

Buildinvest rentabilise les bâtiments historiques

DOMINIQUE MALÉCOT



Lutter contre la déshérence des centres-villes, y créer des logements tout en incitant les gros contribuables à garder leur argent en France. Tels sont les trois piliers sur lesquels François Benais a fondé à vingt-quatre ans, en 1970, le groupe parisien Buildinvest. « Partis sans fonds propres, nous sommes les seuls indépendants à avoir traversé les crises de l'immobilier. Les autres ont été rachetés ou ont disparu », affirme le président. Aujourd'hui, le groupe familial dégage 6 millions d'euros de bénéfice net, sur 150 millions d'euros de chiffre d'affaires avec 350 salariés. Et la relève est assurée avec Nicolas Benais, l'un des fils du fondateur, dans la place.

Son fonds de commerce repose sur de gros contribuables qui souhaitent investir dans l'immobilier locatif ancien pour faire baisser leurs impôts grâce au dispositif Malraux. « Nous achetons des monuments historiques dans les villes moyennes, nous les réhabilitons et y créons des appartements que nos clients peuvent acquérir pour les louer en bénéficiant des avantages fiscaux associés à l'investissement dans ce type de bâtiments », résume le président.

Revitalisation économique

L'entreprise, qui réalise ses investissements principalement en fonds propres, achète le plus souvent ses bâtiments auprès de ministères qui n'en ont plus l'emploi ou de municipalités qui cherchent à redynamiser leur centre-ville. Buildinvest est en train de réhabiliter l'îlot des Cordeliers au cœur de Châtelleraut, en mettant en oeuvre tout l'arsenal d'aides publiques associées à ce type d'opération. La défiscalisation ne concernant que les appartements, le groupe a développé, pour les pieds d'immeuble, une activité spécifique pour les commerces... que les villes tiennent à garder.

Le groupe reprend aussi les immeubles de grands magasins, comme Les Nouvelles Galeries, à Saint-Etienne, en aménageant l'espace commercial (en l'occurrence pour H&M) et en créant un hôtel dans les étages. Il rachète aussi des hôtels et a ainsi développé une activité qui représente un peu plus de 2.000 chambres. Mais pas question de se lancer dans des grosses opérations qui intéressent les géants de l'immobilier. « A Paris, nous sommes des nains, mais, en province, nous avons la taille critique », conclut François Benais. ■

Effectif : 350 salariés

Chiffre d'affaires : 150 millions

Activité : défiscalisation