

Nos références : 08097 du 6 novembre 2008



CLUB P & H

RAPPORT

VOYAGE D'ETUDE 2008 EN ANGLETERRE

- 1 Objectifs et composition du groupe**
- 2 Données générales sur l'Angleterre**
- 3 Visites**
- 4 Synthèse**



1

LE GROUPE ET SES OBJECTIFS

L'objectif est de fédérer la réflexion prospective sur l'évolution de l'habitat. Il s'appuie en particulier sur un repérage, dans les principaux pays étrangers, des aspects techniques, commerciaux et managériaux du marché de la maison individuelle. La finalité étant d'améliorer les pratiques Françaises par adoption et adaptation des pratiques repérées comme pertinentes ... voir d'engager des partenariats d'affaires.

Six voyages ont précédé notre voyage 2008 :

- En 2002, le voyage aux USA avait pour objectifs les techniques de la maison à ossature bois, et les pratiques en matière de marketing.
- En 2003, le voyage en Finlande était axé sur les avancées architecturales et les niches de marché en émergence : location-vente aux jeunes ménages, et adaptation de l'habitat aux personnes âgées.
- En 2004, le choix du Japon était lié à sa réputation de leader de l'industrialisation et des technologies avancées.
- En 2005, nous souhaitons mieux connaître les pratiques de l'Amérique du Nord Est, et approcher les solutions environnementales Québécoises.
- En 2006, l'objectif était une connaissance "de visu" des orientations d'habitat du pays le plus peuplé du monde, qui par sa croissance économique rapide, sera demain la principale puissance économique de la planète : la Chine.
- En 2007, le voyage était axé sur les performances environnementales et surtout thermiques, en Allemagne, en Suisse, et en Autriche.

Le voyage 2008, du 6 au 10 octobre, était centré sur LONDRES et ses environs. Les participants étaient :

Mr Bernard JAMBERT (président)	Maisons Bernard JAMBERT
Mr Didier DEMERCASTEL	Maisons GIRAUD
Mr Damien DUCOULOMBIER	Groupe FOUSSE CONSTRUCTION
Mr Jacques DUFORT	IGC
Mr Dominique DURAND	DELTA ENTREPRISE
Mr René FERNANDEZ	IGC
Mr Denis FISSELIER	CGIE
Mr Jérôme FOUSSE	Maisons CTVL
Mr Pierre Luc LANGLET	Groupe ARCHITECTEURS
Mr Louis MASSOT	Maisons ELAN
Mr Vincent de MONVAL	Maisons PIERRE
Mr Marcel THIREAU	CERMI
Mr Marcel TREGUER	TRECOBAT

Mr Loïc VANDROMME

Maisons FRANCE CONFORT

Plus les partenaires suivants :

Mr Alain ROURE

UCB – CETELEM

Mr Jean François ZANNONI

UCB – CETELEM

Mr Jean François BATTOUE

GDF – SUEZ

Mr Yves DUBURQUE

GDF – SUEZ

Mr André CARON

Caron Marketing

Le voyage était organisé par AMCI, et préparé en Angleterre par UBI France .

DONNEES GENERALES SUR LE MARCHÉ DU ROYAUME UNI

= Angleterre + Pays de Galle + Ecosse

DONNEES GENERALES (Comparaison avec pays européens significatifs)

	Superficie km2	Population millions	Densité au km2	PNB / Hab En SPA	Inflation 2008 en %
Allemagne	357 000	82,442	231	28 800	3,0
France	547 000	61,900	113	28 100	3,3
R.U.	241 800	60,393	250	29 400	5,2
Italie	301 300	58,133	193	25 300	3,9
Espagne	505 000	45,117	89	26 800	4,6

Source Eurostat 08

POPULATIONS (Comparaison avec autres pays Européens significatifs)

