

Des logements en kit, modulaires, durables



La récente levée de fonds permettra à Icontech d'installer une chaîne de production optimisée dans l'ancienne halle héritée de la Révolution industrielle à Marchienne-au-Pont.

Levée de fonds L'entreprise de construction Icontech a reçu la visite du ministre wallon du Logement Christophe Collignon.

Visite Frédérique Masquelier

Après un peu plus de trois ans d'existence, la jeune entreprise de construction en atelier Icontech, dont le siège social est à Bruxelles et l'usine de production à Marchienne-au-Pont (Charleroi), franchit une étape décisive de son développement en bouclant une levée de fonds d'un million d'euros auprès de plusieurs partenaires (la coopérative Crédal, Wallonie Entreprendre et l'investisseur privé Nextgen IG). Une bonne nouvelle que les trois ingénieurs associés à la tête de la PME ont tenu à partager avec le ministre wallon du Logement Christophe Collignon (PS), invité pour l'occasion à visiter la halle de 2 000 m² dans laquelle sont préfabriqués les modules d'habitation durables, flexibles et... brevetés qui font leur fierté.

"Cet apport financier nous permettra de monter en puissance en accélérant significativement le rythme de production, se réjouit Philippe Lebordais, CEO d'Icontech. Au lieu d'un module par semaine, comme c'est le cas aujourd'hui, nous serons à même de finaliser un module par jour grâce à une chaîne de production optimisée pour limiter au maximum les déplacements de nos opérateurs." Si le carnet de commandes suit, l'entreprise engagera des collaborateurs permanents et étendra ses quartiers au sein de la halle carolo en signant pour 2 000 m² supplémentaires. "Il y a 13 000 m² disponibles au total sur le site", sourit Philippe Lebordais, dont les ambitions, comme celles de ses associés Denis Lefebure et Laurent Valentin, sont nourries par un enthousiasme et une énergie communicatifs.

"Contrairement aux préjugés qui assimilent préfabriqué avec construction low-cost, les modules conçus et réalisés en acier, béton et bois par Icontech répondent à des standards de qualité élevés", pointe Laurent Valentin, en charge du développement et des finances de l'entreprise. Et ce, tant du point de vue de l'étanchéité au sol (grâce à un caoutchouc synthétique qui enveloppe la base des modules pour prévenir toute remontée d'humidité par capillarité), que de l'isolation thermique, le tout en favorisant l'usage de matériaux les plus durables possible. Quant aux finitions, elles sont laissées au choix du maître d'ouvrage. "Nous sommes capables de tout réaliser, quitte à faire appel à des partenaires pour certains travaux, précise-t-il. La seule contrainte que nous avons, c'est celle du transport. Les modules sont donc limités en largeur (4,25 m) et en profondeur (12 m)."

Pour assembler les modules achevés les uns aux autres, Icontech a mis au point un système lui permettant de soulever chaque structure en s'accrochant directement aux extrémités supérieures des colonnes qui la soutiennent. "Cela nous fait gagner du temps lors de la pose sur chantier car les modules sont placés au millimètre près en une seule manœuvre", décrit Philippe Lebordais qui vante les mérites d'un outil imaginé à cet effet par ses associés et lui: un palonnier de levage universel télescopique qui s'ajuste à une variété de modules de dimensions diverses pour les hisser dans les airs.

L'intérêt de la standardisation

Fort de ces techniques de pointe, le trio assure pouvoir décliner son produit à l'envi, en se pliant à la créativité des architectes et aux desiderata des maîtres d'ouvrage. Preuves à l'appui au sein de son portefeuille de projets en cours et réalisés, qui s'étend du studio de jardin de moins de 40 m² à la maison d'architecte de 250 m², en passant par les rehausses d'immeubles existants (un ou deux étages supplémentaires). Mais les trois associés insistent sur le fait que le bien-fondé du

1800 euros

Le prix au mètre carré
Icontech pratique les mêmes tarifs que ceux traditionnellement pratiqués dans le secteur de la construction, à savoir entre 1800 et 2000 euros/m², renseigne Philippe Lebordais. Dans le cas de logements collectifs et, donc, d'une production standardisée, le coût baisse aux alentours de 1400-1500 euros/m².

