

TECHNOLOGIES ET HABITATS

*INTERVIEW
EXCLUSIVE*

Alain Béjean
Président et fondateur

ÉDITORIAL

« La construction est l'un des secteurs les plus stratégiques pour la transition écologique. En France, le bâtiment représente 45 % de la consommation finale d'énergie et 27 % des émissions de gaz à effet de serre. Face à ces enjeux, il est urgent de repenser les modes de production et de consommation de l'habitat, en privilégiant des solutions innovantes, durables et accessibles.

C'est le pari réussi par Technologies et Habitats, une entreprise créée en 2014 en Haute-Savoie, qui est devenue leader de l'habitat bas carbone. Son concept totalement disruptif est de préfabriquer de manière industrielle des blocs de bâtiments complets, équipés et prêts à l'emploi.

Technologies et Habitats a choisi de s'implanter à Saint-Quentin, dans les Hauts-de-France, où elle va créer 100 emplois locaux et développer son prochain site d'assemblage. Ce projet s'inscrit dans la dynamique REV 3, portée par la Région Hauts-de-France, qui vise à transformer le territoire en une région plus durable et plus solidaire, en articulant transition énergétique, innovation numérique et nouveaux modèles économiques. La Région Hauts-de-France et son partenaire la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinoise ont accompagné Technologies et Habitats dans son implantation, en lui apportant leur expertise et leur soutien.

Je remercie chaleureusement M. Alain Béjean, fondateur et président de Technologies et Habitats, d'avoir livré à Nord France Invest cette interview exclusive. Il nous parle de la genèse de TH, de son développement et de sa vision de la compétitivité. Il nous explique aussi pourquoi il a choisi Saint-Quentin comme nouveau site d'implantation, et comment il perçoit maintenant la région Hauts-de-France.

Bonne lecture !





ALAIN BÉJEAN
TECHNOLOGIES
ET HABITATS

Président et Fondateur

QUELLE EST LA GENÈSE DE TECHNOLOGIES ET HABITATS ?



Cela fait 20 ans que la construction n'a pas beaucoup évolué. Actuellement, tout est construit sur chantier. C'est la seule activité humaine qui n'a pas gagné en productivité. Pour gagner en productivité, il n'y a que peu de solutions. Il faut remonter tout en usine. Tout, ce n'est pas possible. Nous ne pouvons pas construire des bâtiments complets et les déplacer. En revanche, nous pouvons construire des blocs et donc en faire le maximum en usine. C'est pour cela que Technologies et Habitats (TH) a inventé un système, qui permet de préfabriquer de manière industrielle des blocs de bâtiments complets. Ils mesurent environ quatre mètres de large, trois mètres de haut et jusqu'à quatorze mètres de long. Ils sont entièrement finis. A l'intérieur il y a les salles de bain, les équipements, la peinture... tout est prêt à être posé, connecté.

Nous avons créé Technologies et Habitats en 2014, en Haute-Savoie. Nous sommes aujourd'hui leader de l'habitat bas carbone.

LE BAS CARBONE EST-IL COMPATIBLE AVEC L'ENJEU DE COMPÉTITIVITÉ ?



Construire en bas carbone nécessite d'utiliser des matériaux tels que le bois ou des matériaux biosourcés, à la place du béton, qui est une véritable aberration environnementale. Lorsque nous utilisons ces matériaux, il y

a un surcoût d'environ 15 % sur le bâtiment, qui n'est pas absorbable économiquement. **Ainsi, la seule manière d'absorber ce surcoût, c'est de gagner en productivité.** Le fait de remonter toute cette activité du chantier vers l'industrie dans un mode répétitif nous permet de gagner en productivité et de pouvoir offrir à nos clients, qui sont des bailleurs et des promoteurs, un habitat bas carbone sans surcoût. Nos modules sont zéro défaut à la sortie de l'usine. Nous allons les connecter les uns aux autres pour faire un bâtiment. Ainsi, comme cela sort zéro défaut en sortie d'une usine, il n'y a pas de réserve. C'est donc un produit parfait, qui répond aux normes environnementales. Nous sommes déjà aux objectifs de 2031, nous avons de la marge !

QUID DE LA LOGISTIQUE DE CES MODULES ?



