



Dossier de Presse : La maison environnementale



SOMMAIRE

<i>L'ambition</i>	2
<i>Les acteurs</i>	3
<i>Les modalités de l'opération</i>	4
<i>Concevoir et fabriquer des panneaux et charpentes prêts à être assemblés</i>	5
<i>Un mode de fabrication totalement industrialisé</i>	6
<i>La Gamme de maisons environnementales</i>	8
<i>Déploiement de l'offre au travers d'un réseau de concessionnaires dédiés</i>	9
<i>Annexes</i>	10

L'ambition

Optimiser un outil de production unique pour concevoir et distribuer dès 2009 une gamme de maisons environnementales pour primo accédants au travers d'un réseau de concessionnaires dans toute la France.

Capacité de production => 2 000 maisons par an

Une offre au cœur de la Demande

Une demande environnementale incontournable

Le bois, utilisé dans la fabrication des maisons environnementales, est le seul matériau naturel renouvelable à l'infini. De plus, il permet une réduction significative de l'« effet de serre », puisqu'un mètre cube de bois transformé équivaut à une tonne de CO₂ en moins dans l'air, tout en étant un isolant très performant (12 fois plus isolant que le béton).

L'ensemble de ces caractéristiques font de la maison ossature bois le seul habitat apte à répondre aux objectifs actuels et futurs imposés par le Grenelle de l'environnement, tels que la réduction des émissions de CO₂ ou le respect de la prochaine réglementation thermique (consommation < à 50 kWh/m²).

Une demande économique essentielle

L'industrialisation du process de fabrication offre plusieurs avantages tels que la réduction significative du coût de revient ainsi qu'une qualité constante et reproductible du produit. De plus, la fabrication industrielle de panneaux prêts à être assemblés permet de diviser les délais de chantier par deux grâce à une mise en oeuvre rapide. Ces économies d'échelle permettent d'offrir aux ménages, notamment aux primo accédants, une maison finie pour un prix inférieur à 100 000 euros. Dans un climat tendu où les ménages voient leur pouvoir d'achat diminuer, des biens à des prix supérieurs à leur capacité d'emprunt et des banques frileuses quant à l'octroi de prêts, la maison environnementale s'impose comme la solution la mieux adaptée à leurs attentes.

Une demande sociale forte

La fabrication en série de maisons éco-durables permet de réaliser une maison de qualité, respectant les futures normes environnementales et thermiques, accessible au plus grand nombre (< 100 000 euros). De plus, la rapidité de livraison et de construction des maisons permet une réactivité incomparable. Ainsi, la maison environnementale industrielle, qui bénéficiera des récentes lois mises en place pour faciliter l'accession sociale à la propriété (Maison à 15€/jour, Pass Foncier,...), est la réponse la mieux adaptée au besoin structurel de 500 000 logements en France.

Les acteurs

Cette opération est issue de la rencontre entre deux groupes leader mais surtout entre deux dirigeants ayant un seul et même objectif : construire la maison de demain.

L'un, **A.S.T Groupe** est promoteur, constructeur et lotisseur, spécialisé dans la construction de maison individuelle en France. Les ventes se font au travers de 9 marques différentes que cela soit en diffus (construction de maisons individuelles) ou en groupé (promotion).

L'autre, le **Groupe Jacob**, est spécialisé dans la fabrication industrielle de composant structuraux en bois pour la construction. Composants qui vont de la charpente aux éléments de parois horizontaux ou verticaux pour les maisons.

L'un est basé en Rhône-Alpes, l'autre dans la Nièvre. L'un est dirigé par Alain Tur, l'autre par Pascal Jacob, chacun de ces dirigeants ayant plus de 20 ans d'expérience dans l'immobilier.

