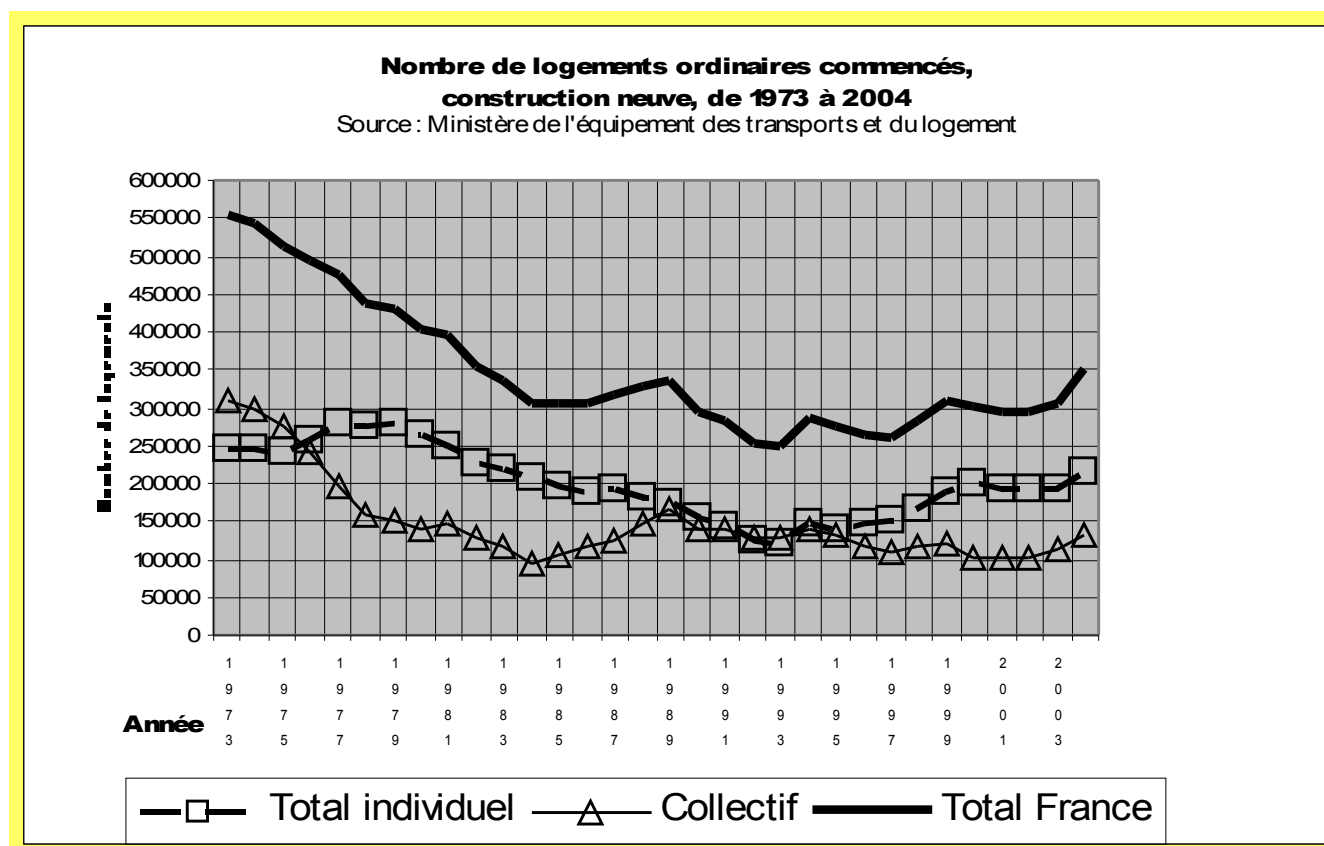
LE BATIMENT : UN GRAND MARCHÉ POUR LE BOIS

Evolution de la construction en France de 1973 à 2004

Après avoir connu un boum de la construction en 1972 et en 1973, le nombre des logements neufs n'a cessé de décroître avec un minimum autour de l'année 1994 ; depuis la tendance s'est inversée mais la progression est assez lente (+ 100 000 en 10 ans). Toutes les autres courbes suivent, en général, cette tendance¹.

En différenciant la construction individuelle ou collective, on constate que :

- la construction individuelle gagne un sommet dans les années 1977-1978-1979 (- 280 000) pour suivre une courbe descendante jusqu'à son niveau le plus bas en 1993 (-120 000). Ensuite c'est une remontée très lente qui plafonne à moins de 200 000 constructions annuelles entre 2000 et 2003 pour regimber ensuite au-dessus des 200 000 et approcher les 240 000, sommet atteint en 1973. Depuis 1975, la construction individuelle est devenue majoritaire sauf pendant les années de crise (1993, 1994). Celle-ci a été jusqu'à 2 fois supérieure à la construction de collectifs.
- La construction individuelle isolée est entre 3 et 4 fois plus nombreuse que la construction individuelle groupée. Cette dernière stagne depuis plus de 20 ans. Ce qui montre la tendance à la propriété hors lotissement.



¹ « Evolution du marché français du logement par catégorie période 1973-2004 » par : Développement construction 92100 Boulogne
Source : ministère de l'Équipement des transports et du Logement.

En ce qui concerne la construction de collectifs, un sommet est atteint en 1973 (+ de 300 000 logements). Ensuite le nombre de logements décroît jusqu'en 1984 (-100 000 logements annuels), il augmente très sensiblement jusqu'en 1989 pour atteindre 160 000 et oscille depuis entre 100 000 et 150 000 logements par an).

En total cumulé (constructions individuelle et collective) et après le sommet record de 550 000 logements construits en 1973, année du premier choc pétrolier qui marquera la fin des « trente glorieuses », la baisse sera constante jusqu'en 1992-1993 pour atteindre 250 000 logements, niveau le plus bas des ces trente dernières années. La courbe s'inverse ensuite et franchit le pallier des 300 000 logements en 1999 et celui des 350 000 en 2004.

Analyse du marché de la construction et de l'immobilier après 2004

On est encore loin du record historique des 550 000 mises en chantier de 1973 et des 650 000 logements construits en Espagne en 2004 mais on s'y approche.

Selon le Ministère de l'équipement des transports et du logement 2005 confirme la progression de 2004 en passant la barre symbolique des 400 000 unités, meilleur chiffre depuis 25 ans. La croissance du secteur vient avant tout du marché du logement collectif (hausse de 20% sur les douze derniers mois) et de celui des logements en résidences (hausse de 40 % sur les douze derniers mois).

L'immobilier stimulé par une demande forte, encouragé par le nouveau prêt à taux zéro² pousse l'accession à la propriété et le taux de TVA à 5,5% incite à la rénovation. Un taux de TVA qui par ailleurs est renouvelé par les instances européennes début 2006 et cela jusqu'en 2010. De plus, la construction de logements locatifs sociaux (75 000 soit 30% de mieux qu'en 2003) se confirme en 2005 avec la mise en œuvre du plan de cohésion sociale.

Le Conseil européen des professions immobilières (CEPI) livrant son rapport annuel³ affiche son optimisme. En effet, concernant la vente des maisons (150 m²) ce sont les villes de Paris, Madrid et Rome qui sont les capitales européennes les plus chères soit plus de 4 000 €/m². La plupart des autres capitales d'Europe occidentale varient entre 2 000 €/m² et 2 700 €/m².

Pour la vente des appartements, c'est Paris qui arrive en tête (plus de 5 000 €/m²), suivi de Madrid (environ 4 500 €/m²). La plupart des capitales d'Europe occidentale se situent entre 1 500 €/m² et 2 000 €/m². Dans ce marché européen, euphorique, le prix d'achat moyen des maisons en 2004 par rapport à 2003 varie de plus de 35 % en Lettonie à plus 1,14 % en Autriche. L'Allemagne dans un marché de l'immobilier atone, est le seul Etat membre à annoncer une baisse de moins 1,4%.

Selon la Société royale des experts immobiliers (RICS) britanniques, le risque de krach sur le marché résidentiel européen serait « très faible ». Si les taux d'intérêts nominaux restent bas, on peut s'attendre à une forte croissance dans les années à venir.

Mais selon Jean Michel Guérin⁴ « les prix sont très largement surévalués ». Une correction qui se baserait sur les fondamentaux, et notamment sur le revenu des Français par rapport au prix de l'immobilier, pourrait effectivement conduire à une baisse de 30% à 40% des prix sur cinq ans. Alors que les ménages voient leur solvabilité limitée, les prix de l'immobilier ont doublé depuis 1997. Un retournement pourrait s'amorcer comme entre 1990 et 1996 où le prix de l'immobilier avait déjà baissé de 40%.

