



## Dossier de presse

Sommaire

Communiqué

Panorama du logement en France

La maison individuelle, un marché en plein essor

L'offre du marché de la maison bois en 2006

- Les constructeurs et les architectes de la MOB (maison ossature bois)

Les enjeux de la construction bois

- Les freins : offre atomisée, coût, entretien...
- Les atouts : développement durable, haute technologie...

A propos du CNDB et de Caron Marketing

L'essentiel sur le bois : les faits et chiffres

**Contact presse CNDB : Catherine PEGUILLAN**

**Tél : 01 53 17 19 63 – [c.peguillan@cndb.org](mailto:c.peguillan@cndb.org)**

**[www.bois-construction.org](http://www.bois-construction.org) / [www.bois.com](http://www.bois.com)**

**octobre 2006**

## **Le CNDB confie à Caron Marketing la réactualisation de l'étude sur le marché de la maison bois en France**

Le logement est devenu le 1<sup>er</sup> poste budgétaire des Français.

Plus d'une construction sur deux est une maison individuelle (MI), mode d'habitat idéal selon eux.

Plus de six français sur dix rêvent effectivement de devenir propriétaires d'une maison individuelle.

Le marché de la MOB (maison à ossature bois) semble pouvoir répondre aux nouveaux critères de compétitivité en vigueur dans le bâtiment dans le souci :

- de respecter des qualités environnementales par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la bonne gestion des ressources renouvelables...
- de répondre aux exigences du public en matière de confort, espace et sécurité,
- et enfin de réduire les coûts énergétiques par une mise en œuvre adéquate et un entretien adapté des ouvrages.

De fait, les salons dédiés à la maison bois se multiplient. La presse en fait état fréquemment.

Effet de mode ou lame de fond, quelle est l'évolution réelle de l'offre de la construction bois depuis 2001 ? Quels en sont les acteurs ? Dans quelles régions ?...

Le marché de la maison bois progresse fortement : + 46% depuis 2001 ! et plus vite que le taux de croissance du marché global de la maison individuelle + 20 %, et elle est présente partout avec une représentation plus nette dans les régions de montagne et dans le grand Ouest.

Encore marginale, le marché de la maison bois ne représente toutefois que 4% de pénétration : 8 900 MOB construites pour 224 000 MI.

L'offre est encore très en deçà des capacités d'adhésion des ménages. Elle est disparate et doit faire face aux réticences des organismes de caution. Elle est encore trop positionnée sur le haut de gamme.

Le CNDB, à l'écoute des marchés pour développer les usages du bois, s'est penché plus précisément, dès 1998, sur celui de la maison individuelle. La première étude nationale du marché de la maison bois a été confiée au cabinet Caron Marketing. Les résultats ont mis en exergue une demande près de 4 fois supérieure à l'offre et un certain nombre de freins à lever pour faire décoller ce marché en devenir.

Une seconde actualisation de cette étude a été réalisée par Caron Marketing en 2001. Il devenait nécessaire de faire une mise à jour 4 ans plus tard.

C'est ce qui vous est restitué dans ce dossier.

**Contact presse : CNDB – Catherine PEGUILLAN**

Tél : 01 53 17 19 63 – [c.peguillan@cndb.org](mailto:c.peguillan@cndb.org)

Octobre 2006

## **Panorama du logement en France**

### **Quand le Bâtiment va tout va !**

Les indicateurs officiels le montrent. Les chiffres du marché du logement en France se situent dans une courbe ascendante. D'après le ministère de la Cohésion sociale et du Logement, tous les secteurs du logement ont vu leur production multipliée par trois depuis 2001.

Plus de 550 000 permis de construire ont été délivrés en 2005 !

Les Français aiment de plus en plus leur logement et lui donnent toujours une valeur patrimoniale importante. Pour 80% d'entre eux, il représente le placement financier le plus sûr.

### **A quoi rêvent les Français ?**

Finis les grands programmes de résidences et constructions massives en villes et périphéries des années 1950-1980 !

Les Français veulent être propriétaires de leur maison principale pour 77% (seuls 12% préfèrent un appartement) et 55% d'entre eux sont réellement propriétaires de leur maison.

Quelle que soit la catégorie socio-professionnelle, l'âge des personnes, actifs ou retraités, tous plébiscitent la MI.

Pas n'importe laquelle ! Ce doit être un lieu de vie, d'espace et de convivialité où le jardin occupe une place primordiale pour 58% des personnes.

Avec une nette préférence pour les petites et moyennes communes ; la maison est un espace créé sur mesure, convivial, qui préserve du bruit et du voisinage.

Il existe cependant des réticences à la construction de la MI.

Pour 72% des personnes, faire construire sa construire reste un projet complexe et risqué : peur de l'endettement, crainte de la malfaçon, souci pour l'entretien... le manque d'information claire et transparente semble le premier obstacle à la construction !

