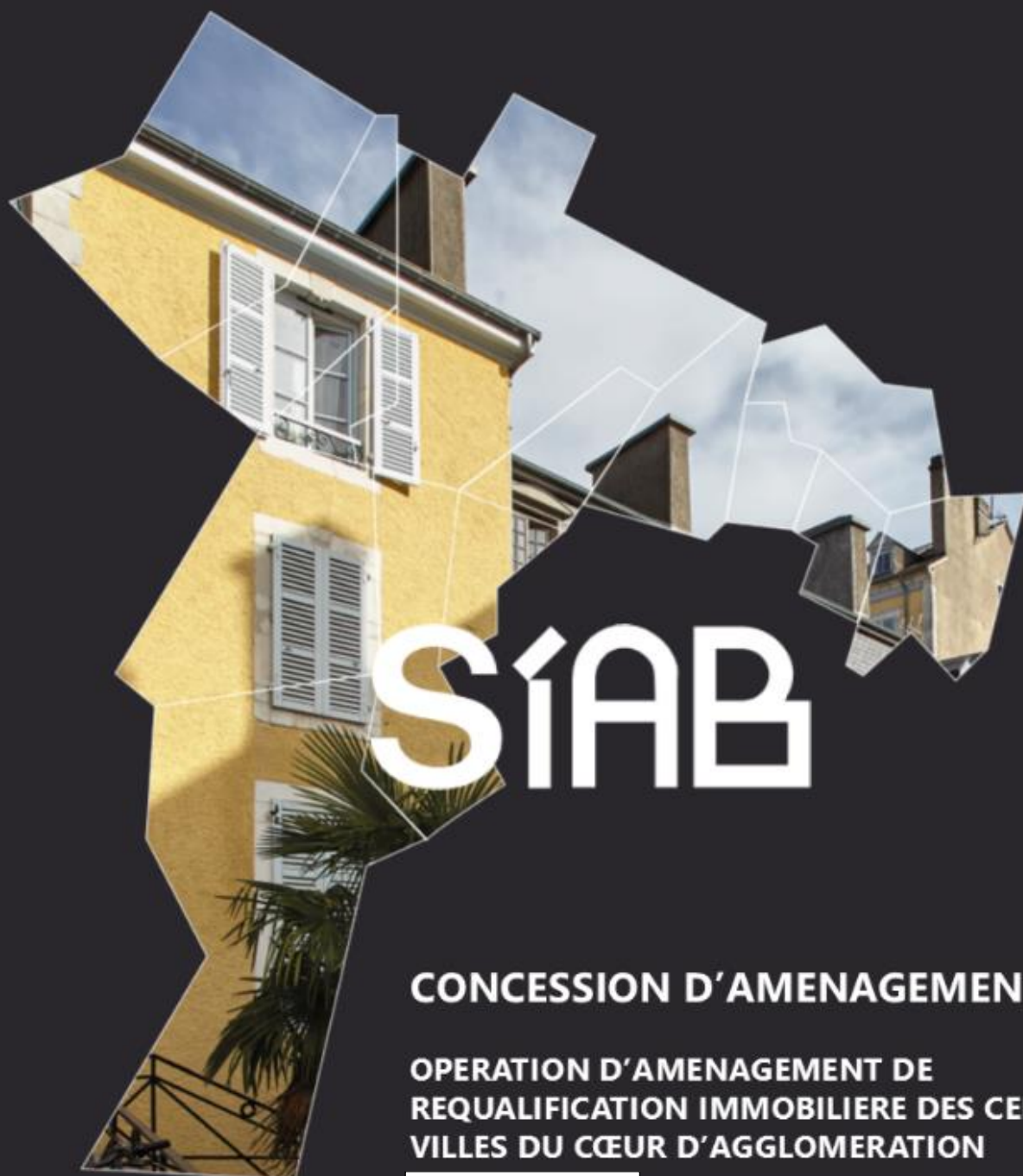


Société Immobilière  
et d'Aménagement  
du Béarn

# Compte-rendu Annuel à la Collectivité



# SIAB

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**OPERATION D'AMENAGEMENT DE  
REQUALIFICATION IMMOBILIERE DES CENTRES  
VILLES DU CŒUR D'AGGLOMERATION**

**RAPPORT 2023**

siab.fr



## Table des matières

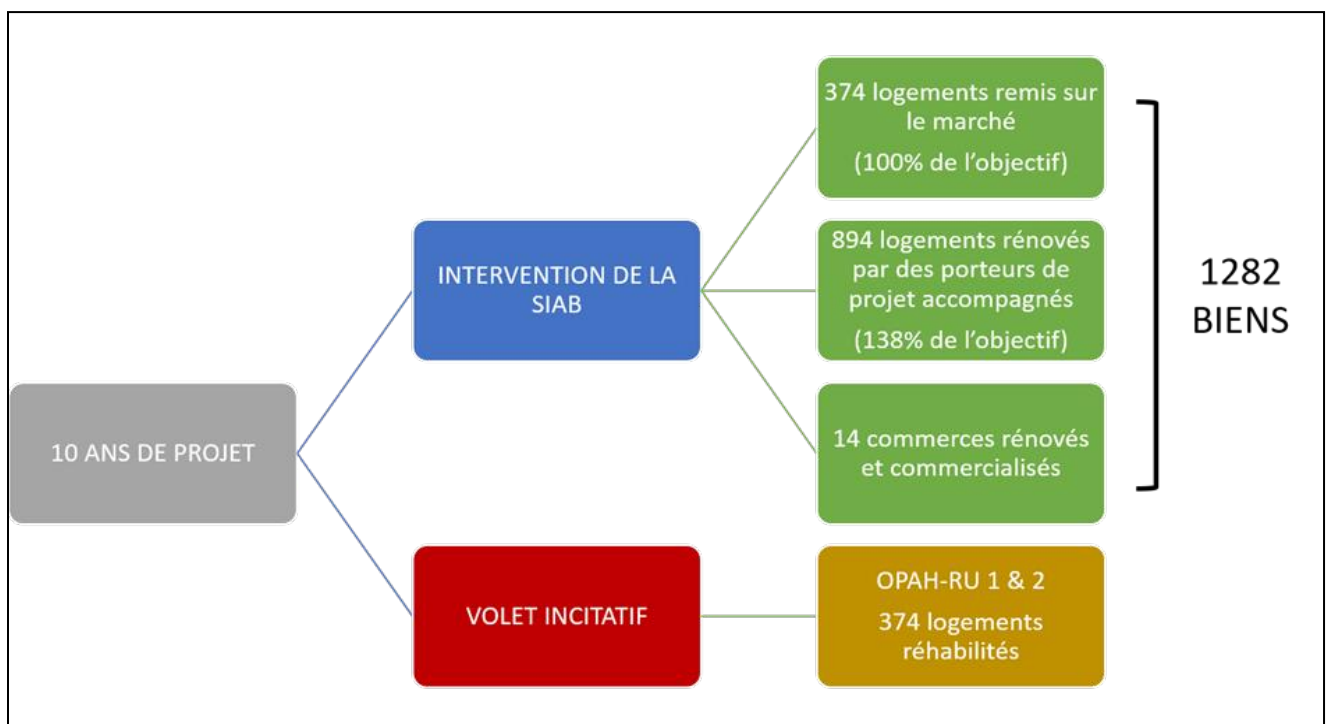
<b>I.</b>	<b>OBJECTIFS ET FINANCEMENT DU PROJET DE CONCESSION .....</b>	<b>1</b>
1.	CONTEXTE ET RAPPEL DE LA CONCESSION .....	1
2.	DÉFINITION DU PROGRAMME D'INTERVENTION .....	2
3.	LA GOUVERNANCE DE LA CONCESSION .....	5
4.	LA GOUVERNANCE DE LA CONCESSION .....	7
<b>II.</b>	<b>ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROJETS .....</b>	<b>8</b>
1.	LES CESSIONS .....	8
2.	VEILLE / PROSPECTION / STRATEGIE .....	10
3.	VOLET OPERATIONNEL .....	18
4.	VOLET ACCOMPAGNEMENT .....	20
5.	VOLET COERCITIF .....	26
6.	ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT AU 31/12/2023 .....	33
7.	SUIVI DU MARCHÉ ET DES REFERENCES DE PRIX .....	47
8.	ORIENTATIONS A COURT ET MOYEN TERMES .....	55

# I. OBJECTIFS ET FINANCEMENT DU PROJET DE CONCESSION

## 1. CONTEXTE ET RAPPEL DE LA CONCESSION

Par délibération du 26 septembre 2019, la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) a approuvé la création de l'opération d'aménagement : Opération de requalification immobilière des centres villes du Cœur d'Agglomération. Elle a également décidé de la réalisation de cette opération d'aménagement par voie de concession d'aménagement (conformément à la procédure prévue aux articles R.300-4 à R.300-11 du code de l'urbanisme, relative aux concessions d'aménagement transférant un risque économique).

Cette démarche s'inscrit dans la poursuite du projet engagé par la Ville de Pau dès 2009 qui, au travers d'une concession d'aménagement conclue avec la Société Immobilière et d'Aménagement du Béarn (SIAB), a permis d'accompagner la réhabilitation et ou la création de près de 1600 logements dans le centre ancien de Pau.



La CAPBP met en œuvre les actions du PLH ce qui lui confère la compétence pour être concédant. Ainsi, depuis le 1er janvier 2019, la collectivité en charge du pilotage de la concession est la CAPBP.

Une des priorités du troisième PLH est la requalification du parc de logements existants et l'intervention dans les tissus urbains anciens, qui permettront de renforcer l'attractivité du cœur d'agglomération et également de soutenir la dynamique des projets de centres bourgs.

Au-delà de cette évolution institutionnelle et opérationnelle, la communauté d'agglomération a décidé de faire évoluer l'architecture globale de sa politique communautaire d'amélioration de l'habitat pour mieux définir les échelles géographiques d'intervention.

C'est dans ce contexte que, par délibération du 26 septembre 2019, la communauté d'agglomération a décidé :

- de résilier à l'amiable le contrat de concession signé le 12 février 2010 ;
- de créer une nouvelle opération d'aménagement de requalification immobilière sur un périmètre élargi ;
- de réaliser la nouvelle opération d'aménagement par voie de concession d'aménagement conformément à la procédure prévue aux articles R.300-4 à R.300-11 du code de l'urbanisme, relative aux concessions d'aménagement transférant un risque économique.

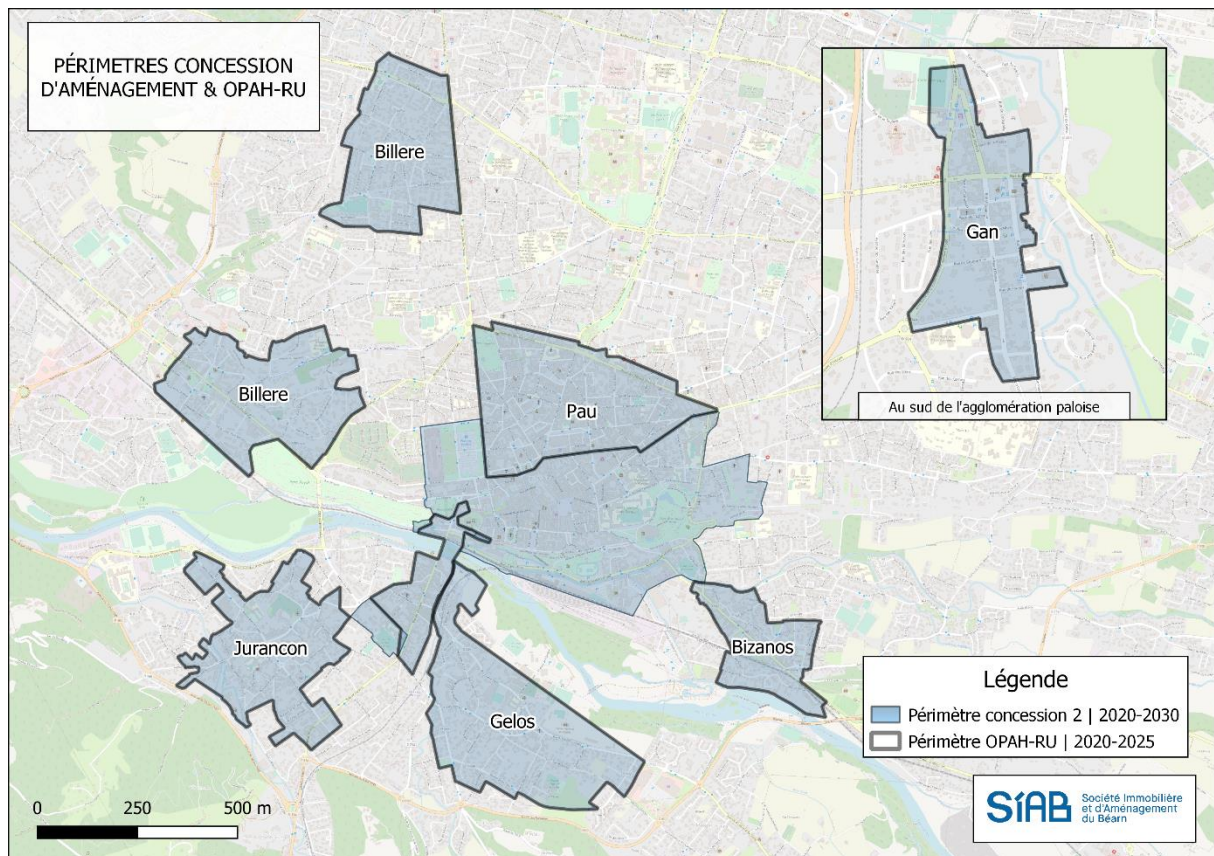
Par délibération du Conseil Communautaire du 9 octobre 2020, la communauté d'agglomération a décidé, au terme de la procédure de consultation, d'attribuer cette concession d'aménagement à la SIAB pour une durée de 10 ans. Le traité de concession a été signé entre la CAPBP et la SIAB puis notifié à la SIAB le 23 octobre 2020.

## 2. DÉFINITION DU PROGRAMME D'INTERVENTION

### **LE PERIMETRE D'INTERVENTION**

Le périmètre de cette opération de requalification immobilière des centres villes du Cœur d'Agglomération est constitué par le centre-ville de Pau et les périmètres des centres villes des communes de Billère, Bizanos, Jurançon, Gan et Gelos.

Le périmètre d'intervention proposé par la CAPBP est issu des conclusions de l'étude pré-opérationnelle confiée à la Strada et approuvé en conseil communautaire par délibération du 26 septembre 2019. Cette étude a permis de recenser et d'identifier les besoins en les confrontant aux dynamiques communautaires. Le périmètre arrêté comprend également les périmètres de l'OPAH-RU.



## LES VOLETS D'INTERVENTION

Les priorités de l'opération d'aménagement se structurent autour des objectifs suivants :

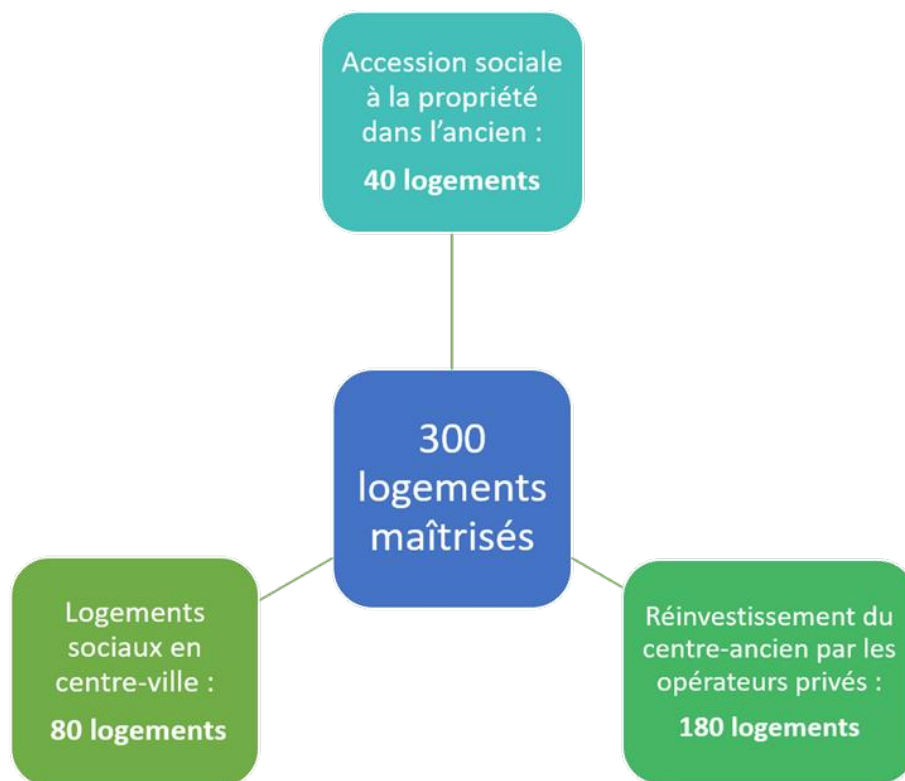
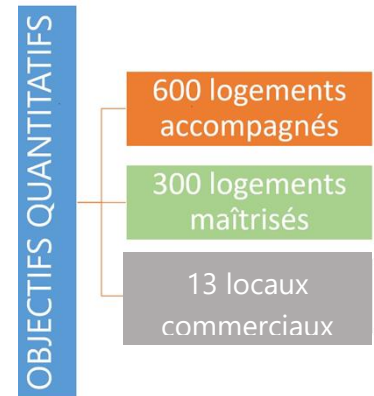
- Restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupe d'immeubles inconfortables ou obsolètes afin de remettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir,
- résorber l'habitat indigne et insalubre et lutter contre la vacance en complément et en collaboration avec l'OPAH-RU,
- préserver et valoriser le patrimoine bâti,
- développer une offre dédiée aux familles et aux primo-accédants,
- revitaliser le commerce et l'artisanat, avec notamment le renforcement et l'adaptation de l'offre immobilière dans ce domaine.



