

Synthèse

Les maîtres d'ouvrage privés et la construction bois - Analyse de la demande

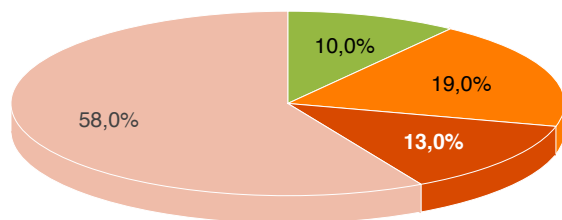
C'est dans le cadre de l'Observatoire des Produits Bois Construction en Bretagne, mis en place en partenariat entre les organisations professionnelles, le Conseil régional de Bretagne et l'État, que la Cellule Économique de Bretagne a été sollicitée pour procéder à l'analyse de la demande en construction bois. Après une première étude en 2009 sur la demande des maîtres d'ouvrage publics et afin d'obtenir une vision complète des évolutions du marché de la construction bois en Bretagne, les organisations professionnelles et les pouvoirs publics ont souhaité poursuivre ce travail et s'intéresser à la maîtrise d'ouvrage privée, en se concentrant sur les bâtiments tertiaires (bureaux, commerces), d'une part, les bâtiments agricoles, d'autre part.

En effet, les bâtiments tertiaires se trouvent devant un formidable défi à relever avec la mise en place de la future réglementation thermique RT 2012, qui leur imposera d'atteindre un niveau de consommation d'énergie égal à 50 kWh/m²/an pour les futures constructions, niveau qui est de 110 ou 190 actuellement (RT 2005). La manière de concevoir un bâtiment tertiaire va donc fortement évoluer. En ce qui concerne les bâtiments agricoles, les critères environnementaux, réglementaires ou encore d'insertion paysagère ont déjà commencé à modifier les habitudes de construction de ces ouvrages. Face à ces évolutions, les marges de progression de la construction bois sur ces marchés sont intéressantes à analyser.

Le marché des bâtiments agricoles, de bureaux et de commerces en Bretagne en 2008

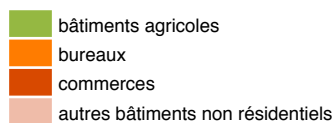
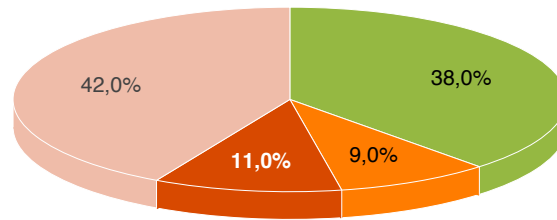
RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES
DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE BÂTIMENTS NON RÉSIDENTIELS

TOTAL : 1 663 M€



RÉPARTITION DES SURFACES MISES EN CHANTIER
DE BÂTIMENTS NON RÉSIDENTIELS

TOTAL : 3 173 000 m²



■ Le bois et la demande en bâtiments agricoles

→ Le marché breton des bâtiments agricoles

Le bâtiment agricole est un segment du marché du bâtiment très spécifique : son poids en termes de surfaces est important (près de la moitié du nombre total de m² construits annuellement en bâtiments non résidentiels en Bretagne au cours de la dernière décennie). En valeur, cependant, ce marché est plus modeste, représentant 10 % du chiffre d'affaires en construction neuve de bâtiments non résidentiels.

→ La typologie des bâtiments

Les bâtiments agricoles se composent de bâtiments dédiés à l'élevage (76 % des surfaces construites) et de bâtiments de stockage.

C'est la filière bovine (lait et viande) qui représente le parc le plus important de bâtiments d'élevage (45 780 bâtiments en 2008). Ce parc rajeunit : 13 % des bâtiments ont moins de 10 ans (contre 2 % en 2001) et 34 % ont été rénovés il y a moins de 10 ans (contre 7 % en 2001). Ce rajeunissement est lié à la mise en place de programmes d'aides à la modernisation des bâtiments : le Plan de Modernisation des Bâtiments d'Élevage (PMBE), mis en place depuis 2005, qui aide exclusivement les élevages bovins, ovins et caprins.

