

Mai 2010

Produit par le Service des délégués commerciaux du Canada

Profil de secteur du logement à ossature en bois et de la construction résidentielle ^[1] - Pologne

1. Aperçu du secteur

Avec une population de 38 millions d'habitants et une demande non satisfaite dans le secteur du logement résidentiel - au moins 1,5 millions d'unités de logement - la Pologne attire de nombreuses compagnies de construction et de matériaux de construction de l'Union européenne. L'économie polonaise n'a pas connu de récession - la Pologne sera le seul pays de l'UE à avoir un P.I.B. en croissance pour 2009: +1,4% selon les estimations de l'OCDE (+1,1% selon Fitch).

Malgré ces paramètres macroéconomiques satisfaisants pour l'économie polonaise, on relève un léger ralentissement de la construction en termes de logements démarrés et terminés en 2009. En 2008, plus de 165 000 unités de logement ont été terminées, ce qui représente une augmentation de 23% par rapport à l'année précédente. En 2009, 160 000 unités de logement ont été terminées.

Il y a eu environ 87 000 maisons individuelles construites en 2008. En 2009, environ 72 200 maisons individuelles ont été construites. En dehors des maisons individuelles, la construction de logement résidentiel se composait d'immeubles à plusieurs étages construits par des promoteurs immobiliers, les coopératives d'habitation, et les sociétés de logement municipal. Leur production en 2009 était respectivement de 72 400, 7 300 et 7 500 unités de logement.

La plupart des maisons individuelles en Pologne sont construites selon la technologie traditionnelle "brique et mortier" : les murs porteurs sont construits en béton ou avec différents types de maçonnerie. Il existe peu de statistiques officielles concernant le suivi de la construction de logement en bois en Pologne. Et les quelques statistiques disponibles provenant du GUS (Institut Central des Statistiques) ne comprennent pas les maisons individuelles à ossature en bois construites par des investisseurs individuels. Il faut savoir que le GUS ne collecte les données sur les méthodes de construction comme la construction à ossature en bois que provenant des promoteurs immobiliers, des coopératives d'habitation, et sociétés de logement municipal.



Toutefois, ces quelques statistiques sur la construction à ossature en bois montrent que les promoteurs polonais n'ignorent pas les technologies de construction à ossature en bois: en 2000-2002, ils ont construit 265 maisons à ossature en bois (703 unités de logement), en 2003-2005, seulement 17 maisons ont été construites (90 unités), en 2006-08 la construction de logements en bois a repris lentement avec 56 maisons (63 unités).

Outre les périodes mentionnées ci-dessus de croissance et de déclin de la construction de logement à ossature en bois, il est difficile d'identifier des tendances de ce marché avec les statistiques de l'Institut Central des Statistiques (GUS). Il est impossible d'expliquer, par exemple, pourquoi il y avait 151 maisons à ossature en bois construites en 2000 et une seule maison à ossature en bois construite en 2004. En fait, les statistiques concernant les importations polonaises de maisons préfabriquées comme indiqué ci-dessous confirment que les statistiques du GUS ne tiennent en compte qu'une partie des maisons à ossature en bois en construction en Pologne. Selon le rapport du RNCAN, il y avait environ 3 000 constructions de maisons résidentielles à ossature en bois en Pologne en 2006 seulement ^[2]. L'Association polonaise "Maison en Bois" indique que plus de 750 entreprises en Pologne sont impliquées dans la construction de logement à ossature en bois, mais l'Association ne peut pas néanmoins connaître le nombre de maisons à ossature en bois construites en Pologne. Elle estime que plusieurs milliers de nouvelles maisons à ossature en bois sont construites chaque année.