	Structure par âge (en% H)				Croissance de 2006 à 2020	Ménages	
	<25	25-44	45-64	> 64		Nombre 2006 *	Crois /an 2006à 2020
Allemagne	26,5	30,0	25,9	17,6	+ 0,3%	39,2	+ 25 000
France	31,7	28,0	24,0	16,3	+ 4,3%	26,2	+ 241 000
R .U.	31,0	30,0	23,4	15,6	+ 4,2%	26,3	+ 240 000
Italie	25,8	30,9	25,1	18,2	- 0,8%	22,6	- 5 000
Espagne	28,1	32,4	22,5	17,0	+ 4,2%	15,1	+ 136 000

* Millions de ménages . Source Eurostat

CONSOMMATION DES MENAGES (Comparaison avec autres pays Européens)

% H	Alimen tation	Alcool tabac	Habille ment	logement	Ameubl. et entretien	Santé	Trans ports	loisirs	Edu cation	Restau rant et Hotel	Autres
Allemagne	11,4	3,6	5,4	24,3	7,0	4,6	13,6	12,3	0,7	5,3	11,8
France	13,7	3,1	4,8	24,4	6,0	3,4	14,5	12,1	0,7	6,2	11,1
R.U.	9,0	3,7	5,9	19,6	5,8	1,6	15,1	14,8	1,4	11,9	11,2
Italie	14,8	2,6	8,0	20,6	7,7	3,2	13,4	9,7	0,9	9,8	9,3
Espagne	14,1	2,9	5,5	16,2	5,2	3,5	11,6	11,7	1,5	18,9	8,9
Moy. EU	12,6	3,6	5,8	21,7	6,3	3,5	13,5	12,4	1,0	9,0	10,6

2005 Source : Eurostat.

PARC DES LOGEMENTS (Comparaison avec autres pays Européens significatifs)

	Type Logement		Statut d'occupation		Age bâtiment		
	M.I.	Collect.	Propri.	Locataire	< 1944	1945-80	> 1980
Allemagne	28%	72%	42%	58%	27%	58%	15%
France	57%	43%	56%	44%	33%	43%	24%
R.U.	79%	21%	69%	31%	38%	43%	19%
Italie	27%	73%	69%	31%	29%	60%	11%
Espagne	32%	68%	83%	17%	13%	57%	30%

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (Comparaison avec autres pays Européens)

	Total 2006	Dont % M.I.	Prix de la construction *	Evolution des prix MI ***	Construction logements pour °°°
Allemagne	280 000	62% = 174 000	119		7,1
France	390 000	60% = 233 000	108	193	14,9
R.U.	210 000	66% = 138 600	87	277	8,0
Italie	258 000	24% = 62 000	88	163	11,4
Espagne	417 000**	29% = 121 000	77	246	27,6

Source : Euroconstruct

* En indice : Base 100 = moyenne de l'UE des 25

** Logements en résidence principale *** sur parc, en indice 2003, base 100 = 1985

SURCHAUFFE OU DEFICIT CONJONCTUREL

	Réel (1) Nouveaux Logements	Besoin (2) Nouveaux Logements	Indice R/B	Ventilation des besoins			
				Nouveaux ménages	Immigr.	Rattrap. propri.	Obsolesc du parc
Allemagne	280 000	395 000	0,71	25 000	27 000	125 000	218 000
France	390 000	386 000	1,01	241 000	35 000	18 000	92 000
R.U.	210 000	366 000	0,57	200 000	50 000	0	116 000
Italie	258 000	266 000	0,97	- 5 000	100 000	0	171 000
Espagne	417 000	261 000	1,60	136 000	83 000	0	42 000

(1) Données 2006 ! Pour fin 2008 compter : France = - 20% RU = - 30% et Espagne - 40%

(2) Calculs Caron Marketing, hors besoins sociaux .

OBSERVATIONS

Le Royaume Uni présente quelques particularités :

- * Un très fort taux de maisons individuelles malgré la haute densité de population, mais il s'agit en grande majorité de maisons en bande (attached houses).
- * Un taux de construction neuve très inférieur aux besoins théoriques (depuis longtemps)
→ le prix très élevé de l'immobilier et des loyers
- * Les terrains sont en grande partie propriété de la noblesse, et les constructions se réalisent sur baux emphytéotiques . La promotion est dominante : 80% du marché. Par opposition , les ménages qui font directement appel à l'artisanat sont dits "Self builders". La profession de constructeur, au sens Français du terme, n'existe pas.

