

Le groupe toulousain Seuil architecture veut « réinventer le modèle de la promotion immobilière »

Publié le mercredi 27 octobre 2021 à 18h22min par Béatrice Girard

En forte croissance, l'agence d'architecture Seuil crée deux nouvelles entités dédiées à la promotion immobilière et à l'ingénierie et annonce l'arrivée d'un investisseur privé dans son capital. Interview de Leslie Gonçalves, cofondatrice.



Le groupe Seuil annonce la création de deux nouvelles entités, LHAB Réalisations et UNA Ingenierie, de quoi s'agit-il ?

Depuis plusieurs années, nous privilégions une architecture qui limite nos impacts sur l'environnement, nous travaillons de façon coopérative sur la co-construction, nous œuvrons pour la frugalité heureuse, afin que se développe une filière, nous avons acquis des compétences sur les matériaux biosourcés... Mais, au fil de nos projets, nous avons réalisé qu'il nous manquait des outils pour concrétiser ces choix. C'est pourquoi nous créons LHAB Réalisations et UNA Ingenierie, deux pôles qui viennent compléter notre activité historique d'architecture. Nous faisons ainsi le pari de changer les choses, de réinventer le modèle de la promotion immobilière et de développer des métiers alternatifs dans et à l'extérieur de l'agence.

Comment cela se met-il en œuvre ?

À travers UNA Ingenierie, nous structurons des métiers alternatifs déjà présents à l'agence et répondons à des marchés publics et privés avec une palette de services, comme l'économie de la construction, l'OPC, le BIM ou le suivi de chantier pour les plus classiques. Nous proposons aussi des missions d'assistance à maîtrise d'usage (AMU), des diagnostics ressources, de réemploi et valorisation des matériaux, des missions de services grâce à nos connaissances en matériaux biosourcés et géosourcés. Ces expertises sont de plus en plus recherchées par les collectivités, les aménageurs, les promoteurs... Par exemple, à la Zac Malepère, nous avons réalisé le diagnostic de ressources d'un bâtiment existant et proposé des préconisations de revalorisation des matériaux pour de futurs chantiers. À Marmande, nous avons œuvré dans une approche participative avec des élus, des habitants et des professionnels de la ville pour réaménager une place publique.

Et côté promotion immobilière ?

Le modèle de l'acte de bâtir tel qu'il est aujourd'hui a un impact énorme sur la façon de construire le territoire et cela ne nous satisfait pas. Mais nous ne voulons pas subir, nous voulons agir pour changer les choses. Nous prenons le pari de faire de la promotion immobilière en construisant avec des matériaux durables et de qualité. D'ailleurs, les filières commencent à se structurer. Si nous prenons l'exemple des biosourcés isolés, ils sont aujourd'hui presque au même prix que la laine de verre ou la laine de roche. Néanmoins, les banques ne soutiennent les projets que lorsque le bénéfice final du promoteur atteint 8%.

Nous, nous militons plutôt pour que dans une opération immobilière, les coûts soient mieux répartis sur l'ensemble de la maîtrise d'œuvre, quitte à ce que le bénéfice final soit plus faible mais que la construction soit de qualité.

Avez-vous déjà des projets ?

Nous portons, avec LHAB Réalisations, un premier projet de promotion au sud de Toulouse, à Pompertuzat. Il s'agit de la réhabilitation d'une ancienne magnanerie en six logements passifs. Nous proposons dans ce programme de l'éco-construction, du réemploi des matériaux et une conception participative et personnalisée des logements. À l'arrivée, nous proposons ces logements à 3700 euros/m². C'est la preuve que l'on peut ne pas toucher au prix de vente du marché en construisant de façon plus vertueuse.

Nous sommes aussi en short list pour construire 35 logements en ossature bois et paille à la Zac de la Bretonnière à Angers, à la suite d'un concours.

Qui assume le portage financier de ces opérations ?

Nous portons ces opérations en propre, mais cela est possible grâce à l'entrée au capital du groupe d'un important investisseur privé. Nous compléterons ensuite par des levées de fonds pour chaque nouveau projet. Pour accompagner ce développement, nous avons aussi recruté une dizaine de nouveaux collaborateurs ces derniers mois et comptons désormais 23 salariés.

Quelles sont vos perspectives de croissance dans ce contexte ?

Le groupe Seuil a enregistré un chiffre d'affaires de 1,5 million d'euros cette année et table sur une croissance significative, avec 2,5 millions d'euros attendus en 2022.

Nous envisageons aussi d'ouvrir une antenne Seuil, début 2022, du côté de Nîmes et à la Réunion. Nous voulons nous développer sous l'entité Seuil, avec des gens salariés ou associés. Notre objectif est de partager l'outil et la vision tout en restant agiles.

Propos recueillis par Béatrice Girard

Sur la photo : Leslie et Philippe Gonçalves, cofondateurs et gérants du Groupe Seuil, ne se retrouvent pas dans le modèle actuel de l'acte de bâtir. Ils veulent agir et militent pour une promotion immobilière plus vertueuse. Crédit : Groupe Seuil.