## LES OBJECTIFS QUALITATIFS & QUANTITATIFS

Les objectifs portés dans le traité de concession sont les suivants :  
Réhabilitation et production de **900 logements et de 13 commerces sur les 10 ans de concession.**

A noter que les 17 biens transférés, issus de la concession 1, contribuent aux objectifs fixés pour la concession 2

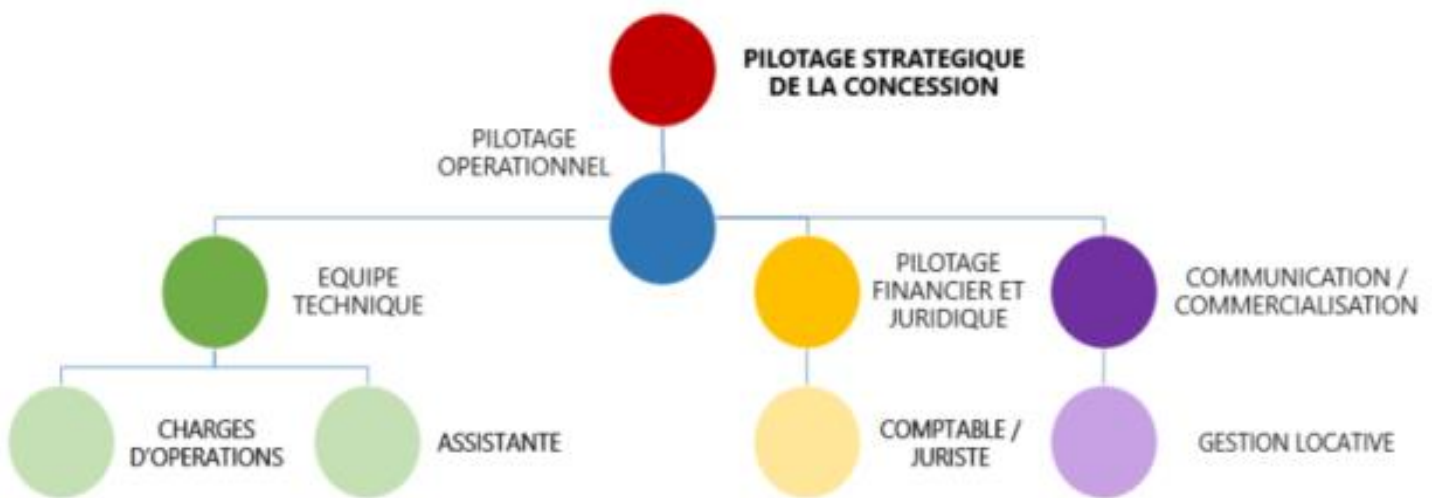


### 3. LA GOUVERNANCE DE LA CONCESSION

Le bilan de la première concession et les attentes de la collectivité concernant la nouvelle opération ont amené les deux sociétés mères à proposer une nouvelle organisation et une équipe redimensionnées.

Grâce à la mobilisation, à la souplesse et à la mutualisation des ressources des deux sociétés mères, la Société d'Équipement des Pays de l'Adour (SEPA) et Pau Béarn Habitat (PBH), le pilotage opérationnel du projet s'appuie sur une expertise polyvalente. Cette équipe permet aujourd'hui de proposer une diversité de compétences et un fort niveau d'expertise.

Le fonctionnement opérationnel de la concession et le personnel reste inchangé en 2023 :







Nicolas FREIDA  
**Directeur Général**  
 SEPA

**SÍAB** Société Immobilière  
 et d'Aménagement  
 du Béarn



Olivier SUBRA  
**Directeur Général**  
 Pau Béarn Habitat



Céline VACHER  
**Chef de projets**  
 renouvellement urbain



Eric DI-SANTO  
**Chargé d'opérations**



Sophie LACLAU  
**Chargée d'opérations**



Théo SAINT MARC  
**Chargé d'opérations**



Catherine GARRABOS  
**Assistante de**  
**chargés d'opérations**



Aurélie PRINCE  
**Assistante de**  
**chargés d'opérations**



Karine BAYLE  
**Directrice juridique**



Fabienne  
 LABRUCHERIE-MAGNAN  
**Juriste**



Stéphanie POTIE  
**Directrice administrative**  
**et financière**



Elodie DUCLOS  
**Cheffe comptable**



Hélène IGNACEL  
**Responsable du**  
**Service de Gestion**  
**de la Demande**  
**Locative**



Anne VERRIER  
**Assistante de**  
**direction**

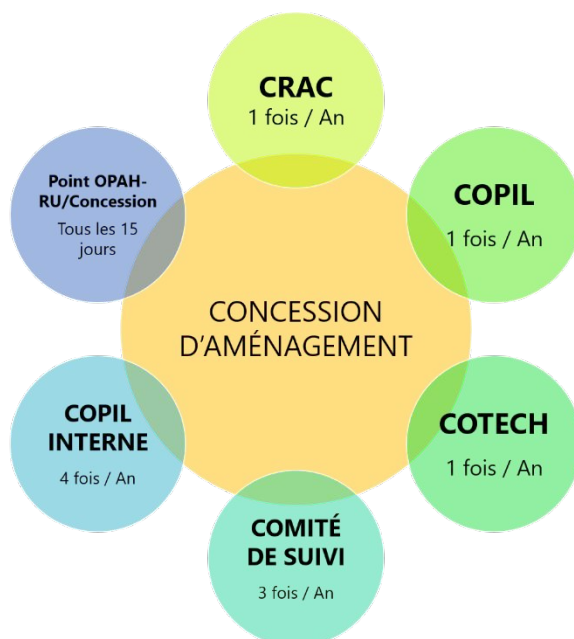


Maddi BARREIX  
**Directrice**  
**Communication et**  
**Marketing**



Régine Rodriguez  
**Conseillère**  
**commerciale**

## 4. LA GOUVERNANCE DE LA CONCESSION



### ▪ COORDINATION AVEC LA SPL

Un temps d'échange est organisé tous les 15 jours, il permet de faire le point sur les études en cours et les contacts avec les porteurs de projet.

- Dans le cadre des études d'ilots, la SIAB participe aux visites d'immeubles réalisées par SOLIHA ; elles mettent en place conjointement la méthodologie à adopter en fonction des attendus opérationnels ;
- Dans le cadre du suivi des DIA, la SIAB et SPL se coordonnent pour assurer les visites et les rencontres avec les propriétaires dans le but d'accompagner leur projet.

Le contrat de l'OPAH-RU avec SOLIHA a été résilié le 31/12/2022. Une internalisation des missions au sein de la CAPBP a été définie par le concédant.

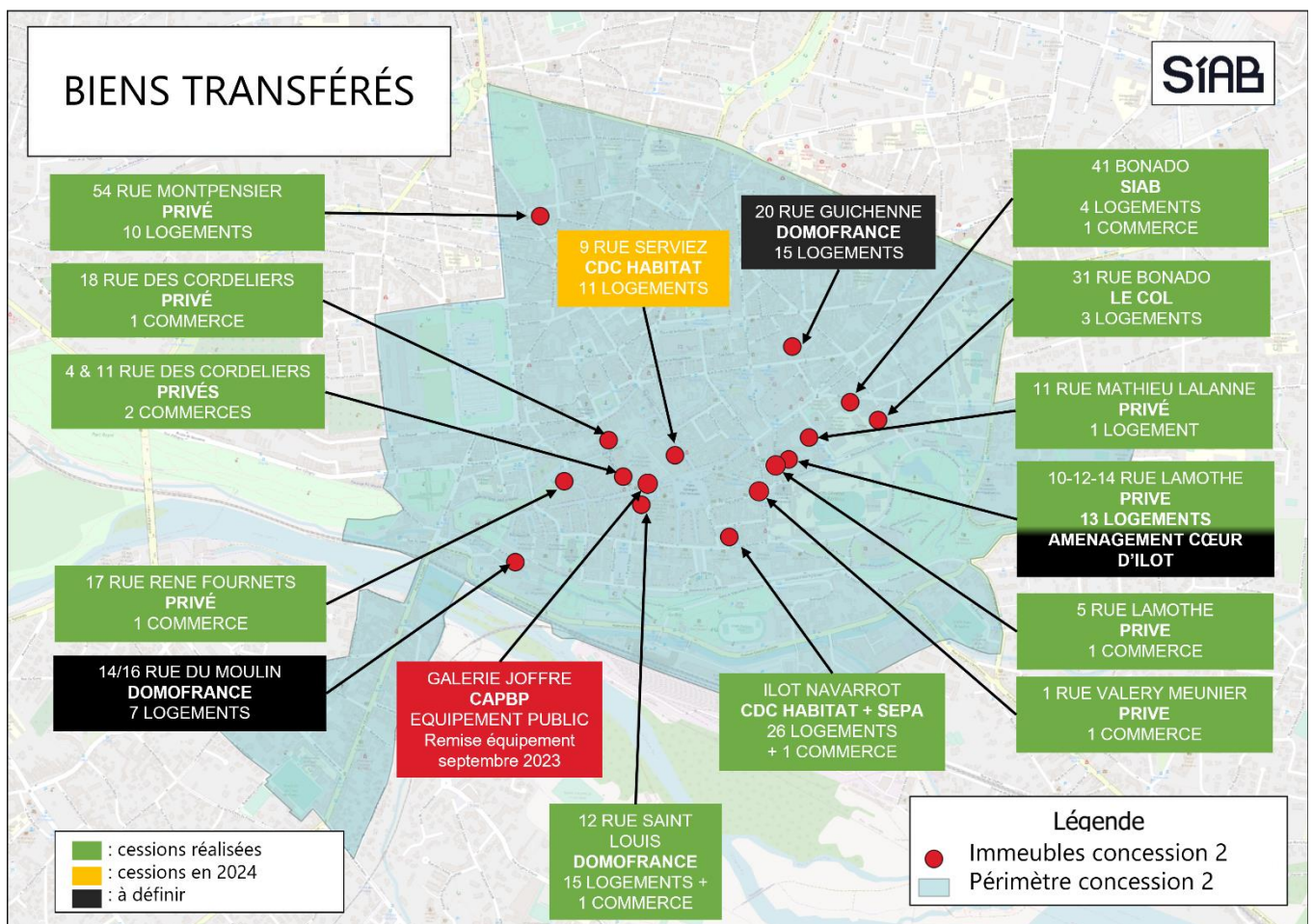
La CAPBP a récupéré le volet lié aux propriétaires occupants tandis que la SPL des Pyrénées Atlantiques a récupéré les volets « propriétaires bailleurs » et « copropriétés »

## II. ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROJETS

### 1. LES CESSIONS

#### A. LES BIENS TRANSFERES DE LA CONCESSION 1

Le protocole de résiliation de la concession du 12 février 2010 prévoit que les immeubles anciennement acquis dans le cadre de la concession 1 et non revendus au terme de la concession seront cédés au nouvel aménageur. Le traité de la concession n° 2 reprend le détail de ces immeubles. La valeur de ces biens est de **6 086 644€ HT**.



#### **CONTRIBUTION DES BIENS TRANSFÉRÉS AUX OBJECTIFS DE LA CONCESSION 2 AU 31/12/2023 :**

PRODUIT DE SORTIE	OBJECTIFS CONCESSION 2	CONTRIBUTION DES BIENS TRANSFÉRÉS	RESTE A CHARGE CONCESSION 2
ACCESSION SOCIALE	40	3	37
LOGEMENTS SOCIAUX	80	71	9
LOGEMENTS PRIVÉS	180	29	151
<b>TOTAL</b>	<b>300</b>	<b>103</b>	<b>197</b>
<b>%</b>	<b>100%</b>	<b>34%</b>	<b>66%</b>

## B. ETAT DES LIEUX DES CESSIONS

ADRESSE	COUT DE REVIENT CONCESSION 1	PRODUIT DE SORTIE ENVISAGÉ	MONTANT DE CESSION €HT	DATE	ÉTAT D'AVANCEMENT
<b>ANNÉE 2020</b>					
4 RUE DES CORDELIERS	121.193€	LOCAL COMMERCIAL	45.000€	19/11/2020	CESSION RÉALISÉE
<b>ANNÉE 2021</b>					
11 RUE DES CORDELIERS	116.207€	LOCAL COMMERCIAL	81.667€	29/10/2021	CESSION RÉALISÉE
31 RUE BONADO	146.741€	ACCESSION SOCIALE	1€	26/07/2021	CESSION RÉALISÉE
17 RUE RENE FOURNETS	57.607€	LOCAL COMMERCIAL lots 1 et 4	33.000€	13/12/2021	CESSION RÉALISÉE
		LOCAUX DIVERS lots 5 et 7	2.000€	04/10/2021	CESSION RÉALISÉE
41 RUE BONADO	344.968€	LOGEMENT PRIVÉ	204.624€	29/10/2021	CESSION RÉALISÉE
		LOGEMENT PRIVÉ	224.867€	28/10/2021	CESSION RÉALISÉE
		LOGEMENT PRIVÉ	223.943€	29/10/2021	CESSION RÉALISÉE
		LOGEMENT PRIVÉ	70.774€	08/11/2021	CESSION RÉALISÉE
<b>ANNÉE 2022</b>					
41 RUE BONADO	344.968€	LOCAL COMMERCIAL	49.431€	18/03/2022	CESSION RÉALISÉE
54 RUE MONTPENSIER	226.438€	LOGEMENTS PRIVÉS	200.000€	22/08/2022	CESSION RÉALISÉE
5 RUE LAMOTHE	129.745€	LOCAUX COMMERCIAUX	60.000€	11/10/2022	CESSION RÉALISÉE
12 RUE SAINT LOUIS	336.129€	LOGEMENTS SOCIAUX + COMMERCE	360.000€	21/12/2022	CESSION RÉALISÉE
<b>ANNÉE 2023</b>					
11 RUE M. LALANNE	50.425€	LOGEMENT PRIVÉ	57.833€	16/01/2023	CESSION RÉALISÉE
1 RUE VALERY MEUNIER	106.674€	LOCAL COMMERCIAL	40.000€	08/02/2023	CESSION RÉALISÉE
ILOT NAVARROT	813.114€	LOGEMENTS SOCIAUX + PRIVÉS + COMMERCE	250.000€	22/06/2023	CESSION RÉALISÉE
GALERIE JOFFRE	1.140.784€	LOCAL D'ACTIVITÉ		25/09/2023	REMISE EQUIPEMENT PUBLIC
18 RUE DES CORDELIERS	253.796€	LOCAL D'ACTIVITÉ	200.000€	04/10/2023	CESSION RÉALISÉE
14 RUE LAMOTHE		AUTRE	3.333€	04/12/2023	CESSION RÉALISÉE
<b>ANNÉE 2024 &amp; AU-DELA</b>					
9 RUE SERVIEZ	1.015.233€	LOGEMENTS SOCIAUX	646.977€	2023	AVENANT DE PROROGATION
14 RUE DU MOULIN	676.676€	LOGEMENTS SOCIAUX	270.000€	2024	AVENANT DE PROROGATION
20 RUE E. GUICHENNÉ	222.298€	LOGEMENTS SOCIAUX	176.500€	A DEFINIR	A L'ETUDE
14 RUE LAMOTHE	328.616€	CŒUR D'ILOT + PARKINGS	170.000€	2025	TRAVAUX PRÉVUS EN 2024
<b>TOTAL</b>	<b>6.086.644€</b>		<b>3.362.117€</b>		



## 2. VEILLE / PROSPECTION / STRATEGIE

Dans le cadre de son contrat, la SIAB réalise différentes missions foncières et immobilières allant de la prospection à la commercialisation de biens en passant par des études de faisabilité, des acquisitions et des travaux.

### A. LES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES

- 21 rue CASTETNAU et 28 rue GARET

Un investisseur privé nous a informé de son projet sur cet ensemble immobilier composé de 2 parcelles appartenant un seul propriétaire.

Cet immeuble se situe à proximité immédiate de l'îlot CASTETNAU/GARET identifié dans la concession. Il est composé d'environ 640 m<sup>2</sup> habitable et se trouve dans un état important de dégradation.



L'enjeu pour de quartier et pour l'immeuble est une dé-densification du bâti au profit de la création d'un espace vert d'agrément extérieur.

L'investisseur ne peut porter ce projet de curetage. Par conséquent, la SIAB étudie la possibilité d'une acquisition dont l'objectif serait de réaliser le relogement ainsi que le curetage de la parcelle.

- 14 RUE PALASSOU, PAU



Une DIA a été reçu pour la vente de ce bien immobilier. La SIAB étudie le projet de l'acquéreur et réalise en parallèle une étude de faisabilité pour la démolition de ce bien afin de reconstruire un édifice en cohérent avec le front bâti.

Cette parcelle très contrainte par la parcelle arrière, bâtie en limite de propriété, se situe dans le périmètre d'un îlot prioritaire : l'îlot du Foirail.

- 2 – 4 RUE DU MARECHAL JOFFRE, PAU

La SIAB négocie pour faire l'acquisition du 4 rue du Maréchal Joffre depuis 2021. Il s'agit d'un local commercial vacant situé en secteur prime et pour lequel la SIAB avait déjà formulé une offre d'acquisition auprès du liquidateur en charge de la vente. La SIAB est toujours en contact avec le liquidateur afin de trouver un accord.

Récemment, l'immeuble voisin, situé au 2 rue du Maréchal Joffre, a été mis en vente (DIA du 14 décembre 2023).

La SIAB a donc commencé à étudier l'opportunité de travailler à l'échelle des deux entités foncières afin de restructurer le cœur d'îlot, conformément au PSMV qui en prescrit la démolition.

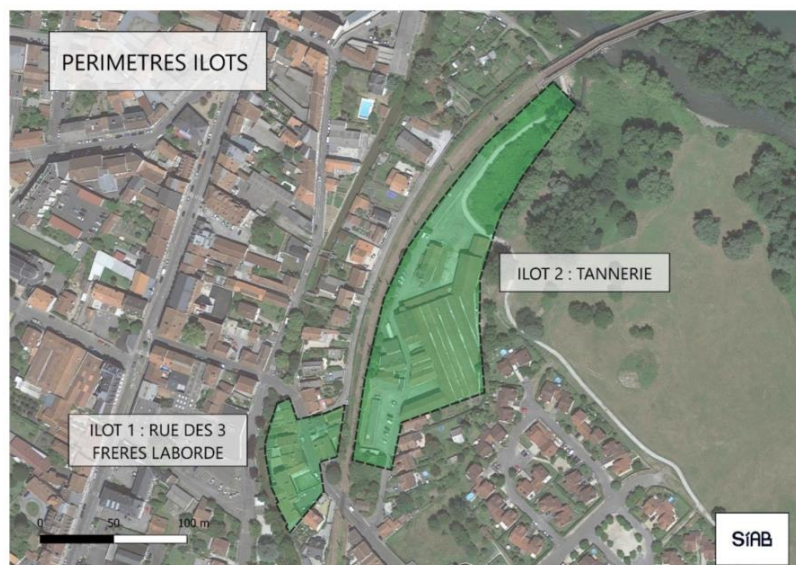
## B. TRAITEMENT DES ILOTS

### - GELOS – RUE DES 3 FRERES LABORDE

Une étude d'îlot a commencé à être menée fin 2023 suite à une déambulation avec le Maire de Gelos durant l'été. La SIAB a proposé une méthodologie pour permettre d'analyser un certain nombre d'immeubles situés sur la rue des 3 frères Laborde. Le périmètre pris en compte comprend notamment la Tannerie, ensemble immobilier historique de la commune de Gelos qui mixe logements et activités.

