



# Caen

## « Près de la moitié des appartements ont déjà trouvé acquéreurs »

### Entretien

**Loïc Guinchard**, directeur commercial de **Buildinvest Patrimoine**

#### Comment vous êtes-vous intéressé à cet ensemble historique ?

Notre société est une grosse foncière hôtelière de luxe, également spécialisée dans la réhabilitation des belles pierres. Or, il s'agit de l'un des rares « Bâtiments de France » en centre-ville de Caen, un « miraculé » de la Seconde Guerre mondiale. Nous avons des attaches partout en Normandie. À Deauville, Honfleur, Bayeux, Pont-Audemer principalement, mais aussi à Caen, où nous avons réalisé une dizaine d'opérations comme l'Adagio, l'Aparthotel dans l'ancien BHV.

La mairie était propriétaire des lieux. Nous avons remporté le concours (d'appel d'offres) le 16 septembre 2019 et lancé sa commercialisa-

tion fin août.

#### Pouvez-vous préciser le projet ?

Le cadastre fait apparaître quatre bâtiments : un magistral et trois petits. L'immeuble « noble » sera doté d'un ascenseur. Deux grandes cours seront végétalisées selon le souhait de la mairie. Les deux grands arbres seront préservés.

Les équipements sont haut de gamme. Il y aura un gardien. 99 % des artisans seront locaux. L'architecte, Philippe Lemonnier, est de Rouen, c'est un architecte interne.

#### Les retours sont déjà bons ?

Sur le papier, ce programme a toutes les qualités. Virtuellement, on a déjà vendu plus de la moitié des appartements. Des promesses restent à sceller auprès des banques et des notaires. Le bâtiment est superbe, les locaux et Parisiens ont l'air d'adorer le programme. On a travaillé de concert

avec la mairie, la Drac (affaires culturelles) et les Bâtiments de France pour gagner du temps. L'immeuble est sain.

#### Qui investit : des locaux, des Parisiens ? Des investisseurs ou futurs occupants ?

On aura trois ou quatre accessions à la propriété. En grande majorité, les acquéreurs sont de faux Parisiens et de vrais Normands, attachés à l'histoire du lieu. Disons 70 % de Parisiens, 30 % de locaux. On prévoit un package complet de l'achat à la location. On sera même syndic de copropriété.

C'est un achat plaisir. La cerise sur le gâteau, c'est le classement « Monument historique », qui ouvre droit à un impact fiscal immédiat. Exemple : vous avez un TMI (taux marginal d'imposition) de 500 000 € et réalisez 100 000 €, vous déclarez 400 000 €.

#### Combien cela vous a-t-il coûté et combien cela va-t-il coûter ?

On ne vend pas du Pinel. On est spécialisé dans les lois Malraux et Denormandie, les Monuments historiques. Il faut compter 6 000 € en moyenne du m<sup>2</sup>, ce qui est raisonnable vu le produit. On se positionne sur 600 € à 800 € de plus qu'un produit loi Pinel haut de gamme.

Je ne peux dévoiler le montant d'acquisition : simplement répondre qu'on l'a payé cher (1). À la location, il faudra compter environ 14 € du m<sup>2</sup>. Une estimation à confirmer.

**Raphaël FRESNAIS**

(1) Une délibération du conseil municipal du 16 décembre 2019 fait état d'une acquisition pour 4,056 M€ net vendeur, alors que l'ensemble avait été évalué à 3,9 M€. Le coût estimé des travaux par Buildinvest s'élève à 6,748 M€.