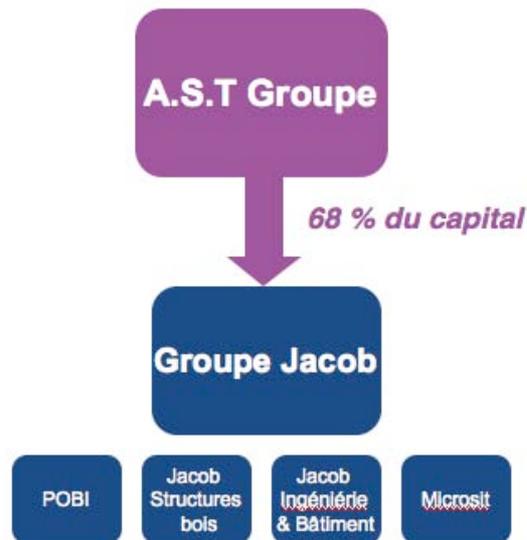
A l'initiative de cette opération, Alain Tur, qui a toujours su anticiper sur la demande du marché. Son offre actuelle de maisons individuelles est principalement dédiée aux primo-accédants avec des prix compris entre 60 000 € et 111 000 € (hors foncier) afin de coller à la capacité d'emprunt de ses clients.

Les nouveaux enjeux environnementaux et économiques du secteur l'ont fait réfléchir à la maison du futur. C'est pour cette raison qu'il s'est tourné vers la maison éco-durable, seule à offrir les meilleures performances écologiques, grâce aux matériaux utilisés (le bois) et aux performances énergétiques qui en découlent (isolation thermique,...). Pour ce qui est de l'aspect économique, seule l'industrialisation du process pouvait permettre des économies d'échelle importantes. Ainsi, l'idée de créer une usine, telle qu'il en existe en Allemagne et dans les pays nordiques a germé. Puis, en 2005, Alain Tur a découvert l'usine POBI du Groupe Jacob, spécialisée dans l'industrialisation des structures en bois pour la construction.

Cette rencontre déterminante a permis à ces deux entrepreneurs de mettre en commun leurs projets et leurs ambitions. Ainsi, leurs longues et nombreuses discussions ont abouti sur un accord de partenariat.

L'alliance du leader de la fabrication industrielle de maisons à ossature bois avec le leader de la construction et de la vente de maisons individuelles, au service des primo accédants. Cette association de savoir-faire et d'expériences entre A.S.T Groupe et le Groupe JACOB permettra, à travers un réseau de concessionnaires exclusifs, une intégration unique des compétences de la fabrication à la distribution de maisons environnementales à ossature bois.

Les modalités de l'opération



Le Groupe A.S.T Groupe a pris le contrôle à hauteur de 68 % du capital du Groupe Jacob.

Cette prise de participation concerne le Groupe Jacob et ses 4 entités :

- POBI,
- Jacob Structures Bois,
- Jacob Ingénierie & Bâtiment,
- Microsit.

Cette prise de participation majoritaire permet à A.S.T Groupe d'intégrer un nouveau relais de croissance et de devenir le leader de la construction de maisons à ossature bois en France avec une capacité de production annuelle de 2 000 maisons.

Concevoir et fabriquer des panneaux et charpentes prêts à être assemblés

Cette nouvelle offre apporte au marché de la construction une offre qualitative et certifiée, capable d'allier performances économiques et environnementales. Les produits qui sont fabriqués dans l'usine du Groupe JACOB sont les suivants :

- La charpente
- Les murs (parois verticales)
- Les planchers porteurs (parois horizontales)
- Les panneaux de toiture porteurs (parois obliques)

Pour les trois types de composants constituant l'enveloppe d'une maison, le process industriel est sensiblement le même :

- Une ossature bois porteuse comprenant des pièces de bois verticales et horizontales assemblées mécaniquement.
- Une paroi en panneaux de bois reconstitué (dit OSB) assurant le « contreventement » de la paroi.
- A l'intérieur, un isolant thermique d'épaisseur variable de 160 à 260 mm.
- Des barrières d'étanchéité (pare-pluie à l'extérieur, pare-vapeur à l'intérieur).
- Un parement intérieur en placoplâtre (ou autre matériau).
- Un parement extérieur. Pour les murs, plusieurs types de parements sont proposés : bardage bois, composites, enduit projeté sur un isolant extérieur, etc ...



Les panneaux intègrent également dès l'origine l'ensemble de la connectique, les menuiseries, les fermetures (fenêtres, volets roulants, portes,...) et les accessoires de finition. Tout cela dans un seul et même objectif : optimiser les délais de chantier afin que le produit livré prenne un minimum de temps à être assemblé.