Véritable surprise, 78% des Français se déclarent prêts à payer plus cher une construction respectant les principes du développement durable : prise en compte des nouvelles énergies, recherche de matériaux innovants et écologiques, attention particulière aux performances de chauffage et d'isolation thermique.

### **Mais un poste budgétaire qui pèse de plus en plus lourd.**

Depuis 2003, les dépenses de logement des ménages augmentent plus que leur revenu : crise économique oblige, ils doivent faire face à une baisse de leur pouvoir d'achat avec la crainte sous-jacente du chômage. Dans les cinq années à venir, on prévoit une augmentation du prix des MI avec l'accroissement des réglementations (RT 2005, nouvelles normes EU de plus en plus exigeantes...). Mais ces visions pessimistes sont à corréliser à une augmentation des performances énergétiques donc des économies d'énergie non négligeables.

- 1- Etude CREDOC septembre 2005
- 2- RT 2005 réglementation thermique

## La maison individuelle, un marché en plein essor

55% des Français sont propriétaires de leur résidence principale. Plus d'un logement sur deux qui se construit est une maison individuelle.

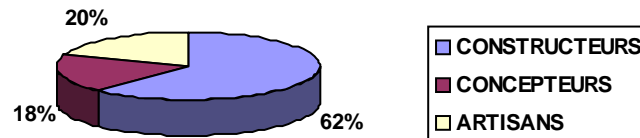
Avec une croissance de +12% en 2004, ce secteur poursuit une croissance régulière.

A cela plusieurs raisons :

- Le cœur de cible reste la primo accession populaire
- Des délais de remboursement plus longs et des taux d'intérêt très bas qui bénéficient au budget des ménages

**Le marché de la MI est dominé par :**

- Les constructeurs « CMISTES » = 62 %
- Les artisans = 20 %
- Les concepteurs = 18 %



91 % des MI sont réalisées en maçonnerie traditionnelle. L'électricité reste l'énergie dominante pour 59% et le gaz pour 19%.

### L'évolution du marché

La France est en train de vivre un exode rural à l'envers ! On assiste à un éloignement de la population du cœur des villes de 15 à 25 km. La maison individuelle s'impose comme la manière la plus évidente de vivre à la campagne.

La recherche d'une certaine qualité de vie, le besoin d'espace et surtout la nécessité budgétaire priment.

### Les perspectives 2005 / 2015

La prochaine décennie verra le besoin accru de plus de 200 000 logements / an, auquel s'ajoutera la reprise d'un parc existant devenant obsolète, ce qui représente 400 000 logements / an à construire ou à réhabiliter.

### Les défis à relever

- Le vieillissement de la population amènera à cibler une réponse pour les seniors
- Le manque de solvabilité des ménages nécessitera de développer une ingénierie technique, financière et foncière pour répondre à la demande de la maison individuelle.
- L'augmentation du coût des énergies obligera à concevoir des MI économes en énergies non renouvelables.

## L'offre du marché de la maison bois

### Qui construit ?

Le marché est très atomisé entre plus de 2 000 acteurs de diverses professions. Trois grands types d'acteurs coexistent sur le marché :

- Les *constructeurs-réalisateurs* sont ceux qui vendent, conçoivent et réalisent des maisons : 390 ayant réalisé 4300 MOB. Ils travaillent en principe « clefs en mains » comme les autres constructeurs de MI et couvrent 48% du marché de la MOB.
- Les *réalisateurs non constructeurs* sont des fabricants de structures, des menuisiers charpentiers : 750 ayant réalisé 1 200 MOB.
- Les *constructeurs non réalisateurs* (130) plus les *architectes et maîtres d'œuvre* (1 000) et les *commerciaux* qui vendent et/ou conçoivent des maisons mais ne les réalisent pas. Ce sont au total 3 400 MOB réalisées

Il faut ajouter une estimation de 400 importations.

Au total en 2005, 2 270 acteurs sont intervenus sur le marché de la MOB et ont réalisé 8 900 unités. Il faut y ajouter 1 400 appartements collectifs, soit un total de 10 300 logements bois en 2005.

Dans un marché total de 224 000 logements, le taux de pénétration de la MOB en 2005 est donc d'un peu plus de 4 %

### Pour quels types de contrats ?

La pénétration de la MOB est plus forte sur le marché du diffus (4,6%) que sur celui de la promotion (2%).

Seulement 42 % des ventes de mob en diffus sont réalisées dans le cadre d'un CCMI (contrat de construction de MI). Les autres ventes sont ventilées entre les marchés de travaux, les marchés de gros œuvre et les sous-traitances à promoteurs.