Les exploitations spécialisées en production porcine comptent 20 900 bâtiments en 2008. Au contraire des bâtiments d'élevage bovin, ce parc vieillit : 69 % des bâtiments ont plus de 20 ans et 31 % ont été rénovés il y a moins de 10 ans.

Les 4 852 bâtiments d'élevage de volailles de chair sont relativement anciens : l'âge moyen des bâtiments

clos est de 20 ans, 14 ans pour les bâtiments avec parcours.

→ Les matériaux utilisés

Pour certains types de bâtiment et d'élevage, le choix des matériaux de construction et des systèmes constructifs est plus large, les agriculteurs recherchant par l'intermédiaire de leur bâtiment un bien-être pour l'animal, des conditions de travail et de sécurité optimisées, une maîtrise des coûts d'investissement et une bonne intégration paysagère. C'est le cas des bâtiments d'élevage bovin. À côté des constructions de type industriel (charpente et bardage métallique), le bois est de plus en plus utilisé, tirant avantage d'un bon rapport qualité-prix, de subventions supplémentaires et d'une excellente insertion paysagère. En Bretagne, 68 % des charpentes des bâtiments pour bovins sont construites en bois (enquête 2001) avec des disparités départementales liées, en partie, à l'offre de proximité de charpentiers et à la taille des troupeaux. L'utilisation du bois en bardage long pan (65 % en 2000) est en constante augmentation depuis cette enquête grâce à l'excellente insertion paysagère que le bois garantit. En pignon, le bardage bois s'impose plus difficilement même si son utilisation augmente depuis 2000 (30 %).

→ Les constructeurs de bâtiments agricoles

À côté des constructeurs de bâtiments standardisés de type industriel, les constructeurs de bâtiments agricoles en bois sont des entreprises artisanales, implantées en zone rurale et proches de leur marché. Leur zone d'activité est locale, concentrée dans

un rayon de 50 km et peu importante. Ce sont de vrais charpentiers, certains sont également scieurs. Ces entreprises, très spécialisées, réalisent la quasi-totalité de leur chiffre d'affaires sur le marché des bâtiments agricoles et pratiquent une politique de prix intéressante faisant des bâtiments agricoles bretons les moins chers de France.

→ Les perspectives de développement du bois dans les bâtiments agricoles

Ces perspectives sont favorablement orientées ; la montée en régime de la qualité environnementale des bâtiments agricoles et les besoins structurels importants en bâtiments (liés aux programmes de travaux de mise aux normes des bâtiments avicoles d'ici 2012 ou au parc vieillissant des bâtiments porcins, par exemple), quoique handicapés par les capacités financières des éleveurs, sont autant d'arguments positifs pour le bois. La filière bois doit cependant développer ses moyens d'information et de communication auprès des acteurs intervenant sur un tel projet : le conseiller bâtiment de la chambre d'agriculture, le conseiller du CAUE, le paysagiste, l'architecte, le cas échéant, et l'agriculteur. La filière bois doit également donner des réponses aux questions techniques soulevées par le milieu agricole telles que :

- la compétitivité du bois sur les longues portées,
- les traitements subis par le bois et les questions de recyclage,
- l'utilisation du bois local (qualité du gisement).

■ Le bois et la demande en bâtiments de bureaux

→ Le marché breton des bâtiments de bureaux

Les bâtiments de bureaux représentent 9 % des surfaces mises en chantier dans le non-résidentiel en 2008, ce qui en fait l'un des plus petits marchés en volume. Par contre, en valeur, il a généré 19 % du chiffre d'affaires total de la construction de bâtiments non résidentiels : c'est donc un marché à forte valeur ajoutée.

→ Les acteurs et leur exigence en matière de bureaux

Dans la chaîne de production et de vie d'un immeuble de bureaux, interviennent plusieurs acteurs dont le niveau de prise en compte du développement durable est très variable, bien que celui-ci soit à présent incontournable. Il s'agit des concepteurs-architectes, des promoteurs, des propriétaires occupants ou des investisseurs et des utilisateurs.

- La manière de construire un bâtiment de bureaux doit être repensée par les architectes avec les nouvelles exigences des réglementations thermiques. Le critère de performance énergétique doit être pris en compte le plus en amont possible car dès l'esquisse, les trois-quarts des consommations d'énergie sont déterminés. La collaboration devrait se renforcer entre les différents interlocuteurs de la maîtrise d'oeuvre : architectes, ingé-

niers, économistes de la construction, urbanistes, paysagistes...