Population et habitat

Les évolutions du logement sont analysées par Alain Jacquot⁵. Selon lui « les conditions de logement des ménages n'ont jamais été aussi bonnes ». En 1954, plus de quatre logements sur dix n'avaient pas l'eau courante, seul un quart était équipé d'un WC intérieur, et 10% seulement disposaient d'une douche ou d'une baignoire. On ne dénombre plus, en 2002, que 2,5% de logements auxquels il manquait au moins l'un de ces trois éléments du confort sanitaire de base. Depuis cinquante ans, le nombre moyen d'occupants par logement décroît régulièrement. On comptait en moyenne 3,19 personnes par logement en 1954. Un chiffre descendu à 2,3 en 2004.

L'amélioration continue des conditions de logement au cours des cinquante dernières années est le résultat d'un effort important de construction et de rénovation impulsé et aidé par les pouvoirs publics sous des formes très diverses (aide à la pierre, aides fiscales, aides à la personne). Le logement n'est pas seulement un bien de consommation : c'est aussi le principal actif entrant dans la composition du patrimoine des ménages.

En 1954, 35% des ménages étaient propriétaires de leur résidence principale, ils sont 56% selon le dernier

² 60 000 prêts à taux zéro, depuis le 1^{er} février 2005 ont été émis par les établissements de crédit

³ Ce rapport rendu en 2005 compare les prix du marché de l'immobilier européen dans les différentes capitales.

CEPI : Avenue de Tervuren 36/2 -B- 1040 BRUXELLES <http://www.cepi.be>

⁴ Directeur général du groupe de presse immobilière « De particuliers à particuliers »

⁵ Chef de la division logement de l'Insee « Etude économique et statistiques N°381-382-2005 »

recensement 2004. On compte 62 millions de français occupant 30,3 millions de logements.

En raison de l'augmentation de la population (1,7 million depuis le dernier recensement de 1999) et du nombre de personnes vivant seules, il faut davantage de logements. 57% du parc est constitué de maisons individuelles ou jumelées, le reste étant des appartements dans des immeubles collectifs. Le recensement 2004 montre que de plus en plus de personnes s'installent près des régions côtières, attirées par la mer. Midi, Pyrénées, Bretagne, pays de Loire et Poitou-Charentes. A l'inverse, l'Île de France, la Picardie et le Nord-Pas-de-Calais enregistrent plus de départs que d'arrivées.

De plus en plus de dépenses pour se loger

Selon une étude du Ministère de l'équipement publiée en 2005, la part des loyers dans les dépenses de logement des ménages a augmenté en France depuis vingt ans de 6,2% en moyenne annuelle, tandis que celle de l'énergie a diminué de 2,6% en moyenne annuelle.

Un cinquième des revenus des ménages en 2004 était consacré au logement, soit 3,5 points de plus qu'en 1984. Les dépenses courantes de logement continuent d'évoluer plus vite que les revenus des ménages, si bien que le poids des dépenses de logement s'accroît de 0,4 point dans le budget des ménages en 2004.

Bien que les dépenses d'énergie tempèrent les évolutions haussières des coûts du loyer, il n'en demeure pas moins que le loyer mobilise en 2004 les trois quarts des dépenses consacrées au logement.

Economie énergétique : le chauffage au bois

Se chauffer au bois pour faire baisser la facture énergétique des ménages mais aussi des collectivités revient au goût du jour après des décennies de mise en sommeil.

Dans le contexte tendu des hausses pétrolières (+ 75 dollars le baril atteint en 2006) les secteurs privé comme public franchissent massivement le pas en direction des investissements d'appareils de chauffage domestique et de chaufferies collectives automatisées. Deux secteurs largement subventionnés par les pouvoirs publics qui veulent soutenir la consommation énergétique à base de bois. Au début des années 2000 la consommation française de bois énergie s'élevait à 9,15 millions de tonnes équivalent pétrole. La France est le premier consommateur de bois énergie en Europe, notamment dans le secteur domestique, grâce aux sept millions de logements individuels équipés d'appareils de chauffage au bois. Près de 200 000 appareils de chauffage sont commercialisés chaque année. Des appareils qui ont gagné en esthétique, en efficacité et qui s'exposent dans les salons dédiés au bois et les foires économiques.

Le prix du fioul suivant les soubresauts économiques et politiques du Moyen Orient, atteint des sommets ces dernières années. Cela encourage bon nombre de Français à choisir ce mode de chauffage qui perd son caractère traditionnel et rural. Plus de 80 % du bois de chauffage est acheté en dehors des circuits commerciaux de distribution ou produit par les utilisateurs eux-mêmes.

Les industries du bois qui valorisent ainsi leurs produits connexes, utilisent traditionnellement des chaufferies bois pour répondre à leurs besoins énergétiques de fabrication, de séchage ou de chauffage. Le *plan bois énergie et développement local* soutenu par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise d'énergie (Ademe) et ses ministères de tutelles de 1994 à 1998 puis de 1999 à 2006 a permis sur l'ensemble du territoire aux collectivités et à l'industrie du bois d'appuyer la volonté de pratiquer la « cogénération » des sous-produits de la transformation non recyclables en trituration comme les écorces, sciures et copeaux. Cette dynamique a donc entraîné l'installation des chaufferies collectives avec ou sans réseau de chaleur et des chaufferies industrielles au plus près des sites de transformation du bois. Une incitation publique qui n'a malheureusement pas atteint tous ces objectifs dans le secteur de la première transformation puisque les acteurs n'ont pas massivement et selon la Fédération nationale du bois « profités de la main tendue pour soit améliorer ou soit installer des stations de séchage artificiel dans le domaine du résineux ». Un domaine où pourtant il y a beaucoup à faire puisque moins de un million de m³, soit environ 15% de la production de sciage résineux, est séché artificiellement en France, alors qu'en moyenne 60% des importations de bois blanc le sont.

L'envolée de consommation du bois énergie en 2005 a malheureusement provoqué des ruptures de flux en direction des fabricants de pâte à papier qui « en colère » ont reproché par voie de presse au secteur amont de la filière bois (forêt et scierie) de ne pas assez les approvisionner.

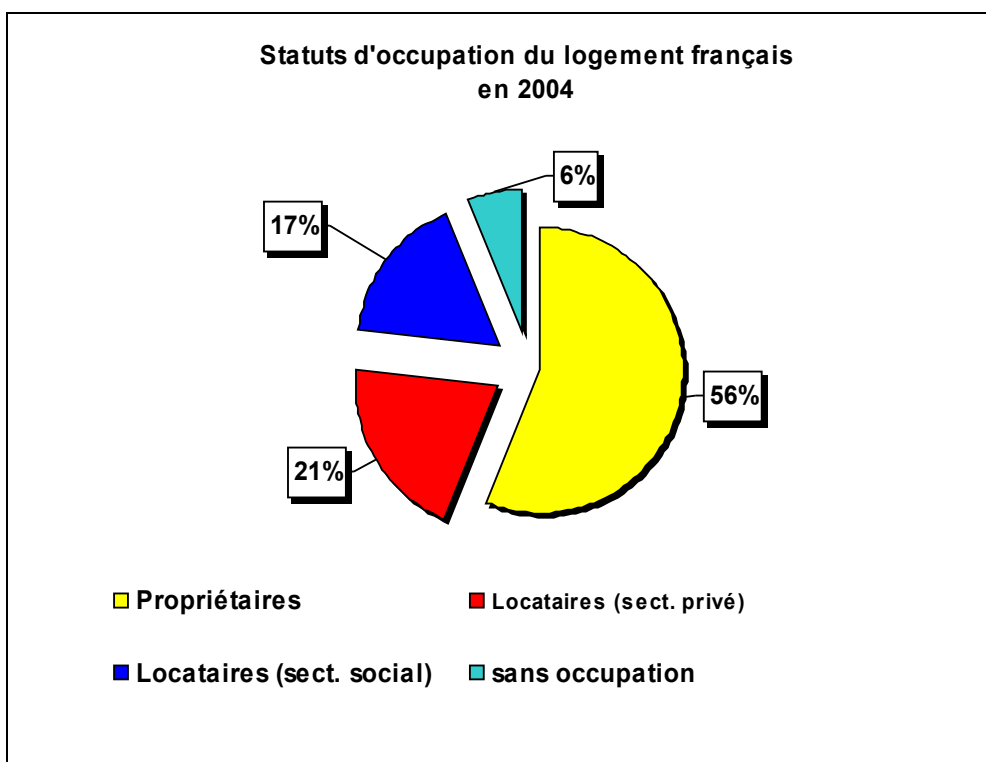
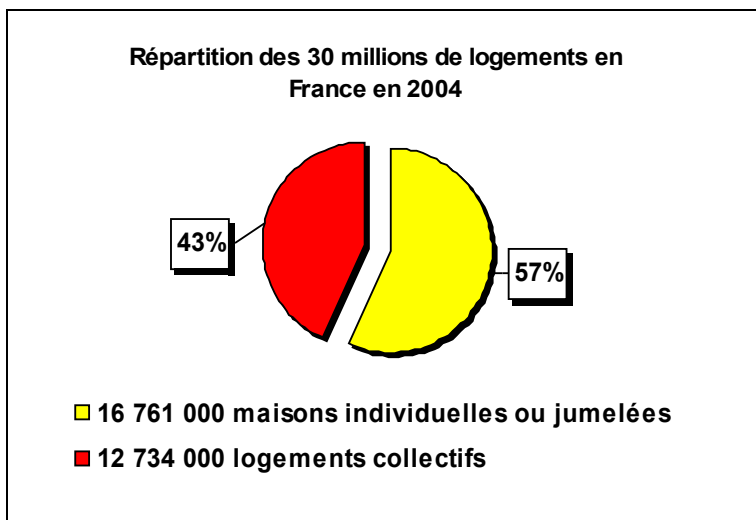
Un autre problème suscité par cette montée en puissance du bois énergie et la grogne des riverains :