L'objectif sera de proposer des solutions opérationnelles pour remédier aux éventuelles insalubrités répertoriées et accompagner les propriétaires dans des travaux d'amélioration des logements et de dé-densification.

Les résultats de l'étude seront présentés au premier semestre 2024



## C. LES ACQUISITIONS

### ▪ **46-48 RUE DE LIEGE**

La SIAB a visité en juin 2023 le bien situé au 46-48 rue de Liège, situé au nord de la Place Verdun.

Il s'agit d'un bien dégradé notamment au niveau des logements qui nécessitent des travaux de réhabilitation importants. Ils ne sont pas habitables en l'état et doivent faire l'objet d'une réhabilitation complète. Des travaux lourds sont à réaliser sur la structure au niveau des galeries béarnaises ainsi qu'au niveau du sous-sol qui ne semble pas ventilé et génère des remontées capillaires. Enfin la partie hangar est amiantée et une démolition semble nécessaire selon les prescriptions patrimoniales.

Ce bien a fait l'objet de plusieurs mutations au cours des dernières années, avec une succession de porteurs de projet n'ayant réalisé aucuns travaux. Le bien a récemment été mis aux enchères et a fait l'objet d'une surenchère qui a décalé la vente à octobre 2023.



En raison de la complexité du projet et des importants travaux à entreprendre, la SIAB a acquis le bien aux enchères par préemption pour 388 000 € (hors frais de vente). L'accent est mis sur un programme axé sur l'accession sociale, ainsi que sur la réhabilitation de l'angle de la rue grâce à la construction d'un bâtiment mêlant commerce et logements.

Un recours est attendu début 2024 de la part des acquéreurs évincés.



- **30 RUE LOUIS BARTHO**

Dans le cadre de la procédure d'expropriation, la SIAB a signé un protocole d'accord sur l'acquisition amiable des lots de la SCI MALEA composés d'un local commercial et d'un logement. Le montant de l'acquisitions s'élève à 192 000€.

En parallèle, la procédure d'expropriation s'est poursuivie pour M Lafeuillade et la SCI FEBUS.

Un premier jugement d'expropriation a été rendu le 25 novembre 2022. Il a été confirmé par la cour d'appel le 19 octobre 2023.

M Lafeuillade en son nom propre et en qualité de gérant de sa SCI, s'est pourvu en cassation en décembre 2023

La SIAB a réalisé des travaux de mise en sécurité provisoire de l'immeuble lors de l'été 2023. Il faudra ensuite un décaissage complet de l'immeuble pour voir sa structure et finaliser les solutions techniques de renforcement.

Dans l'attente la SIAB a missionné l'architecte M VAISSE pour la réalisation d'une étude de faisabilité sur l'immeuble qui sera rendue début 2024.

- **7 RUE DU PARLEMENT**

Bien sous DUP avec une procédure de péril en cours. Compte tenu de l'urgence des travaux et du refus des copropriétaires de faire les travaux ou de vendre le bien, la SIAB a lancé une enquête parcellaire en vue de poursuivre la procédure d'expropriation.

Elle a ainsi obtenu l'arrêté de cessibilité le 21/02/2023 et l'ordonnance d'expropriation le 31/03/2023. La SIAB est donc devenue propriétaire du bien sans en avoir la jouissance physique. Elle prendra possession du bien une fois que la procédure de fixation des indemnités sera jugée par le juge de l'expropriation. La maîtrise foncière prévisionnelle du bien est fixée à 2025.

En novembre 2023, les copropriétaires ont fait un recours contentieux contre l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation pour procédure de forme. En parallèle de cette procédure, la SIAB tente de négocier directement avec les intéressés et va organiser une visite avec le service hygiène de la ville de Pau, un bureau structure et le service des domaines afin constater si les dégradations ont évoluées.



▪ **SYNTHESE DES BIENS ACQUIS OU EN COURS D'ACQUISITION DANS LA CONCESSION 2**

Bien acquis :

<b>BIEN</b>	<b>MODE ACQUISITION</b>	<b>DATE</b>	<b>PRIX (€HT)</b>
6-8 RUE MARCA	AMIABLE	16/12/2020	450.000€
30 RUE LOUIS BARTHOU	EXPROPRIATION	29/01/2021	192.283€
17-19 RUE DE LA REPUBLIQUE	EXPROPRIATION *	15/04/2022	En cours **
10-12 RUE LAMOTHE	AMIABLE	29/11/2022	287.114€
7 RUE DU PARLEMENT	EXPROPRIATION *	31/03/2023	En cours **
46-48 RUE DE LIEGE	PREEMPTION	20/11/2023	427.327€

\* Ordonnance d'expropriation déjà obtenue

\*\*Fixation des indemnités en cours dans le cadre de la procédure d'expropriation

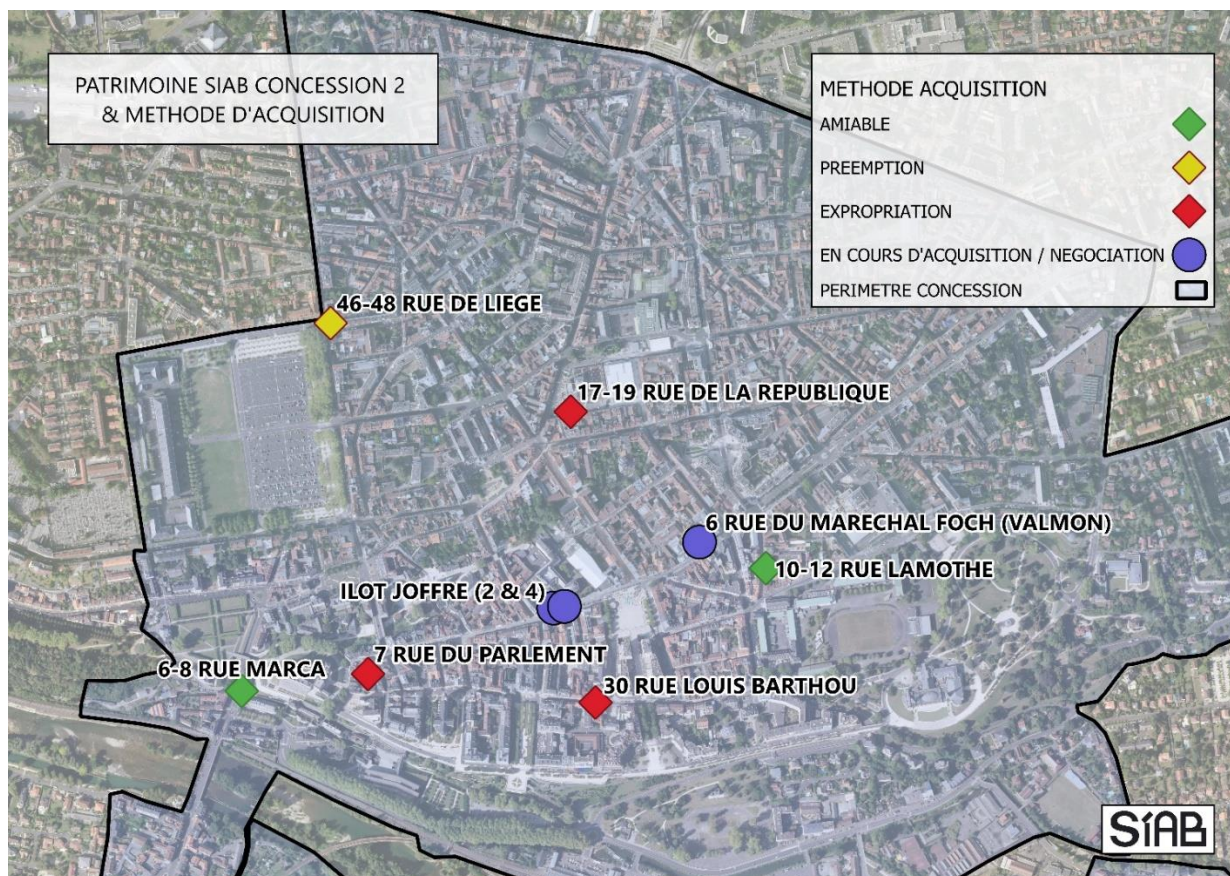
Bien en cours de négociation / acquisition :

<b>BIEN</b>	<b>MODE ACQUISITION</b>	<b>DATE</b>	<b>PRIX (€HT)</b>
6 RUE DU MARECHAL FOCH	EXPROPRIATION	2025	170.000€ **
4 RUE DU MARECHAL FOCH	AMIABLE	2024	200.000€ ***
2 RUE DU MARECHAL FOCH	PREEMPTION	T2 2024	765.000€ ****

\*\* Estimation des Domaines (2021)

\*\*\* Offre amiable en cours de négociation

\*\*\*\* Coût prévisionnel en cas de préemption



## D. LES PROSPECTIONS

### ▪ 6 RUE DU MARÉCHAL FOCH

Dans la continuité de la procédure de DUP portant sur le local VALMON (appartenant à la SCI Socilacq) qui s'est déroulée du 20 juin au 8 juillet 2022 (enquêtes publique et parcellaire), une nouvelle enquête parcellaire a été organisée du 3 au 17 juillet 2023 concernant des lots non identifiés au préalable.

Le commissaire enquêteur responsable du dossier a rendu des conclusions favorables pour la continuation de la procédure. Cependant, avant de poursuivre, la SIAB attend le jugement de l'affaire opposant la copropriété à la SCI concernant la propriété des lots en question.

Cette décision ne sera connue qu'au début de l'année 2024. La maîtrise foncière quant à elle ne sera pas réalisée avant 2025 (sauf recours).





- 4 RUE DU MARECHAL JOFFRE

Comme évoqué dans la partie [études pré-opérationnelles](#), la SIAB surveille avec attention la situation du local commercial situé au 4 rue du Maréchal Joffre.

En effet, la mise aux enchères de juin 2023 n'a pas permis au liquidateur de trouver preneur.



- 10 et 12 RUE MARCA

Cet ensemble immobilier fait l'objet d'une procédure de mise en sécurité. Les problématiques structurelles sont communes aux trois bâtiments. De imbrications entre bâtiments nécessitent une intervention forte et conjointe.

Un investisseur a signé un compromis de vente sur les 10 et 12 Marca sur rue. Le 12 marca sur cour est en train de monter un dossier de copropriété dégradée. La SIAB n'exclut pas une acquisition si les blocages ne sont levés.



- 15 RUE PIERRE DE MARCA – GAN

La SIAB a été sollicitée par la commune pour intervenir sur l'acquisition des « Jardins d'Iroise » dans le cadre d'une opération de logements sociaux portée par Domofrance.

Une intervention articulée avec l'EPFL est envisagée. L'EPFL réalisera l'acquisition des lots de copropriété et revendra ensuite le bien à la SIAB avec une décote. La SIAB vendra à son tour à DOMOFRANCE en absorbant une partie du déficit.

### 3. VOLET OPERATIONNEL

#### A. LES ETUDES OPERATIONNELLES

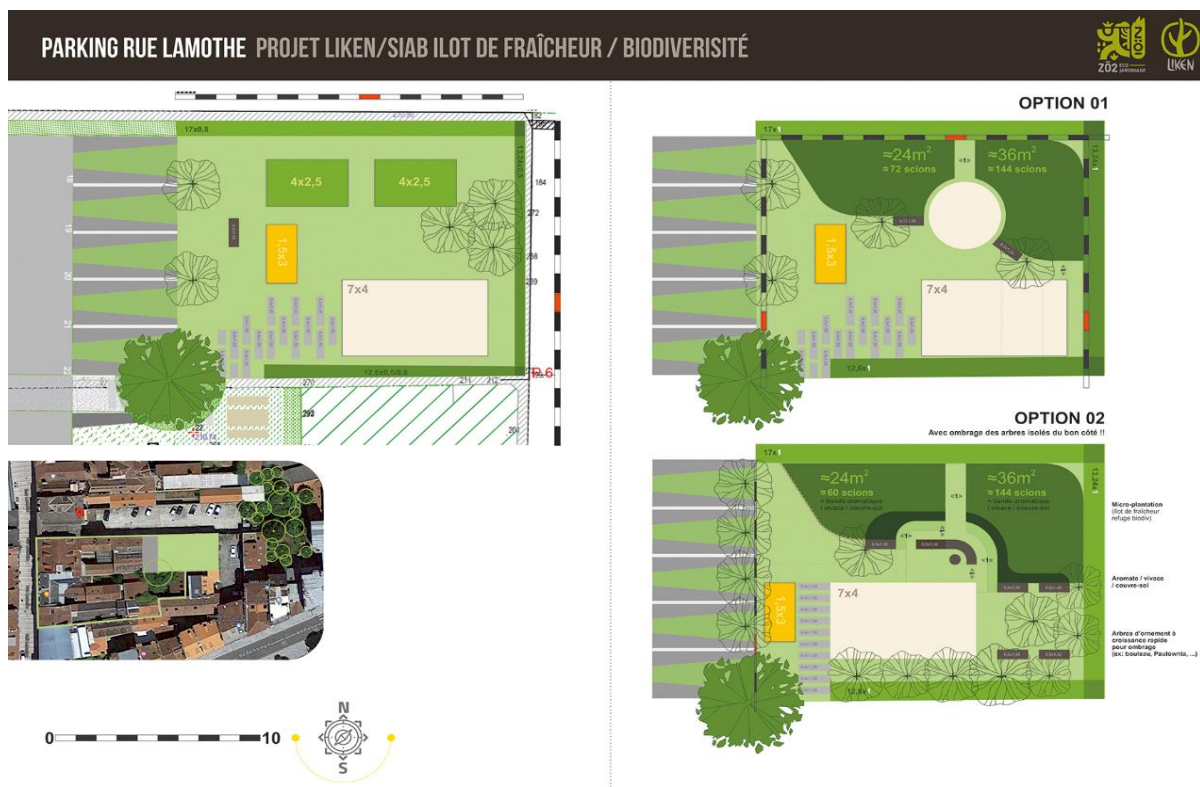
##### ▪ 10-12-14 LAMOTHE – HABITAT & CŒUR D'ÎLOT

En 2021 la SIAB réalise la fin des travaux prévus avec la copropriété du 14 Lamothe : aménagement de la cour et reconstruction d'une aile de l'immeuble sur rue à l'identique.

Les premières études d'aménagement du cœur d'îlot ont été menées par le maître d'œuvre ADING-HORIZON PAYSAGE. Les travaux auront lieu après la réhabilitation des immeubles du 10 et 12 rue Lamothe sur rue.

En parallèle, la SIAB a fait l'acquisition du 10-12 rue Lamothe, et a revendu les deux biens à un investisseur privé. Elle procédera ensuite aux travaux d'aménagement du cœur d'îlot en créant des espaces verts ainsi que des places de stationnement pour les riverains. La livraison de cet espace est prévue courant 2025.

Le projet est pour le moment à l'étude.





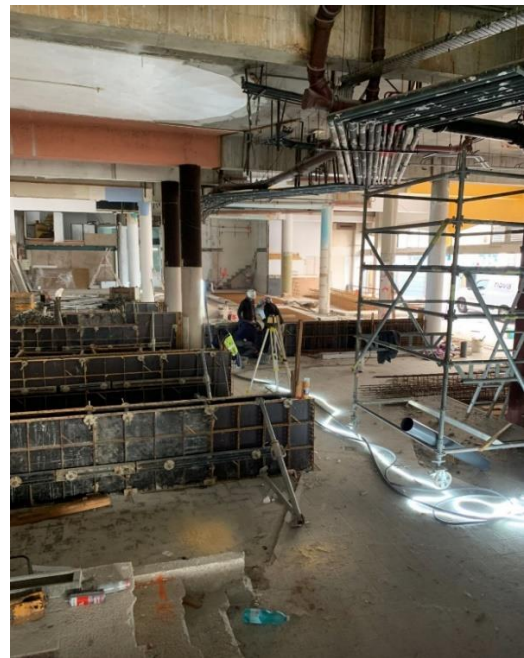
## B. LES TRAVAUX

### - GALERIE JOFFRE – EQUIPEMENT PUBLIC

Suite à l'avenant en date du 22 juillet 2022, la SIAB s'est vu confier la mission de réaliser les nouveaux bureaux de la Maison de l'Habitat et du Patrimoine dans les anciens locaux de la Galerie Joffre sur une surface de 560 m<sup>2</sup>.

Dans la continuité des études engagées par le cabinet MV Architectes en 2021, la SIAB a déposé et obtenu le PC en mai 2022. Elle a par la suite consulté les entreprises et démarré les travaux début 2023.

De lourds travaux ont été entrepris : désamiantage, création de skydomes, mise à niveau des sols (avec des niveaux supérieurs à 1 mètre d'un endroit à l'autre), curetage intérieur, ...



La remise de l'équipement s'est faite le 26 septembre 2023 et a été inauguré le 7 octobre 2023. Ce dernier regroupe un accueil, un showroom pour des expositions, plusieurs bureaux et deux salles de réunions.



## 4. VOLET ACCOMPAGNEMENT

### A. ETAT D'AVANCEMENT DES PROJETS PRIVÉS ACCOMPAGNÉS

Au total en 2023, 20 porteurs de projets dont 18 issus d'une DIA ont déposé une autorisation d'urbanisme pour un volume total de 105 logements :

	ADRESSE	LOGEMENTS	TYPE	SUIVI
2023	29 RUE DU MARECHAL JOFFRE	1	DP	HORS DIA
	18 RUE PALASSOU	3	PC	PPA
	21 RUE DE LA REPUBLIQUE	8	DP	PPA
	14 RUE PALASSOU	1	PC	PPA
	6BIS RUE DE LA MARNE	1	PC	PPA
	6 RUE DE LA MARNE	1	PC	PPA
	58 RUE EMILE GARET	1	PC	PPA
	5BIS RUE DU MARECHAL JOFFRE	3	DP	PPA
	10-12 RUE MARCA	22	PC	PPA
	3 RUE DES CORDELIERS	7	PC	DUP
	2 RUE DE MONPEZAT	5	PC	PPA
	28 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE	8	DP	PPA
	15 RUE LAMOTHE	3	DP	PPA
	18 RUE DE LIEGE *	N/D	PC	PPA
	20 RUE CASTETNAU	9	PC	PPA
	64 RUE HENRI FAISANS	17	DP	HORS DIA
	21 RUE DES ORPHELINES	4	PC	DUP
	2BIS PLACE DU FOIRAIL	4	PC	DUP
	10 PLACE DU FOIRAIL	2	DP	PPA
	15 RUE LATAPIE	5	PC	DUP
	<b>TOTAL</b>	<b>105</b>		

\* Le 18 rue de Liège a fait l'objet d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme fin 2023. Cependant, au vu de l'état du bien qui avait brûlé en octobre 2022, les plans ne seront transmis à la SIAB que début 2024. Une mise en sécurité du bien est nécessaire avant de pouvoir pénétrer dans les lieux et réaliser les derniers relevés.

