

ÉTUDE NATIONALE DES COÛTS DE LA CONSTRUCTION BOIS

2025



PRÉAMBULE

Fibois France est l'association regroupant et fédérant les 12 inter-professions régionales de la filière forêt-bois. Elle a pour objectif de les accompagner dans leurs missions en favorisant la concertation inter-régionale et nationale, et le développement d'outils collectifs au service de la filière forêt bois.

Elle favorise les échanges et permet ainsi la mutualisation des actions. L'ancrage régional et l'intervention des équipes de terrain sur tous les secteurs de la filière permet d'agir de l'amont à l'aval auprès de tous les publics.

Le réseau Fibois France, dans le champ de la construction, accompagne notamment les collectivités, maîtres d'œuvre, établissements publics territoriaux, sociétés d'économies mixtes, bailleurs, promoteurs... Afin qu'ils prennent davantage en compte, dans leurs cahiers des charges, l'utilisation de matériaux écologiques et durables. Cet accompagnement permet à ces acteurs de disposer d'informations fiables et précises pour faire le choix du bois.

Dans le cadre de ses missions et avec l'accompagnement de l'ADEME, FIBOIS France analyse l'évolution des coûts relatifs à l'intégration des solutions bois et biosourcés dans les projets de bâtiments.

1 LE LOGEMENT

Notre méthodologie de travail peut se résumer en trois grands principes :

- **Premier principe** : Respecter les données fournies par les porteurs de projets au sein des matrices définies en préambule.
- **Second principe** : Rester objectif et pour cela nous avons à notre disposition uniquement les informations fournies dans ces matrices (dont vous trouverez la trame en annexe, pour mémoire).
- **Troisième principe** : Intégrer notre savoir-faire pour « questionner » les données et en sortir des statistiques fiables. Ce n'est malheureusement pas toujours possible en fonction du nombre de matrice.

En cas d'un nombre de matrices analysées sur une thématique, inférieur à 10, nous indiquons que l'analyse statistique n'est pas optimale.

En complément de notre analyse, le réseau de l'Untec est sollicité pour donner un avis et fournir un témoignage sur ce qu'il observe en région. L'UNTEC est l'union nationale des économistes de la construction avec une implantation dans chaque région Française, à l'instar de FIBOIS.

Les économistes de la construction sont les professionnels sachants et experts de la donnée économique des projets de construction. A ce titre, leur avis est précieux pour fiabiliser la présente analyse.

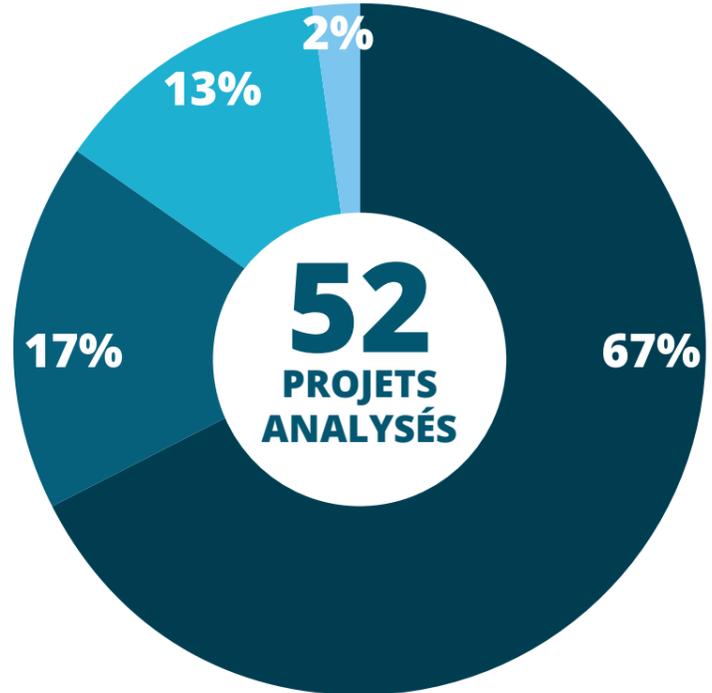


RÉPARTITION DES MATRICES

2/3 des matrices sont des projets de logements collectifs

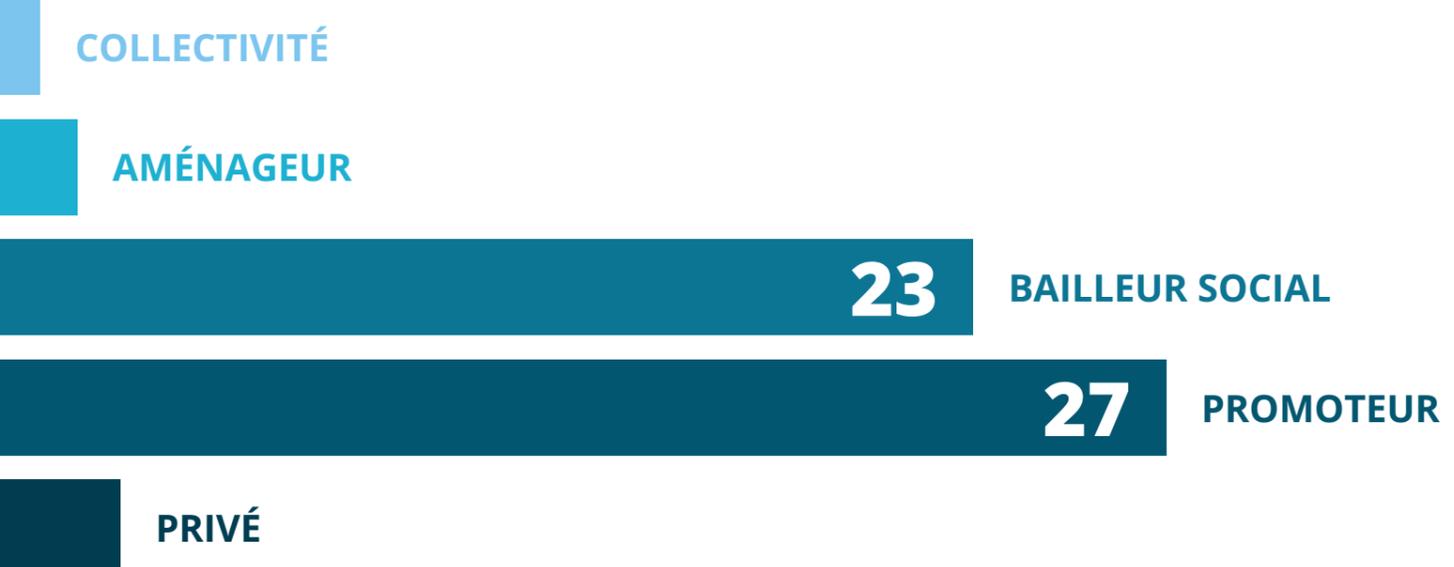
Logements individuels et mixtes (collectifs + individuels) représentent 19% des projets analysés et 13% pour les logements intermédiaires (considérés comme des collectifs par les réglementations thermiques).

