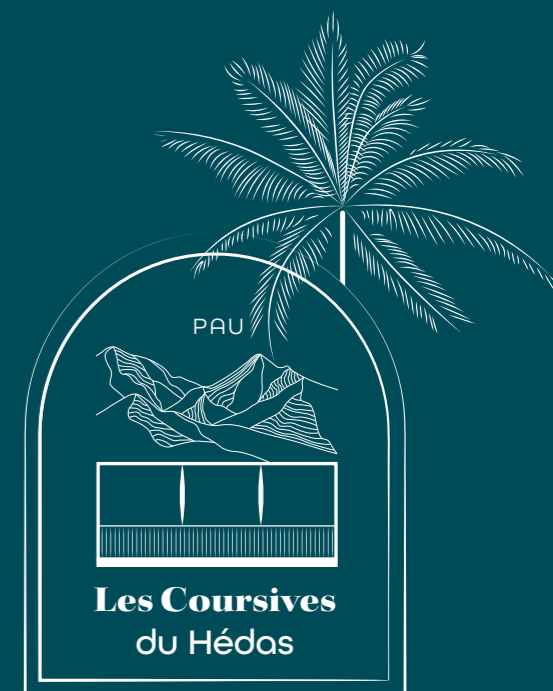




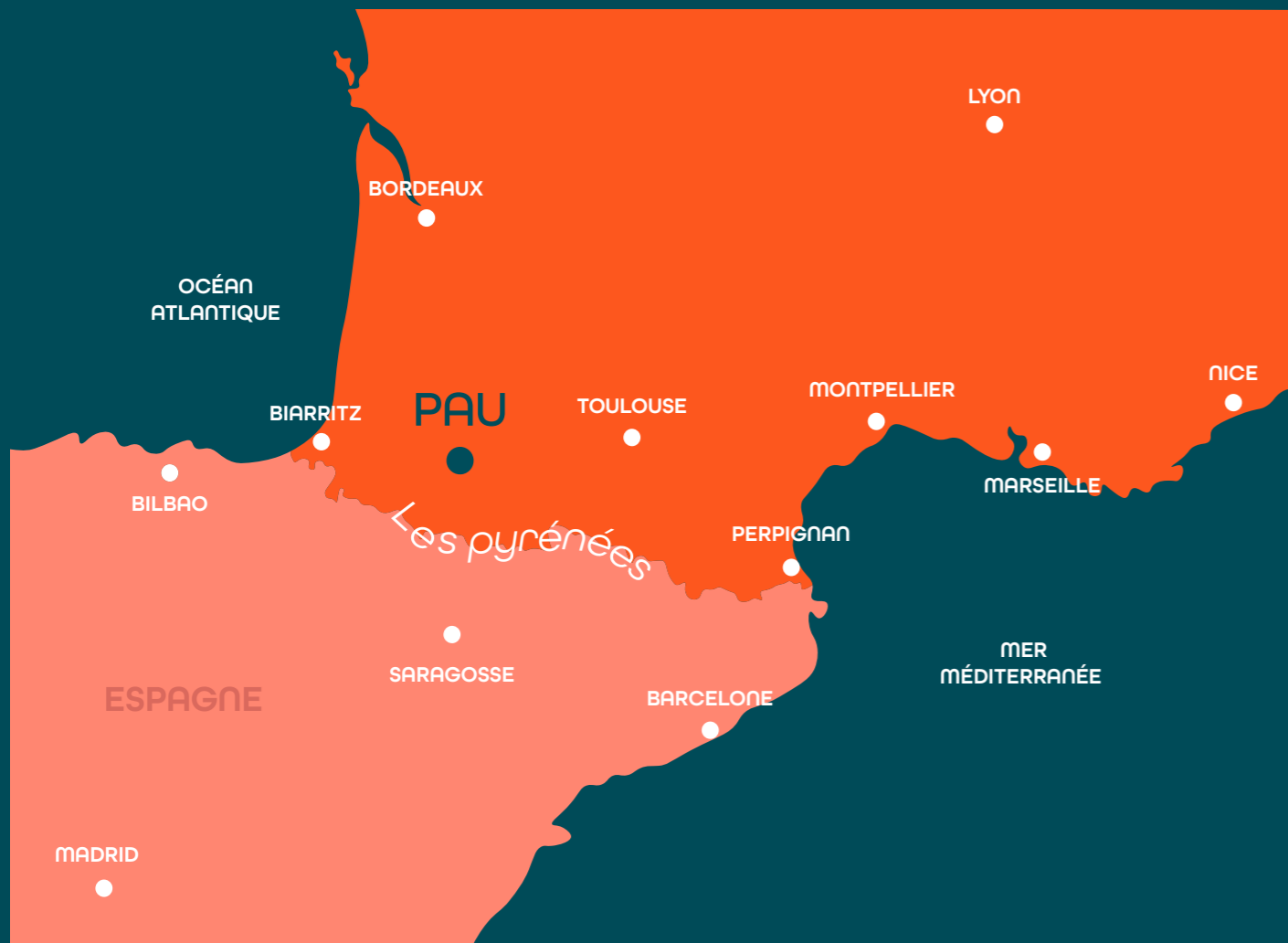
Vue de la cour intérieure et son îlot végétal



**22-24 rue Serviez,  
64000 Pau**

Rythmée par les doux mouvements de son funiculaire, la ville de Pau côtoie les Pyrénées. À jamais capitale historique de caractère.

Émerveillée par la nature qui l'entoure, elle est le cœur battant d'une région animée, une respiration urbaine chérie chaque jour.



**100 000**

Visiteurs par an au  
Château de Pau



Prix national de la  
valorisation du patrimoine  
paysager et historique  
(2022)



Pau labellisée  
« Ville d'Art et d'Histoire »  
depuis 2011



## Capitale patrimoniale du Béarn, depuis le XV<sup>ème</sup> siècle

Pau est un musée à ciel ouvert où les richesses sont nombreuses. L'héritage historique de Pau a façonné sa notoriété régionale et nationale. Marquée par l'importance que lui donnèrent les Rois de France à tour de rôle, elle conserve aujourd'hui ses cours d'eau d'époque et son Château.

Labellisée Ville d'Art et d'Histoire depuis 2011, la ville est également connue pour ses édifices religieux. Parmi les plus notables, l'Église Saint-Joseph est un témoignage fort de l'architecture romano-byzantine. Son Église Saint-Jacques, située sur une petite place du centre-ville, possède elle, une architecture plus classique. Vieillissante jusqu'au XIX<sup>e</sup>, elle est rénovée grâce à la forte mobilisation des palais et a contribué à redynamiser les rues voisines.

Créateur d'attractivité, le patrimoine palois est également l'une des raisons pour lesquelles la ville est aujourd'hui de plus en plus choisie par les touristes.



- 1h22 de la Frontière espagnole
  - 1h29 de Biarritz
  - 2h12 de Perpignan
  - 2h20 de Bordeaux



- 2h40 de Toulouse
- 2h46 de Bordeaux
- 4h30 de Paris



- 1h10 de Lyon
- 1h20 de Marseille
- 1h35 de Paris

## Pau, cœur stratégique du Sud-Ouest

Territoire historique et stratégique de la région Sud-Ouest, la ville de Pau est en premier lieu la ville de choix de nombreux actifs. Travailleurs, étudiants et touristes s'y rencontrent et y créent, par leur complémentarité, une ébullition permanente.

