



Maisons individuelles: hier, aujourd'hui et demain

Photo DR

Qu'est-ce qui a changé depuis dix ans dans la construction des maisons individuelles ? Quelles sont aujourd'hui les techniques dominantes ? Et demain ? Une enquête de Caron marketing.

En dix ans, le marché de la maison individuelle a fortement progressé (+ 45 %). Si le style, les plans, les surfaces et les modes constructifs ont peu évolué, certaines techniques se sont largement imposées, au point d'être complètement dominantes.

Implantation

La fréquence des implantations sur vide sanitaire a doublé au détriment des implantations sur terre-plein. Ce mouvement, d'après notre enquête, doit se poursuivre sur les prochaines années. Il est le résultat d'une recherche de fiabilité de la part des constructeurs. Il y a moins de sinistres sur des constructions implantées sur vide sanitaire. La baisse de trois points des constructions sur sous-sol est en partie liée au développement du marché sur des régions traditionnellement à faible fréquence de sous-sol.

Gros œuvre: la tradition toujours

La maçonnerie traditionnelle, parpaings ou briques de 20, reste très majoritaire (86 % environ). La pose à joint mince, portée par le développement de la brique Monomur atteint aujourd'hui 6 %. Cette technique, selon les constructeurs de maisons individuelles interrogés, se développera. D'autant que les fabricants proposent depuis peu des briques traditionnelles de 20 rectifiées sur leurs surfaces inférieures et supérieures pour être montées à joints minces. Pour cette pratique, on parle aussi de pose collée.

La maison ossature bois progresse lentement. Elle représente environ 4 à 5 % du marché.

Des techniques généralisées

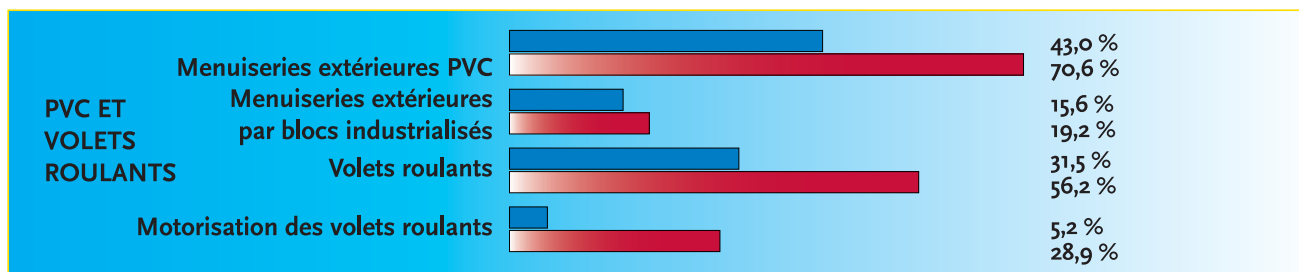
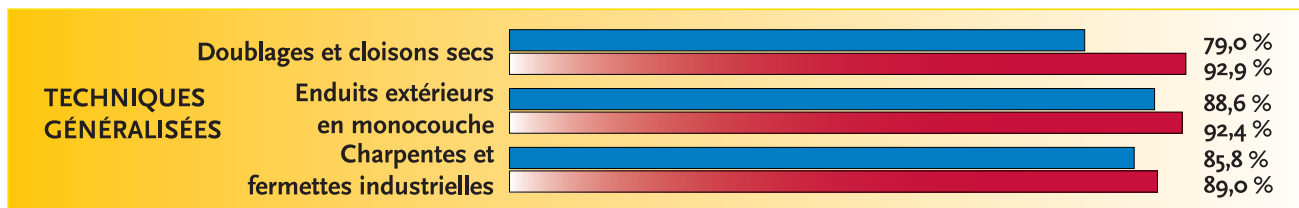
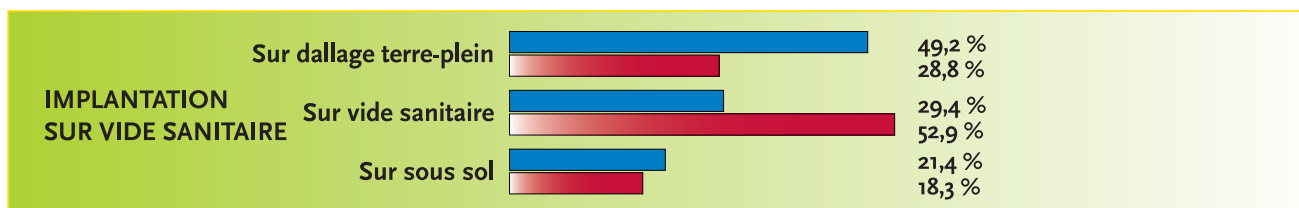
Certaines techniques sont aujourd'hui largement majoritaires. C'est le cas pour trois d'entre elles, qui sont devenues complètement dominantes :

- les doublages et les cloisons secs ;
- les enduits extérieurs en monocouche ;
- les charpentes et les fermettes industrielles.

À noter également, en très forte progression, les conduits de cheminées en métal qui atteignent 72 % du marché contre 43 % il y a dix ans.



Maisons individuelles



■ Hier (de 1994 à 1999) ■ Aujourd'hui

La baie : PVC et volets roulants

La baie a été le lieu de changements notoires ces dernières années. Les menuiseries en PVC ont continué leur ascension spectaculaire, grignotant année après année des parts de marché sur le bois. Elles sont aujourd'hui dominantes avec plus de 70 % du marché. Autre changement, les volets désormais sont roulants (plus d'un sur deux) et de plus en plus motorisés (3 volets roulants sur 10). Bref, moins d'entretien, moins d'efforts !

Les plus fortes croissances sur la dernière décennie

Une dizaine de techniques, basées sur l'utilisation de composants industrialisés, sont en fort développement. La majorité correspond à une recherche de gains de productivité sur les chantiers, d'autres à une amélioration des fonctionnalités de confort (volets roulants motorisés, planchers chauffants...), et certaines à une recherche de fiabilité (implantation sur vide sanitaire).

Selon l'analyse de Caron Marketing, les techniques ou matériaux qui heurtent l'apparence visuelle de tradition, ou qui impliquent de gros changements dans la qualification de la main-d'œuvre ont plus de mal à s'imposer. Selon les constructeurs, la maison individuelle va continuer à évoluer pour trois

raisons principales : répondre aux nécessités du développement durable ; accroître les prestations de confort et de personnalisation ; et enfin, diminuer les temps de main-d'œuvre sur les chantiers, donc maîtriser les coûts de construction.

Stabilité

Les charpentes fermettes, les doublages et cloisons secs ainsi que les enduits monocouches sont des techniques déjà généralisées. Leur marge de progression est donc très faible. Les menuiseries en PVC ont probablement atteint leur seuil, car le bois garde des adeptes. Les blocs industrialisés en menuiseries extérieures, toujours selon l'avis des constructeurs, n'évolueront probablement pas, en raison d'un manque de souplesse de chantier. Enfin, le bois et acier en structure ne convainquent toujours pas la clientèle.



• Les plus fortes croissances à venir.

repères



Des chiffres représentatifs

Cette étude a été réalisée par Caron Marketing pour l'Agence Qualité Construction. L'échantillon, constitué de 112 constructeurs, correspond à une production 2004 de 13 698 maisons. Les techniques et performances du bâti directement liées aux obligations réglementaires, en particulier à l'évolution de la réglementation thermique, étaient hors champ du questionnaire.