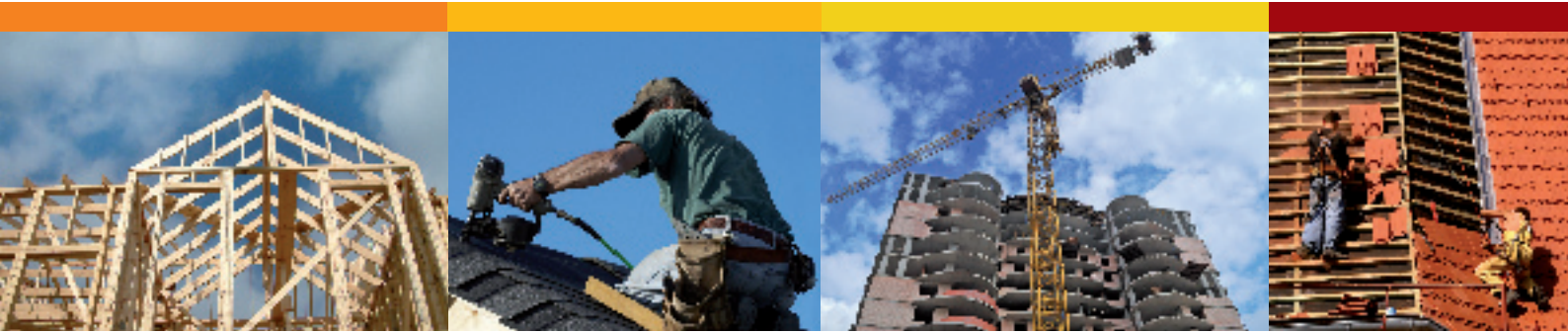


L'évolution des parts de marché des produits et matériaux de la construction

Annexe à l'étude



OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION



**Typologie des maisons
individuelles neuves, construites
en secteur diffus sur
le marché français (2007) –
quantitatifs matériaux et prix**

OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION



Préface

À la demande de l'Agence qualité construction (AQC*), le cabinet Caron Marketing a exploité les informations collectées par le Commissariat Général au Développement Durable (CGDD, ex-DAEI) du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) pour le calcul de l'évolution des coûts de construction. Réalisée près de dix ans après la première étude de cette nature, l'actualisation présentée ici permet de suivre les évolutions des parts de marché des diverses techniques constructives dans le résidentiel neuf en France métropolitaine.

L'objectif de cette étude est d'établir une quantification fiable et une typologie fine des produits, matériaux et techniques utilisés dans la construction des logements neufs, individuels ou collectifs.

Pour l'AQC, l'intérêt majeur est de recenser des données permettant à terme de rapprocher la sinistralité des techniques de leurs parts de marché.

Les industriels y trouveront un véritable tableau de bord des techniques, corps d'état par corps d'état.

Les prescripteurs et les entrepreneurs pourront situer leurs propres pratiques par rapport au marché national ou à un marché régional.

Marc DUCOURNEAU
Directeur général de l'AQC

* L'Agence qualité construction (AQC) est une association « loi 1901 », qui regroupe toutes les organisations professionnelles du secteur construction autour d'une même mission : prévenir les désordres dans le bâtiment et améliorer la qualité de la construction. Elle est financée par une cotisation volontaire de ses membres.

Méthode

Les données d'entrée de l'étude sont issues de l'enquête sur le prix de revient des logements neufs réalisées par le CGDD (ex-DAEI), bureau de l'Indice du Coût de Construction (ICC), comportant les bordereaux de prix unitaire des logements neufs ; elles portent sur des logements autorisés sur les années 2004, 2005 et 2006, soit :

- 2 252 maisons individuelles en diffus ;
- 9 734 maisons individuelles en groupé (en 490 permis) ;
- 69 079 appartements en collectif (en 1 240 permis).

À titre comparatif, en nombre de chantiers ouverts en 2007, ces trois secteurs représentent :

- Maisons individuelles en diffus = 183 221 chantiers ouverts ;
- Maisons individuelles en groupé = 49 130 chantiers ouverts ;
- Appartements en collectif = 182 418 chantiers ouverts.

Pour compenser les biais d'échantillonnage, les résultats sont redressés en fonction du poids réel du marché des régions pour l'individuel diffus, et du poids du marché des régions et de la taille des opérations pour l'individuel groupé et le collectif (source : CGDD).

