Team Construct, les qualités d'un savoir-construire

THIERRY LAFFINEUR Publié le mardi 20 février 2018 à 10h50 - Mis à jour le mardi 20 février 2018 à 12h24

40 6

BATIBOUW

Entretien avec Guy Duchatel – Administrateur

Avec plus de 5.000 maisons construites depuis sa création en 1989, *TEAM constructs*'impose aujourd'hui comme une référence du secteur résidentiel belge.

Sur un marché de la construction aux normes techniques et aux performances énergétiques sans cesse accrues, la stratégie de l'entreprise repose sur deux grands axes :

- Travailler en partenariat avec les principaux acteurs de la construction.

- Etre l'interlocuteur unique du client maître d'ouvrage.

HISTORIQUE

Q. : Quel est l'historique de TEAM construct et son bilan après 30 ans d'activités ?

G. Duchatel : J'ai débuté ma carrière à l'aube des années 80. Une approche qualitative de la construction et un engagement respectueux des délais et des budgets ont fidélisé une clientèle et fondé le succès de la démarche. Fort de cette réussite j'ai alors créé la société *TEAM construct* (1989)
Depuis cette date nous avons construit près de 5.000 biens résidentiels sur l'ensemble de la Belgique. Pour l'essentiel il s'agit de villas et de maisons unifamiliales auxquelles s'ajoutent quelques immeubles d'appartements destinés aux investisseurs.

Rappelons également qu'en 2017 nous avons achevé la construction des nouveaux bureaux et show-room de *TEAM construct* (*)

Un INTERLOCUTEUR UNIQUE et RESPONSABLE

Q. : Quel est le segment de marché sur lequel vous agissez et selon quelle fourchette budgétaire ?

G. Duchatel : Nous nous adressons pour l'essentiel à des candidats-bâtisseurs qui souhaitent confier leur projet à une entreprise reconnue, capable de prendre en charge l'ensemble du processus de construction. Ce principe de l'interlocuteur unique (un seul responsable), outre qu'il facilite les procédures, est également la garantie de livraison d'un bien *clef sur porte* selon les délais et budgets définis.

Quant aux typologies elles évoluent. Jusqu'à ce jour les villas 4 façades étaient le maître choix de nos clients. Toutefois, devant la raréfaction et le renchérissement des terrains à bâtir, la proportion de constructions 3 façades est en forte progression.

Enfin, si nous considérons les budgets de construction (hors achat terrain) ceux-ci sont compris entre 190.000 et 400.000 €. Toutefois, certains clients – de plus en plus nombreux – nous demandent des projets *personnalisés* dont les coûts sont évidemment plus élevés.

DEVANCER les EXIGENCES et CRÉER un RAPPORT de CONFIANCE

Q. : Quels sont les avantages concurrentiels des réalisations *TEAM construct* , tant en termes de rapidité/qualité de la construction que de son niveau d'équipement (p.ex. : ventilation double flux) et de performance énergétique (K30) ?

G. Duchatel : Notre réputation – essentiellement établie par un bouche à oreilles très flatteur – attire des clients prioritairement soucieux de la qualité du construit.
A cet égard, *TEAM construct* a toujours été un pionnier en matière d'isolation et d'économies d'énergie. Outre l'utilisation de panneaux photovoltaïques (production d'électricité), de panneaux solaires (production d'eau chaude sanitaire) et de chaudières à condensation, nous proposons pour chacune de nos constructions :

- depuis 2006, la *ventilation double flux* et la production d'eau chaude sanitaire via des*boilers solaires* ;

- depuis 2011, *le triple vitrage* .

Ces éléments permettent d'afficher une valeur d'isolation globale de K30 (maison basse énergie)

Par ailleurs, nous construisons également des *maisons passives* (béton coulé sur place) dont les performances en matière d'isolation (K15) et d'étanchéité à l'air sont supérieures aux normes exigées.
Cet ensemble d'éléments crée un rapport de confiance avec une clientèle et démontre notre capacité à construire des habitats 'super isolés'

FONCIER CHER vs CREDIT BON MARCHÉ

Q. : Qu'en est-il du renchérissement du foncier sur le coût final des habitations construites ?

G. Duchatel : J'ai connu une époque où le coût du foncier était dérisoire alors que le coût des crédits était très élevé ! Aujourd'hui nous sommes dans le modèle inverse : un crédit bon marché mais un foncier très onéreux.
Une chose est certaine : la majorité des 'jeunes' (primo-acquérant) qui pouvaient se permettre de construire entre 1980 et 2002, ne le pourraient plus aujourd'hui !

La MAISON INDIVIDUELLE GARDE la COTE

Q. : Comment envisagez-vous les perspectives de développement des habitations : nouveaux produits (typologie/dimension), nouveaux concepts(habitats partagés,..) nouvelles technologies (smart buildings) ?

G. Duchatel : Il est exact que de nouveaux concepts (souvent très intéressants) voient le jour. Il reste qu'aujourd'hui c'est la maison individuelle qui a la cote.

Au vu mon expérience et de l'expertise de TEAM construct, il semble qu'avant de mettre en œuvre de nouveaux concepts, il s'agirait surtout d'agir à deux niveaux :

- Assouplir les normes urbanistiques dans les règlements d'occupation des parcelles à bâtir existantes (construites ou non) ;

- Créer des mesures fiscales incitatives dans le cas de rénovations ou de démolition/reconstruction (**)

C'est à ces conditions que l'on maintiendra l'activité du secteur résidentiel

(*) Team Construct : Show Room : Av. Paul Gilson 49, 1601 Sint-Pieters-Leeuw

(**) Les opérations de démolition/reconstruction sont taxées (TVA) à hauteur de 21% lorsqu'elles sont réalisées par des promoteurs professionnels. Elles ne sont taxées qu'à hauteur de 6% lorsqu'elles sont réalisées par des particuliers. Une harmonisation s'impose !

www.teamconstruct.be
Thierry Laffineur