

BOOK CHANTIERS



Altinum
ingénierie

Une synergie d'experts pour des projets durables.

www.altinum.fr

Altinum Ingénierie
6 Bis Boulevard Victor Hugo
78300 Poissy
Tel: 01 82 00 99 14

Caserne Mortier
Rue Louis Blériot
59400 Cambrai



- Ancienne caserne, bâtiment classé monument historique
- Rénovation complète de 84 logements
- Durée de travaux: 15 mois
- Montant global des travaux: 6 500 000 €
- Livraison: mai 2016
- Fiscalité: Monument Historique

Travaux à Cambrai



Cambrai : exemple d'une reprise

Le projet immobilier de Strada à Cambrai (Nord), nommé La Cour de l'Escout, se poursuit sans lui, repris par le cabinet Altinum, basé à Saint-Cloud (Hauts-de-Seine).

La société d'assistance à maîtrise d'ouvrage a fait redémarrer, en juillet 2014, le chantier de cette ancienne caserne militaire, après que l'ASL (Association syndicale libre) de propriétaires a fait appel à lui. Six mois de « procédures administratives, judiciaires et techniques » plus tard, résume Luciano Ambrosio, le dirigeant d'Altinum, la livraison des quatre-vingt-quatre ap-

partements est prévue pour mars 2016.

2.670.000 € rajoutés par les propriétaires

Le président de l'ASL peut maintenant souffler. Pascal Bianchini, installé à Chambéry, s'était lancé sans trop de craintes dans ce dossier qui concernait « un monument historique. C'était apparemment très dur à trouver ». Une bonne affaire donc : il s'est positionné sur un T3, pour 128.000 €, il y a trois ans maintenant.

Mais pour relancer la machine, lui et les autres propriétaires « ont mis la main à la poche. Ils le vivent mal mais sont contents de voir le projet avancer », indique Luciano Ambrosio. Au total, 2.670.000 € ont été rajoutés, précise-t-il.

Lui, a été contacté de la même manière par un propriétaire pour le dossier de Montluçon. Mais l'échange est resté « sans suite. [...] Il ne me semble pas évident de reproduire le schéma de Cambrai, en l'état, mais pour trouver une solution il faudrait en savoir plus et surtout être en contact avec les intéressés ». ■

Résidence Mirabeau
5 Rue Mirabeau
75016 Paris



- Ancien hôtel rénové en habitation
- Rénovation complète de 3 logements
- Durée de travaux: 1 mois
- Montant global des travaux: 18 000 €
- Livraison: mars 2016
- Fiscalité: Résidence Hôtelière

Travaux à Mirabeau

Avant



Après



Aujourd'hui



Immeuble Narbonne
4, Rue Louis Blanc
11100 Narbonne



- Rénovation complète de 8 logements
- Durée de travaux: 5 mois
- Montant global des travaux : 976 042 €
- Livraison: mars 2016
- Fiscalité: Loi Malraux

Travaux à Narbonne

Avant



Après



Immeuble Carcassonne
46 Rue de la République
11000 Carcassonne (Aude)



- Rénovation complète de 3 logements
- Durée de travaux: 3 mois
- Montant global des travaux : 250 000 €
- Livraison: avril 2016
- Obtention des subventions Agence Nationale pour l'amélioration de l'Habitat (ANAH)
- Fiscalité: Loi Malraux

Travaux à Carcassonne

Avant



Après



Ancien hôtel à Carcassonne
88 Rue de Verdun
11000 Carcassonne (Aude)



- Ancien hôtel du 18^{ème} siècle
- Création de 14 appartements
- Cour intérieure et un jardin méditerranéen
- Durée de travaux: 8 mois
- Montant global des travaux : 840 185 €
- Livraison en juin 2015
- Fiscalité: Loi Malraux

Travaux à Carcassonne

Avant



Après



Immeuble à Carcassonne 44 Rue Jules Sauzède 11000 Carcassonne (Aude)



- Création de 4 logements
- Durée de travaux: 13 mois
- Montant global des travaux : 646 629 €
- Livraison: avril 2015
- Fiscalité: Loi Malraux

Travaux à Carcassonne

Avant



Après



Bastide : enfin des rénovations !

Un bâtiment a été inauguré hier rue Jules-Sauzède, et deux autres suivront bientôt en centre-ville.