Cette étude, sur les années 2004 à 2006 (étude B), est comparée avec l'étude du même type réalisée sur les années 1995 à 1998 (étude A) – ce qui permet d'approcher l'évolution de la fréquence d'utilisation des produits et techniques sur une décennie.

Les données d'entrée de l'étude B comportent des améliorations par rapport à celles recueillies pour la réalisation de l'étude A : une fréquence d'utilisation et davantage de quantitatifs de matériaux par dossier.

Vous trouverez sur le site Internet www.qualiteconstruction.com le bon de commande de l'ouvrage complet.

Ouvrage à commander sur :
www.qualiteconstruction.com
ou : aqc@qualiteconstruction.com

Nota : les résultats sont arrondis au chiffre entier inférieur (lorsque la décimale est < 5) ou supérieur (lorsque la décimale est > 5), ce qui peut dans certains cas influencer à la marge sur les totaux (99 % au lieu de 100 %).

1. Typologie des maisons individuelles neuves construites en secteur diffus

Les prix moyens sont évalués pour l'ensemble de la France métropolitaine ; ils doivent être majorés de 3 % pour l'Île-de-France et l'Est, et minorés de 3 % pour l'Ouest.

A. Maison individuelle de plain-pied, combles aménageables

Ce type représente 55 % du marché de la maison individuelle en secteur diffus. On distingue deux catégories : les petits 5 pièces et les grands 5 pièces.

Maison individuelle de plain-pied, combles aménageables – petit 5 pièces

La structure est une construction traditionnelle, en parpaings de béton ou en briques selon les régions ; elle est réalisée sur vide sanitaire ; la toiture est couverte de tuiles grand moule, posée sur une charpente inclinée de 35° ; le chauffage est électrique et diffusé par convecteurs.

La surface habitable est de 90 m² – 105 m² SHOB.

Le prix de vente est de 92 000 € TTC (2007), soit 1 022 €/m².

Le prix de chantier est de 54 700 € HT, soit 608 €/m².

Au prix de vente (prix moyen TTC), il convient d'ajouter ou de retrancher des plus-values et moins-values courantes, telles que :

- Sous-sol + 18 000 €
- Garage accolé + 9 300 €
- Construction sur terre-plein + 900 €
- Inclinaison de la toiture à 45° + 5 000 €

Maison individuelle de plain-pied, combles aménageables – grand 5 pièces

La structure est une construction traditionnelle, en parpaings de béton ou en briques selon les régions, réalisée sur vide sanitaire ; la toiture est couverte de tuiles grand moule, posée sur une charpente inclinée de 35° ; le chauffage est électrique et diffusé par convecteurs.

La surface habitable est de 110 m² – 127 m² SHOB.

Le prix de vente est de 108 000 € TTC (2007), soit 982 €/m².

Le prix de chantier est de 64 000 € HT soit 582 €/m².

Au prix de vente (prix moyen TTC), il convient d'ajouter ou de retrancher des plus-values et moins-values courantes, telles que :

- Sous-sol + 19 600 €
- Garage accolé + 9 400 €
- Construction sur terre-plein + 1 300 €
- Inclinaison de la toiture à 45° + 5 700 €

B. Maison individuelle de plain-pied, combles aménagés

Ce type représente 27 % du marché de la maison individuelle en secteur diffus. On distingue deux catégories : les petits 5 pièces et les 6 pièces.

Maison individuelle de plain-pied, combles aménagés – petit 5 pièces

La structure est une construction traditionnelle, en parpaings de béton ou en briques, selon les régions ; elle est réalisée sur vide sanitaire ; la toiture est couverte de tuiles grand moule, posée sur une charpente inclinée de 45°, avec fenêtres de toit ; les escaliers sont en bois ; le plancher d'étage est constitué d'entrants porteurs bois ; le chauffage est électrique et diffusé par convecteurs.

La surface habitable est de 85 m².

Le prix de vente est de 93 800 € TTC (2007), soit 1 104 €/m².

Le prix de chantier est de 55 700 € HT, soit 655 €/m².

