

so'BOIS

**La triple expertise architecte > industriel > constructeur
pour des maisons contemporaines en bois
basse consommation d'énergie**

**Dossier de presse
Juillet 2010**

Contact presse :

Agence le Bonheur est dans la Com'

Ingrid Launay / Aurélie Fitoussi

launay@bcomrp.com - fitoussi@bcomrp.com

01 43 83 53 32 - 01 48 60 30 59

[SOMMAIRE]

I

Le marché de la maison individuelle aujourd'hui : un marché en pleine évolution

1. Chiffres et conjoncture → page 6
2. Vers une maison de plus en plus respectueuse de l'environnement → page 7
3. Le bois et le style contemporain pour des maisons uniques → page 7

II

so'BOIS : un concept unique et inédit sur le marché de la maison bois, une réponse aux nouvelles attentes des particuliers

1. Le concept so'BOIS → page 12
2. Une triple expertise au service d'une offre novatrice → page 15
 - 2.2 L'architecte, présent tout au long du projet
 - 2.2 La force des partenaires et des industriels pour des coûts plus accessibles et des délais plus courts
 - 2.3 Le constructeur et le contrat de construction : gage de sécurité et de sérénité

III

Les maisons so'BOIS, un catalogue, des milliers de possibilités

1. Présentation du catalogue so'BOIS → *page 20*
2. Configurer sa maison so'BOIS en quatre étapes → *page 20*

So'BOIS en bref....

Architecte
partenaire
pour...

- une maison sur-mesure, personnalisée et à son image
- avoir un professionnel au côté du particulier tout au long du projet pour le conseiller et le guider

SO'BOIS
le prêt-à-vivre contemporain
& environnemental

Industriels
pour...

- des délais de construction plus courts
- des coûts de construction plus avantageux
- une meilleure qualité

Constructeur
pour...

- un contrat de construction, gage de sécurité et de sérénité pour le particulier



**UN PARTICULIER SECURISE ET
UNE NOUVELLE FORME D'HABITAT**

I. Le marché de la maison individuelle aujourd'hui : un marché en pleine évolution

I.

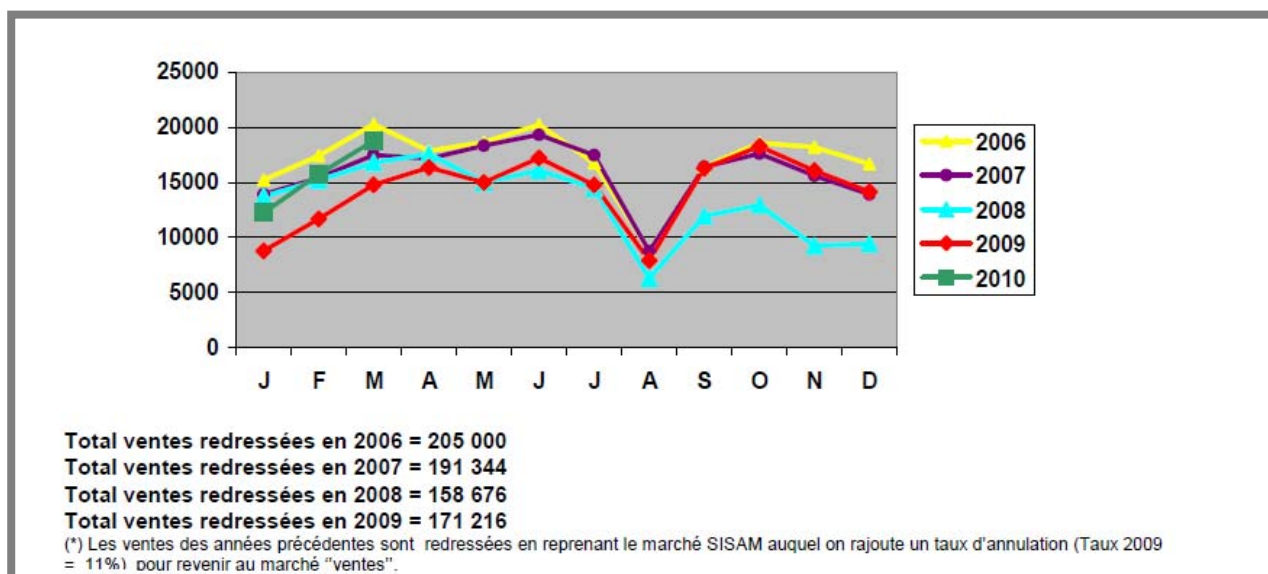
Le marché de la maison individuelle aujourd'hui : un marché en pleine évolution

1. Chiffres et conjoncture

Faire construire sa maison est et reste un rêve partagé par un grand nombre de Français : la maison individuelle demeure en effet toujours le type d'habitat préféré des particuliers. Pourtant, selon la dernière enquête menée par *De Particulier à Particulier*, le partage entre partisans de la maison et ceux de l'appartement tend à se rééquilibrer¹.