Dans l'ensemble, la construction de logements résidentiels en Pologne est en train de connaître des changements structurels importants en termes de technologies, d'efficacité énergétique, de changement d'évolution des consommateurs, et de condition des financements. Ce changement peut être observé dans les statistiques concernant la construction résidentielle: le nombre de maisons et d'appartements construits par des promoteurs immobiliers est en pleine expansion. L'année 2009 a été la première année où les promoteurs immobiliers ont construit plus d'unités de logement que les investisseurs individuels (voir ci-dessus).

Dans les dix dernières années, plusieurs éléments ont modifié l'attitude des familles polonaises et celle des promoteurs vers le choix du bois pour les logements: intérêt croissant pour les logements pour une famille, pouvoir d'achat de plus en plus important des consommateurs polonais, changement de mentalités des jeunes générations causés par une migration massive liée au travail et émigration vers les pays les plus riches de l'UE (2,2 millions de Polonais vivent au Royaume-Uni, Irlande, Allemagne et Pays-Bas en 2009). Les jeunes actifs Polonais en migration à l'intérieur et à l'extérieur du pays ne pensent pas que les nouvelles maisons doivent être construites en méthodes traditionnelles de maçonnerie et servir plusieurs générations de leurs familles.

Les promoteurs semblent être de plus en plus intéressés à construire des maisons en bois préfabriquées. Les maisons préfabriquées sont importées principalement d'Allemagne, de Finlande, du Canada et des États-Unis. L'Allemagne est de loin le plus grand exportateur de maisons préfabriquées en Pologne. Il y a également plusieurs usines polonaises pour la fabrication de maisons préfabriquées principalement avec du matériel allemand. La plupart des productions de ces usines sont exportées vers les pays de l'UE (principalement les pays nordiques).

Les importations de maisons préfabriquées canadiennes ont été sporadiques: principalement par de petits promoteurs ou des constructeurs individuels (habituellement avec des liens familiaux avec les Canadiens polonais). Ces importations sont fortement influencées par le taux de change de la monnaie. Par exemple, en été 2008, lorsque le zloty polonais a atteint un sommet dans l'histoire récente de la Pologne (le taux de conversion était alors 2 PLN = 1 \$ CAN), les importations polonaises de maisons préfabriquées en provenance du Canada se sont chiffrées à environ 2 millions \$ CAN. Avec l'affaiblissement du zloty en 2009, les importations de logements préfabriqués ont été d'environ 0,26 millions de dollars canadiens ^[3]. En comparaison, la Pologne a importé environ 18 millions US \$ de maisons préfabriquées venant d'Allemagne en 2008 et 4,8 millions US \$ en 2009 ^[4].

En général, les logements à ossature en bois ou préfabriqués en bois peuvent encore être considérés comme un secteur émergent de l'immobilier résidentiel en Pologne.

2. Défis du marché et du secteur

En termes de politique et de potentiel commercial, le marché polonais de la construction de logements est influencé par la certification européenne ou polonaise des produits de construction, par les directives européennes sur les audits énergétiques, par la certification et l'efficacité énergétique pour les bâtiments, ainsi que par les politiques sur les prêts hypothécaires du gouvernement polonais.

La Pologne est membre de l'UE depuis 2004. Donc, tous les produits de construction, qui sont harmonisées par le marquage CE de produits de construction, peuvent être certifiés dans chaque pays de l'UE et vendus en Pologne. Les entreprises canadiennes peuvent en savoir davantage concernant les certifications de l'UE pour les produits de construction via la SCHL (Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement).

En Pologne, il y a un "organisme agréé" du même type que ceux que l'on peut rencontrer dans d'autres pays de l'UE - un organisme de certification et d'essai, qui traite les questions des certifications européennes CE et ETA, ainsi que celles des agréments techniques polonais (AT). Cette agence s'appelle ITB (Instytut Techniki Budowlanej - Institut de Recherche en Bâtiment) et doit être visé en priorité par les exportateurs canadiens de produits de construction comme un contact nécessaire pour développer leurs affaires en Pologne.

