

L'information économique

Les maisons à pans de bois du XVI^e à l'heure de la basse consommation

En déshérence depuis vingt ans, le 1-3 rue Larivey va retrouver son cachet du XVI^e siècle. Mais un cachet conjugué aux nouvelles normes des bâtiments basse consommation...

Le 1-3, rue Larivey va bientôt retrouver ses pignons et ses fermes d'avant-corps tels qu'ils existaient au XVI^e siècle. Rachetés en décembre dernier par le promoteur Patrick Senard, ces quatre corps de bâtiment étaient tombés en complète déshérence depuis plus de vingt ans. Autant dire que les travaux sont particulièrement conséquents pour transformer cet ensemble immobilier de 500 m² en neuf logements aux dernières normes de la nouvelle réglementation thermique dite « RT 2012 ». La rénovation va même plus loin puisqu'elle intègre les normes encore plus contraignantes des bâtiments basse consommation (BBC). De l'isolation renforcée (avec laine de verre et chanvre) jusqu'au chauffe-eau thermodynamique qui permet de diviser par trois la facture d'électricité, rien n'a été laissé au hasard. « C'est la première opération de rénovation que je conduis en BBC. La BBC apporte une plus-value au logement, en termes de confort mais aussi d'économies de charges. Cela permet d'attirer les futurs locataires », explique le promoteur rouennais qui n'en est pas à sa première opération.

La carotte fiscale de la loi Malraux

Depuis 1991, sa société France Pierre Invest a déjà réalisé plus de 140 rénovations de bâtiments anciens dans toute la France, dont quelques-unes dans le



Le charpentier E. Schriever, le promoteur P. Senard et l'architecte G. Kouyoumdjian.

centre historique de Troyes : le 33-35, rue Kleber, le 14, rue Juvenal-des-Ursins, le 7, rue Colbert, le 22, rue du Général-de-Gaulle ou encore le 24-26, place Jean-Jaurès. À chaque fois, le promoteur achète puis rénove en logements avant de revendre à des investisseurs dans le cadre de la loi Malraux. « Cette loi permet de défiscaliser jusqu'à 30 000 € par an et par foyer, ce qui représente 30 % d'économies pour l'investisseur. S'il n'y avait pas cette carotte, personne n'investirait dans ces vieux logements. La défiscalisation est l'élément déclencheur. Mais c'est une défiscalisation productive qui permet de rénover les centres-villes et de faire travailler les savoir-faire locaux », insiste le promoteur au pied des superbes galeries en bois de la cour intérieure.

Les travaux : 80 % du prix

Pour Patrick Senard, le 3, rue Larivey constitue aussi une autre première. « C'est la première fois que je réalise une opération en VIR - vente d'immeuble à rénover. Avant, on montait une association foncière urbaine libre. Maintenant, avec la nouvelle loi, la procédure en VIR est obligatoire. Le promoteur réalise les travaux pour vendre clé en main. L'in-

vestisseur achète le foncier et les travaux à un prix ferme et définitif : c'est plus sécurisant pour l'acheteur. Le promoteur, par contre, ne doit pas se tromper dans le prix. » Un prix de l'ordre de 200 000 € pour un T2 de 50m², avant défiscalisation. « Dans ces opérations, le foncier ne représente que 20 à 30 % du prix, et le coût des travaux 70 à 80 %. Ici, rue Larivey, les travaux vont coûter 1,3 M€, ce qui fait 2 700 € du mètre carré, avec le prix d'acquisition, cela fait 3 500 € par mètre carré », précise le promoteur qui a déjà prévu les neuf logements programmés (un studio, six T2, un T3 et un T4). Pour l'heure, les travaux se poursuivent sous la houlette de

Grégor Kouyoumdjian d'Architecture Conception : « C'est une opération difficile avec quatre corps de bâtiment, une surface importante (600 m² dont 500 m² habitables) et des accès difficiles », explique l'architecte troyen qui s'est entouré des meilleurs artisans dont Les Charpentiers de Troyes (lire par ailleurs).

L'immeuble doit être livré au printemps prochain. Quant à la magnifique cour avec ses coursives ajourées aux étages, elle devrait être ouverte au public, comme l'est celle, toute proche, du Lion Noir.

Thierry PÉCHINOT

Les croisés du pan de bois

« Les bâtiments étaient dans un état lamentable. On a dû dépouiller les façades et épurer toutes les parties du XIX^e », explique Erwin Schriever qui codirige Les Charpentiers de Troyes. Cette société, qui compte une dizaine de salariés à Courteranges, est réputée pour avoir rénové une grande partie du centre historique de Troyes.

Ces « croisés du pan de bois » ont notamment réalisé l'Hôtel du Moise, le Champ des Oiseaux, la Maison du tourisme et l'alignement de la rue Zola (Burton, J.-L. David et Maison du monde). L'équipe est également une spécialiste des églises : après avoir bichonné les clochers de Clérey et Marnay, elle rénove les nefs et transepts de Buxières et Avirey-Lingey. Elle vient de réaliser le bateau-lavoir de Nogent et un éco-gîte BBC de 350 m² à Laubressel. Elle rénove avec des bardages bois les salles socioculturelles (Pont-Sainte-Marie, Lavau) et remonte actuellement une grange de 200 m² qui servira de point d'accueil touristique sur la plage de Géraudot.