Véritable carrefour d'échanges, les actifs profitent de son climat ensoleillé et de sa proximité avec de nombreuses destinations. À moins d'1h30 de la Frontière espagnole, elle est en lien direct avec les opportunités économiques, culturelles et touristiques de la Côte Basque, des Pyrénées, de l'Espagne et de la Méditerranée.

Le caractère central de la ville de Pau lui permet également de se positionner comme ville idéale dans le cadre des nouvelles façons de travailler observées récemment. Le développement du télétravail et des déplacements fréquents, mais également la volonté de mieux choisir l'endroit où l'on vit, permettent à des villes discrètes comme Pau, de révéler ses atouts.



Musée national et domaine du Château de Pau

## Innovante depuis 30 ans, Pau est la 3<sup>ème</sup> ville de la Nouvelle-Aquitaine

Capitale du Béarn, la ville de Pau développe sa Force industrielle et économique depuis les années 1980. Engagée depuis de nombreuses années dans le domaine de l'innovation, son talent pour le progrès est l'un des piliers forts de son rayonnement régional et national.

Pau s'est positionnée en 1980 comme ville avant-gardiste. Dès 1985, le Centre scientifique et technique Jean-Féger réalise de nombreuses études d'ingénierie pétrolière pour le Groupe Total, accueille des serveurs de l'entreprise Windows et participe à l'installation des tours Coupole et Michelet de la Défense parisienne. 3<sup>e</sup> centre de recherche en France tous secteurs confondus, il donne à Pau une envergure internationale qui impacte positivement son économie, sa population et sa renommée.

### Les Filières d'excellence paloises :



**Les géosciences  
et l'énergie**



**L'aéronautique**



**La chimie  
et les matériaux**



**L'agroalimentaire**

### L'aéronautique

**28%**

Des salariés palois travaillent  
dans ce secteur

**1<sup>ère</sup>**

Filière économique  
de Pau

**1<sup>ère</sup>**

Filière pourvoyeuse  
d'emplois

**120**

Entreprises dans  
ce secteur à Pau

En 1987, la ville de Pau décide de développer également ses filières tertiaires et l'Hélioparc, voué à encourager le développement des entreprises et des projets innovants, est créé.

Espace dédié aux entreprises et aux start-up, cet espace est un concentré bouillonnant d'innovation et d'entrepreneurs qui ont choisi Pau pour son double atout : la performance et la qualité de vie. Depuis plus de 30 ans, l'Hélioparc se développe à l'échelle régionale et favorise les collaborations entre les recherches scientifiques et les avancées techniques, faisant de Pau une place économique de choix.

#### Hélioparc, c'est :

**1 500**  
emplois

**160**  
entreprises

**13**  
immeubles à  
disposition des  
entreprises

**10 min**  
en voiture de  
l'hypercentre de  
Pau

**1**  
accélérateur

**3**  
incubateurs



**1<sup>ère</sup>**

Ville qui attire le plus de professionnels  
D'après LinkedIn, 2022

La ville de Pau bénéficie, en plus de son positionnement de Force dans les secteurs industriels et tertiaires, d'un puissant écosystème militaire.

Dès 1909, Pau accueille la création de la première École de pilotage militaire au monde. Depuis, l'activité militaire n'a cessé de s'accroître et aujourd'hui, Pau compte :



Deux régiments  
d'hélicoptères



Un état-major à dominante  
aéroportée  
et aéro-combat



Une école  
de formation



Un groupement de soutien  
de la base de défense  
de Pau - Bayonne -  
Dax - Tarbes

Ces cinq entités de l'Armée de Terre regroupent près de 2000 personnes sur le site de Pau, auxquelles s'ajoutent les travailleurs des entreprises externes arrivées sur le territoire pour les besoins de l'Armée.

Cette présence est synonyme, pour l'agglomération paloise, d'infrastructures aéronautiques et sportives de choix mais aussi, d'une population au Fort pouvoir d'achat. Ingénieurs, militaires, jeunes cadres et familles, le marché immobilier de Pau est prisé.

En termes d'emplois et de consommation, le ministère des Armées, devenu premier recruteur de France en 2021, est un moteur fort pour la ville de Pau.

## En 2022, Pau est la 1<sup>ère</sup> ville étudiante française, au classement des villes de taille moyenne.

L'Université de Pau et des Pays de l'Adour (UPPA) forme ses rangs grâce aux 13 800 étudiants qui étudient en ville et sur les campus des villes voisines. Labellisée « Initiatives Science Innovation, Territoires Economie », elle fait également partie des facultés reconnues « Investissement d'Avenir ». Présente à Pau, Bayonne, Anglet, Mont-de-Marsan et Tarbes, sa pluridisciplinarité est son principal atout.

Elle se distingue également grâce au développement de ses filiales de recherche où elle excelle au niveau national.

Les transports rapides entre le centre-ville et le campus, les filières d'excellence en science et en recherche, ainsi que la capacité de Pau à rester une ville à taille humaine, font d'elle une ville très appréciée des étudiants. Les opportunités doctorantes nombreuses permettent également d'encourager les étudiants à prolonger leur vie active à Pau. Ils se dirigent alors naturellement vers le parc locatif de la ville.



### Quelques grandes écoles à Pau :

- **Université de Pau et des Pays de l'Adour**
- **IAE Pau-Bayonne**
- **ENSGTI, École d'Ingénieurs Génies des Procédés & Énergétique**
- **ESC, Pau Business School**
- **EISTI, École d'Ingénieurs en Mathématiques et en Informatique**



### Cohabitation prodigieuse entre étudiants et professionnels

En plus d'une proximité géographique qui fait se rencontrer au quotidien les étudiants de l'UPPA et les actifs de l'Hélioparc, la ville de Pau crée « L'EntrePau ».

Espace dédié à la création d'entreprises pour les étudiants ou jeunes diplômés de l'agglomération paloise, ce lieu de créativité et d'opportunités est situé au cœur de l'Hélioparc Technopole. L'incubateur l'EntrePau favorise ainsi les rencontres entre les porteurs de projets, les accompagnateurs, les créateurs, dans le but de créer une dynamique entrepreneuriale étudiante sur le territoire palois.

En plus des doctorants, la ville de Pau fidélise les étudiants entrepreneurs et les encourage à débiter leur carrière active au sein de la ville. Ces initiatives se répercutent positivement sur le marché locatif de la ville.

## Pau « Ville européenne du sport », en 2018

Depuis l'implantation du golf puis du rugby, Pau est historiquement une ville dont l'essor est lié au sport. Aujourd'hui, la ville de Pau alloue 9% de son budget à la politique sportive et est mise en lumière à l'occasion de nombreuses rencontres internationales et des Jeux Olympiques.

Toute l'année, Pau insert le sport dans les domaines de la santé, du tourisme et de l'enseignement. Comptabilisant près d'1 million de visiteurs par an, la ville muscle sa fréquentation touristique grâce au tourisme d'affaires lié entre autres aux sports d'hiver et automobiles. Le sport est donc un moteur majeur de l'attractivité de Pau : au fil de chaque saison, les visiteurs et sportifs peuvent profiter des infrastructures et de la nature environnante pour pratiquer.

