



LIEUX D'HISTOIRE,
LIEUX DE VIE



TABLE DES MATIÈRES

Editorial	2
Présentation de la société	5
Nos Missions	11
Nos Valeurs	19
Gouvernance	23
Nos Métiers	27
Partenaire & Engagé	33
Responsabilité Sociétale de l'Entreprise	39
Le groupe Altarea	43

**Lieux d'Histoire,
Lieux de Vie**





Grands Moulins de Paris,
Marquette-lez-Lille



HISTOIRE & PATRIMOINE,
spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation
de l'immobilier ancien du groupe ALTAREA.



ALTAREA,
leader de la transformation urbaine,
et premier développeur immobilier français.



Rodolphe ALBERT
Président
Histoire & Patrimoine

Editorial

Tout d'abord, un grand merci à nos partenaires et nos clients qui chaque année, permettent à Histoire & Patrimoine de battre des records de collecte.

Ces succès sont le résultat d'une offre toujours plus étendue sans jamais sacrifier sa qualité : nos efforts de développement pour couvrir toute la France et notre souci de collaboration toujours loyale avec les collectivités locales ont porté leurs fruits.

Mais ce succès est surtout la preuve qu'Histoire & Patrimoine s'inscrit parfaitement dans deux grandes évolutions majeures qui vont modeler le marché immobilier au cours de la prochaine décennie :

Tout d'abord la recherche de sens.

Dans une société mondialisée, les gens ont besoin de se raccrocher à des valeurs et quel meilleur repère que vivre dans un patrimoine sauvegardé ?

Chez Histoire & Patrimoine, nous alignons l'intérêt particulier de nos clients avec l'intérêt général du pays ; nous utilisons le levier du patrimoine privé pour ressusciter le patrimoine architectural français.

Ensuite, la nécessité du développement durable.

Grâce à nos travaux économies en moyens, au recours à des métiers anciens et à notre capacité à ressusciter l'existant, nous incarnons une nouvelle société de préservation, à l'opposé de la société de consommation. De plus, nos immeubles en cœur de ville historique contribuent à limiter les émissions de carbone en rapprochant lieux de vie et de travail.

De surcroît, Histoire & Patrimoine bénéficie de la signature prestigieuse d'un actionnaire puissant, le groupe Altarea, qui est également très engagé pour l'intérêt général et porte passionnément une vision positive de la ville.

Nos demeures ont traversé les siècles : elles sont les meilleurs gages de pérennité patrimoniale.

Plus que jamais, Histoire & Patrimoine est donc fidèle à sa mission : proposer la crème de l'immobilier pour un passé sauvegardé et un avenir plus serein.





Cour des Cavaliers,
Compiègne



Présentation de la société

Histoire & Patrimoine est un acteur national de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine.

La société emploie 200 collaborateurs dont les compétences s'articulent autour d'une chaîne de métiers, allant de la conception à la commercialisation de produits, en passant par le suivi des travaux de restauration.



Avec plus de 30 années d'expertise dans le domaine spécifique du bel immobilier ancien, les équipes d'Histoire & Patrimoine ont développé des savoir-faire et des partenariats illustrés par de prestigieuses réalisations.

Les opérations conçues par le groupe apportent des solutions immobilières aux investisseurs privés, aux villes et collectivités, et à nos partenaires.



19 Vauban,
Perpignan

La valeur du Patrimoine d'exception

n'attend pas le nombre de siècles.





Bastide Saint-Thomas d'Asquin,
Marseille



Nos Missions

Sauvegarder le Patrimoine de nos villes

La réhabilitation de bâtiments anciens participe à la revalorisation des coeurs de villes et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes et de leur patrimoine.

Réhabiliter le patrimoine, c'est lui offrir une place dans une nouvelle époque, en l'adaptant et en le transformant.

Rénover l'habitat ancien, c'est l'adapter aux normes et exigences du monde moderne, sans en effacer les qualités esthétiques.

