



PYRÉNÉES ECO

Spécial immobilier



2025

La République
des Pyrénées

SUD
OUEST

Supplément aux journaux de La République des Pyrénées, Sud Ouest et de l'Eclair des Pyrénées - Ne peut être vendu séparément

L'ÉCLAIR
PYRÉNÉES



Rodolphe Martin

Après des années compliquées, le marché de l'immobilier confirme son redressement dans les Pyrénées-Atlantiques. L'arrivée de nouveaux outils, comme l'élargissement du prêt à taux zéro, a remis du baume au cœur de la filière. Mais les professionnels doivent avant tout faire preuve d'agilité et d'adaptation car rien n'est encore acquis dans ce secteur en mutation permanente. **12 pages spéciales.**

LA
CONFÉRENCE

DE l'Immobilier 2025

En ligne dès demain !

Trois tables rondes animées
par les journalistes des rédactions
de Pyrénées Presse, Sud Ouest,
et Eric Dournès

La République
des Pyrénées

SUD
OUEST

L'ÉCLAIR

Retrouvez dès le 23 mai les vidéos des tables rondes sur
www.sudouest.fr/pau
www.larepubliquedespyrenees.fr

1^{re}
Table
ronde

Le marché immobilier neuf
et ancien : état des lieux
et perspectives

2^e
Table
ronde

Restructuration et production
énergétique : l'immobilier
professionnel en mutation

3^e
Table
ronde

Production immobilière :
les enjeux de demain
pour notre territoire



ÉDITO

**ERIC NORMAND**
Chef de rédaction**La reprise
en pente douce**

Ces cinq dernières années, le marché immobilier a pris des airs de routes pyrénéennes, alternant les montées et descentes.

A la période de glaciation liée à la pandémie de Covid, ont succédé des millésimes que les professionnels qualifiaient eux-mêmes «d'euphoriques», avant d'être collectivement percutés par une sévère correction, corollaire pour la majorité d'entre eux d'une rude baisse d'activité. Et en 2025 alors, quelle conjoncture pour le marché du logement dans les Pyrénées-Atlantiques? Pour cette nouvelle édition de ce «Pyrénées Eco, spécial immobilier», conçu par les équipes rédactionnelles de La République des Pyrénées, l'Eclair et Sud-Ouest, nous avons interrogé cette année 13 professionnels du secteur, représentatifs de l'ensemble de la chaîne de l'immobilier.

Si des nuances existent bien évidemment dans les analyses, le ton est désormais plutôt à l'optimisme. Sans qu'elle soit très marquée, la reprise de l'activité apparaît désormais bien réelle, soutenue par de nouvelles mesures réglementaires comme l'élargissement du prêt à taux zéro. Ce qui ne signifie pas que tout soit désormais devenu rose, des freins à une reprise plus tonique restent encore à lever.

RÉALISÉ PAR**Coordination**

Eric Normand.

Rédaction

Marie Berthoumieu, Gaëlle Couderc, Emmanuelle Lapeyre, Eric Normand, Pierre Sabathié, Pierre Vincent.

« La pierre est de plus en plus une valeur refuge »

Notaire à Pau, Sandra Massip décrypte, pour la chambre interdépartementale des notaires, qui rayonne sur les Pyrénées-Atlantiques, les Hautes-Pyrénées et les Landes, les dernières tendances du marché.

INTERVIEW

**Sandra Massip**
Notaire à Pau

L'an passé, vous constatiez un petit frémissement pour un marché immobilier local qui sortait alors d'un gros ralentissement. 12 mois plus tard, est-ce que la reprise s'est confirmée ?

Cela s'est confirmé. On note une hausse des transactions. Nous avons beaucoup plus de dossiers dans nos études, beaucoup d'actes qui se finalisent alors qu'avant, nous avions plus de casse entre l'avant-contrat et l'acte définitif. Cela n'allait pas forcément au bout. Là, les dossiers sont quand même plus sûrs et plus nombreux. Tous les notaires sentent qu'il y a une augmentation de masse de travail. Et malgré l'augmentation d'une taxe (lire ci-contre), les nouveaux dossiers continuent à affluer.

Ce constat est valable pour vous qui travaillez à Pau comme sur l'ensemble du périmètre de la chambre ?

Il y a quelques difficultés au Pays basque, liées à la réforme pour les locations saisonnières (NDLR : le règlement de compensation, mis en place par la Communauté d'agglomération Pays basque). On constate une baisse d'activité par rapport à ça puisqu'il n'y a plus du tout le même rendement sur les biens. C'est-à-dire que les investis-

seurs, ceux qui voulaient faire de la location saisonnière, sont désormais freinés puisqu'ils doivent fournir un logement équivalent si ils veulent faire du saisonnier. Le marché des Hautes-Pyrénées est également un peu plus faible.

Et le Béarn se tient bien donc ?

Oui, chez nous ça se tient bien parce que les prix ne se sont jamais envolés comme au Pays basque. Les prix sont restés assez stables et nous n'avons pas non plus ces contraintes liées à la location. Donc cela permet une hausse d'activité.

Est-ce que la baisse des taux d'intérêt, qui sont autour de 3 actuellement mais qui étaient à 4 il y a un peu plus d'un an, a été le levier décisif pour cette reprise ?

Complètement. C'est vrai que pour les clients, le taux d'intérêt est un élément essentiel. Quand ils sont élevés, cela peut représenter des coûts supplémentaires importants pour un dossier. Donc la baisse des taux a évidemment été essentielle pour la reprise.

Qui sont les acquéreurs aujourd'hui ? Y a-t-il un profil type qui se dégage ou est-ce très varié ?

C'est très hétéroclite. Nous avons par exemple toute une frange de la population, proche de la retraite, qui souhaite changer de région, se rapprocher des enfants... Nous avons aussi ceux qui avaient une maison trop grande et qui vont se rapprocher du centre-ville, en achetant un

appartement qui réclame moins d'entretien du jardin... Nous avons évidemment toujours les profils de primo-accédants, des jeunes couples. Nous avons aussi les familles recomposées. Et enfin, des clients qui se lancent dans l'investissement locatif et qui voient la pierre comme un refuge. Cela devient une sorte d'épargne.

Quels sont les biens les plus recherchés aujourd'hui ?

Maison comme appartement sont autant recherchés l'un que l'autre, et plutôt dans l'ancien. Par contre, on constate du changement sur les biens aux prix élevés. C'est dire que sur les appartements, les maisons, ça se tient jusqu'à 300, 400 000 euros. Dès qu'on atteint du 500 ou 600 000, il y a beaucoup moins de signaturés.

L'élargissement du prêt à taux zéro, décidé dans la loi de finances, va-t-il être un nouvel accélérateur pour le marché ?

Oui, les clients, ce qu'ils recherchent, c'est de pouvoir boucler leur dossier. Donc les baisses de taux et l'élargissement du prêt à taux zéro, c'est évident que ça va rebooster le marché. Comme d'ailleurs, tout ce qui est lié à la rénovation énergétique. J'ai des clients qui arrivent à avoir 90 % de prise en charge sur de la rénovation. Tout cela booste le marché. Et dans un contexte où avoir des DPE E, F et G devient très délicat, c'est toujours intéressant. Alors bien évidemment, tous les clients ne seront pas éligibles, ou pas dans les mêmes proportions,

mais quoi qu'il arrive, ça aide quand même.

Que pensez-vous de la nouvelle disposition qui exonère les donations aux enfants pour l'acquisition d'un bien ?

C'est pour le neuf et cela peut en effet aider cette filière car le neuf est fortement en difficulté au plan national. On sait que des promoteurs ont dû procéder à des licenciements, avec la hausse des coûts de construction. Un abattement supplémentaire de 100 000 euros, c'est donc toujours bon à prendre.

On parle en ce moment beaucoup de la situation internationale et le marché immobilier fonctionne beaucoup à la psychologie. Comment voyez-vous les prochains mois dans ce contexte ?

Sincèrement, nous sommes incapables de prédire ce qui va se passer. Donc on est vraiment presque au jour le jour dans le notariat en ce moment. Actuellement, j'aurais tendance à dire que en tout cas a minima sur 2025 et peut-être 2026, ça a l'air de bien repartir. La pierre reste quand même toujours une valeur refuge.

Après reste l'inconnu des taux d'intérêt qui peuvent de nouveau repartir à la hausse. Il y a des facteurs que nous ne maîtrisons pas. Mais on va dire que l'incertitude globale joue plutôt pour nous par rapport aux transactions pour la pierre. J'aurais tendance à dire, mais c'est un avis personnel, que pour l'instant c'est plutôt bien parti.