Pour la logistique, c'est du transport en convoi exceptionnel. Mais nous ne transportons qu'une seule fois, par rapport à tout le schéma traditionnel de construction. Habituellement, vous avez des estafettes et des camionnettes partout pendant deux ans, dans tous les sens, etc. Chez TH, nous allons transporter une fois puis poser et connecter les modules pendant une demi-journée. **Notre logistique a un impact sur l'environnement qui est très faible également.**

PARLEZ-NOUS DE VOTRE BUSINESS MODÈLE



Nous travaillons à la commande, au projet. Nous avons conçu un mode constructif, une sorte de grosse boîte de Lego®. Cette boîte nous permet d'industrialiser sans toujours faire la même chose. Actuellement, nous avons fait environ 500 modules et il n'y en a pas un qui se ressemble. Ainsi, à chaque fois, nous nous adaptons au projet. L'architecte prend notre jeu de Lego® et va concevoir un produit qui est personnalisé. C'est toujours à partir des mêmes catalogues, c'est toujours posé, et monté de la même manière, c'est-à-dire dans des postes d'assemblage. C'est ce qui fait la répétitivité et donc l'industrie, mais c'est de l'industrie tout en étant flexible.

QUELLE A ÉTÉ LA VOIE DE VOTRE DÉVELOPPEMENT ?



En 2017, nous avons fait notre première maison. Nous sommes arrivés avec les blocs et quinze jours après, les gens y habitaient. Nous commençons à être dans la démonstration. Ensuite, nous avons eu quelques petites affaires, puis nous avons eu un écoquartier à Thonon-les-Bains de 30 maisons. C'est ce qui a lancé le début de l'industrialisation. Lorsque vous avez 30 logements, que vous êtes capables de montrer vos capacités à des promoteurs, cela prouve que vous êtes sérieux. Ainsi, nous avons commencé à faire des petits collectifs, des petits produits pour bailleur. Finalement, nous avons été repérés par certaines entreprises dont Bouygues Construction puisque nous proposons une solution d'avenir. Nous avons alors initié un partenariat avec Bouygues. Cela a été un réel tremplin, il nous a amené à gagner 300 chambres étudiantes à Cuffies à côté de Soissons. Récemment, nous avons remporté un programme de 140 logements familiaux avec Pas-de-Calais Habitat à Arras.

QUELLE A ÉTÉ LA PROGRESSION DE VOTRE EFFECTIF ?



Lorsque nous avons commencé, nous étions deux fondateurs. Nous sommes ensuite allés chercher celui qui est actuellement notre responsable bureau d'études bois. Il travaillait le soir à partir de 17h lorsqu'il sortait du bureau. Nous avons démarré comme ça, d'une feuille blanche, sans salarié. Aujourd'hui, nous sommes 75. **Mais il y a un effet d'accélération. Nous devrions être environ 140 d'ici la fin d'année prochaine. À ce rythme, nous doublons la production chaque année.**

OÙ SE SITUENT VOS SITES ?



Notre premier site d'assemblage est dans le Jura, à Dôle. Notre « Technocentre » est à Annecy. Toutes les conceptions sont suivies et pilotées par celui-ci, peu importe si le projet est à Arras, Dijon ou Lyon. **Le deuxième site d'assemblage, dans un an, sera à Saint-Quentin.**

POUVEZ-VOUS NOUS COMMUNIQUER VOTRE CHIFFRE D'AFFAIRES ?



Nous sommes encore petits cette année. Nous allons faire aux alentours de 8 millions d'euros. Puis, nous allons pour ainsi dire doubler l'an prochain avec 15 millions d'euros. Vous savez, ce sont des affaires qui s'étendent sur de longues périodes. Lorsque vous préparez une affaire ou la signez, puis que vous l'exécutez, cela prend vite deux ans. Nous avons donc une idée déjà du chiffre d'affaires 2025, qui lui devrait être aux alentours de 25 millions d'euros.

VOUS IMPLANTEZ VOTRE 2ND SITE D'ASSEMBLAGE À SAINT-QUENTIN. POURRIEZ-VOUS REVENIR SUR CE CHOIX ET NOUS PARLER DU PROJET ?