Si une grande partie de la bastide se dégrade, quelques programmes de rénovation voient aussi le jour. C'est le cas au 44 Jules-Sauzède et au 88 rue de Verdun, deux immeubles proches l'un de l'autre. Dans les deux cas, le groupe Altinum a repris l'an dernier les projets laissés en plan par l'investisseur Jassogne, mis en liquidation (lire éditorial page 2). Au 44 rue Jules-Sauzède, l'opération de rénovation date d'il y a dix ans, et le permis de construire avait été déposé il y a huit ans ! « Le président de l'Association foncière urbaine libre

(Aful) est venu me trouver pour me demander de finir les appartements », explique Luciano Ambrosio, dirigeant d'Altinum Ingénierie. Aujourd'hui, l'immeuble autrefois très sombre, limite insalubre, a baissé la place à un superbe bâtiment. Un puits de lumière et des murs aux couleurs claires ont fait entrer la lumière. « Quatre logements T2 et T3 ont vu le jour, pour une surface moyenne de 70 m², enchaîne Luciano Ambrosio. Ils sont dotés d'un vidéophone. Le bâtiment n'est pas énergivore, et les travaux ont bénéficié de subventions de l'Agence nationale de l'habi-

tal (Anah) ».

« On répond à une demande »

« Ce bâtiment a un intérêt patrimonial », précise l'architecte Arthur Chevignard. Il y a eu un gros travail effectué avec l'architecte des bâtiments de France, notamment autour de la mise en valeur des espaces extérieurs (cour, jardin, fenêtres...). Les propriétaires vont maintenant pouvoir les proposer à la location, dans le cadre de la loi Malraux, qui permet une forte défiscalisation immobilière.

« Avec ces rénovations, on répond à une demande. Les

gens recherchent de l'ancien rénové avec de vastes surfaces », explique David Bustos, conseiller municipal. La bastide en propose encore très peu. « On garde aussi l'aspect architectural », souligne Any Barthès, conseillère déléguée à l'urbanisme et au patrimoine.

Reste qu'il s'agit d'une goutte d'eau par rapport à ce qui reste à faire. Au 44 rue Jules-Sauzède, trois logements sur sept appartements toujours au groupe Jassogne. Ils sont toujours à l'abandon, en attendant une liquidation judiciaire définitive...

Guillaume Richard



Une inauguration dix ans après!

Photos Ch. Barreau

« C'est le logement que j'ai acheté ? »



Au 88 rue de Verdun, un immense bâtiment.

Au 88 Rue de Verdun, Altinum a rénové un immense bâtiment contenant 16 logements. Enfin, 15, puisque le groupe Jassogne, en voie de liquidation, est encore propriétaire d'un appartement et des deux commerces situés côté rue. « C'est bien le logement que j'ai acheté il y a dix ans ! », demande un propriétaire qui découvre pour la première fois son bien. Venu de Marseille, il l'a acheté il y a dix ans mais il ne l'avait pas encore vu ! L'opération immobilière était abandonnée de-

puis sept ans. Avec la fin des travaux prévue en juin, il va enfin pouvoir rentabiliser son investissement grâce un dispositif de défiscalisation. « Les 15 T2, T3 et T4, de 46 à 153 m², sont situés dans un magnifique bâtiment qui méritait bien une nouvelle vie », résume l'architecte Éric Lagasse, de l'agence Jala. Tout au fond, un hangar a été démolé et les pierres d'un immense mur ont été mises en valeur. Des locaux à poussettes et vélos attendent les futurs locataires. Le début d'une nouvelle vie... G. R.

RECHERCHE

Remplacement VENDEUR
COLPORTEUR DE PRESSE

pour livraison matinale

Secteur : **CARCASSONNE - POMAS**

— Contactez-nous —
Carcassonne Presse Diffusion
Rue J. de Vasconsas - ZI Salvaze - 11000 CARCASSONNE
E-mail : jdmearca@gmail.com

L'indép bouge!
N'oubliez pas d'acheter!

Malraux : un immeuble bientôt livré en ville

Les travaux seront terminés d'ici janvier au 44, rue Jules-Sauzède, dans un ancien bâtiment Jassogne.



Arthur Chevignard, architecte, et Luciano Ambrosio, dans un appartement bientôt terminé. N. A.-V.