Aligner l'intérêt particulier de nos clients avec l'intérêt général en utilisant le levier du patrimoine privé au service du patrimoine architectural et culturel français.

« Une opération de restauration consiste à conserver au quartier considéré, son style propre tout en transformant les aménagements internes des édifices de façon à rendre l'habitat moderne et confortable. »

André MALRAUX - 1962



Aix-en-Provence	Metz
Albigny-sur-Saône	Montpellier
Angers	Moret-sur-Loing
Armentières	Mulhouse
Arras	Nancy
Avignon	Nantes
Bagnolet	Nice
Bayonne	Nîmes
Beauvais	Oléron
Beauvallon	Orléans
Blois	Pantin
Bonnelles	Pacé
Bourges	Paris
Bordeaux	Passy
Cabourg	Perpignan
Chaville	Poitiers
Clermont-Ferrand	Pontchartrain
Colmar	Pornichet
Compiègne	Port-Leucate
Dieppe	Rennes
Dijon	Rouen
Dole	Rouffach
Douai	Saint-Denis
Dourdan	Sainte-Eulalie
Dreux	Saint-Germain-en-Laye
Elbeuf	Saint-Herblain
Fontenay-Trésigny	Saint-Omer
Hagenthal-le-Bas	Saint-Ouen
Honfleur	Saint-Raphaël
Issy-les-Moulineaux	Saint-Valéry-en-Caux
Juilly	Sedan
La Flèche	Senlis
La Rochelle	Strasbourg
Le Mans	Toulouse
Le Pecq	Trouville-sur-Mer
Lille	Troyes
Limeil-Brévannes	Uzès
Louvres	Valenciennes
Maisons-Laffitte	Vaux-le-Pénil
Marquette-lez-Lille	Versailles
Marseille	Villefranche-sur-Mer
Melun	



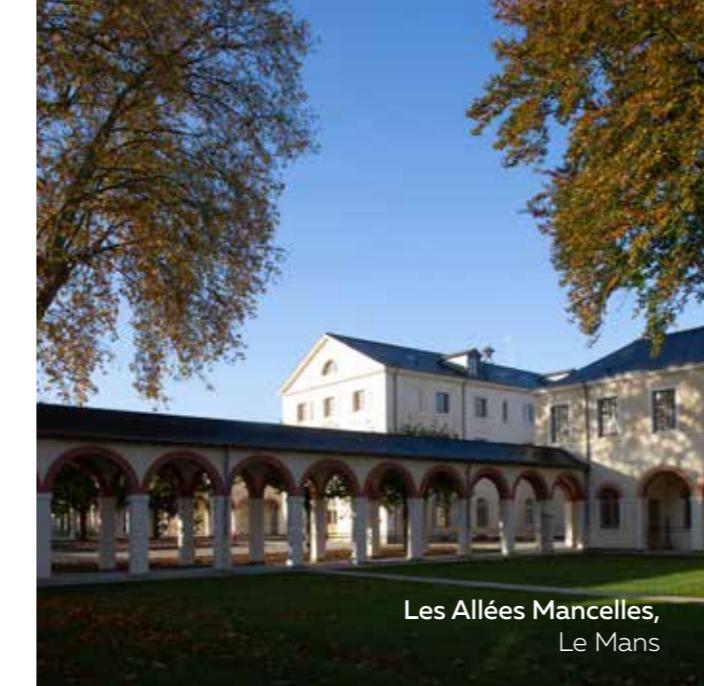
24 rue de la Bonneterie,
Avignon



Grands Moulins de Paris,
Marquette-lez-Lille



Hôtel d'Estissac,
Poitiers



Les Allées Mancelles,
Le Mans



Hôtel de la Surintendance,
Versailles



Les Archers de Schramm,
Arras

Sauver & transmettre un Patrimoine d'exception



Parce que leur esthétique fait partie de notre histoire et embellit notre cadre de vie, les **bâtiments anciens abandonnés méritent d'être sauvés de l'oubli.**

Ces demeures ont souvent traversé les petites péripéties et les grandes heures de notre passé. Elles sont toutes le témoignage d'une époque révolue, que nous ont laissé les hommes et femmes qui les ont construites et nous ont précédés.

