



Par Ludovic Clerima, publié le 30 June 2017

VIDEO. La société BuildInvest s'apprête à transformer, dans la Vienne, des immeubles du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle en logements. Une rénovation à 4,6 millions d'euros réalisée grâce à la loi Malraux.

Les truilles ne sont plus très loin de la ville de Châtelleraut. L'îlot des Cordeliers sera, tout l'été, le théâtre d'une rénovation exceptionnelle. La société BuildInvest, spécialisée dans la transformation de bâtiments vétustes, mais classés, en logements et bureaux va appliquer son savoir-faire à un ensemble de **8 immeubles du petit centre-bourg**. Des bâtiments datant du **XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle**. "La structure est impeccable. Le gros problème, c'est surtout les façades et les toitures qui sont dans un piteux état", confie Renaud Deneux, directeur de développement pour BuildInvest.

L'entreprise s'est spécialisée depuis **les années 70** dans la rénovation de biens immobiliers situés sur des sites classés patrimoine remarquable. "Cette distinction nous permet de faire les travaux et proposer ensuite à des particuliers d'investir en loi Malraux pour les acquérir."



UNE OPÉRATION POUR INVESTISSEUR

Pour l'opération de Châtelleraut, estimée à **4,6 millions d'euros**, l'agence nationale pour l'habitat (ANAH) a bien voulu participer au financement, ce qui laisse présager aux futurs propriétaires une opération immobilière des plus rentables. "Les investisseurs bénéficieront des avantages de la loi Malraux 2017 et proposeront des loyers modérés grâce à la perception d'une subvention de l'ANAH équivalant à **8 ans de loyer**", indique Renaud Deneux.

Par exemple, pour un investissement global de **112 100 €**, les acquéreurs réaliseront une économie d'impôt avec le Malraux de **26 317 €** auquel il faudra ajouter la subvention de l'Anah de **26 065 €**. L'ensemble représente un gain fiscal de **52 382 €**. De quoi en ravir plus d'un.



5 / 5



DU LOGEMENT ABORDABLE CHARGÉ D'HISTOIRE

De cette opération sortira **25 logements**, du studio au T4. Tous bénéficieront de leur enveloppe d'antan. La restauration est pilotée par les architectes des bâtiments de France (ABF). Des moulures aux finitions en passant par les plafonds ou encore l'usage de pierres de Tuffeau, les locataires se retrouveront plongés en **plein XVII et XVIIIème siècle**. Les intérieurs posséderont tout le confort des appartements modernes.

Car l'autre avantage est la dimension locative du projet. Les biens seront mis en location pour des niveaux de loyer intermédiaires, déterminés à partir du marché locatif de la ville, soit près de **300 €** pour la plupart des appartements. Situés au niveau du pont Henri IV, sur les bords de la Vienne, en plein cœur historique de Châtelleraut, les logements devaient trouver preneur rapidement. Coté propriétaire, près d'un tiers des biens avaient **été achetés en mai 2017**.

"Des opérations comme celle-ci, nous en réalisons environ une dizaine par an", précise Renaud Deneux. "Nous veillons à choisir des lieux avec de l'activité et l'ensemble des commerces et services à proximité." L'occasion d'offrir un second souffle esthétique et économiques à nos vieilles pierres.