### Un écosystème sportif complet pour des opportunités internationales

Avec la création de son nouveau quartier « Rive du Gave » en 2020, Pau crée un espace dédié au sport-tourisme qui fait se rencontrer étudiants, sportifs et professionnels du sport. Les différentes infrastructures installées au sein de ce nouveau quartier accueillent plusieurs écoles des métiers du sport ainsi que des espaces sportifs haut de gamme. Elles permettent aussi l'installation d'une toute nouvelle École de commerce du Sport. À ses côtés, est également créé le « Xplorer Point », bâtiment-totem où se regroupent les futurs entrepreneurs porteurs de sociétés ou start-up autour du sport, du tourisme et du bien-être.

Cet environnement bouillonnant est un solide appui aux événements sportifs et à la puissante économie déjà en place autour du sport-tourisme à Pau. Cette dynamique contribue à l'essor de la ville à l'échelle internationale et fait de Pau, la ville sportive française par excellence.

# 15

Sites choisis

# 20

Disciplines



## 18,2 m€

Dédiés à la recherche

## Plus de 1000

Chercheurs et doctorants

## 307 335 m<sup>2</sup>

de campus dans la ville de Pau

## 190

Universités partenaires en Europe



Labellisée « Terre de Jeux »

en 2019, récompensant l'engagement public de la ville en faveur du sport pour tous



Désignée,

### Centre de Préparation aux Jeux Olympiques de Paris 2024

Grâce à ses équipements sportifs de haut niveau, Pau retient l'attention du Comité Olympique International

En plus d'une attractivité touristique toujours plus forte, Pau développe sa position durable de « Capitale Sportive » et devient une ville référence pour les professionnels du sport et du tourisme. Cette population au fort pouvoir d'achat est un puissant atout pour la ville et son marché locatif.

## Une valorisation active de son patrimoine naturel et des enjeux environnementaux actuels

Si elle se distingue pour son tourisme et pour l'étendue des sports qu'elle permet de pratiquer, c'est parce que la ville de Pau possède un environnement naturel remarquable. Les montagnes qui l'entourent font d'elle un écrin de verdure sur lequel la ville a été construite.

Au quotidien, les espaces verts de la ville créent une atmosphère agréable et ressourçante, notamment à l'approche de l'été. Pau est d'ailleurs la seule ville en France à posséder une telle variété de jardins : médiéval, monastique, exotique, contemporain, romantique... Elle fait de ses espaces verts des lieux de curiosité et d'embellissement et y favorise le partage et la création de liens sociaux.

En plus de ses parcs majestueux, il est possible de profiter des arbres partout en ville. Ils aident à lutter contre la chaleur en constituant des îlots de fraîcheur durables et naturels.

Grâce au fort développement des mobilités douces et vertes, la ville offre calme et tranquillité tout en créant des zones d'échanges et d'activités. Son réseau de transport s'inscrit dans une démarche de nouvelle mobilité pour le climat. Entièrement électrique et alimenté par une pile à hydrogène, le réseau de la ville de Pau peut s'enorgueillir d'un système de transport qui ne produit aucune émission toxique et est 100% renouvelable.

PAU LABELLISÉE

« Territoire à énergie positive pour une croissance verte »

en 2015, par le Ministère de l'Environnement



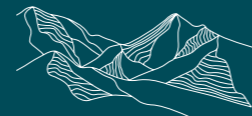
**25 000 arbres**  
Soit 1 pour 3 habitants



**2km de promenade sur le Boulevard des Pyrénées**



**75 aires de jeux**



**Vue panoramique sur la chaîne montagneuse des Pyrénées**



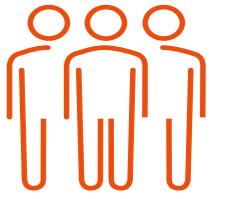
**750 hectares d'espaces verts communaux**

« Pau est la plus belle vue de terre du monde comme Naples est la plus belle vue de mer. »

**Alphonse Lamartine,**

*exclamation prononcée en regardant l'imprenable vue du Boulevard des Pyrénées.*

Ce chiffre est atteint grâce aux nombreux excursionnistes venus profiter des alentours païlois en été mais également au sport-tourisme. Plus largement, Pau bénéficie également de l'attractivité de ses voisins proches, dans la région du Béarn et du Pays Basque : souvent plus abordable et plus centrale, Pau propose une alternative complète au tourisme de saison.