Toutefois, l'influence la plus forte sur le développement du marché du logement en Pologne et plus généralement en UE va provenir de la dernière directive effectuée par l'UE concernant l'efficacité énergétique pour les bâtiments, en particulier par la directive PEB (Efficacité énergétique: performance énergétique des bâtiments). Le PEB exige de tous de les membres de l'UE de construire et de moderniser tous les bâtiments publics avec comme objectif le "zéro énergie" d'ici 2018 et pour toutes les nouvelles constructions d'ici 2021. La refonte de la directive PEB est prévue d'être votée par le Parlement de l'UE en 2010. Ce nouveau texte juridique va amener les différents gouvernements européens et donc les constructeurs à examiner de près l'efficacité énergétique des constructions et à adopter des technologies adaptées telles que l'ossature en bois.

Cependant, il existe une alternative technologique en Europe dans le domaine de l'efficacité énergétique par rapport à la technologie de l'ossature en bois : Passivhaus. Le concept Passivhaus a été développé à Darmstadt, en Allemagne à la fin des années 1980 et est appliqué dans la conception et la construction des bâtiments publics et résidentiels, où la consommation d'énergie pour le chauffage est limitée à 15kWh par mètre carré (par an!). Tous les bâtiments Passivhaus utilisent des sources d'énergies renouvelables telles que les pompes à chaleur, les panneaux solaires et des systèmes de ventilation avec récupération de chaleur effectuée au plus possible. Ce concept de "Dom pasywny" a été fortement promu au cours des 2-3 dernières années en Pologne par exemple par la branche polonaise de l'Institut de Darmstadt (Institut polonais de la maison passive) après son introduction réussie en Allemagne, en Autriche et en République tchèque. La technologie Passivhaus est similaire à celle des méthodes de constructions traditionnelles (les murs extérieurs sont construits avec des blocs en béton avec à l'intérieur différentes couches destinées à l'isolation thermique, la plupart en laine minérale et panneaux de gypse). Passivhaus pourrait donc être considéré par les clients polonais comme une alternative aux logements à ossature en bois pour répondre aux besoins concernant l'énergie renouvelable. Toutefois, les mesures d'incitation pour les familles à la construction de maisons économes en énergie n'ont pas été mises au point pour le moment par le gouvernement.

Les politiques de subvention aux familles du gouvernement polonais concernant les prêts hypothécaires ont été infimes. Un système d'assurance de prêts hypothécaires comme on le connaît au Canada est inexistant. Toutefois, les politiques conservatrices du secteur bancaire en Pologne ont permis la croissance des logements résidentiels avec un minimum de créances douteuses et de défaut de paiement de prêts de moins de 5%. En 2006, le gouvernement a introduit un programme pour les familles de subventions des prêts hypothécaires intitulé "Famille dans sa propre maison" (Rodzina na swoim), qui couvre jusqu'à 50% des intérêts de prêts hypothécaires sur 8 ans pour les appartements d'un maximum de 75 mètres carrés et les maisons individuelles jusqu'à 140 mètres carrés. Toutefois, il est difficile d'évaluer l'influence de ce programme sur la demande de logements.

Un programme ambitieux du gouvernement de soutien au logement social a été élaboré par le Ministère de l'Infrastructure. Il est basé sur un possible rachat subventionné des appartements municipaux par ses locataires. Ce programme pourrait créer des possibilités intéressantes d'affaires pour les fabricants de logements préfabriqués à faible coût.

Salons

Événement : BUDMA 2011

Date : 11 au 14 janvier 2011 (annuel)

Endroit : Poznan, Pologne

Organisateur : Poznan International Fair

ul. Glogowska 14

PL 60-734 Poznan, Pologne

Tél. : (48 61) 869 2000

Télé. : (48 61) 869 2957

Courriel : budma@mtp.pl

Site Web : www.budma.pl/en / www.mtp.pl

Le principal salon commercial dans le domaine de la construction en Pologne, qui s'appelle BUDMA, se tient chaque année dans la deuxième partie du mois de Janvier à Poznan. Ce salon est un événement important pour la constitution d'un réseau d'affaires avec des clients potentiels et des partenaires polonais.