Même si la maison reste plébiscitée par une grande majorité de Français, la conjoncture économique de ces deux dernières années n'a pas favorisée ce secteur et les constructeurs de maisons ont pour la plupart subi une baisse importante au niveau de leur vente.

Pour autant, la tendance tend de plus en plus à s'inverser ces derniers mois et les constructions de maisons individuelles augmentent significativement².



On note ainsi, pour le marché de la maison individuelle, une augmentation significative. Pour exemple, en mars 2010, on note une hausse de 27% de ventes par rapport à la même période en 2009.

¹ Enquête Habitat réalisé par De Particulier à Particulier

² Bulletin Markemetron – Caron Marketing pour l'Union des Maisons Françaises – Mars 2010

2. Vers une maison de plus en plus respectueuse de l'environnement

De plus en plus de particuliers désirent aujourd'hui faire construire une maison respectueuse de l'environnement et cela tend à devenir une priorité pour chacun d'entre eux.

Tout d'abord parce que faire construire une maison basse consommation sera bientôt une obligation pour l'ensemble des constructions neuves. La Réglementation Thermique 2012 limitera les consommations d'énergie à 50 kWh/m²/an et cela pour 5 usages : chauffage, eau, ventilation, climatisation et éclairage. Les particuliers devront donc tous se soumettre à cette nouvelle réglementation lorsqu'ils décideront de faire construire leur maison.

La consommation moyenne de la RT 2005 était de 80 à 250 kWh/m²/an.

Les consommations d'énergie de la maison étant limitées, le particulier y gagnera également d'un point de vue financier : les économies d'énergie deviennent donc à la fois bonne pour l'environnement mais aussi et surtout pour les finances du particulier. Celles-ci se verront donc diminuées sur le long terme, surtout que l'on constate une envolée des prix sur les usages liés à la RT 2012.

Le type de matériau de la maison joue également beaucoup en faveur de l'environnement. Parmi l'une des solutions, le bois...

3. Le bois et le style contemporain pour des maisons uniques

Encore trop longtemps confronté à de nombreux préjugés, le bois présente de très bons avantages pour la construction individuelle tant sur le plan technique qu'esthétique.

Focus sur les constructions de maisons bois

La maison bois ne représente encore aujourd'hui qu'une petite partie du marché de la construction individuelle neuve. L'essentiel de celui-ci reste majoritairement dominé par le bloc béton (parpaing)³. Pourtant, et bien que nombres de particuliers l'ignorent, il existe d'autres matériaux, tout aussi efficaces, pour faire construire sa maison.

³ Lemoniteur.fr – 19 mai 2009

La France est l'un des pays disposant de la plus importante surface forestière d'Europe. Pourtant, elle est l'une des dernières en termes de consommation de bois par habitant.

Pour palier à ce paradoxe, Nicolas Sarkozy, Président de la République, a annoncé en 2009 sa volonté de multiplier par 10 l'utilisation du bois dans la construction avec en première ligne de ce plan d'action l'exonération d'un permis de construire pour tout propriétaire qui déciderait d'isoler sa maison ou son immeuble en le recouvrant de bois. Pour cela, un fond stratégique d'investissement doté de 20 millions d'euros a été créé dans le but de répondre aux nouveaux objectifs du gouvernement.

Dans les pays à haut niveau de vie, tels que les Etats-Unis, le Canada ou la Scandinavie, plus de 90% des maisons individuelles construites chaque année

La construction de la maison bois pourrait donc être amenée à se développer significativement en France. Mais au-delà des aides de l'Etat, construire une maison bois représente avant tout des avantages considérables pour l'architecte, le constructeur mais aussi et surtout pour le particulier qui se lance dans l'aventure.