VISITES

LUNDI 06 OCTOBRE

9h30 à 16h30 CONFERENCES A LA MISSION ECONOMIQUE FRANCAISE LONDRES (Préparées par UBI France)

9h30 UBI France : Présentation du contexte et de l'état du marché immobilier Anglais :

L' Angleterre a connu depuis plus d'une décennie un développement économique exemplaire, mais basé quasi exclusivement sur le tertiaire, et principalement sur les services financiers qui représentent 10% du PIB . La construction représente aussi 10% du PIB, soit 120 milliards de £ .

Le marché du résidentiel neuf est très faible sur les dernières années : 200 000 / an à comparer aux 400 000 logements en France pour un même niveau de population.

- * En dehors de Londres, les logements neufs = 90% de maisons individuelles (mais ce sont essentiellement des maisons "de ville" en bande).
- * La construction reste traditionnelle en briquettes ; la construction bois = < 10% en Angleterre, mais atteint les 60% en Ecosse.
- * Il n'y a pas de constructeurs Cmistes (clefs en main sur un terrain déjà propriété du ménage) . La construction est dominée par les Promoteurs "Developers" = 80% ; les 20% restants du marché sont nommés "Self Builders" (l'équivalent des Marchés de Travaux). Contrats passés directement avec les artisans, avec ou sans services d'un maître d'œuvre, et parfois avec livraison du gros œuvre par un constructeur industriel . Les "developers" sont regroupés dans un syndicat : le HBF (House builders federation) et cotisent à la NHBC qui assure les inspections techniques en cours de construction ... qui permettent d'obtenir l'assurance décennale.

En 2008, trois faits marquants :

- * La crise du marché ... encore plus sévère qu'en France car la bulle spéculative était plus importante . Le marché de la construction résidentielle neuve devrait passer de 200 000 logements (07) à 90 000 logements (08) et l'ensemble des transactions enregistrées de 1 300 000 (07) à 800 000 (08) !
- * Une nouvelle réglementation thermique sur la rénovation (la valeur U des agrandissements devra correspondre à celle du neuf ; et celle de la surface ancienne rénovée sera négociée au coup par coup avec l'inspecteur public local).
- * Une nouvelle législation qui favorise le rachat du terrain par le propriétaire de la construction (Dans la majorité des cas les logements sont construits sur des terrains avec des baux à 99 ans).

11 h BUILD OFF SITE Mr Richard Ogden

“Build off site” est une association destinée à favoriser le développement de la construction préfabriquée en Grande Bretagne.

La construction “hors site” = préfabriquée, reste marginale en Angleterre : environ 6% du marché . Ses avantages laissent supposer un fort développement :

- Maîtrise des délais et des coûts
- Sécurité des chantiers
- Réduction des déchets de construction

Les gains sur les débours d’une construction traditionnelle sont estimés entre 9% et 14%.

Des innovations sont en développement, elles sont basées sur la livraison de modules tridimensionnels . (exemple : modules de soins pour personnes âgées, installés pour quelques mois ou années à côté de la maison des enfants).

11h 30 MARTIN WOOD PARTNER (Bryden Wood Associates)

1 En matière de constructions hors site (préfabriquées) trois phases de travail sont complémentaires et d’égale importance :

- * La conception
- * La fabrication
- * La mise en œuvre.

2 Le CO2 émis en cours de réalisation des matériaux puis de leur mise en œuvre a autant d’importance que le CO2 qui sera émis au cours de l’utilisation du logement . Les Anglais envisagent un double DPE : de fonctionnement et de fabrication.

12h MATT COOPER Consultant en Construction :

En UK (Angleterre + Pays de Galles + Ecosse) le stock est de 21 millions de logements et le besoin de 250 000 nouveaux logements / an .