À VENDRE

**12 appartements de standing
du T2 au T5**

Quartier Saint-Joseph à Pau

06 84 27 48 72

Résidence
PARC-CÈDRE



Évolution des prix de l'immobilier en 2024

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Pyrénées-Atlantiques	- 3,2% Prix médian : 177 000 €	- 1,2% Prix médian : 257 200 €
Pau	- 4,3% Prix médian : 109 100 €	- 9,4% Prix médian : 246 100 €
Périphérie paloise	- 3,4% Prix médian : 119 200 €	- 3,4% Prix médian : 262 500 €
Béarn	- 7,8% Prix médian : 69 100 €	- 2% Prix médian : 181 400 €
Littoral basque	- 5,5% Prix médian : 253 700 €	+ 1,5% Prix médian : 621 000 €
Pays basque intérieur	- 8,4% Prix médian : 174 600 €	+ 3,3% Prix médian : 269 500 €

Source : Chambre Interdépartementale des Notaires

Evolution des prix de l'immobilier_mai-2025 © Studio Graphique 121

Ces nouvelles règles du DPE qui influencent le marché immobilier

De nouvelles règles sont applicables en matière de diagnostic de performance énergétique (DPE) et d'audit énergétique depuis le 1^{er} janvier 2025. Le point avec Alexandre Dequidt, gérant associé d'Arliane Diagnostic Immobilier.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) donne des informations sur la consommation d'énergie d'un bien immobilier et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Les logements sont classés de A (le mieux) à G (la moins bonne note), selon leur performance énergétique et climatique et le degré d'émissions de gaz à effet de serre.

Le DPE est obligatoire pour toute vente ou location d'un bien immobilier, à de rares exceptions près (surfaces destinées à être louées moins de 4 mois par an ou logements indépendants de moins de 50 m²) et doit être effectué par un diagnostiqueur certifié. « Quarante à cinquante critères sont pris en compte pour la note de DPE », explique Alexandre Dequidt, gérant associé de la société Arliane Diagnostic Immobilier, basée à Pau, qui effectue tous les diagnostics obligatoires pour la vente des biens immobiliers, dont le DPE.

Sont ainsi pris en compte pour le DPE, entre autres, la déperdition de chaleurs des murs, des plafonds et des fenêtres, selon leurs compositions, orientations et sur quoi ils donnent (extérieur, autre local chauffé ou non...), le moyen de production de chauffage et d'eau chaude, ainsi que les ventilations.

Trop passoires thermiques

Depuis janvier 2025, les biens classés G sont interdits à la location. Ceux classés F le seront en 2028, et les biens classés E pourraient l'être à partir de 2034. Des mesures inscrites dans la loi Climat et Résilience de juillet 2021. « Depuis cette interdiction, beaucoup de propriétaires bailleurs dont le bien est classé G le vendent, car ils n'ont pas toujours les moyens financiers



Les nouvelles règles concernant le DPE ont fait sortir de nombreux logements du marché locatif. DR

d'effectuer les travaux permettant d'isoler le logement », commente Alexandre Dequidt. Ainsi, de nombreuses habitations sortent du parc locatif.

Or, selon les chiffres de l'observatoire national de la rénovation énergétique, publiés en décembre 2024, sur les 30,6 millions de résidences principales que compte la France au 1^{er} janvier 2024 (hors résidences secondaires et logements vacants), le nombre de « passoires énergétiques » (étiquettes F et G du DPE) est estimé à environ 4,2 millions de logements, soit 13,9 % du parc. S'agissant de la vente, tous les biens classés de A à G peuvent faire l'objet d'une transaction. « Mais cela peut être un moyen de négocier le prix d'achat car l'acheteur va devoir faire des travaux pour isoler le logement », souligne Alexandre Dequidt.

Une nouveauté : l'audit énergétique

Autre obligation qui incombe au vendeur, pour certaines maisons individuelles : l'audit énergétique, un état des lieux de la perfor-

mance énergétique et environnementale du bâtiment qui comprend aussi des propositions de travaux permettant d'améliorer le confort thermique et la qualité de l'air. Sont concernées les maisons classées F et G au DPE, et depuis le 1^{er} janvier 2025, également celles classées E. Les bâtiments classés D devront aussi faire l'objet d'un audit énergétique à partir de 2034. La nouvelle disposition entrée en vigueur en janvier a eu un net impact sur le nombre d'audits effectués, partage Alexandre Dequidt. « Je faisais un ou deux audits par mois, aujourd'hui c'est plutôt dix ». Peu de professionnels sont en effet habilités à effectuer ces audits particuliers, qui nécessitent des qualifications complémentaires. Pour changer de classement et avoir un logement moins énergivore, « la première chose à faire est d'isoler les murs et les plafonds », explique le professionnel qui rappelle que 30 % de la déperdition d'énergie provient des plafonds, 20 à 30 % des murs, et seulement 13 % des menuiseries.

Des droits de mutation en augmentation

Gros nuage quand même sur le front de l'activité immobilière basco-béarnaise : l'augmentation des droits de mutations à titre onéreux (DMTO), votée par le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques.

Une augmentation de 4,5 à 5 % de la part départementale en vigueur à partir de ce 1^{er} mai. Concrètement, cela représente une somme de 1 000 euros supplémentaire pour un client lors de l'achat d'un bien de 200 000 euros. De nombreux conseils départementaux ont actionné ce levier, autorisé par le gouvernement, afin de renflouer leurs caisses, les Départements étant les principaux bénéficiaires des DMTO. On note toutefois que le voisin des Hautes-Pyrénées a lui préféré ne pas utiliser ce levier fiscal et ne pas toucher à ce taux.



Getty Images



LA
CONFÉRENCE

DE L'IMMOBILIER 2025

La Direction Habitat & Rénovation Urbaine
de la Communauté d'Agglomération
Pau Béarn Pyrénées partenaire
de la Conférence de l'Immobilier



Chez Orpi Pro, « on assiste à une bascule vers le locatif »

Au sein d'Orpi Pro, basée à Serres-Castet et spécialisée dans le marché professionnel, Alexis Bruggeman décrypte les dernières tendances.

Comment évolue actuellement la demande en immobilier professionnel en Béarn, que ce soit pour les bureaux, les locaux d'activité ou les entrepôts ?

La demande repart nettement, en particulier pour la location de bureaux, de commerces et d'ateliers, notamment dans les secteurs périurbains comme la grande couronne de Pau. En centre-ville, la situation est plus tendue : l'offre de locaux commerciaux ne suffit pas à répondre à la demande. De nombreuses enseignes, notamment des franchises, cherchent à s'implanter, mais peinent à trouver des surfaces en bon état et conformes aux normes ERP. Le marché reste toutefois dyna-

mique, porté aussi par une hausse des projets sur de grandes surfaces, supérieures à 1 000 m², destinées à l'industrie ou à l'artisanat. Ces implantations concernent plusieurs zones, de Lescar à Serres-Castet, et doivent souvent composer avec des problématiques techniques : présence d'amiante, vétusté des toitures ou exigences liées à la solarisation. Ces contraintes entraînent parfois des opérations de restructuration, par exemple pour diviser les volumes existants. Enfin, dans le secteur du stockage et de la logistique, les normes d'entrepôt se durcissent, ce qui rend souvent la construction neuve plus pertinente que la rénova-



La réhabilitation de l'ENSGTI, à Pau, est un projet représentatif de la dynamique actuelle : solarisation, éolien en toiture, isolation par l'extérieur... Orpi Pro

tion, tant en termes de coût que de conformité réglementaire.

Les tensions économiques freinent-elles les projets immobiliers des entreprises locales ?

Pas forcément. Les entreprises locales qui ont besoin de se développer continuent de le faire. Je ne perçois pas de ralentissement majeur lié aux tensions économiques mondiales. Je travaille principalement avec des PME, qui sont moins exposées aux grandes incertitudes internationales. Globalement, on observe une certaine résilience sur le territoire.

Quels profils d'entreprises cherchent aujourd'hui à s'implanter ou à se développer en

Béarn ? Observez-vous des évolutions dans leurs attentes ?

On assiste à une bascule vers le marché locatif, qui offre davantage de flexibilité dans un contexte économique incertain. C'est une tendance apparue depuis la crise du Covid. Dans mon portefeuille, environ 70 % des demandes concernent la location. Les propriétaires l'ont bien compris : ils acceptent plus volontiers de baisser leurs loyers pour s'adapter au marché. À l'inverse, un achat implique un engagement rigide, avec un prêt fixe difficile à renégocier. Ce besoin de souplesse pousse les dirigeants à adapter leurs stratégies immobilières. On voit également des entreprises chercher à mutualiser certains espaces ou à

moduler les surfaces louées selon leur activité.

Quelles sont, selon vous, les priorités pour mieux structurer l'offre d'immobilier d'entreprise en Béarn dans les années à venir ?

L'une des priorités est d'accompagner les entreprises et propriétaires de grandes surfaces face aux exigences de la loi LOM, qui impose l'installation de bornes électriques et la solarisation des bâtiments de plus de 500 m², selon un calendrier réglementaire, à l'horizon 2025-2027. Cela suppose des projets d'autoconsommation, revente ou mix énergétique. Il est essentiel de les accompagner sur ces sujets, notamment en matière de performance énergétique.

Par ailleurs, on observe un vieillissement des chefs d'entreprise, avec un nombre croissant de cessions à venir : entreprises ou fonds de commerce. On note aussi un mouvement d'agrandissement : des petites surfaces qui évoluent vers des configurations plus vastes.

De même, la réhabilitation constitue un enjeu majeur. Il faut savoir redonner vie à l'existant. Nous menons par exemple un projet sur l'ancien Aldi de Serres-Castet (1 000 m²), qui ne demande qu'à être relancé. À Lons, le site d'Agrivision est en cours de transformation. Un ancien entrepôt logistique y accueillera bientôt une salle de sport.