Au prix de vente (prix moyen TTC), il convient d'ajouter ou de retrancher des plus-values et moins-values courantes, telles que :

- | | |
|--------------------------------|------------|
| • Sous-sol | + 14 800 € |
| • Garage accolé | + 9 300 € |
| • Construction sur terre-plein | + 850 € |
| • Plancher béton/plancher bois | + 5 300 € |

Maison individuelle de plain-pied, combles aménagés – 6 pièces

La structure est une construction traditionnelle, en parpaings de béton ou en briques, selon les régions ; elle est réalisée sur vide sanitaire ; la toiture est couverte de tuiles grand moule, posée sur une charpente inclinée de 45°, avec fenêtres de toit ; les escaliers sont en bois ; le plancher d'étage est constitué d'entrants porteurs bois ; le chauffage est électrique et diffusé par convecteurs.

La surface habitable est de 110 m².

Le prix de vente est de 114 500 € TTC (2007), soit 1 036 €/m².

Le prix de chantier est de 68 000 € HT, soit 618 €/m².

C. Maison individuelle avec un étage, total ou partiel

Ce type représente 18 % du marché de la maison individuelle en secteur diffus. On identifie une seule catégorie : les 6 pièces.

Maison individuelle avec un étage – 6 pièces

La structure est une construction traditionnelle, en parpaings de béton ou en briques, selon les régions ;
Elle est réalisée sur vide sanitaire ;
la toiture est couverte de tuiles grand moule, posée sur une charpente inclinée de 27°;
les escaliers sont en bois ;
le plancher d'étage est réalisé en béton ;
le chauffage est électrique et diffusé par convecteurs.

La surface habitable est de 130 m².

Le prix de vente est de 145 200 € TTC (2007), soit 1 117 €/m².

Le prix de chantier est de 86 000 € HT, soit 662 €/m².

Au prix de vente (prix moyen TTC), il convient d'ajouter ou de retrancher des plus-values et moins-values courantes, telles que :

- Sous-sol + 16 000 €
- Garage accolé + 9 300 €

2. Quantitatifs matériaux et prix moyens

A. Typologie considérée

Maison individuelle en secteur diffus, type 5 pièces, 110 m² habitables ; construction réalisée sur vide sanitaire, avec structure de plain-pied et combles perdus ; mise en œuvre de parpaings de béton ou de briques creuses (selon la région). Le plan est classique, avec entrée en façade, séjour traversant, cuisine côté jardin, coin nuit avec trois chambres et une salle de bains. La construction est conforme à la RT 2005.

B. Lots techniques, quantitatifs matériaux et prix

Les lots techniques auxquels sont attachés les quantitatifs comprennent les prestations suivantes :

1. Terrassements : décapage des terres végétales et fouilles en rigoles ; terres sur place.
2. Infrastructure : béton, ferrailage et 2 rangs de parpaings de béton pleins.
3. Plancher bas : poutrelles béton et hourdis PSE, chape, rupteurs.
4. Murs : parpaing creux de 20 cm, avec chaînages ; linteaux, seuils et appuis préfabriqués.
5. Enduits extérieurs : monocouche, finition grattée.
6. Doublage murs : complexes plâtre + PSE.
7. Charpente : fermettes industrialisées 35° avec entraxe de 60 cm.
8. Couverture : tuiles terre cuite petit moule.
9. Zinguerie : gouttières et descentes pluviales en PVC.
10. Menuiseries extérieures : 1 porte entrée + 6 fenêtres PVC (avec volets battants bois) + 1 porte-fenêtre coulissante aluminium (avec volets roulants PVC) + 1 châssis en PVC.
11. Conduit de fumées : préfabriqué, souche métal.
12. Cloisons : alvéolaires, en plâtre de 5 cm.
13. Plafonds : BA 13 sur rails + laine minérale de 20 cm horizontale.
14. Menuiseries intérieures : 7 blocs-portes + plinthes.
15. Revêtements de sol : carrelages 30 x 30 cm sur toute la surface.
16. Électricité : pieuvre et tableau posés par le plaquiste ; ballon ECS de 300 litres.
17. VMC : hygro B.
18. Plomberie et sanitaires : hydro câblé, évacuations PVC, 5 appareils.
19. Chauffage : CEI 10 convecteurs.
20. Peintures : précouches blanches.
21. Divers : nettoyage chantier...