☞ **Les avantages d'une construction en bois**

☞ **Pérennité du bois** : plus la conception et la fabrication d'un bâti sont de qualité, plus la longévité sera exemplaire et cela est d'autant plus vrai pour une construction en bois. De nombreux ouvrages, tels que certains tombeaux égyptiens (avec plus de 3 500 ans d'âge), des temples japonais (datant du XII^{ème} siècle)... sont construits en bois : le fait qu'ils existent toujours aujourd'hui atteste de la bonne pérennité de ce matériau.⁴

Le saviez-vous ?

La plus vieille maison bois européenne se trouve en Suisse : elle aurait été construite en 3863 avant Jésus-Christ et réparée sept ans plus tard...⁴

☞ **Le bois figure parmi l'un des matériaux les plus pérennes et les plus durables.**

☞ **Esthétisme du bois** : matériau noble par excellence, le bois s'adapte à tous les sites, qu'ils soient ruraux ou urbains, isolés ou en mitoyennetés... Une maison bois présente avant tout une belle architecture avec des intérieurs chaleureux et esthétiques. De plus, modulable à souhait, la construction bois n'impose aucun style et aucune utilisation spécifique : il est possible pour l'architecte de jouer avec les formes et les espaces afin de concevoir une maison unique et personnalisée.

☞ **Le bois permet des constructions uniques, personnalisées et recherchées.**

⁴ www.lemondeantique.net

- **Résistance au feu** : la facile inflammabilité d'un bâtiment en bois reste l'un des préjugés les plus tenaces sur ce type de construction. Et pourtant, elles figurent parmi les plus résistantes : lorsque le bois est attaqué par le feu, celui-ci se consume lentement par son enveloppe extérieure contrairement à l'acier, par exemple, qui se tord rapidement sous l'effet de la chaleur ou au béton qui se déforme et fait ainsi basculer toute la structure.

Le saviez-vous ?

Le bois transmet la chaleur 10 fois moins vite que le béton et 250 fois moins vite que l'acier.

🌿 **Le bois affiche un très bon taux de résistance au feu.**

- **Faible impact sur l'environnement** : l'exploitation du bois, de l'abattage de l'arbre jusqu'à sa mise en œuvre, utilise une très faible quantité d'énergie comparé à d'autres matériaux utilisés dans la construction.

🌿 **Le bois utilise très peu d'énergie pour sa construction.**

Le bois affiche des avantages considérables en faveur du développement durable :

- **Un matériau recyclable et biodégradable** : contrairement aux matériaux de construction traditionnelle tels que le béton ou la brique, le bois se présente comme un matériau naturel et biodégradable. Un bâtiment conçu en bois peut non seulement durer très longtemps mais chaque copeau, morceau, tige... de bois est récupéré, traité ou recyclé : en combustion, dans l'industrie du panneau ou dans l'industrie du papier⁵.
- **Un matériau libérant moins de co2** : lors de la fabrication d'un matériau pour l'élaboration d'un habitat, non seulement de l'énergie est consommée mais en plus, de la pollution est libérée sous forme de co2 dégagée dans l'atmosphère. Toutefois, celle-ci est différente en fonction du matériau utilisée : le bois présente donc un atout pour l'environnement puisqu'il figure parmi l'un des matériaux libérant le moins de co2 dans l'atmosphère.
- **Un matériau renouvelable** : le bois est un matériau renouvelable à condition que son exploitation soit faite dans le respect et dans la légalité. Bien que la France soit l'une des surfaces forestières les plus importantes d'Europe et pour que cela perdure, l'exploitation forestière doit se faire de manière raisonnée. Les exploitants de bois ne

⁵ www.bois.com

doivent en effet pas tomber dans l'excès : les coupes et le reboisement réglementés assure le renouvellement de la forêt tout en garantissant sa diversité biologique⁶.

Pour cela, il existe deux labels internationaux garantissant que l'exploitation du bois se fasse dans le respect de la forêt et que chaque arbre abattu soit un arbre replanté :



☞ Le style contemporain d'une maison bois

Faire construire sa maison est un rêve partagé par une majorité de Français mais la faire construire par un architecte reste de l'ordre du fantasme pour nombre d'entre eux. Même si beaucoup de particuliers souhaiteraient se lancer dans l'aventure de la construction individuelle auprès d'un architecte, peu d'entre eux franchissent réellement le cap.