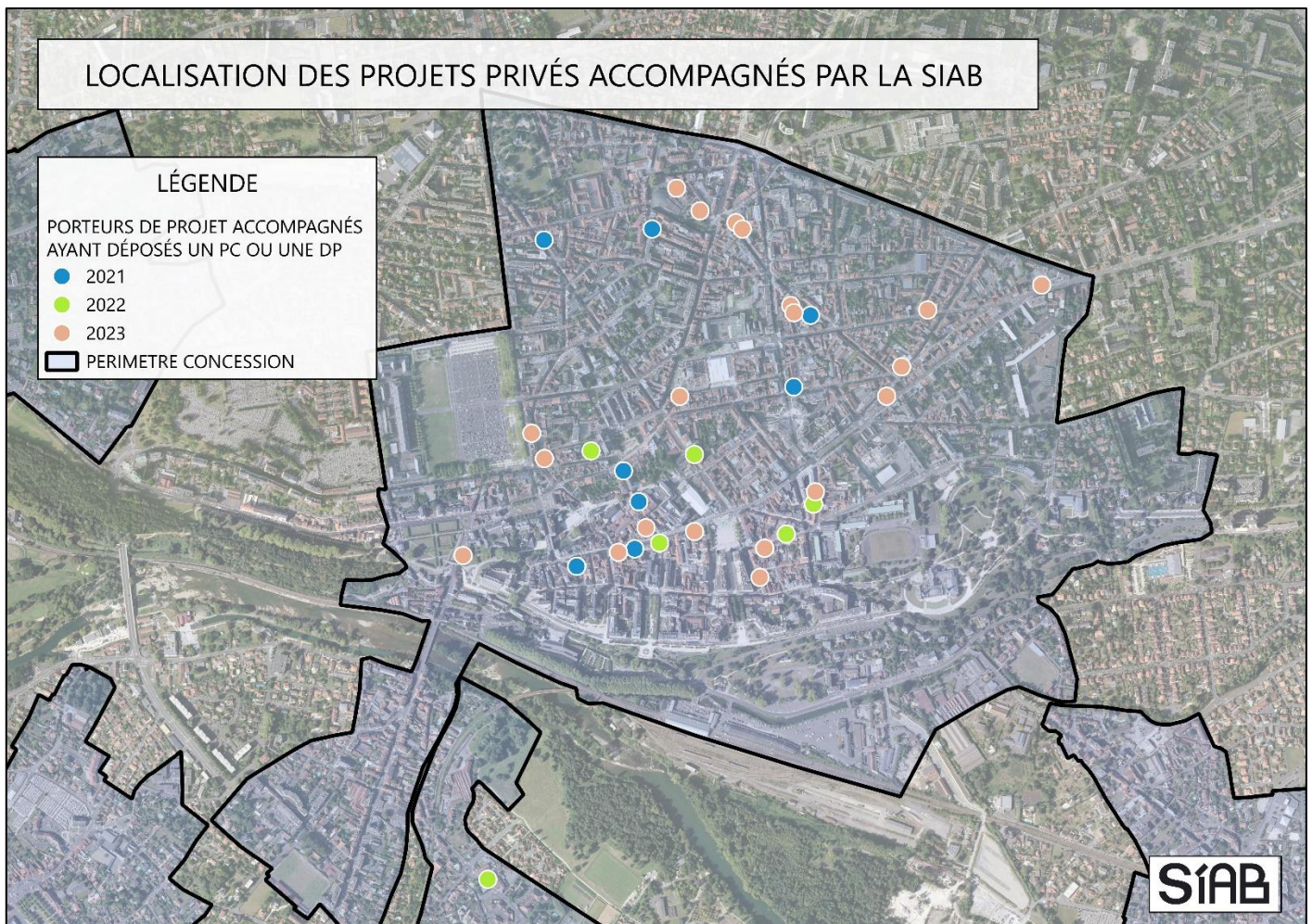


- PROJETS PRIVÉS ACCOMPAGNÉS ANTÉRIEURS

	ADRESSE	LOGEMENTS	TYPE	SUIVI
2021	18 RUE GASSION	4	PC	DUP
	15 RUE LATAPIE	5	PC	PPA
	16 RUE CARRERE	1	PC	PPA
	52 RUE MONTPENSIER	12	PC	PPA
	25 RUE DU MARECHAL JOFFRE	12	PC	PPA
	5 RUE JEAN REVEIL	8	PC	PPA
	40 RUE EMILE GUICHENNE *	13	PC	PPA
	26 RUE DES CORDELIERS *	6	PC	DUP
	<b>TOTAL</b>	<b>61</b>		
2022	7 RUE LAMOTHE	3	PC	DUP
	4-6 RUE BERNADOTTE	18	PC	PPA
	8 RUE LATAPIE	8	DP	PPA
	17 RUE DU MARECHAL JOFFRE	15	PC	DUP
	22-24 RUE SERVIEZ	38	PC	DUP
	3 RUE EUGENE DAURE	4	DP	PPA
	5-11 RUE SAMONZET	17	PC	PPA
	<b>TOTAL</b>	<b>103</b>		

\* Le 26 rue des Cordeliers et le 40 rue Emile Guichenné ont fait l'objet d'un PC en 2021 mais ont été comptabilisés en 2022.





La SIAB suit également 12 nouveaux porteurs de projets en 2023 pour un volume total de 42 logements qui n'ont pas fait l'objet d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme.

Liste des biens suivis par la SIAB mais n'ayant pas fait l'objet d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme :

ADRESSE	COMMUNE	NOMBRE DE LOGEMENTS
29 RUE DU CAPITAINE GUYNEMER	PAU	3
30 AVENUE DE LA RESISTANCE	PAU	A définir
42 RUE DU XIV JUILLET	PAU	1
27 RUE BAYARD	PAU	A définir
5 RUE DU PARLEMENT	PAU	A définir
9 RUE SAMONZET	PAU	4
1 ROUTE DE BAYONNE	BILLERE	2
18 RUE PALASSOU	PAU	A définir
16 RUE LOUIS DARAN	JURANCON	4
23 RUE EUGENE DAURE	GELOS	A définir
54 RUE EMILE GARET	PAU	2
14 RUE PALASSOU	PAU	A définir
<b>TOTAL</b>		<b>16 minimum)</b>

## B. EXEMPLES D'ACCOMPAGNEMENT DE PPA PAR LA SIAB

### **54 RUE EMILE GARET – PAA suite DIA**

Bien situé à proximité du centre Bosquet et dans un état très dégradé (effondrement du plancher de l'étage).

La SIAB a préconisé un diagnostic structure avant tout travaux. Elle a également privilégié la création d'un logement de plain-pied ou bien l'opportunité de créer 2 logements en duplex à condition de pouvoir installer une « verrière » au niveau de la toiture.

Un rendez-vous avec le service patrimoine est prévu courant 2024 afin d'évaluer les possibilités.

Un dossier ANAH est également envisagé au vu de l'estimation des montants travaux et des taux d'emprunts.





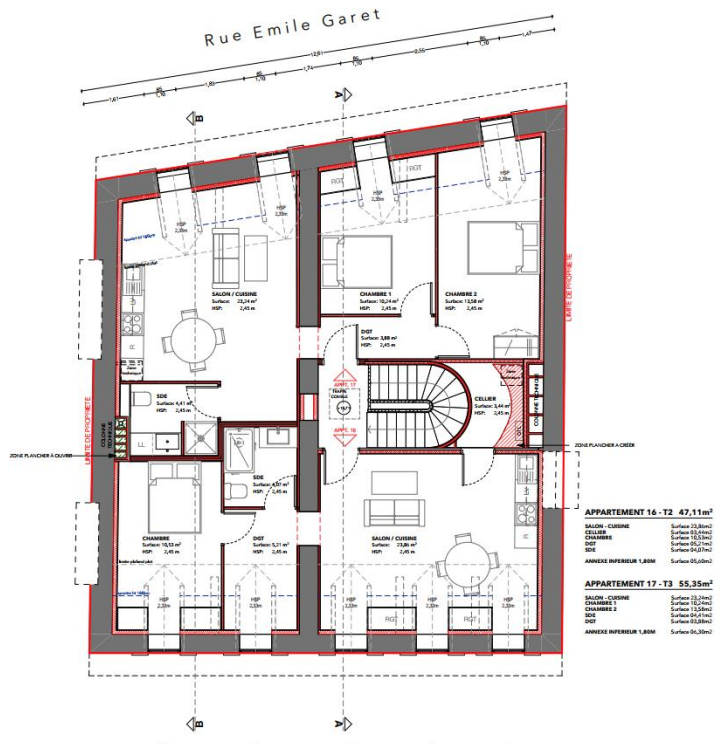
## **64 RUE HENRI FAISANS – PPA suite à un contact hors DIA**

Projet de réhabilitation d'un immeuble entier avec la création de 17 logements.

Bien que le projet ne se situe pas dans le périmètre du PSMV, la SIAB a privilégié des typologies de grands logements en rassemblant à minima 2 logements (T1) par niveau pour créer 1 T2.

Il a également été demandé d'optimiser les espaces perdus ainsi que de dissocier dans certains cas les toilettes de la salle d'eau et éviter qu'ils ne donnent directement sur le séjour.

Les recommandations mentionnées précédemment ne revêtent pas un caractère obligatoire, mais plutôt celui de conseils visant à améliorer la qualité du projet.



## **21 RUE DES ORPHELINES – PPA suite DUP**

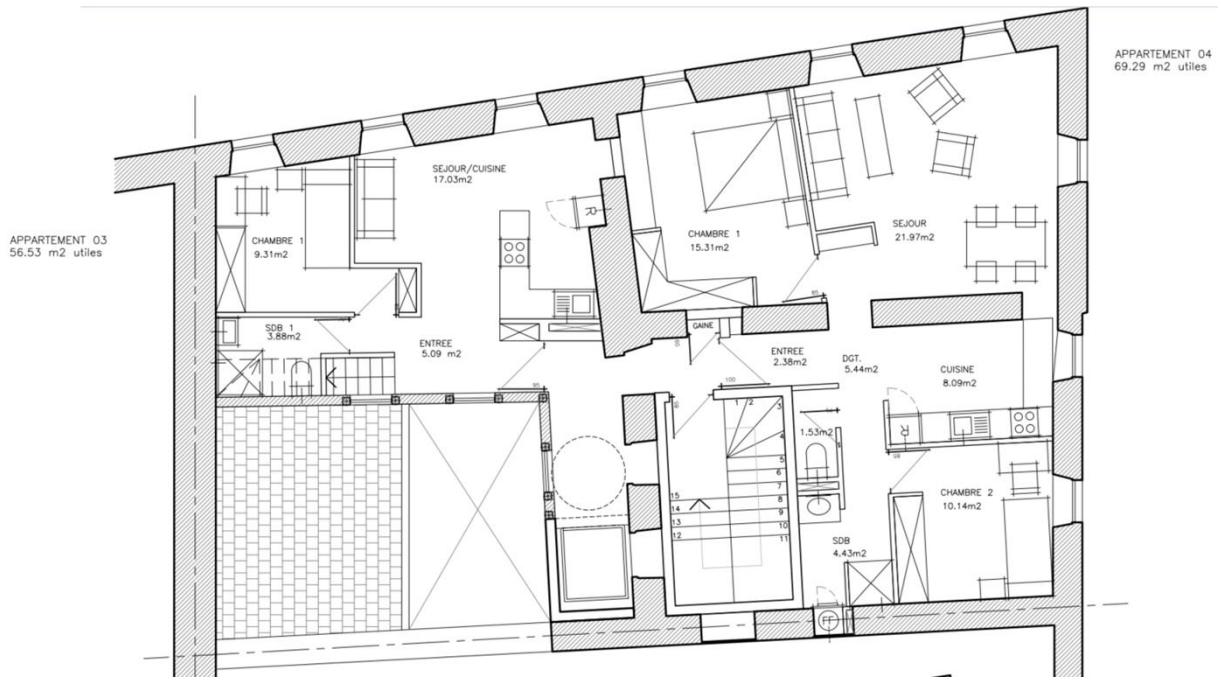
Bien très dégradé sous DUP depuis 2017.

Le bien doit faire l'objet d'une réhabilitation complète. La SIAB a accompagné le porteur de projet auprès du service patrimoine et de l'ABF pour étudier l'opportunité de créer un ascenseur dans la cour intérieure, initialement prévue sur la rue des Orphelines.

Projet initialement composé de 5 logements, la SIAB a orienté le propriétaire pour agrandir un logement au niveau des combles afin qu'il communique directement avec le logement situé à l'étage inférieur favorisant ainsi une plus grande typologie.



Au-delà de la taille des logements, des préconisations ont été données notamment sur le positionnement et la taille des toilettes ou encore sur l'éclairage naturel des chambres.



Le PC a été déposé fin 2023.

## 5. VOLET COERCITIF

### A. ÉTAT D'AVANCEMENT DES OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

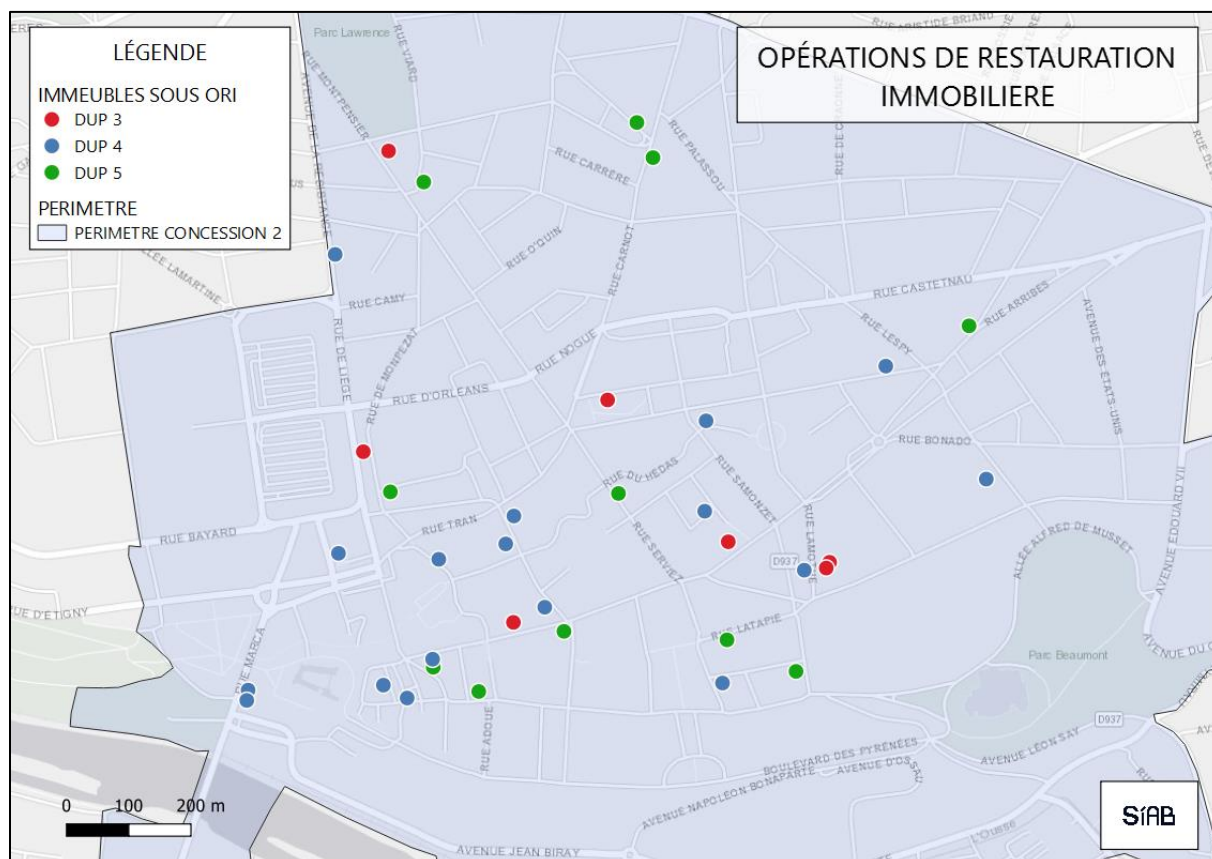
La SIAB poursuit le suivi et l'animation des campagnes de DUP lancées durant la première concession.

Pour rappel, les DUP 1 et 2, lancées respectivement en 2011 et 2013, sont à ce jour, caduques.

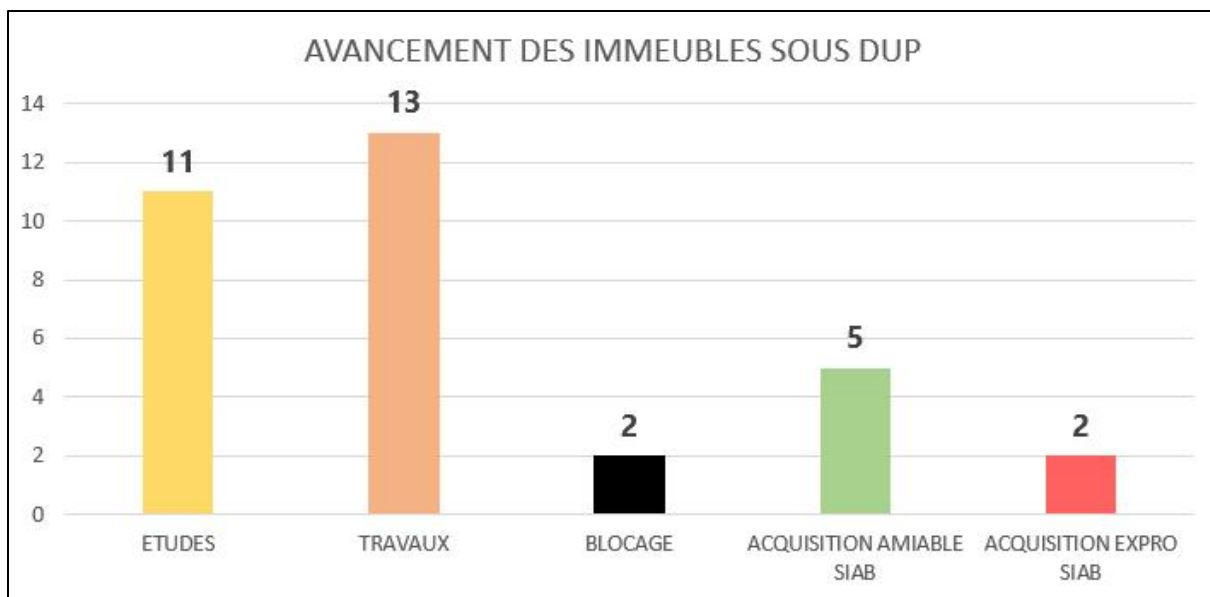
En parallèle, la SIAB a sollicité la CAPBP et lancé auprès de la Préfecture une demande de procédure pour une 5<sup>ème</sup> campagne de DUP pour 11 immeubles dont 3 issus de la DUP 2 et qui font à ce jour l'objet d'un PC. L'enquête publique s'est déroulée du 27 septembre au 15 octobre 2021.