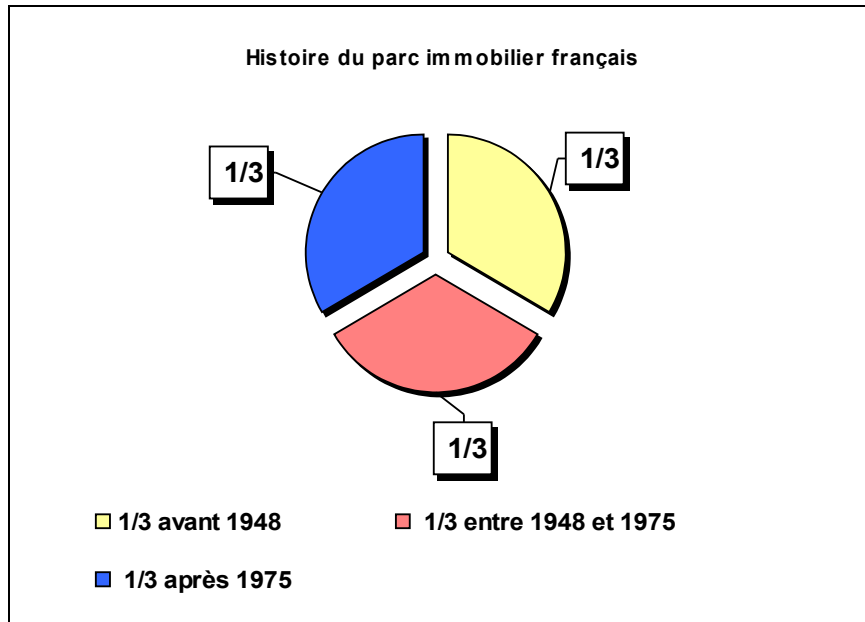
- soit sur site d'exploitation des chaufferies collectives qui rejettent les fumées et provoquent des nuisances dues à la logistique d'approvisionnement (noria de camions qui alimentent les grandes chaufferies urbaines),
- soit sur site de broyage en scierie ou sur plate-forme avec les nuisances sonores provoquées par les broyeurs fixes ou mobiles.

Les procédures judiciaires qui se multiplient devront inciter les acteurs du broyage et leurs fournisseurs de matériel à trouver des solutions techniques qui satisfassent les uns et les autres.

Tableaux de données concernant le logement en France

Source : Ministère délégué au logement et à la ville





Tendances énergétiques dans les logements en France

Selon la réglementation thermique, RT⁶, il y a une baisse de consommation d'énergie de 44 % depuis 1973.

Mais en contrepartie il y a une augmentation de 30% de consommation d'énergie électrique en 30 ans à cause de :

- l'accroissement de la surface moyenne des logements (82 m² en 1984 à près de 90 m² en 2002 mais une baisse de l'occupation soit 2,6 personnes en 1984 pour 2,4 en 2002).
- Nouveaux besoins (électricité spécifique en direction de la bureautique, l'électroménager, le séchage du linge...).
- Modifications des usages de l'habitat (éclairage, température plus élevée dans les logements, ventilation et climatisation).
- Baisse des dépenses de chauffage mais hausse des dépenses affectées à l'eau (8% en 1984 contre 18% en 2004).

Application de la directive dans le cadre de la RT 2005 :

- optimisation de la conception.
- Prise en compte des énergies renouvelables.
- Maîtrise des consommations de climatisation.
- Une valeur limite en consommation en lien avec le diagnostic performance énergétique $\text{kwh}_{ep} / (\text{m}^2/\text{an})$.

Objectifs de la loi d'orientation sur l'énergie :

- le bâtiment construit en 2020 consommera 40% d'énergie en moins qu'un bâtiment d'aujourd'hui.

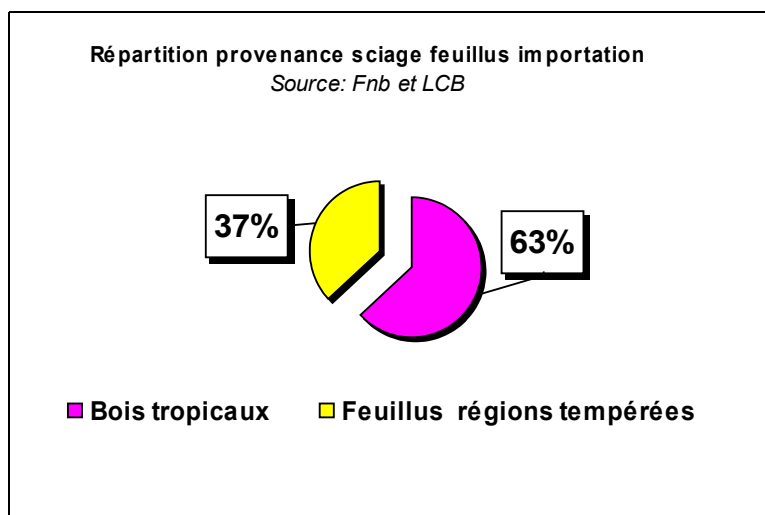
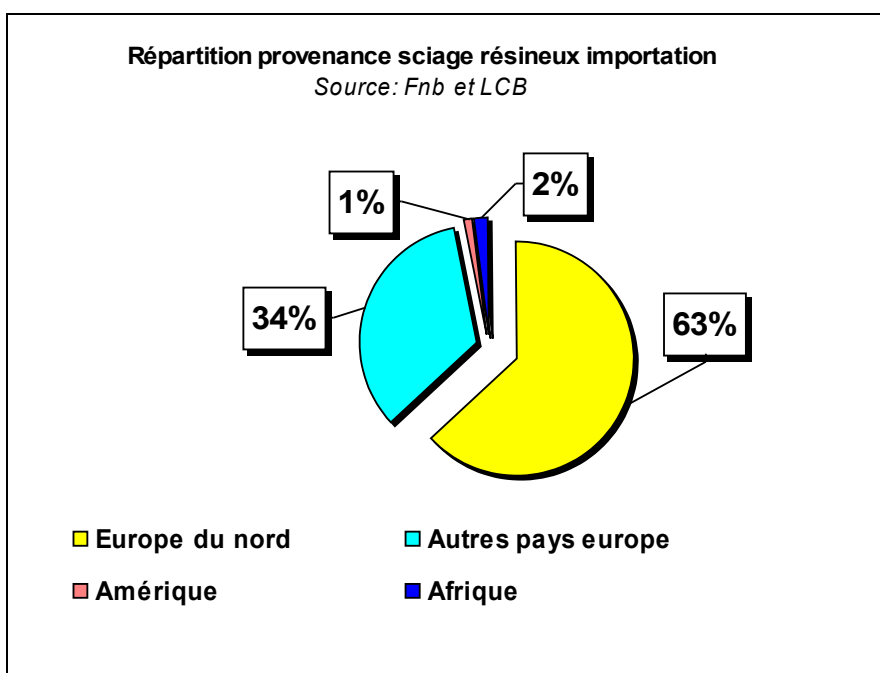
⁶ La Réglementation Thermique, RT, s'exprime en $\text{kwh}_{ep} / (\text{m}^2/\text{an})$. La RT porte à la fois sur les bâtiments neufs résidentiels et tertiaires. Elle vise à réduire les consommations d'énergie de 20% dans les logements et 40% dans le tertiaire, et à limiter l'inconfort d'été dans les locaux non climatisés.

