

**IMMOBILIER** HABITER OU INVESTIR À PAU

# Une ville où il fait bon investir

**INVESTISSEMENT. Prix abordables, « carotte » fiscale, rendement locatif intéressant : Pau fait partie des villes les plus avantageuses**

Frédéric Filali

« Pau se classe parmi les villes les plus intéressantes et pertinentes en matière d'investissement parce que le prix de l'immobilier n'est pas élevé, se réjouit Pierre Conchez, à la tête de l'agence Pierre Conchez Immobilier. Il y a une vraie demande locative, en habitation ou pour accueillir la population étudiante (le campus universitaire et les établissements supérieurs comptent 12 000 étudiants, NDLR). Mais il y a peu de propositions, en particulier pour les maisons. » À Pau, les investisseurs ont l'avantage de bénéficier d'une « carotte » fiscale : le dispositif Denormandie dans l'ancien, qui s'applique jusqu'au 31 décembre 2022. Il s'adresse aux bailleurs qui achètent un logement et qui souhaitent mettre leur bien

en location longue durée. Il permet aux propriétaires de bénéficier d'un avantage fiscal à condition d'effectuer des travaux de rénovation d'un montant minimum de 25 % du prix d'acquisition et de s'engager à louer le bien sur une durée de six à douze ans, pour une réduction d'impôt comprise entre 12 et 21 %. Objectif : avoir un parc de logements de meilleure qualité et améliorer l'attractivité de la commune.

« Rentabilité de 5 % »

À Pau, le rendement locatif, c'est-à-dire le ratio qui mesure le revenu que rapporte la location du logement par rapport au prix d'achat et de revient, contribue à attirer les investisseurs.

« Certains dépassent des rentabilités de 5 % en net, souligne Bertrand Harry, directeur général du groupe PG Immo, qui regroupe les agences Square Habitat. Le rendement locatif va être relativement



Pau bénéficie du dispositif Denormandie dans l'ancien jusqu'au 31 décembre 2022. Photo DR

intéressant, bien plus en tout cas que sur la Côte basque ou sur Bordeaux. Mais cela nécessite que les propriétaires-investisseurs soient attentifs aux travaux

à réaliser pour maintenir la valeur patrimoniale de leurs biens. » Attention au fameux risque de dépréciation. « Nous sommes dans une zone de confort rassurante, avec

des prix et des loyers logiques, mais aussi une demande qui n'est pas soumise aux soubresauts des épidémies et des crises économiques », rassure Pierre Conchez.

## DYNAMIQUE, LE CENTRE-VILLE !

Un palmarès des centres-villes les plus dynamiques a récemment été établi par la société Mytraffic, qui analyse le flux des piétons, en partenariat avec l'association Villes de France. Et, bonne nouvelle, dans la catégorie des villes moyennes, c'est-à-dire de moins de 100 000 habitants, Pau (qui en compte 78 000) se classe

à la troisième place derrière Villefranche-sur-Saône et Chambéry. La capitale béarnaise a enregistré 1,82 million de passages mensuels moyens en centre-ville entre mars 2020 et janvier 2021. Elle a ainsi conservé plus de 80 % de son flux de fréquentation par rapport à la période pré-Covid.

89 000 →

En euros, c'est le prix médian pour les appartements anciens à Pau en 2020, sur la base d'une surface habitable de 62 m<sup>2</sup>, selon les Notaires de France. Le prix médian pour le même type de biens et la même surface en périphérie paloise s'élevait à 95 000 €.

