

Le bois dans le logement collectif et social

Bois et Habitats de demain

Carrefour international du bois
2 juin 2010

Introduction

- Grande **diversité et hétérogénéité** de la filière bois et de ses métiers
- Volonté de coordonner et de mutualiser davantage les actions et les ressources entre les différents acteurs par la création d'un **pôle d'excellence** « Bois et Habitats de demain ».
- **Fortes mutations de la filière** : marchés émergents, évolution réglementaire, apparition de nouveaux acteurs, conséquences de la crise économique.



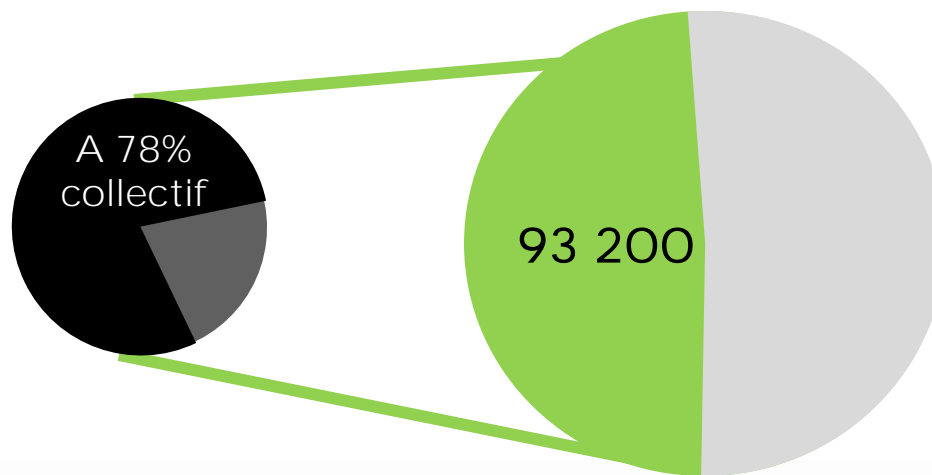
Etude prospective « Bois & Habitats de demain » (2009 - 15 mois) :

- établir un état des lieux de la filière,
- évaluer la stratégie de la filière,
- proposer à cette nouvelle filière des modalités de fonctionnement,
- prendre en compte le potentiel d'éléments communs entre le meuble et la construction bois

La réalisation de l'étude prospective a été confiée au cabinet AVEDIA Conseil.

L'étude de marché menée sur les bailleurs sociaux

- Segment de marché cible : logement collectif et social
- Etude qualitative auprès d'un panel de bailleurs sociaux de la région des Pays de la Loire, représentant 50% du parc ligérien existant.



193 300 :
parc total de logements
sociaux en région Pays de
la Loire géré par les
organismes d'Hlm (OPH,
ESH et SEM)