- COLLECTIF
- INDIVIDUEL
- INTERMÉDIAIRE
- COLLECTIF + INDIVIDUEL



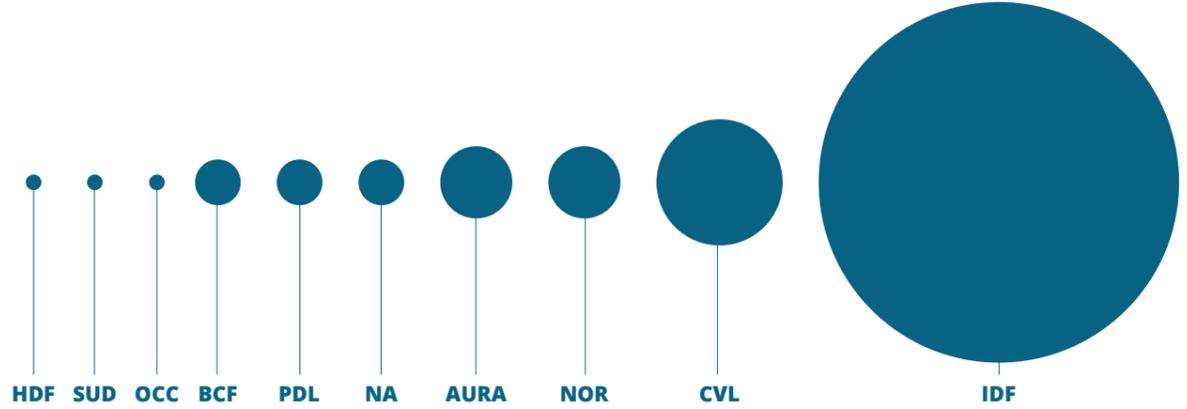
NOMBRE DE MATRICES PAR TYPE DE MAÎTRE D'OUVRAGE

Les matrices de logements sont quasi équitablement réparties entre donneurs d'ordres publics (23 projets) (Bailleurs + Aménageurs) et donneurs d'ordres privés (29 projets) (Promoteurs + Privés)



NOMBRE DE MATRICES PAR RÉGION

Les matrices sont sur-représentées en IDF en raison des données issues de l'étude de 2022. Cela a un impact sur les ratios constatés à l'échelle nationale, car ils sont souvent situés en zone urbaine.



RATIOS BRUTS SANS ANALYSE

Les ratios sont maintenant actualisés à la date de valeur de Janvier 2025 concernant le BT01 (Dernier index BT connu à la rédaction du présent rapport en Mars 2025) : BT 01 de 132 points.

Pour permettre une comparaison entre projets, nous retirons les coûts des aménagements extérieurs et des infrastructures car ils sont très variables en fonction du terrain d'implantation, et empêchent une comparaison du bâtiment "hors sol".

1 962 €
HT/m² SHAB (en valeur Janv 25)

Ratio moyen en Euros HT/m² SHAB pour la construction des 51 projets hors aménagements extérieurs et hors infrastructure et adaptation au sol. (L'un des projets n'indique pas la surface SHAB, il est donc exclu de cette analyse)

1 809 €
HT/m² SdP (en valeur Janv 25)

Ratio moyen en Euros HT/m² SdP pour la construction des 52 projets hors Aménagements extérieurs et hors infrastructure et adaptation au sol.

IMPACT DU TYPE DE LOGEMENT *

13%
7,3%
19,7%

Moyenne des Ratios en €HT/m²SHAB des projets en valeur Janvier 2025 selon la typologie des logements.

L'écart constaté entre collectifs et individuels est de 13% **en faveur des logements individuels.** Cohérent, la structure des logements individuels est plus simple.

L'écart constaté entre individuels et intermédiaires est de 7.33% **en faveur des logements intermédiaires.** Cohérent, la superposition de 2 logements intermédiaires optimise les coûts.

L'écart constaté entre collectifs et intermédiaires est de 19.69% **en faveur des logements intermédiaires.** Cohérent, la superposition de 2 logements intermédiaires tout en conservant une structure simple optimise les coûts.

* Attention analyse statistique non-optimale

Moyenne des Ratios en €HT/m²SHAB des projets selon le mode de passation des marchés.

L'écart constaté entre AO (Appel d'offres) Public type Loi MOP et Gré à Gré est de 3.37 % **en faveur du Gré à Gré (Marchés privés).**

L'écart constaté entre AO Public type Loi MOP et Conception-Réalisation est de 28 % **en faveur du Marché Public type Loi MOP.**

L'écart constaté entre Gré à Gré et Conception-Réalisation est de 32.61 % **en faveur du Gré à Gré.**

* Attention analyse statistique non-optimale

IMPACT DES MODES DE PASSATION *

3,4%
28%
32,6%

Les montants de la conception-réalisation ne précisent pas s'ils incluent les honoraires de maîtrise d'œuvre en plus des frais de l'entreprise générale, ce qui pourrait expliquer une partie de l'écart de 28 % avec le marché public de type Loi MOP. **Cependant, les retours d'expériences montrent que cet écart reste plus important que la seule addition de ces coûts (travaux + honoraires), indiquant que la conception-réalisation est globalement plus coûteuse qu'une consultation classique de type Loi MOP.**

IMPACT DU TYPE DE MAÎTRE D'OUVRAGE

3 à 5,6%

Moyenne des Ratios en €HT/m²SHAB des projets en valeur Janvier 2025 selon le statut des Maîtres d'ouvrage.