Voilà dix ans que le chantier était en projet et qu'un premier permis de construire avait été demandé. C'était sans compter sur les déboires du groupe Jassogne, - aujourd'hui en liquidation -, promoteur spécialisé dans la défiscalisation immobilière par le biais de la loi Malraux (notre édition du 18 octobre dernier).

Au 44, rue Jules-Sauzède, le chantier de réhabilitation de l'immeuble prend bientôt fin. Initié il y a six mois, il doit être terminé début janvier. Hier matin, Luciano Ambrosio, gérant de la société Altinum chargée du suivi du chantier, a visité l'immeuble en compagnie d'Arthur Chevignard, architecte, et de David Bustos, conseiller municipal chargé de l'attractivité économique.

Le 44 de la rue Jules-Sauzède compte sept logements: seuls quatre sont rénovés. Les trois autres sont toujours propriété du groupe Jasso-

gne. La réhabilitation a permis de retrouver quelques vestiges du Moyen âge. Dans la cour intérieure recréée, des moulures du XIII^e siècle sont apparues. «L'architecte des bâtiments de France nous a demandé de les conserver», précise Luciano Ambrosio.

Performance énergétique

Pour ce chantier, les investisseurs ont profité des aides (70 000 € sur un montant to-

tal de 600 000 €) de l'agence nationale de l'Habitat en raison des performances énergétiques obtenues. Du double vitrage a pu être installé dans les anciennes fenêtres. Les appartements vont retrouver leur cachet «historique» avec la pose de tuiles au sol. Ces appartements (T2 et T3) vont être proposés à la location pour des tarifs conventionnels compris entre 370 € et 410 € par mois.

L.C.



Des éléments du XIII^e siècle sont réapparus dans la cour. N. A.-V.

Immeuble à Carcassonne

Article de presse paru dans la Dépêche le 12/04/2015

12/4/2015

Trois immeubles rénovés - 12/04/2015 - ladepeche.fr

Trois immeubles rénovés

Publié le 12/04/2015 à 03:54



Photo DDM, J.-L.B.

Depuis plus de sept années, les chantiers de trois immeubles du centre-ville étaient à l'abandon après la débâcle d'un investisseur qui, du coup, avait laissé sur le bord de la route, propriétaires et futurs locataires dans un profond désarroi. Hier, le groupe Alinum qui a récupéré le dossier après moult difficultés, a inauguré le premier de ces trois immeubles rue Sauzède. «Un bâtiment de trois étages d'une surface de 75 m² qui accueille sept logements de T2 au T3 pour la location», précise un des responsables de l'agence Altinum.

Logements locatifs

Lors de la visite, les propriétaires et les futurs locataires esquissent des sourires devant le travail accompli. Les chantiers, un autre immeuble rue de Verdun qui accueillera quinze logements au locatif et rue de la République, six logements, ont bénéficié de subventions de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) et de subventions de la mairie. Anny Barthès, déléguée au patrimoine à la mairie, comme les autres visiteurs s'émerveillent devant les travaux de rénovation réalisés face à ces superbes bâtiments qui témoignent d'une richesse patrimoniale exceptionnelle au cœur de la Bastide. Rue de Verdun le bâtiment possède une cour et un jardin intérieur qui offre de jolies perspectives pour les résidents de sept futurs logements. Ce bâtiment devrait être inauguré en juin prochain quant à celui de la rue de la République il faudra attendre septembre.

De visiteurs émerveillés devant le travail réalisé par les entreprises.

La Dépêche du Midi

CARCASSONNE VIELOCALE

Immeuble à Montauban
76 Rue de la République
82000 Montauban (Tarn-et-Garonne)



- Création de 4 appartements et installation d'un ascenseur
- Durée de travaux: 12 mois
- Montant global des travaux : 517 933 €
- Livraison: 2014
- Fiscalité: Loi Malraux

Travaux à Montauban

Avant



Après



Immeuble à Sedan
18-20-22 Place de la Halle
08200 Sedan (Ardennes)



- Création de 22 logements et un ascenseur
- Durée de travaux: 9 mois
- Montant global des travaux : 835 710 €
- Livraison: 2014
- Fiscalité: Loi Malraux

Travaux à Sedan

Avant



Après



Ancien couvent à Arles 27, Rue Elie Giraud 13200 Arles (Bouches-du-Rhône)