- Même si les attentes des investisseurs sont basées essentiellement sur la rentabilité de l'immeuble, avec des critères de choix qualifiés de "classiques" (prix, emplacement, qualité des transports, proximité des services), les pratiques semblent évoluer et les critères environnementaux s'invitent peu à peu dans le choix d'un investissement. En effet, une survalorisation financière (on parle de "valeur verte" ou "green value") est établie pour les immeubles labellisés, sous la forme d'une augmentation du loyer, d'amélioration de la valeur de revente (l'immeuble aux normes environnementales ne sera pas obsolète d'ici quelques années), d'un taux de vacance moins élevé ou encore d'une diminution des délais de commercialisation.

- la taille de l'entreprise utilisatrice détermine son niveau d'exigence en matière de bureaux. Les grandes entreprises sont plus portées à occuper un immeuble performant énergétiquement car cet acte est un excellent vecteur de communication et renvoie une image positive d'une société respectueuse de l'environnement. Les PME sont, quant à elles, plus sceptiques vis-à-vis du développement durable et restent attentives au prix du loyer : le surloyer appliqué à un immeuble "durable" est difficilement accepté. Néanmoins, tous les utilisateurs, de toute taille, demandent aux propriétaires de s'engager sur des coûts d'exploitation et/ou sur les gains supposés en consommation d'énergie. Des logiciels de simulation de consommation énergétique sont en cours de développement par les promoteurs, par exemple. Cependant, le niveau de consommation est fortement corrélé au comportement des

utilisateurs. Les transactions entre promoteurs, investisseurs et utilisateurs sont ainsi susceptibles d'évoluer avec la réalisation d'un guide vert d'utilisation d'un bâtiment performant ou encore l'ajout d'une annexe environnementale dans le bail.

⇒ **Les promoteurs immobiliers tertiaires et la construction durable**

Selon les promoteurs interrogés, le coût d'un bâtiment BBC est plus élevé : entre 5 et 15 % par rapport à une construction traditionnelle.

Tous les projets en cours d'étude actuellement visent le label BBC, label qui sera en vigueur lorsque le projet aboutira. La profession des promoteurs se trouve donc dans une phase d'adaptation de leurs outils et procédés d'études pour passer d'une production qu'elle juge de "qualité moyenne" en termes de performance énergétique au label BBC. Avec le développement de la gestion technique du bâtiment (GTB), le métier de promoteur évolue également : il doit intégrer de nouvelles compétences liées à la gestion de ces technologies installées dans le bâtiment dans un souci d'efficacité énergétique. La livraison et la mise en service du bâtiment deviennent ainsi des étapes clés supplémentaires de la vie du bâtiment.

Des interrogations persistent tout de même chez les promoteurs sur la manière d'atteindre les objectifs de performance énergétique : "attention à ne pas utiliser des technologies compliquées, très performantes, plus onéreuses dont on n'utiliserait qu'une partie du potentiel" ; "attention à ne pas créer de nouvelles charges de maintenance avec ces nouvelles technologies". Des retours d'expériences sont ainsi attendus pour généraliser l'utilisation de nouvelles

technologies et améliorer les processus de construction.

⇒ **Les bâtiments de bureaux et le bois**

Les opinions des promoteurs interrogés sur la construction bois sont contrastées : soit ils n'y croient pas du tout, soit ils pensent que le bois a toute sa place comme matériau de construction, même si tous indiquent étudier l'ensemble des solutions constructives afin de répondre aux exigences réglementaires.

- pour certains, le bois ne convient pas aux immeubles de bureaux - il n'a pas une image "tertiaire" - en raison principalement de la contrainte supposée de son entretien. La provenance du bois et les traitements subis par le matériau posent aussi question.

- d'autres promoteurs anticipent un bel avenir pour ce matériau et annoncent des projets. Le matériau bois est associé à une démarche environnementale. Il crée aussi une nouvelle interface intéressante entre les professionnels du bâtiment. De plus, la modularité de la construction bois convient bien à certains segments du marché de bureaux comme les pôles médicaux ou les bâtiments de plain-pied. La rapidité d'exécution est enfin un argument supplémentaire pour le bois qui répond à une demande urgente de locaux.