L'arrêté de la Déclaration d'Utilité Publique a été prononcé 17 février 2022.

DUP	NOMBRE D'IMMEUBLES SOUS DUP	NOMBRE DE LOGEMENTS Etat initial	NOMBRE DE LOGEMENTS Etat projeté
3	7	40	39
4	17	80	88
5	11	61	103
	<b>35</b>	<b>183</b>	<b>230</b>







**BLOCAGE\* :**

- 3 rue des Cordeliers (DUP 4)
- 23 rue des Cordeliers (DUP 4)

**EXPROPRIATION :**

- 17-19 rue de la République (DUP 3)
- 7 rue du Parlement (DUP 4)

\* Situations de blocage abordées dans la partie « situations bloquées » ci-dessous

\*\* N'apparaît pas dans la liste ci-dessous car caduque mais bien maîtrisé par la SIAB et prise de possession en février 2023.

**TERMINÉS :**

- 13 rue Carrerot
- 39 bis rue Emile Guichenné

**Une étude sur une sixième campagne de DUP est en cours et portera sur l'ensemble du périmètre de la concession d'aménagement. La mise en place de la DUP est prévue entre fin 2024 et début 2025.**

## SYNTHESE DES IMMEUBLES SOUS DUP AU 31/12/2023

DUP	ADRESSE DU BIEN	NB LOGTS PROJETÉ	SITUATION
DUP 3	12 rue du Maréchal Foch	Non déterminé	ETUDES
DUP 3	22 rue du Maréchal Joffre	6	TRAVAYX
DUP 3	10 rue Lamothe	12	TRAVAUX
DUP 3	12 rue Lamothe		TRAVAUX
DUP 3	22 rue de Liège	2	ETUDES
DUP 3	54 rue Montpensier	12	TRAVAUX
DUP 3	17/19 rue de la République	7	<b>EXPROPRIATION</b>
DUP 4	54 rue Carnot	6	TRAVAUX
DUP 4	13 rue Carrerot	3	<b>TERMINÉ</b>
DUP 4	3 rue des Cordeliers	9	BLOCAGE
DUP 4	23 rue des Cordeliers	3	BLOCAGE
DUP 4	26 rue des Cordeliers	6	TRAVAUX
DUP 4	6 rue Duboué	3	<b>TERMINÉ</b>
DUP 4	6 rue de la Fontaine	1	TRAVAUX
DUP 4	10 place Gramont	16	TRAVAUX
DUP 4	39bis rue Emile Guichenné	4	<b>TERMINÉ</b>
DUP 4	22 rue Henri IV	3	TRAVAUX
DUP 4	7 rue Lamothe	3	ETUDES
DUP 4	47 rue du Maréchal Joffre	3	TRAVAUX
DUP 4	6 rue Marca	22	TRAVAUX
DUP 4	8 rue Marca		TRAVAUX
DUP 4	21 rue des Orphelines	3	ETUDES
DUP 4	7 rue du Parlement	3	<b>EXPROPRIATION</b>
DUP 4	8 avenue de la Résistance	Bureaux	ETUDES
DUP 5	15 rue Latapie	9	ETUDES
DUP 5	17 rue du Maréchal Joffre	15	ETUDES
DUP 5	22/24 rue Serviez	12	ETUDES
DUP 5	27 rue JB Carreau	6	ETUDES
DUP 5	6 rue Viard	5	TRAVAUX
DUP 5	12 rue Henri IV	4	TRAVAUX
DUP 5	5 rue Daran	3	ETUDES
DUP 5	18 rue Gassion	4	TRAVAUX
DUP 5	44 rue Emile Garet	5	TRAVAUX
DUP 5	2bis place du Foirail	3	ETUDES
DUP 5	38 rue Carnot	11	TRAVAUX

## B. POINT SUR LES SITUATIONS « BLOQUÉES »

### - 23 RUE DES CORDELIERS (DUP 4)

Aucun travaux n'ont été entrepris sur ce bien malgré l'injonction qui date de décembre 2017. La SIAB n'a pas de contact direct avec la propriétaire du bien mais échange avec une personne s'occupant de ses intérêts. Une acquisition amiable est privilégiée mais la SIAB n'exclut pas de procéder à une expropriation si le blocage persiste.

A noter qu'une partie des travaux a été réalisée. Il s'agit de la rénovation de la façade réalisée en 2017, avant l'arrêté préfectoral validant la mise sous DUP de ce bien.

Les travaux restants portent sur la réhabilitation et redistribution intérieure des logements ainsi que sur la toiture.



### - 3 RUE DES CORDELIERS (DUP 4)

L'immeuble en question est une copropriété, en R+3 composée de locaux commerciaux au RDC et au R+1 et des logements dans les étages.

Il en ressort que malgré les nombreux échanges de courriers, mails, réunions et téléphone avec le syndic et les copropriétaires, la situation est bloquée. En effet, la copropriété refuse de réaliser les travaux concernant les prescriptions architecturales particulières à savoir la recomposition de la façade.

Il est notamment demandé par la DUP et par le PSMV, la suppression de la vitrine du 1<sup>er</sup> étage.

## PRESCRIPTIONS GENERALES DU PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

### Parties à usage collectif :

Façades : ravalement de façades en dérogation du décret du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation.

Toiture : révision de la couverture et réfection si nécessaire

Réseaux et autres : mise en état des circulations et cage d'escalier. Diagnostic des désordres structurels (fissures dans la cage d'escalier) et résorption.

### Parties à usage privatif :

Si aménagement de logements au 1<sup>er</sup> étage, réfection des réseaux, installation des cuisines, sanitaires et ventilation.

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PARTICULIERES

**Façades** : ravalement. Restitution des baies du premier étage à la place de la vitrine. Le rythme des travées et le pignon laissent supposer 2 époques de construction. Envisager alors de retrouver cette distinction par un traitement coloré différent sur chaque façade. Choix des couleurs selon le nuancier de la Ville de Pau.

**Constructions parasites à démolir, curetage** : s.o.

*Extrait de la fiche travaux DUP*

Comme illustré sur la photo ci-contre, une partie du 1<sup>er</sup> étage est composée d'une grande baie vitrée qui nuit à la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment.

Il est demandé dans les travaux de la DUP de supprimer cette vitrine pour « restituer les baies du premier étage » et ainsi retrouver le rythme des travées.

Malgré tout, les copropriétaires ont déposé un permis de construire le 27 avril 2023 pour réaliser le ravalement de façade. Avis refusé par l'ABF en l'état car ne respectent pas les prescriptions demandées par le PSMV.



Face à cette situation de blocage, la SIAB a sollicité l'ouverture d'une enquête parcellaire\* en vue d'autoriser la SIAB à poursuivre la procédure d'expropriation. Celle-ci s'est déroulée du 14 novembre au 5 décembre 2023.

Le commissaire enquêteur en charge du dossier a émis un avis favorable le 28 décembre 2023 pour poursuivre la procédure. Une réunion est prévue début 2024 avec le syndic de copro et les copropriétaires pour faire le point sur l'enquête et sur la suite.

*\* L'enquête a également concerné l'immeuble situé au 7 rue Lamothe pour connaître les intentions du propriétaire suite au PC déposé et autorisé 2 ans auparavant. Le propriétaire a finalement décidé de vendre. La SIAB prendra attache avec les futurs acquéreurs pour faire leur part des obligations de travaux liées à la DUP.*



## C. POINT SUR LES EXPROPRIATIONS

### - 17-19 RUE DE LA RÉPUBLIQUE (DUP 3)

Les travaux prescrits dans la DUP n'ont pas été réalisés. Les copropriétaires avaient jusqu'au 19 avril 2021 pour terminer les travaux.

Face au blocage de l'un des copropriétaires, la SIAB a décidé de poursuivre en 2022 la procédure d'expropriation sur les lots du copropriétaire en question. La CAPBP et la Préfecture ont été saisies en ce sens afin de solliciter l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation.



Ceux-ci ont été délivrés par la Préfecture, respectivement, le 2 mars et le 15 avril 2022. La SARL SURF 1 a entamé par la suite une procédure judiciaire en vue de faire annuler l'arrêté de cessibilité.

Le bien continue néanmoins de se dégrader. En effet, le service hygiène de la Ville de Pau a émis un arrêté de mise en sécurité d'urgence le 11/12/2023 pour purger des éléments de toiture et d'enduits endommagés et risquant de tomber sur la voie publique. Les pompiers étant intervenus quelques jours auparavant.

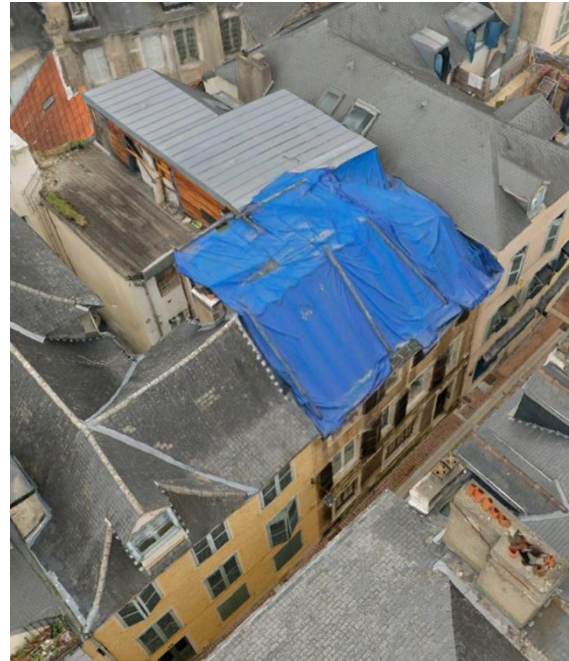


En parallèle du recours, la SIAB va entamer en 2024 la procédure de fixation des indemnités.

La maîtrise foncière prévisionnelle du bien est fixée à 2025.

- **7 RUE DU PARLEMENT (DUP 4)**

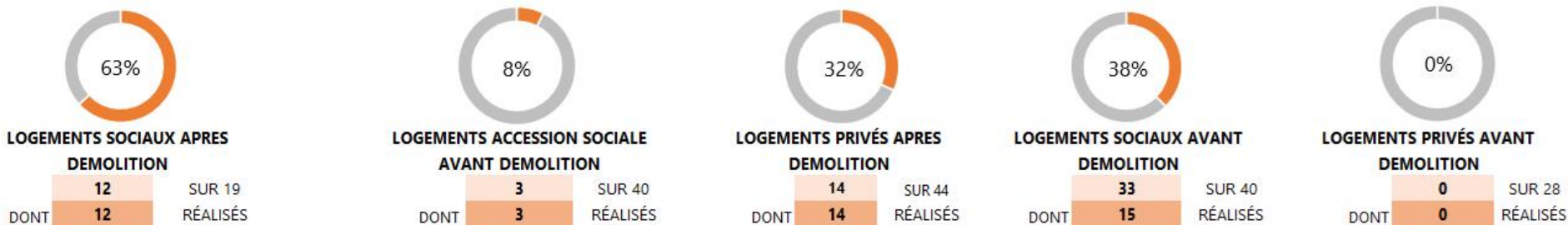
Ordonnance d'expropriation obtenue par la SIAB le 31 mars 2023 (cf. partie « **ACQUISITIONS** » page 14)



## 6. ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT AU 31/12/2023

### A. AVANCEMENT OPÉRATIONNEL – OBJECTIF DE 300 LOGEMENTS MAÎTRISÉS

#### VENTE DROITS A CONSTRUIRE – OBJECTIF : 171 LOGEMENTS



#### *Exemples de biens vendus :*

Un objectif global de **171 logements** à remettre sur le marché dont :

- **44** LOGEMENTS VENDUS
- **62** LOGEMENTS EN COURS DE VENTE / COMMERCIALISATION \*

Soit **26%** de l'objectif réalisés à ce jour.

*\* Certains biens font actuellement l'objet d'une acquisition par voie d'expropriation et contribuent aux objectifs de la concession. Ce chiffre sera réévalué selon l'évolution des dossiers.*

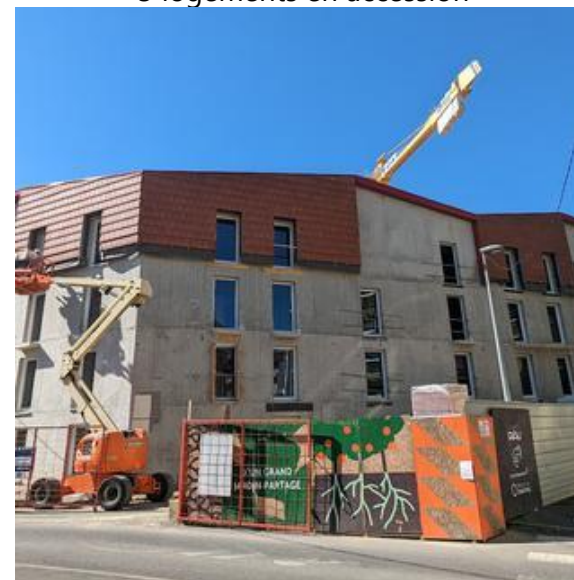
#### LOGTS SOCIAUX APRES DEMOLITION

Ilot Navarrot – CDC Habitat  
14 logements sociaux



#### LOGTS ACC. SOCIALE AVANT DEMOLITION

31 rue Bonado – LE COL  
3 logements en accession





## VENTE IMMEUBLE AVANT TRAVAUX – OBJECTIF : 113 LOGEMENTS

Un objectif global de **113 logements** (21 logements sociaux et 92 logements privés) à remettre sur le marché dont :

- **48 LOGEMENTS VENDUS**
- **92 LOGEMENTS EN COURS DE VENTE**

Soit **42%** de l'objectif réalisés à ce jour.



### LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

	27	SUR 21
DONT	0	RÉALISÉS



### LOGEMENTS PRIVÉS

	65	SUR 92
DONT	48	RÉALISÉS

*Exemples de biens vendus ou en cours de commercialisation :*

**LOGEMENTS SOCIAUX**  
30 rue Louis Barthou  
*OPERATEUR A IDENTIFIER*



**LOGEMENTS PRIVÉS**  
6-8 rue Marca – CIR  
22 logements



**LOGEMENTS PRIVÉS**  
Ilot Navarrot – SEPA / CDC HABITAT  
26 logements



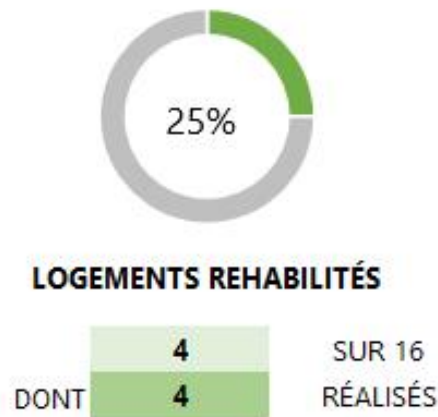
## VENTE IMMEUBLE APRES TRAVAUX – OBJECTIF : 16 LOGEMENTS

Un objectif global de **16 logements** à remettre sur le marché dont :

- **4 LOGEMENTS VENDUS**

Soit **25%** de l'objectif réalisés à ce jour.

Opération de réhabilitation menée par la SIAB sur le 41 rue Bonado avec la création de 4 logements et d'une cellule commerciale.



41 RUE BONADO, PAU



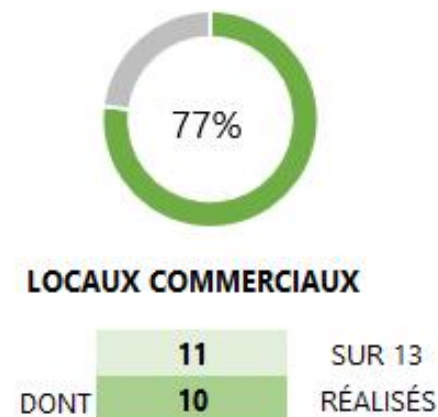
## VENTE LOCAUX COMMERCIAUX – OBJECTIF : 13 LOCAUX COMMERCIAUX

Un objectif global de **13 locaux commerciaux** à remettre sur le marché dont :

- **10 LOCAUX VENDUS**
- **1 LOCAL EN COURS D'ACQUISITION \***

Soit **77%** de l'objectif réalisés à ce jour.

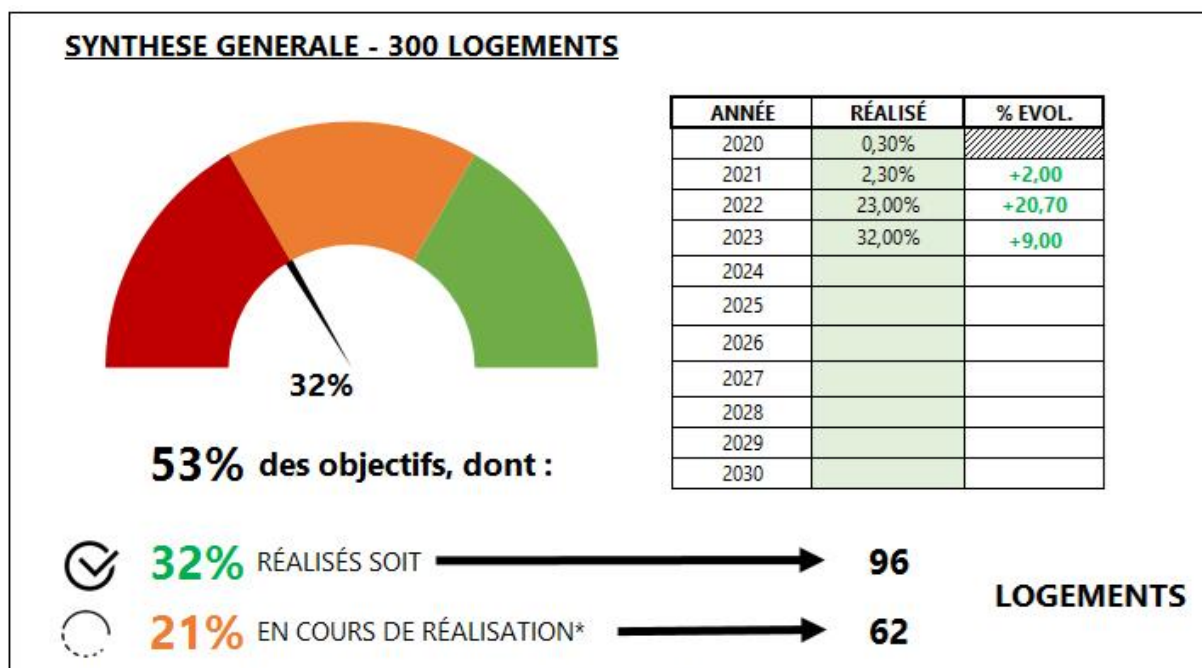
\* Local commercial VALMON, 6 rue du Maréchal Foch, fait l'objet d'une expropriation par DUP (cf. photo ci-contre)



Au 31/12/2023, **53% de l'objectif lié aux logements est provisoirement atteint** :

- 32% des objectifs portés par la SIAB pour la remise sur le marché de 300 logements sont atteints (+9% par rapport à 2022), soit 96 logements.
- Près de 20% de l'objectif est également en cours de réalisation pour un volume total de 62 logements.