Le marché moyen depuis plusieurs décennies n’est que de 200 000 nouveaux logements / an ... et “tout vient de s’arrêter”

1 Problème du blocage de l’immobilier (Août 2008 / août 2007 = - 95% au niveau des prêts immobiliers . Marché du neuf en chute d’environ 70% sur 2008 !) : la main d’œuvre va partir ailleurs et lors de la reprise ça sera l’offre qui freinera .

2 L’immobilier est face à un besoin nouveau : celui des économies d’énergie et d’émission de CO2 . La loi G03 →

2010 = - 25% en émissions CO2	(level 3)
2013 = - 44%	(level 4)
2016 = Zero carbon	(level 6)

Cela implique un immense besoin de régénération urbaine, y compris au niveau des transports, et cela implique aussi de passer de la maison individuelle au collectif .

3 Le besoin, à horizon 2021 est de 3,2 millions de nouveaux logements en UK et le Hors Site devrait représenter 10% des marchés à venir.

Le gain de temps du ‘‘hors site volumétrique’’ est de 25% par rapport au ‘‘hors site hybride’’ de 80% aux systèmes de panneaux , et de 100% par rapport à la construction traditionnelle en briques .

Produire ‘‘hors site’’ implique des investissements importants ; le retour sur investissement oblige à des marges supplémentaires ; les gains de productivité seront ils toujours supérieurs ?

4 Trois freins :

- * Les législations nationales sont très passéistes en bâtiment ; l’harmonisation Européenne en cours, permettra le trans-nationalisme.
- * En Grande Bretagne le coût du terrain correspond aux ¾ du budget . Problème de l’évolution de la législation sur les propriétés
- * Le coût de la construction en traditionnel est lui-même élevé : 70 000 £ HT pour une maison de 80 M2 (soit 1 100 € HT leM2, ce qui n’est guère différent des coûts Français).

15 h H.B.F. Houses Builders Federation

L’équivalent de l’Union des Maisons Françaises pour l’Angleterre et le Pays de Galles .
... ou plutôt de la FNPC. Elle est composée de 250 membres .

Son objectif est clairement d’être lobbyiste : représenter l’intérêt de ses membres vis à vis des pouvoirs publics , des autres pouvoirs économiques, et des médias ... et très particulièrement peser sur l’ évolution de la législation.

Actuellement 3 sujets :

- * Problème du ralentissement du marché depuis avril 2008 : comment limiter les dégâts !
- * Problème du manque de terrains disponibles.
- * Problème du poids de la réglementation ... y compris thermique.

L’Angleterre a connu la même crise que la France au début des années 90 ; celle-ci est pire : les ventes de logements diminueront de 69% en 2008 . La cause principale est l’attitude des banques qui accordent crédit sur 70% du budget, contre 110% en 2007 .

Réaction des professionnels de HBF :

- * Diminution des coûts : licenciement de 40% du personnel .
- * Proposition des stocks à la location-vente .
- * Demandes à l’Etat ! - Diminution des impôts sur la primo accession
 - Avances financières pour les stocks en cours
 - Liquidation des prêts excessifs par le secteur public
 - Réduction des taux d’intérêt.

NB Il faut remarquer, qu’en dehors de Londres, les prix des maisons neuves ne sont pas si aberrants : 160 000 £ , soit environ 180 000 € en moyenne pour maison + terrain .
Attention la TVA est à 0%.

L’autre gros problème est celui de l’objectif de Zéro CO2 pour 2016 .

La code des maisons durables est basé uniquement sur le CO2 ; va d’un niveau UN à un

niveau SIX	Niveau 1 =	législation de base actuelle	équivalent	RT 05
	2 =			HPE
	3 =			THPE

4 =	BBC
5 =	PASSIV HAUS
6 =	ZERO ENERGY

Les municipalités imposent souvent des niveaux (par exemple 3) pour délivrer des permis de construire .