De plus, ces panneaux prêts à être assemblés dès la sortie de l'usine sont les seuls en France à avoir l'Agrément Technique Européen et le marquage CE, gages de sécurité et de qualité.

Un mode de fabrication totalement industrialisé

L'**innovation** apportée par cette nouvelle offre est l'industrialisation totale du processus de fabrication. En effet, l'ensemble des composants principaux de la maison sont fabriqués à l'usine POBI, filiale du Groupe JACOB, à la Charité sur Loire.

Le site de production de 12 000 m² est entièrement robotisé. Il emploie **120 personnes** et comprend actuellement **10 chaînes de montage** conçues pour fonctionner en 3/8.

Bientôt, le site de la Charité sur Loire intègrera 10 000 m² supplémentaires, portant ainsi la surface totale de production à 22 000 m².

L'industrialisation du process offre de nombreux avantages et permet de réduire significativement le coût de revient. Ce savoir-faire industrialisé de **très haute technicité** assure une qualité sans pareil aux panneaux, parois et charpentes qui sortent de l'usine.

L'ensemble des produits de l'usine sont qualifiés, certifiés et répondent aux normes et exigences de la future réglementation thermique (RT 2012) ainsi qu'aux contraintes environnementales. D'ailleurs, le groupe JACOB est le **seul fabricant français** et le 2^{ème} européen à être titulaire du **marquage CE**. L'usine répond à un certain nombre de certifications reconnues comme l'ASQ SOCOTEC.

Le gros œuvre d'une maison n'est plus dépendant de la météorologie. Les finitions sont également plus simples grâce à la standardisation des tâches et l'usinage numérisé pour l'assemblage de certains éléments de structure.

Le temps de construction en usine d'une maison de type T4 (85m² habitables), gros œuvre et charpente, est de l'ordre d'une quarantaine d'heures (charpente inclus), alors qu'il faut compter environ deux mois pour une maison dite « traditionnelle » (ensemble des travaux réalisés sur le chantier).

Une fois sortis d'usine les différents éléments (parois, panneaux, charpente) sont transportés par camion sur le chantier. Ils sont assemblés et subissent sur place les dernières finitions. Le second œuvre qui peut débuter sans attendre permet de diviser les délais de chantier par 2.

Cette fabrication standardisée et industrielle permet de réaliser des gains de temps considérables et supprime au maximum les contraintes météorologiques rencontrées sur les chantiers traditionnels. Ainsi, grâce à A.S.T Groupe il ne faudra plus que 3 mois pour avoir une maison de qualité respectant les meilleures normes environnementales.



La Gamme de maisons environnementales

Cette association de savoir-faire et d'expériences entre A.S.T Groupe et le Groupe JACOB permet une intégration unique des compétences de la fabrication à la distribution des maisons environnementales.

L'offre de maisons environnementales est une adaptation des modèles à succès d'A.S.T Groupe dédiée aux primo-accédants. La collection est composée de 42 maisons environnementales respectant, dès présent, les futures normes du Grenelle de l'environnement (Basse Consommation d'Energie).

Les régions ayant chacune leurs besoins et leurs caractéristiques propres, les modèles seront déclinés selon les particularismes esthétiques locaux.

Ainsi, 7 modèles allant de 80 m² à 100 m² (2/3 ou 4 chambres) seront distribués sur les régions du Sud et de Rhône Alpes dans le style dit « provençal ». Tandis que 7 autres modèles de 2/3 ou 4 chambres également, à destination des régions Nord et l'Île de France seront déclinés en version « centre france ».

Les futurs acquéreurs auront accès à un pack environnemental supplémentaire leur permettant de rendre leur maison toujours plus respectueuse de l'environnement. Ces packs comprendront : une réserve d'eau de pluie, l'installation de panneaux solaires,...

Les propriétaires pourront en agence choisir leur modèle de maison et l'agencement de leurs pièces. Tout comme une maison « traditionnelle »/dans les agences actuelles d'A.S.T Groupe, ils choisiront, parmi une large sélection, leur carrelage, leur parquet ou encore leurs meubles de salle de bain.

La grande nouveauté pour l'acquéreur tient aussi au délai de livraison réduit.