Nos demeures sont le théâtre des plus belles histoires : plus que de belles pierres, nous parlons ici de transmission entre générations, d'héritages séculaires, mais surtout, d'histoire humaine.

Nos immeubles sont riches de leurs affectations successives et de leurs changements de propriétaires au fil des siècles.

Ils nous parviennent avec une lourde mais noble responsabilité : celle que nous endossons avec passion chez Histoire & Patrimoine, celle de les **sauver**, de **soigner** les stigmates du temps et de leur **redonner vie** en les transmettant à nos clients.

Ces derniers font ainsi fructifier leur patrimoine tout en accomplissant une mission d'**intérêt général** dont ils peuvent être fiers car elle différencie à jamais leur investissement de tout autre placement financier ou immobilier.

PATRIMOINE MILITAIRE

Les sites militaires d'Arras reconvertis en 450 appartements



PATRIMOINE RELIGIEUX

9 couvents transformés en 240 appartements



PATRIMOINE HOSPITALIER

7 établissements hospitaliers reconvertis en 880 appartements



PATRIMOINE INDUSTRIEL

500 appartements créés dans 5 usines désaffectées

Redonner toute leur splendeur aux villes

HISTOIRE & PATRIMOINE ET LA VILLE D'ARRAS, PARTENAIRES DEPUIS 2011

La Citadelle Vauban fut construite entre 1667 et 1672 sur les plans de Sébastien Le Prestre de Vauban, et sous l'ordre de Louis XIV afin de défendre Arras contre les attaques espagnoles.

En 2010, la Citadelle est définitivement démilitarisée puis confiée à l'État.

Celui-ci propose alors à la Communauté Urbaine d'Arras un contrat de redynamisation et la cession du domaine pour un euro symbolique.

La Communauté Urbaine développe dès lors un ambitieux projet de reconversion ayant pour objectif la remise en valeur du site et la création d'un nouveau centre urbain dynamique, à moins de 10 minutes du centre-ville actuel, permettant à la ville de se développer.

Ce solide et durable partenariat permet à Histoire & Patrimoine de poursuivre l'Écriture et l'Histoire de cette demeure exceptionnelle dans la belle cité arrageoise.

En 2011, la Communauté Urbaine confie à Histoire & Patrimoine la réhabilitation de 3 bâtiments en logements : l'Équerre, la Cantine, et le bâtiment des Archers.

Ce solide et durable partenariat permet à Histoire & Patrimoine de poursuivre l'écriture et l'Histoire de cet écrin exceptionnel de la belle cité arrageoise : la Caserne d'Aspremont est en effet le dernier bâtiment de la Citadelle qui porte encore les traces de la Seconde Guerre Mondiale. Du bâtiment original, il n'en reste que ses fondations.

En 2022, Histoire & Patrimoine va insuffler un vent nouveau entre les murs de cet édifice par son projet de réhabilitation.



