

Vienne urbanisme

Îlot des Cordeliers : c'est signé

01/06/2016 05:35

La société parisienne Buildinvest s'est portée acquéreur de huit immeubles de l'îlot des Cordeliers. L'opération prévoit une rénovation intégrale.

La Ville a vendu l'îlot des Cordeliers à un promoteur privé, la société parisienne Buildinvest. L'acte a été officiellement signé hier dans le bureau du maire. La transaction se chiffre à 660.000 €

C'est le départ d'un projet qui se veut emblématique. Ou comment transformer une verue en vitrine.

En 2015, la Ville s'est portée acquéreur des huit immeubles (1.600 m²) de ce qu'elle a baptisé l'îlot des Cordeliers. Cet ensemble immobilier très délabré est situé sur les quais, rive droite, à un jet de pierre du pont Henri-IV. L'objectif affiché de la municipalité était de revendre l'intégralité à un promoteur privé.

« On a été contacté pour venir voir, expliquait hier Frank Thibult, directeur général de Buildinvest. On s'est aperçu que Châtellerault avait un vrai intérêt architectural. Que, par ailleurs, il y avait un marché locatif. Et qu'enfin il y avait possibilité de mener une opération sur tout l'îlot. »



Vingt-cinq appartements sur 1.100 m²

Le programme de Buildinvest prévoit la rénovation totale des immeubles et la création à neuf, sur 1.100 m², de 25 appartements (du T1 au T4), destinés au final à la location.

En outre, 300 m² de surface commerciale et des bureaux seront aménagés en rez-de-chaussée. Le montant des travaux est estimé par l'opérateur entre 2,5 et 3 M€ Le montage financier s'inscrit dans le cadre du dispositif Malraux, lequel prévoit 30 % de réduction d'impôts pour les travaux de restauration en secteur sauvegardé, ce qui est le cas ici. Pour faire simple : le promoteur se charge de rechercher des investisseurs et de redistribuer les lots. Les investisseurs paient le foncier et assurent leur part de financement des travaux. Ils bénéficient des avantages du dispositif Malraux à condition de louer à loyer modéré.

Le risque n'est-il pas de ne pas trouver de candidats ? « C'est un métier qu'on maîtrise parfaitement », assure Frank Thibult qui évoque des investisseurs de toute la France. L'intérêt pour la Ville, c'est qu'elle n'assume aucun risque. Financièrement, elle s'y retrouve aussi, à 130.000 € près (*). Mais le maire Jean-Pierre Abelin et sa première adjointe Maryse Lavrard mettent en avant « l'investissement évident en terme d'image » et la rentabilité future lorsque vingt-cinq familles s'installeront aux Cordeliers.

(*) La différence entre le prix d'achat des immeubles et la vente au promoteur.

à savoir

Fondée il y a 40 ans, la société Buildinvest (Paris XVII^e) est spécialisée dans les opérations immobilières dans les centres-villes, notamment dans les secteurs historiques sauvegardés. « On est spécialisé centre-ville », résume Frank Thibult.

Buildinvest fait état d'une soixantaine de villes dans lesquelles elle intervient ou est intervenue. Dans la région, c'est le cas de Poitiers, Tours, Limoges ou Châteauroux. « Une de nos dernières opérations, c'est la création de 185 logements dans la rue de la République à Marseille », indique Frank Thibult.

Pour l'opération de Châtellerault, la société annonce la commercialisation rapide des lots pour un lancement de travaux au 1^{er} trimestre 2017 et une livraison entre juin et septembre 2018. « L'objectif est que fin 2018 tout soit terminé », précise le directeur général.