2019

Naissance d'Icontech
L'idée de lancer une production industrielle dans le bassin carolo s'impose dans l'esprit de Philippe Lebordais lors de l'annonce de la fermeture de l'usine Caterpillar en 2016. Sensibilisé par un père qui a travaillé pendant 40 ans dans une usine à proximité, l'ingénieur de gestion réfléchit à un projet. Lorsqu'il rencontre ses associés, Denis Lefebure et Laurent Valentin, tous deux ingénieurs civils, à l'été 2019, ce projet se concrétise. Fin 2019, Icontech était née.

et circulaires



Un appartement-kangourou de 64 m² niché dans la verdure.



À Uccle, Icontech a réalisé une villa d'architecte de 250 m².

système constructif d'Icontech réside dans l'industrialisation des processus et, donc, dans la répétition de modules préfabriqués à l'identique. "C'est alors que la formule est la plus économique et prend tout son sens, acquiesce Laurent Valentin, qui ajoute cibler en priorité les projets d'équipements (écoles, maisons de repos...) et d'immeubles de logements collectifs (kots étudiants, logements sociaux, logements d'urgence et de transit...). Ce sont d'ailleurs ces derniers qui ont retenu l'attention du ministre qui y voit une piste de réponse à la pénurie de logements abordables et de qualité. "La solution proposée par Icontech est non seulement durable et énergétiquement performante mais aussi... rapide, relève le mandataire wallon. Le délai ordinaire de production de logements publics en Wallonie, c'est entre cinq et sept ans. Il faut réduire ce tempo. Cela passe bien sûr par l'accélération du processus de délivrance des permis mais la mise en œuvre des projets gagne elle aussi à être écourtée. Certainement en matière de marchés publics."

Économie circulaire et modularité

Autres éléments salués par Christophe Collignon, la création d'emplois au sein du bassin industriel carolo et le caractère circulaire de la démarche d'Icontech puisque les logements modulaires peuvent être transformés en fonction des besoins de leurs occupants mais aussi entièrement démontés (d'autant plus facilement qu'ils sont installés sur des pieux ou des plots) et réaffectés à d'autres fonctions et d'autres lieux. "Ce n'est pas seulement de la théorie, cela a été fait avec le prototype de trois modules conçus et assemblés par Icontech en 2020 dans une usine de Nivelles, raconte Philippe Lebordais. Quand l'opportunité de déménager la production en propre à Marchienne-au-Pont s'est présentée, nous avons désolidarisé, transporté et remonté le prototype qui abrite, à présent, nos bureaux au sein de la halle. Il a suffi de refaire le plafonnage à l'endroit de la jointure entre les modules et de placer un nouveau plancher."

À la Côte, une chambre supplémentaire coûte au minimum 125 000 euros

Baromètre Le différentiel de prix entre une, deux ou trois chambres y est bien plus marqué qu'ailleurs. Mais sans surprise...

En Belgique, une chambre supplémentaire coûte, grosso modo, un tiers du prix d'un appartement. Ce n'est pas aussi clair mais disons que si un appartement d'une chambre coûte quelque 195 000 euros (prix moyen calculé par la fédération des notaires, Fednot, pour 2022), il faut mettre environ 30% de plus pour s'offrir un appartement de deux chambres (255 000 euros en moyenne) et encore près de 30% pour accéder à un appartement de trois chambres (quelque 325 000 euros pour donner un montant rond).

Il s'agit d'une proportion relativement stable et assez généralisée. Sauf... sur la Côte. Dans son baromètre côtier, Fednot annonce, en effet, des écarts bien différents.