- Ce sont davantage le contexte économique et les incertitudes à court terme qui peuvent peser sur le développement du bois dans la construction de bureaux. Les promoteurs souhaitent en effet mettre toutes les chances de leur côté pour commercialiser au plus vite leurs opérations. Les questions sur la durabilité et l'entretien du bois peuvent freiner les acheteurs.

■ **Le bois et la demande en bâtiments commerciaux**

⇒ **Le marché breton des bâtiments commerciaux**

Le marché des bâtiments commerciaux reste un marché relativement modeste en Bretagne, tant en volume (11 % des surfaces construites en 2008), qu'en valeur (13 % du chiffre d'affaires total de la construction de bâtiments non résidentiels).

⇒ **Les enseignes de la grande distribution et la construction durable**

Les enseignes de la grande distribution se trouvent actuellement dans une phase de transformation :

- le modèle du centre commercial, créé dans les années 60, est en pleine (r)évolution, autant du point de vue architectural (la succession de boîtes métalliques n'attire plus) que dans la manière de consommer. Les concepts de "Greencenter", qui asso-

cient shopping, restauration, loisirs et promenade dans un parc et qui font la part belle aux technologies durables (capteurs photovoltaïques, toiture végétalisée, pompes à chaleur...), sont expérimentés sur des sites pilotes en France. Le retour aux commerces de proximité et le développement du e-commerce sont les preuves de modifications dans les comportements d'achat des consommateurs, auxquelles doivent s'adapter les enseignes.

- l'évolution des critères retenus pour accorder ou non l'autorisation d'exploitation commerciale par les CDAC (Commissions Départementales d'Aménagement Commercial) renforce les aspects d'aménagement du territoire et de développement durable du projet.

Le développement durable constitue un vecteur important de communication pour les enseignes et les réductions de consommation d'énergie sont des actions facilement lisibles par les consommateurs. L'énergie constitue le premier poste de dépenses de fonctionnement de la grande distribution avec le chauffage et l'électricité spécifique (éclairage, froid alimentaire) en tête des consommations. Les principales actions de réduction de consommation d'énergie portent donc sur l'isolation du bâtiment, les chauffe-eau solaires, les pompes à

chaleur, l'éclairage, la suppression des vitrines surgelées ouvertes au profit de meubles à portes ...

Des réflexions sont également en cours sur les modes constructifs des bâtiments commerciaux. Le mouvement est lancé et les pratiques évoluent. Des projets pilotes exemplaires et novateurs voient le jour en France (peu en Bretagne), en phase d'expérimentation pour de nombreuses enseignes. Ces réalisations serviront ensuite de boîte à outils pour une généralisation éventuelle des pratiques.

⇒ **Les bâtiments commerciaux et le bois**

Poussé par les nouvelles réglementations, les labels et la montée en régime de la qualité environnementale des bâtiments commerciaux, le matériau bois se positionne petit à petit sur le marché des bâtiments commerciaux.

Quelques réalisations utilisant du bois, essentiellement en bardage, ont été identifiées en Bretagne.

En élément de façade, la partie semble aisée pour le bois : aujourd'hui, l'intégration paysagère du bâtiment est exigée dans les demandes d'autorisation ; or, le bois permet une bonne insertion dans l'environnement. Cependant, le bois doit encore gagner ses lettres de noblesse en techniques constructives où il peine à être reconnu comme matériau de construction à part entière. Son surcoût reste le principal frein à son utilisation selon les enseignes de la grande distribution. ■

Les maîtres d'ouvrage privés et la construction bois : ce qu'on peut retenir

Les atouts :

- l'association du bois à la qualité environnementale des bâtiments
- les performances du bois par rapport à la future réglementation thermique
- la bonne intégration paysagère du bois
- une offre de proximité en constructeurs de bâtiments agricoles en bois
- la modularité de la construction bois
- la rapidité de mise en oeuvre

Les freins :

- la contrainte supposée de l'entretien
- la question de la durabilité du matériau
- le surcoût induit
- la compétitivité du bois sur les grandes portées
- les traitements subis par le bois et les questions de recyclage
- les questions d'approvisionnement en bois (utilisation du bois local, qualité du gisement, provenances lointaines)