

Billère
Gan
Pau

SIAB

Gelos
Bizanos
Jurançon



Réinventons
ensemble le
**centre-
ancien**

20
10



20 20

La SIAB, 10 ans d'actions

Mandatée par l'Agglomération de Pau Béarn Pyrénées depuis 2010, la SIAB – Société Immobilière et d'Aménagement du Béarn – a œuvré pour la revalorisation du centre-ancien de la capitale béarnaise. A travers la réhabilitation de logements et la redynamisation commerciale, la SIAB réalise directement des rénovations complètes d'immeubles, prépare les conditions optimales pour la mise en œuvre de projets immobiliers publics ou privés et accompagne les porteurs de projets.

La reconquête des centres-anciens est son principal objectif.

Comment ?

Immeuble par immeuble, d'îlot en îlot, c'est un travail de précision qui permet d'assurer, à terme, une cohérence d'ensemble. En misant sur l'attractivité par la qualité architecturale et urbaine, avant tout, pour le confort des habitants et des usagers.

1600

logements réhabilités dans le centre-ancien de Pau dont une trentaine d'immeubles achetés par la SIAB à créer ou rénover

374

logements rénovés ou réhabilités avec des opérateurs locaux

5

îlots restructurés après démolition

896

porteurs de projet accompagnés

14

commerces réhabilités



Les Balcons du Hédas

Initialement (2013)

Acquisition amiable
Surface : 529m²
Performance DPE : F
Composition : 1 local commercial,
5 bureaux et un appartement

Post rénovation (2017)

Performance DPE : B
Composition : 5 appartements du
studio au T5 et 1 local commercial





5 familles propriétaires réinvestissent le centre-ancien

Après l'acquisition du bien, la SIAB a entamé la réhabilitation globale de cet immeuble d'habitation au cœur du centre-ville de Pau, tout en assurant le maintien de l'activité commerciale en rez-de-chaussée, durant toute la durée des travaux. Immeuble de caractère, ses éléments à valeur patrimoniale (façade, parquets, cheminées...) ont été préservés, tout comme le jardin clos et arboré qui a retrouvé, à terme, sa fonction dans le prolongement des habitations. La résidence « Les Balcons du Hédas », dont la commercialisation s'est achevée en 2017, profite pleinement de sa situation, à deux pas de la rue Serviez. Les surfaces proposées ont permis à des familles de conforter leur choix d'habiter en cœur de ville, à proximité immédiate des services et des équipements.

Îlot Carrérot Bonado



Initialement (2019)

îlot composé d'immeubles
dégradés
État : très vétuste

Projet final par le COL

Composition : 39 logements
dont 13 T2, 14 T3, 8 T4 et 4
T5 avec un jardin prévu à
l'arrière et des parkings en
sous-sol.

La Ville de Pau avait conduit une action foncière sur plusieurs années dans un îlot dégradé. Pour une complète maîtrise foncière, la SIAB a acquis à l'amiable le dernier immeuble identifié, assurant une intervention plus cohérente et adaptée aux attentes et besoins du quartier et des habitants. À la suite des études urbaines, la SIAB a pu définir la destination de cet espace et la faisabilité d'une opération immobilière d'ensemble recréant un cœur d'îlot de qualité. Le bouclage financier de l'opération a permis au COL – Comité Ouvrier du Logement - d'acquérir la surface pour y projeter la construction de 39 logements, en accession sociale, selon un cahier des charges précis défini par la SIAB.

APRÈS



La SIAB partenaire incontournable pour la requalification des cœurs de villes

2020-2030

Après Pau, les communes de Billère, Bizanos, Gan, Gelos et Jurançon rejoignent le dispositif et confient à la SIAB la mission de requalifier le bâti ancien de leurs cœurs de ville.

Objectif ?

Intervenir sur 900 logements d'ici à 2030 soit 7 logements/mois pendant 10 ans.



Retrouvez en ligne les périmètres précis de la concession confiée à la SIAB pour les centres-anciens de Billère, Bizanos, Gan, Gelos, Jurançon et Pau.

La SIAB engage avec les communes, une prospection active sur les centres-anciens pour réaliser des acquisitions permettant de proposer la production de 300 logements et 11 locaux commerciaux.

La mobilisation des opérateurs immobiliers rend possible l'impulsion et l'accompagnement de 600 logements. Dans la continuité de la première concession la SIAB intervient selon trois scénarii, dans l'intérêt du projet et de sa configuration :

- **Acquisition immobilière faite par la SIAB.**
Réhabilitation exigeante et qualitative du bien et remise sur le marché à destination de propriétaires occupants ou de propriétaires bailleurs.
- **Acquisition du foncier, conception d'un cahier des charges de cession** en vue d'une vente à un porteur de projet, tout en assurant la destination finale du projet.
- **Accompagnement des porteurs de projets privés,** notamment dans le cadre d'opérations de restauration immobilière, dispositif qui concerne les immeubles les plus dégradés.