Citadelle - La Cantine,
Arras



Caserne Schramm,
Arras



Hôtel de la Verdure,
Arras



Citadelle - L'Équerre,
Arras



Cour Saint-Nicolas,
Colmar



Nos Valeurs

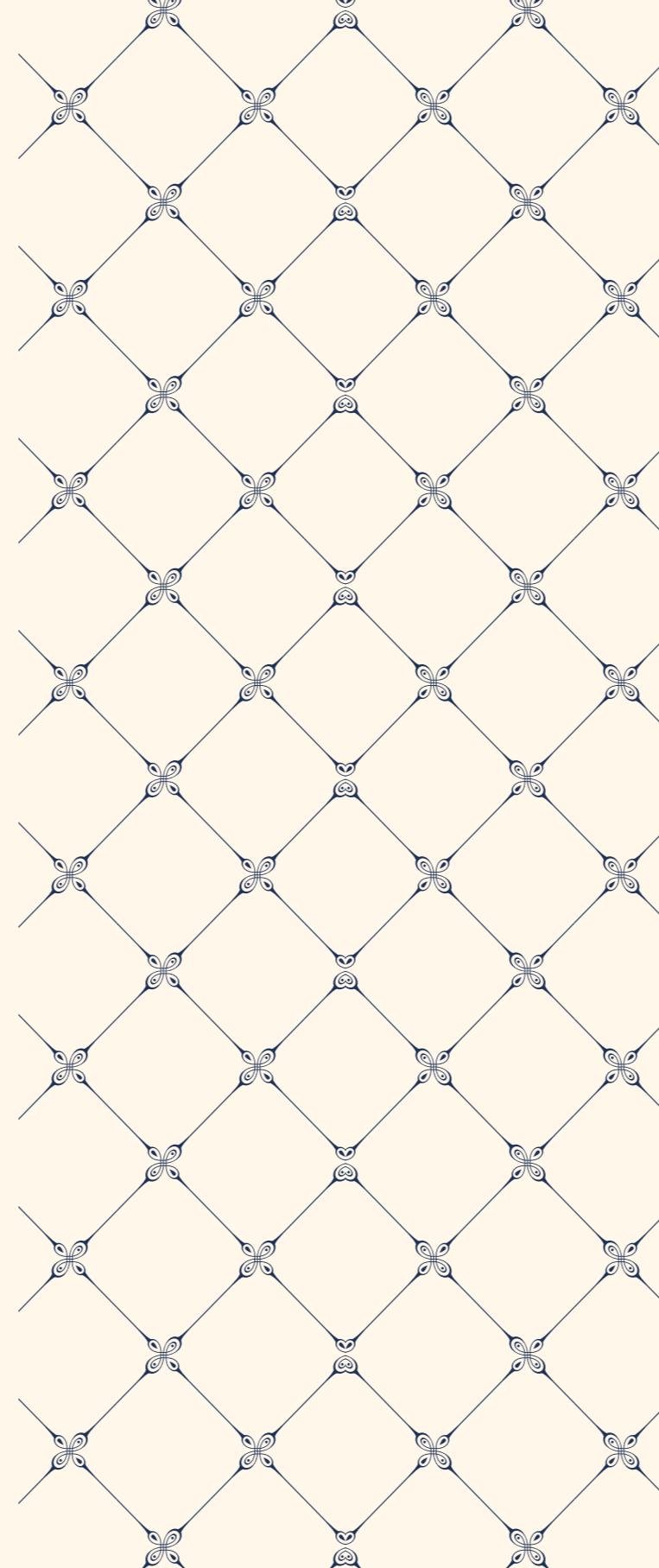
ESTHETISME & EXIGENCE

Nous avons à cœur de placer la beauté et l'excellence au centre de tous nos projets.



AUDACE & AGILITÉ

Nous sommes audacieux dans nos projets et nous nous adaptons sans cesse avec agilité aux contraintes et circonstances.



PASSION & EXPERTISE

Nous sommes tous des experts pointus et singuliers ; nous formons des équipes animées par la passion.



CRÉATIVITÉ & PERFORMANCE

Nous imaginons avec créativité et réalisons avec performance.