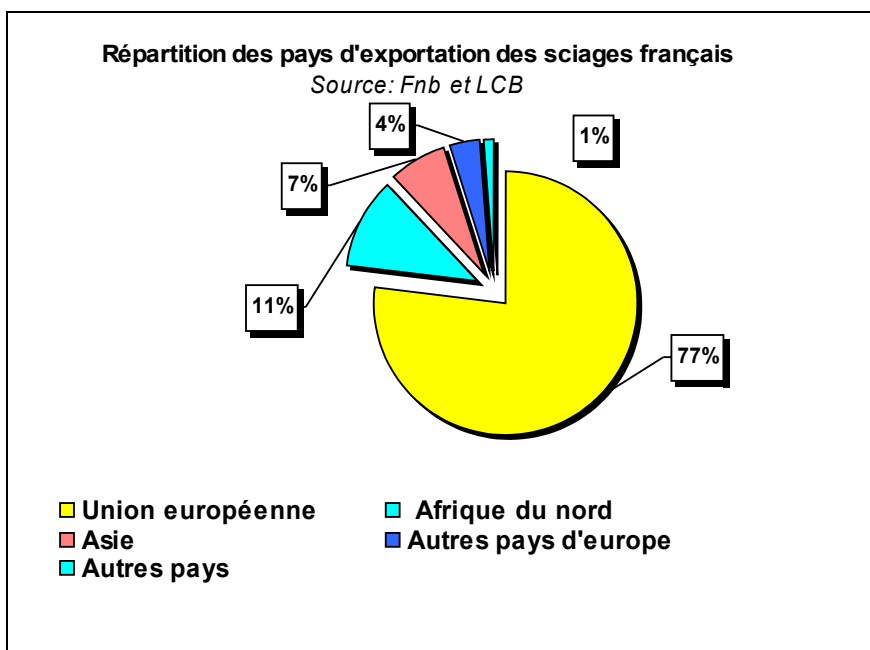
DISTRIBUTION DES SCIAGES EN FRANCE

Production-importation-exportation de sciages séchés ou non

Selon la Fédération nationale du bois et l'association Le Commerce du Bois, la répartition des flux de sciage s'est fait ainsi en 2002 :

- **10 Mm³ sciage ont été réalisés par les 2400 scieries françaises** dont 7,5 Mm³ résineux et 2,5 Mm³ feuillus.
- **3,5 Mm³ sciage ont été importés** dont 2,9 Mm³ de résineux (essentiellement d'Europe du nord) et 0,6 Mm³ de feuillus (essentiellement bois tropical).
- **0,840 Mm³ sciage ont été exportés** en direction essentiellement de l'union européenne (77%) et de l'Afrique du nord (11%).

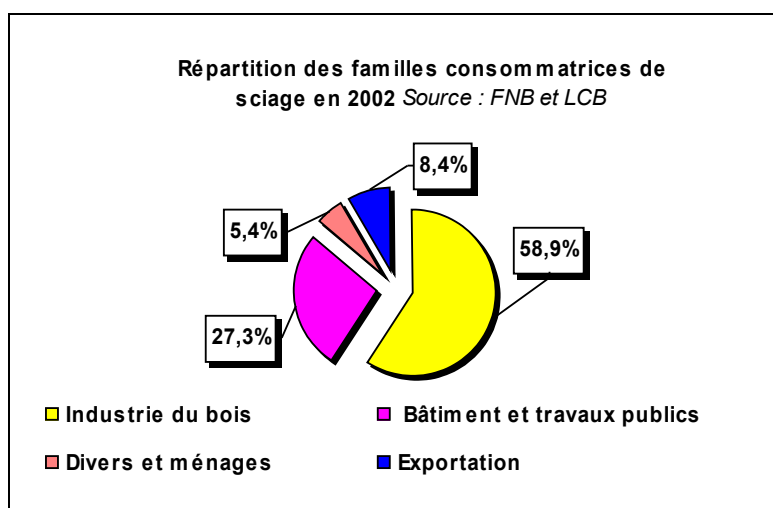




Destinations des sciages

En 2002, en France les 13,5 millions de m³ de sciages (produits et importés) ont été ventilés vers les utilisateurs et leurs trois grandes familles consommatrices de bois :

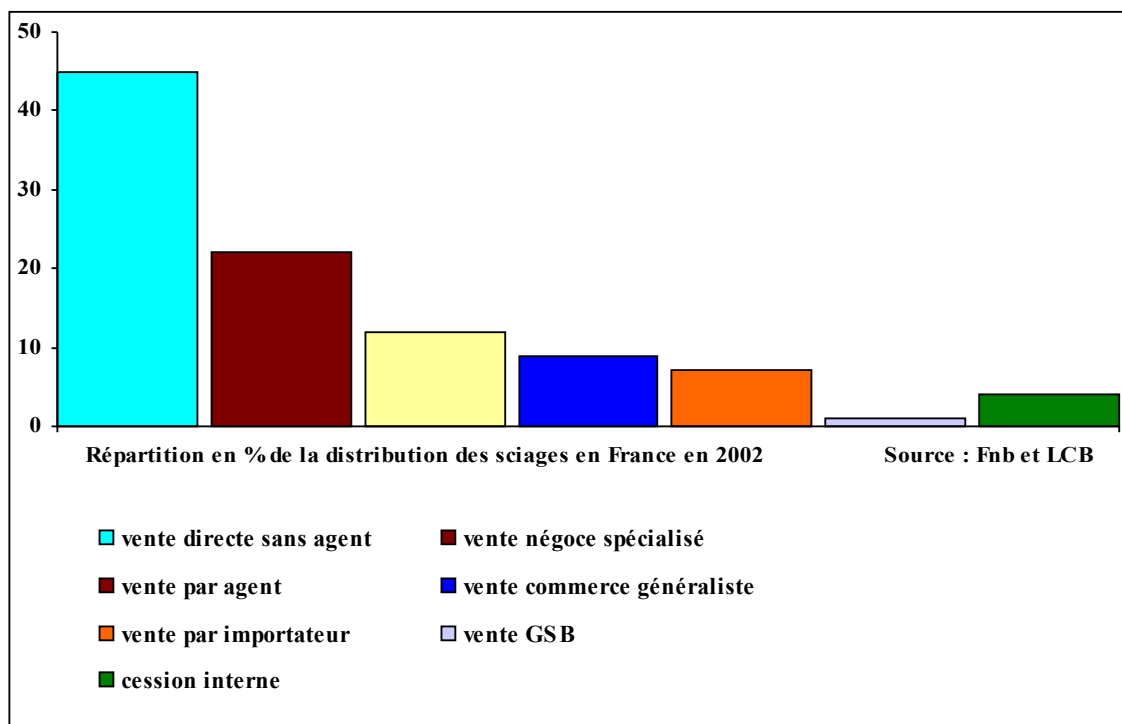
- Industrie du bois à 58,9%.
- Bâtiment et travaux publics à 27,3%.
- Divers et ménages à 5,4%.
- Utilisateurs étrangers - exportation à 8,4%.



Réseaux de distribution des sciages en France

La vente et la distribution des sciages en France s'effectuent par le biais des canaux :

- vente directe sans agent à 45%,
- vente par l'intermédiaire de négoce spécialisé à 22%,
- vente par l'intermédiaire d'agent à 12%,
- vente commerce généraliste à 9%,
- vente par importateur à 7%,
- vente Grande surface du bricolage à 1%,
- cession interne à 4%.



Sur un total de 13,5 millions de m³ écoulés, la vente en directe de plus de 6 millions de m³ entre producteurs et utilisateurs (industriels, artisans, particuliers) est majoritaire en France soit 45% du volume. On voit aussi que la vente réalisée en magasin (GSB+Négoce+commerce généraliste) écoule plus de 4 millions de m³ en direction des professionnels du bâtiment et du grand public, soit plus de 30% du volume.

Grandes Surfaces du Bricolage en France

- 115 entités
- Environ 2 200 points de vente de 400 m² et plus exploités sous 300 enseignes distinctes dont 20-25 enseignes de chaîne
- 9,4 Mds € HT
- Progression du marché du bricolage 3,75% en 2004

Le réseau des GSB contrôle 74% de la distribution vers les professionnels du bâtiment et le bricolage grand public. Il est le second circuit de distribution derrière celui des négociants généralistes et multispécialistes.