Une fois le bon de commande signé, la maison peut être livrée clés en main en trois mois, à comparer avec le délai moyen de 6 à 8 mois traditionnellement enregistré pour la maison béton.

Déploiement de l'offre au travers d'un réseau de concessionnaires dédiés

L'ensemble de la gamme de maisons environnementales sera principalement distribuée au travers d'un réseau de 60 concessionnaires répartis dans la France entière. Chacun de ces concessionnaires aura pour objectif la vente de 25 maisons par an. Cet objectif étant le seuil limite afin d'éviter tout cannibalisme avec les autres marques du groupe et d'autre part, d'assurer un suivi rigoureux de la pose de la structure bois par une équipe intégrée.

L'implantation des concessionnaires se fera selon les critères et savoir-faire d'A.S.T Groupe qui reposent sur une étude approfondie en amont de chaque implantation. Les premières concessions étant implantées dans les régions historiques du Groupe : Rhône-Alpes et Bourgogne.

Chaque concessionnaire sera formé par les équipes d'A.S.T Groupe aux techniques de ventes ainsi qu'au montage et au suivi de chantier. L'ensemble de ces compétences étant indispensable pour la bonne gestion d'une concession de vente de maisons environnementales.

Cependant les concessions ne seront pas le seul vecteur de distribution. En effet, l'offre de maisons environnementales, de part ses qualités thermiques, énergétiques et son prix, rassemble l'ensemble des critères requis par les bailleurs sociaux.

Ainsi, les marchés publics avec un besoin croissant de logements sont un autre circuit de distribution de ces maisons. Le Groupe JACOB, déjà présent au travers du produit ossature bois, va compléter son offre en proposant la réalisation complète des logements en s'appuyant sur les neuf centres techniques d'A.S.T Groupe.

De plus, un autre marché s'ouvre également à A.S.T Groupe et le Groupe JACOB, celui de la rénovation. Avec près de 180 000 logements publics à remettre aux normes thermiques, le marché de la rénovation du bâti existant constitue également un vecteur de développement significatif grâce à cette offre adaptée.

Pour une part moins importante, la gamme de maisons environnementales sera également proposée au travers de catalogues à l'ensemble des constructeurs de maisons individuelles qui n'auront pas les moyens et/ou la structure pour les réaliser.

L'ensemble de ces circuits de distribution ouvre à A.S.T Groupe et au Groupe JACOB de belles perspectives de développement et de croissance.



Annexes

- Présentation d'A.S.T Groupe
- Présentation du Groupe Jacob
- Références et Sources



A.S.T GROUPE

A.S.T Groupe, spécialiste de la maison individuelle, a été créé en 1993 par deux frères passionnés des métiers de la construction : Alain et Sylvain Tur. En 15 ans, A.S.T Groupe est devenu l'un des principaux acteurs du marché français et s'est positionné comme le leader des constructeurs sur les régions Rhône-Alpes et Bourgogne.

Constructeur, promoteur, aménageur, A.S.T Groupe s'est inscrit en 2000 sur le marché libre de la Bourse de Paris puis a procédé à son transfert en 2004 sur l'Eurolist C de NYSE Euronext.

A.S.T Groupe se différencie par sa stratégie multimarques qui lui permet une pénétration forte et rapide du marché sur ses secteurs d'implantation. A.S.T Groupe

Le métier de constructeur de maisons individuelles

Le métier de constructeur consiste à coordonner les réalisations de maisons sur des terrains appartenant aux acquéreurs : A.S.T Groupe est alors « maître d'œuvre ».

A.S.T Groupe exerce le métier de constructeur au travers de cinq marques : Créa Concept, Villa JB, Villas Trident, Villas Club et Top Duo. Chacune de ces marques possède sa spécificité.

Top Duo® est la marque phare de l'offre d'A.S.T groupe. Top Duo s'est rapidement imposée comme la première maison « low cost » du marché français. Son succès est dû à son concept original permettant au futur propriétaire de s'impliquer dans la réalisation de sa maison en supervisant intellectuellement les travaux de second œuvre tout en lui offrant un maximum de sécurité, de choix, de qualité, de garanties et d'assurance.