Béarn Pyrénées immo mise sur son indépendance

Revendiquant une «indépendance précieuse», l'agence met en place des outils pour s'adapter aux soubresauts du marché.

Située au cœur de Jurançon, Béarn Pyrénées Immo (BPI64) veut miser sur son ancrage local et son indépendance. Évelyne Barraqué, à la tête d'une équipe de six personnes, souligne aussi l'importance de l'adaptation dans le secteur immobilier. Avec 25 ans d'expérience, elle a racheté l'agence en 2019, après en avoir été responsable sous une franchise paloise. Une agence qui ne se limite d'ailleurs pas à Jurançon, et rayonne sur tout le Béarn, le Pays basque, les Hautes-Pyrénées, et au-delà, bien que le secteur de Jurançon et le sud de Pau soit particulièrement prisés. Spécialisée dans la transaction immobilière, l'agence a également élargi ses services en intégrant une partie dédiée à la location, à la gestion et à la formation interne. «Pour aller plus loin, nous sommes fiers d'avoir lancé notre Conciergerie BPI64. Les clients

sont délestés de toutes les tâches liées à la vente, à l'acquisition ou à la location de leurs biens. BPI agit comme un intermédiaire entre les clients et les différents acteurs qui devront intervenir. C'est pourquoi nous avons établi des partenariats avec divers artisans ou sociétés pour négocier pour vous le prix et les délais d'intervention.» L'agence a également acquis un utilitaire qu'elle prête gratuitement à ses clients vendeurs et acquéreurs afin de les aider dans leur déménagement.

«Nous sommes une agence indépendante, mais nous offrons des services et compétences comparables à ceux d'une agence franchisée. Les grandes enseignes ont leurs propres arguments, tandis que les agences indépendantes revendiquent la proximité avec leurs clients et un meilleur accompagnement individualisé. Tous ces services nous permettent de pallier un ralentissement des ventes» indique la responsable.

Convaincre les vendeurs

En effet, le marché connaît une légère baisse, qui peut s'expliquer par l'incertitude liée aux crises économiques. Évelyne Barraqué note que la psychologie des clients joue un rôle crucial dans



Évelyne Barraqué devant son agence, au cœur de Jurançon. E.N

leurs décisions de ventes et d'achats. Voilà pourquoi Béarn Pyrénées Immo accompagne et conseille ses clients dans la prise de décisions. «Ce sont des services mis en place dans le cadre de son nouveau dispositif « La Conciergerie Immobilière », qui regroupe un ensemble de services indispensables aux transactions immobilières : DPE, banques, artisans, courtiers.»

Pour réussir, il est aussi essentiel de convaincre les vendeurs de ne pas surévaluer leurs biens. «Les acheteurs d'aujourd'hui ont une meilleure connaissance de la va-

leur d'un bien immobilier et recherchent des prix réalistes. Les appartements sans balcon, par exemple, sont moins prisés, tandis que les maisons restent très recherchées, surtout avec l'essor du télétravail.»

L'attractivité du Béarn demeure il est vrai forte, attirant des nouveaux arrivants du Sud-Est et du Nord de la France, en quête d'une meilleure qualité de vie. Même si le marché des grandes maisons avec des budgets supérieurs à 400 000 euros est actuellement atone. Pour faire face à ces défis, Béarn Pyrénées Immo mise sur la

prospection active. Évelyne Barraqué insiste notamment sur l'importance de la curiosité et de l'initiative pour dénicher de nouveaux biens à vendre. «Chez Béarn Pyrénées Immo, nous croyons fermement en l'importance de notre ancrage local et à notre indépendance. Nous essayons de véhiculer ce message, et pour l'instant, cela fonctionne puisque nous sommes toujours là» souligne-t-on au sein de l'équipe de BPI64.

La transmission du savoir est aussi qualifiée de «valeur fondamentale.» «Grâce à mon expérience, j'ai la possibilité de former nos collaborateurs et d'initier les jeunes au métier de l'immobilier. Mon fils Jérémie a intégré l'agence il y a trois ans et se prépare à faire perdurer notre héritage. Dans un avenir proche, il envisage d'ouvrir des antennes BPI 64 sur l'agglomération paloise. Cette démarche s'inscrit dans notre volonté d'inciter nos clients à privilégier le circuit court, même dans le domaine de l'immobilier. En choisissant Béarn Pyrénées Immo, vous optez pour une agence qui connaît parfaitement son territoire et qui s'engage à offrir un service de qualité, tout en soutenant l'économie locale» conclut la responsable.

Axias Habitat s'adapte aux nouvelles demandes

Le promoteur palois fait évoluer ses programmes pour répondre plus efficacement à une demande en mouvement. Et salue les dispositifs inscrits pour le logement neuf dans la dernière loi de finances.

Deux territoires, deux marchés bien distincts. Pour la petite équipe du promoteur Axias Habitat, installé à Pau et qui travaille aussi sur la côte landaise et le Pays basque, il faut savoir jongler entre les clientèles mais aussi, de plus en plus, s'adapter à une demande qui évolue au gré des millésimes.

Exemple pour le programme du Domaine Hazelia, avenue du Béarn à Idron, sur l'ancien site des services techniques de la commune. Ainsi, loin des aspirations à la maison individuelle qui ont prévalu jusqu'en 2022, une nette préférence pour les appartements de type T2 et T3, occupés majoritairement par des personnes seules âgées de 25 à 50 ans, se dessine depuis environ six mois.... Plus de célibataires - selon l'INSEE il serait désormais 18 millions en France - et plus de familles monoparentales participent de cette tendance.

Logements collectifs

« Un changement radical succède donc à une période post-Covid où la demande se concentrait sur de plus grands logements » détaille Julien Pardon, l'un des deux associés qui pilote Axias Habitat, avec Alexandre Bardaji.

Le promoteur a donc révisé les contours de son programme idronnais et les maisons individuelles ont laissé place à deux bâtiments pour du logement collectif. Un nouveau permis de construire a été déposé pour ces logements exposés plein sud avec de grandes terrasses. « Il s'agit de petits collectifs, des copropriétés de neuf logements... » Un produit qui a donc rapidement trouvé son public puisque les travaux de la



Les logements du Domaine Hazelia à Idron dont le chantier doit débuter en septembre. Axias Habitat

première tranche doivent débuter dès le mois de septembre.

Dans le même temps, un autre projet avance bien, celui de la résidence Vénus à Billère. Situé route de Bayonne, sur un axe en cœur de ville qui va être complètement revalorisé et pacifié via le projet Chronobus, la future résidence offrira 12 appartements et deux commerces en pied d'immeuble.

« La commercialisation débutera le mois prochain. C'est un projet très bien placé, avec un accès tout à pied vers le centre-ville, les halles à proximité, les pistes cyclables... » Chez Axias, on est confiant sur la capacité de Vénus à trouver ses futurs occupants. « Il existe une demande à Billère, notamment de la part d'habitants, très attachés à la commune, qui souhaitent y trouver une offre neuve et adopter un mode de vie urbain. Le projet respectera toutes les normes environnementales (RT 2020, pré-câblage pour bornes électriques) et une excellente isolation phonique et



La résidence Vénus va voir le jour en cœur de Billère. Axias Habitat

thermique. » Il s'agit en Béarn des deux projets les plus avancés de Axias Habitat qui travaille toujours sur d'autres dossiers de production de logements, comme à Bizanos ou rue Montaigne dans le nord de Pau. Sur la côte landaise, à Soustons, le promoteur est en phase de livraison d'un programme, « à une clientèle très différente de celle du Béarn puisque ce sont surtout des retraités. » Bref, les voyants sont de nouveau au vert sur les marchés du promoteur. Ce dernier place également

beaucoup d'attentes en deux mesures récentes inscrites dans la loi de finances : l'extension du prêt à taux zéro pour le neuf à l'ensemble du pays (lire ci-contre) et la possibilité aux parents et grands-parents de transmettre 100 000 euros par enfants sans payer de droits de succession pour l'achat d'un logement neuf. De quoi stimuler le marché comme on le confie chez Axias. « Nous avons déjà eu des contacts concrets liés à cette dernière disposition. »

Les nouveautés du prêt à taux zéro

C'est une mesure très appréciée et qui était attendue par toute la filière de l'immobilier. Le 1er avril dernier a vu l'extension du prêt à taux zéro, le fameux PTZ. Prévue dans le projet de loi de finances 2025, cette mesure est pensée pour relancer la construction mais aussi aider les primo-accédants à devenir propriétaire.

Principale nouveauté, le PTZ peut désormais financer tous types de biens neufs (maisons et appartements), sur l'ensemble du territoire, et ce jusqu'au 31 décembre 2027. Un vrai coup de pouce puisque les maisons individuelles neuves étaient auparavant exclues du dispositif, tout comme les appartements neufs en zone dite détendue, comme l'est le Béarn (zone B2). Le dispositif est donc désormais accessible partout, où que soit situé le futur logement.

Plus de ménages

Autre nouveauté, celle des conditions d'attribution. Beaucoup plus de ménages devraient pouvoir en bénéficier afin de concrétiser leur projet immobilier. Notons aussi que certaines banques profitent de cet assouplissement du PTZ pour le coupler à des offres promotionnelles. Objectif, séduire de nouveaux clients.