Lorsque nous sortons en convoi exceptionnel, l'efficacité économique est valable si vous restez dans un rayon de 300 km autour du site. Donc, quand vous prenez le site qui est à Dole, au nord du Jura, que vous prenez le site de Saint-Quentin, vous couvrez potentiellement tout ce qui est au nord-ouest d'une ligne entre Rouen, Orléans et Lyon, dont la région parisienne. **Avec ces deux sites nous avons une couverture tout à fait optimale. C'est pour cette raison que nous nous sommes intéressés en premier lieu à la zone de chalandise des Hauts-de-France.** Au terme d'un processus de sélection de sites potentiels, nous avons choisi Saint-Quentin pour implanter notre site d'assemblage du nord de la France.

QUELS ÉTAIENT VOS CRITÈRES DE SÉLECTION DU SITE ?



Le premier élément de notre cahier des charges était d'avoir un site en location à un coût compétitif. Ce dernier aura vocation à être également un showroom pour nos clients.

Il se devait d'être dans une ville attractive, disposant d'une solide offre de restauration et d'hébergement.

Les infrastructures de transport faisaient également partie de la liste des critères. Il nous fallait à la fois une localisation accessible facilement en train pour nos clients et au cœur d'un carrefour logistique. N'oublions pas que fin 2026, deux convois exceptionnels sortiront de l'usine par jour. Il nous fallait se trouver à proximité d'un réseau routier dense.

Enfin, concernant le bâtiment, il nous fallait un site de grande taille et d'un seul tenant.

Cette étude de localisation nous a pris 2 ans au total, au terme desquels nous avons sélectionné Saint-Quentin pour accueillir notre prochain site d'assemblage.

QUELS SONT LES GRANDS CHIFFRES DU PROJET ?



Le site choisi à Saint-Quentin, est un bâtiment de 8 000 mètres carrés. Le démarrage de la production aura lieu en septembre 2024. Le nombre de collaborateurs internes sera de 100 personnes. La capacité de production à terme, c'est-à-dire début 2026, sera certainement de trois modules par jour. Ce qui équivaut à peu près à 400 logements pour un chiffre d'affaires entre 30 et 40 millions d'euros.

COMMENT AVEZ-VOUS ÉTÉ ACCOMPAGNÉ ?



Très rapidement, nous avons été en contact avec les équipes du Conseil Régional, de Nord France Invest, et de celles de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois. Nos interlocuteurs se sont complétés pour nous proposer des sites potentiels, nous intégrer dans l'écosystème local et nous permettre de rencontrer les bonnes personnes. **Je suis complètement surpris et étonné, très positivement, de l'énergie déployée par la Région des Hauts-de-France pour nous aider à nous implanter. Je crois que c'est assez unique.**

QUELLE DÉCOUVERTE MAJEURE AVEZ-VOUS FAITE SUR LES HAUTS-DE-FRANCE, RÉGION QUE VOUS NE CONNAISSIEZ PAS ?



Il y a deux choses. Déjà, il y a ce que je vous disais, l'appui politique pour les industriels. Je découvre la région grâce aux échanges que j'ai pu avoir avec Frédérique Macarez, Maire de Saint-Quentin, et Xavier Bertrand, Président de la Région Hauts-de-France. Ils ont cette volonté politique de faire baisser le chômage et d'accueillir des activités industrielles du futur. **Leurs équipes déploient une aide pertinente et très efficace. Pour un entrepreneur comme moi, cette dimension est sidérante.** La deuxième chose, c'est l'aspect social. Il y a un aspect social collectif, qui doit venir de l'historique de votre région, ne serait-ce que dans le bâtiment. La construction est avant tout guidée par des bailleurs sociaux. Il y a vraiment une notion d'écosystème beaucoup plus forte que ce que je connais. Les gens se connaissent, ils se parlent. Le social semble être quelque chose qui rallie beaucoup de monde. Mais c'est assez surprenant. **Avant ce projet d'implantation, je voyais les Hauts-de-France de très loin. Maintenant, en connaissant plus la région, je suis convaincu que c'est un territoire qui a beaucoup d'atouts.**

BESOIN D'AIDE POUR VOTRE PROJET DE DÉVELOPPEMENT ?

CONTACTEZ-NOUS !



NORD FRANCE INVEST
L'AGENCE DE PROMOTION ÉCONOMIQUE
DES HAUTS-DE-FRANCE

Espace International,
299 boulevard de Leeds
59777 LILLE - France



FINANCÉ PAR

