



Habitat modulaire : d'un marché de niche à un marché de masse

Nouvelles attentes des utilisateurs, transformation de la chaîne de valeur, nouveaux entrants...un modèle économique se met en place

Une étude pour

Évaluer

la taille du marché de l'habitat modulaire et son potentiel à moyen terme

Identifier

les facteurs favorisant la demande pour ce nouveau mode de construction

Analyser

les disruptions induites par l'habitat modulaire au niveau de la chaîne de valeur et de l'écosystème d'un projet immobilier

Anticiper

l'entrée d'acteurs extérieurs à l'industrie immobilière et dessiner les scénarios à horizon 2025



ÉDITO

LE FUTUR DE L'HABITAT SERA ÉVOLUTIF, MODULABLE ET FLEXIBLE

Nouveaux besoins, nouveaux usages

Conteneurs aménagés, cabanes connectées au design contemporain, maisons imprimées en 3D, pavillons en ossature bois « démontables », « tiny houses » mobiles, mais aussi immeubles traditionnels de grande hauteur, dont l'aménagement des appartements est conçu comme des modules amovibles et transformables... l'habitat modulaire sous toutes ses formes s'installe progressivement dans le paysage de l'immobilier résidentiel. Jusque-là dédiée à des marchés de niche, l'offre s'est développée en même temps qu'elle s'est diversifiée. L'engouement pour les filières sèches et éco-compatibles, les contraintes croissantes sur les budgets des ménages, l'évolution des modes de vie sont autant de tendances de fonds qui restructurent la demande et font émerger de nouveaux besoins immobiliers. Parallèlement, la hausse continue des coûts de construction crée un appel d'air pour des modes de construction alternatifs.

L'industrie immobilière entre dans une nouvelle ère

Limité jusqu'à récemment à des programmes de taille relativement confidentielle, le marché de l'habitat modulaire se trouve aujourd'hui à une charnière. Divers leviers doivent être actionnés pour passer à la vitesse supérieure. Cette étude a pour objet d'identifier ces leviers et de construire les scénarios permettant de les activer : comment le modèle économique va-t-il évoluer, notamment au niveau de la structure de prix ? Quels segments de clients seront les plus porteurs au cours des cinq prochaines années ? Quels peuvent être les freins au développement de ce marché et comment les contourner ? Quels nouveaux services l'habitat modulaire va-t-il développer et pour quel potentiel ? Le calcul d'un ROI de programme d'habitat modulaire répond-il aux mêmes règles que l'immobilier « traditionnel » ? ...

Un marché en ébullition

L'enjeu est significatif car l'habitat modulaire est à l'origine d'un nouvel écosystème. L'arrivée de groupes comme Ikea, Amazon ou Airbnb témoigne de cette révolution. Et la liste des nouveaux entrants ne fera que s'allonger. Le logement modulaire offre, en effet, à de nombreux secteurs connexes un territoire de diversification. Les acteurs technologiques (Contech, PropTech...) sont également au cœur de cet écosystème qui se met en place. Au niveau des acteurs « traditionnels », les géants de la construction comme Eiffage, Bouygues ou Homdyssee (Crédit Agricole Immobilier) se positionnent, concurrencés par une atomisation de TPE bien ancrées localement.

A cet écosystème en pleine ébullition, s'ajoute un enjeu systémique : conçu comme un concept global de cadre de vie, le développement d'un programme d'habitat modulaire exige une approche collaborative du processus création/réalisation/commercialisation, impliquant dès l'amont un périmètre d'intervenants élargi aux acteurs de l'ameublement, de la Smart Home, des Contech, ...

Dans l'habitat modulaire, on ne vend plus des m² mais un concept global de cadre de vie, où la valeur ajoutée se trouve autant dans l'agencement, l'ameublement, les services additionnels proposés, que dans le bâti lui-même.

LES + DE L'ÉTUDE

- > La première étude sur la construction modulaire qui analyse en détail le marché de l'habitat
- > Une analyse approfondie du modèle économique
- > Une approche volontairement prospective, qui identifie les disruptions que l'habitat modulaire provoquera au niveau de l'écosystème de l'immobilier résidentiel

SOMMAIRE DE L'ÉTUDE

Synthèse : les points clés et principaux enseignements de l'étude

01 Périmètre et segmentation

Périmètre : l'immobilier résidentiel (maison individuelle, immeuble de grande hauteur) sous forme d'habitat modulaire

Segmentation stratégique du marché

02 La réalité du marché de l'habitat modulaire aujourd'hui

Les différentes familles d'offre

Les profils de clients

Les facteurs clés de succès du modèle

Les leviers de différenciation au sein de ce nouvel écosystème

La taille du marché en 2018 et son potentiel à moyen terme

03 Les drivers du marché

Un environnement (économie, écologie, sociologie, technologie,...) favorable à la demande d'habitat modulaire