INAUGURATION D'UN ANCIEN COUVENT

27 RUE ELIE GIRAUD - ARLES

VENDREDI 11 JUILLET 2014 A 17H00

JOURNÉES PORTES OUVERTES À PARTIR DE 14H00

INVITATION PERSONNELLE

Altinum
Cabinet
Solutions actives pour le bien immobilier



- Ancien couvent du XVIIème siècle
- Création de 13 logements
- Durée de travaux: 15 mois
- Montant global des travaux : 1 432 027 €
- Livraison: juillet 2014
- Fiscalité: Loi Malraux

Travaux à Arles

Avant



Après



Ancien couvent à Arles

Article de presse paru dans le journal La Provence le 17/07/14

Des logements dans un ancien couvent

ARLES / PUBLIÉ LE JEUDI 17/07/2014 À 05H42

13 appartements "de standing" créés au bord du Rhône



2/2 L'ancien couvent des soeurs de la congrégation Saint-Thomas-de-Villeneuve a été transformé en immeuble d'appartements de standing sur les bords du Rhône. PHOTOS S.Y.P.

Le bâtiment est chargé d'histoire. On le sent dès qu'on pénètre dans le hall d'entrée, qui a conservé ses voûtes romanes, puis dans la cour de l'ancien couvent, reconverti en jardin commun, là où autrefois les soeurs de la congrégation de Saint-Thomas-de-Villeneuve s'étaient retirées.

Le 27 de la rue Elie-Giraud, dans le quartier de la Roquette, tout au bord du Rhône, connaît désormais une nouvelle vie avec 13 appartements haut de gamme, du studio de 30 m² au T5 duplex de 141 m² destinés à la location sous le régime de la loi Malraux. 1 045 m² de surface habitable ont ainsi été créés. Un programme achevé en 14 mois par le cabinet Altinum et Ninety et Marca Architectes après des péripéties de plusieurs années, destiné principalement aux catégories professionnelles CSP+.

Pour le maire, Hervé Schiavetti, présent lors de la présentation de ce programme immobilier, "les opérations de défiscalisation sont utiles pour sauver des bâtiments qui pourraient dépérir. Nous sommes dans un secteur sauvegardé où ce type d'investissement est indispensable".

Le bâtiment établi entre les rues Elie-Giraud et Laurent-Bonnemant fut occupé par les soeurs de la congrégation de Saint-Thomas-de-Villeneuve durant un siècle tout pile, de 1895 à 1995. Ces religieuses, à l'origine implantées à Aix-en-Provence, avaient pour mission de s'occuper de l'hôpital en remplacement des soeurs augustines. Dans *Arles, histoire, territoire et cultures*, Michel Baudat explique également qu'elles cohabitèrent à partir du début du XXI^e siècle avec les augustines après leur départ de la Charité (ancien couvent des carmélites). En 1903, ce dernier venait en effet d'être vendu pour devenir... un hôtel.

Sylvain Pignol

1 réaction

Recommander 0

Envoyer

Tweeter 0

g+ 0

Gazan de la Peyrière
7, Rue Gazan
06130 Grasse (Alpes-Maritimes)



- Ancien hôtel particulier du XVIIIème siècle
- Création de 15 appartements
- Durée de travaux: 7 mois
- Montant global des travaux : 552 963 €
- Livraison: juillet 2013
- Fiscalité: Loi Malraux

Travaux à Grasse

Avant



Après



Gazan de la Peyrière à Grasse

Article de presse paru dans le journal Nice-Matin le 11/04/13

Grasse

Eurosud Publicité : 04.93.18.70.00
Rédaction : 10, bd du Jeu-de-Ballon Tél. 04.92.42.30.60 - secgrasse@nicematin.fr

BELLAPARK
NOUVEAU A CANNES
12 appartements avec terrasses et garages
Studio, 2-3-4 pièces, villa sur le toit duplex à partir de 195 000 €
CHarme et tranquillité à 800m de la Croisette
BUREAU DE VENTE : 18 Avenue José Bels - CANNES
04 93 99 81 85 - www.bellapark.fr

L'hôtel Gazan enfin livré !