**1 million**

de visiteurs par an à Pau



Vue panoramique sur Les Pyrénées depuis le Boulevard des Pyrénées de Pau



## Investir à Pau

### • Une revalorisation bénéfique des villes moyennes

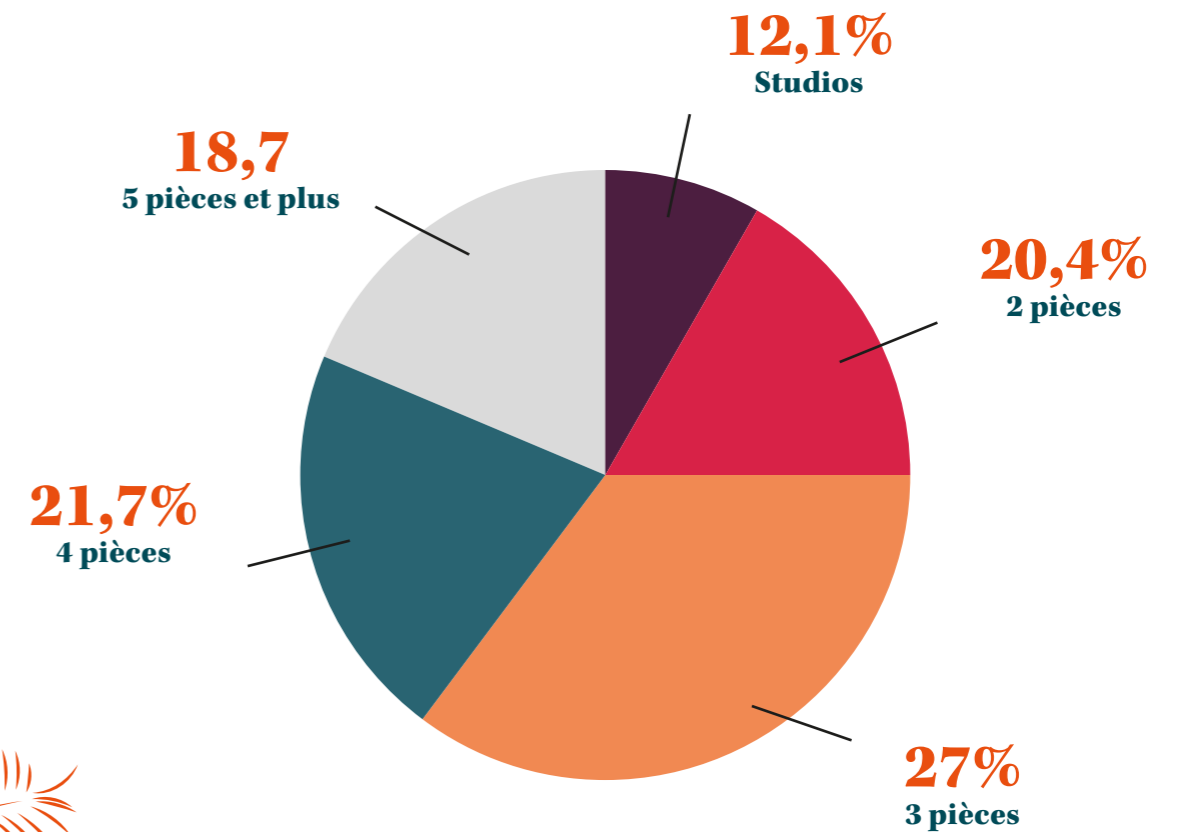
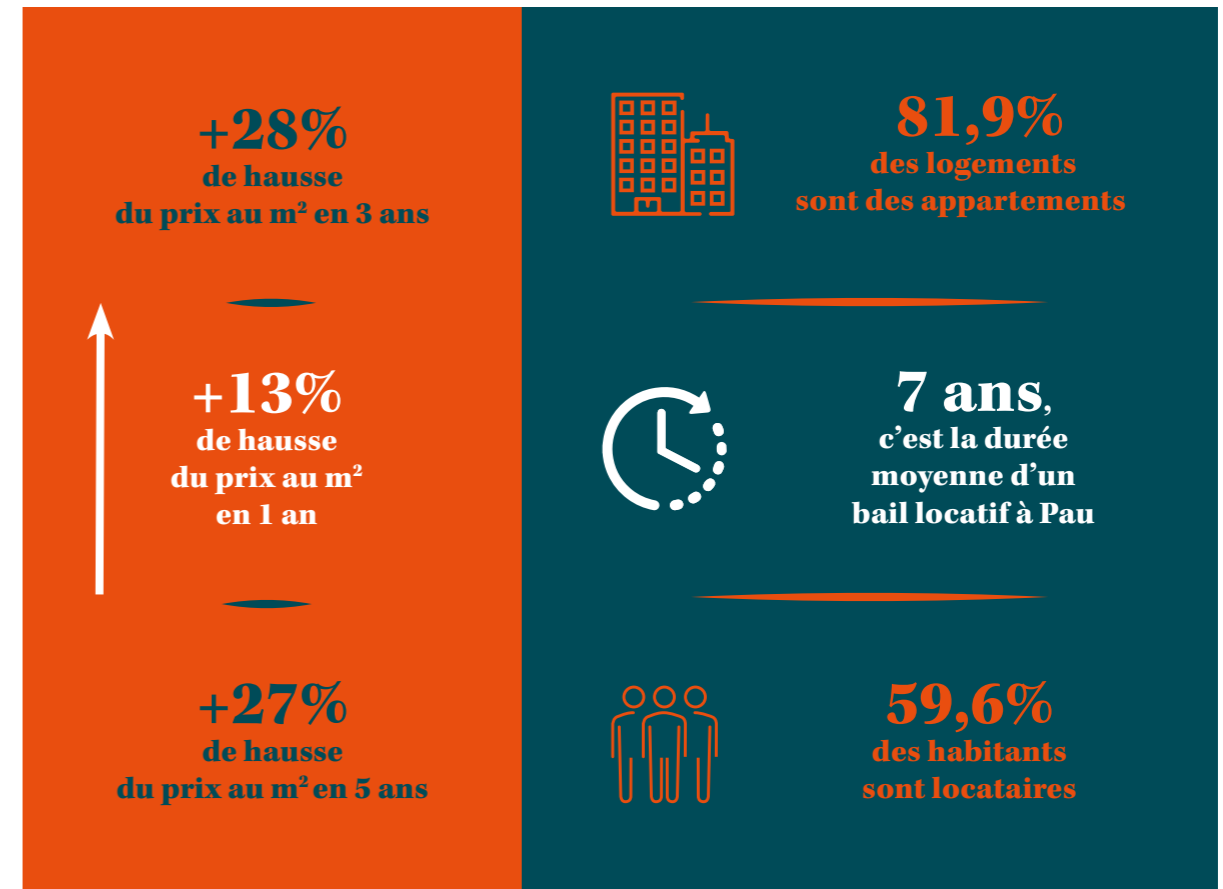
La ville de Pau, pour son confort et sa situation géographique, est de plus en plus choisie par les investisseurs et par les actifs.

Cette popularité, renforcée par les mouvements sociétaux récents, se traduit sur le marché immobilier par une attractivité qui ne cesse de croître. L'augmentation du télétravail a permis la revalorisation des villes moyennes par les actifs souvent à la recherche d'une pièce ou d'un espace extérieur en plus, mais également qui souhaitent habiter des logements agréables et uniques, comme avec l'ancien.

Pau se place donc comme ville de choix, grâce sa verdure, son cadre de vie ressourçant et sa proximité avec les métropoles françaises.

### • Une population étudiante qui pérennise son séjour à Pau

Les facultés bordelaises saturées font souvent appel au pôle universitaire majeur de Pau et offrent à de nombreux étudiants la possibilité de poursuivre leurs cursus à Pau. En plus des zones d'emplois actives aux abords de la ville, Pau voit donc une hausse majeure de la demande locative, particulièrement sur les typologies studio, 1 pièce et 2 pièces. Le centre-ville est recherché par les jeunes travailleurs, apprentis et étudiants. Le réseau de bus étant dense, il est aisé de se rendre rapidement du centre-ville à l'Université et vice-versa. L'atout palois étant les populations doctorante et entrepreneuse qui choisissent Pau comme ville active à la suite de leurs études.



Répartition de la taille des logements disponibles à la location à Pau

Insee

## L'hypercentre de Pau

La ville de Pau, au-delà de préserver ses monuments et places publiques, est également attentive au patrimoine privé de son cœur de ville. Grâce à l'établissement d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sur un périmètre défini de son centre historique, elle permet l'investissement par des acteurs privés dans ses immeubles anciens.

Cette volonté des élus de réhabiliter le centre de Pau permet de préserver son attractivité, d'attirer de nouveaux locataires et de faire vivre les lieux de rencontres de la ville. Son surnom de « capitale humaine » devient alors évident.



## Pau, ville choisie par le plan national « Action Cœur de ville »

Action Cœur de Ville est un dispositif de l'État qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et encourager le développement démographique, économique et écologique du territoire.

Depuis 2018, la première phase du programme national Action Cœur de Ville (ACV) a permis de renforcer l'attractivité et de soutenir le développement durable de 234 villes « moyennes », de métropole et d'Outre-mer.

Parmi les axes concrets de redynamisation, le dispositif ACV centre notamment ses actions sur les quartiers de gare et les entrées de ville.

### Action Cœur de Ville transforme Pau

Pau est un exemple très parlant de l'action menée autour des quartiers de gare. À Pau, le pôle multimodal autour de la gare sera prochainement aménagé et révélera des espaces naturels jusqu'alors ignorés. Les rives du Gave seront aménagées en promenades et en espaces d'attente paysagers pour agrémenter le parcours des voyageurs et des promeneurs.

Plus largement, les actions déployées à Pau et soutenues par le plan « Action cœur de ville » ont permis la requalification urbaine liée au réseau de transport urbain, la réhabilitation des Halles, la restructuration du musée des Beaux-Arts et l'accueil de l'École supérieure d'art des Pyrénées et particulièrement, l'aménagement du quartier du Hédas.

### 3 défis :

Accompagner les collectivités dans leurs transitions :

écologiques,  
démographiques,  
économiques

### 3 objectifs :

- Revitaliser les centres-villes
- Améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes
- Conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire

plus de  
**6 500**  
actions en projet ou  
engagées

plus de  
**79 000**  
logements rénovés

plus de  
**250**  
locaux commerciaux  
construits ou  
réhabilités

**5 milliards d'euros**  
minimum  
en 4 ans



# Le quartier du Hédas

Quartier historique de la ville de Pau, le Hédas a connu d'importantes rénovations inaugurées en 2017. Devenant ainsi le lieu de rencontre incontournable des paolois, il est le symbole patrimonial, culturel et commerçant de la ville.