Les métiers de promoteur et aménageur

A.S.T Groupe en tant que promoteur est l'interlocuteur privilégié des collectivités locales et construit sur des terrains qui lui appartiennent. A.S.T Groupe est ainsi « maître d'ouvrage » et met son savoir-faire au service de l'urbanisation de ses secteurs d'implantation. Les constructions s'effectuent alors dans le cadre du contrat VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) et sont donc des actes notariés.

Le métier d'aménageur, plus communément appelé « lotisseur », consiste en l'achat de terrains, la division en lots, et la viabilisation des parcelles qui définissent ainsi le lotissement.

A.S.T au travers des ses marques A.S.T Promotion et Les résidences Villas trident veille à apporter un maximum de cohérence dans la gestion du territoire (programmes adaptés en habitats groupés et petits collectifs).

A.S.T Groupe en quelques chiffres

Effectifs : 270 personnes

CA 2007 : 90,6 M€

Résultat opérationnel 2007 : 4,7 M€

*20 bd Charles de Gaulle – 69153 Décines Charpieu Cedex
Tel : + 33 (0)4 72 81 64 64 – Fax : + 33 (0)4 72 81 42 35
www.ast-groupe.fr*

LE GROUPE JACOB

Le Groupe Jacob est une entreprise familiale créée en 1929. Aujourd'hui, Société Anonyme au capital de 1 276 298 €, le groupe est dirigé par Pascal Jacob depuis 1993, Président du Conseil d'administration.

Le Groupe Jacob fonde sa réussite sur sa capacité à répondre à l'ensemble des besoins du marché de la construction. A la clé, une offre structurée autour de deux pôles industriels et deux entités de services, qui donnent au groupe toute la dimension d'un partenaire industriel de la construction durable.

Quatre entités au service de la réussite

POBI (Panneaux et Ossature Bois Industriels)

POBI est spécialisé dans la fabrication de composants industrialisés : murs, panneaux, planchers, éléments de toiture. Avec 600 unités de logements* sorties des ateliers en 2007 et 2 300 par an prévues en 2010, Pobi se place en véritable leader des solutions pour la structure et l'enveloppe industrielle des bâtiments.

Jacob Structures Bois

Jacob structures bois est spécialisé dans la fabrication de charpentes industrielles et traditionnelles destinées au marché de la construction. La production de charpentes industrielles et traditionnelles totalise 2 500 unités de logements* par an.

Jacob Ingénierie et Bâtiment

Jacob Ingénierie et Bâtiment permet au groupe de se positionner sur des appels d'offres de logements collectifs ou groupés, logements sociaux, bâtiments de services, complexes de loisir... La Recherche&Développement fait partie intégrante de la stratégie du groupe.

Microsit Welcom

« Microsit Welcom » accompagne les artisans, architectes, PME/PMI, dans leurs projets technologiques (création, hébergement et développement de sites Internet,...). Avec plus de 200 projets Internet à son actif, Microsit Welcom est à l'origine du portail de la filière bois francophone : www.le-bois.com.

Le Groupe Jacob a lancé en 2007 un plan d'investissement immobilier et mobilier important qui lui permettra de changer de dimension d'ici 2010 avec une surface de production totale de 22 000 m², une capacité de production de 2 000 logements par an pour un chiffre d'affaires prévisionnel de 30 M€.

Groupe Jacob en quelques chiffres

Effectifs : 120 personnes

Chiffre d'affaires 2007 : 14 M€

Marge d'exploitation 2007 : 6 % du CA

Production POBI : 1 000 unités de logements* en 2008

Production de charpentes : 2 500 unités de logements

* unité de logement : sur la base d'un F4

Zone industrielle des Bertranges – Rue de la Vallée Piquet – 58400 La Charité sur Loire

Tel : + 33 (0)3 86 70 94 60 – Fax : + 33 (0)3 86 70 94 61

www.groupejacob.com

RÉFÉRENCES ET SOURCES

- Association Française des Constructeurs Bois (AFCOBOIS) : www.maisons-bois.org
- Etude AFCOBOIS / Caron Marketing – Octobre 2008
- Production industrielle « Le bois en chiffres » - Etude 2008 – Ministère de l'Economie de l'industrie et de l'emploi
- Direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction – Réglementation thermique 2005 - Ministère de l'Economie de l'industrie et de l'emploi