



comité professionnel de développement
des industries françaises de l'ameublement et du bois

ETUDES PREALABLES AU LANCEMENT
DU PROGRAMME PUCA ADIVBOIS
**Etude d'opportunité/Etude de marché
pour le concept BGH¹ Bois (France & export)**

OBJET DE L'ETUDE

L'objet de la consultation est de **lancer une étude d'opportunité/étude de marché pour le concept Bâtiment Grande Hauteur (BGH) Bois**. Celle-ci consistera à construire le modèle économique des bâtiments à Vivre Bois et à développer les arguments économiques de l'attractivité de la filière Bois dans l'univers de la construction et de l'ameublement.

Cette étude **s'inscrit dans l'action 6 du plan ADIVBOIS²**.

ENJEUX DE L'ETUDE

Défini lors du lancement de la commission Architecture Design Marketing du 2 février 2016, l'objectif de cette étude est de contribuer à la rédaction du guide de recommandations PUCA. Ceci implique de répondre aux questions ci-dessous :

- Quel est le **modèle économique des bâtiments à VIVRE BOIS** ? quelles sont ses caractéristiques ? ses facteurs différenciant ? etc.
- Quel est l'**écosystème global du modèle économique des immeubles à VIVRE BOIS** ? quelles sont ses spécificités ? ses atouts ? ses inconvénients ?
- Quels sont les **drivers des marchés adressés** (logement, bureau, hôtellerie) pour des immeubles à VIVRE BOIS ?
- c'est un **modèle d'économie circulaire et solidaire**. Le bois est un matériau qui permet le recyclage, le réemploi.

¹ BGH – Bâtiment Grande Hauteur

² Pour plus d'informations sur l'action collective, consultez le site : <http://www.adivbois.org/>

FINALITE DE L'ETUDE

Cette étude **viendra en complément des autres études** prospectives, quantitatives et qualitatives publiées et en cours (actions 7b, 8.1 et 12 du plan ADIVBOIS) et de l'étude de faisabilité (2) en rapport avec les solutions techniques envisagées (Action 10 du plan ADIVBOIS). Le triple objectif de l'ensemble de ces études consiste à nourrir :

- ❑ **les arguments de l'art d'habiter et de vivre dans les Immeubles à Vivre Bois** quelle que soit la destination des lieux (logement, hôtellerie, bureau) et les trois principes constructifs (CLT, colombage, poteaux poutre) **auprès du client final** (les usagers), des **utilisateurs** (personnel d'entretien, etc) et des **donneurs d'ordre** (acteurs des territoires, maitres d'ouvrage/Investisseurs et acteurs de l'immobilier)? Et les solutions à apporter
- ❑ **les 5 axes d'innovation³ des Immeubles à Vivre Bois**. L'étude concernée par ce cahier des charges devra se concentrer plus particulièrement sur l'innovation économique.
- ❑ L'analyse des **écarts et points de convergence des différents modèles constructifs (bois vs minéral/béton)?**

AXES DE REFLEXION

Afin de répondre aux enjeux de cette étude, les trois axes de réflexion sont donc :

- ❑ **Axe 1 : une analyse du « modèle économique des bâtiments Vivre Bois » :**
 - Evaluer le coût global d'un bâtiment bois (construction/aménagement intérieur/ameublement) ;
 - Calculer la rentabilité et le retour sur investissement d'un bâtiment bois, à court, moyen et long terme ;
 - Caractéristiques d'une construction d'un bâtiment bois :
 - Temps de mise en œuvre ;
 - Ratio résistance / poids ;
 - Caractéristiques pendant la période de construction (nuisances sonores relatives à d'autres typologies de constructions, par exemple) ;
 - Charges d'exploitation et charges inhérentes au logement bois comparées au béton ou autre matériau, comme par exemple les dépenses énergétiques (mais l'étude ne devra pas se limiter à l'aspect énergétique) ;
 - Durée de vie d'un bâtiment hors rénovation massive ;
 - Retombées sur l'économie quaternaire ;
 - Etc.
- ❑ **Axe 2 : une analyse stratégique « 360° » : replacer la construction d'un immeuble « Vivre Bois » dans son écosystème global**

³ **Innovation sociétale** : art d'habiter & de vivre autrement ; **Innovation patrimoniale** : expressivité architecturale et design des immeubles ; **innovation environnementale** : la nature dans la ville et la valorisation de la ressource Bois Français, et plus particulièrement celle des feuillus, **innovation économique** : valorisation immobilière et de son modèle économique ; **Innovation technique** : valorisation des trois systèmes constructifs et de son tissu industriel de l'amont à l'aval jusqu'à l'utilisateur.