### Avec quelle technique de réalisation ?

Les panneaux porteurs (panneaux pré cut (pré coupés) et industrialisés) représentent l'essentiel du marché de la MOB en 2005 avec 75 % des réalisations.

Le massif (madrier ou rondin) continue sa progression depuis 2001 : 12 %.

Le poteau poutre très prisé du mode constructif des architectes subit un léger recul : 7 %

La mixité des matériaux (bois / maçonnerie) connaît un intérêt croissant grâce aux extensions/surélévations qui se multiplient dans les régions urbaines : 6 % !

C'est la fameuse pièce supplémentaire qui manque tant aux citoyens.

### Que construisent les architectes ?

Les architectes travaillent essentiellement en direct pour les particuliers : 73 %, et seulement 20% pour les promoteurs.

Ils construisent à 64 % en maçonnerie et 36 % en bois.

Pour le bois, à la différence des constructeurs, ils emploient pour 49 % le panneau, pour 18 % le poteau poutre, pour 31 % le mixte maçonnerie-bois car on les sollicite davantage sur le marché des extensions et surélévations.

Le massif (madrier ou rondin) n'est employé, lui, qu'à 2 %

**Le marché reste encore très ciblé sur le grand luxe.**

75% des maisons bois d'architectes se situent dans la catégorie « luxe à grand luxe » + de 125 000 €. A comparer à la MI traditionnelle qui n'excède pas 37% dans cette même fourchette.

La catégorie « grand luxe » supérieure à 172 000 € représente à elle seule 46 % de leur production

Le prix moyen du m<sup>2</sup> de la maison d'architecte est de 1 400 € pour une surface de 162 m<sup>2</sup> soit 249 000 €.

Ces maisons sont conçues à 63 % en mission complète et 37 % en conception seule

## En résumé

La maison bois connaît **une forte croissance depuis 2001 (+ 46 %)** à comparer aux 18 % de la moyenne nationale, toutes techniques confondues.

Le marché reste cependant assez marginal avec **4% de pénétration** (8 900 MOB pour 224 000 maisons individuelles) du fait de l'atomisation du marché et des contrats de marché de travaux qui ne vont pas dans le sens de la sécurisation des consommateurs.

Cependant, **la MOB se construit partout en France** tout en étant plus présente dans les zones de montagne et aussi dans le grand Ouest. Seuls le pourtour méditerranéen et l'Île de France n'ont pas de couverture significative de la MOB.

## Méthodologie de l'étude Caron Marketing CNDB

L'objet de cette étude a été de recenser l'offre active (architectes, entreprises, constructeurs) sur le marché de la maison à ossature bois (MOB). Elle a permis de :

- valider et actualiser les fichiers des intervenants sur le marché de la MOB
- analyser l'évolution de la pénétration du produit bois sur le marché de la maison individuelle
- en tirer des perspectives en fonction de l'évolution probable du marché de la MI

En juin 2006, deux questionnaires d'enquêtes ont été adressés à :

- un fichier de **1 233** entreprises (dont 372 constructeurs qui correspondent à la quasi totalité de cette filière, les autres adresses sont celles d'entreprises de charpente-menuiserie qui réalisent en co-traitance ou en sous-traitance des maisons bois sans intervention commerciale directe sur ce marché).
- un fichier de **692** architectes identifiés comme s'intéressant ou réalisant de la MOB.

## Les enjeux de la construction bois

- **Les freins : une offre très atomisée...**

L'offre est encore nettement en deçà du potentiel d'achat des ménages, et les prix sont légèrement supérieurs au traditionnel. 6 constructeurs de MOB réalisent entre 100 et 200 unités par an tandis que 11 constructeurs en traditionnel en réalisent plus de 1000 par an.

La crainte des organismes de caution qui ne facilitent pas le CCMI pour la maison bois, reste un problème important puisqu'elle rend l'achat d'une maison bois moins sécurisante, dans l'esprit des futurs accédants, que l'accession en traditionnel.

Malgré la valeur affective que les Français portent au bois, la maison bois reste un produit de rêve qui souffre d'un déficit d'image et de référent culturel.

Ces idées reçues l'empêchent d'être perçu comme étant « d'abord » un matériau de construction. Les craintes liées à l'entretien et la pérennité du bois en extérieur sont tenaces.

- **Les atouts : développement durable, haute technologie...**

Plébiscité par les ménages français, la croissance du marché de la maison individuelle apparaît donc comme l'une des opportunités majeures de développement du secteur bois-construction dont devrait bénéficier le marché de la MOB.