La SIAB, une expertise orientée vers 4 métiers

Analyse et veille foncière

L'analyse et la veille foncière permettent d'assurer une connaissance précise du marché local de l'immobilier dans le but d'anticiper ses évolutions. Dans ce cadre, un observatoire annuel du Marché Immobilier des quartiers anciens est opéré et consultable en ligne susiab.fr.

Ingénierie et suivi de projet

La SIAB assure une intervention sur mesure, en fonction de la nature et de la complexité des projets. Elle réunit les compétences et maîtrise les outils pour définir les projets avec la maîtrise d'œuvre et les bureaux d'études spécialisés, assurer le pilotage du chantier et le suivi d'exécution des travaux, et ce, jusqu'à la réception finale.

Montage d'opération et recherche de financement

La SIAB intervient à l'échelle d'immeuble ou plus globalement, à l'échelle d'îlot pour réhabiliter le patrimoine existant, proposer une offre nouvelle, adapter les logements, aménager et aérer les espaces... Ces opérations, techniquement complexes, supposent un accompagnement financier public, mobilisé et établi en lien avec la SIAB (L'État avec l'Anah, Action Logement, Agglomération de Pau, Communes, Département, Banque des Territoires...).

Commercialisation

La SIAB commercialise des biens entièrement réhabilités par ses soins, à destination de propriétaires occupants et d'investisseurs. Pour les cessions foncières d'immeubles à réhabiliter par des porteurs de projet (opérateurs publics ou privés), la SIAB rédige un cahier des charges et assure un accompagnement technique, un suivi, du démarrage à la livraison de l'opération.

Pour les travaux d'amélioration des logements (insalubrité, précarité énergétique, adaptation aux publics vulnérables, ...), la Maison de l'Habitat de l'agglomération propose un accompagnement gratuit et personnalisé des propriétaires occupants ou bailleurs. En complément, une équipe d'animation SOLIHA Pyrénées Béarn-Bigorre accompagne les propriétaires dans leurs travaux de réhabilitation sur le périmètre de l'agglomération paloise.

DOMOFRANCE Pyrénées-Atlantiques raconte la Résidence Gassiot

Cet ensemble immobilier vacant et dégradé a été acquis à l'amiable (sous DUP) par la SIAB en 2012, dans le cadre de ses missions de revitalisation du centre-ancien de la Ville de Pau. Ce programme est l'un des premiers financés nationalement par Action Logement dans le cadre du programme « Action cœur de ville ». L'ensemble immobilier, datant de la fin du XIX^{ème} siècle, était particulièrement vétuste et dégradé, même si inscrit au titre du Patrimoine (Zone de protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). La SIAB a donc effectué les travaux de confortement et de curage avant de céder le bien à Domofrance Pyrénées-Atlantiques. Nous avons ainsi pu bénéficier de leur accompagnement, de leur expertise et de financements à hauteur de 20% du coût total (de l'acquisition à la réhabilitation). Cette opération s'inscrit globalement dans la dynamique que poursuit la SIAB en suscitant le bien vivre en centre-ville grâce à un marché attractif et accessible, consolidant une offre résidentielle en faveur des familles. Il s'agit pour la Ville de PAU d'une opération emblématique pour la revalorisation de ce quartier historique. In fine, un programme d'une grande qualité architecturale et patrimoniale permettant aux locataires de bénéficier de 21 logements totalement rénovés, performants énergétiquement (EFFINERGIE Rénovation).



La SIAB

La création de la SIAB - Société Immobilière et d'Aménagement du Béarn - en 2010 résulte d'une mise en commun et de la complémentarité de compétences, de moyens techniques et humains des deux sociétés : Pau Béarn Habitat et la SEPA - Société d'Équipement des Pays de l'Adour; toutes deux Entreprises Publiques Locales. Totalement dédiée à ses missions d'intérêt général, la SIAB produit une offre de logements renouvelée, de qualité et répondant aux besoins des habitants du territoire.

soutient

**La qualité architecturale
et urbaine**

**L'innovation pour un
habitat adapté et
adaptable**

**Le bien vivre en centre-
ancien par et pour ses
habitants**



SEPA

Depuis 1957, la SEPA - Société d'Équipement des Pays de l'Adour – accompagne les collectivités locales et les acteurs privés dans le développement des territoires urbains et ruraux du Béarn, du Pays Basque et de Bigorre. Elle crée les conditions opérationnelles favorables à la réussite des projets et déploie une diversité de services et de métiers lui permettant d'accompagner durablement ses partenaires, dans un souci de respect des territoires, d'intérêt général et de conduite des transitions.

la-sepa.fr



**PAU
BÉARN
HABITAT**

1er bailleur social de l'agglomération paloise, Pau Béarn Habitat se positionne comme un opérateur immobilier global capable de répondre efficacement aux attentes des 162 000 habitants de l'agglomération de Pau Béarn Pyrénées dans le domaine de l'immobilier, en intervenant aussi bien en qualité de promoteur qu'en tant que bailleur social.

paubearnhabitat.fr

SIAB

05 59 83 84 84

contact@siab-pau.fr

siab.fr

SÍAB

05 59 83 84 84
contact@siab-pau.fr

siab.fr