Même si faire appel à un architecte pour faire construire sa maison est souvent synonyme de maison unique, personnalisée, à son image..., ces professionnels ne présentent pas assez de garanties auprès des particuliers.

A l'inverse des constructeurs, ils n'ont en effet aucune garantie, en termes de couts, de délais... Cela reste l'une des raisons principales pour laquelle les Français ne font généralement pas appel à un architecte pour la construction de leur maison.

Répartition du marché de la maison individuelle neuve par type de matériaux³ :

- Blocs béton : 60%
- Briques : 30%
- Bois : 5%
- Béton cellulaire : 3%
- Acier : 2%

⁶ Bois & Maisons – Idées maison n°13

II. so'BOIS : un concept unique et inédit sur le marché de la maison bois, une réponse aux nouvelles attentes des particuliers

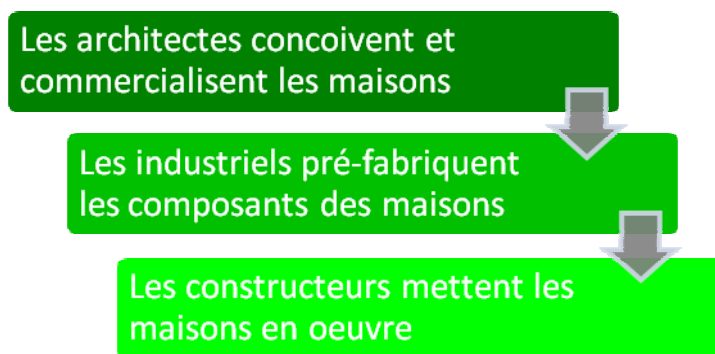
II.

so'BOIS : un concept unique et inédit sur le marché de la maison bois, une réponse aux nouvelles attentes des particuliers

1. Le concept so'BOIS

👉 **Le principe**

Lancée en septembre 2010, so'BOIS est une offre nouvelle et unique sur le marché de la maison individuelle neuve. Réunissant pour la première fois la triple expertise de l'architecte, de l'industriel et du constructeur, so'BOIS propose aux particuliers un catalogue de maisons contemporaines en bois basse consommation d'énergie. Ces trois intervenants agissent dans des domaines d'activités différents et s'inscrivent dans le concept so'BOIS dans une dynamique totalement complémentaire :



Ainsi structurée, l'offre so'BOIS associe toutes les compétences de chacun de ces professionnels afin de proposer aux particuliers des maisons répondant parfaitement aux nouveaux enjeux et aux nouvelles attentes en matière d'habitat :

- ➡ **La qualité architecturale pour des maisons personnalisées** : les maisons so'BOIS ont été étudiées pour assurer parfaitement l'intégration dans leur environnement. Elles ont été conçues pour être performantes, lumineuses, spacieuses et colorées.

- ➔ **Le bois comme matière première** : le bois présente de nombreux avantages en construction tant sur le plan esthétique que technique. Naturellement 12 fois plus isolant⁷ et deux fois plus rapide à mettre en œuvre que la maçonnerie, le bois permet ainsi d'atteindre de très bonnes performances énergétiques et environnementales.

Ce type de construction présente en outre un aspect esthétique très recherché : le bois, matériau chaleureux et noble par excellence, devient progressivement un habitat répondant de plus en plus aux attentes des Français.

- ➔ **La basse consommation comme performance énergétique** : tout le catalogue so'BOIS intègre d'ores et déjà l'ensemble des contraintes liées à la Réglementation Thermique 2012. Obligatoire dans l'ensemble des bâtiments résidentiels à partir de 2013, la RT 2012 limite les consommations d'énergie : < 50 kW/m², selon la région (contre 80 à 250 kWh/m²/an pour la RT 2005). Toutes les maisons so'BOIS seront éligibles au label BBC-Effinergie (selon la configuration du terrain).

CEQUAMI agit en tant qu'organisme certificateur, dans le secteur de la maison individuelle. Sa mission est de promouvoir la qualité des maisons individuelles en France et ainsi la qualité de vie des occupants.

CEQUAMI est mandaté par AFNOR Certification pour délivrer, gérer et développer les certifications NF Maison Individuelle et démarche HQE pour le neuf, et les certifications NF Maison Rénovée et démarche HQE pour l'existant.

Ces certifications peuvent être associées au label « haute performance énergétique » pour le neuf et la rénovation dont BBC-Effinergie.