Un relais de croissance pour des filières connexes

04 Passer d'un marché de niche à une taille plus significative

Benchmark : comment d'autres filières ont réalisé le passage de marché de niche à marché de masse

Enseignements pour la filière de l'habitat modulaire

05 Le modèle financier de l'habitat modulaire

« Cadre de vie » versus « m² »

Les spécificités du ROI de l'habitat modulaire

06 Un potentiel disruptif pour l'industrie immobilière

Grande Distribution, Ameublement, Bricolage, Contech, etc. : de nouveaux profils d'acteurs s'invitent dans la danse ...

Le processus de réalisation d'un programme d'habitat modulaire : collaboratif, périmètre élargi d'intervenants,...

07 Scénarios à horizon 2025



Exemples d'acteurs analysés dans l'étude

- Airbnb
- Amazon
- Art et Bois Créations
- Bodard Construction Modulaire
- Bouygues Immobilier
- Citeden
- Cougnard Groupe
- Crédit Agricole Immobilier
- Cubik
- Dubldom
- Eiffage
- Everlia
- Google
- Green Habitat
- Habx
- Ikea
- Katerra
- Leroy Merlin
- Maisons Number One
- Novablok
- Oui Home
- Vinci Immobilier
- WeLive
- Woodeum
- ... et bien d'autres !

Quel renouveau pour le marché de l'immobilier commercial, Juin 2019

Transformation des modèles et création de nouvelles sources de valeur : perspectives du marché à horizon 2022 et 2025

Les nouveaux enjeux de la promotion immobilière, Décembre 2018

Évolution des usages, nouvelles technologies et défis énergétiques transforment les attentes du marché

Le marché français du coworking et du coliving, Octobre 2018

De nouvelles perspectives pour l'industrie immobilière et les opérateurs touristiques

Vous souhaitez disposer sur ce sujet d'une étude ad'hoc ou d'une analyse personnalisée ?

Une présentation orale des résultats de cette étude auprès de vos équipes ?

Contactez notre Service Clients :

Tél : 01 49 53 63 00 - Email : etudes@lesechos.fr

NOTRE EXPERT



Sabrina TIPHANEUX

Responsable du pôle
BTP-Immobilier

stiphaneaux@lesechos.fr

Retrouvez-la sur  

COMMANDE DE L'ÉTUDE HABITAT MODULAIRE : D'UN MARCHÉ DE NICHE À UN MARCHÉ DE MASSE

Version PDF

- ☐ Pour 1 utilisateur
2 950 € HT - 3 112,25 € TTC (TVA à 5,5%)*
- ☐ De 2 à 5 utilisateurs
3 835 € HT - 4 045,93 € TTC (TVA à 5,5%)*
- ☐ De 6 à 10 utilisateurs
4 425 € HT - 4 668,38 € TTC (TVA à 5,5%)*
- ☐ Plus de 10 utilisateurs* : Nous contacter

Option papier

- ☐ Oui je souhaite recevoir un ou plusieurs exemplaires papier pour
295 € HT (TVA à 5,5%) l'unité, en plus de l'achat d'une version PDF.

Nombre d'exemplaires : _____

*L'article L.122-5 du Code de la propriété intellectuelle n'autorise que les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective.

Coordonnées de l'utilisateur final (Si plusieurs utilisateurs, nous communiquer leurs coordonnées accompagnées de ce bon de commande)

Nom : _____ Prénom : _____

Fonction : _____ Société : _____

Adresse : _____

Tél. : _____ E-mail : _____

Facturation :

Société : _____

Adresse : _____

Contact : _____

Version papier

- ☐ 2 950€ HT - 3 112,25 € TTC (TVA à 5,5%)

Présentation orale par l'expert auprès de vos équipes :

Nous contacter pour un devis. Prestation possible seulement avec l'achat de l'étude

Code mailing : A074INTEI

Règlement :

- ☐ Virement (RIB 31489/00010/00219548733/47
Crédit agricole - CIB)
- ☐ Chèque à l'ordre des Echos Solutions
- ☐ Carte bancaire sur lesechos-etudes.fr
- ☐ Règlement à réception de facture

Date : / /

Signature :

LesEchos
ÉTUDES

Service Clients - 10 boulevard de Grenelle - CS 10817 - 75738 Paris Cedex 15
Tél. : 01 49 53 63 00 - Mail : etudes@lesechos.fr

WWW.LESECHOS-ETUDES.FR