L'ambassade du Canada en Pologne est proactive dans l'organisation de manifestations commerciales afin de promouvoir les technologies de construction et produits de construction canadiens. Avec succès, un séminaire Canadien dans le domaine de la construction a eu lieu à l'Ambassade du Canada en Février 2010. Cinq entreprises canadiennes ont présenté leurs produits à un public polonais présélectionné d'environ 60 participants. L'Ambassade du Canada prévoit d'organiser un événement similaire à Poznan en février 2011.

Principaux contacts

Contacts du gouvernement du Canada

Ambassade du Canada en Pologne

ul. Matejki 1 / 5

PL 00-481 Varsovie

Contact : Arkadiusz Wysocki, Délégué commercial

Tél. : (+ 48 22) 584-3355

Télé. : (+ 48 22) 584-3195

Courriel : wsaw-td@international.gc.ca

Site Web : www.deleguescommerciaux.gc.ca/pl

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Courriel : chic@cmhc-schl.gc.ca

Site Web : www.cmhc.ca

Ressources naturelles Canada (RNCan)

Site Web : www.nrcan-rncan.gc.ca

Affaires étrangères et Commerce international Canada

125 Sussex Dr.

Ottawa, ON K1A 0G2

Direction générale des occasions d'affaires mondiales

Site Web : www.international.gc.ca

Tél. : (613) 996-1758, (613) 992-6109

Télec. : (613) 943-8820

Contact : Michelle Davidson, Conseillère d'affaires - Infrastructure & Bâtiments écologiques

Courriel : michelle.davidson@international.gc.ca

Contact : Maria Pantazi-Peck, Conseillère d'affaires - Infrastructure & Bâtiments écologiques

Email : maria.pantazi-peck@international.gc.ca

Contacts en Pologne

Institut Polonais de Recherche en Bâtiment (ITB)

ul. Filtrowa 1

PL 00-611 Varsovie

Tél. : +48 (22) 825-0471

Télec. : +48 (22) 825-5286

Courriel : instytut@itb.pl

Site Web : www.itb.pl

Inspection général du Bâtiment

ul. Krucza 38/42

PL 00-926 Varsovie

Télec. : +48 (22) 661-8142

Courriel : podawcza@gunb.gov.pl

Site Web : www.gunb.gov.pl

Sites Internet utiles

- [Institut Central de Statistiques \(GUS\)](#)
- [Association polonaise "Maison en bois"](#)
- [Ministère polonais de l'infrastructure](#)
- [Directive PEB sur l'Efficacité énergétique: performance énergétique des bâtiments](#)
- [Passivhaus](#)

Fournisseurs polonais d'ossatures en bois, et fabricants de maison préfabriquées en bois :

- [Budimex Danwood](#)
- [Kronopol](#)
- [PromoPack](#)
- [F.H. Castor](#)
- [Konform S.C.](#)
- [Dworek Polski](#)
- [Domy z bali Biernacki](#)
- [Unibet](#)

[1] *Le gouvernement du Canada a préparé le présent rapport en se fondant sur des sources d'information primaires et secondaires. Il ne saurait garantir l'exactitude des renseignements que renferme ce document et il n'accorde pas forcément sa caution aux entités dont le nom y figure. Il appartient aux lecteurs de vérifier l'exactitude et la fiabilité des données fournies.*

[2] *Les tendances du marché du bois en Europe par FPIInnovations, RNCAN, 2008.*

[3] *Embassy should also be advised if any computers/electronic/telecommunication equipment/devices will be used by the presenters during the event. Le taux de change moyen sur une année de la Banque du Canada pour 2009 était de 1 \$ CAN = 2,73 PLN (zloty polonais)*

[4] *Toutes les statistiques internationales contenues dans ce document sont extraites du World Trade Atlas.*