- ➔ **La préfabrication pour une réduction des coûts et des délais** : faire construire une maison individuelle est souvent un investissement financier lourd pour le particulier. Les maisons so'BOIS sont préfabriquées : cela permet ainsi de limiter et de réduire les coûts et les délais de construction. Le taux d'émissions de gaz à effet de serre en est également diminué.

Ces nouveaux enjeux désormais intégrés, l'alliance architecte > industriel > constructeur peut enfin opérer pour proposer aux particuliers un catalogue complet de maisons contemporaines bois basse consommation d'énergie.

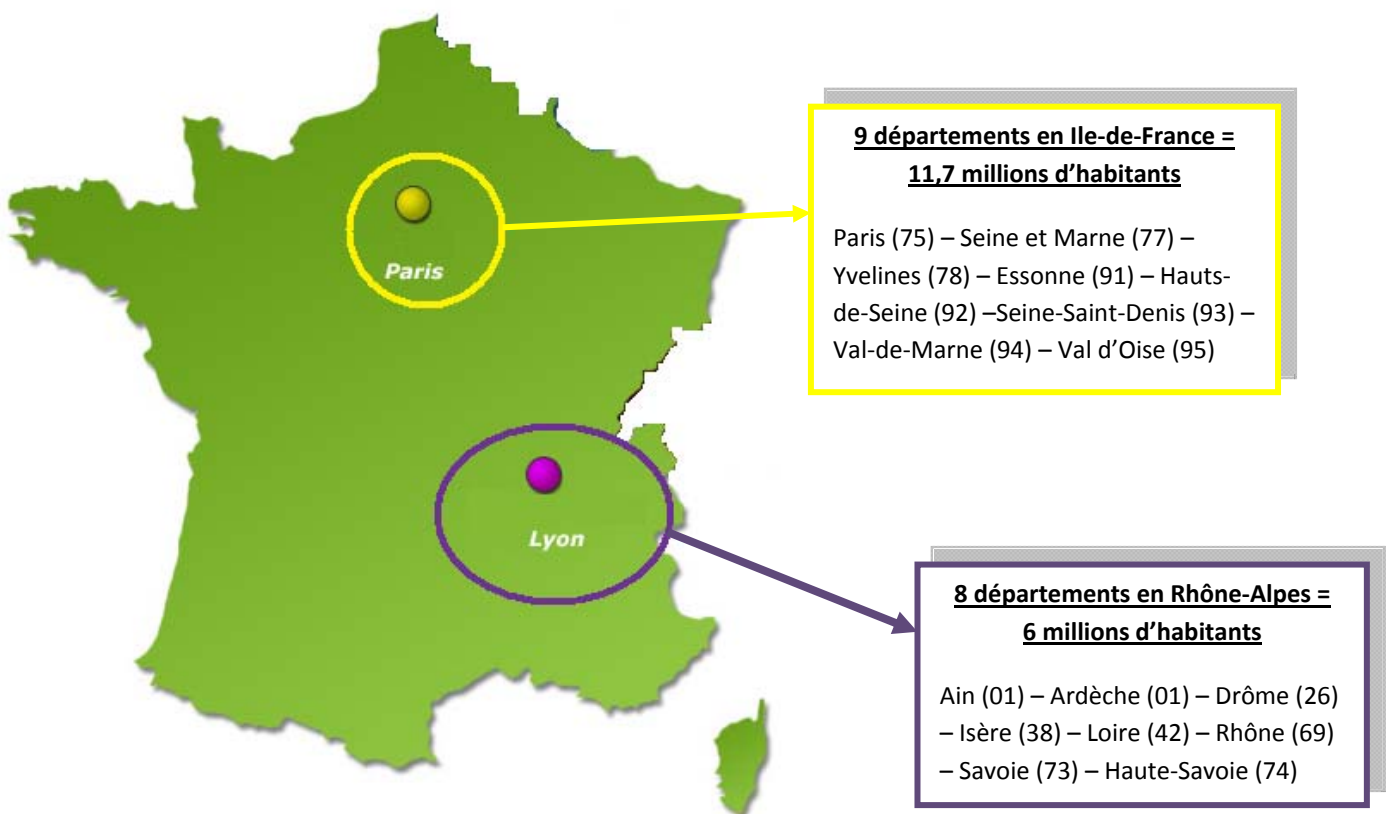
⁷ Guide Technique du CSTB

Ce catalogue a été entièrement conçu par des professionnels :

- Des architectes
- Des bureaux d'études :
 - ↳ Bastide & Bondoux pour la thermique
 - ↳ Wigwam pour la santé
 - ↳ CIAL pour l'acoustique
- Des industriels

Le projet so'BOIS a été de créer un langage commun entre des métiers qui s'ignoraient : aujourd'hui réunis, les architectes, les industriels et le constructeur proposent une nouvelle offre sur le marché associant qualité architecturale, qualité technique et maîtrise des coûts et des délais.