FIERTÉ & ENGAGEMENT

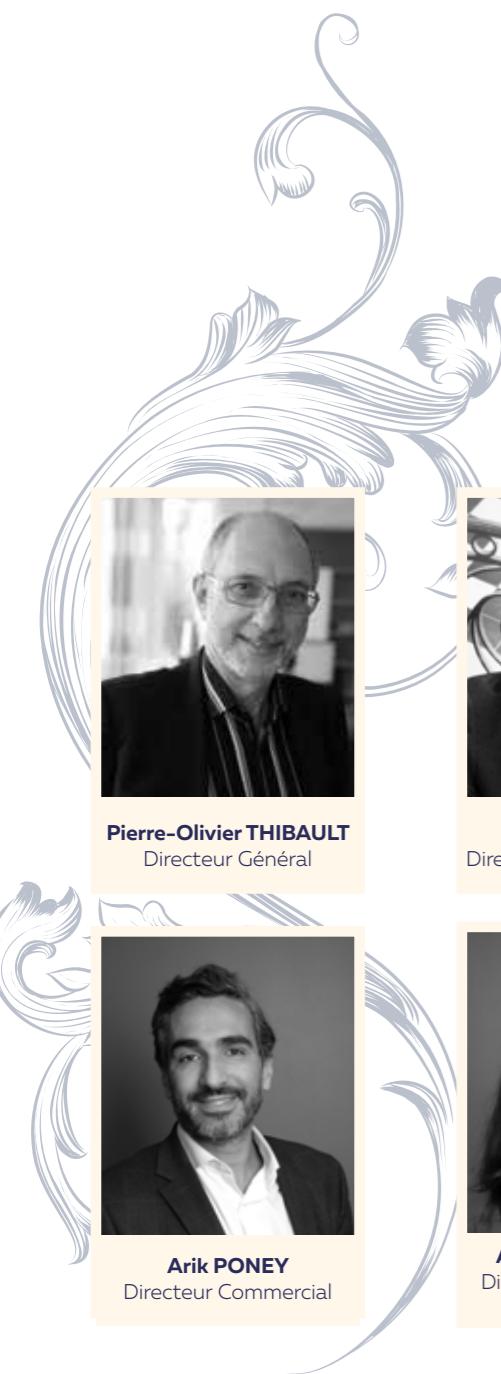
Nous sommes fiers de notre mission dans laquelle nous nous engageons au quotidien, tant pour la sauvegarde du Patrimoine que dans l'intérêt de nos clients.



Pavillon Saint-Nicaise,
Arras



Gouvernance



Rodolphe ALBERT
Président



Pierre-Olivier THIBAULT
Directeur Général



Arnaud BAUDEL
Directeur Général Délégué



Agnès ROUFFIAC
Directeur Général Délégué



Laurent HANROT
Directeur Financier



Arik PONEY
Directeur Commercial



Axelle MACARDIER
Directrice Production &
Grands Projets



Olivia BRONDY
Directrice de la Performance
Opérationnelle et de la RSE



Patrice PUY
Directeur Général Adjoint



**Nos Demeures sont
Uniques,
Nos Collaborateurs aussi.**



Palais des Grâces,
Toulouse

Nos Métiers

Une chaîne de compétences & d'expertises

QUATRE FILIALES, UNE OFFRE COMPLÈTE ET UNIQUE

Afin de proposer à ses clients une offre de prestige et un suivi de qualité tout au long de leur investissement, Histoire & Patrimoine intègre toute la chaîne immobilière : de la conception à l'administration de biens en passant par l'accompagnement commercial et la maîtrise d'ouvrage déléguée.

Parce que nos immeubles sont uniques, chacun d'entre eux exige expérience, compétence et sens du beau et de l'exceptionnel.

C'est pourquoi les équipes d'Histoire & Patrimoine sont riches et diverses, composées de passionnés et d'experts.



Hôtel d'Estiesac,
Poitiers



DÉVELOPPEMENT

RECHERCHER la perle rare de l'immobilier pour nos clients.

ACCOMPAGNER les villes et les collectivités dans la protection de leur patrimoine et la dynamisation de leur centre historique.



RÉNOVATION

CONCEVOIR l'investissement immobilier performant.

RÉNOVER les bâtiments dans les règles de l'art et le respect de l'histoire.



PARTENARIATS

FORMER & ANIMER les conseillers en gestion de patrimoine, les institutionnels et les réseaux nationaux.

COMMERCIALISER nos demeures auprès de nos partenaires et nos clients.



GESTION

GÉRER les biens de nos clients et les copropriétés des immeubles réhabilités.

GUIDER nos clients dans la gestion et la protection de leur patrimoine.