59 % du chiffre d'affaires du réseau sont réalisés par 2 entités :

- la 1^{ère} : KINGFISHER (Grande Bretagne) au travers des enseignes Castorama et de Brico dépôt (160 points de vente), 3 000 M € de CA HT,
- la 2^{ème} : LEROY MERLIN (Mulliez-Auchan) au travers les enseignes Leroy merlin, Bricoman et Obi (110 points de vente) 2 400 M € CA HT.
- Derrière ces deux acteurs de poids, le N°3 MR BRICOLAGE et groupe TABUR (groupement volontaire) au travers les enseignes Catena, Super catena, BB, Bricogite... (540 points de vente).

D'autres enseignes de GSB par ordre d'importance des points de vente :

- Bricomarché (460-470 pts de vente) 1 300 M € CA HT.
- Briconautes (320 pts de vente dont près de 100 négoce en matériaux) 500 M € de CA HT.
- Bricorama (80 pts de vente) 430 M € CA HT.
- Leclerc, Brico-Bâti-jardin (40-50 pts de vente).
- BHV Bricolage (17 pts de vente) 200 M € CA HT.

TENDANCES :

- La hausse de 3,75% en 2004 profite essentiellement au concept des magasins entrepôts (enseigne Brico dépôt est la plus emblématique).
- Les enseignes « traditionnelles » connaissent une situation moins favorable, progression du CA au m² de seulement 0,5%.

Réseau Français des négociants en matériaux :

Chiffres clés 2003 des négoce

Source : Développement construction

Négociants en matériaux de construction

- Environ 2 000 entités
- 4 700 points de vente
- 13,4 Mds € HT

Le réseau des négociants généralistes en matériaux de construction et multispécialistes du second œuvre demeure le tout premier circuit de distribution des produits de bâtiment- bricolage.

Sa présence sur le territoire assure une double aptitude à servir la clientèle des professionnels et de plus en plus celle des bricoleurs dits « lourds ».

Concentration de l'activité du réseau ces dernières années. Deux groupes nationaux émergent :

- Point P et PBM qui contrôlent 37% de l'activité et 10% des entités et réalisent 82% du CA de la profession.

TENDANCE :

- Environnement porteur et stimulé par un climat concurrentiel toujours vif qui favorise la concentration des groupes par fusion-acquisition

Distribution bâtiment-bricolage

En 2003, la distribution bâtiment bricolage, tous réseaux confondus a représenté une valeur de 43,4 milliards d'€ HT, elle se répartit en :

- **commerce en gros** (négociants en matériaux, grossistes) représente plus de **70% de l'activité soit 30,5 Mds d'€ HT**,
- **distribution grand public** (GSB, discount (Bricodépôt), magasins spécialisés (Lapeyre-La Maison, Mondial moquette...), magasins à rayons multiples, détaillants traditionnels) détiennent **29% du marché global soit 13 milliards d'€ HT**,
- les autres formes de distribution (discounters, soldeurs, VPC, vente itinérante) restent marginales (1% du marché global).

Tous réseaux confondus, **le négoce en matériaux domine très largement avec ses 4750 points de vente, près de 31% du CA soit environ 13,5 Mds € HT**. Il devance ainsi les GSB (9,4 Mds € HT)

LE MARCHE DE LA CONSTRUCTION EN FRANCE

La construction, un marché d'appel pour le bois

Le marché de la construction est un marché d'appel pour le matériau bois (massif, lamellé, panneau) au travers :

- la couverture et la structure de l'habitat (charpente traditionnelle et industrielle),
- les ouvertures et l'agencement (menuiserie bois),
- le mobilier intérieur et extérieur,
- le revêtement de sol (parquet), mur (lambris),
- le revêtement extérieur (bardage),
- les aménagements extérieurs (pergola, terrasse, barrière, platelage, dalle).

Approcher le marché du bois dans la construction donne accès à la connaissance de ce vaste marché qu'au final on cerne mal du fait de la dispersion de l'activité et de l'emploi des matériaux variés (bois, métal, béton, pierre, verre, PVC, aluminium...) qu'elle met en œuvre.

Clientèle et construction

Les travaux que commandent les ménages portent avant tout sur leurs logements. Ils sont d'ailleurs les principaux clients des entreprises de construction. En 2000 et selon l'Insee, pour 90% des travaux de construction neuve ou encore d'amélioration des maisons individuelles, près d'un tiers des travaux dirigés vers des logements en immeubles collectifs étaient commandés par des ménages. Les autres maîtres d'ouvrages de travaux sur des logements sont des sociétés : organismes HLM et promoteurs immobiliers. Les administrations sont principalement clientes d'ouvrages de travaux publics et de bâtiments non résidentiels. Le déclenchement de commande de travaux, aussi bien pour les entreprises que pour les ménages est très en phase avec la conjoncture économique. En revanche, l'investissement dans les administrations publiques est relativement peu cyclique.

En résumé les maîtres d'ouvrage passent commande lorsque la conjoncture est favorable aux investissements. Cela suppose qu'il y ait :

- pour les entreprises, un bassin important d'extension de capacités de production,
- pour les ménages (90% des travaux de construction neuve ou amélioration), une visibilité à un terme suffisamment long de l'évolution de leurs revenus,
- pour les administrations, des marges de financement suffisantes.

Au bout du compte, croissance et investissement se conjuguent ensemble. La lecture de la courbe du nombre de logements construits en France entre 1973 et 2004 le prouve. Au sommet de la période de croissance de 1973 on compte 550 000 mises en chantiers contre 250 000 dans les années de récession économique allant de 1991 à 1994. On peut dire que les facteurs croissance investissement contribuent à faire de la construction un secteur à l'activité cyclique, très liée aux fluctuations conjoncturelles du pays.

Investissement, croissance et construction

Les produits de la construction sont des biens d'investissement⁷ ainsi que les travaux qui les mettent en œuvre. Au cours des cinquante dernières années, les travaux de construction sont à plus de 95% l'objet de formation brute de capital fixe, alors que l'ensemble du produit intérieur brut (PIB) n'est que de 17% à 25%.

Le bâtiment et les travaux publics sont donc les biens d'investissement par excellence. Rien d'étonnant que lorsque l'économie française se porte bien, elle investit et la demande de travaux de construction se fait plus intense. L'investissement est la composante à la fois la plus dynamique et la plus volatile de la croissance. En effet, au cours des cinquante dernières années, la croissance annuelle de l'économie française a été en moyenne de 3,6%. Mais cette période n'est pas homogène.

On distingue :

- 4,9% dans les années qui vont de l'après-guerre à 1974 (période des *Trente glorieuses*),
- 2,1% dans les vingt cinq années suivantes.

Régions phares de la construction

Si ces dernières années la hausse de la construction neuve touche toutes les régions françaises⁸, le record revient en 2004 à l'Auvergne ou globalement les mises en chantier ont progressé de 35%. En sachant que la hausse moyenne sur la France entière est de 15%, c'est une belle performance.

On trouve en 2^{ème} position, la Picardie avec un taux d'évolution de près de 33% et l'Aquitaine 27%. En queue de peloton, c'est la région Franche-Comté avec seulement 2% de progression et 3% pour la Haute-Normandie.

Marchés du logement collectif

Le marché du logement collectif constitue un secteur de débouchés importants pour tous les produits du bâtiment. Ce marché a renoué avec la croissance en 2003, affichant 10% de progression. Cette croissance est le fruit de plusieurs facteurs :

- allongement de la durée des prêts conjugué à la faiblesse des taux, la pénurie de l'offre locative qui a provoqué un report de clientèle vers l'accession à la propriété,
- mise en place dès avril 2003 du dispositif fiscal « de Robien ». Il dopera les ventes des promoteurs privés en 2004 (hausse de 22 à 23%).

⁷ Selon la terminologie des comptes nationaux : l'investissement est « la formation brute de capital fixe (FBCF) »

⁸ Source www.construction.com

Marché 2004 du logement collectif

Source : Développement construction

Logements collectifs ordinaires	Environ 133 650 logements
Logements en résidence	Environ 13 200 logements

Promoteurs de logements collectifs : chiffres 2003

Source : Développement construction

Promoteurs privés	Plus de 550
Promoteurs publics (secteur social)	Plus de 350
Les dix premiers constructeurs publics assurent 40% de la production	
Acteurs leaders du marché du logement collectif : <ul style="list-style-type: none">- 4 M PROMOTION- BOUYGUES IMMOBILIER- CAPRI- COGEDIM- OPAC DU RHONE- OPAC DE LA VILLE DE PARIS- RESUDE ETUDES	
Champs d'activités : Promoteur privé national, logements collectifs, maisons groupées, immobilier d'entreprise, résidences étudiantes, organisme HLM.	