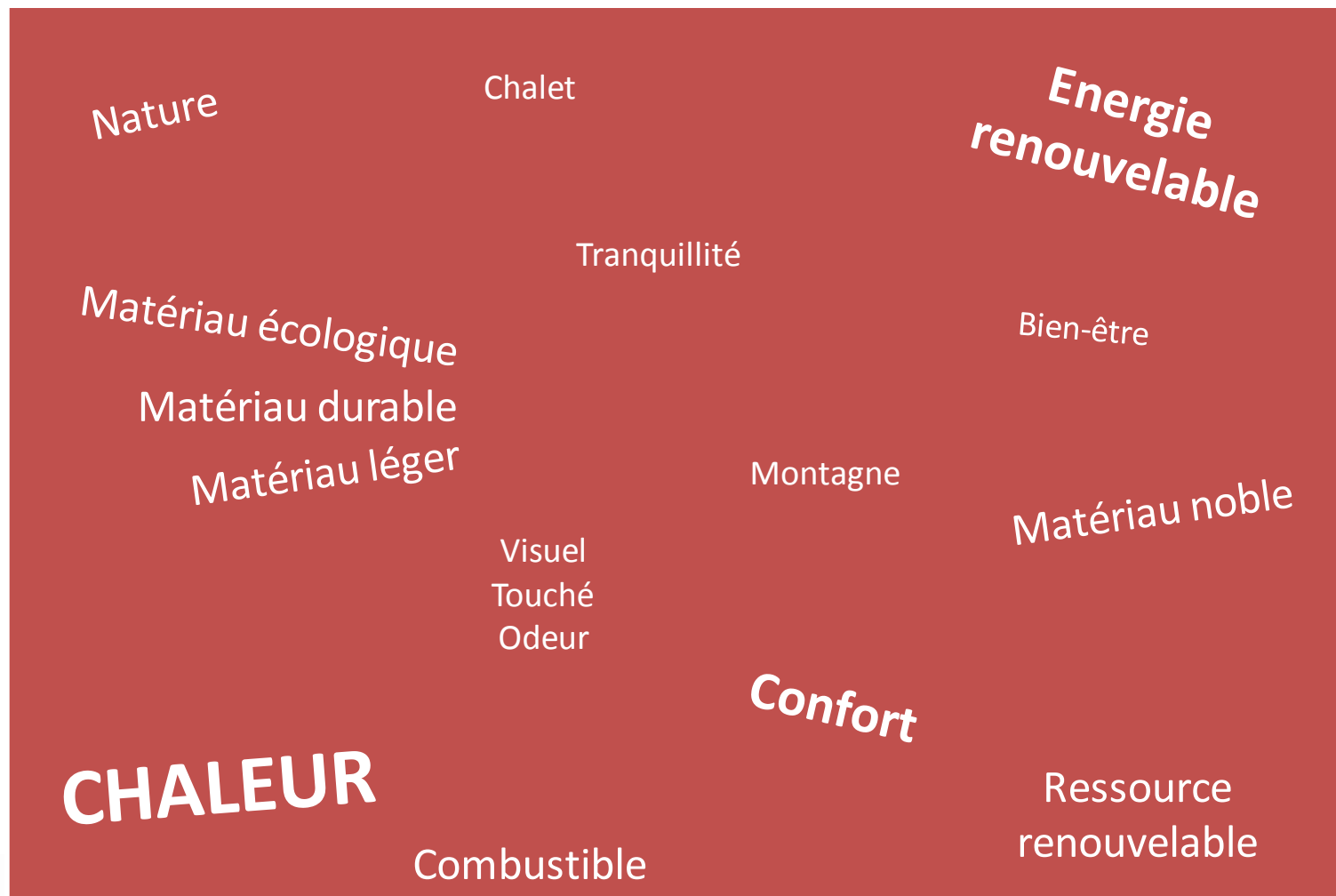
Tendances du marché : évolution des contraintes

Normatif et réglementaire	• Accessibilité des personnes à mobilité réduite	++
	• Réglementation thermique : RT 2005, bientôt RT 2012 - BBC	++
	• Réforme du permis de construire	-
	• Apparition des DPE depuis 2006	+
Social / démographique	• Accélération du rythme des constructions de logements sociaux (depuis septembre 2008 et jusqu'en 2011 environ)	-
Economique	• Evolution vers une logique de coût global : construction - exploitation - maintenance	-
Développement durable	• Développement de la préoccupation du « client » final pour le développement durable (surtout cité chez les promoteurs privés)	+
Qualité	• Multiplication des labels qualité avec un impact fort sur les maîtres d'ouvrage : coûteux, consommateurs de temps	+
	• Intégration de plus en plus forte de critères de qualité sur le triptyque suivant : usage - fonction - conception	+
Production	• Inversion du rapport de force entre promoteurs et entreprises de construction du fait de la conjoncture.	+
	• Evolution vers une rationalisation et une industrialisation des projets	-
	• Volonté des maîtres d'ouvrage de traiter globalement les opérations (extérieur + agencement intérieur)	-