Si un appartement d'une chambre exige à peu de chose près le même effort financier qu'ailleurs en Belgique (199 565 euros très exactement en 2022 pour les douze stations balnéaires analysées), il n'en est pas de même pour les plus grandes unités. Ainsi, la deuxième chambre fait exploser le prix à un peu plus de 325 000 euros. Soit 63% de plus! Ou encore... quelque 125 000 euros. Et c'est quasiment pareil pour passer à un appartement de trois chambres qui coûte en moyenne 476 000 euros, soit 46,5% de plus qu'un bien de deux chambres.

La digue voit encore plus grand

Sur la digue, les écarts sont encore plus impressionnants puisqu'ils s'élèvent à + 72,6% entre les appartements d'une et deux chambres et à + 54% entre ceux de deux et trois chambres. Bien sûr, tout est proportionnel et il faut convenir que les salons et salle à manger des appartements plus généreusement lotis en chambres sont plus grands que ceux des biens d'une chambre. Il n'empêche, cela revient quand même à dire que sur la digue, une deuxième chambre coûte, en moyenne, près de 166 000 euros et qu'une troisième chambre impose pas moins de 213 600 euros.

Les raisons d'un tel différentiel sont assez simples à comprendre. L'achat à la Côte est avant tout un investissement familial, autrement dit permettant d'accueillir une famille. Et ce, qu'il soit effectué par des parents, des (futurs) grands-parents ou même des investisseurs en vue d'une mise en location. Soit le gros de la demande, ce qui tire les prix vers le haut. Rares, par contre, sont les candidats qui envisagent leur présence à la mer dans des studios ou des appartements d'une chambre, d'où des prix moyens plus conformes.

Le neuf n'est pas en cause

On ne peut en tous les cas pas dire que c'est l'offre neuve qui fait exploser ces écarts de prix, même si elle y participe bien sûr.

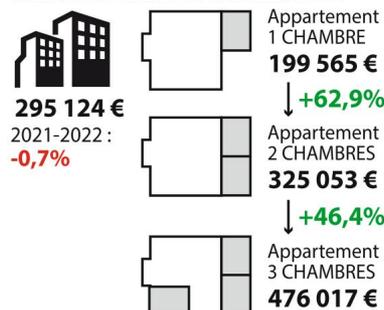
Pour deux raisons principales. D'abord le fait qu'en 2022, la part de marché des appartements neufs n'a représenté que 14,5% des ventes à la Côte, soit le pourcentage le plus faible de ces cinq dernières années, précise Fednot. Lors du rush post-Covid de 2020 et 2021, les candidats se sont, en effet, davantage précipités sur l'offre neuve qui leur permettait d'y déposer leurs valises et d'aller profiter du bon air et des embruns, sans devoir passer par un épisode rénovation. Résultat : cette offre neuve s'est réduite plus rapidement que prévu. Ensuite, parce que cette offre neuve se retrouve très rarement sur la digue où il n'y a quasiment plus de terrains...

Ceci dit dans un marché immobilier côtier baissier, tant en termes d'activité (14,3% de transactions en moins l'an dernier par rapport à 2021 qui fut une année de très grande activité avec 15,8% de plus par rapport à 2020), qu'en termes de prix moyens (- 0,7% sur la Côte par rapport à 2021, - 4,9% sur la digue).

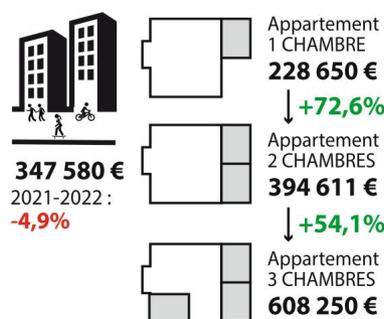
C.M.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS



LE PRIX MOYEN SUR LA DIGUE



Source : Notaires.be

IPM GRAPHICS