Cet assouplissement du prêt à taux zéro s'accompagne de la baisse régulière des taux d'intérêt depuis plusieurs mois, grâce notamment à la politique menée par la banque centrale européenne. Au mois d'avril, ces taux s'établissaient autour de 3%, voire moins pour un emprunt de 15 ans. De quoi faciliter l'accès au crédit et accélérer le volume des transactions. Rodolphe Martin



Est-il possible de vivre chez soi tout en étant entouré et accompagné ?

OVÉOLE répond par un grand OUI !

OVEOLE
L'air du bien vivre ensemble



Les résidences Ovéole de l'OFFICE64 de l'Habitat sont conçues pour proposer des logements adaptés aux seniors et aux personnes en situation de handicap et surtout à des prix abordables.

En savoir plus
www.oveole.fr

Capgen lance de nouveaux outils pour la transition énergétique

La filiale Capgen du Crédit Agricole Pyrénées Gascogne est aujourd'hui au cœur de la stratégie bas carbone de la caisse régionale. Hydroélectricité, méthanisation, efficacité énergétique : son champ d'action s'élargit, avec une logique d'investissement et de partenariat.

En 2009, la transition énergétique n'était pas encore un enjeu structurant pour les banques. C'est pourtant à cette date que le Crédit Agricole Pyrénées Gascogne (CAPG) crée Capgen, une filiale dédiée aux énergies renouvelables. L'idée vient du terrain : des clients agriculteurs manifestent leur intérêt pour le photovoltaïque.

Modèle économique reproductible

Le premier projet, une centrale au sol de 9 mégawatts-crête (mWc) à Saint-Clar (Gers), marque les débuts. À l'époque, elle est la plus grande d'Europe lors de son raccordement. Depuis, l'entité a misé sur le photovoltaïque en toiture : des exploitants agricoles ou industriels louent leurs toitures, puis elle y installe ses panneaux et exploite la production sur 30 ans. Le loyer est financé par la vente de l'électricité produite.

« Ce modèle est désormais au cœur de notre activité : il offre de la visibilité aux exploitants et garantit la performance sur la durée », souligne Jean-Paul Mestrot, son directeur général. L'entreprise s'est diversifiée en intégrant six centrales hydroélectriques dans le Sud-Ouest. Elle soutient également des projets de méthanisation, souvent freinés par un manque de fonds propres. Cap-



Capgen mise sur le solaire en louant des toitures aux agriculteurs ou industriels. CAPGEN

gen agit comme investisseur minoritaire auprès de porteurs de projets tiers, tout en gardant un lien étroit avec le territoire. « Notre rôle est d'accélérer le passage à l'acte, en facilitant les financements dans une logique de proximité », résume-t-il encore.

Des compétences locales

Pour piloter ces projets complexes, Capgen s'appuie sur une équipe de 18 personnes, dont une moitié d'ingénieurs. Cette organisation pluridisciplinaire combine expertise technique, ingénierie financière et suivi administratif. « La force de Capgen, c'est cette équipe à taille humaine, capable de maîtriser toutes les étapes d'un projet énergétique, de la conception à l'exploitation », souligne le directeur général. Le capital humain, à la fois technique et ancré dans les réalités locales, est une condition essentielle de l'efficacité de la structure.

Depuis 2024, Capgen a lancé une nouvelle offre centrée sur l'efficacité énergétique, destinée aux professionnels. Le Pack Énergie, proposé à 1 500 euros, donne accès à un diagnostic initial assorti de recommandations concrètes.

Des économies significatives

Ces préconisations – gestes simples, réglages, usages – permettent souvent de réaliser des économies significatives sans investissements lourds. Si besoin, des prestations plus poussées sont proposées, en mobilisant les compétences internes de la filiale ou son réseau de partenaires locaux. Tous les professionnels sont concernés : exploitants agricoles, artisans, PME, collectivités... « La hausse des coûts de l'énergie pousse à agir vite, mais sans toujours savoir par où commencer. Nous apportons des réponses claires, pragmatiques et adaptées à chaque situation », conclut le dirigeant.

Essor garde le cap

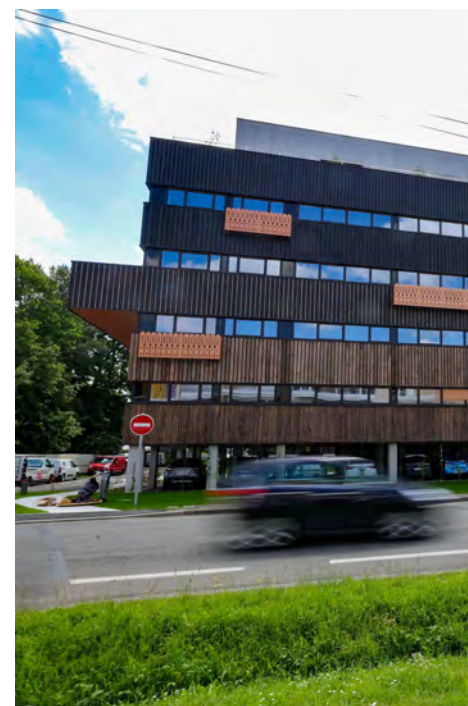
Dans une conjoncture économique complexe, le groupe spécialiste de l'immobilier d'entreprise, valorise sa résilience.

« Nous restons extrêmement impliqués dans le territoire où on suit activement tout ce qui se passe », assure Loubna Louza, la directrice de l'agence paloise d'Essor Développement, sans cacher l'impact de la crise que subit l'immobilier. « C'est compliqué parce que la crise a rayé de la carte des partenaires, notamment les commercialisateurs, dont un privilégié Arthur Loyd, avec lequel nous partageons la tâche. Aujourd'hui en prospection, en recherche de contacts, c'est un surplus de travail important pour nous. » D'autant que le groupe implanté en France en a tiré les conséquences en termes d'emploi, mais « de manière étalée dans le temps et moins massive que chez nos concurrents, insiste la directrice. Notre masse salariale est calibrée pour pouvoir subir des effets d'accordéon ». « La pluralité des métiers du groupe est un atout. Il y a des effets de balancier : telle activité va très bien et permet de lisser les autres. La crise est là, mais notre rempart, c'est l'incarnation de ce groupe ».

Loubna Louza évoque « un territoire qui reste dynamique et intéresse des gens. Plus que jamais, il faut aller chercher un contact, être dans un suivi extrêmement rapproché, bien poser les bases de la réponse aux besoins, avec une implication plus importante de nos équipes et des prospects. »

Des commercialisations à boucler

Parmi les fiertés, Essor vient de livrer l'immeuble de bureaux Biotope, où s'est notamment installé le groupe Arverne. « C'est un OVNI, mais il n'est plus virtuel, se réjouit la responsable. Aujourd'hui, on est les seuls à avoir produit ce



Essor a récemment livré l'immeuble Biotope,

type de projet aussi chouette à Pau, avec le label Biodiversity, cette vêtue en façade de technique japonaise de bois brûlé, la géothermie, un emplacement pour du tertiaire à 10 minutes du centre-ville et de l'autoroute... » Mais il reste 50 % des surfaces à commercialiser, alors qu'un bâtiment jumeau est dans les cartons. « Pour le moment, on ne parle que de la première tranche. Il faut être dans le réalisme et boucler la commercialisation avant d'aller sur le deux. Ce serait indécent, parce que ce n'est pas la fête sur le plan financier, juge la professionnelle. On doit pouvoir attirer des boîtes exogènes ».

Une commercialisation à boucler par ailleurs sur le village artisan de la zone Polaris, au nord de Pau. Là aussi, Essor active tous ses réseaux pour boucler les affaires.

Autre création qui donne le sourire, le bâtiment HQE des équipes d'exploitation de Teréga à Artix. « C'est un petit projet, 600 m², mais on maintient une activité. Et ce sont des boîtes locales qui ont travaillé. Pour nous c'est fondamental de pérenniser des choses sur le

« Notre rôle est d'accélérer le passage à l'acte, en facilitant les financements dans une logique de proximité »



DES LOGEMENTS SUR MESURE POUR VOS COLLABORATEURS

Vous souhaitez apporter des solutions de logement à vos collaborateurs ?
Bouygues Immobilier vous accompagne pour imaginer et réaliser un projet sur mesure, en fonction de vos besoins et de leurs attentes.

- ✓ Améliorez la qualité de vie de vos collaborateurs et facilitez votre recrutement
- ✓ Renforcez votre position en tant qu'acteur du développement du territoire
- ✓ Accroissez votre patrimoine

Pour plus d'informations : Bouygues Immobilier 64-40 • 05 59 57 10 20 • a.dunoye@bouygues-immobilier.com



malgré la crise



sur le boulevard de la Paix. Ascension Torrent

territoire : c'est le sens de ce que l'on fait. »

« Il n'y a pas que de la tension, confie Loubna Louza. Il y a aussi des clients sereins parce qu'ils ont les moyens de financer leur projet. Il y a une recherche de rationalisation, d'optimisation, mais avec une vision de développement ».