### HENDAYE

150 000 €



EXCLU ! Idéal pour une vie tout à pied en centre ville, dans résidence récente : séjour et cuisine ouverte équipée, rangements, chambre, sdb-wc. Un garage fermé complète ce bien à visiter rapidement. DPE D. AGENCE LAGUILLON 0559480078

### HENDAYE

672 000 €



Exclu 1ère ligne de plage ! Superbe 77,15 m<sup>2</sup> actuellement aménagé en t3 et pouvant facilement devenir un t4. Traversant, 2 terrasses, balcon. Parking sous-sol. Disponibilité fin juin 2022. Dpe c. Agence LAGUILLON PLAGE 0559482800

### BAYONNE

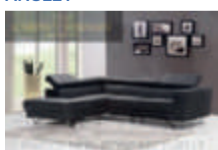
450 000 €



Bayonne Beyris dans Parc arboré appartement T4 neuf dernier étage ascenseur 88m<sup>2</sup> avec terrasse 2 Parkings sous sol Livraison fin 2021 CBT BERNAIN 450000€FAI 0787864061

### ANGLET

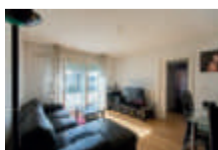
380 000 €



Aguiléra T2 neuf de 53 m<sup>2</sup> au 3ème étage d'une résidence livrée en 2022. 1 belle chambre, salle d'eau, cellier et vaste pièce de vie avec cuisine équipée vous séduira. Frais notaires réduits Prix 380000€ FAI CBT BERNAIN 07 87 86 40 61

### BEHOBIE

232 000 €



BEHOBIE, dans Résidence récente à proximité des commerces et des transports : entrée avec alcôve, cuisine ouverte équipée, séjour sur terrasse Sud, 2 chambres avec placards et sdb. Box fermé. DPE C. AGENCE LAGUILLON 0559480078

### BAYONNE

224 000 €

Pour les amoureux du centre historique, superbe T2, vue agréable et dégagée. Entièrement rénové. Idéal pied à Terre et bon investissement au vu de son emplacement. 224000€ Honos. ch/vendeurs ORPI AGENCE DES ARENES 0559592236

### BAYONNE

580 000 €



Situé au 2ème et dernier étage d'une belle résidence récente avec les toutes dernières normes, Quartier des Arènes, Appt T3 de 66 m<sup>2</sup> + 23 m<sup>2</sup> de terrasse, place de parking. 580000€ honos ch/vendeurs. ORPI AGENCE DES ARENES 0559592236

## Maisons

### OUSSE

286 200 €



EXCLU à Ousse, sur 4000 m<sup>2</sup>, du potentiel pour cette maison avec terrasse couverte, entrée, séjour/insert, cuisine aménagée/eq, 3 CH, SDB, WC, comble aménageable, buanderie/chaufferie. Honoraires ch/vendeur. ORPI ST CRICQ 0559141191

### JURANCON

265 000 €



Jurançon 5 min à pied du Junque, sur terrain de 526 m<sup>2</sup>, maison années 30 de 128 m<sup>2</sup> avec séjour/salon, cuisine, 5 chambres, 2 sdb/wc, garage avec petite dépendance et abri voiture. Honoraires ch/vendeur. Orpi st cricq 0559141191

### SARE

578 000 €



Col Saint-Ignace, superbe environnement pour cette belle villa de 135 m<sup>2</sup> sur terrain de 2695 m<sup>2</sup>. Vues dégagées sur montagnes. Possibilité de construire une piscine. Coup de cœur assuré ! Dpe D. AGENCE LAGUILLON PLAGE 0559482800

### BIARRITZ

1 130 000 €



Parc d'hiver, maison style basque de + de 200 m<sup>2</sup> avec jardin arboré, gge, + T2 indépendant. Au calme, à 5 min des plages. Quelques travaux à prévoir. Classe énergie D. Honoraires 4.63 % charge acquéreur inclus. ORPI BERNEX 05 59 24 43 30

### GAN

327 000 €



GAN hyper centre, sur terrain piscinable 625 m<sup>2</sup>, maison de 3 appt. ET: 86m<sup>2</sup> + gge (loué depuis 2003). RDC: facile à relier (-80m<sup>2</sup> + gge, cellier/grenier/cuisine/SDE & -37m<sup>2</sup> cuisine/sde). Honoraires ch/vendeur. ORPI ST CRICQ 0559141191