Problèmes :

- 1 L'Europe impose à terme 15% d'ENR Hors la GB est actuellement à 1,5%
- 2 La "décarbonisation" du stock de logements existants !?!
- 3 L'accord des ménages sur ce qu'impliquent ces nouveaux standards ?
- 4 Comment décarboniser les énergies dans un pays qui manque de solaire ?
- 5 La politique publique de densification (minimum 30 logements / Ha) qui implique l'utilisation en banlieue de terrains "bruns" ... donc un surcoût pour la MI par rapport au collectif.

RAPPELS :

En Grande Bretagne le marché du logement =

50% de Maisons Individuelles
25% de maisons "en bande"
25% de collectif.

Le marché est dominé par des promoteurs issus de grands groupes multi sectoriels
BARRAT – TRAFALGAR HOUSE – BOVIS – HANSON – STEWART MILNE ...

MARDI 07 OCTOBRE :

BUILD STORE à SWINDON (environ 60 km à l'Ouest de Londres)

Concept très novateur de multi services à l'intention des ménages "self builders" c'est à dire des ménages qui font construire (ou rénovent) en passant directement de marchés de travaux avec des entreprises, et éventuellement des marchés de services avec des concepteurs.

Les lieux se présentent comme un grand hall d'exposition - à entrée payante : 8£ - Ouverture 7 jours / 7 . Plus de 1000 visiteurs lors des bons week-ends .

Deux types de clientèle sont ciblés

- Les ménages qui engagent des rénovations majeures de leur maison : environ 275 000 / an
- L'auto-construction , soit environ 12% du marché , en moyenne de 170 000 maisons / an ; soit environ 20 000 constructions / an. (le reste = Promotion).

Les clients sont pour 25% de véritables auto-constructeurs, et pour 75% des ménages qui feront construire ou rénover par des artisans (équivalent de la filière "marchés de travaux" en France).

Le centre assure ses services en 6 secteurs :

- 1 Le “**Plotsearch**” = l'équivalent d'une agence immobilière de proposition de terrains (qui peut dans certains cas organiser le partage d'un grand terrain entre plusieurs ménages).
- 2 Le “**Finance Centre**” = Courtier en financements . 3000 financements /an d'en moyenne 170 000 £ . Build Store propose un certificat d'assurance pour protéger la banque pendant les travaux de construction, ou de rénovation (1000 à 3000 £ par dossier).
- 3 Le “**Design Centre**” = Où des architectes sont à la disposition des ménages.
- 4 Le “**Trade village**” = Où sont exposés en situation, les matériaux et matériels de 250 industriels . Cheminement pédagogique qui va des systèmes de fondation aux équipements et à la déco.
Chaque ménage qui en fait la demande (environ 3000 /an) reçoit une “Trade Card” qui lui permet d'acheter directement ou chez les grossistes, les matériaux sélectionnés .
Les industriels paient à Build Store :
 - Une location d'espace
 - Un pourcentage sur les achats réalisés à travers les Trade Cards.
- 5 Le “**Show House**” = Une maison expo (Potton) + La présentation des catalogues d'une quinzaine d'autres constructeurs – promoteurs .
- 6 La “**Renovation Zone**” = Maison en cours de rénovation présentée en un cheminement pédagogique.

Projets de BUILDSTORE : ouvrir deux autres centres (Ecosse et Pays de Galle) et surtout développer la transaction en ligne sur son site Internet.

Vue intérieure du centre

Exemple de sous bassement

Références : www.buildstore.co.uk

MERCREDI 8 OCTOBRE :

SPACEOVER usine de TINGDEN

SPACEOVER construit des modules de bâtiments tridimensionnels à structure acier ou bois. Les prestations, y compris l'équipement de chauffage, de sanitaires, de finitions, est inclus dans les modules ...seul le doublage de finitions extérieures est réalisé sur chantier.

Une ossature primaire du type containers maritimes + une ossature secondaire métal + des panneaux de remplissage qui incorporent les menuiseries. Les toitures sont en terrasses ou à pentes sur charpentes rapportées.

Les modules sont destinés à tous types de bâtiment (Maxi = R + 9 en structure acier).