La bonne nouvelle Après plusieurs mois d'interruption de travaux due à la fuite du premier promoteur, les 15 appartements rénovés en loi Malraux ont été livrés

Enfin ! Les 15 copropriétaires de l'hôtel Gazan de la Peyrière ont retrouvé le sourire. Leurs appartements ont désormais été livrés après plusieurs mois de galères juridiques, administratives et financières. « C'est la fin d'un naufrage et d'un sauvetage », a résumé, le sénateur-maire Jean-Pierre Leleux, lors de la livraison du bâtiment. Les 15 appartements – de 37 et 137 m² – ont été restaurés, sous l'œil des Bâtiments de France, dans les règles de l'art en conservant les tomettes, les cheminées, les miroirs... Tout comme les parties communes de cet ancien hôtel particulier rénové en loi Malraux. De quoi adoucir, peut-être, l'amertume et la colère des copropriétaires qui ont vécu l'enfer pendant plusieurs années.

« Un grand soulagement »
Car en 2011, le cabinet Jassogne chargé de la rénovation, est parti sans laisser d'adresse et avec la caisse ! Quelque 600 000 euros ver-



L'ensemble de l'opération (achat et rénovation) a coûté 4,3 millions d'euros soit 4500 €/m². (Photos S.P.)

sés par les copropriétaires. Fin 2012, Altinum a repris le dossier en main. « après avoir été abandonné par un promoteur peu scrupuleux », explique Luciano Ambrosio, dirigeant de ce cabinet de

conseil en projets immobiliers et suivi de travaux. « Il restait 50% de travaux, sans compter les malfaçons ». Et ce sont les copropriétaires qui ont dû remettre au pot pour achever le chantier es-

timé, au total, à 3 M€. Pour Philippe Amselem, président de l'Association foncière urbaine libre (Aful) qui rassemble les 15 copropriétaires, la livraison des appartements est « un grand

soulagement ». « Au-delà de la défiscalisation dont on bénéficie pour les travaux, il est bien aussi de pouvoir participer à la restauration du patrimoine français ». Désormais, les premiers lo-

caitaires devraient arriver à la rentrée. Une arrivée de population bônétique pour un centre-ville qui cherche à se repeupler.

RAFAËL PERROT
perrot@nicematin.fr

Repères

- **2005-2006** : acquisition de l'hôtel Gazan, propriété de la famille Costa.
- **2007** : restauration confiée au groupe Jassogne.
- **2009** : début des travaux.
- **2011** : fuite du cabinet Jassogne.
- **Fin 2012** : reprise du projet par le cabinet Altinum.
- **Juillet 2013** : livraison de l'hôtel.

Un hôtel si particulier...

D'abord, il y a cette entrée. Massive et majestueuse. Avec sa lourde porte en noyer ornée des armes du Général d'Empire Gazan, le plus célèbre de ses occupants. Avec quelques autres hôtels particuliers du centre-ville, l'hôtel Gazan de la Peyrière (ancien Hôtel du Villeneuve) est l'un des joyaux architecturaux privés de Grasse.

Au n° 7 de la rue Gazan, vécu donc, jusqu'à sa mort, un général d'Empire (le Premier) : Honoré, Théodore, Maxime Gazan, comte de la Peyrière, Pair de France, grand-croix de la Légion d'honneur et de l'Ordre de la Réunion. Fils de Joseph Gazan, philosophe et subdélégué de l'Intendant de Provence, il guerroya toujours avec bravoure, comme le rapportent les historiens. Il fut tout d'abord garde du corps de Louis XVI. Plus tard, il servit sous les ordres de Moreau, puis Mas-



La porte en noyer de l'hôtel Gazan. (Photo S.P.)

séna, il se distingua aussi à Zurich, Saragosse, Marengo, Orthez et Iéna... Cette demeure était aussi la résidence de M. Durand de Sartoux, ancien notable de la ville, à qui le général avait acheté la maison... Qui sera plus tard le siège social des « fabricants de matières premières pour la parfumerie », ex-syndicat Prodarom. C'est aussi ici que vécut le père Jean-Pierre Joly, curé de Grasse. On peut penser que sous la deuxième Restauration la demeure servit aussi de siège au mouvement monarchiste constitutionnel, dont le général était devenu membre actif. Avant d'être acquis par les quinze propriétaires, l'hôtel Gazan fut aussi la propriété de la famille Costa. Qui, depuis, a acheté l'hôtel de Ville-neuve pour y installer le musée Jean-Honoré Fragonard, autre bijou architectural grassois du XVIII^e siècle également rénové