Tendances du marché : évolution des projets

- Des projets en croissance
 - Les bailleurs sociaux interrogés avaient pour la majorité un **nombre de projets de construction supérieur** à celui des années passées. Cette hausse était anticipée par les maîtres d'ouvrage sur l'année 2009 et les 2 années suivantes.
 - Une majorité des bailleurs interrogés affirmaient en effet que leur **plan de charge est en croissance à partir de 2009, et jusqu'à 2011.**
- Des futurs logements majoritairement collectifs
 - A **plus de 80%**, les projets donneront lieu à des **logements collectifs.**
 - Il existait cependant de **fortes disparités** selon les départements : la Mayenne tend plus à faire sortir de terre de l'habitat individuel ou individuel groupé qu'en Loire Atlantique ou en Maine-et-Loire par exemple.

Le bois et le logement social : valeurs



Le bois et le logement social : avantages & inconvénients

Des avantages techniques

- Confort d'hiver
- Facilité à renforcer l'isolation du bâti
- Absence de fissures
- Qualité de finition du système modulaire
- Tampon d'hygrométrie satisfaisant

Des avantages économiques

- Rapidité de construction
- Préfabrication possible
- Gain de coûts sur le long terme

Des avantages écologiques

- Matériau renouvelable
- Label THPE plus facile à obtenir

Des avantages « politiques »

- Bonne image auprès de la collectivité

Des inconvénients techniques

- Très faible inertie ; confort thermique d'été
- Manque de technicité des entreprises
- Perméabilité à l'air
- Problèmes d'acoustique
- Risque lié aux termites
- Frein réglementaire au-delà de R+3

Des inconvénients économiques

- Contrainte d'entretien / maintenance
- Durabilité, vieillissement (bardage)
- Surcoût par rapport aux autres matériaux

Des freins liés à l'image du bois

- « le bois, ça brûle », « le bois, ce n'est pas solide »
- image de chalet canadien

Le bois et le logement social « sur le terrain »

- Les projets des bailleurs sociaux :
 - Les priorités vont au parc intégré au programme PNRU
 - Solutions « démolition / reconstruction » plutôt que de la réhabilitation, principalement pour des raisons de coûts.
- Le développement durable et le logement social
 - Une préoccupation importante chez les bailleurs sociaux.
 - Eco-quartiers (bilan carbone, maîtrise de la consommation énergétique, choix de matériaux à faible impact environnemental...)

Les 3 facteurs clés de succès du bois dans la construction

1

Maîtriser le coût :

- Les bailleurs sociaux achètent un couple « prix au m2 / performance énergétique ».
- La question du matériau n'est que secondaire.
- Ce matériau possède également d'autres qualités reconnues : rapidité de construction, confort... qui l'avantagent, mais doit combattre des idées reçues qui le desservent.

2

Garantir la compétence des entreprises :

- La confiance dans le fait qu'il existe des entreprises compétentes, et en capacité de produire des bâtiments collectifs à une échelle autre qu'artisanale est très limitée.
- La communication et la promotion de solutions adaptées au logement collectif et social devra crédibiliser les entreprises pour mener à un développement effectif.

3

Allier reproductibilité et adaptation à l'environnement :

- Une préoccupation majeure et croissante : « contextualisation » des projets.
- Le manque d'expérience de la filière est un frein supplémentaire
- Une difficulté : créer du reproductible pour satisfaire une logique de coût notamment, tout en devant répondre à une exigence légitime d'adaptation du produit au contexte.

Perspectives...

1. Ouvrir le bois à la mixité :

Ouvrir le bois à la mixité des matériaux, sur des solutions bois/béton par exemple, permettrait de **combiner les avantages de l'un et de l'autre matériau, dans un objectif de performance énergétique et économique** attractive pour les promoteurs, bailleurs sociaux en tête.

2. Faire du bois le matériau de la « performance maximum » :

Devenir « le matériau de la **performance exceptionnelle** », immeubles passifs ou à énergie positive. Si le bois démontre sa capacité à pousser le plus loin possible la logique de développement durable, il pourra prendre une avance durable sur le béton.

Merci de votre attention