Le Hédas est le cœur battant de la ville de Pau. Il est partagé entre espaces arborés, commerces et restaurants et depuis 2019, il a été désigné « Cité de la culture béarnaise ».

Avec la volonté de créer un quartier ouvert et dynamique, la ville a multiplié les initiatives et la mise en place de lieux artistiques, pour tous les publics.

S'adressant aussi bien aux familles qu'aux jeunes actifs, l'économie locale y est soutenue et encouragée et les lieux de rencontre développés. L'appartenance du quartier à une « zone apaisée » offre aux habitants du quartier du Hédas le meilleur de la ville de Pau.

**LE QUARTIER DU HÉDAS**  
est au cœur de la zone  
piétonne du centre-ville

**LE QUARTIER DU HÉDAS**  
obtient **LE GRAND PRIX 2018**  
« Aménagement et espaces publics »

# Les Coursives du Hédas



- **À 2min :**
- Halles de Pau
- Place Clémenceau piétonne

- **À 5min :**
- Centre Commercial du Bosquet et de son parking public
- Parking de la République
- Groupe scolaire Henri IV
- Médiathèque

- **À 6min :**
- Lycée Louis Barthou

- **À 7min :**
- Boulevard des Pyrénées

- **À 9min :**
- Collège Marguerite de Navarre
- Parc Beaumont

- **À 13min :**
- Gare de Pau



- **À 17min :**
- Stade de Pau

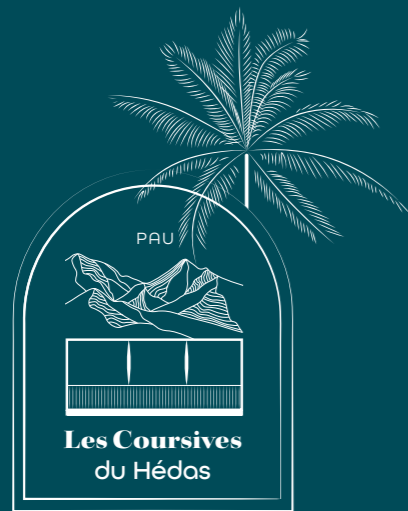
- **À 19min :**
- Technopole Hélio parc

- **À 20min :**
- Université de Pau et des Pays de l'Adour (UPPA)

- **À 21min :**
- Centre Hospitalier François Mitterrand

- **À 24min :**
- Golf de Pau





L'adresse des Coursives du Hédas est une façade bien connue de la rue Serviez. Ancienne maison bourgeoise donnant directement sur la rue piétonne, elle est aujourd'hui identifiée par les habitants grâce aux 4 commerces présents en son rez-de-chaussée qui maintiendront leur activité après la réhabilitation du lieu.

Il suffit pourtant de contourner cette façade notoire pour découvrir, en empruntant la rue du Hédas, un impressionnant immeuble de six niveaux et ses coursives typiquement palloises.

Le projet de réhabilitation redonnera à cet immeuble de la rue Serviez l'éclat qui le caractérisa autrefois. Un second bâtiment situé dans les jardins du lieu, ancienne école de danse aujourd'hui fermée, sera également réhabilité par Histoire & Patrimoine.

Bâtiment de charme, l'immeuble verra ses richesses architecturales conservées du mieux possible. L'élégant hall et ses verrières, ainsi que les deux escaliers, seront préservés et remis en valeur pour offrir aux futurs habitants, un somptueux lieu de vie. Agrémentés par les nombreux espaces extérieurs privatifs en projet, la plupart des logements seront ouverts, offrant une vue dégagée sur l'espace arboré de la ville.

Créant la rencontre entre confort et élégance, le programme des Coursives du Hédas est un lieu unique, en plein centre-ville de Pau.



Vue sur la façade de la rue piétonne

## Le Mot de l'Architecte

“ Situé dans le périmètre de mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables, la future résidence est idéalement placée dans l'hyper centre palois. Implantée au croisement de la rue Serviez et du Hédas elle dispose d'une triple orientation : elle s'adosse à la ville haute par la rue Serviez qui est à la fois animée par ses commerces et apaisée par sa circulation piétonne. Elle relie aussi le chemin du Hédas par son parc paysagé en contrebas, conférant aux logements des vues intimistes et bucoliques.

Les logements orientés à l'Est bénéficient d'espaces de vie extérieurs confortables offrant le champ de mire panoramique sur le paysage du Hédas. Ces coursives ou « galeries béarnaises » caractéristiques de l'architecture paloise créent une façade en mouvement par le jeu aléatoire de ses poteaux bois. Cette peau animée fonctionne comme un filtre solaire par l'implantation de claustras bois et rentre en résonance avec les jardins arborés du Hédas.

”

**Julien Camborde,**  
Camborde Architectes.



Vue de la cour intérieure et son îlot végétal





**Balcons & terrasses  
privatifs pour certains  
appartements**



**Cours végétales et  
minérales privatives  
pour certains  
appartements**

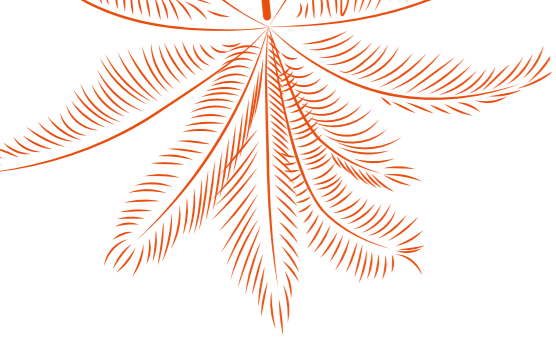


**21 caves**



**Local  
vélos**





**38 Appartements  
du studio au 4 pièces**

**Appartements  
Entre 35m<sup>2</sup> et 89m<sup>2</sup>**

**Espaces extérieurs privatifs  
entre 17m<sup>2</sup> et 82m<sup>2</sup>**



Vue sur un appartement ouvert sur sa terrasse

## D'élégantes prestations intérieures, pensées par notre Architecte

### La cuisine

- Meubles bas et hauts en mélaminé
- Portes de placards bas et hauts isoplanes ou post formées finition laquée ou mate
- Poignées de porte
- Plan de travail en pierre, quartz ou granit
- Eclairage par 1 ou 2 spots LED
- Évier rectangulaire en inox
- Robinetterie mitigeur
- Table de cuisson vitrocéramique 2 ou 4 feux
- Hotte à recyclage
- Réfrigérateur 123 litres ou four inox

### Les revêtements de sol

Les sols existants à caractère patrimonial seront conservés et restaurés dans la mesure du possible. Les sols des pièces sèches seront couverts par un parquet contrecollé en pose flottante. Les pièces humides et les appartements en rez-de-chaussée seront habillés par un élégant carrelage grès cérame.

### Les revêtements muraux

Les cuisines seront habillées par un dossier en pierre, quart ou granit. Les salles de bain revêtiront une élégante faïence. Les pièces sèches seront peintes.