Monument Historique



Domaine de Wendel,
Hayange

Malraux



Magasins Réunis,
Troyes

Déficit Foncier



Hameau la Tulipe,
Marseille

Déficit Foncier



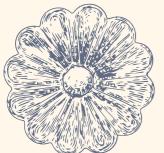
Abbaye de Bonlieu,
Sainte-Eulalie

Partenaire & Engagé

Être un opérateur engagé auprès de nos clients

Être un opérateur partenaire des villes & des Conseillers en Gestion de Patrimoine

Histoire & Patrimoine agit depuis toujours dans la continuité des métiers liés à la **réhabilitation et à la conception de produits immobiliers d'investissement**.



PARTENAIRE DES MUNICIPALITÉS ET DES COLLECTIVITÉS

Toujours soucieux de conjuguer intérêt général et intérêt de ses clients, Histoire & Patrimoine intervient partout en France, au cœur des villes, grandes et moyennes, dont la dynamique économique et la qualité du marché locatif seront garantes des valeurs de l'investissement.



PARTENAIRE DES CONSEILLERS EN GESTION DE PATRIMOINE, INDÉPENDANTS OU SOCIÉTÉS SPÉCIALISÉES

Histoire & Patrimoine leur apporte une assistance, une formation et des supports de vente sans équivalent sur le marché.

Sur les 13 dernières années, nos clients ont investi plus de 1,5 milliard d'euros qui ont permis d'**embellir nos coeurs de ville** et de préserver quelques-uns **des plus beaux sujets architecturaux et historiques français**.

Notre démarche qualité produit s'appuie sur notre nouvelle charte « Patrimoine Confiance » qui regroupe tous les services que nous mettons à la disposition de nos clients pour **sécuriser leur investissement et garantir leur tranquillité**.

Sélection foncière, montage, analyse locative mesurée, expertise travaux, accompagnement fiscal et juridique, offres de syndic, solutions de gestion locative, assistance au financement, service dédié de relation clients...



La serénité de nos clients est au cœur de notre démarche.

Conscients de la valeur de notre marque, nous sommes toujours soucieux de la responsabilité qu'elle implique et veillons à ce que nos demeures en soient les premières ambassadrices, non seulement auprès des villes et collectivités territoriales mais aussi auprès de nos partenaires, de nos clients et de leurs locataires.



Villa Ker Souveraine,
Pornichet

Pour mieux vous connaître
Pour mieux vous accompagner
Pour mieux vous informer



vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr



Castel de Vigny,
Loches



Responsabilité Sociétale de l'Entreprise

Face à l'importance et à l'urgence des enjeux climatiques, Histoire & Patrimoine s'engage à apporter des réponses concrètes pour préserver l'environnement.

La réhabilitation, l'essence même de notre activité, est contributrice d'une ville plus durable et permet de diminuer les émissions de gaz à effets de serre : en effet, l'impact carbone lié aux produits de construction et équipements de nos projets de rénovation est **30 à 70 %** inférieur à celui d'un projet de logements collectifs neufs d'usage et d'occupation similaires.



Les Grands Moulins de Paris,
Marquette-lez-Lille

Des cœurs de villes redynamisés

La réhabilitation de bâtiments anciens participe à la revalorisation des cœurs de villes et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes et de leur patrimoine tout en luttant contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.

En revitalisant les centres-villes anciens ou en développant des opérations mixtes, nous permettons le rapprochement entre les lieux de vie, les lieux de travail et les lieux de consommation et de distraction, tout en limitant le recours aux déplacements motorisés et donc, aux émissions de GES. Nous contribuons donc au développement de la ville du quart d'heure.

En 2022, ce ne sont pas moins de 18 programmes immobiliers situés en centre-ville qui ont été commercialisés.

Des chantiers responsables

Nos chantiers nécessitent le talent de ferronniers, de couvreurs spécialistes d'ardoises au clou ou au crochet, de menuisiers travaillant sur mesure, de charpentiers, de tailleurs de pierres, de staffeurs... Grâce à l'investissement de nos clients, ces précieux et rares savoir-faire continuent de vivre et de se transmettre. Cet engagement s'illustre également à travers le choix de nos matériaux : nous privilégions l'utilisation raisonnée des ressources en privilégiant la restauration et les matériaux biosourcés ou géosourcés.