☞ *so'BOIS en France en 2010...*



A terme, so'BOIS couvrira l'ensemble du territoire.

2. Une triple expertise au service d'une offre novatrice

2.1 L'architecte, présent tout au long du projet

La conception du catalogue

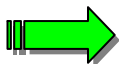
Les maisons d'architectes sont souvent considérées comme un produit d'élite, peu ouvert et difficilement accessible au grand public : la maison individuelle ne représente d'ailleurs qu'une part infime des ouvrages conçus par ces professionnels.

Pourtant, faire construire sa maison par un architecte et avoir une maison qui ne ressemble à aucune autre reste un rêve pour une majorité de particuliers.

Pour faire de ce rêve une réalité, l'agence BM Architectes a imaginé et créé le catalogue so'BOIS : des maisons contemporaines, personnalisables et associant le bois à la basse consommation.

bmarchitectes

Créée en 2000, par Stéphane Béranger et Fabrice Morandi, située dans les Hauts-de-Seine (92), l'agence BM Architectes propose des maisons ou des extensions contemporaines en bois à basse consommation d'énergie, en site urbain, ou rural principalement en France mais également en Europe. L'agence développe une activité de recherche autour des solutions de mise en œuvre autour de la préfabrication et de l'industrialisation.



Avec so'BOIS, faire appel à un architecte pour configurer sa maison n'est plus réservé à une élite.

L'accompagnement des architectes partenaires

Faire construire sa maison est souvent un parcours complexe par la présence de nombreux prestataires. Le processus est souvent long. Accorder sa confiance à un professionnel n'est pas forcément une chose aisée pour le particulier. Avec so'BOIS, il peut entièrement se reposer sur l'expertise de l'architecte partenaire.

Le travail de l'architecte partenaire est d'accompagner le client pendant tout le processus : visite du terrain, de l'implantation de la maison, aide à la configuration du modèle, présence lors de la signature du contrat de construction, formation et accueil du client.

Conseiller le client selon la configuration et l'orientation du terrain, choisir l'aménagement des espaces... l'architecte deviendra donc le partenaire et le complice du particulier tout au long du processus de construction, dans le cadre de son projet.

L'équipe so'BOIS est composée d'architectes partenaires : quatre en Ile de France et quatre en Rhône-Alpes.



Le particulier et l'architecte partenaire so'BOIS configurent le projet ensemble et avancent main dans la main tout au long du processus.

2.2 Les partenaires pour des coûts et des délais plus avantageux

L'une des premières réticences et des premières craintes à l'achat d'une maison individuelle neuve est souvent le coût que cela représente. Pour cela, il existe des aides financières, des prêts... accordés par les banques. La préfabrication des éléments en usine est un des moyens les plus efficaces pour réduire et pour garantir les coûts mais aussi les délais.

La préfabrication permet ainsi de concevoir des maisons proche du « zéro défaut » :

- Fabrication, voire assemblage dans un environnement protégé à l'abri des intempéries
- Meilleure maîtrise de la qualité et de l'humidité
- Forte réduction des déplacements et de la logistique
- Meilleure planification
- Etc...

Treize partenaires font aujourd'hui partie de l'équipe so'BOIS pour pré-fabriquer les composants des maisons so'BOIS :



Holding



Constructeur



Réseaux hydrauliques
et électriques



Energies



Poêle à bois



Systèmes solaires



Recherche de foncier



Sol caoutchouc



Domotique et
motorisation



Gaz enterré



CUISINES, BAINS & RANGEMENTS

Cuisine & Salle de bain



Récupération des
eaux de pluie



Mobiliers, éclairage et
décoration



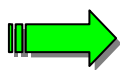
A l'aide de la préfabrication, le catalogue so'BOIS permet de concevoir des maisons proches du « zéro défaut » avec des délais et des prix réduits.