Des Rives du gave au centre-ville

Le groupe se concentre sur le développement : « C'est fondamental pour plein de raisons, notamment financières ». Essor a été retenu pour aménager le premier îlot (G3) des Rives du Gave, dans un partenariat avec Sogeprom, filiale de promotion immobilière de la Société générale.

Essor et l'Agglo sont dans une démarche d'urbanisme concerté : « On discute lors d'ateliers tous les 15 jours, on échange. C'est vachement bien », prévient la directrice qui reste discrète sur ce projet mixte. « Il faut que cet îlot ait sa propre dynamique, qu'il vive et qu'il amène les gens à cet endroit ». « Dans la conjoncture actuelle, il faut avoir des partenaires et ce sont les efforts que chacun fait qui

Développer l'offre de soins autour de l'hôpital

Le groupe mise sur l'offre de santé autour de l'hôpital, où elle a déjà bâti un pôle médical, avenue de l'Europe. « On est vraiment dans la périphérie immédiate, pour renforcer la polarité et offrir un service à la population qui va lui éviter d'aller sur la Côte basque ou ailleurs », détaille Loubna Louza. Il y a d'abord la transformation d'une maison en un deuxième pôle médical, boulevard du Cami-Salié, où le taux de pré-commercialisation n'est pas encore suffisant. « L'attentisme touche tout le monde. Mais la prospection est toujours extrêmement active ». De l'autre côté de la rocade, un large terrain « est la seule réserve foncière, à proximité immédiate de l'hôpital. Il y a une vraie cohérence : là, on ne perdra pas d'argent. On cherche des prospects, on est sur la faisabilité ».

permettent de sortir les projets. La guerre en Ukraine, la hausse des coûts, les réglementations environnementales... Ces contraintes qui pèsent sur le métier ne doivent pas nous isoler. C'est un écosystème qu'on alimente. »

Autre gros dossier, le renouveau du centre commercial Bosquet. « Nous partions sur une phase de travaux depuis la place d'Espagne exclusivement, mais c'est un passage pas évident économiquement. Depuis l'annonce du départ des Galeries Lafayette, on planche sur l'intégralité du projet ». Un point au chiffreage, avec une deadline pour lancer le chantier en 2026.

« On réinjecte beaucoup d'argent pour remettre à niveau, on doit le retrouver dans les loyers, pose Loubna Louza. Sauf que dans le marché à Pau, c'est très difficile d'arriver à poser une valeur locative sur ce type d'actif, pour être à la fois attractif et rentable ». Des enseignes sont intéressées, en particulier dans les loisirs, et des occupations éphémères sont à l'étude pour animer la galerie avant le chantier.

Bobion & Joanin, le chaud et le froid décarbonés

L'entreprise de plomberie a su s'adapter à l'évolution des normes environnementales et aux attentes sociétales en matière de décarbonation pour s'imposer comme un spécialiste incontesté du génie climatique et énergétique dans les domaines industriel et tertiaire.

C'est un groupe que le grand public connaît surtout pour ses réalisations en fontainerie, comme le miroir d'eau bordelais ou la place des Nations de Genève. Mais cette activité n'est qu'une facette de l'arc de compétence de Bobion & Joanin, né de l'union en 1983 de deux artisans, le plombier Jean-Pierre Joanin et l'électricien Patrice Bobion. Dès la fin des années 1980, Bobion & Joanin multiplie les chantiers industriels, tertiaires et d'espaces publics sur le Sud-Ouest. Ce positionnement fait encore la spécificité du groupe repris par Jean-Marie Bily en 2008. Avec une particularité, celle d'avoir su s'adapter en permanence au contexte réglementaire en évoluant vers le génie climatique et énergétique.

Des outils de digitalisation

« Notre cœur de métier aujourd'hui porte sur la production de chaud et de froid, le traitement de l'air et la gestion des fluides. Nous intervenons sur les installations dédiées au chauffage, à la climatisation et à la ventilation des bâtiments, tant au niveau des moyens de production que des systèmes de distribution hydraulique ou aéraulique », explique Fabien Haget, directeur de l'agence de Pau. Cette évolution s'inscrit dans un contexte de renforcement des normes environnementales auquel n'échappent pas les secteurs industriels et tertiaires. Entre le « décret tertiaire » de 2019, qui impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments de plus de 1 000 m², et la RE2020 fixant des objectifs de consommation ambitieux, la recherche de performance est devenue un critère majeur pour les clients de Bobion & Joanin.

Pour y répondre, le groupe mise



L'entreprise, dont le siège à Lons, investit de plus en plus le champ des énergies décarbonées.. Bobion & Joanin

sur la digitalisation de ses installations, avec notamment des capteurs de température pour mieux apprécier les besoins de chauffage ou de refroidissement ou des sondes de CO₂ qui permettent de moduler le besoin d'air neuf en fonction du taux d'occupation réel du bâtiment. « Le maître d'ouvrage en 2025 est très sensible à ces sujets et à la maîtrise du coût d'exploitation du bâtiment. D'autre part, les systèmes de production ou de traitement de l'air sont de plus en plus complexes. C'est pourquoi nous avons internalisé nos services d'électricité-régulation et développé nos propres outils de supervision depuis une dizaine d'années. Nous avons été précurseurs de cette démarche et nous continuons à l'affiner avec des outils plus précis, plus connectés, qui assurent le maintien de la performance de nos installations » précise Fabien Haget.

A cet enjeu de réduction de la consommation des bâtiments s'ajoute celui de la décarbonation des énergies. « Il y a aujourd'hui une forte sensibilité à ce sujet, portée par les exigences de RSE et les

programmes de l'Etat comme France 2030. On assiste à un véritable changement de paradigme chez les industriels qui ne raisonnent plus uniquement en coût de consommation mais en impact carbone. »

Des énergies décarbonées

D'où l'engagement de Bobion & Joanin vers des innovations comme le geocooling, ce système de géothermie mixte qui fonctionne déjà comme hiver, ou la récupération et la redistribution d'énergie, par exemple la chaleur issue d'une salle de serveurs ou d'un système de réfrigération. Des solutions qui commencent à se développer, aux côtés du biogaz, de la thermodynamie et de la biomasse déjà mises en œuvre par l'entreprise. Pour Fabien Haget, « l'objectif est de mixer les systèmes afin de garantir la permanence d'une énergie décarbonée ». Un principe mis en œuvre dans chacune des réalisations du groupe béarnais, à l'image de la chaufferie biomasse de l'école Marancy ou du futur pôle Femme-Mère-Enfant de l'hôpital de Pau.

NOUVEAU PROGRAMME

APPARTEMENTS EN BRS *

T2

À PARTIR DE
121 000€

T3

À PARTIR DE
145 000€

T4

À PARTIR DE
175 000€

T5

À PARTIR DE
201 000€

(* Bail Réel Solidaire)



RÉSIDENCE TERRA COTTA - PAU



Membre du
**HABITAT
REUNION**
Le COL
Basé Conscience, Haute Solidarité



06 46 88 95 61

www.acheteraucol.com

Les ambitions du futur programme local de l'habitat de l'agglo de Pau

L'agglomération Pau-Pyrénées met la dernière touche à son programme local de l'habitat (PLH), qui devrait être voté au début de l'été. Un document qui embrasse une variété de thématiques pour que logement rime avec qualité de vie.

C'est un document structurant que les élus de l'agglomération Pau-Pyrénées seront invités à voter fin juin. Le futur Programme local de l'habitat (PLH) devrait s'appliquer sur la période 2026 à 2032, afin de mieux coller au futur mandat municipal. Le précédent, qui a duré huit ans après avoir été prorogé de deux ans, a permis de produire 750 logements nouveaux et 750 réhabilitations. « On est quasiment dans les clous, même si on a eu un peu de retard sur l'accession abordable. Mais on va se rattraper dans le nouveau PLH. Globalement, on a tenu les objectifs » explique Thomas Zellner, le directeur de l'habitat de l'agglomération. Dans le prochain PLH, les objectifs seront un peu supérieurs. Sans être marqué par une seule logique chiffrée. « Ce sera un document qui prendra certaines inflexions, en intégrant d'autres sujets. »

Approche climatique

Explications. « Un PLH, c'est traditionnellement le garant de la mixité sociale, celui aussi de la production immobilière, publique comme privée. En orientant les typologies : des logements plus grands pour les familles, plus petits pour les jeunes. Cela restera comme cela, mais désormais, le PLH sera très imprégné par le plan climat. » Cet autre document planificateur a été voté lors du dernier conseil par les élus communautaires et fixe de grands objectifs pour accélérer la baisse des émissions de CO₂ ou le développement des énergies renouvelables. « Ce qui fait que nous aurons dans notre PLH des consi-



Un exemple de ce que veut encourager l'agglomération de Pau-Pyrénées, la régénération d'îlots, comme ici rue Louis Barthou à Pau. Un site vétuste qui a après son acquisition a été démoli pour permettre la construction, par la Sepa, d'une résidence qui offrira 26 nouveaux logements. Archives PP et E.N

dérations de sobriété foncière, que nous allons privilégier la réhabilitation aux constructions neuves, une mobilisation massive de la vacance, le renforcement des centralités et notamment celle du centre-ville de Pau. La politique de l'habitat sera de plus en plus spatialisée. »