Le chiffre

500 à 1 000

C'est, environ, la fourchette du montant des loyers des 15 appartements. Comptez environ 500-550 € pour un appartement de 37m² et 1 000 € pour le duplex de 137 m² avec terrasse tropézienne, vue sur les toits de Grasse et le littoral

cannois. Quatre agences immobilières grassoises ont été mandatées. En raison de la rénovation en loi Malraux, ces loyers sont fixés jusqu'en 2019. À cette date, chaque propriétaire pourra revendre son bien, le mettre en location à un tarif libre ou le garder.

Le groupe Jassogne rattrapé par la justice

Entre 50 et 80 millions d'euros ! C'est la somme fararimeuse de l'escroquerie dont ont été victimes des dizaines d'investisseurs particuliers par le groupe Jassogne. Dans les années 2000, de Narbonne à Grasse en passant par Nîmes et Arles, ils avaient confié leurs placements à ce groupe spécialisé dans la rénovation d'immeubles anciens. Le 13 mai 2012, le tribunal

de commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de « Prestige Rénovation », SNC détenue à 50 % des parts chacun par Jean-Charles Jassogne, gérant, et son épouse. Le 18 décembre 2012, ils ont été mis en examen pour abus de confiance aggravé, usage de faux et abus de biens sociaux. De leur côté, les particuliers n'ont jamais revu la couleur de leur argent.

Fontenay-le-Comte
14 Rue des Orfèvres
85200 Fontenay-le-Comte (Vendée)



- Création de 4 logements
- Durée de travaux: 6 mois
- Montant global des travaux : 379 219 €
- Livraison: 2013
- Fiscalité: Loi Malraux

Travaux à Fontenay-le-Comte

Avant



Après



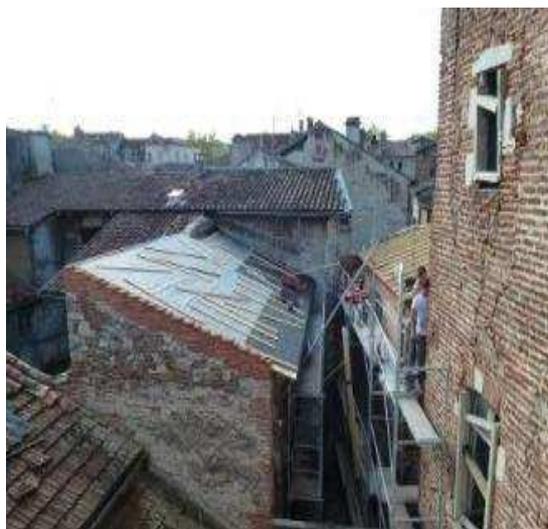
Immeuble à Cahors
70 Rue de Bousquet
46000 Cahors



- Bâtiment du 13^{ème} siècle
- Création d'une charpente et couverture et mise à niveau des arases de mûrs
- Durée de travaux: 5 mois
- Montant global des travaux : 274 119 €
- Fiscalité: Loi Malraux

Travaux à Cahors

Avant



Après



Immeuble à Pézenas 3 Rue Mercière 34120 Pézenas (Languedoc-Roussillon)



- Bâtiment du XVème siècle
- Création de 7 logements
- Durée de travaux: 10 mois
- Montant global des travaux: 524 776 €
- Livraison: juillet 2012
- Fiscalité: Loi Malraux

Travaux à Pézenas

Avant



Après



Couvent des Cordeliers
16 Rue Jean et Bernard de Lattre
de Tassigny
71400 Autun (Bourgogne)

VISITE EXCEPTIONNELLE
samedi 24 septembre de 16 h à 19 h

Couvent des
CC
Cordeliers

L'événement à Autun
Appartements T2/T3
au cœur de l'histoire
et au centre d'Autun

Accès bâtiment et parking privatif
Rue J. et B. de Lattre de Tassigny
par la place du Champ de Mars (face à la mairie)

- Bâtiment de 1480
- Création de 33 logements
- Durée de travaux: 14 mois
- Montant global des travaux : 1 945 888 €
- Livraison: septembre 2011
- Fiscalité: Loi Malraux

Travaux à Autun

Avant



Après