L'écart constaté entre les 2 typologies de MOA (privée ou publique) est de 3 à 5.56% **en faveur de la MOA Privée**

IMPACT DES TYPES D'ENTREPRISES

7 à 13%

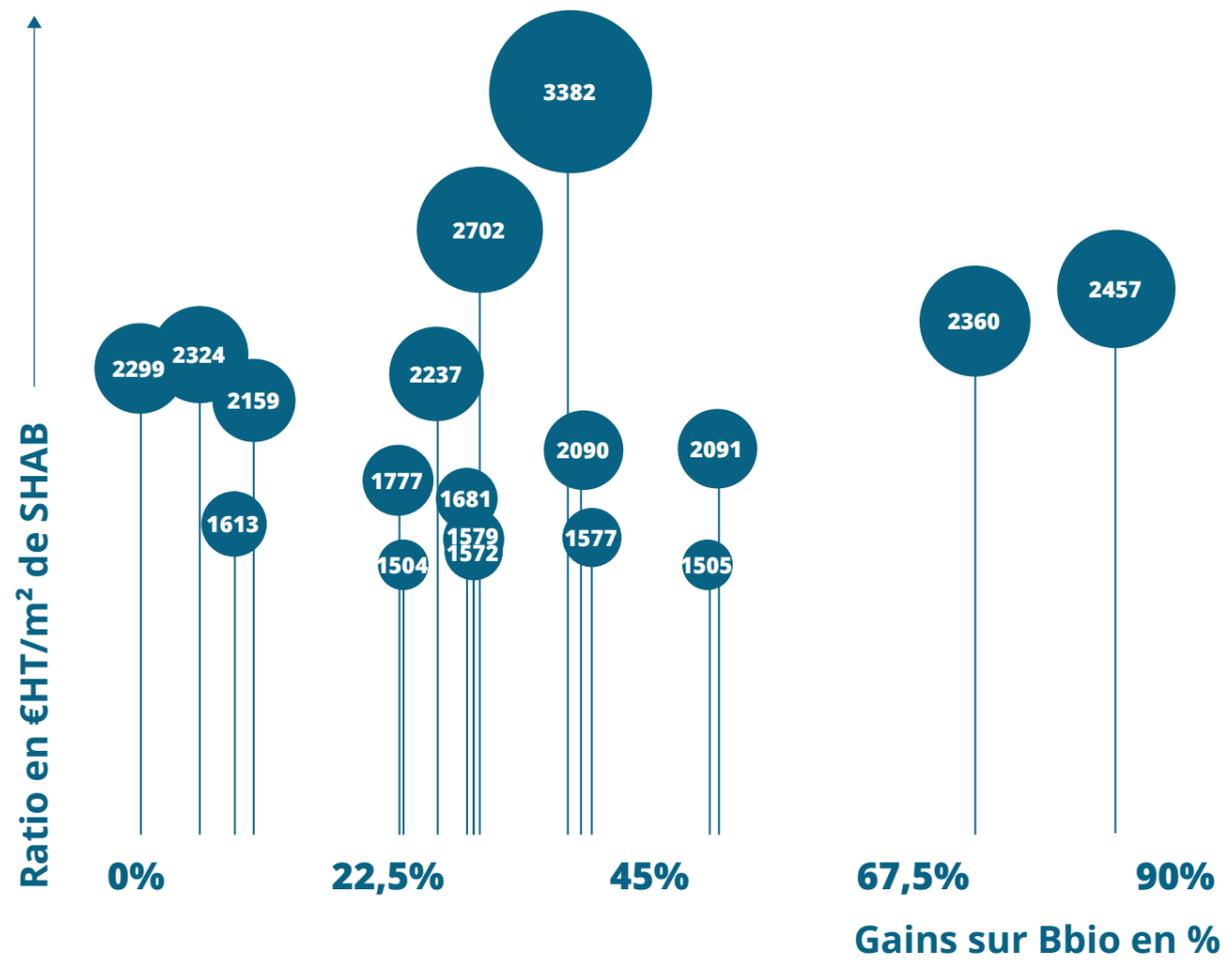
L'écart constaté entre les 2 typologies d'entreprises est de 7 à 13 % en faveur d'une dévolution en Corps d'Etat séparés. Cet écart semble cohérent avec les constats habituels.

Moyenne des Ratios en €HT/m²SHAB des projets en valeur Janvier 2025 selon le type d'entreprises.

Les coûts moyens de construction, hors infrastructure, adaptations au sol et aménagements extérieurs, varient selon le mode de réalisation des projets. Pour les opérations menées en entreprise générale ou en macro-lot, le coût moyen est de 2 010 euros hors taxes par mètre carré de surface habitable (SHAB) et de 1 962 euros hors taxes par mètre carré de surface de plancher (SdP). Pour les projets réalisés en corps d'état séparés, ces coûts s'établissent à 1 865 euros hors taxes par mètre carré de surface habitable et à 1 705 euros hors taxes par mètre carré de surface de plancher.

IMPACT DE LA PERFORMANCE THERMIQUE

Moyenne des Ratios en €HT/m²SHAB des projets en valeur Janvier 2025 selon la performance thermique.



Chaque bulle représente un projet classé selon le gain déclaré sur le Bbio par rapport à la RT2012.

Le Bbio représente la performance intrinsèque de l'enveloppe du bâtiment et de sa conception Bioclimatique. Il est donc représentatif des performances thermiques qu'apportent la construction bois.

En moyenne, le gain sur le Bbio des projets analysés est de **32%** ! Cela correspond à l'effort optimal pour rendre les projets RT2012 conformes à la RE2020.

32%

En moyenne, le gain sur le Cep (consommations conventionnelles) des projets analysés est de **49.48%** ! Bien au-delà de l'effort pour rendre les projets RT2012 conformes à la RE2020 (que l'on estime à 20%).

