



## Bayeux et Bessin

# L'ancien collège bientôt transformé en logements

Le projet de transformation des anciens locaux de Jeanne-d'Arc en logements se concrétise. Les travaux ont commencé en janvier, rue des Bouchers, et plusieurs lots ont déjà été commercialisés.



Laurent Malapel est chargé de la commercialisation de la 2<sup>e</sup> tranche, constituée de 22 logements, de l'ancien collège Jeanne-d'Arc. À terme, une cinquantaine de logements sera créée.



PHOTO : OUEST-FRANCE / DR

Pourquoi ? Comment ?

### Pourquoi le projet de réaménagement de l'ancien collège est-il sur la bonne voie ?

Cette fois-ci, ça y est. Le projet de réaménagement de l'ancien collège Jeanne-d'Arc est sur les rails. « La première tranche, composée de onze logements, situés rue des Bouchers, a été commercialisée fin juin, confirme Loïc Guinchard, de la société Buildinvest, propriétaire de l'ancien établissement scolaire. Les travaux ont commencé et devraient être achevés en septembre. »

### Qu'en est-il des autres bâtiments qui constituaient cet ancien collège ?

L'établissement va faire l'objet de trois tranches de travaux. La deuxième est en cours de commercialisation. « Depuis septembre, une dizaine de lots sur les 22 prévus ont déjà été commercialisés, poursuit Loïc Guinchard. Si certains investisseurs

en ont fait l'acquisition pour obtenir une défiscalisation au titre de la loi Malraux, d'autres propriétaires ont acheté des appartements pour en faire leur résidence. » À Bayeux, l'agence de Laurent Malapel est chargée de la commercialisation de cette 2<sup>e</sup> tranche.

### En quoi consiste le dispositif Malraux ?

« Ce dispositif permet aux acquéreurs une défiscalisation, à hauteur de 30 % de leurs impôts, et offre la possibilité de diminuer les frais de notaire, souligne Laurent Malapel. Il s'applique à des bâtiments à caractère historique et impose aux propriétaires de louer le bien pendant neuf ans. » Les acquéreurs achètent un bien foncier en l'état, puis financent les travaux de restauration. Ainsi, un appartement de type T1 de 34 m<sup>2</sup> s'élève à 17 000 €, auxquels il faut ajouter 110 000 € de travaux.

Au final, ces logements allant du T1 au T3 en duplex, peuvent atteindre jusqu'à 309 000 €. « Soit un prix au

mètre carré allant de 3 600 € à 4 000 €, souligne Laurent Malapel. Un tarif raisonnable en plein centre-ville, pour une réalisation de qualité. D'autant qu'il est possible de réunir plusieurs lots pour constituer de grands appartements. »

### Pourquoi le projet a-t-il été modifié au fil des ans ?

En 2013, la société Buildinvest a fait l'acquisition de cet ensemble immobilier pour le transformer en résidence hôtelière haut de gamme, avec soixante-dix appart'hôtels. « Un dossier long et compliqué, qui demandait notamment des autorisations de l'architecte des Bâtiments de France, reconnaît Loïc Guinchard. L'immeuble de la rue de Bretagne devait être démoli, pour en construire un autre. »

Le partenaire hôtelier ayant abandonné ce projet, il a fallu revoir la copie. « Il s'agit maintenant de créer cinquante appartements sur l'ensemble du site, avec des parkings paysagers et un accès des

véhicules par la rue de Bretagne. » Ce nouveau projet met également de côté l'installation d'ascenseurs. « Il a fallu beaucoup de temps pour le redéfinir », admet Loïc Guinchard.

### Que va devenir le bâtiment situé rue de Bretagne ?

Plus question de déconstruire ce bâtiment à l'architecture scolaire des années 1960. « Il va être habillé, pour se fondre dans le prolongement de la rue, explique Loïc Guinchard. Une toiture sera sans doute ajoutée, pour rester dans la continuité architecturale. » Les anciens préaux du rez-de-chaussée seront utilisés pour le stationnement et les étages accueilleront des logements. « Ce sera la 3<sup>e</sup> tranche, qui accueillera au total 18 appartements, avec le bâtiment central. » Elle pourrait être commercialisée d'ici fin 2020 ou début 2021, estime Loïc Guinchard. « Le permis de construire n'a pas encore été déposé, mais nous savons ce que nous allons en faire. »

Éric MARIE.