Marché de la maison individuelle

Avec plus de 216 000 maisons construites en 2004, le marché atteint un niveau de production élevé, sensiblement supérieur à ce qu'il était à la fin des années 1990.

Les constructeurs segmentent plus finement leur « offre produits » pour mieux répondre aux besoins d'une clientèle de plus en plus exigeante.

Les performances enregistrées de plus de 10% de mises en chantier dans la maison isolée et de plus 21% dans la maison groupée sont remarquables du fait du niveau de prix élevé du neuf.

De nouveaux développements du marché de la maison individuelle sont à prévoir grâce à :

- la mise en place en 2005 du dispositif financier en faveur des primo accédants modestes,
- la hausse des prix de l'ancien devenue telle que le différentiel de prix avec le logement neuf s'est considérablement réduit, incite les candidats à l'accession à se porter acquéreurs de maisons neuves.

Des freins à la croissance de ce marché pourraient s'actionner avec :

- l'évolution des prix de l'ancien
- l'évolution des taux d'intérêts
- l'amointrissement de la solvabilité des ménages du fait de la hausse du coût du foncier.

Marché 2004 de la maison individuelle

Source : Développement construction

Maisons isolées	173 450 maisons
Logements en résidence	42 600 maisons
TOTAL	216 050 maisons

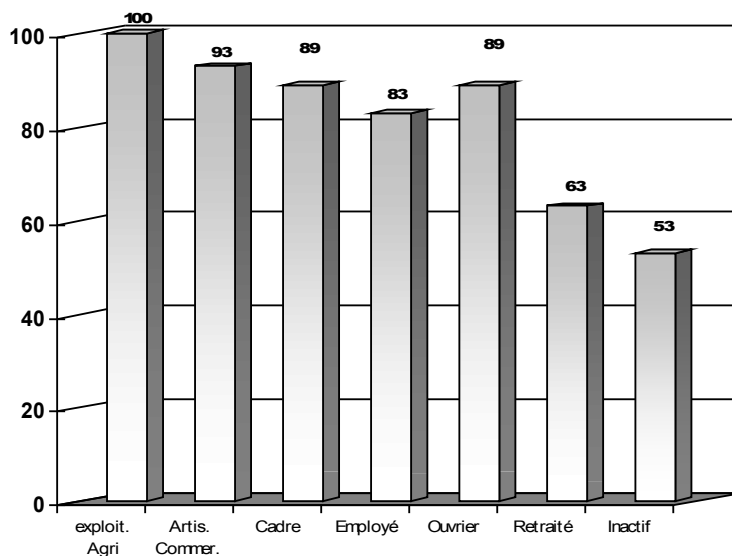
Constructeurs de maisons isolées	Environ 3 800 dont : <ul style="list-style-type: none">- 3 500 relevant du secteur privé- 250 relevant du secteur public Profession atomisée mais un mouvement de concentration entamé depuis 7-8 ans à la faveur du retour à la croissance du marché. Moins de 400 sociétés réalisent plus de 50 maisons par an.
Promoteurs de maisons groupées	Environ 350
Acteurs leaders du marché de la maison individuelle : <ul style="list-style-type: none">- 4M PROMOTION- BABEAU SEGUIN- BOUYGUES IMMOBILIER- CGIE- COFIDIM- CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE	
Champs d'activités : <ul style="list-style-type: none">- Options techniques : systèmes constructifs traditionnels (parpaing ou briques), systèmes constructifs industrialisés (béton, brique, acier, Maison ossature bois).- Menuiseries extérieures : bois, PVC, aluminium, mixte.- Couverture : tuiles, terre cuite, béton, ardoise, bois, fibrociment.- Aménagement intérieur : filière sèche (bois), filière humide (béton)	

PLEBISCITE POUR LA MAISON INDIVIDUELLE

La maison individuelle, logement idéal

L'enquête du CREDOC⁹ de juin 2004¹⁰ auprès de la population et des élus portant sur l'image de la maison dans l'imaginaire des français et la place qu'elle tient dans la politique du logement des élus révèle que la maison individuelle représente le logement idéal pour 82% des français et qu'être propriétaire de sa maison constitue la combinaison parfaite pour 77% d'entre eux.

Seulement 12% préfèrent la propriété d'un appartement et 11% la location de la résidence principale



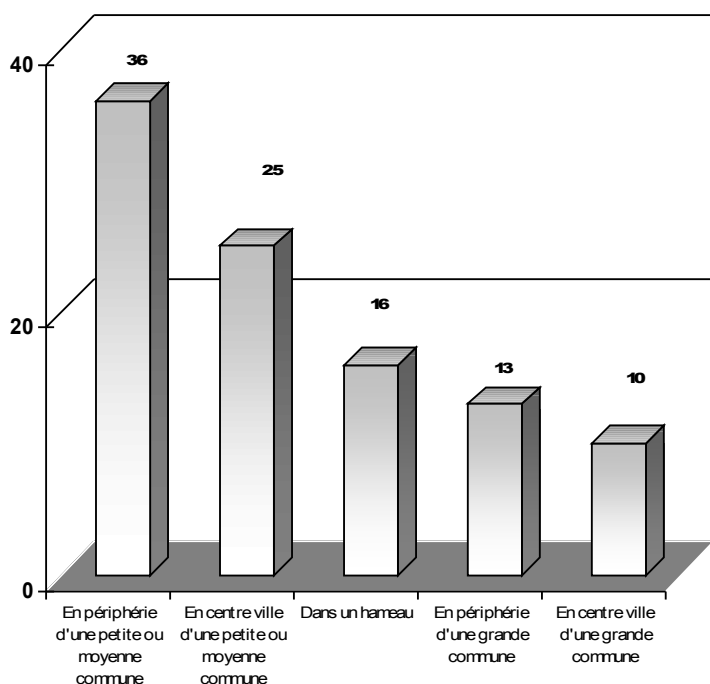
La maison en propriété Source : enquête Credoc juin 2004

La maison individuelle, un cadre de vie avant tout

Les français recherchent en priorité un **cadre de vie plus que la maison en elle-même**. En effet, l'enquête du Credoc révèle qu'à 58% chacun souhaite posséder sa parcelle de terrain, à 45% avoir une bonne localisation géographique tant par rapport à son lieu de travail qu'à son environnement immédiat (autres maisons, entreprise, site touristique...). L'importance de la surface ne représente que 38% des réponses. 36% des français interrogés souhaitent posséder leur maison individuelle en périphérie d'une petite ou moyenne commune.

⁹ CREDOC : centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie

¹⁰ Etude commandée par l'UNCFMI (Union nationale des constructeurs de maisons individuelles)



Situation de sa maison individuelle

Source : enquête Credoc juin 2004

La maison individuelle : un environnement maîtrisé

La maison individuelle signifie pour les français interrogés un environnement maîtrisé. Selon eux, on subit moins de problèmes de bruit quand on vit dans une maison. 3% seulement pensent que le bruit peut-être gênant quand on vit en maison alors que 85% pensent que ce problème se rencontre plus quand on vit en appartement.

93% des français interrogés confirment que la maison individuelle est celle d'un espace convivial à géométrie variable qui s'adapte à la structure familiale.

Le logement personnalisé prime et symbolise « le sur-mesure ». A contrario, le logement collectif étant plutôt le prêt-à-porter. De plus se lancer dans un projet d'acquisition de maison individuelle prend une dimension patrimoniale et un investissement sur l'avenir.

La maison constitue un placement financier pour 80% des enquêtés. Ceux qui achètent le plus souvent une maison neuve sont un jeune couple d'employés ou d'ouvriers âgés de 30 à 39 ans, ayant deux enfants et un revenu total net du foyer de 2300 €/mois.

En résumé, l'enquête révèle que les français imaginent l'acquisition d'une maison individuelle comme :

- le logement idéal à 82%,
- un cadre de vie à 58% (plus que la maison elle-même),
- l'importance de la surface à 38%,
- un environnement maîtrisé à 85%,
- un espace convivial à géométrie variable qui s'adapte à la famille à 93%,
- un placement financier à 80% et donc une valeur patrimoniale.