49,5%

IMPACT DE LA LOCALISATION DU PROJET

Ratio moyens par €HT/m²SHAB hors infra + VRD (Janv 25)

+21,1%

DE DIFFÉRENCE

1 695

Contexte PERI-URBAIN (5 projets)

2 053

Contexte URBAIN (19 projets)

+32,7%

DE DIFFÉRENCE

1 560

En milieu rural (8 projets)

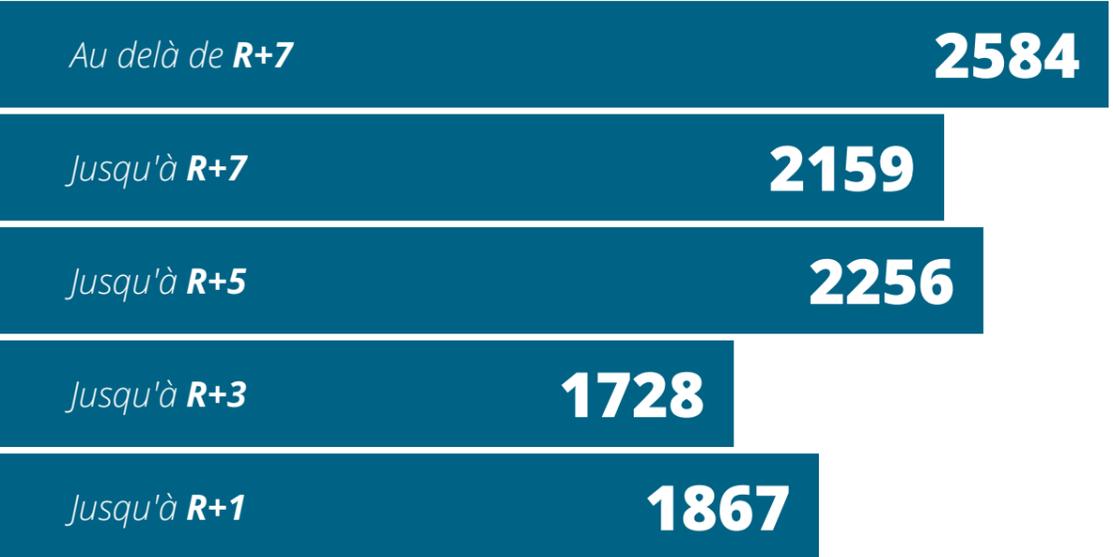
2 070

Dans une ZAC (17 projets)

Entre contexte ZAC et contexte rural, l'écart est de **+32,7%**

IMPACT DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS *

Moyenne des Ratios en €HT/m²SHAB des projets en valeur Janvier 2025 selon le nombre de niveau.
* Analyse statistique non-optimale



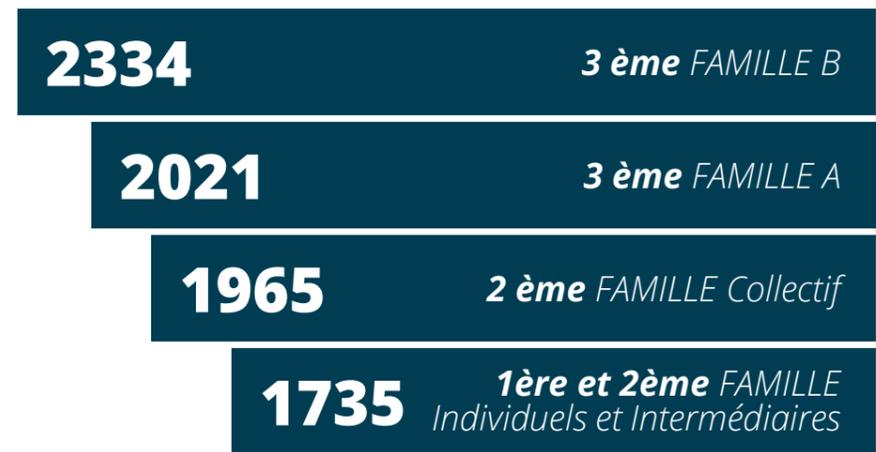
La hauteur des constructions impacte le coût en relation avec les effets de seuils de la réglementation incendie.

Moyenne des Ratios en €HT/m²SHAB des projets selon le classement incendie.

IMPACT DU CLASSEMENT INCENDIE

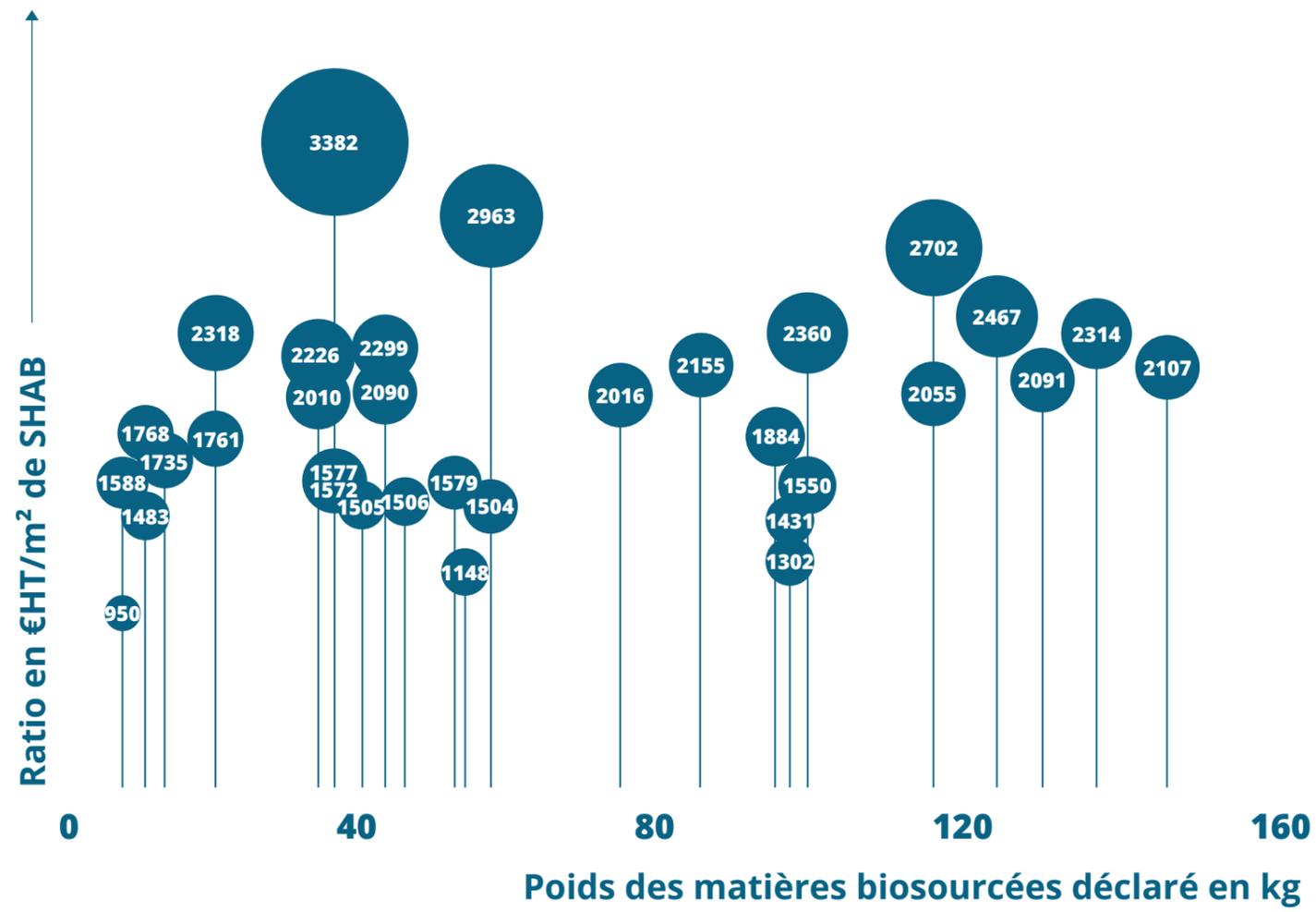
Le passage de la deuxième Famille des logements collectifs, à la troisième famille B implique ici un surcoût de + 18.7 %.