### BIDART

1 376 000 €



Bidart bourg - idéalement situé, immeuble de 260 m<sup>2</sup> composé d'un local professionnel d'une réserve, de deux studios. À l'étage, un appartement t4 et un appartement t2. Pas de copropriété. Sur terrain de 840 m<sup>2</sup>. Dpe e orpi st martin biarriz 0559239329

### AINHOA

330 000 €



Viager occupe : bouquet sans rente ! Hauteurs d'ainhoa, calme et vue montagnes imprenables, couple âgé de : mr 82 ans, mme : 81 ans. Bouquet sans rente : 330 000 €. Gain immédiat : 155 000 €. Orpi st martin biarriz 0559239329

### BIARRITZ

1 150 000 €



Biarriz, belle maison familiale, généreuse, un agencement fluide et fonctionnel, ensoleillée, dans un environnement paisible, un emplacement proche toute commodité, idéal pour un projet de vie principal ou secondaire ! DPE D ORPI ST MARTIN BIARRITZ 0559239329

### ANGLET

860 000 €



Anglet Maison Néo basque offrant spacieuse entrée beau séjour cuisine équipée 3/4 chambres sur parcelle arborée de 750m<sup>2</sup> avec piscine et studio de 40m<sup>2</sup> indépendant Prix 860000€FAI CBT BERNAIN 0787864061

### PEYREHORADE

250 000 €



Projet terrain + maison. À 45 minutes de bayonne, 5 km de peyrehorade, au calme, terrain de 1830 m<sup>2</sup> plat et bien exposé. Prix du terrain 49 500 € hai indissociable de son projet. Orpi st martin biarriz 0559239329

### AZAY LE FERRON

50 000 €



Emplacement commercial Ter ordre face au château, DPE non éligible. 02.48.23.09.33 www.transaxia.fr

## Immeubles

### ANGLET

NC



Vous recherchez Du Neuf sur la Cote Basque du Studio au T5 on recherche pour vous le bien que vous souhaitez contacter Maria Carretie tel 06 74 49 88 67 CABINET BERNAIN ( prix direct promoteurs tous Programmes)

## Viagers

### BIARRITZ

NC

Le viager lemandat by Opti

05.59.23.93.29

### BAYONNE

NC

Le viager lemandat by Opti

05.59.23.93.29

### BAYONNE

NC



Votre agence spécialisée en viagers, 9 avenue Léon Bonnat 64100 Bayonne François LE GAL Tel 05 59 43 75 40/06 81 88 85 84www.aquitaineviager.com

### BORDEAUX

NC



Votre agence spécialisée depuis + de 10 ans sur BORDEAUX, BAS-SIN D'ARCAÇON, AQUITAINE et CHARENTES vous accompagne dans votre projet. Etude gratuite et personnalisée. Vincent GIBELIN 05.56.21.91.44 www.univers-viager.fr

### BORDEAUX

NC



Etude complète pour Vendre en Viager Occupé, Libre, Vente à Terme, Nue-Propriété, des propositions adaptées.

Nouvelle Aquitaine Jocelyne MARCHAIS 06.19.78.73.91 - 05.47.46.93.03 sudouest@viager-europe.com www.sudouest.viager-europe.com

### BORDEAUX

NC



Au coeur de Bordeaux depuis 1987 RECHERCHE tous viagers, tous départements pour clientèle de qualité. Estima-

tion et étude gratuites - Michel ROYE RESEAU NATIONAL DOM TOM 06.73.39.12.19 www.cirsoviager.com

### DAX

NC



Pays-Basque, Béarn, Landes, votre spécialiste viagers libres et occupés. François LE GAL Tel 05 59 43 75 40/06 81 88 85 84www.aquitaineviager.com

## Terrains

### MONT DE MARSAN

NC

LOTISSEUR recherche terrains à aménager ou à lotir même avec vieilles constructions dessus sur Landes et Pays-Basque, Merci de contacter. IMMOUSD 06.08.32.62.88