Rapprochement du PLUi

Sans fusionner avec, le PLH a donc vocation à se rapprocher d'un autre document, le PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal), qui a lui pour vocation l'organisation de l'espace. « Tous ces grands documents cadres de l'agglomération doivent être cohérents et se faire écho. Il y a un décroisement. C'est une nouvelle méthode d'approche. On ne parle plus d'un côté de la règle du sol, de l'autre de l'immobilier et enfin d'un autre, des économies d'énergie ou de la végétalisation... Tout est lié. » Sachant que, dans les futures opérations immobilières, le lien avec la mobilité sera de plus en

plus fort. « Quand on fait des logements, on se demande si on est près des centres de service, des écoles, et surtout des transports en commun. »

Exigences sur le neuf

L'objectif reste, avec cette feuille de route, de combattre l'étalement urbain, et in fine d'éviter aux travailleurs d'avoir à parcourir de trop longues distances en voiture individuelle pour gagner chaque matin les zones d'emploi. Pour cela, il faut aussi que les logements produits soient de qualité, avec notamment une présence d'extérieurs dans les biens livrés. « Nous avons dans le PLUi depuis un an une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) qui s'appelle OAP Qualité d'habiter, dans laquelle on est plus prescriptif que nous ne l'avons jamais été sur la production neuve. Par exemple, les appartements ne peuvent pas faire moins de 2,50 m de hauteur de plafond. Et si possible, il faut un élément extérieur... Si on ne

propose pas cela dans le collectif, nous ne serons pas concurrentiels par rapport à l'individuel. Et les gens partiront à l'extérieur et seront dépendants de la voiture. Nous voulons rompre cette logique. Que le logement attractif en coeur de ville soit une alternative crédible à la maison individuelle. »

Production par commune

Pour autant, le futur PLH gardera la vocation de fixer des objectifs communaux de production de logements. « Cela reste le socle de base. La production en détail par commune, par type de population, déclinée en construction, réhabilitation ou mobilisation de la vacance. Il y aura toujours cela. Mais on ouvre à la gestion du sol, à la cohabitation avec les milieux naturels... » Ce dessein ne signifie pas la fin des constructions neuves. « Il y aura encore du neuf, à minima dans les dents creuses. Il reste des poches que l'on peut artificialiser. Ensuite, la construction neuve n'est pas forcément corrélée à l'étalement urbain. Par exemple, l'îlot Navarrot en centre-ville de Pau, c'est de la construction neuve sur un site qui a été démoli car très dégradé. C'est ce qu'on appelle la régénération. Ce peut être aussi sur d'anciennes friches. C'est aussi un défi pour demain. Faire du neuf sur des terrains déjà artificialisés. »

Un territoire qui reste attractif

L'agglomération paloise continue à rester attractive comme en témoignent les marques d'intérêt que Thomas Zellner reçoit de la part des promoteurs et investisseurs. « Beaucoup de gens veulent venir s'installer mais les opérateurs ont parfois du mal à sortir des programmes. La tension sur le locatif est un bon indicateur. Certains appartements qui avaient 5 visites par semaine en ont désormais 50. Il faut être vigilants par rapport à cela, afin que l'on ne tombe pas dans la logique métropolitaine, avec trop de demandes pour un seul bien. »

lée à l'étalement urbain. Par exemple, l'îlot Navarrot en centre-ville de Pau, c'est de la construction neuve sur un site qui a été démoli car très dégradé. C'est ce qu'on appelle la régénération. Ce peut être aussi sur d'anciennes friches. C'est aussi un défi pour demain. Faire du neuf sur des terrains déjà artificialisés. »

ensemble, donnons une
**NOUVELLE
ÉNERGIE**
au territoire



PYRÉNÉES GASCogne
ÉNERGIES NOUVELLES

Solliciter l'expertise CAPGEN
capgen@ca-pyrenees-gascogne.fr
05 59 12 76 05



L'immobilier neuf guette la reprise

Vice-président de la Fédération régionale des promoteurs immobiliers, Arnaud Dunoyé alerte sur la baisse de la production de logements neufs et ses conséquences.

DÉCRYPTAGE



Arnaud Dunoyé
Vice-président de
la FPI et directeur de
Bouygues Immobilier

« On n'a jamais aussi peu produit depuis 1954 en France ». Le constat dressé par Arnaud Dunoyé, le vice-président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Sud Aquitaine et directeur de l'agence Bouygues Immobilier Côte Basque Landes Béarn, est sans appel. La production de logements neufs est au plus bas et la région ne fait pas exception à cette tendance nationale.

Selon les statistiques de l'Observatoire de l'Immobilier du Sud Ouest (OISO), le secteur palois n'a enregistré aucune mise en vente début 2025 et l'offre commerciale a baissé de 35 % sur un an, pour atteindre 150 logements. « A Pau et alentours, la production de logement a été divisée par trois par rapport à 2018, où 400 logements étaient produits. Actuellement, seuls 13 logements sont à vendre à Pau même, ce qui est ridiculement bas pour une ville de 80 000 habitants ».

Comment expliquer une telle chute de la production ? Arnaud Dunoyé cite plusieurs facteurs. « Entre les nouvelles normes environnementales, l'augmentation des coûts de travaux sous l'effet de l'inflation et la hausse

des taux d'intérêt, une partie de la population a été désolabilisée. » Plusieurs opérations ont dû être abandonnées, ce qui a provoqué une forte baisse de la production au niveau national, avec des conséquences lourdes.

« Quand les promoteurs ne construisent pas, une partie des logements sociaux ne voit pas le jour. Ce ralentissement met aussi en difficultés les entreprises du BTP et tous les acteurs avec lesquels nous travaillons. C'est tout un pan de l'économie qui est impacté. Enfin, moins construire, ce sont des recettes fiscales manquantes pour les collectivités locales et pour le financement des équipements publics ».

Des signaux positifs

Si la situation est difficile, le professionnel entrevoit des signaux positifs. A commencer par le PTZ, étendu désormais à l'ensemble du territoire, sans conditions de zonage. « Pour une famille, cela peut représenter plus de 100 000 euros à taux zéro. Si on ajoute à cela la baisse des taux d'intérêt, stabilisés autour de 3 %, et la fin de la fièvre sur les prix, on retrouve un certain équilibre ». Arnaud Dunoyé salue également, « la volonté du gouvernement de reconstituer un statut du bailleur privé avec un dispositif fiscal », alors que les investisseurs ne représentent plus que 15% des ventes. Une piste pour produire de nouveau des logements en location, qui commencent à manquer partout, même en Béarn.



Le projet du Clos Navarra à Pau : Bouygues Immobilier va livrer 70 nouveaux logements dans un an. Bouygues Immobilier

Bouygues Immobilier veut s'adresser aux entreprises

C'est l'un des effets les plus manifestes de la crise du logement. Dans des régions en développement, le manque de logements devient un frein à l'embauche. « C'est une situation que l'on retrouve de manière marquée au Pays basque et dans le sud des Landes, mais c'est aussi le cas en Béarn, en particulier autour des zones industrielles », souligne Arnaud Dunoyé, directeur de l'agence Bouygues Immobilier Pays Basque Landes Béarn.

Pour répondre à cette problématique qui plombe l'emploi, le groupe entend apporter des solutions nouvelles pour que les entreprises locales puissent loger leurs collaborateurs. « Nous avons deux approches. La première est de vendre aux entreprises des logements dans des projets immobiliers en cours de commercialisation. La concep-

tion de ces logements est alors modulée en fonction des besoins de l'entreprise et de ses collaborateurs, avec par exemple du co-living ou des espaces de télétravail. Nous accompagnons aussi l'entreprise dans l'aménagement intérieur et le choix du mobilier de manière à livrer des logements clés en main. » Six programmes neufs peuvent actuellement s'inscrire dans ce dispositif, dont le Clos Navarra à Pau, situé dans le recherché quartier Trespoey, au sein duquel 4 T3 et 2 T4 sont encore à la vente.

Programmes spécifiques

La deuxième solution imaginée par Bouygues Immobilier va plus loin. « Il s'agit de créer des programmes spécifiques sur du foncier appartenant à l'entreprise, en nous appuyant sur notre savoir-faire en gestion du projet



Au sein du programme Clos Navarra, des logements sont encore à saisir. E.N

immobilier. Nous assurons l'analyse du terrain et l'estimation des coûts, les échanges avec les collectivités locales pour s'assurer de la validité administrative du projet, la conception avec des architectes et bureaux d'études et enfin, la gestion et le suivi du chantier réalisé par des entreprises locales partenaires », précise Arnaud Dunoyé. Une solution cousue-main déjà adoptée au plan national par EDF, qui a fait appel à Bouygues Immobilier pour bâtir des logements neufs destinés à ses agents.



Essor partenaire de la Conférence de l'Immobilier

essor

Oser
demain
IMAGINER CONSTRUIRE FAIRE VIVRE

L'Office 64 de l'habitat innove avec un programme d'habitat inclusif

Pour combattre l'isolement social, notamment en milieu rural, l'Office 64 de l'habitat a lancé le programme inclusif Ovéole, avec le soutien du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques.

L'Office 64 de l'habitat est le principal bailleur social du département. Soutenu par le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, il compte 11 838 logements en Béarn et en Pays basque. 840 logements sont attribués chaque année, avec un délai d'attente moyen de 16 à 18 mois selon les cas, et en sachant que 20 % des gens refusent l'attribution que le bailleur social leur propose.