2.3 Le constructeur, une présence rassurante auprès du particulier

Lorsqu'un particulier décide de faire construire sa maison, il se tourne très naturellement vers un constructeur. Aujourd'hui 80% des maisons sont construites par ce type de professionnels.

Ce contrat, passé entre le constructeur et le particulier, est aujourd'hui l'offre la plus sécurisée et la plus répandue du marché. Il garantit ainsi⁸ :

- **La livraison à prix et délais convenus ;**
- **L'assurance dommage-ouvrage ;**
- **Le paiement des sous-traitants ;**
- **Le remboursement ;**
- **Le parfait achèvement :** le constructeur s'engage à prendre en charge les désordres, quelles que soient leur nature et leur importance, signalés à la réception ou pendant l'année qui suit la réception par le maître d'ouvrage ;
- **Le bon fonctionnement,** qui couvre, sur une durée de 2 ans à partir de la livraison, toutes les malfaçons qui peuvent affecter les éléments d'équipements dissociables de la construction. ;
- **La garantie décennale,** qui implique le constructeur sur une durée de 10 ans après la livraison. Il reste en effet responsable des dommages de la maison compromettant la solidité de l'ouvrage, ou le rendant impropre à sa destination ainsi que des malfaçons des éléments d'équipement liés au gros œuvre.



Le particulier signe un contrat de construction - loi de 1990 avec le constructeur so'BOIS.



Les maisons so'BOIS sont construites par Galvaing Construction, de la holding BGN.

BGN est une entreprise spécialisée dans la construction de bâtiments et de maisons à structure bois depuis plus de 30 ans. Il s'adresse à la fois aux professionnels avec la marque NeHome Industrie et aux particuliers avec les marques Boisson, Galvaing, Yaka et Nehome Construction.