- Retombées économiques (directes et indirectes), sociales (emplois, ...), environnementaux (cycle de vie, recyclage, post production, etc) induites ;
- Réponse aux enjeux énergétiques et environnementaux, avec un focus sur les caractéristiques acoustiques, thermiques et sismiques d'un immeuble Bois ;
- Capacité du « Vivre Bois » à répondre aux attentes sociétales et environnementales :
 - en quoi répond-il à l'évolution sociologique, aux modes de vie actuels et futurs , à l'émergence des nouveaux modèles économiques (cf : économie circulaire, etc)
 - comment s'insère-t-il dans les politiques d'urbanisme, de « villes vertes », de la transition énergétique ;
 - quelle est sa place dans le développement de la smart economy ? de la ville durable ? Bpos ? etc.;
 - Etc.
- Marchés adressés (principaux drivers) : logement, hôtellerie, bureau

❑ Axe 3 : une synthèse économique globale suivi de recommandations

- Synthèse des points 1 et 2, permettant d'évaluer l'attractivité globale de l'immeuble Bois, en privilégiant l'aspect économique au sens global : ROI du bâtiment lui-même, mais aussi analyse de sa valeur économique sur la durée en tenant compte des retombées induites ;
- Identification de produits ciblés (cf : bancaire, assurance, notice descriptive mai 1968⁴, etc) qui pourraient être créés pour favoriser la filière Immeuble Bois (construction et ameublement);
- Proposer de nouveaux indicateurs d'analyse économique d'un immeuble. Exemples : euros économisés / m² / an, bilan carbone, etc.

SELECTION DU PRESTATAIRE

Conjointement à la proposition financière, le prestataire choisi pour réaliser cette étude devra répondre aux critères suivants :

- ❑ **Capacité à analyser et digérer une quantité importante d'informations**, sachant que les différentes instances, partenaires et industriels de la filière bois, construction et ameublement, architecte et designer, fourniront une grande part de celles-ci et produira les contacts pertinents avec lesquels le prestataire pourra travailler pour construire ses bases de données ;
- ❑ **Prouver une capacité à travailler en mode collaboratif**, capacité qu'il pourra démontrer soit dans la démarche qu'il proposera pour réaliser la présente étude, soit par expertise de réalisations antérieures ;
- ❑ **Présenter une équipe (interne ou avec des partenaires qu'il aura choisis) qui dispose de compétences :**
 - **Financière** : facilité à construire des modèles économiques, à analyser des ROI, modéliser les modèles de financement, etc...
 - **Stratégique** : capacité à restituer les travaux financiers dans un contexte « 360° » plus global, bonne connaissance des grandes évolutions macro-économiques, technologiques, sociologiques, fiscales, réglementaires, financières/financements ... Capacité à se projeter dans un futur à court, moyen et long terme

⁴ Voir Arrêté du 10 mai 1968 fixant la Notice Descriptive prévue à l'article R.261 – 13 du code de la construction et de l'habitation (JO du 29 juin 1968)

- **Environnementale** : bonne connaissance des enjeux environnementaux et des analyses incontournables pour le calcul de l'attractivité économique globale d'une filière (= tenant compte de son « « éco-attractivité » »).
- **Economie de la construction et de la promotion** : bonne connaissance de la construction et de la promotion immobilière.

Si un ou plusieurs points ci-dessus ne sont pas couverts : quelle serait l'organisation et la méthodologie mise en place ?

DELAI, SUIVI & LIVRABLE

- Délai** : la date est fixée au 14 Octobre 2016
- Suivi de la prestation** : cette étude sera supervisée par la commission sous la supervision d'ADVIBOIS. Des points de rencontres intermédiaires seront prévus :
 - **Lancement (Date à définir** après la sélection du prestataire) : définition des orientations du guide d'entretien avec les différentes parties prenantes. Lors de cette réunion de lancement, il sera remis au prestataire des outils, des références d'études.
 - **Points de rencontres** (rythme à définir avec le prestataire) qui permettront de vérifier la cohérence de l'avancement de l'étude, d'ajuster éventuellement l'étude en fonction des premières analyses et retours.
 - **5 septembre 2016 : présentation de résultats intermédiaires à la commission Architecture Design Marketing ;**
- Livrable : Rapport sur l'étude d'opportunité/ Etude de marché pour le concept BGH :**
 - Rapport d'analyse sera remis en version papier aux différentes parties prenantes et sous un format électronique qui ne sera pas en PDF.
 - Proposition d'argumentaires pour convaincre les acteurs des territoires, les Maitre d'ouvrage/Investisseurs et les acteurs de l'immobilier et de la construction bois & design, structure & aménagement intérieur.

DOCUMENTS A REMETTRE LORS DE LA REMISE DE L'OFFRE

Les informations que le prestataire devra nous fournir :

- Equipe/référence ;
- Méthodologie envisagée ;
- Planning
- Liste des livrables
- Budget

MODALITE DE REPONSES

Les offres sont à adresser à :

CODIFAB
120 avenue Ledru Rollin
75 011 Paris

- en version papier : seul le texte faisant foi au **plus tard le jeudi 30 juin 2016 à midi (12h)**
- en parallèle en version numérique à info@advibois.org

Vous pouvez obtenir tout renseignement utile auprès de :

Marcel Chouraqui, directeur ADVIBOIS

Contact email : m.chouraqui@advibois.org

Marie-Cécile Pinson, AMO Architecture Design Marketing

Contact email : mariececile.pinson@wanadoo.fr

Portable : + 33 6 83 03 01 92