Les élus plutôt contre la maison individuelle

Selon l'enquête, les villes s'orientent majoritairement vers la construction dense. La construction de maisons individuelles se situe dans « les vides à combler » entre le collectif et l'individuel groupé. Pour des raisons politiques ou en raison des contraintes foncières les élus sont plutôt favorables à la construction de logements individuels groupés soit 42 600 en 2004.

Les « bobos des champs », les nouveaux propriétaires de maisons individuelles

Pavillon de banlieue, villa à la campagne ou résidence secondaire, la maison fait craquer les Français. Interrogée dans le journal *Le Point*¹¹, Sandrine, 34 ans avoue « que le besoin d'espace vital, de liberté » l'a poussée en 2002 à acheter son premier logement. Sans hésitation, son choix se porte sur une maison bien qu'elle doive franchir le périphérique. Elle dit « en avoir eu assez des voisins qui ne supportent rien ! Je voulais pouvoir faire du bruit le soir, avoir de la lumière dans toutes les pièces et un bout de jardin pour vivre dehors ».

Depuis la fin des années 1990, d'abord à la faveur de la croissance économique puis du boom de l'immobilier, l'habitat individuel connaît un énorme succès. Le sociologue Gérard Mermet voit dans « cette véritable histoire d'amour » une forme de refus du monde extérieur, l'envie des Français de se replier sur un foyer en forme de bulle protectrice. « C'est parce que le monde leur apparaît complexe, dangereux et l'avenir incertain qu'ils ont un lien aussi fort avec leur maison » estime l'auteur de *Francoscopie*. Réaction aux nuisances urbaines pour les uns, quête identitaire pour d'autres, le choix de troquer un appartement en ville contre une maison « au vert » n'a rien d'une mode passagère. Il répond à un besoin de tranquillité, de douceur et de sérénité qui caractérise la génération « cocooning » des 30-40 ans, maintenant en âge de devenir propriétaires.

L'aspect financier joue aussi : « c'est le type de logement qui offre le plus d'espace pour le meilleur prix » souligne Dominique Duperré, secrétaire général de l'UNCM. A Paris, comme en Province, on fait construire de plus en plus loin des villes. Dans les campagnes, Gérard Mermet observe l'arrivée de « néoruraux » qui ont pris la relève des anciens soixante-huitards.

Illusions communautaires en moins, car eux travaillent en entreprises, surfent sur Internet, jouent au tennis... Le sociologue les appelle les « bobos des champs ». Ils ont transporté avec eux leurs habitudes urbaines et leurs exigences en termes de confort, d'équipements collectifs ou de commerces.

En maison individuelle, ils constatent que l'accession à la propriété est moins chère. Les coûts de construction comme les charges y sont moins élevés que dans les immeubles. Pas de parties communes à financer, ni parking en sous-sol, ni ascenseur...

Les banques, de leur côté, pour doper la distribution de crédits immobiliers ont contribué à faire de la maison individuelle un produit de masse. En allongeant la durée des emprunts à la faveur de la baisse des taux d'intérêts (vingt ans en moyenne pour une maison), elles ont « solvabilisé » les ménages qui ont pu réaliser l'achat de leur rêve. Le boom économique de la période 1998-2001 a fait le reste.

La demande s'est envolée, les prix aussi : celui des maisons neuves en « village » a ainsi bondi de 28% en cinq ans. La concurrence fait rage entre les promoteurs et les artisans qui se disputent le marché de plus ou moins 200 000 construction/an. 63% des maisons neuves vendues en 2004 l'ont été à moins de 100 000 € (hors foncier). A savoir que « la maison d'architecte » (2% du marché) dépasse les 200 000 €.

Le prix du foncier poursuit sa course folle. Il y a quinze ans, le coût d'un terrain représentait à peine le tiers du prix d'une maison, désormais, en 2006, on atteint parfois la moitié (de 30 000 à 150 000 euros la parcelle).

La pénurie de terrains constructibles en Ile-de-France, Sud-est et Rhône-Alpes conforte la stratégie des promoteurs (Georges V, Bouygues) qui vendent en une seule opération un terrain et une « maison de village » clés en main.

Dans ce marché débridé, les constructeurs travaillent au rabais pour compenser le surcoût du terrain. Alors il n'est pas rare de constater sur les chantiers des matériaux bradés, des plomberies défectueuses, ou encore des problèmes d'étanchéité, etc.

¹¹ Avril 2004

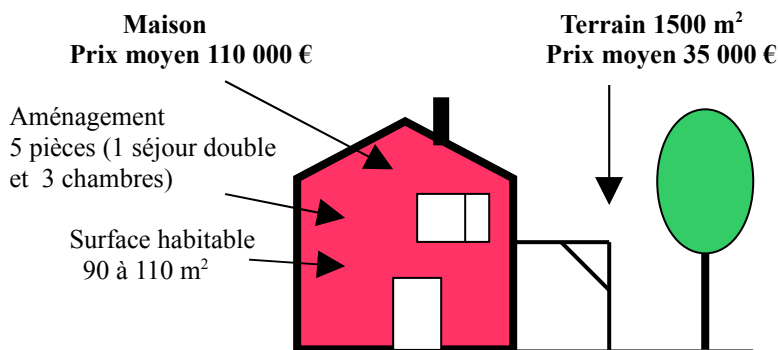
LE BOIS DANS LA CONSTRUCTION

La maison type du présent (2004)

Selon André Caron¹², « la plupart des maisons construites offrent une surface habitable comprise entre 90 m² et 110 m² sur un terrain de 1500 m² en moyenne, pour un prix moyen de 145 000 € (110 000 € pour la maison et 35 000 € pour le terrain) ».

La maison type est de plain-pied, possède 5 pièces (un séjour double et trois chambres) et des séparations nettes entre parties jour et nuit ainsi qu'une zone centrale regroupant cuisine et salle de bains.

La fonctionnalité est toujours préférée aux standards proposés par les constructeurs et les promoteurs.



La maison type de plain-pied des français

La maison type de demain

La tendance qui s'affiche clairement est de plus en plus activement la recherche d'une « maison passive », c'est-à-dire consommant peu d'énergie grâce à son architecture et à une gestion exigeante de l'eau et de l'air. La « maison passive », en effet, doit répondre à des performances exceptionnelles en matière d'économie d'énergie. Ce concept est né dans le Nord de l'Europe. La Suisse, l'Allemagne et l'Autriche ont développé depuis des années des labels de performances techniques, des matériaux et des bâtiments qui ne sont connus en France que des spécialistes.

En Allemagne, il se construit chaque année 6 000 bâtiments dits passifs, alors qu'en France on en est encore à l'expérimentation. Mais, le changement semble s'opérer. La presse généraliste et spécialisée présente de plus en plus de réalisations sur le territoire et notamment dans le domaine du logement collectif et social. Avec la flambée des prix du pétrole, la motivation devient beaucoup plus forte pour trouver des solutions alternatives.

Selon l'ADEME¹³ « les bâtiments d'habitation et les immeubles de bureaux représentent 44% de la consommation d'énergie de la France et le quart des émissions polluantes ayant un effet sur le réchauffement de la planète et le changement climatique ».

L'avenir sera d'améliorer « l'enveloppe du bâtiment » et les déperditions des parois : murs extérieurs, toitures, planchers, vitrages, menuiseries.

Selon l'ingénieur Serge Sidoroff¹⁴, il faudrait « arriver à une consommation énergétique de 20 kWh/M²/an contre 200 à 300 dans le standard français ».

La priorité aussi est le chauffage et l'isolation, mais la gestion de l'air devient également très importante dans un habitat où l'air n'entre plus, d'autant que l'habitude d'ouvrir les fenêtres a été perdue.

On comprend que la maison de demain, collective ou individuelle, devra conjuguer :

- les enjeux environnementaux (économie d'énergie, valorisation des déchets),
- les enjeux de qualité de vie (confort et santé des occupants ainsi qu'une réduction des nuisances),
- les enjeux de gestion du patrimoine (pérennité, maîtrise des coûts de fonctionnement),
- les enjeux d'économie d'exploitation et d'entretien pour les bâtiments (réduction des charges).

