

Les Constructeurs du Bois : de la maison individuelle à l'éco-quartier intergénérationnel

Porté par son entrée en bourse, le promoteur vosgien veut consolider ses activités historiques – logement senior et cabinet médical – et multiplier ses mini-quartiers en zone détendue. Logement senior, cabinet professionnel, éco-quartier... Son carnet de commandes est passé, en six mois, de 60 M€ à 80 M€. François Duchaine en est convaincu : cette performance coïncide avec l'ouverture de 5 % du capital de sa société de promotion immobilière Les Constructeurs du Bois (LCB, 12 salariés, CA 2020 : 5,1 M€). « L'entrée en bourse permet de nous afficher, commente le PDG-fondateur et actionnaire majoritaire. On sent une appétence, les transactions sont quotidiennes. L'action valait 1,50 € en octobre, elle en vaut 4,50 € aujourd'hui. C'est très virtuel mais cela donne des perspectives. On a du mal à imaginer que l'entreprise va s'arrêter demain. » Spécialisée dans la conception et la maîtrise d'œuvre de bâtiments en bois, la PME vosgienne propose ses services, dès l'étude de faisabilité, à des collectivités ou des investisseurs privés. Outre ses activités historiques de résidences seniors Pays'ages (de 6 à 35 logements) et maisons médicales Médi'centre (de 150m² à plus de 1 000m² pour 25 praticiens), LCB mise sur les éco-quartiers intergénérationnels d'une quarantaine de lots en moyenne, sous la marque Eco'City. 40 % de ventes en bloc LCB vend en bloc aux bailleurs sociaux (20 %) et aux professionnels (20 %) : cabinet d'avocats, cabinet médical... Les 60 % restants sont cédés à la découpe aux particuliers, dont la moitié sont des primo-accédants. Son rayonnement est régional, de la frontière luxembourgeoise à Epinal, son fief. « Notre stratégie consiste à se planter sur notre région, mais on reste opportuniste », confie l'entrepreneur. Sur les 32 projets en cours pour un pipeline de 27 000 m², la rénovation représente 20 %. « Nous sommes plutôt sur de la déconstruction de vieux bâtiments, en lien avec des entreprises d'insertion. Le fruit de la revente des matériaux - pierre, fenêtre, morceaux de sol, bois, verrière en métal... - est reversé à une association. Les invendus partent en requalification », explique François Duchaine. Oublié, le coup de frein Covid du premier semestre 2020. « Les 500 à 600 000 € de chiffre d'affaires perdus ont été rattrapés », assure-t-il. L'heure est à la montée en puissance des mises en chantiers. Après les trois du premier semestre 2021, quatre sont prévues d'ici à la fin d'année : trois maisons médicales, des Vosges à la Meurthe-et-Moselle, ainsi qu'un éco-quartier dans la commune vosgienne des Forges (2 000 habitants), composé d'une quarantaine de logements et de cinq cellules commerciales, pour un CA HT de 7 M€. Parmi ses projets phares, un éco-quartier de 5 000m² habitable à Epinal avec 20 % de logements sociaux, une résidence étudiante gérée, une pharmacie, une crèche... La livraison de ce programme à 15 M€ est prévue en 2022. L'année prochaine doit également marquer le démarrage de son plus grand chantier, à 20 M€. « L'EPA Alzette-Belval (Moselle) nous a choisi en tant que faiseur d'éco-quartier avec une mixité de logements, des activités professionnelles, des services dont une micro-crèche, dans le cadre d'une requalification des friches sidérurgiques, déjà déconstruites », raconte François Duchaine. Approche locale En parallèle des éco-quartiers, LCB planche sur une gamme de maisons individuelles en bois haut-de-gamme, avec « des

structures grande portée et zéro cloison ». Actuellement en travaux, le premier produit servira de rampe de lancement, en septembre prochain. « L'idée est de proposer des modèles éphémères de douze à dix-huit mois, en ciblant deux ou trois régions françaises, en bord de mer et à la frontière luxembourgeoise où nous avons été sollicités », annonce le patron. En attendant une éventuelle augmentation du capital - à un horizon non déterminé - afin de changer d'échelle, LCB mise sur son approche locale pour séduire épargnants et nouveaux clients. Du recrutement - son bureau d'études est composé d'anciens de l'École nationale supérieure des technologies et industries du bois (ENSTIB) d'Epinal - à la phase de commercialisation, en passant automatiquement par une agence immobilière de l'intercommunalité. Concernant les fournisseurs, le promoteur travaille exclusivement avec des entreprises vosgiennes, dont Weisrock, spécialisée dans le lamellé-collé. La structure du bâtiment, composé à 20 % de béton (fondations et premier étage), est en sapin et épicea. Pour l'intérieur, LCB collabore avec un voisin, la menuiserie Cagnin. « Outre le recours au chêne pour son design, le frêne olivier, méconnu dans sa version vosgienne, apporte une note moderne car très texturé », relève François Duchaine.