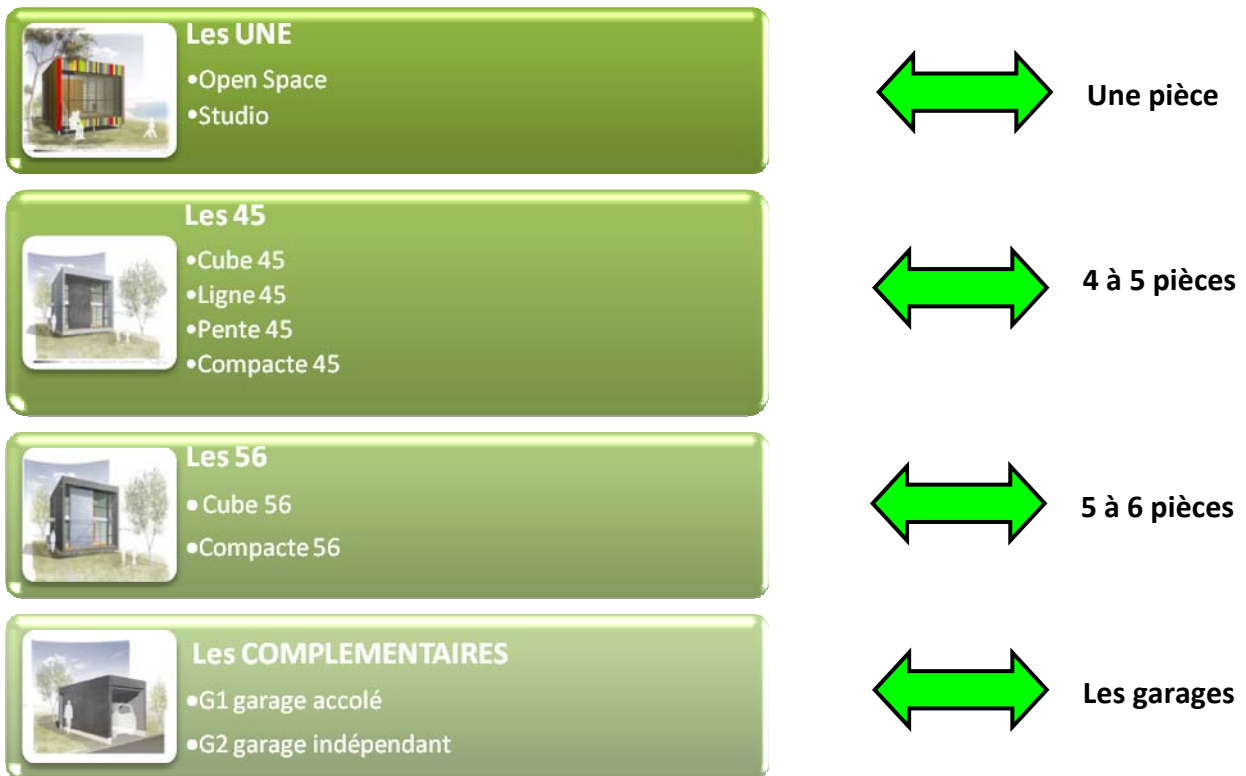
⁸ www.uci-ffb.fr

III. Les maisons so'BOIS : un catalogue, des milliers de possibilités

III. Les maisons so'BOIS : un catalogue, des milliers de possibilités

1. Présentation du catalogue so'BOIS

L'offre so'BOIS propose un catalogue de maisons contemporaines en bois à basse consommation d'énergie. Le catalogue est composé de quatre familles de maisons et chacune d'entre elles pourra se configurer selon l'environnement, le terrain, le budget et les besoins du client :



2. Configurer sa maison so'BOIS en quatre étapes

Chaque maison so'BOIS est unique : tous les clients so'BOIS ne choisiront pas les mêmes modèles, pour les mêmes options et avec la même configuration.

Acquérir une maison so'BOIS, c'est valider quatre étapes pour le futur propriétaire, avec l'aide de l'architecte partenaire :

① Choisir le modèle

Le client so'BOIS va tout d'abord choisir le modèle de maison qu'il souhaite faire construire : 4, 5, 6 pièces... Le client fera choisira sa maison selon ses besoins, ses attentes, ses envies, l'environnement et le terrain.

Toutes les maisons so'BOIS sont en outre évolutives, sans nécessité des travaux lourds :

- Les 45 : on peut passer de 4 à 5 pièces avec la pièce PLUS
- Les 56 : on peut passer de 5 à 6 pièces avec la pièce PLUS

② Choisir la configuration

Les maisons so'BOIS proposent quatre types possibles :

- *Maison groupée par deux ou individuelle ;*
- *Avec ou sans sous-sol ;*
- *Chauffage électrique, gaz ou bois : les maisons chauffées à l'électricité atteignent le niveau THPE – les maisons chauffées au gaz et au bois atteindront le niveau BBC.*
- *Façades bois, métalliques ou panneaux composites.*



Panneau bois



Bardage métallique



Panneaux composites

③ *Les options*

Les deux premières étapes validées, le client aura le choix parmi les 19 options proposées :

- **Pack santé PLUS** : le choix du matériau se fera en fonction des allergies de chacune des personnes habitant dans la maison so'BOIS ;
- **Pack Naturel** : isolant en bois ;
- **Pack végétalisation de toiture** ;
- **Pack récupération des eaux de pluie** ;
- **Pack photovoltaïque** ;
- **Pack eau chaude solaire** ;
- **Pack poêle à bûches** ;
- **Pack domotique** ;
- **Pack sécurité** (alarmes) ;
- **Pack isolation dynamique** ;
- **Pack pièce +** : passer de 4 à 5 pièces pour le modèle 45 et de 5 à 6 pièces pour le modèle 56 ;
- **Pack terrasse** ;
- **Pack labellisation BBC** ;
- **Pack cuisine** ;
- **Pack salle de bain** ;
- **Pack rangement** ;
- **Pack mobilier** ;
- **Pack paysage** ;
- **Pack finition PLUS**.

④ Les solutions

Enfin, le client choisira parmi trois solutions existantes :

- **Tout corps d'état** : tout est pris en charge par le constructeur et le particulier reçoit une maison clé en main sous contrat de constructeur ;
- **Clos et couvert** : la construction de la maison est assurée par le constructeur sauf les lots techniques de finitions qui seront en auto-construction.
- **Kit** : auto construction de la maison à 100%

Combien coûte une maison so'BOIS ?

→ A partir de 1 750 euros TTC/m² habitable hors voiries et réseaux divers, hors options et hors lot de décoration (peinture et revêtements de sols)

→ Prix en fonction des solutions so'BOIS :

- Tout corps d'état : 100% du prix
- Clos et couvert : 80% du prix
- Kit : 65% du prix