L'exemple (visité l'après midi) d'une maison exposition SLO à New Hall, montre que les possibilités architecturales sont très larges, et qu'il est pratiquement impossible de voir que la construction est modulaire, une fois la maison terminée .

Le prix de revient est difficile à cerner ; il conduit à des prix de vente de l'ordre de 1500 € / M2 .

Modules en cours de fabrication

Installation des modules

Maison terminée

Ref : www.spaceover.com

NEW HALL à HARLOW

Ville nouvelle à environ 30 Km au nord de Londres . Opération structurée en quartiers, chacun étant confié à un promoteur . L'opération est très orientée sur un "Eco style de vie" , sur un urbanisme et des architectures sophistiqués.

Elle doit à terme dépasser les 6000 logements (essentiellement des maisons de ville).

Un quartier en cours est composé de constructions modulaires SPACEOVER : maisons individuelles, et collectifs en R+2 à R+4.

Le magasin de commercialisation au sein de l'opération est spectaculaire par son équipement d'assistance audio visuelle des ménages .

Ref : www.newhallproject.co.uk

JEUDI 9 OCTOBRE :

KINGSPAN usine de GREAT GRANDSEN

KINGSPAN GROUP PLC est un leader mondial de l'isolation par polyuréthane . Siège en Irlande, 33 usines dans le monde .

Ils réalisent des structures offsite de bâtiments en :

- Panneaux ossature bois classiques
- Panneaux autoporteurs multifonction TEK
- Structures métal

Ainsi que divers systèmes de façades rapportées (en doublage des structures), et divers systèmes d'énergie renouvelable : Panneaux et tuiles photovoltaïques, VMC DF, ...

Ils possèdent une offre de maisons individuelles sous la marque POTTON .

L'élément le plus spectaculaire de la visite de l'usine = la fabrication et l'usinage des panneaux structurels "TEK" qui apparaissent conduire à une nouvelle génération de MOB
Ces panneaux autoporteurs et isolants :

- * sont constitués d'une lame extérieure en OSB + une âme en uréthane rigide + une lame intérieure en OSB . Ils sont usinés sur machines automatiques de type K3.
- * Ils constituent planchers – murs – et toiture . En finition extérieure des murs, sont rapportés des bardages, briques, ...
- * Les performances des murs ainsi constitués → $U = 0.11 \text{ w/m}^2\text{.K}$ et étanchéité = $1 \text{ m}^3/\text{h/m}^2$ sous 50 Pascals.

Pose des murs. planchers. toitures en TEK

Assemblage des panneaux structurels TEK



Ref : www.kingpanoffsite.com

BRE INNOVATION PARK

Situé à Garston – environ 40 Km au Nord de Londres - BRE est un centre d'études sur les innovations en matière de construction de bâtiments off site . Il procure les labels officiels au niveau des normes environnementales (Niveaux de code 3 à 6). Il a aussi une vocation pédagogique et d'information du public ; d'où le centre de documentation et le village de six maisons expo qui montrent toutes les dernières techniques et les derniers produits qui permettent ... d'avancer vers un habitat neutre en CO2 .

Le centre est un organisme d'économie mixte qui regroupe

- * Des organismes publics : Agence de développement régionale, université du Hertfordshire, équivalent du Cstb français, ...
- * Des partenaires industriels : Dupont, Velux, Hitachi, ...

Les critères retenus pour l'obtention des labels =

- | | |
|-----------------------|--|
| Critères obligatoires | 1 : Déchets et nuisances de construction |
| | 2 : Matériaux (émission de CO2 pour leur réalisation) |
| | 3 : Consommation d'énergie (Perméabilité et quantité d'énergie nécessaire en fonctionnement) |
| | 4 : Consommation d'eau potable |
| | 5 : Adaptabilité de la maison aux handicaps |

Critères complémentaires (qui permettent d'augmenter le niveau de label obtenu)

- 1: Design durable et innovant
- 2 : Minimisation de l'emprise au sol (→ 3 niveaux)
- 3 : Adaptabilité pour le travail à domicile.