Pour mémoire, concernant les projets en structure béton ou maçonnerie avec des prix en valeur Janvier 2025, le surcoût entre deuxième et troisième famille (A et B) est estimé à 4.12%.



Graphique de répartition des ratios €HT/m²SHAB selon le poids de matières biosourcées déclaré.

IMPACT DU NIVEAU DE MATIÈRE BIOSOURCÉE



64kg/m²

En moyenne, le poids de matières biosourcées des projets analysés est de 64kg/m² Sdp.

En première approche, cela correspond à un niveau de 32 kg de Stock C selon le nouveau label Bâtiment Biosourcé de 2024, donc au niveau 2 de ce nouveau label.

Ce niveau de matière biosourcée correspond à une performance environnementale conforme au seuil 2028 de la RE2020.

En moyenne, les projets bois analysés sont donc en avance de phases sur les enjeux de décarbonation.

ET À PERFORMANCES ÉGALES ?

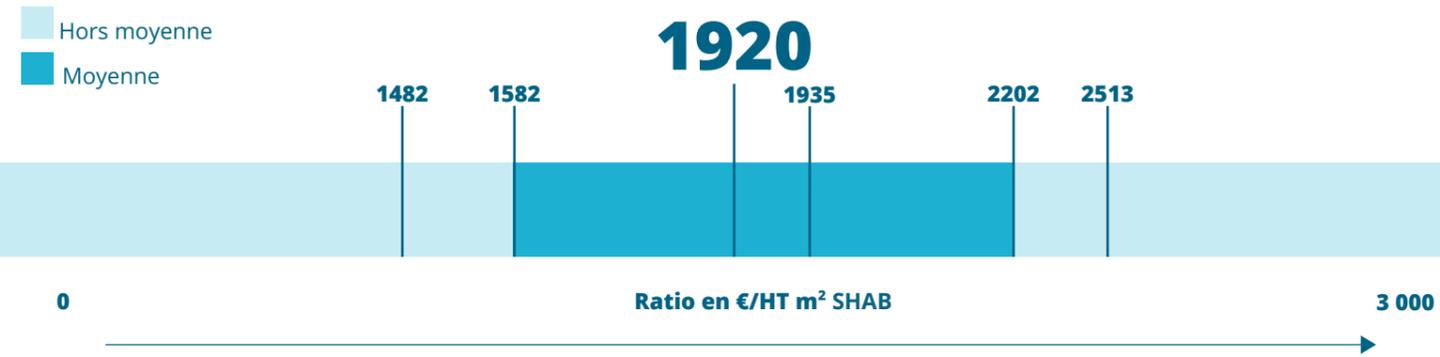
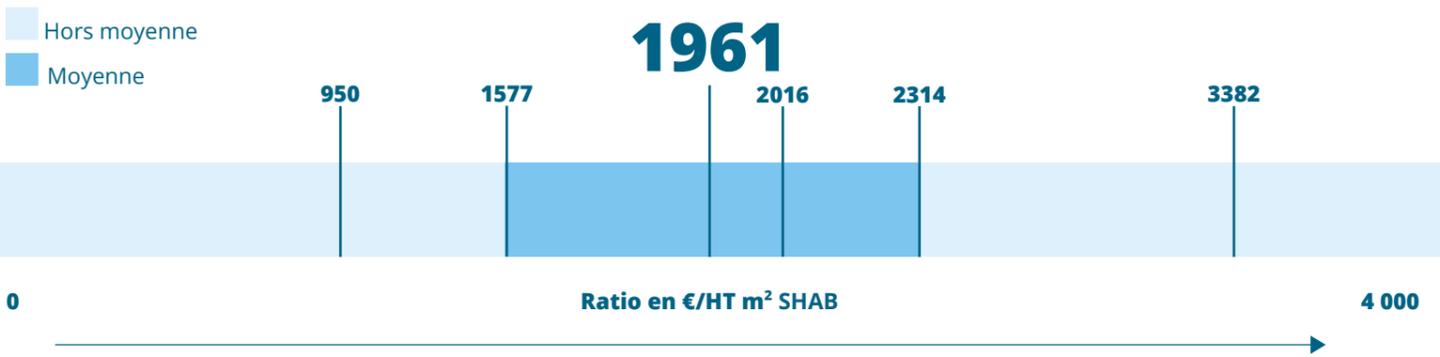
Des projets avec le même Bbio et le même ICConstruction conforme au seuil 2028 de la RE2020

Projets Mixtes Bois/Béton

Structure verticale en bois et plancher en béton (Bbio, ICConstruction (RE2020-2028). Ratio en €/HT m² SHAB (hors infra et VRD) en valeur Janv 2025