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

*\*Sauf contrainte patrimoniale.*

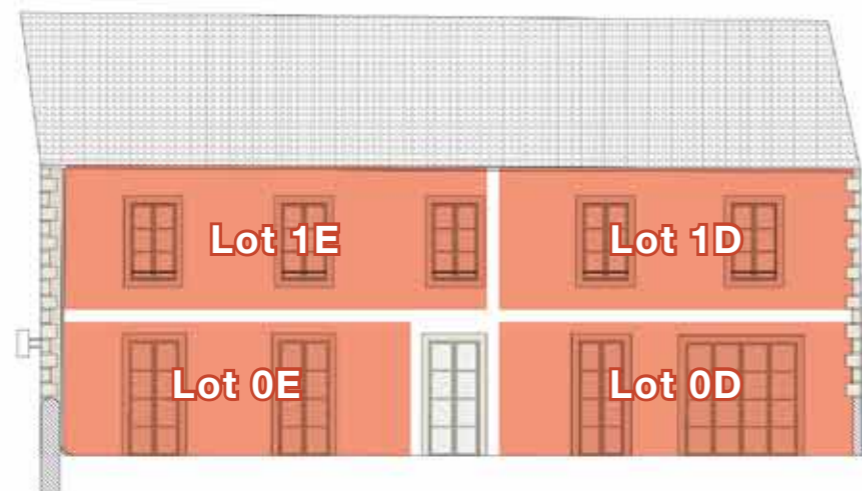
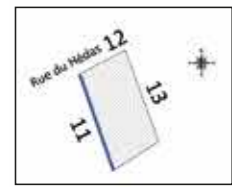
Pour un air intérieur plus respectueux de la santé, tous les matériaux utilisés dans nos logements sont labellisés A et A+ limitant ainsi les émissions de Composés Organiques Volatils et Formaldéhydes.\*

*\*Au sens de l'Arrêté du 19 avril 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction.*

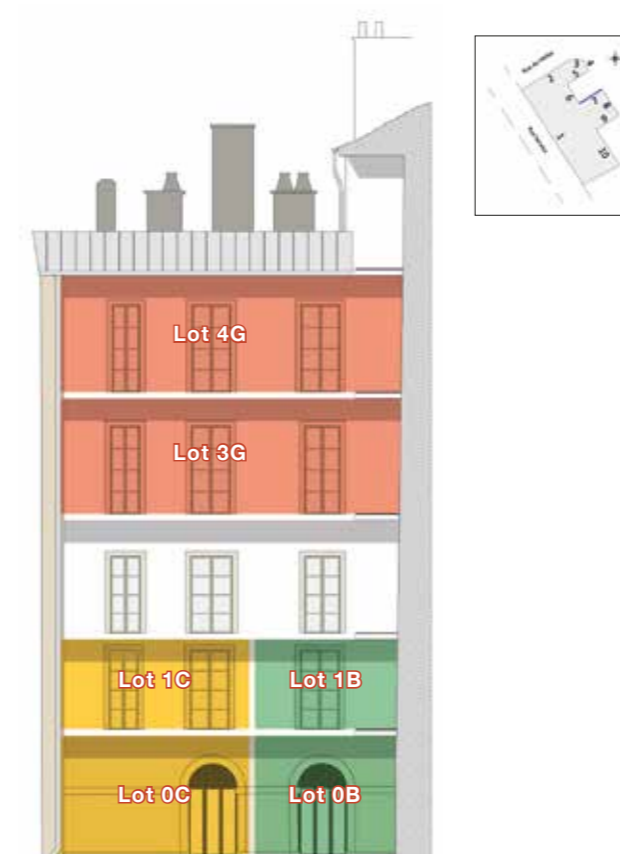


# Plans de façades

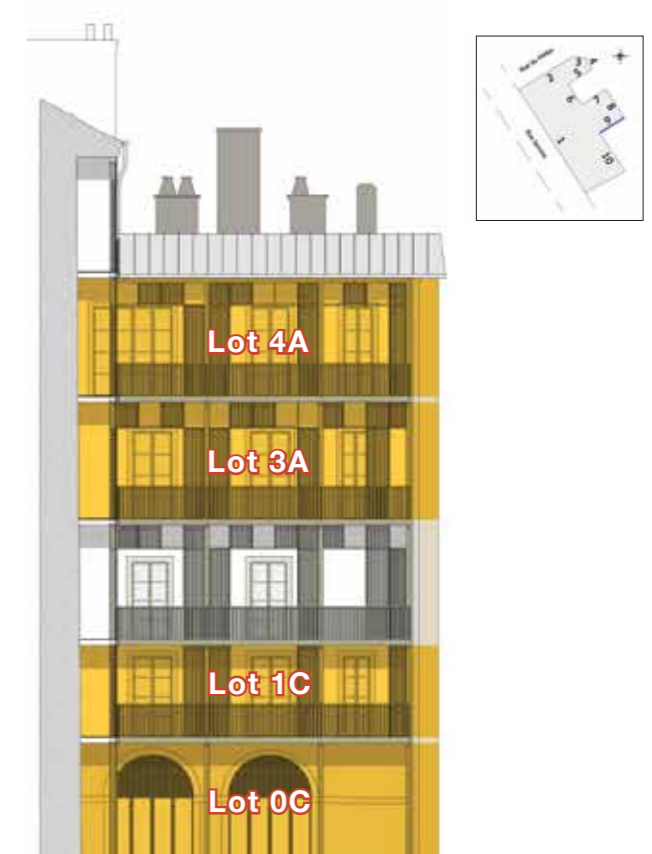
■ Studio ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces



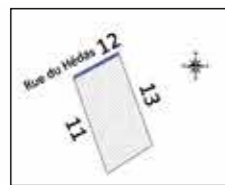
Façade Ouest



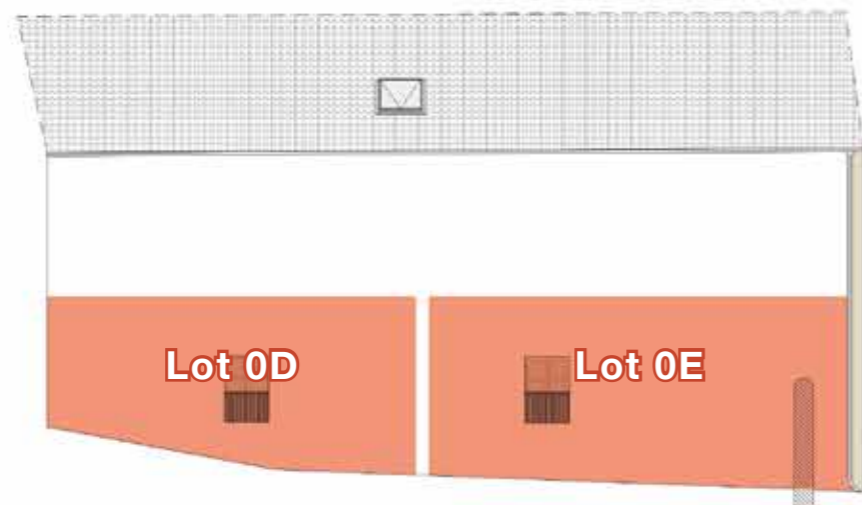
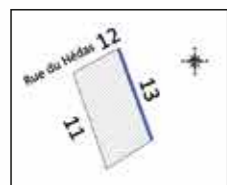
Façade Nord-Ouest 2