Les 6 maisons ont été réalisées par des "majors" de la construction en GB ; Elles présentent chacune des solutions différentes en techniques de construction et en équipement.

HANSON ECO HOUSE – niveau 4 – en panneaux pré murs béton .
BARRATT GREEN HOUSE – niveau 6- en banneaux de béton cellulaire .
MILNE SIGMA HOME - niveau 5 – en panneaux bois.
OSBORNE HOUSE – niveau 5 – en panneaux hybrides .
KINGSPAN LIGHTHOUSE – niveau 6 – en panneaux TEK.
ECOTECH' ORGANICS HOUSE (Suède) – niveau 4 – en panneaux bois.

En normes Françaises : deux maisons correspondraient au BBC, deux à la maison PASSIVE, et deux au BEPOS.

Remarque : La visite de ce centre mérite, à elle seule, le voyage .

Ref : innovationpark@bre.co.uk



VENDREDI 10 OCTOBRE :

ST AUGUSTINE'S ROAD (faubourg Nord de Londres)

Visite de la rénovation exemplaire d'une maison Victorienne, destinée à la location sociale.

Grâce à une isolation intérieure en panneaux Kinspan Kooltherm, à l'installation d'une pompe à chaleur, de panneaux photovoltaïques, ... Les performances en termes d'économie d'énergie sont à l'équivalent du niveau BBC ! Tout en sauvegardant l'esthétique .

Le prix de revient de cette rénovation (environ 300 000 € pour 170 M2) n'a rien de social pour un Français .

Ref : www.s-ea.org.uk

GALLION'S ECOPARK (banlieue Sud de Londres)

Il s'agit d'un quartier, à vocation de locatif social exemplaire, construit il y a 8 (?) ans .
Le concept de maisons en bandes avec des serres en façades Sud et des façades Nord sur rue très fermées est intéressant ; de même que le fait de maintenir une maison en exposition pédagogique sur tous les gestes du quotidien qui permettent d'économiser l'énergie, l'eau et de trier les déchets ... Mais le manque d'entretien de ces constructions en ossature bois montre aussi la problématique de ce matériau en usage d'habitat social.

Ref : www.gallionsha.co.uk

4

SYNTHESE

L'Angleterre montre que dans un pays où la densité de population est de plus du double de la densité Française, la grande majorité des logements (80%) peuvent être individuels .

Même dans les villes importantes, la maison individuelle est dominante ; mais il s'agit de maisons en bande (double mitoyenneté) sur des terrains d'environ 350 M2 .

De la maison ouvrière de banlieue, aux maisons très bourgeoises des "beaux quartiers" de Londres, le schéma est de même : alignement sur rue de maisons sur 3 niveaux habitables .
A l'inverse, en France, la maison de ville est très minoritaire car on n'a pas réussi à donner du standing à ce type d'habitat (Maisons personnalisées dans une volumétrie homogène !)

- Exception notable dans l' île de la Jatte à Neuilly/Seine -.

Le niveau de construction en neuf est faible : en moyenne 200 000 logements / an (avant 2008 !) contre 400 000 en France, pour une même population . Le coût du foncier n'explique pas tout . Nous pensons que la création de nouveaux logements par scission en plusieurs logements des grandes maisons urbaines, doit être importante.

La structure d'offre est très différente de la structure d'offre Française : domination des promoteurs (80%) qui se chargent de la transaction foncière . Complexe car dans bien des cas les terrains ne sont qu'en location – en bail emphytéotique - . Il n'y a pas de contrat du type CCMi .

L' évolution du produit en fonction des nécessités environnementales est au moins aussi important qu'en France : objectif de CO2 = zéro pour 2016 . Problématique complexe dans un pays peu favorisé au niveau des ENR solaires.

La construction préfabriquée est minoritaire, mais en développement. Des techniques avancées sont développées par de grands groupes industriels : pré-murs isolés pour le béton et panneaux porteurs TEC pour le bois .