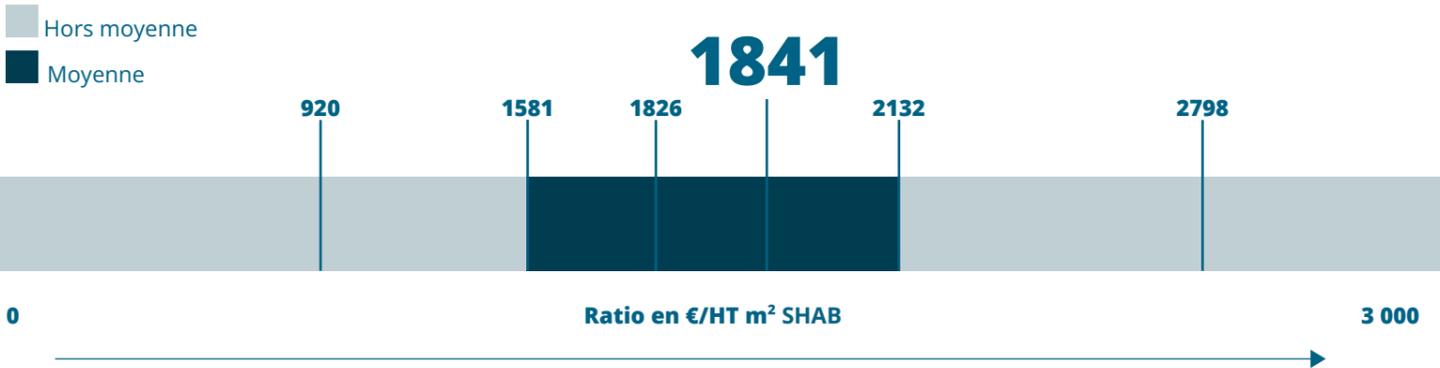
Projets Bois

Structure verticale et horizontale bois (Bbio, ICConstruction RE2020-2028). Ratios en €/HT m² SHAB (hors infra et VRD) en valeur Janv 25



Projets Béton

Structure verticale et horizontale Béton (Bbio, ICConstruction RE2020-2028). Ratios en €/HT m² SHAB (hors infra et VRD) en valeur Janv 25



En considérant uniquement les projets mixtes bois-béton, l'écart avec les projets béton à performance égale est de 4.2%.

+4.2%

Nous estimons que pour les projets en structure béton qui doivent eux aussi atteindre le seuil carbone 2028 de la RE2020, tout en optimisant les consommations énergétiques, l'effort économique serait (au premier semestre 2025) de l'ordre en moyenne de + 9% (sans tenir compte d'un changement de vecteur énergétique), soit un ratio moyen constaté de 1 841 € HT/m² SHAB (hors infra et hors VRD).

Ainsi selon notre analyse, à performance identique (Bbio et ICConstruction 2028 de la RE2020), les projets bois étudiés présentent en moyenne un surcoût qui est ramené à +6.5% par rapport aux projets à structure béton.

+6.5%

ZOOM SUR 4 PROJETS BOIS, MOINS CHERS QUE LES PROJETS BETON

1 668€ HT/m²

34 logements collectifs, en région AURA, en FOB plancher beton et bardage bois hors infra et hors VRD. (structure porteuse verticale non précisée)

1 681€ HT/m²

135 logements collectifs en IDF, en MOB, bardage bois et plancher bois hors infra et hors VRD

1 577€ HT/m²

6 logements collectifs, en région GRAND-EST, en MOB plancher beton et bardage bois hors infra et hors VRD

1 761€ HT/m²

30 logements collectifs en NORMANDIE, en FOB, plancher béton et façades enduites, isolation paille hors infra et hors VRD. (structure porteuse verticale non précisée)

Source ; Analyse statistique sur la base des données de l'Observatoire permanent des Coûts de la Construction de l'UNTEC

CONCLUSION LOGEMENT

L'analyse des **52 projets** démontre des ratios très disparates. Il en ressort les ratios suivants :

- **1 961.8 € HT/m² SHAB en valeur Janvier 25 contre 1 841 € HT/m² SHAB pour des projets en structure béton ou maçonnerie à performance équivalente**

Le contexte des projets peut expliquer les variations des ratios.

Cependant en distinguant la part des travaux liés au site tels que les infrastructures, les adaptations au sol et les aménagements extérieurs,

- **On identifie que les projets de logements intermédiaires, en maîtrise d'ouvrage privé, en corps d'état séparés et en contexte rural sont les moins chers**
- **Que les projets en structures de Murs Ossature bois, en solivage et façade avec bardage ventilé sont également les moins chers**

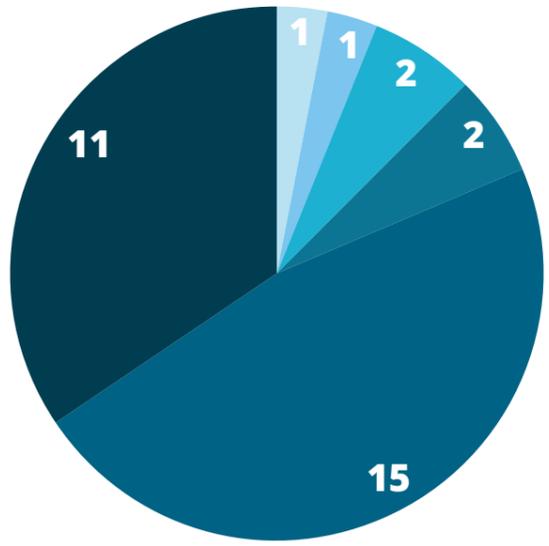
- **Que la hauteur et le classement incendie des bâtiments de logements en bois a une forte influence sur le coût de construction**
- **Les projets bois sont alors beaucoup plus performants que la réglementation RE2020 (en moyenne Bbio et Cep -30% par rapport à l'exigence RT2012)**
- **Et stockent en moyenne 64 kg/m² de matière biosourcé, soit environ 32 kg C/m² (donc conforme au niveau 2 du nouveau label Bâtiment Biosourcés de 2024).**
- **En moyenne, les projets seraient donc conformes au seuil 2028**
- **Ainsi, il ressort qu'avec les constructions bois, on retrouve le surinvestissement dans des gains supérieurs en termes de bilan énergétique et de bilan carbone**
- **A performance énergétique et carbone identique, le surcout avec les projets en structure béton est en moyenne de +4.2 à +6.5%**

2 TERTIAIRES

RÉPARTITION DES MATRICES

- Usine
- Bibliothèque, Centre de documentation
- Salle d'audition, de conférences de réunions, de spectacles ou à usages multiples
- Magasin de vente, Centre commercial
- Etablissement d'éveil, d'enseignement, de formation, Centre de vacances, Centre de loisirs sans hébergement
- Administration, Banque, Bureaux

Nombres de matrices par typologies de tertiaires



Grande majorité de projets de bureaux et d'enseignements. Une analyse sectorielle est donc possible sur ces 2 typologies.