Les biens transférés contribuent ainsi à la réalisation des objectifs dès les premières années de la concession.



\* Perspective d'évolution selon les acquisitions, les natures de produits de sorties et le nombre de logements/commerces envisagés



## SYNTHESE

				PROJET				CESSION
ADRESSE	STATUT	NATURE DU BIEN	COMMUNE	PRODUIT DE SORTIE	SURFACE PROJET (M <sup>2</sup> SDP)	NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE DE COMMERCES	MONTANT €HT
4 rue des cordeliers	VENDU	LOCAL COMMERCIAL	PAU	COMMERCE	36		1	45 000 €
11 rue des cordeliers	VENDU	LOCAL COMMERCIAL	PAU	COMMERCE	44,33		1	81 667 €
31 rue Bonado	VENDU	IMMEUBLE	PAU	ACCESSION SOCIALE		3		1 €
17 rue René Fournets	VENDU	AUTRE	PAU	COMMERCE	12			2 000 €
17 rue René Fournets	VENDU	LOCAL COMMERCIAL	PAU		39		1	33 000 €
41 rue Bonado	VENDU	IMMEUBLE	PAU	LOGEMENTS PRIVES + COMMERCE	94,6	1		204 624 €
					95,4	1		224 867 €
					97,8	1		223 943 €
					39,15	1		70 774 €
					51,8		1	49 431 €
Ilot Navarrot	VENDU	IMMEUBLE	PAU	LOGEMENTS MIXTE + COMMERCE	1865	26	1	250.000€
20 rue Emile Guichenné	MAITRISÉ	IMMEUBLE	PAU	LOGEMENTS SOCIAUX		15		176 500 €
9 rue Serviez	MAITRISÉ	IMMEUBLE	PAU	LOGEMENTS SOCIAUX	765	12		646 977 €
12 rue Saint-Louis	VENDU	IMMEUBLE	PAU	LOGEMENTS SOCIAUX + COMMERCE	935	15	1	360 000 €
1 rue Valéry Meunier	VENDU	IMMEUBLE	PAU	COMMERCE	73		1	40 000 €
54 rue Montpensier	VENDU	IMMEUBLE	PAU	LOGEMENTS PRIVES	470	12		200 000 €
14-16 rue du Moulin	MAITRISÉ	IMMEUBLE	PAU	LOGEMENTS SOCIAUX + COMMERCE		18		224 000 €
5 rue Lamothe	VENDU	LOCAL COMMERCIAL	PAU	COMMERCE	90		1	60 000 €
Galerie Joffre	LIVRÉ	LOCAL COMMERCIAL	PAU	EQUIPEMENT PUBLIC	567		1	
11 rue Mathieu Lalanne	VENDU	APPARTEMENT	PAU	LOGEMENTS PRIVES	58	1		57 833 €
18 rue des cordeliers	VENDU	LOCAL COMMERCIAL	PAU	COMMERCE	175		1	300 000 €
6-8 rue marca	VENDU	IMMEUBLE	PAU	LOGEMENTS PRIVES	1141	22		655 000 €
30 rue Louis Barthou	MAITRISÉ	IMMEUBLE	PAU	LOGEMENTS PRIVES	309	5		A définir
10-12 rue Lamothe	VENDU	IMMEUBLE	PAU	LOGEMENTS PRIVES	548	13		350 000 €
10-12-14 rue Lamothe (terrain)	MAITRISÉ	TERRAIN	PAU	25 PLACES DE PARKINGS				A définir
17-19 rue de la République	EXPRO EN COURS	IMMEUBLE	PAU	LOGEMENTS PRIVES	584	8		A définir
6 rue Foch	EXPRO EN COURS	LOCAL COMMERCIAL	PAU	LOCAL COMMERCIAL	234		1	A définir
7 rue Parlement	EXPRO EN COURS	IMMEUBLE	PAU	LOGEMENTS PRIVES	309	4		A définir
						<b>158</b>	<b>11</b>	<b>4.005.618€ *</b>

\* prévisionnel, notamment sur les biens « maîtrisés » ou en cours d'expropriation



Ce montant, qui est prévisionnel, sera affiné et consolidé au cours de la concession et au gré des évolutions des projets portés par les acquéreurs. La SIAB travaille ainsi à la remise sur le marché de :

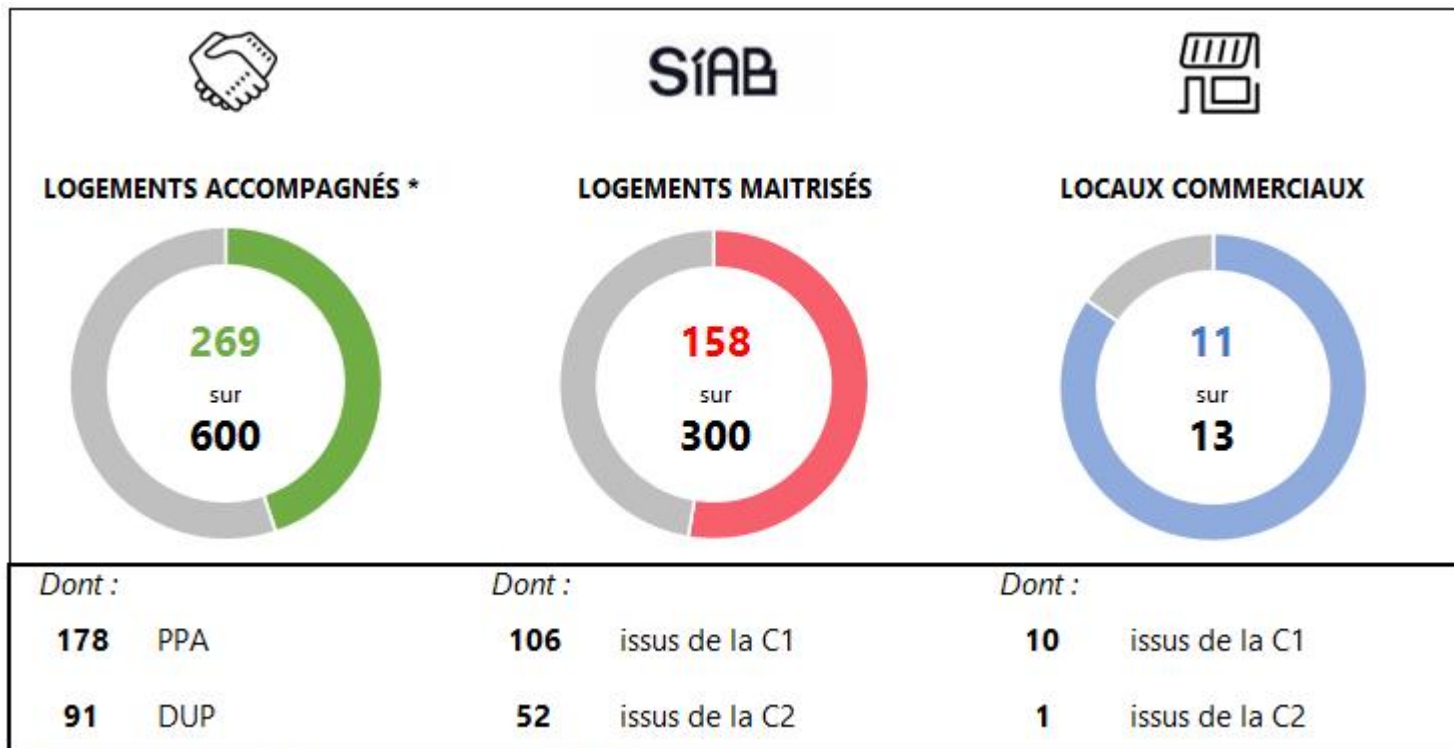
- 158 logements (dont 106 issus des biens transférés de la concession 1 et 52 issus des biens acquis et en prospection avancée dans la concession 2),
- 11 locaux commerciaux, dont 10 issus des biens transférés de la concession 1 et 1 issu de la concession 2.

La SIAB a remis sur le marché au 31/12/2023, **96 logements**. Le schéma ci-dessous indique le nombre de logements par produit de sortie et par commune.

A noter que l'intégralité du patrimoine SIAB se situe à ce jour sur la commune de Pau.

## OBJECTIF GLOBAUX PRÉVISIONNELS

Au bout de trois années complètes de concession d'aménagement, la SIAB est en passe de remplir une grande partie de ses objectifs.



\* Porteurs de projets ayant déposés une autorisation d'urbanisme

## B. DÉPENSES RÉALISÉES EN 2023 (arrondies)

POSTE	MONTANT (€HT)	PRINCIPAUX POSTES CONCERNÉS
ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES	<b>29.639€</b>	- DUP et enquêtes parcellaires (30 rue Louis Barthou et VALMON)
ACQUISITIONS	<b>584.245€</b>	- 30 rue Louis Barthou - 46-48 rue de Liège
ÉTUDES OPÉRATIONNELLES	<b>58.837€</b>	- 30 rue Louis Barthou - Réhabilitation Galerie Joffre (équipement public)
TRAVAUX	<b>930.621€</b>	- Démolitions 14 rue Lamothe et Ilot Navarrot - Galerie Joffre (équipement public)
FRAIS DIVERS	<b>74.654€</b>	- Charges de copro - Assurances - Frais publicité DUP - Taxes foncières
FRAIS FINANCIERS	<b>72.147€</b>	- Frais financiers liés aux emprunts
RÉMUNÉRATION	<b>739.037€</b>	- Rémunération forfaitaire - Rémunération accompagnement porteurs de projets - Rémunération sur acquisition - Rémunération opérationnelle - Rémunération sur équipement public - Rémunération sur commercialisation
<b>TOTAL</b>	<b>2.489.674€</b>	dont 494€ de TVA irrécupérable

## C. RECETTES PERCUES EN 2023 (arrondies)

### ▪ **RECETTES DE CESSIONS FONCIERES**

VENDEUR	ACQUÉREUR	ADRESSE	PRIX (€HT)
SIAB	LACOUDE / BRUNAIS	11 RUE MATHIEU LALANNE	57.833€
SIAB	LE RUYET	1 RUE VALERY MEUNIER	40.000€
SIAB	SEPA	ILOT NAVARROT	250.000€
SIAB	BERGER	18 RUE DES CORDELIERS	300.000€
<b>TOTAL</b>			<b>647.833€</b>

### ▪ **RECETTES LOCATIVES** (arrondies)

La SIAB a perçu 6.882€ de loyers au cours de l'année 2023 sur les biens suivants :

ADRESSE	MONTANT PERCU
Galerie Joffre	250€
18 rue des Cordeliers	6.632€
<b>TOTAL</b>	<b>6.882€</b>

### ▪ **PARTICIPATION DU CONCÉDANT**

La participation du concédant pour l'année 2023, conformément au traité de concession, s'élève à 1.567.000€.

### ▪ **SUBVENTIONS ANAH**

La SIAB a perçu en 2023, 18.953€ dans le cadre des subventions THIRORI-RHI de l'ANAH.

Le détail des subventions par opération inscrit dans le tableau ci-dessous :



ADRESSE	NATURE SUBVENTION	PERCU	PREVISIONNEL 2024	RESTE A PERCEVOIR AU-DELA
54 rue Montpensier 10-12 rue Lamothe	Étude de calibrage	134.862€ (en 2021)		
30 rue Louis Barthou	Etude de faisabilité		23.882€	
	Étude de calibrage			48.000€
	Déficit			100.000€
Ilot Marca	Étude de faisabilité			
7 rue du Parlement	Étude de faisabilité		6.378€	
	Calibrage			43.000€
Ilot du Moulin	Déficit		30.000€	80.000€
Ilot Navarrot	Calibrage	48.792€ (en 2021)		
	Déficit	18.953€ (en 2023)		
6-8 rue Marca	Étude de calibrage		22.051€	
10-12 rue Marca	Étude de calibrage		Non défini	Non défini
<b>TOTAL</b>		<b>202.607€</b>	<b>82.331€</b>	<b>271.000€</b>

L'accord de l'ANAH portant sur un maximum de subvention, les bilans réalisés comprennent un abattement d'environ 30% sur ces aides.

#### ▪ AUTRES SUBVENTIONS

La SIAB est également proactive dans la recherche de nouvelles sources de financements :

DISPOSITIF	ADRESSE	MONTANT SOLLICITÉ	ACCORDÉ	PERCU EN 2023	RESTE A PERCEVOIR
<b>Fonds Friches N°1</b> 12/07/2021	Ilot Navarrot	549K€	200K€	200K€ *	0€
	10-12 rue Lamothe	617K€	REFUS		
<b>Fonds Friches N°2</b> 20/07/2021	10-12 rue Lamothe	122K€	REFUS		
	10-12 rue Marca	660K€	REFUS		
<b>Fonds Friches N°3</b> 21/12/2023	30 rue Louis Barthou	200K€	200K€	0€	200K€
<b>TOTAL</b>				<b>200K€</b>	<b>200K€</b>

\* Dont 60K€ perçus en 2021

DISPOSITIF	ADRESSE	MONTANT SOLLICITÉ	ACCORDÉ	PERCU A ce jour	RESTE A PERCEVOIR
<b>Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités*</b> 22/09/2023	4 rue du Maréchal Joffre	433K€	433K€	0€	433K€
	6 rue du Maréchal Foch	181K€	181K€	0€	181K€
	10 rue du Dr Simian	744K€	744K€	0€	744K€
<b>TOTAL</b>				<b>0€</b>	<b>1.358M€</b>

Le Fonds Friches et le Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités devraient faire l'objet d'un renouvellement en 2024.

## ▪ TRÉSORERIE D'OPÉRATION

La trésorerie de la concession s'élève à 1,1M€. Elle est assurée notamment par les 5 emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires et le crédit coopératif dans le cadre de la concession 1 dont les capitaux restants dus ont été transférés au présent contrat.

Trois emprunts ont été transférés de la concession 1 à la concession 2 :

- **Emprunt Crédit Coopératif de 4M€** souscrit en 2018 avec un capital restant dû de 1 285 714.28€. L'emprunt doit être soldé en Aout 2025.  
⇒ **A fin 2023, le capital restant dû s'élève à 473.684,24€**
- **Emprunt Crédit Coopératif de 4.2M€** souscrit en 2017 avec un capital restant dû de 1 860 838.81€. L'emprunt doit être soldé en Avril 2025. Le taux a par ailleurs été renégocié de 1.7% à 1.3% au cours de l'année 2021.  
⇒ **A fin 2023, le capital restant dû s'élève à 476.110,68€**
- **Emprunt CDC de 4M€** souscrit en 2017 avec un capital restant dû de 3 504 358.61€. L'emprunt doit être soldé en Décembre 2025. Cet emprunt a fait l'objet d'un avenant en 2021 qui allonge la durée du prêt.  
⇒ **A fin 2023, le capital restant dû s'élève à 1.422.698,82€**

Deux emprunts ont été contractés dans la concession 2 :

- **Emprunt Crédit Coopératif de 1.6M€** souscrit en 2021 pour une durée de 5 ans  
⇒ **A fin 2023, le capital restant dû s'élève à 725.938,40€**
- Emprunt Caisse des Dépôts de 2.3M€ souscrit en 2023 pour une durée de 4 ans pour les travaux de réhabilitation de la Galerie Joffre à destination de la Maison de l'Habitat et du Patrimoine  
⇒ **Affectation de la participation de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées attendue à hauteur de 2.37M€ en 2026 au remboursement du prêt**

## D. BILAN FINANCIER

A la suite des dépenses réglées de 2023 et des montants engagés, le bilan financier a été réactualisé notamment sur les dépenses opérationnelles et cessions à venir sur l'année 2024.

### ▪ PERSPECTIVES DE DÉPENSES OPÉRATIONNELLES POUR L'ANNÉE 2024

POSTE	MONTANT PRÉVISIONNEL (€HT)	PRINCIPAUX POSTES DE DEPENSES
ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES	81K€	- Conseils et assistance sur les procédures d'expropriation - Etude de faisabilité selon acquisitions
ACQUISITIONS	1,6M€	- 2 rue du Marechal Joffre - 4 rue du Marechal Joffre - 21 rue Castetnau / 29 rue Emile Garet - Prémption à envisager - Frais
ÉTUDES OPÉRATIONNELLES	100K€	- Geometre, MOE, diagnostics des immeubles nécessitant des travaux (urgence, démolition, ...)
TRAVAUX	239K€	- 30 rue Barthou - Cœur ilot Lamothe

### ▪ PERSPECTIVES DE RECETTES POUR L'ANNÉE 2024

BIEN	PRODUIT DE SORTIE	MONTANT PRÉVISIONNEL (€ HT)
20 RUE E. GUICHENNÉ	Logements sociaux	176.000€
9 RUE SERVIEZ	Logements sociaux	646.977€
14-16 RUE DU MOULIN	Logements sociaux	265.000€
		<b>1.087.977€</b>

### ▪ PARTICIPATION DU CONCÉDANT

La participation du concédant au titre de l'année 2024 sera de 1.567K€.

