

# La réhabilitation : un patrimoine

*Histoire & Patrimoine, spécialisée dans la réhabilitation d'immeubles de centres-villes sous les régimes fiscaux Malraux, monuments historiques ou déficit foncier, va très prochainement être filiale à 100% d'Altarea Cogedim. Partenaire de premier ordre des collectivités, la société offre des services complets aux investisseurs. Entretien avec Pierre Berengier, son directeur commercial.*



Pierre Berengier, directeur commercial d'Histoire & Patrimoine.

## **Investissement Conseils : Pouvez-vous nous présenter votre société ?**

**Pierre Berengier :** Notre société a plus de vingt années d'expérience dans la rénovation et la réhabilitation d'immeuble. Depuis 2014, Altarea Cogedim est entré au capital à hauteur de 55 %, et nous allons très prochainement intégrer à 100 % le groupe. Histoire & Patrimoine est devenue la marque du groupe spécialisée dans le domaine de la réhabilitation d'immeubles de centres-villes sous les régimes fiscaux Malraux, monuments historiques ou déficit foncier.

## **Comment expliquez-vous cette croissance alors que l'offre est assez restreinte ?**

**P. B.** Au-delà du fait que 2017 a été une excellente année pour l'ensemble du marché, nous avons bénéficié de la renommée de notre actionnariat qui est un gage supplémentaire de sérieux et de sécurité pour les investisseurs et nos partenaires. Notre historique joue également en notre faveur. La qualité de nos services et de nos références est reconnue, ce qui conduit les collectivités à nous solliciter dans le cadre de leurs grands projets. C'est le cas notamment dans les Hauts de France.

Nous sommes véritablement dans une approche globale qu'Altarea Cogedim a justement appelé le développement immobilier des territoires. Nous l'avons faite nôtre dans le domaine de la réhabilitation. Nous nous inscrivons ainsi comme des partenaires résolus des collectivités territoriales.

## **Concrètement ?**

**P. B.** Plus de 60 % de notre activité est réalisée avec les collectivités. A titre d'exemple, la communauté urbaine d'Arras nous a confié la réhabilitation de la partie logements sur l'ensemble de son patrimoine militaire à partir de 2011. Nous avons ainsi réhabilité la citadelle Vauban, inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2008, et qui a été construite entre 1667 et 1672 sur les plans de Vauban et sous l'ordre de Louis XIV. Longtemps propriété de l'armée, la cita-

“ Depuis 2014, Altarea Cogedim est entré au capital à hauteur de 55 %, et nous allons très prochainement intégrer à 100 % le groupe. ”

delle offre aujourd'hui quatre-vingt-onze logements du studio au quatre-pièces duplex, des commerces et des espaces publics, comme la place d'Armes, qui a notamment accueilli l'année dernière le Tour de France et le *Main Square Festival*. Et nous avons ensuite poursuivi notre partenariat avec la réhabilitation de la caserne Schramm, datant de la même époque de construction, avec l'aménagement de deux cent soixante-neuf logements supplémentaires.

## **Que pensez-vous du projet de loi Elan ?**

**P. B.** Nous fondons beaucoup d'espoir dans les mesures annoncées par le gouvernement dans le cadre du projet de loi Elan. Elle répond aux problèmes de désertification des centres des villes moyennes, en permettant aux collectivités de faire évoluer leur habitat, notamment en favorisant la transformation de bureaux en logements ou encore en simplifiant les procédures d'urbanisme et en améliorant le traitement du contentieux de l'urbanisme.

# de prestige défiscalisant

## La règle de la moyenne sur les monuments historiques ne va-t-elle pas pénaliser votre activité ?

**P. B.** J'aurais préféré que le dispositif ne soit pas impacté cette année par la mise en place du prélèvement à la source. Ceci étant, nous ne nous positionnons pas sous le seul prisme de la fiscalité. Certes, nous nous adressons à des investisseurs fortement fiscalisés, mais il s'agit avant tout de la constitution d'un patrimoine d'exception. Cette mesure ne nous pénalisera pas ; nous allons tout simplement nous adapter, comme nous avons pu le faire précédemment, notamment en actant l'investissement en début d'année 2019, année au cours de laquelle la fiscalité des monuments historiques reprendra son cours normal. Et n'oublions pas, c'est très important, que tous nos programmes monuments historiques sont éligibles au dispositif déficit foncier qui, pour sa part, bénéficie d'un régime très favorable en 2018.

## Quels sont vos partenaires ?

**P. B.** Les CGP sont des partenaires de premier rang. Nous travaillons avec environ six cent d'entre eux. Ils représentent 60 % de notre réseau de distribution, aux côtés des banques, des assureurs et autres institutionnels. Nous leur ouvrons de plus en plus nos partenariats.

## Un dernier mot sur vos perspectives ?

**P. B.** Accompagner plus que jamais les grandes métropoles et les communes dans la restauration de leur patrimoine, ainsi que nos partenaires et investisseurs en leur offrant des programmes de prestige qui valorisent leur patrimoine. Nous ne sommes pas de simples fournisseurs de produits. Nos clients sont assurés d'avoir un interlocuteur unique et responsable. Nous offrons un service complet qui comprend la conception, la commercialisation, la maîtrise d'ouvrage déléguée et la gestion des biens immobiliers.

Par ailleurs, nous avons opéré une croissance soutenue ces trois dernières années, avec une progression de l'activité de 30 % sur l'année 2017, que nous comptons poursuivre dans les années à venir. Ainsi, cinq cents lots ont été placés pour 149 millions d'euros et 161 millions d'euros actés pour tenir compte des reports 2016. Les placements étaient de l'ordre de 115 millions pour quatre cent vingt-six lots en 2016, contre 90 millions pour trois cent soixante lots en 2015.

■ Propos recueillis par Anne Simonet

“ Nous ne sommes pas de simples fournisseurs de produits. Nos clients sont assurés d'avoir un interlocuteur unique et responsable. Nous offrons un service complet qui comprend la conception, la commercialisation, la maîtrise d'ouvrage déléguée et la gestion des biens immobiliers. ”

## Programme Les Grands Moulins à Marquette-lez-Lille (Nord)



### Monument historique ou déficit Foncier

142 appartements, du T1 au T5 duplex, à partir de 156 000 €

Programme situé à 4 km de la citadelle de Lille, au cœur de la Métropole européenne.



Exemple de la réhabilitation de la citadelle Vauban, à Arras (Pas-de-Calais), qui offre aujourd'hui 91 logements du T1 au T4 duplex, des commerces et des espaces publics.