RATIOS BRUTS SANS ANALYSE

Les ratios sont maintenant actualisés à la date de valeur de Janvier 2025 concernant le BT01 (Dernier index BT connu à la rédaction du présent rapport en Mars 2025) : BT 01 de 132 points

Le ratio moyen en Euros HT/m² SU pour la construction des 22 projets hors aménagements extérieurs et hors infrastructure et adaptation au sol est de : (10 projets n'indiquent pas la SU, ils sont donc exclus de cette analyse)

2 321.8 €
HT/m² SU (en valeur Janv 25)

Le ratio moyen en Euros HT/m² SdP pour la construction des 29 projets hors aménagements extérieurs et hors infrastructure et adaptation au sol est de : (4 projets n'indiquent pas la Sdp, ils sont donc exclus de cette analyse)

2 176.2 €
HT/m² SdP (en valeur Janv 25)

Pour comparaison, en moyenne les bâtiments tertiaires en structure béton ou maçonnerie, actualisé à Janvier 2025, représentent (sur 12 projets analysés dans toute la France), des ratios de :

2 101.9 €
HT/m² SdP (en valeur Janv 25)

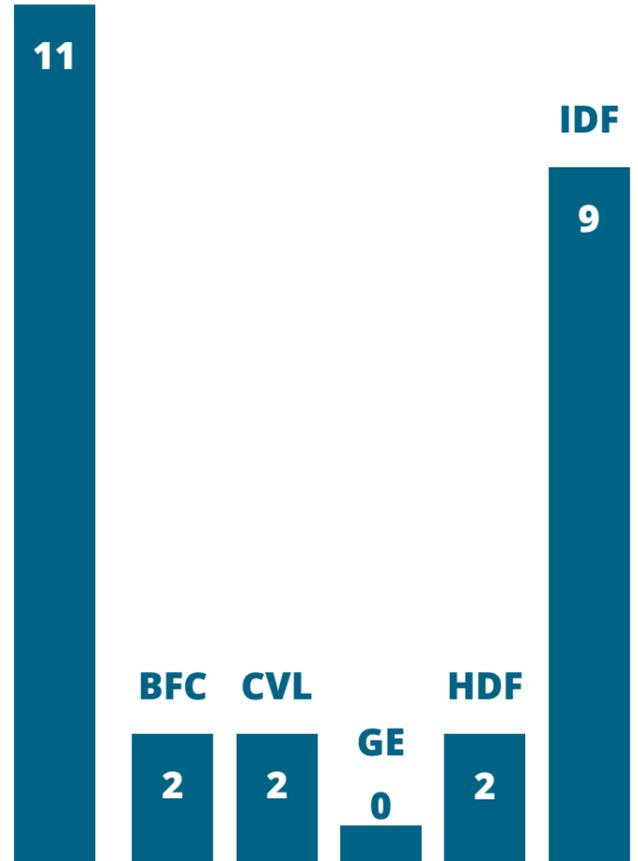
Source ; Analyse statistique sur la base des données de l'Observatoire permanent de Coûts de Construction de l'UNTEC

SOIT ÉQUIVALENT AVEC LE RATIO MOYEN DES MATRICES ÉTUDIÉES

A ce stade de l'analyse, le ratio Médian en Euros HT/m² SdP pour la construction des 29 projets hors Infrastructure, adaptations au sol et hors Aménagements extérieurs est de :

1 962.8 €
HT/m² SdP (en valeur Janv 25)