¹² Spécialiste des marchés de l'immobilier et du bâtiment (société Caron Marketing)

¹³ Agence De l'Environnement et de la Maîtrise d'Énergie

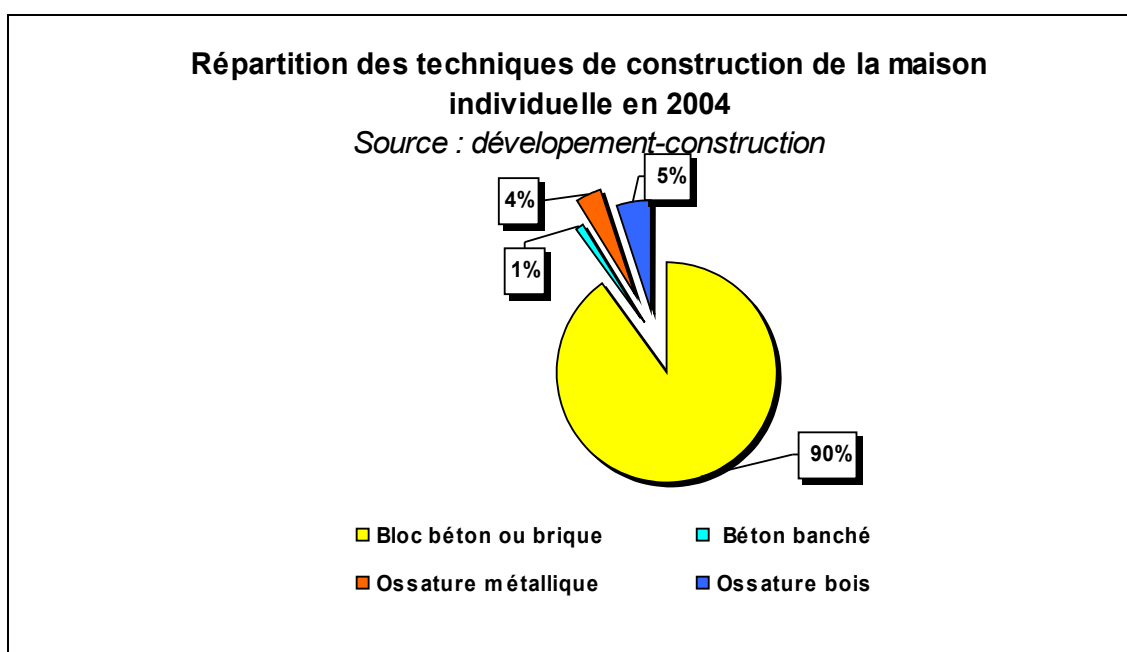
¹⁴ Déclaration faite au 21^{ème} salon Bâtir écologique en 2006

Les techniques de construction et place du bois dans la maison individuelle

Sur 216 000 maisons individuelles (groupées et isolées) construites en France en 2004, on trouve :

- 194 400 en traditionnel bloc béton (parpaing) ou brique
- 10 800 en ossature bois (une maison bois consomme 14 m³ pour un volume total de bois de 70 000 m³/an¹⁵)
- 8640 en ossature métallique
- 2160 en béton banché.

On le constate, la « maison en dur », qui rappelle la pierre dans la construction traditionnelle, est la préférée des français qui massivement se retournent vers elle. Doit-on voir là le reflet d'une longue culture d'origine latine qui fidélise les Français à la pierre, donc « au dur », à l'iusable qui traverse le temps. En tout cas pour les ménages français, une maison est un investissement patrimonial qui doit s'inscrire dans le temps sans prendre une ride et que l'on pourra léguer aux générations futures. A l'opposé les nord-américains sont moins soucieux de la durée de vie de leur habitation. Ils la veulent avant tout fonctionnelle et répondant à leurs attentes en temps présent sans vraiment tirer des plans sur l'avenir.



La part de la maison bois dans la maison individuelle à travers le monde

Des statistiques de 2001, présentées par le CNDB en partenariat avec le NTC¹⁶, établissaient la part de la maison bois construite chaque année à travers le monde :

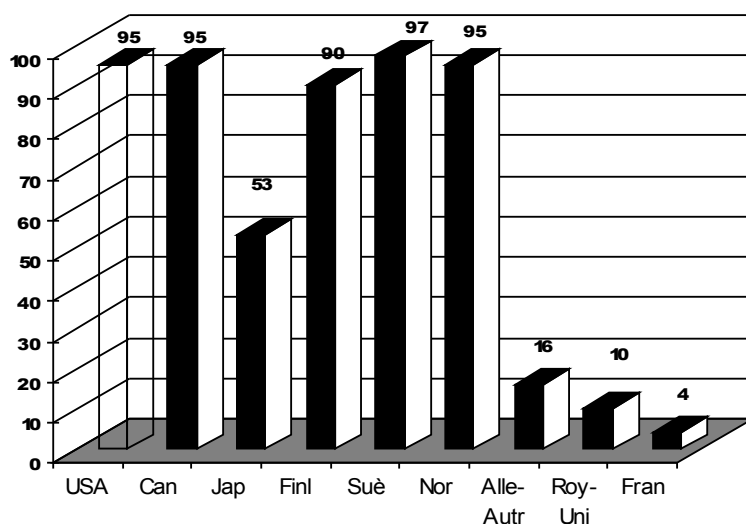
Pays	Volume m ³ bois/habitant	Total maisons fabriquées /année	Part MOB	%
USA	0.440	1330000	1 263 500	95
Canada	0.660	123075	116 920	95
Japon	1	800000	424 000	53
Finlande	1	10440	9 400	90
Suède	0.430	10500	10 185	97
Norvège	0.600	12000	11 400	95
Allemagne	0.210	232 380	37 270	16
Autriche	0.680			
Royaume-Uni	0.160	260 150	27 840	10
France	0.183	153000	6 400	4

Part de la maison bois dans la maison individuelle à travers le monde. Source CNDB et NTC 2001

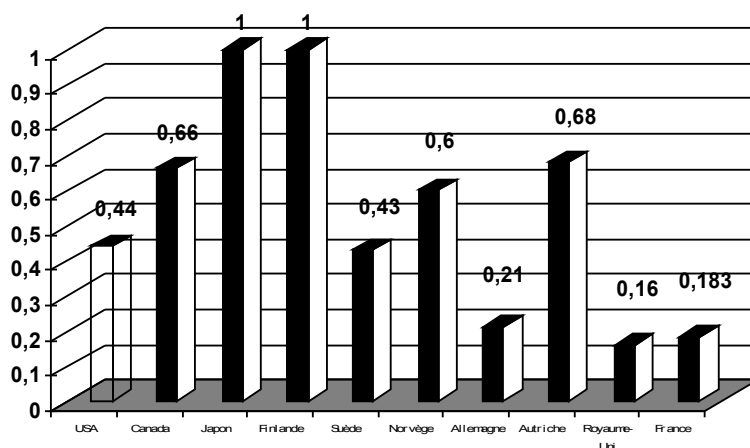
Pays	Technique MOB	m ³ de bois total par an (million)	m ³ /maison
USA	Ossature panneaux	32	30
Canada	Ossature panneaux	35	30
Japon	Poteau poutre carré (120x120), la technique ossature panneaux gagne du terrain)	0,850	15
Finlande	Ossature panneaux. Industrialisation des maisons préfabriquées	0,160	20
Suède	Ossature panneaux dominante	0,190	20
Norvège	Ossature panneaux dominante	0,210	20
Allemagne	Fortes sections et ossature panneaux	0,550	30
Autriche			
Royaume-Uni	Ossature panneaux dominante	0,375	15
France	Ossature panneaux dominante	0, 170	13

Technique de MOB et volume de bois employé à travers le monde. Source CNDB et NTC 2001

¹⁶ Nordic Timber Concil



Part en % de la Maison Ossature Bois dans le monde en 2001 Source : CNDB et NTC



Consommation de bois en m³/habitant dans le monde en 2001 Source : CNDB et NTC

A la lecture des différents tableaux de statistiques, on se rend compte que la France en 2001 est en queue de peloton des réalisations de maisons individuelles construites en ossature bois. Seulement 4% de l'habitat est en bois, alors qu'à l'opposé cinq pays (USA, Canada, Finlande, Suède, Norvège) dépassent les 90%. Sans parler de la consommation de bois par habitant où là aussi la France, avec 0.183m³, se classe en queue de peloton, juste devant le Royaume-Uni. On est très loin de la barre de 1 m³/habitant, atteint au Japon et en Finlande.

Les chiffres sont sans appel et révèlent pour ces deux pays un réel engouement pour le bois.

Pour relever le défi d'une consommation de bois plus importante en France, le CNDB a fixé les objectifs suivants en matière de consommation de bois :

- passer à 10 000 maisons à ossature bois/an,
- porter la consommation/habitant à 0,250 m³,
- passer plus de bois dans la construction neuve,
- passer plus de bois dans l'aménagement, la rénovation et l'extension.