## ▪ DEPENSES

DEPENSES HT (GO7)	Dernier bilan approuvé 2022	BILAN Cumulé Au 31/12/2022	Année N+3 2 023	BILAN Cumulé Au 31/12/2023	Année N+4 2024	Année N+5 2025	Année N+6 2026	Année N+7 2027	Année N+8 2028	Année N+9 2029	Année N+10 2030	Total échéancier	% avancée au 31/12/2023
ETUDES PRE OPERATIONNELLES	504 k€	+63 k€	+30 k€	+93 k€	81 k€	78 k€	91 k€	80 k€	53 k€	29 k€		504 k€	18%
ACQUISITIONS ET FRAIS	14 036 k€	+6 841 k€	+584 k€	+7 426 k€	1 607 k€	1 231 k€	1 967 k€	1 294 k€	650 k€			14 175 k€	52%
ETUDES OPERATIONNELLES	821 k€	+219 k€	+59 k€	+277 k€	100 k€	198 k€	182 k€	58 k€	5 k€			821 k€	34%
TRAVAUX	4 330 k€	+902 k€	+931 k€	+1 832 k€	239 k€	1 181 k€	507 k€	350 k€	221 k€			4 330 k€	42%
FRAIS DIVERS	1 396 k€	+263 k€	+75 k€	+338 k€	167 k€	178 k€	187 k€	210 k€	162 k€	84 k€	71 k€	1 396 k€	24%
FRAIS FINANCIERS	763 k€	+127 k€	+72 k€	+199 k€	127 k€	168 k€	208 k€	158 k€	115 k€	52 k€	13 k€	1 040 k€	19%
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	6 505 k€	+1 466 k€	+739 k€	+2 205 k€	706 k€	758 k€	769 k€	740 k€	646 k€	555 k€	164 k€	6 544 k€	34%
TVA irrécupérable		+1 k€	+0 k€	+1 k€								1 k€	NA
BONI d' OPERATION													NA
<b>TOTAL DEPENSES HT</b>	<b>28 357 k€</b>	<b>+9 881 k€</b>	<b>+2 490 k€</b>	<b>+12 371 k€</b>	<b>+3 028 k€</b>	<b>+3 792 k€</b>	<b>+3 912 k€</b>	<b>+2 889 k€</b>	<b>+1 852 k€</b>	<b>+719 k€</b>	<b>+248 k€</b>	<b>28 811 k€</b>	<b>43%</b>
TVA Déductible		+258 k€	+210 k€	+468 k€	+124 k€	+311 k€	+175 k€	+123 k€	+72 k€	+11 k€	+5 k€	1 294 k€	36%
<b>TOTAL DEPENSES TTC</b>	<b>28 357 k€</b>	<b>+10 139 k€</b>	<b>+2 700 k€</b>	<b>+12 839 k€</b>	<b>+3 152 k€</b>	<b>+4 103 k€</b>	<b>+4 088 k€</b>	<b>+3 012 k€</b>	<b>+1 924 k€</b>	<b>+730 k€</b>	<b>+253 k€</b>	<b>30 105 k€</b>	<b>43%</b>

Deux évolutions sont à noter par rapport au bilan approuvé en 2022 :

- **Acquisition et frais** : +139K€ par rapport à 2022. Cela s'explique notamment par :
  - des frais d'acquisition liés la préemption du 46-48 rue de Liège suite à une adjudication (émoluments avocats, frais de procédure ou encore frais d'enregistrement)
  - par des frais de commission d'agence liés à la préemption du 2 rue du Maréchal Joffre (WOK) en 2024
  - des frais de notaire plus élevés que prévus.
  
- **Frais financiers** : +277K€ par rapport à 2022. Cela s'explique par des taux d'emprunts plus élevés qu'en 2022 et notamment liés au contexte économique et politique. Alors qu'il était envisagé en 2022 d'emprunter 6M€ à partir de 2025 à un taux de 2%, il est envisagé aujourd'hui d'emprunter 3.8M€ à un taux de 3.8% (taux à consolider).



▪ **RECETTES**

RECETTES HT	Dernier bilan approuvé 14/07/1905	BILAN Cumulé Au 31/12/2022	Année N+3 2 023	BILAN Cumulé Au 31/12/2023	Année N+4 2024	Année N+5 2025	Année N+6 2026	Année N+7 2027	Année N+8 2028	Année N+9 2029	Année N+10 2030	Total échéancier	% avancée au 31/12/2023
<b>CESSIONS</b>	12 306 k€	+2 560 k€	+648 k€	+3 208 k€	1 088 k€	2 015 k€	1 800 k€	2 083 k€	1 598 k€	787 k€	-44 k€	12 536 k€	26%
<b>Participations &amp; Subventions</b>	15 720 k€	+3 087 k€	+1 726 k€	+4 813 k€	1 420 k€	1 556 k€	3 903 k€	1 552 k€	1 528 k€	950 k€	223 k€	15 945 k€	30%
Participation pour équipements publics	2 370 k€						2 370 k€					2 370 k€	38%
Participation d'équilibre	11 500 k€	+2 843 k€	+1 567 k€	+4 410 k€	1 278 k€	1 278 k€	1 278 k€	1 278 k€	1 278 k€	700 k€		11 500 k€	19%
Subventions (ANAH, RHI-THIROR), fonds friche)	1 850 k€	+244 k€	+159 k€	+403 k€	142 k€	278 k€	255 k€	274 k€	250 k€	250 k€	223 k€	2 075 k€	
<b>Produits annexes</b>	330 k€	+43 k€	+42 k€	+85 k€	39 k€	34 k€	64 k€	55 k€	34 k€	19 k€		330 k€	26%
<b>TOTAL RECETTES HT</b>	28 357 k€	+5 690 k€	+2 416 k€	+8 106 k€	2 547 k€	3 605 k€	5 767 k€	3 690 k€	3 160 k€	1 756 k€	179 k€	28 811 k€	28%
TVA collectée		+275 k€	+161 k€		252 k€	464 k€	896 k€	481 k€	375 k€	210 k€	36 k€	3 151 k€	
<b>TOTAL RECETTES TTC</b>	28 357 k€	+5 965 k€	+2 577 k€	+8 543 k€	2 799 k€	4 069 k€	6 664 k€	4 171 k€	3 535 k€	1 966 k€	215 k€	31 962 k€	27%

## 7. SUIVI DU MARCHÉ ET DES REFERENCES DE PRIX

Seule la commune de Pau fera l'objet d'une analyse détaillée puisque la commune de Pau concentre 77% des transactions.

### A. ANALYSE DES DIA

Depuis le démarrage de la première concession d'aménagement en 2010 et dans la continuité de celle engagée en 2020, la SIAB bénéficie d'une délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'ensemble du périmètre de la concession.

A ce titre, elle effectue un suivi régulier des ventes immobilières par le biais du traitement des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). L'analyse régulière de ces dernières a pour objectif de mettre en évidence les grandes orientations en termes de mutations immobilières et de murs commerciaux. Différentes thématiques sont traitées : le volume de ventes, la typologie des biens, le prix et l'état des biens.

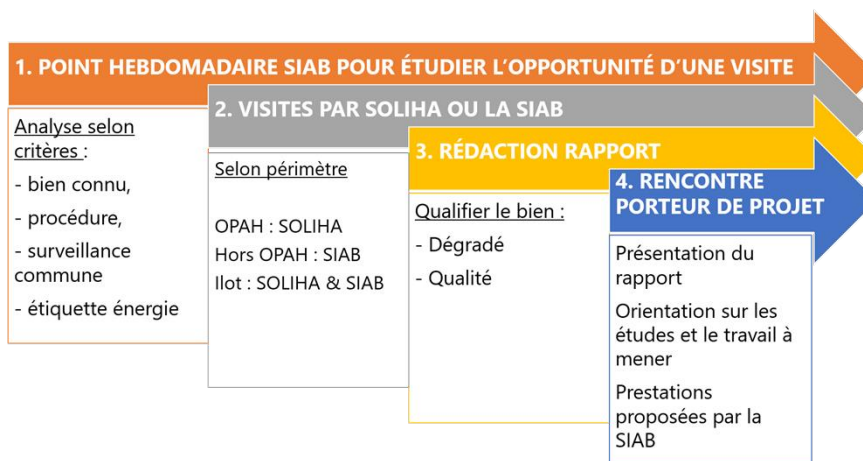
Pour rappel, les biens sont qualifiés selon la manière suivante :

ÉTAT*	€/M <sup>2</sup>
A DÉMOLIR	<400€
TRES DÉGRADÉ	Entre 400€ et 599€
DÉGRADÉ	Entre 600 et 999€
QUALITÉ	> 1000€

\* Cette méthode d'analyse et de qualification des biens est susceptible d'évoluer au fil des DIA reçues et des biens visités.

Les biens identifiés comme, a minima, « dégradé » sont visités par la SIAB et/ou par SOLIHA, selon le périmètre dans lequel le bien se situe. Cette visite technique donne lieu à un rapport qui identifie les principaux dysfonctionnements du bâti (structurels, sanitaires, sécurité, ...). Un rendez-vous avec l'acquéreur est par la suite organisé afin d'encadrer ce dernier sur son projet de rénovation en lui prescrivant des conseils mais également ses obligations en tant que propriétaire occupant ou bailleur.

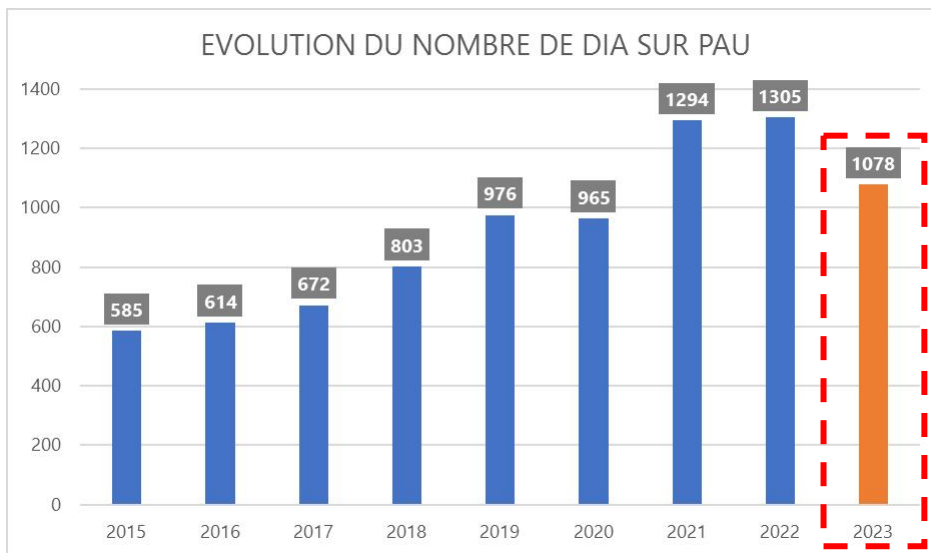
### SYNTHESE DU SCHEMA D'INTERVENTION SIAB :



### NOMBRE DE VENTES

Le nombre de DIA, tous types confondus (appartements, immeubles, locaux commerciaux, ...) est en constante augmentation depuis 2015 sur la commune de Pau (+123% entre 2015 et 2022). A noter une reprise importante des transactions sur le centre-ville de Pau depuis 2020 (post Covid) avec près de 1.294 DIA en 2021 et 1.305 en 2022.

Cependant, nous notons une baisse importante du volume de DIA en 2023, -17.4%, par rapport à l'année 2022. Cela s'explique grandement par le fait que les taux d'intérêt ont beaucoup augmenté au cours des derniers mois tout comme l'inflation.

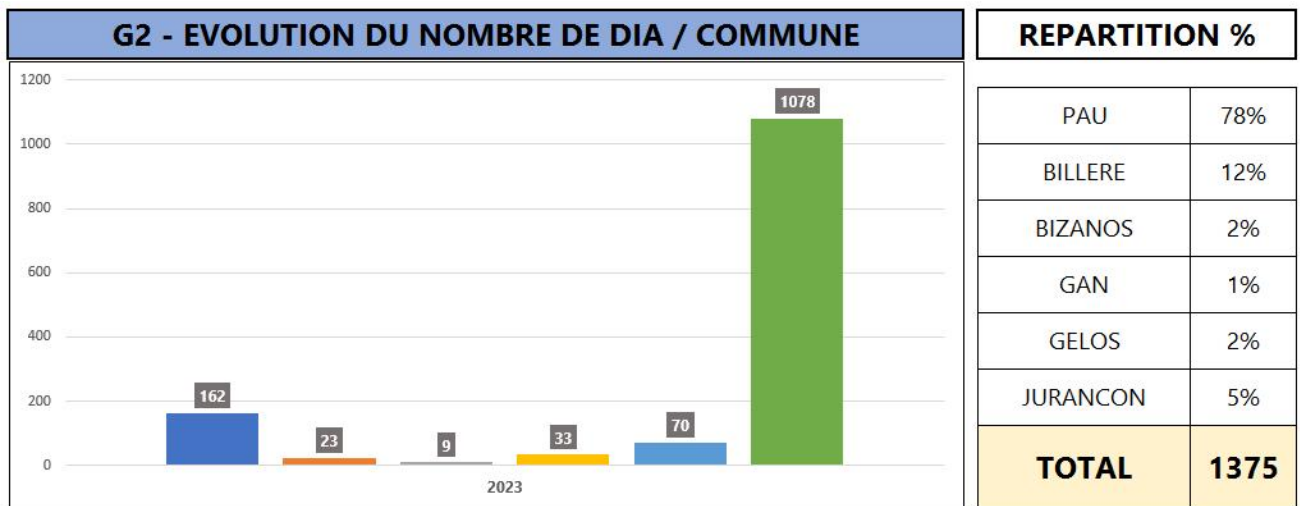


A titre d'information, le volume de DIA traité par la SIAB sur son périmètre d'intervention représente **70% du volume de DIA** de la commune.

On remarque néanmoins que bien que le volume de DIA ait augmenté au cours de l'année passée, le taux d'accompagnement de la SIAB a légèrement augmenté par rapport aux années précédentes :

ANNÉE	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre DIA PAU	1.380	1.609	1.381	1.955	1.929	1.548
Nombre DIA SIAB	803	976	965	1.294	1.307	1.078
Part SIAB (en %)	<b>58%</b>	<b>60%</b> ↑	<b>70%</b> ↑	<b>66%</b> ↓	<b>68%</b> ↑	<b>70%</b> ↑

De plus, l'élargissement du périmètre de la nouvelle concession a permis à la SIAB de traiter 1.375 DIA dont 78% uniquement sur Pau.



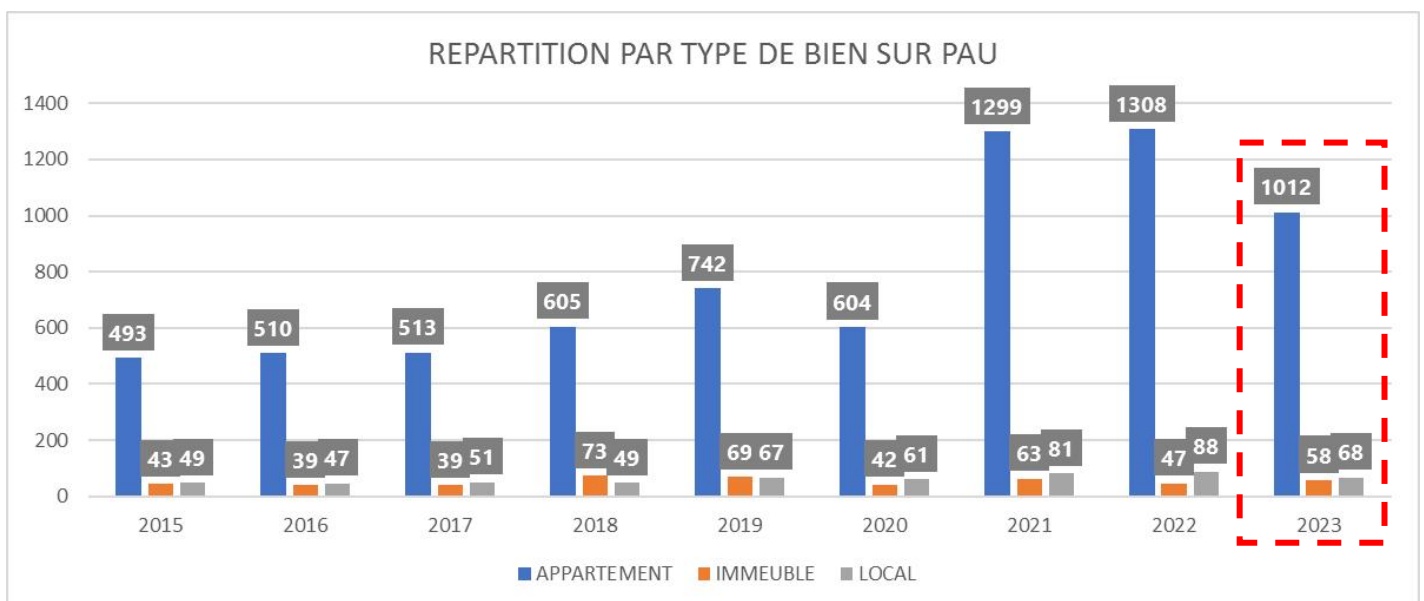
### RÉPARTITION DES BIENS VENDUS

La répartition des biens d'une année à l'autre est relativement stable avec une prépondérance pour les DIA liées aux appartements. Ceux-ci représentent annuellement plus de **74% des transactions**, soit 1 vente sur 4, dans le périmètre de la concession en 2023.

Le volume de transaction lié aux ventes d'immeubles représente 4% des transactions et celui des locaux commerciaux représente 5%.

Le volume de transaction pour les types de bien mentionnés ci-dessous a beaucoup évolué par rapport à l'année 2022 :

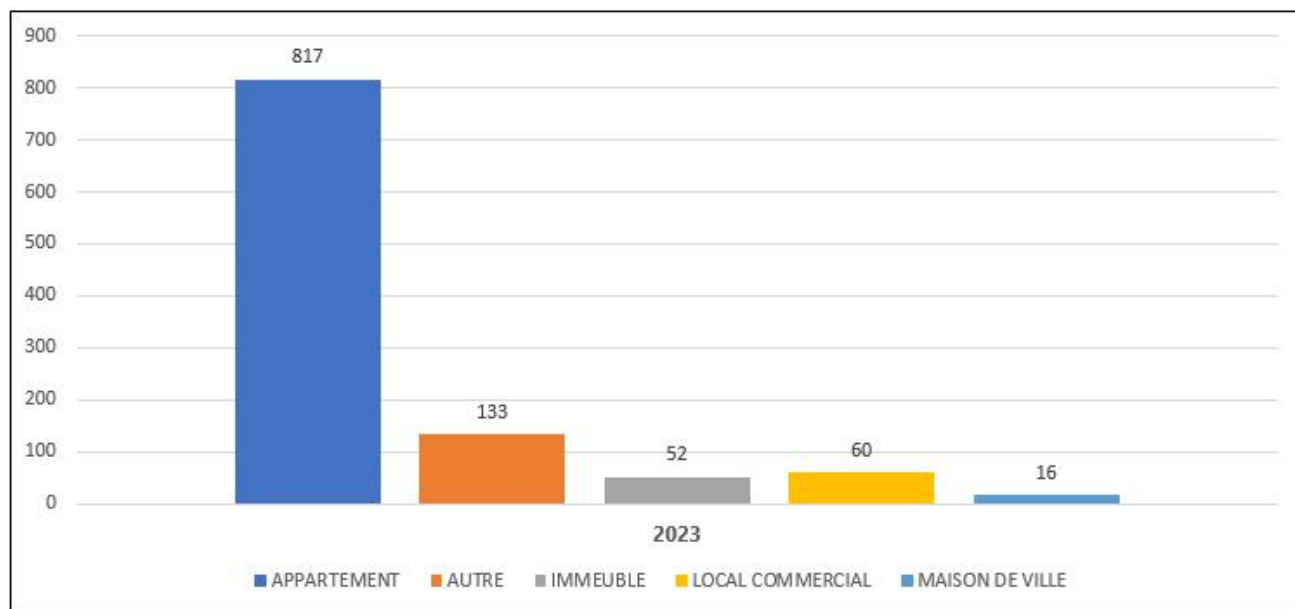
- Appartements : -23% (-296)
- Immeubles : +23% (+11)
- Locaux commerciaux : -23% (-20)





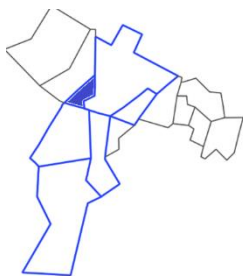
En 2023, la part d'immeubles est environ 3 fois plus élevée que celle des maisons de ville avec respectivement, 52 et 16 biens :

- 90% des immeubles sont situés dans le périmètre palois de la concession (52 sur 58),
- Alors que 81% des maisons individuelles sont situées dans les périmètres des communes autour de Pau.