AURA

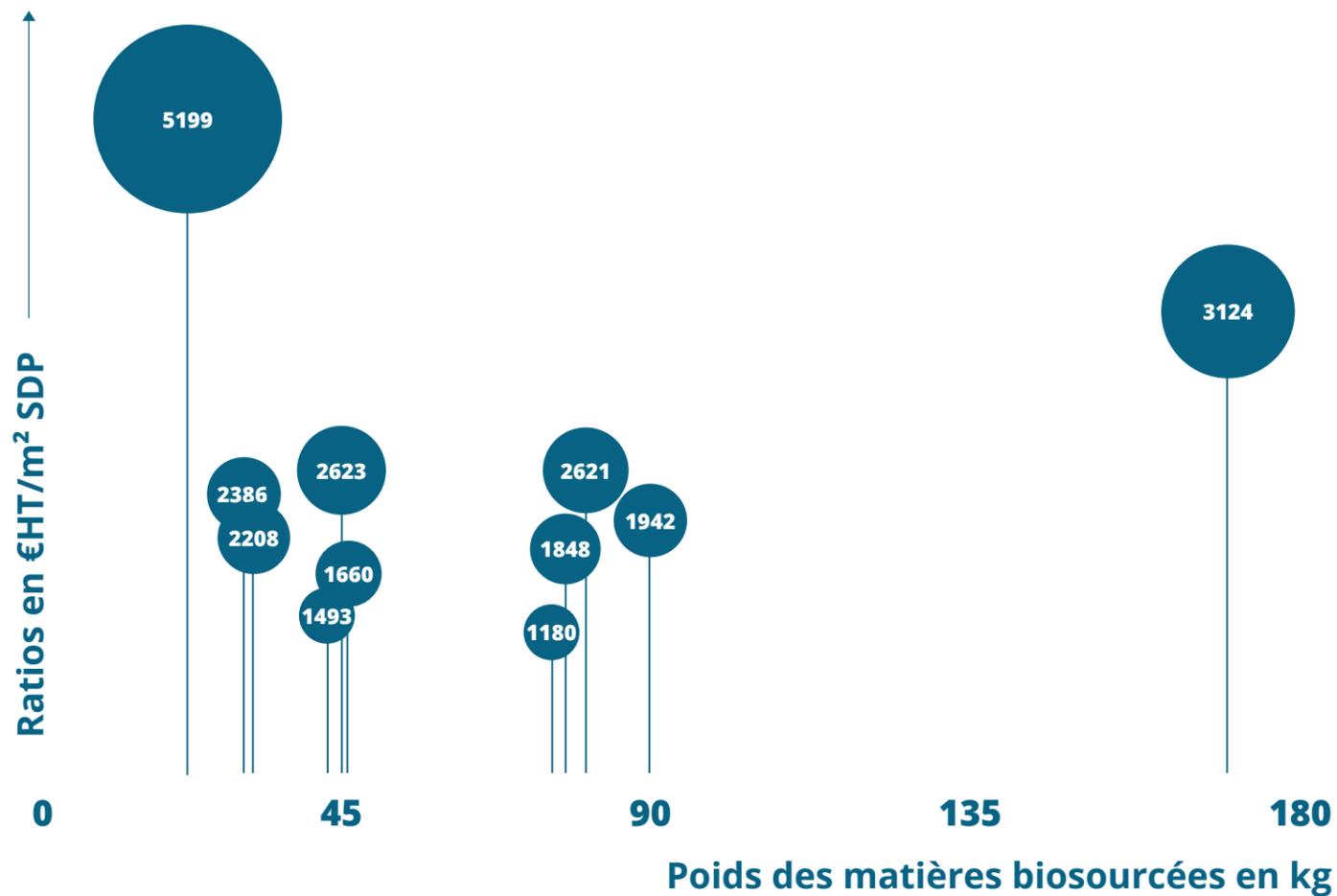


Nombres de matrices par type de maître d'ouvrage et par région

Les matrices sont surreprésentées en IDF. En raison des projets collectés en 2022, cela a un impact sur les moyennes des prix constatés.

IMPACT DU NIVEAU DE MATIÈRE BIOSOURCÉE

Graphique de répartition des ratios €HT/m²SDP selon le poids de matières biosourcées déclaré



CONCLUSION TERTIAIRES

L'analyse des **29 projets** Tertiaires démontre des ratios très disparates.

De plus, le contexte des projets peut expliquer les variations des ratios, même avec les mêmes thématiques entre projet.

Cependant en distinguant la part des travaux liés au site tels que les infrastructures, les adaptations au sol et les aménagements extérieurs,

- On identifie que les projets en maîtrise d'ouvrage privé ou publique sont à coûts quasi équivalents
- Que les projets en entreprises générales et en contexte rural sont les moins chers
- Que les projets en structures de Murs Ossature bois, en solivage sont les moins chers

- Il est donc toujours très compliqué d'analyser des bâtiments tertiaires qui peuvent représenter des typologies très différentes.
- Ainsi il n'est pas possible de présenter ici un ratio type comme conclusion de notre analyse
- Cependant selon notre analyse le coût des projets tertiaires en structure bois est similaire à celui des projets en structure béton ou maçonnerie (en moyenne)

- Que la hauteur exerce une influence sur le coût de construction des bâtiments tertiaires, avec un optimum jusqu'à R+1
- Les projets bois sont alors beaucoup plus performants que la réglementation RE2020 (en moyenne Bbio et Cep -30% par rapport à l'exigence RT2012)
- Et stockent en moyenne **62 kg/m²** de matière biosourcée donc conforme au niveau 2 du nouveau label Bâtiment Biosourcé de 2024.
- En moyenne, les projets seraient donc conformes au seuil 2028 de la RE2020
- Ainsi, il ressort qu'avec les constructions bois, on retrouve le sur investissement dans des gains supérieurs en termes de bilan énergétique et de bilan carbone

Seuls 11 projets ont renseigné leur niveau de matières biosourcées

62kg/m²

En moyenne, le poids de matières biosourcées des projets analysés est de 62.53kg/m² Sdp

En première approche, cela correspond à un niveau de **31 kg** de Stock C selon le nouveau label Bâtiment Biosourcé de 2024, donc au niveau 2 (presque 3) de ce nouveau label.

Ce niveau de matière biosourcée correspond à une performance environnementale conforme au seuil 2028 de la RE2020

L'ANALYSE DE L'UNTEC SUR LES LOGEMENTS



Les ratios présentés dans cette étude doivent être mis en perspective avec ceux issus de l'Observatoire Permanent des Coûts de la Construction (OPCC), opéré par l'IRIEC. Pour les bâtiments de logement (classification Untec), le ratio national « superstructure + équipement » (A2+A3 selon la méthode Untec), tous modes constructifs confondus, s'établit à **1 918 €/m² SDP** en date de valeur septembre 2025, représentant 76 % du ratio total. En Île-de-France, ce ratio s'établit à **1 610 €/m² SDP** (81 % du ratio total), pour de grands à très grands ensembles de conception classique.

Les ratios relativement élevés observés pour les constructions bois sont confirmés par les retours des économistes de la construction adhérents, qui constatent sur le terrain des écarts parfois supérieurs à ceux de l'étude. Ces coûts plus élevés sont la contrepartie de performances énergétiques et d'une empreinte carbone nettement améliorées.

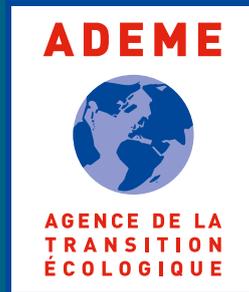
Enfin, il convient de rappeler que l'ancienne réglementation incendie, inadaptée aux spécificités de la construction bois, constitue l'une des causes majeures du surcoût constaté. Cette contrainte réglementaire a pesé sur les projets analysés et explique en partie les écarts avec d'autres modes constructifs. Une prochaine mise à jour de cette réglementation, si elle suit celle de 2027 applicable aux ERP, pourrait bien amplifier ce phénomène, ce qui demandera à être vérifié par le calcul.

Ludovic JEAN

Vice-président Recherche et
Développement de l'UNTEC

A handwritten signature in white ink, appearing to be "LJ", located at the bottom right of the page.

UNE ÉTUDE FINANCÉE PAR :



Cette étude a été réalisée par

ÉCHOS'LAB



24 rue du champ de l'alouette, 75013 Paris
contact@fibois-france.fr
fibois-france.fr