Quantitatif matériaux et prix de chantier, par lot technique

Lot technique	Quantitatif/ unité*	Prix moyen**/€ HT	Quantitatif/part des coûts	
			Dont matériaux (%)	Dont main d'œuvre (%)
Terrassements	127 m ²	1 050	85 %	15 %
Infrastructure	55 m ²	2 650	40 %	60 %
Plancher bas	127 m ²	5 700	50 %	50 %
Murs périphériques	152 m ²	8 900	70 %	30 %
Enduits extérieurs	152 m ²	6 500	65 %	35 %
Doublage murs	107 m ²	2 700	45 %	55 %
Charpente	134 m ²	4 600	30 %	70 %
Couverture	165 m ²	5 400	40 %	60 %
Zinguerie	30 m ²	800	30 %	70 %
Menuiseries extérieures	9 unités	7 750	25 %	75 %
Conduit de fumée	1 unité	1 150	30 %	70 %
Cloisons	85 m ²	2 900	55 %	45 %
Plafonds	112 m ²	2 850	50 %	50 %
Menuiseries intérieures	7 unités	1 500	35 %	65 %
Revêtements de sol	110 m ²	4 000	60 %	40 %
Électricité + ECS	Pieuvre + B	2 650	40 %	60 %
VMC - hygro B	1 unité	550	20 %	80 %
Plomberie et sanitaires	6 unités	2 700	40 %	60 %
Chauffage CEI	10 unités	1 400	30 %	70 %
Peintures	1 couche	1 400	80 %	20 %
Divers	ns	850	ns	ns
Total	-	68 000***	48 %	52 %

* Nombre moyen d'unités pour une maison individuelle en secteur diffus, de 5 pièces (110 m²).

** Les prix correspondent aux débours sur chantier, moyenne France métropolitaine 2007, présentés en € HT. Pour les régions Ouest et Sud-Ouest, ces prix sont à baisser de 3 % ; pour la région Est, ces prix sont à majorer de 3 % ; pour l'Île-de-France et l'Alsace, la majoration atteint 5 %.

*** Un prix de 68 000 € HT (débours sur chantier) correspond à un prix de vente de 114 600 € TTC ; la marge brute constructeur est d'environ 29 % (soit un coefficient de 1,41 ; cette marge peut atteindre 31 % chez les constructeurs les plus structurés) et la TVA, de 19,6 %. La marge brute inclut les coûts commerciaux, les frais d'études, les frais de conduite de chantier et d'assurances du constructeur.

ns : non significatif

3. Remarques

Le prix de chantier d'une structure traditionnelle de maison individuelle en secteur diffus est très économique, si l'on considère les coûts relatifs aux murs en maçonnerie, en moyenne de 127 €/m², distinguant :

- Élévation des murs en parpaings de béton 59 €
- Doublage isolation 25 €
- Enduit extérieur 43 €

En comparaison, la maison industrialisée à ossature bois est plus coûteuse, en moyenne 184 €/m², distinguant :

- Élévation en panneaux 86 €
- Laine + plâtre BA 13 26 €
- Bardage 62 €
- + Matériel de levage 10 €

Le descriptif et les prix de chantier mentionnés ci-dessus correspondent à des maisons individuelles conformes aux normes de la RT 2005.

Passer dès aujourd'hui aux normes BBC (50 kW ep/m²/an) engendre un prix de chantier supérieur d'environ 20 %, réparti comme suit :

- Isolation du bâti (murs, planchers, vitrages, ...) + 6 400 € HT
- VMC double flux + 2 000 € HT
- Pompe à chaleur (chauffage + ECS) + 7 300 € HT

Avec une telle configuration, le prix de vente de la maison augmente de 115 000 € à 138 000 € – hors déduction des éventuelles aides publiques.

L'évolution des parts de marché des produits et matériaux de la construction

L'ouvrage restitue l'étude statistique quantitative des parts de marché des produits et matériaux de construction mis en œuvre dans les logements neufs, individuels et collectifs. Il est réalisé à partir des informations descriptives contenues dans les permis de construire collectés pour le calcul de l'évolution des coûts de construction. Les résultats sont regroupés en trois chapitres : la maison individuelle en secteur diffus, la maison individuelle en secteur groupé et le logement en immeuble collectif. Ils sont restitués par lot technique, à l'échelle nationale et régionale, et comparés aux résultats de la première édition (1998) - ce qui permet d'approcher l'évolution de la fréquence d'utilisation des produits et matériaux dans le résidentiel neuf en France, sur une décennie.



Agence Qualité Construction

9, boulevard Malesherbes - 75008 Paris
Tél. : 01 44 51 03 51 - Fax : 01 47 42 81 71

www.qualiteconstruction.com

ASSOCIATION LOI 1901