Enfin, nous œuvrons à revaloriser les matériaux de nos chantiers. Par exemple, les déchets issus de la démolition des anciens silos en béton des Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille ont été valorisés par concassage et recyclés en couche de forme pour les structures des chaussées du site. Grâce à cette action, ce ne sont pas moins de 10 000 tonnes de matériaux qui ont pu être utilisés une seconde fois.

Nos engagements énergétiques

Dans le cadre de nos projets, nous engageons une rénovation énergétique performante : isolation thermique intérieure des murs et des combles, remplacement des menuiseries extérieures dans le respect du dessin d'origine tout en ajoutant un double vitrage, et changement de l'ensemble des équipements de production d'eau chaude et de chauffage par des terminaux individuels électriques, faisant le choix d'une énergie faiblement carbonée.

Nos logements justifient ainsi d'étiquettes énergétiques efficientes permettant l'atteinte d'un niveau de diagnostic de performance énergétique (DPE) de classe D à minima. *

Ces mesures non-exhaustives contribuent à l'amélioration du confort thermique et de répondre aux grands enjeux fixés par la loi Climat et Résilience visant à lutter contre les passoires énergétiques.

Par ailleurs, 25% de nos projets présentent des performances énergétiques supérieures à la réglementation thermique applicable.

*Sauf contrainte patrimoniale.

Une nature préservée

Pour Histoire & Patrimoine, la préservation de l'environnement est un des piliers incontournables lors d'une réhabilitation. Certains immeubles étant inhabités depuis plusieurs années, la nature reprend ses droits : ainsi, il n'est pas rare que la faune et la flore aient investi nos futures demeures. Aussi, des experts nous accompagnent systématiquement en amont de nos chantiers pour préserver et protéger ces espèces.

En généralisant la végétalisation de nos projets et en optant pour des revêtements perméables, nous participons à la préservation de la nature et luttons contre l'artificialisation des sols. Nous offrons des environnements propices au bien-être des futurs habitants comme à la biodiversité, en préservant ou créant des jardins, parcs et espaces verts dans nos réhabilitations dès que cela est possible.





PEINTRE



COUVREUR



STAFFEUR



MOSAÏSTE

Des talents et des savoir-faire
UNIQUES

Le groupe Altarea

Fondé en 1994 par Alain Taravella, Altarea est aujourd’hui le premier développeur immobilier de France.

Le Groupe a développé une plateforme de compétences immobilières et de développement unique au service de la transformation des villes, couvrant l’ensemble des classes d’actifs immobiliers (logement, commerce, bureau, logistique, hôtellerie, résidences services...).

Cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des territoires et contribue à créer des villes agréables à vivre et ouvertes sur l’avenir.

Outre Histoire & Patrimoine, le groupe Altarea regroupe plusieurs acteurs majeurs du marché du logement. Chacun possède une forte autonomie opérationnelle et une identité de marque spécifique : **Cogedim, Woodeum x Pitch Promotion, Nohée**.

Histoire & Patrimoine s’inscrit parfaitement dans la stratégie du groupe Altarea, à savoir celui d’une entreprise privée au service de l’intérêt général.

Grâce à son offre multimarque et multiproduits, le groupe Altarea est présent sur tous les territoires dynamiques et apporte une réponse pertinente à tous les segments du marché et à toutes les typologies de clients (primoaccédants, investisseurs particuliers, institutionnels, bailleurs sociaux, résidences gérées, services...).

En 2024, le Groupe Altarea c'est :

1^{er}

développeur immobilier
de France

2 000 900

collaborateurs

projets en
développement



Le projet des **Tours Nuages** à **Nanterre** est emblématique des opérations transverses du groupe Altarea.

Il mêle un site immobilier classé Monument Historique et une emprise foncière permettant le développement d'un programme immobilier neuf.

