

## Dossier

## Quai aux vivres, un

**ROCHEFORT (1/2)** Bâti voilà près de 350 ans, le commissariat de la Marine et ses 25 000 m<sup>2</sup> de surface vont être transformés en 238 appartements de standing

DAVID BRIAND

d.briand@sudouest.fr

Le commissariat de la Marine de l'Arsenal de Rochefort. L'appellation est clinquante mais le site ne l'est pas moins. Sa réhabilitation s'annonce ni plus ni moins comme une étape aussi importante que celle de l'emblématique Corderie royale qui fut le symbole du renouveau de la cité de Colbert dans les années 1970-1980. C'est du moins ce que le très respecté ancien maire (1977-2002) de Rochefort Jean-Louis Frot ne cesse de répéter à ses interlocuteurs.

Doté d'une superficie de plus de 25 000 m<sup>2</sup>, soit plus de deux fois celle du bâtiment de 374 mètres où furent construits les cordages de la Marine, le commissariat de la Marine en constitue le prolongement naturel. C'est là, dans ce site inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques en 2007, que l'un des plus vastes chantiers de la région va se tenir durant plus de deux ans : réhabiliter les lieux pour les transformer en 238 appartements et un restaurant pourvu d'une terrasse panoramique.

Historiquement, les bâtiments achevés en 1673 sont formés par trois quadrilatères qui ont accueilli successivement un magasin aux vivres, des casernements (Charente et Joinville), un hôpital militaire, un séminaire, des logements de cadres et d'officiers ainsi que des administrations, comme les pompiers. La partie à rénover concerne sept bâtiments disposés en fer à cheval.

Qui est le propriétaire ?

La cacophonie qui avait suivi la vente du site

dans les années 2000 à des investisseurs privés semble avoir pris fin depuis le rachat de l'ensemble immobilier par l'homme d'affaires Nicolas Walewski au début de l'année 2013. En avril de la même année, ce polytechnicien de 50 ans, héritier de Napoléon I<sup>er</sup> (il est le descendant de la comtesse Marie Colonna Walewska) était venu s'exprimer devant les conseillers municipaux avides de découvrir le nouveau propriétaire et son projet.

« Christian Menu, (l'architecte, présent avec lui ce jour-là, NDLR) a réussi à me convaincre d'investir », avait lancé l'homme qui possède une société de gestion basée à Londres et qui dit « avoir l'habitude de prendre des risques calculés ». Son travail a été salué en 2014 par une nomination au titre de gérant d'actions européennes de l'année par le Morningstar Investment Conference Europe, qui se décrit comme « un fournisseur leader d'analyses d'investissement indépendantes. »

« Dans l'état d'origine »

Mené par le groupe Eiffage, le chantier a débuté voilà des mois en toute discrétion, puisqu'ils n'étaient pas visibles du Quai aux vivres. Après la démolition de quelques hangars, des travaux de curage et de désamiantage ont été achevés.

Les fouilles archéologiques ont également été effectuées et ont permis de mettre au jour une trentaine de graffitis, dont une poignée est digne d'intérêt, notamment « deux représentant des vaisseaux datant du XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècle, sculptés dans la pierre, qui seront préservés, extraits et exposés » détaille



Arnaud Delaune, président de l'Aful (lire page 24). Aujourd'hui, « toute la structure a été mise à nue : papiers peints, lambris, etc. » précise l'architecte Christian Menu.

Il compte restaurer dans l'état d'origine, et plus particulièrement le clos et le couvert (la façade et la toiture) qui sont inscrits au titre des Monuments historiques. Verrière et éclairages seront aménagés afin d'apporter

de la lumière à des logements dépourvus de terrasses.

L'une des opérations les plus spectaculaires du chantier sera la rehausse du bâtiment situé le long de la rue du Docteur-Pujos. À la suite d'un incendie survenu au début du XX<sup>e</sup> siècle, le dernier étage avait disparu. L'année 2016 s'annonce marquante à la périphérie de l'ancien arsenal.

## Les chiffres clés du projet

**30**

C'est en mois la durée prévisionnelle du chantier de réhabilitation.

**233**

Le nombre de places du parking souterrain créé sous le site. D'autres places de stationnement sont prévues sous les voûtes du bâtiment situé le long de la rue Bazeilles.

**238**

Le nombre final de logements qui seront réalisés. Une dizaine de plus était prévue originellement mais des appartements ont été transfor-

més en duplex. Les 140 premiers logements seront livrés au cours du premier semestre 2016. 50 % des appartements seront des T2, une proportion correspondant à l'analyse du marché locatif.

**430-450**

C'est en euros, le prix à la location estimé pour un T2 avec parking.

À noter que le coût de construction est supérieur à celui d'un bâtiment neuf.

**1673**

C'est l'année d'achèvement du Commissariat de la marine, trois ans après le début du chan-

tier. Bâtiment à usage militaire et non d'habitation construit sous la houlette de l'architecte Louis-François Le Vau, il n'est pas doté de splendides motifs décoratifs, en dehors de portes de portail magnifiées.

**1913**

La loi relative aux monuments historiques. « Synthèse de lois antérieures, elle constitue à ce jour le fondement du dispositif de la protection et de la conservation du patrimoine monumental et mobilier », selon le ministère de la Culture.

Elle accorde depuis aux investisseurs qui acquièrent ce type de bien immobilier, afin de les restaurer et de les louer, des mesures de défis-

calisation très favorables (100 % des travaux des restaurations).

**200 000**

Pour un appartement en vente à ce prix en euros, 80 % du prix du chantier correspond aux travaux de restauration, soit 160 000 euros, déductibles des impôts (les 20 % restant relèvent du tarif du foncier).

Sur cette base de 160 000 euros, il faut retrancher 10 % correspondant à l'extension du site (c'est-à-dire la création du parking souterrain).

Au final, l'acheteur peut donc déduire, pour la plus haute tranche d'imposition, 45 % de 144 000 euros.