1 000 logements livrés d'ici 2027

Dans ses cartons, 1 000 nouveaux logements seront livrés d'ici à 2027. « C'est énorme, convient le directeur de l'Office 64, Thierry Montet. Ce sera sûrement plus dur de tenir la même cadence après, faute de financement. Mais aujourd'hui, nous recensons 275 chantiers en cours ». Parmi eux, les projets du nouveau programme Ovéole avec une gamme d'habitats inclusifs à destination des personnes âgées ou en situation de handicap. « Le constat est simple, poursuit Thierry Montet. Nous recevons de plus en plus de demandes de personnes âgées qui recherchent des logements en centralité des communes ou des bourgs pour faire face à l'isolement social ».

EN CHIFFRE

31%

C'est la part de population retraitée que comptent les Pyrénées-Atlantiques.



La pose de la première pierre de la résidence intergénérationnelle Lous Esbagats à Morlaàs en mars dernier, avec les responsables de l'Office 64, le président Claude Olive (deuxième à partir de la gauche) et le directeur Thierry Montet (à l'extrême droite). Cette résidence du réseau Ovéole proposera 33 nouveaux logements d'ici 18 mois. Archives Thierry Ladevèze.

La population des Pyrénées-Atlantiques compte 31 % de retraités, 33 % en Pays basque, 29 % en Béarn. C'est un peu plus que la moyenne nationale. Pour les plus âgés d'entre eux, trois possibilités de logement : le maintien à domicile, l'hébergement en résidence senior privée pour ceux qui ont les moyens, en Ehpad public ou privé pour les autres. « Pour les plus modestes, il n'y a pas de sas, il faut trouver des solutions de logement à ceux qui n'ont pas besoin d'hébergement médicalisé. C'est pourquoi on réalise des résidences services pour les seniors, via notre nouvelle marque Ovéole ».

480 logements dédiés

Dans le département, cela représente 200 nouveaux logements en fonction. « Il y en aura 480 à l'horizon 2027, 200 en Béarn, 280

« J'aimerais faire la même chose pour les moins de 30 ans. Les jeunes ont autant de difficulté que les seniors à trouver un logement. »

en Pays basque. On travaille sur un équilibre d'opération de 10 à 20 logements en milieu rural, essentiellement des T2, voire des T3 », précise Thierry Montet. Le montant du loyer mensuel est fixé à 368 euros pour un T2, 538 euros pour un T3. Parmi les équipements, on y trouve des volets électriques dans toutes les pièces, un cheminement lumineux entre la chambre et les sanitaires, des

douches à l'italienne et des revêtements antidérapants. À l'extérieur, espaces partagés, bancs, circuits piétonniers sont prévus, ainsi qu'un programme d'animations régulières orchestrées par le Département.

« Cela répond à un réel besoin de la population pour ralentir l'arrivée du phénomène de dépendance, un véritable parcours du bien vieillir », reconnaît le directeur de l'Office 64.

Une unité Alzheimer à Malaussanne

Deux projets vont bientôt éclore : une résidence avec une unité de 12 logements pour les personnes atteintes d'Alzheimer à Malaussanne, et un habitat partagé à Billère. Dans le programme Aguilera de Biarritz, figurera une résidence senior portée par l'Office 64. D'autres hébergements verront le jour à Oloron, Poey-de-

Une forte demande en logement social dans les Pyrénées-Atlantiques

Le département des Pyrénées-Atlantiques, qui connaît une croissance démographique régulière, et va dépasser cette année les 700 000 habitants (nous étions selon l'INSEE 699 473 à vivre en Béarn et Pays basque au 1er janvier 2025), est marqué par une demande forte en logement social. Ainsi en 2024, 24 800 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour 2 750 attributions dans le département. Ce qui se traduit par des mois d'attente pour les foyers éligibles. Face à cela, l'Etat a mis en place des outils, comme sur la côte basque, territoire le plus tendu du 64. Via le label « territoire engagé pour le logement », en lien avec la Communauté Pays basque, il s'agit de produire d'ici 2027, 3 415 logements, dont 2 091 à vocation sociale, sur les 11 communes du littoral. Confiée à la sous-préfète en charge du logement, une « task force » a également été installée pour lever les freins à la production de ces logements.

Lescar, Arbérats, Ciboure, Meillon, Morlaàs et Mouguerre. À Bidart, 37 logements seniors et 10 logements inclusifs sortiront de terre en 2027. À Lescar, le programme Ostalada (qui a évidemment pris du retard en raison de l'incendie récent) prévoit une résidence de 35 places pour les seniors, les personnes en situation de handicap et les étudiants. « J'aimerais faire la même chose pour les moins de 30 ans. Les jeunes ont autant de difficulté que les seniors à trouver un logement. C'est un enjeu de service sur tout le territoire », souligne Thierry Montet.

**VOTRE NOUVEAU
CHEZ VOUS !**

APPARTEMENTS DU T2 AU T4

05 59 14 49 31 | www.axiashabitat.fr

DOMAINE
HAZELIA
HAUT D'IDRON

AXIAS HABITAT
FONCIÈREMENT HUMAIN

IDRON (64)
Avenue du Béarn





Le COL bataille pour sortir ses projets d'accession sociale

Le COL démarre en mai la commercialisation de la résidence Terra Cotta, avenue de Montardon, qui veut montrer que « construire autrement est possible ». Agence Collectif Encore

Malgré la crise, le Comité ouvrier du logement a 130 nouveaux logements solidaires dans les cartons à Pau et dans l'agglomération.

Le Comité ouvrier du logement (COL), spécialiste de l'accession sociale à la propriété, a une ambition : « faire en sorte que des gens aux revenus moyens ou modestes puissent se loger dans les meilleures conditions possibles. Et ça nous porte », défend le directeur Imed Robbana. Sans cacher que « c'est une véritable course d'obstacles. Notre travail, c'est de nous battre tout le temps ». Basé à Anglet, le COL, issu du mouvement des Castors, n'est pas confronté aux mêmes problématiques au Pays basque, dans les Landes et en Béarn, où le marché est moins tendu. « C'est un territoire où si on est professionnel et qu'on a les bons prix, ça marche plutôt bien, on n'a pas de grosse difficulté à commercialiser sur la première couronne paloise ».

La construction hors du coût

Dans un marché grippé par la hausse des coûts de la construction et des taux d'intérêt, le COL a sorti son épingle du jeu. « On n'est pas trop impactés alors que les

promoteurs sont dans une situation très difficile, car on a eu la chance de basculer notre production à l'accession en BRS (bail réel solidaire*), explique Imed Robbana. On a moins de concurrence sur le foncier et les coûts de la construction baissent dans les Landes et au Pays basque. » Mais pas en Béarn. « On ne se l'explique pas : les coûts ont même augmenté en fait. Ce n'est pas possible à un moment où le marché repart, estime le promoteur. J'espère que les entreprises locales vont comprendre qu'on n'a pas le choix aujourd'hui que d'avoir des prix sages. Nous, on essaie de vendre aux prix les plus bas possibles pour que les gens puissent se loger dans des conditions raisonnables et acceptables. Leurs revenus n'ont pas augmenté autant que la construction ! » D'autant que « la demande de logements est importante. En tant que bailleur, on n'a jamais été autant congestionné, pose le directeur du COL. On n'a plus du tout de rotation parce que toute la chaîne est bloquée, la promotion

privée ne marche plus. Malheureusement, ce que produisent certains promoteurs ne correspond pas aux capacités financières des gens. Il va falloir recoller les choses. » Une situation qui freine ses projets à Pau. Une résidence rue Guynemer de 23 logements, au Foirail, cumule déjà deux appels d'offres infructueux. « Les prix sont complètement aberrants, décrit Imed Robbana. Et on dit aux entreprises qu'à ces prix-là, il restera dans un carton ». « On attend et on revoit le projet pour optimiser sans perdre les qualités de l'opération », insiste

En 15 ans, 490 logements dans l'agglomération

Depuis 2010, l'agence paloise du Comité ouvrier du logement a livré 17 opérations pesant 547 logements. La grande majorité sur l'agglomération, à Pau, Billère, Lescar et Lons : 12 opérations de 490 logements. Dans le Béarn, trois opérations de 35 logements et deux opérations dans les Landes pour 22 logements.

la responsable paloise Nelly Huger, qui s'inquiète dans certains corps d'état, comme la menuiserie ou la plomberie, de ne pas trouver d'entreprise du tout. Dans le quartier Saragosse, aussi, sur la friche Corisande d'Andoins, un premier appel d'offres n'est pas allé au bout, mais doit être relancé ce printemps. Objectif : démarrer ce chantier de 22 logements en fin d'année.