A cela plusieurs raisons :

- Porté par la vague des préoccupations environnementales, le bois rassemble les qualités d'un **matériau écologique, naturel et renouvelable**. Il répond aux exigences du développement durable. **Naturellement plus isolante** qu'une maison maçonnée, sans le souci des ponts thermiques la maison bois apporte facilement 30% d'économie en chauffage. C'est la maison de demain. Celle qui doit limiter sa consommation en énergie non renouvelable.
- Traditionnelle ou contemporaine, la maison en bois est aujourd'hui devenue très tendance, notamment chez les urbains ou péri-urbains. Elle propose des **solutions architecturales** innovantes et astucieuses pour tous.
- **La maison en bois s'intègre** à tous les styles d'espace urbain, **s'adapte** à toutes sortes de terrains et **s'harmonise** avec d'autres matériaux tels que le verre, l'acier, la pierre... Elle est quasiment présente sur toute la France.

## A propos du CNDB

Le CNDB – Comité national pour le développement du bois – est l'organisme français de promotion du bois dans la construction. Il regroupe l'ensemble des professionnels, des membres institutionnels et partenaires nationaux de la filière forêt / bois. L'association est soutenue par les pouvoirs publics qui s'associent à son action.

Les moyens mis en œuvre sont :

- Un centre de ressources : documentation, éditions - **Séquences Bois**, Détails Bois, CD-Rom -, outils de formation
- Une équipe de **délégués régionaux** pour prospecter, informer et accompagner les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre
- Un département **formation continue** qui propose une offre tournée vers les professionnels de l'architecture, de la maîtrise d'ouvrage et du cadre bâti ainsi qu'un complet de formation professionnelle « Maisons Bois-Outils/Concept »
- Un département **communication** qui pilote la campagne de publicité générique « **Le bois, c'est essentiel !** » depuis 2004 en partenariat avec le NTC – Conseil des Bois du Nord.

## A propos de Caron Marketing

Créé par André Caron en 1988, le cabinet Caron Marketing réalise des études et apporte son conseil sur les marchés de l'immobilier et du bâtiment.

Il réalise, en collaboration avec IPSOS (pour la phase terrain), de nombreuses études pour le compte de :

- L'Etat et des collectivités (*Ministère de l'Équipement et du Logement – ANAH (Agence nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), CNDB, ADEME...*)
- L'Industrie des matériaux et matériels du Bâtiment
- Des constructeurs et Promoteurs : *UNCMI (Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles) et plus de 100 autres constructeurs*
- Des organismes financiers de l'immobilier

Ses nombreuses études économiques et prévisionnelles font notamment référence sur le segment de la maison individuelle.

Depuis 1998, Caron Marketing apporte son expertise au CNDB pour le développement de l'offre en maisons à ossature bois.

## L'essentiel sur le bois : faits et chiffres clés

Près de **70 milliards d'euros**, c'est le chiffre d'affaires généré par la filière bois.

**2,6 milliards d'€**, c'est le chiffre d'affaires de la filière bois en Aquitaine équivalent à celui des vins de Bordeaux.

Les régions Ile de France, Rhône Alpes, Pays de la Loire et Aquitaine arrivent en tête des implantations des entreprises du bois.

**461 210 logements** construits en 2005 et répartis comme suit :

- 173 232 MI en diffus
- 71 578 MI en promotion
- 216 400 appartements collectifs

**17 226 000 logements** en France dont 14 449 000 résidences principales, 1 861 000 résidences secondaires et 916 000 logements vacants.

Age moyen où l'on construit en France : **de 30 à 39 ans**

Seuls 26% des occupants d'une MI se plaignent du bruit contre 46% en appartement.

**65 %** du bois français est utilisé pour la construction.

1 m<sup>3</sup> de bois stocke 1 tonne de gaz carbonique quelle que soit l'essence. **1 m<sup>3</sup> bois = 1t co2**

Le bois est **12 fois plus isolant** que le béton, 350 plus que l'acier et 1 500 fois plus que l'aluminium.

L'objectif de la filière bois française est d'augmenter la part du bois dans la construction et l'aménagement de l'habitat de **+ 30 % d'ici à 2010**. Avec une consommation de bois 0,18 m<sup>3</sup> par an et par habitant, la France est loin derrière les Etats-Unis et le Canada utilisant respectivement 0,44 m<sup>3</sup> et 0,66 m<sup>3</sup> et surtout la Finlande et le Japon, tous deux à 1 m<sup>3</sup>/an/habitant.

### Pour en savoir plus

[www.bois.com](http://www.bois.com)

[www.bois-construction.org](http://www.bois-construction.org)

[www.boisforet-info.com](http://www.boisforet-info.com)

[www.acteurboisconstruction.com](http://www.acteurboisconstruction.com)

[www.maisons-bois.org](http://www.maisons-bois.org)

[www.statistiques.equipement.gouv.fr](http://www.statistiques.equipement.gouv.fr)

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

[www.uncmi.org](http://www.uncmi.org)

[www.credoc.fr](http://www.credoc.fr)