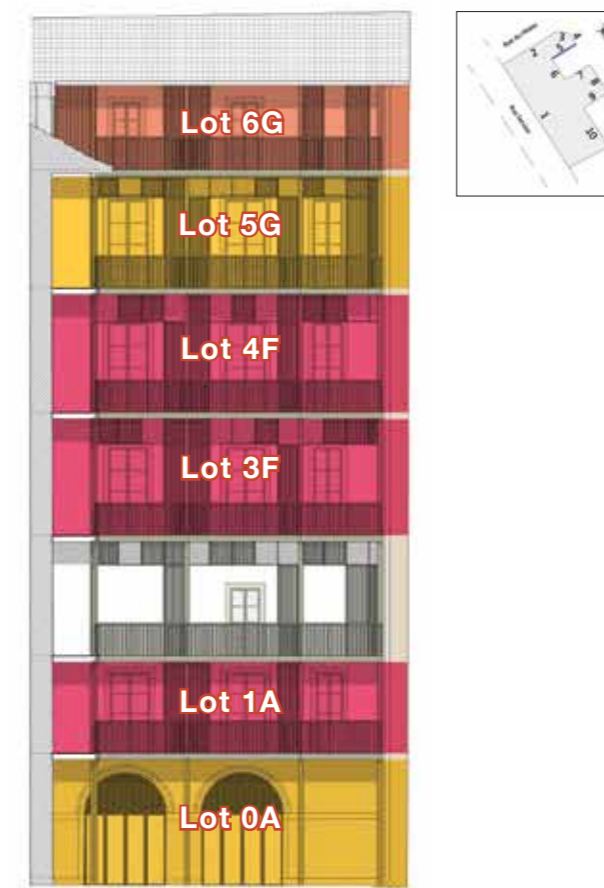
Façade Sud-Est 2



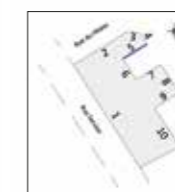
Façade Nord



Façade Est

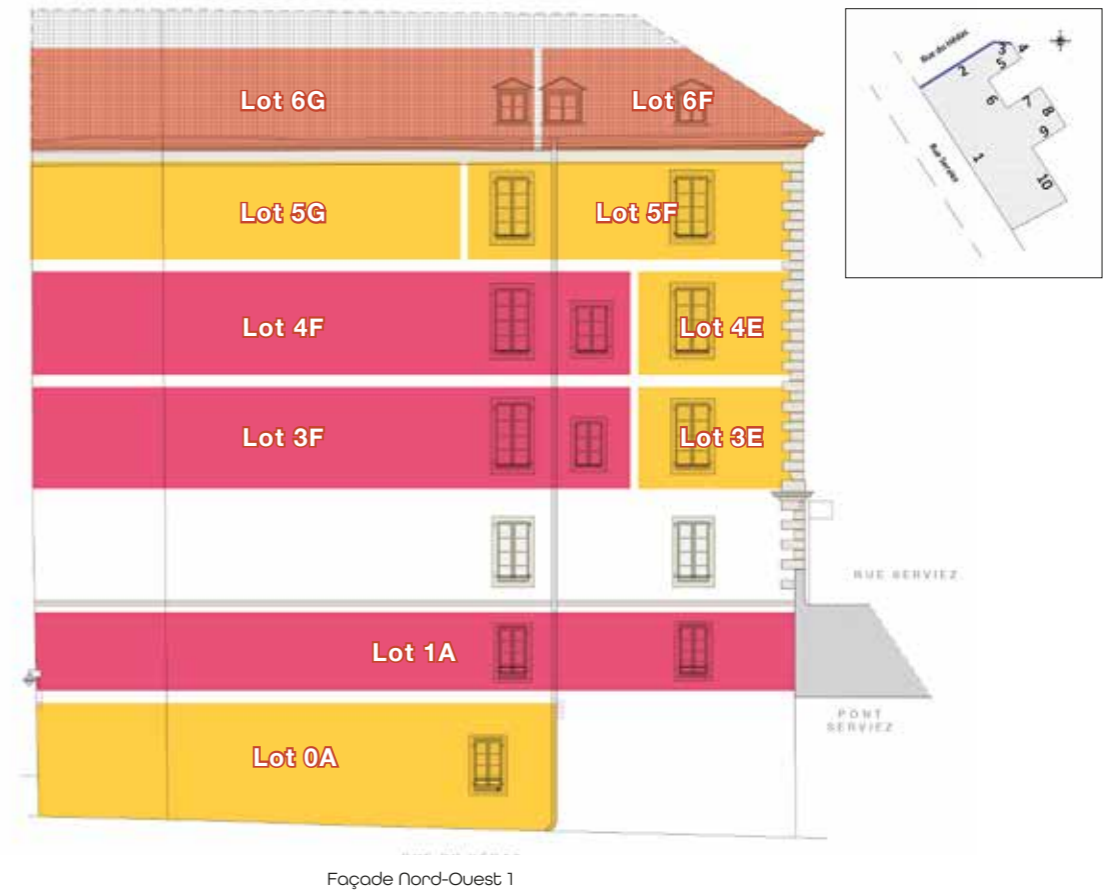


Façade Sud-Est 1



# Plans de façades

■ Studio 
 ■ 2 pièces 
 ■ 3 pièces 
 ■ 4 pièces



# Plans d'étages

■ Studio 
 ■ 2 pièces 
 ■ 3 pièces 
 ■ 4 pièces 
 ■ Surface commerciale



R-2 / 2 appartements T2



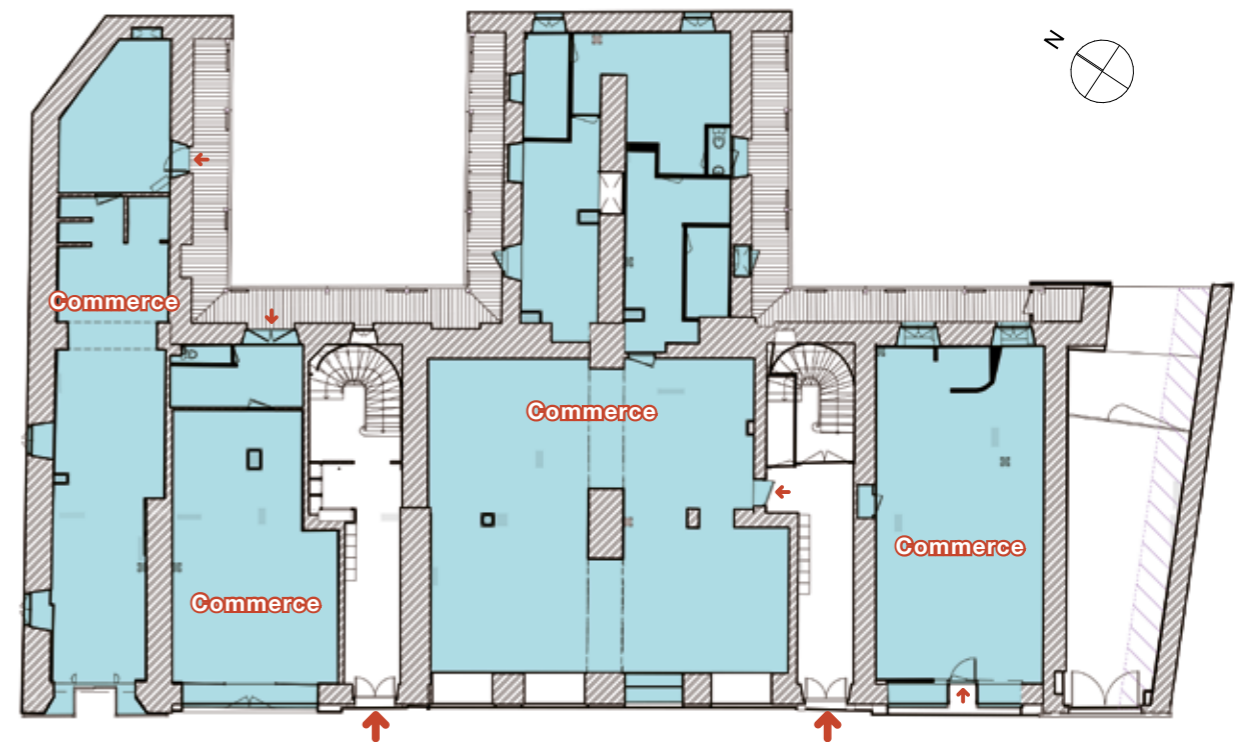
R-1 / 2 appartements T2



R-1 / 3 appartements T1 T3 T4



R-2 / 3 appartements T1 T3



Rez-de-chaussée / 4 commerces

# Plans d'étages

■ Studio ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces



R+1 / 7 appartements T2 T3 T4



R+3 / 7 appartements T1 T2 T3



R+2 / 7 appartements T2 T3 T4



Combles / 7 appartements T1 T2

# HISTOIRE & PATRIMOINE

## Opérateur engagé pour la Sauvegarde du Patrimoine Français

### Nos Missions

#### Sauvegarder le Patrimoine de nos villes

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

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

Rénover l'habitat ancien, c'est l'adapter aux normes et exigences du monde moderne, sans en effacer les qualités esthétiques. Aligner l'intérêt particulier de nos clients avec l'intérêt général en utilisant le levier du patrimoine privé au service du patrimoine architectural et culturel français.

#### Sauver & transmettre un Patrimoine d'exception

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

Ces demeures ont souvent traversé les petites péripéties et les grandes heures de notre passé. Elles sont toutes le témoignage d'une époque révolue, que nous ont laissés les hommes et femmes qui les ont construites et nous ont précédés. Nos demeures sont le théâtre des plus belles histoires : plus que de belles pierres, nous parlons ici de transmission entre générations, d'héritages séculaires, mais surtout, d'histoire humaine.

Nos immeubles sont riches de leurs affectations successives et de leurs changements de propriétaires au fil des siècles. Ils nous parviennent avec une lourde mais noble responsabilité : celle que nous endossons avec passion chez Histoire & Patrimoine, celle de les sauver, de soigner les stigmates du temps et de leur redonner vie en les transmettant à nos clients.

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



#### Patrimoine hospitalier

7 établissements hospitaliers reconvertis en 880 appartements



#### Patrimoine militaire

Les sites militaires d'Arras reconvertis en 450 appartements



#### Patrimoine industriel

500 appartements créés dans 5 usines désaffectées



#### Patrimoine religieux

9 couvents transformés en 240 appartements

## Une chaîne de compétences & d'expertises

### QUATRE FILIALES, UNE OFFRE COMPLÈTE ET UNIQUE

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

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

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

### Être un opérateur engagé auprès de nos clients

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

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

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



### La sérénité de nos clients est au cœur de notre démarche

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



## Un investissement éligible au dispositif Malraux

Situé au cœur du secteur sauvegardé de Pau, les Coursives du Hédas ouvre droit au bénéfice des avantages fiscaux du dispositif Malraux pour toute acquisition d'un appartement.

### AVANTAGE ET CONDITIONS DU RÉGIME FISCAL

- Une réduction d'impôt de 30 % du montant des travaux, dans les limites suivantes :