L'accession progressive en vogue

Cela n'empêche pas le COL d'avancer ailleurs. Ainsi, avec la Sepa, il construit à Billère à côté du Bel Ordinaire, la résidence Plana où 41 logements seront livrés fin 2025. Sur les 27 appartements en BRS et 14 en SCIAPP (Société civile immobilière d'accession progressive à la propriété), seuls huit cherchent encore preneurs. « Le SCIAPP, c'est à mon avis le dispositif le plus formidable, juge Imed Robbana, parce qu'il permet à des personnes qui n'ont pas le choix que d'être locataire HLM parce qu'ils sont exclus du crédit bancaire - soit trop vieux ou trop jeunes, soit avec des revenus irréguliers - de mettre un peu d'argent de côté. Ils sont locataires HLM d'une SCI dans laquelle ils sont as-

« J'espère que les entreprises locales vont comprendre qu'on n'a pas le choix aujourd'hui que d'avoir des prix sages »

sociés et payent un loyer HLM plus à peu près 25 % en moyenne. Tout est prévu, les acquisitions de parts au fur et à mesure, et ils savent dès le départ, au bout de 10 ans à quel prix ils vont acheter le logement, ou 11 ans, 12 ans, ou si leur revenu s'améliore et qu'ils deviennent accessibles au crédit bancaire, s'ils ont un héritage... ».

« C'est un dispositif qui marche bien à Pau et qu'on va continuer à développer de manière assez importante », prévient le directeur.

Une réalisation séduisante

À Pau surtout, un projet participatif qui prône la sobriété attire, lui, les entreprises du bâtiment. Avenue de Montardon, la Résidence Terra Cotta comptera 44 logements (du T2 au T5) en BRS. « J'ai eu beaucoup d'offres dans chaque corps d'état pour ce projet », se réjouit Nelly Huger.

« L'idée est de réaliser un bâtiment autrement, promet-elle. On va utiliser le moins de matériaux possibles, biosourcés... pour être meilleurs en termes de bilan carbone. De plus en plus d'entreprises sont sensibles à l'environnement. On met aussi en avant les matières brutes : il n'y aura pas de doublage, pas de peinture. Ça va donc montrer le savoir-faire des compagnons parce qu'on va leur demander un travail très soigné. C'est quelque chose qui ne se fait peut-être plus dans le bâtiment classique et qui valorise le travail des entreprises ».

Dessiné par l'architecte Anna Chavepayre de l'agence Collectif Encore, ce bâtiment sur pilotis - pour ne pas imperméabiliser les sols - devrait sortir de terre à partir de septembre. Et la commercialisation démarre.

* Le BRS permet à des ménages modestes de devenir propriétaires en dissociant le foncier du bâti : ils achètent uniquement le logement et louent le terrain à un faible coût à un organisme foncier solidaire.



↓
ACTIVATEUR DE
SOLUTIONS
ÉNERGÉTIQUES
DURABLES

**BOBION
& JOANNIN**
GROUPE BILY

BAYONNE | BORDEAUX | PAU | PONTONX | TOULOUSE



Grands travaux pour investir la friche Gambetta (à gauche), résidence en accession libre dans le quartier Saint-Joseph (en haut) et rénovation du parc social à Saragosse : Pau Béarn Habitat est sur tous les fronts. PBH

Pau Béarn Habitat sur tous les fronts du marché du logement

Rénovation de son parc social, réhabilitation de friches et nouveaux immeubles... L'actualité et les projets ne manquent pas pour le bailleur social palois.

9 200 logements à gérer. C'est le gros de l'activité du bailleur social historique de la cité royale, Pau Béarn Habitat (PBH). Ces dernières années, l'attention s'est focalisée sur Saragosse en pleine rénovation urbaine. Outre la création du pôle Laherrère, la société d'économie mixte a réalisé un gros effort de réhabilitation, en particulier énergétique, sur le parc du quartier. « On a passé le milieu du guet », calcule le directeur général Olivier Subra, qui en tire déjà un bilan positif. « On a de bons retours des enquêtes auprès des locataires. On a aussi apaisé la situation sur les charges, après l'augmentation du coût de l'énergie et maintenant

que le réseau de chaleur urbain a trouvé sa vitesse de croisière : les prix du gaz ont bien baissé, on est sur des régularisations de charge tout à fait favorables ».

- 15 à 20 % de consommation

Le bailleur a aussi fait le point sur ce que ces travaux ont pu produire en termes de consommation d'énergie : « On est entre 15 et 20 % de consommation en moins sur nos bâtiments. C'est vraiment appréciable parce qu'on investit énormément : pas loin de 70 000 euros par logement. Avec des bâtiments super bien isolés, on consomme beaucoup moins de chauffage évidemment. Et des locataires nous le disent ».

Le quartier va voir les résidences Arbizon, Arlas, Anayette - soit 300 logements - en travaux à partir de la rentrée de septembre. Restera Les Chênes et Lyautey avec 200 logements à attaquer.

100 logements classés E, F ou G

Des travaux que PBH réalise ailleurs que dans le quartier prioritaire. Notamment à Jurançon où 190 logements sont dans le viseur aux Vignerons. Avec là aussi, le projet de l'Agglo d'un raccordement à un futur réseau de chaleur. « C'est gage au moins de visibilité de se dire qu'on est à l'abri de grosses évolutions des tarifs de l'énergie et pour la maintenance de nos bâtiments. 40 à 45 % de notre parc va être raccordé sur un réseau de chaleur : en termes de décarbonation, c'est hyper important pour nous ».

Le DG annonce aussi avoir refait les diagnostics de performance

énergétique (DPE) de l'ensemble du parc : « Ça nous permet d'avoir une photographie précise de la situation de nos bâtiments. On va pouvoir déployer notre plan stratégique de patrimoine (PSP) sur les 10 ans qui viennent, et respecter le calendrier des textes : 2028-2034 pour louer des logements classés E, F et G. Cela concerne une centaine de logements sur nos 9 200, mais éparpillés sur plusieurs résidences. On a un parc classé A,B,C et D à 90 % 95 %. Priorité va être donnée à ceux pas bien classés ».

Un parc à adapter

Dernier défi pour le bailleur social, adapter son parc à des locataires vieillissants. Au-delà des aménagements classiques (la douche à la place de la baignoire, la barre de maintien dans les toilettes...), Olivier Subra souhaite « fixer des objectifs clairs pour arriver à une programmation d'adaptation de loge-

ments; parce que pour l'instant on est plus sur la réaction que sur l'action. Ce qu'on fait sur Saragosse où 10 à 12 % des logements qu'on réhabilite sont dédiés aux personnes âgées ou handicapées ».

PBH se penche aussi sur son nouveau projet d'entreprise. « On se demande justement comment mobiliser le personnel sur ce public qui va être plus nombreux avec les années : réfléchir à un habitat adapté, un immeuble dédié, une vie partagée, les services qu'on peut apporter... »

Les réhabilitations vont s'enchaîner

En dehors de la gestion de son parc, PBH a engagé beaucoup de réhabilitations. La plus emblématique, en plein centre-ville, est celle de la poste Gambetta, où les travaux suivent leurs cours. Objectif : déménager les équipes dans ce nouveau siège dans un an, fin avril 2026. Un autre chantier avance, cette fois pour du logement social, la transformation à Trespoey de l'Ehpad François-Henri en 18 appartements, dont la livraison est aussi prévue dans un an. Autre réforme, celle de l'ancien bâtiment d'ERDF à Billère pour de l'accession libre cette fois. Une trentaine d'appartements et deux locaux professionnels en rez-de-chaussée sont prévus. Les appels d'offres seront lancés en juin-juillet. Dans le viseur : une commercialisation en septembre. Olivier Subra espère y intégrer « un peu d'accession sociale », si l'appel d'offres accouche d'une bonne surprise côté prix.

Enfin, le site des Messagers où une initiative privée a avorté, va être démolie cet été, avant le lancement d'un concours d'architecte pour créer 50 à 60 logements dans un projet qualitatif en entrée de ville. En construction neuve, la commercialisation lancée en avril du programme Parc-Cèdre dans le quartier Saint-Joseph a du succès. La construction pourrait démarrer dès le mois de septembre. PBH a déjà un agenda 2026 bien fourni.

Du logement aussi dans l'Agglo

Si le gros de l'activité de PBH se joue à Pau, ses programmes se multiplient dans l'agglo, notamment dans les communes déficitaires dans le cadre de la loi SRU. 53 logements poussent ainsi à Bizanos, 30 à Lescar et un projet se dessine à Idron sur l'ancien camp militaire.

En juillet à Mazères-Lezons, PBH va livrer « Cœur de village ». 24 logements locatifs sociaux, après le relais d'assistantes maternelles (RAM) de l'Agglo, des cabinets pour des professionnels de santé déjà en activité et un espace à louer de 170 m². Tout cela autour

d'une place de village aménagée par la commune, plus des villas en accession à la propriété portées par Axanis. Dans les cartons à Gelos, le bailleur vient d'acheter un terrain proche de la mairie pour bâtir une quinzaine de logements locatifs sociaux et 27 en accession libre.

T1, T2 et T3 en priorité

Olivier Subra fait le lien avec les objectifs de production de logements, social et privé, du Plan local de l'habitat (PLH) qui repart pour six ans, s'inquiétant de la typologie souhaitée par l'Agglomération.



À Mazères, 24 logements vont être livrés en juillet au sein de « Cœur de village ». PBH

« Ils reviennent sur le besoin en grands logements voulu depuis quelques années, car les trois quarts de notre demande,

c'est une personne seule ou un adulte plus un enfant. Les T1, T2 et T3 doivent constituer la majorité de la programmation »