**Concernant les autres communes du périmètre de la concession et les évolutions par rapport à l'année précédente :**

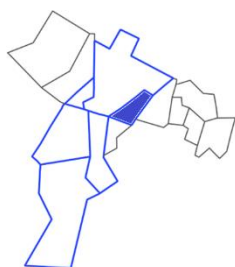
**BILLERE**



	2021	2022	2023	% EVOLUTION ANNEE N-1
Appartements	200	196	125	-36
Immeubles	3	1	1	=
Locaux comm.	2	6	4	-33
Maisons de ville	26	24	25	+4
Autre	26	27	7	-74

Billere, commune la plus active en terme de vente dans le cœur d'agglomération après Pau, accuse une baisse significative de vente d'appartements (-36% par rapport à 2022).

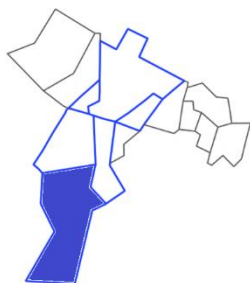
**BIZANOS**



	2021	2022	2023	% EVOLUTION ANNEE N-1
Appartements	15	23	12	-48
Immeubles	2	1	1	=
Locaux comm.	1	3	1	-33
Maisons de ville	0	8	5	-37
Autre	5	2	4	+100

Le volume de vente sur la commune de Bizanos reste relativement stable, il n'y pas d'évolution majeure si ce n'est sur les appartements.

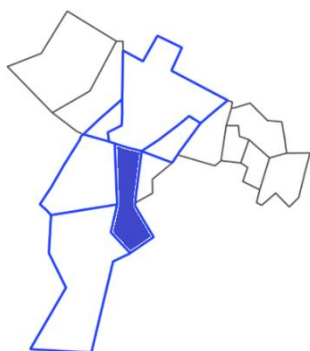
### **GAN**



	2021	2022	2023	% EVOLUTION ANNEE N-1
Appartements	1	4	1	-75
Immeubles	0	1	0	-100
Locaux comm.	0	0	0	=
Maisons de ville	1	3	6	+100
Autre	0	0	2	+100

Le cœur de la commune de Gan est peu dynamique avec un faible volume de vente de manière générale, et ce, quelque soit le produit.

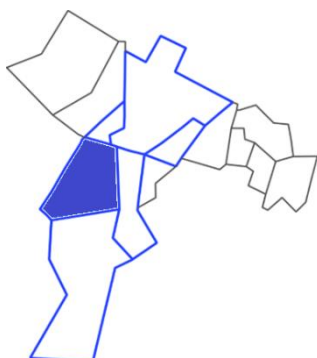
### **GELOS**



	2021	2022	2023	% EVOLUTION ANNEE N-1
Appartements	22	14	15	+7
Immeubles	2	1	2	+100
Locaux comm.	2	1	1	=
Maisons de ville	15	18	12	-33
Autre	8	6	3	-50

Le volume de transactions sur la commune de Gelos n'évolue que très peu sur les dernières années.

### **JURANCON**



	2021	2022	2023	% EVOLUTION ANNEE N-1
Appartements	29	23	42	+82
Immeubles	1	1	2	+100
Locaux comm.	1	2	2	=
Maisons de ville	11	14	17	+21
Autre	14	10	7	-30

La commune de Jurançon est parmi l'une des plus actives en 2023 avec un net rebond des transactions notamment sur les appartements et maisons de ville.

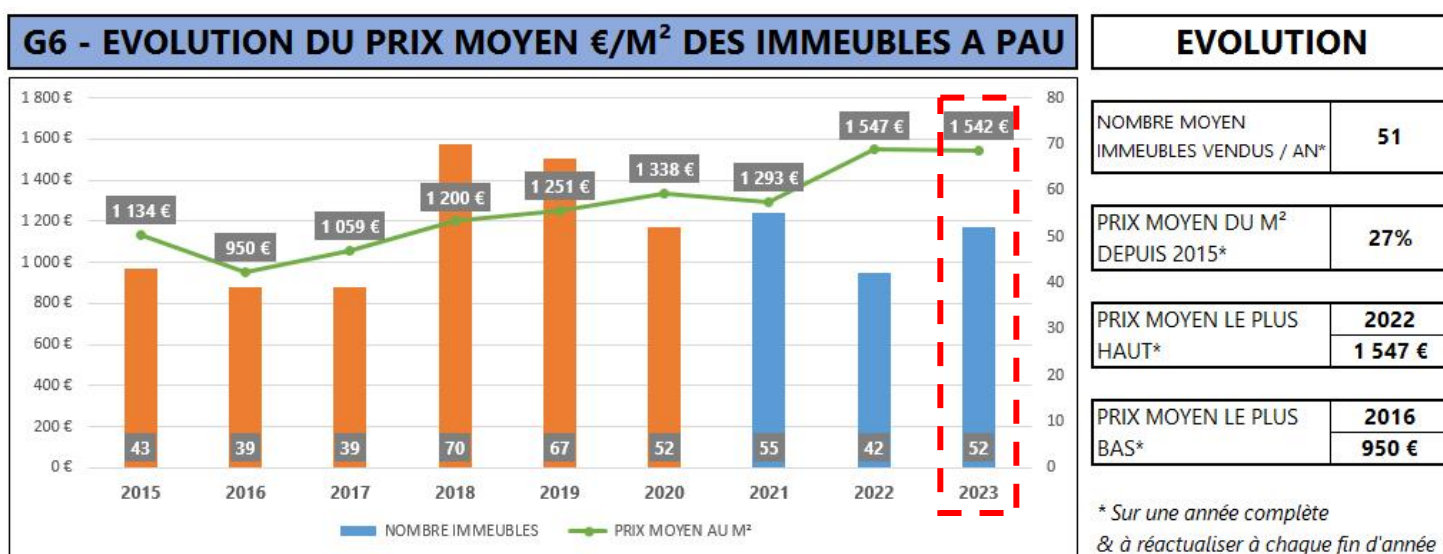
## VENTE D'IMMEUBLES

Le prix moyen du m<sup>2</sup> a fortement évolué entre 2016 (950€/m<sup>2</sup>) et 2021 (1.293€/m<sup>2</sup>), soit une hausse de près de 35% en 5 ans, ce qui traduit une part plus importante de biens rénovés et/ou de qualité patrimoniale à la vente.

Le nombre d'immeubles vendus dans le périmètre de la concession à Pau entre 2021 et 2022 a diminué d'environ 25%. Malgré cette baisse significative, le prix moyen au m<sup>2</sup> a fortement augmenté, passant de 1.293€ en 2021 à 1.547€ en 2022, soit une augmentation de près de 20%. La tendance observée depuis 2016 se poursuit donc encore en 2022.

Bien que le nombre de transactions en 2022 se rapproche des niveaux de 2015-2017, le prix au m<sup>2</sup> en constante hausse confirme l'attractivité pour le centre ancien observée depuis quelques années déjà, ainsi que l'augmentation du nombre d'investisseurs et opérateurs intéressés par le centre-ville de Pau.

En 2023, ce sont 52 immeubles qui se sont vendus pour un prix moyen au m<sup>2</sup> de 1.542€.



Parmi les immeubles vendus en 2023, 35 sont de qualité patrimoniale avec un prix moyen de 1.913€/m<sup>2</sup> (en hausse de près de 150€/m<sup>2</sup> par rapport à 2022, 1.776€/m<sup>2</sup>).

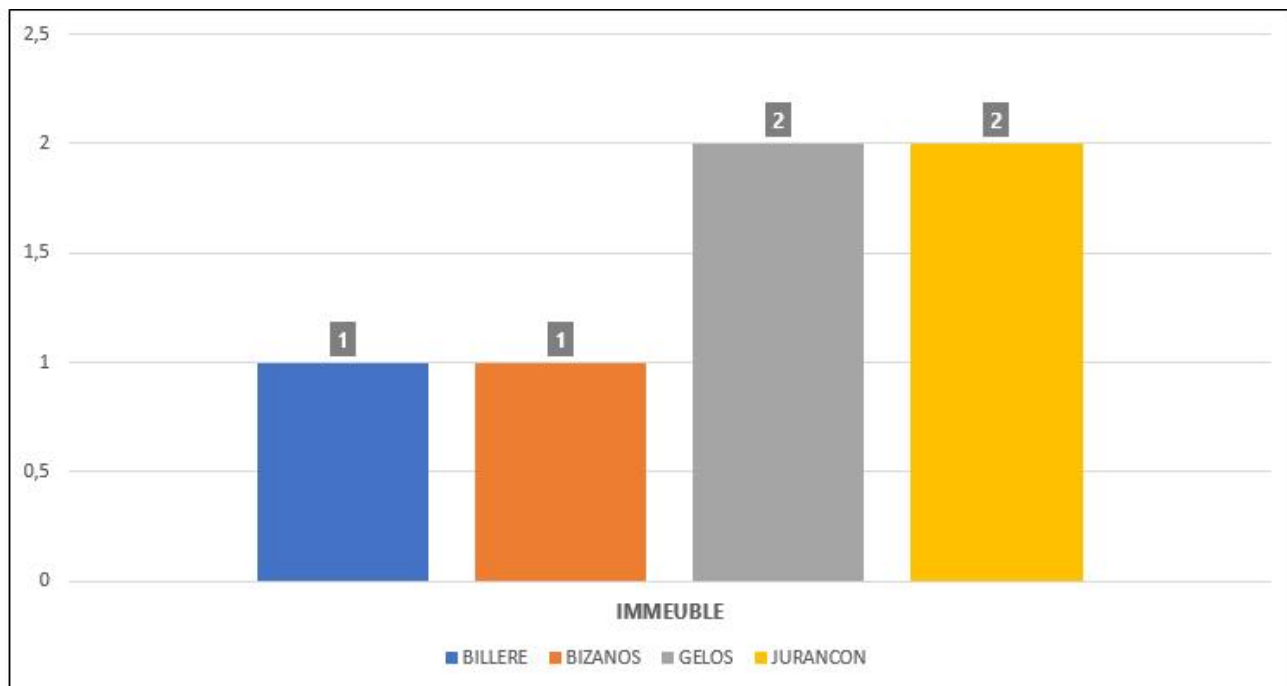
Seulement 3 biens très dégradés ont fait l'objet d'une transaction, ce qui indique que le marché immobilier palois en centre-ancien propose davantage de biens rénovés et/ou de qualité. Cela peut également indiquer que les biens dégradés font moins l'objet de mise en vente par les propriétaires qui ne peuvent assumer les travaux de réhabilitation.

Il subsiste néanmoins des biens « dégradés » voire « très dégradés », d'où le recours à des procédures plus coercitives comme les opérations de restauration immobilière (DUP).

### **Concernant les autres communes du périmètre de la concession :**

Le volume d'immeubles en 2023 ayant fait l'objet d'une transaction hors Pau est relativement faible. Il représente seulement 10% sur tout le périmètre de la concession.

Le prix de cession moyen au m<sup>2</sup> sur Bizanos et Jurançon est inférieur ou égal à 1.000€ du m<sup>2</sup>, ce qui indique que les biens vendus sont peu qualitatifs. En revanche, le prix moyen de cession au m<sup>2</sup> sur Billere et Gelos est supérieur à 1.900€ / m<sup>2</sup>.



**Cette analyse ne saurait être représentative des marchés du fait du peu d'immeubles vendus sur chacune des communes présentes sur le graphique ci-dessus.**



## B. BILAN

L'attractivité croissante du centre-ville de Pau, couplée à des taux d'intérêts toujours très bas avant 2022 peut expliquer l'augmentation du nombre de transactions immobilières au cours des dernières années.

Ces ventes doivent permettre la réhabilitation de nombreux logements et contribuer à attirer de nouveaux ménages en ville. Les chiffres sont donc encourageants.

Bien que nous ne disposions pas du recul nécessaire pour mesurer l'impact de la crise sanitaire liée à la COVID-19, d'une manière générale, l'année 2021 a amorcé la sortie de crise et a confirmé une reprise économique importante.

Le nombre de transactions n'a finalement que peu augmenté voire diminuer dans certains cas et ce, quel que soit le type de bien (appartements, locaux, ...). Le prix moyen au m<sup>2</sup> sur les appartements, les locaux commerciaux et les immeubles a augmenté, lui, de manière significative.

Cependant, alors que la crise sanitaire semble derrière nous, l'année 2022 s'est vue marquée d'une part, par le début d'un conflit militaire et économique en Europe de l'Est. Cette guerre a, à ce jour, un fort impact sur l'économie mondiale et sur les capacités financières des opérateurs (particuliers ou professionnels) et entreprises du bâtiment à réaliser des projets.

Et d'autre part, en parallèle d'une inflation en France en forte hausse, l'augmentation radicale des taux d'intérêt (jusqu'à x5) au cours des derniers mois a fortement impacté les mutations immobilières comme nous le voyons à travers la baisse du volume de DIA en 2023 (-17.4%, par rapport à l'année 2022).

Ces éléments macro-économiques ont donc un effet négatif important sur le marché immobilier national et palois.

## 8. ORIENTATIONS A COURT ET MOYEN TERMES

### ▪ **RÉFLEXION SUR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE NOUVELLE DUP**

La SIAB étudie actuellement l'opportunité de mettre en place une DUP 6, dite multi-sites, sur plusieurs communes du périmètre de la concession. Elle durera jusqu'à la fin de la concession, en 2030.

En effet, un certain nombre d'immeubles de Pau issus des DUP 1 et 2, caduques aujourd'hui, n'ont pas fait l'objet d'actions ou de travaux de la part des propriétaires. Ils pourraient faire l'objet d'une nouvelle DUP.

Concernant les autres communes, les visites et échanges avec les élus ont permis de repérer des biens qui pourraient intégrer cette demande de DUP, notamment sur les communes de Billère et Bizanos.

La nouvelle campagne de DUP devrait être opérationnelle début 2025.

### ▪ **PROSPECTION, ETUDE D'ILOTS ET ACQUISITIONS A VENIR**

La SIAB s'est engagée à conduire une veille foncière active dès le démarrage de l'opération pour repérer en amont les opportunités de foncier nécessaire à la réalisation des objectifs de la concession.

En complément de cette veille active, elle participera au développement et à la mise en place d'un observatoire du marché immobilier et de la vacance, en partenariat avec la CAPBP et l'Agence d'Urbanisme Atlantique Pyrénées (AUDAP). Cet outil, couplé aux outils de suivi développés pour la concession, permettra à la SIAB de mener une prospection plus précise sur les biens présentant une opportunité.

De plus, l'étude sur la vacance menée conjointement avec les services de l'agglomération doit permettre d'identifier des immeubles vacants mais également des périmètres de futurs ilots.

### ▪ **OUTILS DE COMMUNICATION**

Plaquette à destination des investisseurs : afin d'améliorer la communication avec les porteurs de projet privés accompagnés (PPA), une plaquette de présentation des outils et de l'assistance de la SIAB est en cours de préparation. Elle sera distribuée à partir de 2024.

Le site Internet sera également mis à jour plus régulièrement.

### ▪ **CRISE FINANCIERE**

Dans le cadre de la réalisation des opérations de réhabilitation ou de construction neuve de la concession d'aménagement, la SIAB est particulièrement vigilante sur l'évaluation des coûts et leur intégration dans les études de faisabilité.

En effet, les tendances à la hausse de nombreuses matières premières et matériaux entraînent des difficultés majeures d'équilibre des opérations et, par conséquent, de la remise sur le marché des biens.

# LA SOCIÉTÉ IMMOBILIERE ET D'AMÉNAGEMENT DU BÉARN

Spécialisée dans le montage de projets immobiliers complexes, la SIAB (Société Immobilière et d'Aménagement du Béarn), est chargée de piloter des projets de revitalisation de centre-ville en zone urbaine. Son objectif est de contribuer au développement du territoire en favorisant sa promotion auprès de publics spécifiques, qu'ils soient publics ou privés.

L'ambition est triple :

- Répondre à la demande des habitants pour un cadre de vie de qualité durable et attractif grâce à la création d'équipements de proximité, l'aménagement d'espaces publics et la mise en valeur du patrimoine.
- Réactiver et diversifier le marché du logement par la réhabilitation du parc de logements inconfortables ou obsolètes, par des constructions neuves, et par la remise sur le marché de locaux vacants.
- Revitaliser le commerce et l'artisanat par une mise en relation de l'offre et de la demande et le déblocage et l'adaptation des locaux vacants

Nous intervenons sur les multiples enjeux propres au renouvellement urbain, en concertation permanente avec les acteurs et les décideurs. Nous encourageons les porteurs de projets privés par le biais de politiques incitatives. Nous accompagnons la mise à disposition de logements, l'offre de transports et le renouveau commercial de différents sites. La redynamisation commerciale participe à l'animation du quartier et la requalification des espaces publics dégradés permet un traitement global.

La SIAB joue un rôle d'ensemblier et d'intégrateur, au service d'une politique de projet cohérente.

La SIAB est une filiale de Pau Béarn Habitat et de la SEPA, dédiée au renouvellement urbain, qui a pour objectif de répondre de la meilleure façon possible à des projets immobiliers complexes conduits par des acteurs publics ou privés.



## CONTACT

19 rue Maréchal Joffre,  
64000 PAU

05 59 83 84 84

Retrouvez-vous sur

[Siab.fr](http://Siab.fr)