**Montant :** l'assiette de réduction est plafonnée à 400 000 € de travaux sur quatre années glissantes (soit jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôt au total). Ce plafond s'entend pour l'ensemble des opérations « Malraux » réalisées par le contribuable.

**Durée :** la réduction d'impôt s'applique aux travaux réalisés et payés l'année de délivrance du permis de construire et les trois années suivantes.

- Une obligation de location du bien non meublé soit en résidence principale (logement), soit dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel (locaux d'activités) pendant une durée de neuf ans.

### LA VIR - VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

- Le contrat de vente établi en VIR engage le vendeur sur la réalisation, le montant et le délai de réalisation des travaux.
- Le contrat en VIR inclut une garantie d'achèvement des travaux sous forme d'une caution délivrée par une banque ou une compagnie d'assurances.

#### INVESTIR COMPORTE DES RISQUES.

Le non-respect des engagements de location et de conservation entraîne la perte de l'avantage fiscal. L'équilibre économique d'une opération ouvrant droit à un avantage fiscal dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la détention d'un bien en vue de sa location et de la fiscalité immobilière.



## Gestion locative & offre de syndic nos services personnalisés au service de votre investissement

Nos emplacements privilégiés au cœur de lieux uniques, dans des demeures remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine.



### SI VOUS CHOISISSEZ DE NOUS CONFIER VOTRE BIEN, NOUS POUVONS NOUS ENGAGER À :

- Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne.
- Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à 3 mois.
- Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de 3 mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.

### LA SÉRÉNITÉ DE NOS CLIENTS EST AU CŒUR DE NOTRE DÉMARCHE.

- Nous engager à vos côtés dans votre projet.
- Avoir une relation de proximité avec vous.
- Vous mettre au cœur de notre stratégie et de nos valeurs.

“ Nos demeures sont uniques, vous l'êtes aussi ”

### NOTRE SERVICE RELATION CLIENT POUR MIEUX...

- Vous connaître
- Vous accompagner
- Vous informer



# Ce qu'il faut retenir



## Une localisation unique

Pau, capitale du Béarn  
Une adresse en cœur de ville historique  
À 20min en bus de l'Université et de  
la Technopole Hélio parc



## Un bien d'exception

De nombreux espaces extérieurs privés  
Des appartements lumineux et confortables  
Des prestations pensées par notre Architecte  
d'intérieur



## Un investissement serein

Éligible au dispositif Malraux  
Une ville redynamisée et choisie par  
les professionnels  
Un marché immobilier en constante  
progression

Retrouvez tous nos programmes  
sur notre site :  
[histoire-patrimoine.fr](https://histoire-patrimoine.fr)

 N°Cristal 09 69 32 21 89

APPEL NON SURTAXE



Histoire & Patrimoine - 87 rue de Richelieu 75002 Paris - SAS au capital de 769 800 € - RCS Paris B 480 309 731 - Document non contractuel - Crédit photos : AdobeStock, Istock, Andia. - \*Google Maps - Perspectives : Illustrations à caractère d'ambiance, non contractuelles © Illusio - Conception graphique : SKANA - 01.2023. Le non respect des engagements de conservation et de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



## Lieux d'Histoire, Lieux de vie

Le groupe Histoire & Patrimoine est l'opérateur immobilier de référence

Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville.

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme des projets de rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balayent tous les siècles, du XV<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture contemporaine.

Histoire & Patrimoine œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.



Suivez toutes nos actualités

  Histoire & Patrimoine

 histoire\_patrimoine\_immobilier

