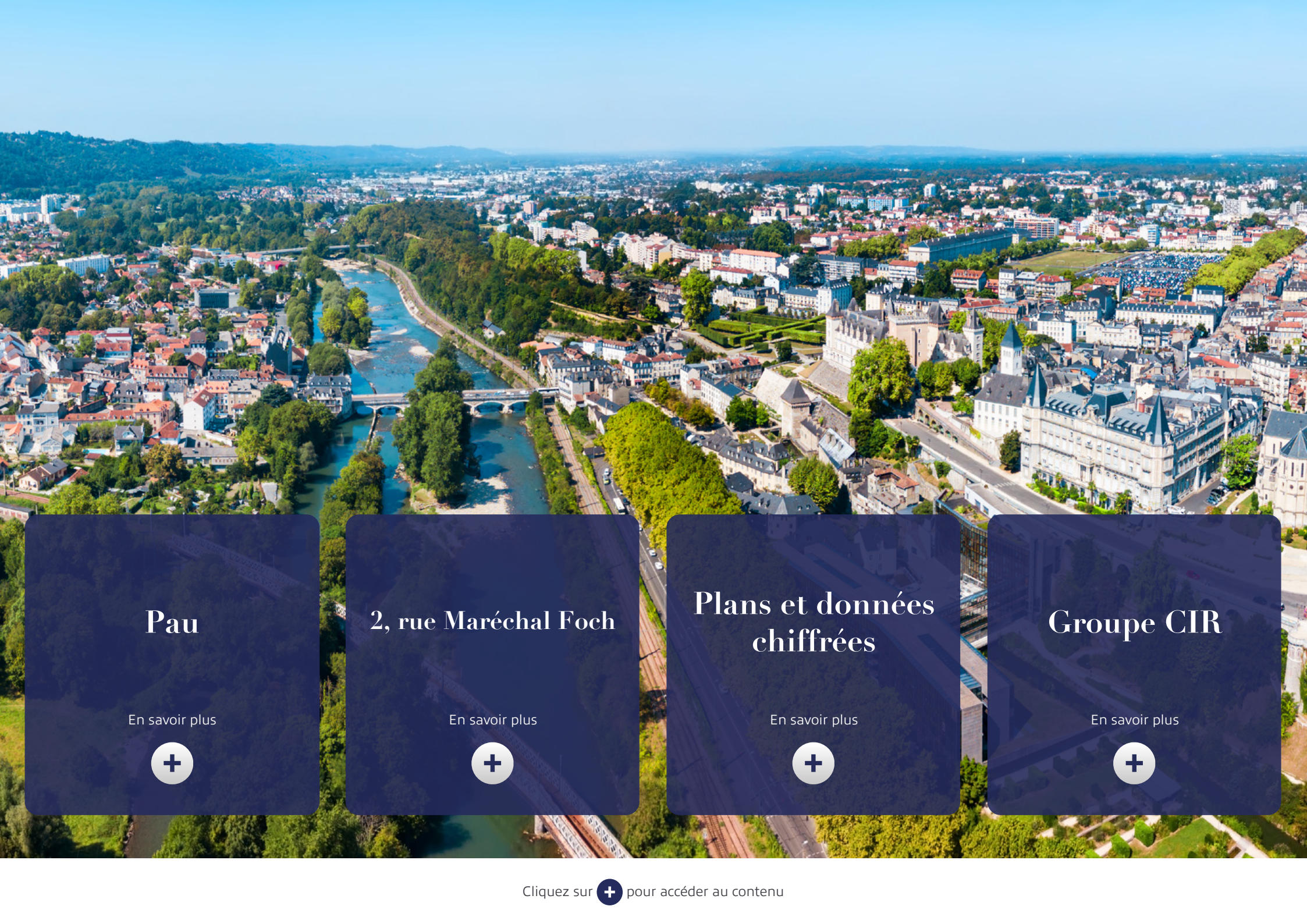


PAW

2, rue Maréchal Foch

[Cliquez ici pour découvrir](#)



Pau

En savoir plus



2, rue Maréchal Foch

En savoir plus



Plans et données
chiffrées

En savoir plus



Groupe CIR

En savoir plus





Pau, ville historique, dynamique, au pied des Pyrénées

Entre océan et montagne

Près de l'Espagne, Pau bénéficie d'une situation géographique privilégiée qui contribue fortement à son attractivité.

Pôle économique majeur de la région Nouvelle-Aquitaine, la ville qui a vu naître Henri IV est le siège de nombreuses entreprises d'envergure : Safran, TotalEnergies, Euralis...

Premier pôle commercial Sud-Aquitaine

Avec plus de 900 établissements de commerces et services en centre-ville, la cité royale offre un cadre de vie idéal à ses habitants et attire chaque année 1 million de touristes, qui viennent admirer son remarquable patrimoine architectural et historique.

L'essentiel

Démographie

**166 794 habitants***(agglomération)***80 441 habitants***(Pau)*

Économie



Taux de chômage bas

6,5 %*(4^e trimestre 2025 - Zone d'emploi - Pau)***1^{er}** pôle commercial

Sud-Aquitain

*(Taux de vacance en baisse : 11,73 % en 2024)***3 450**entreprises *(Pau)***2^e** bassin d'emploi de la

région

Attractivité

**10 millions**de visiteurs dont 2 millions de touristes – retombées économiques : 837 M€ *(Béarn)***1,4 million**de voyageurs par an à la gare de Pau
(+ 70 % en 5 ans)

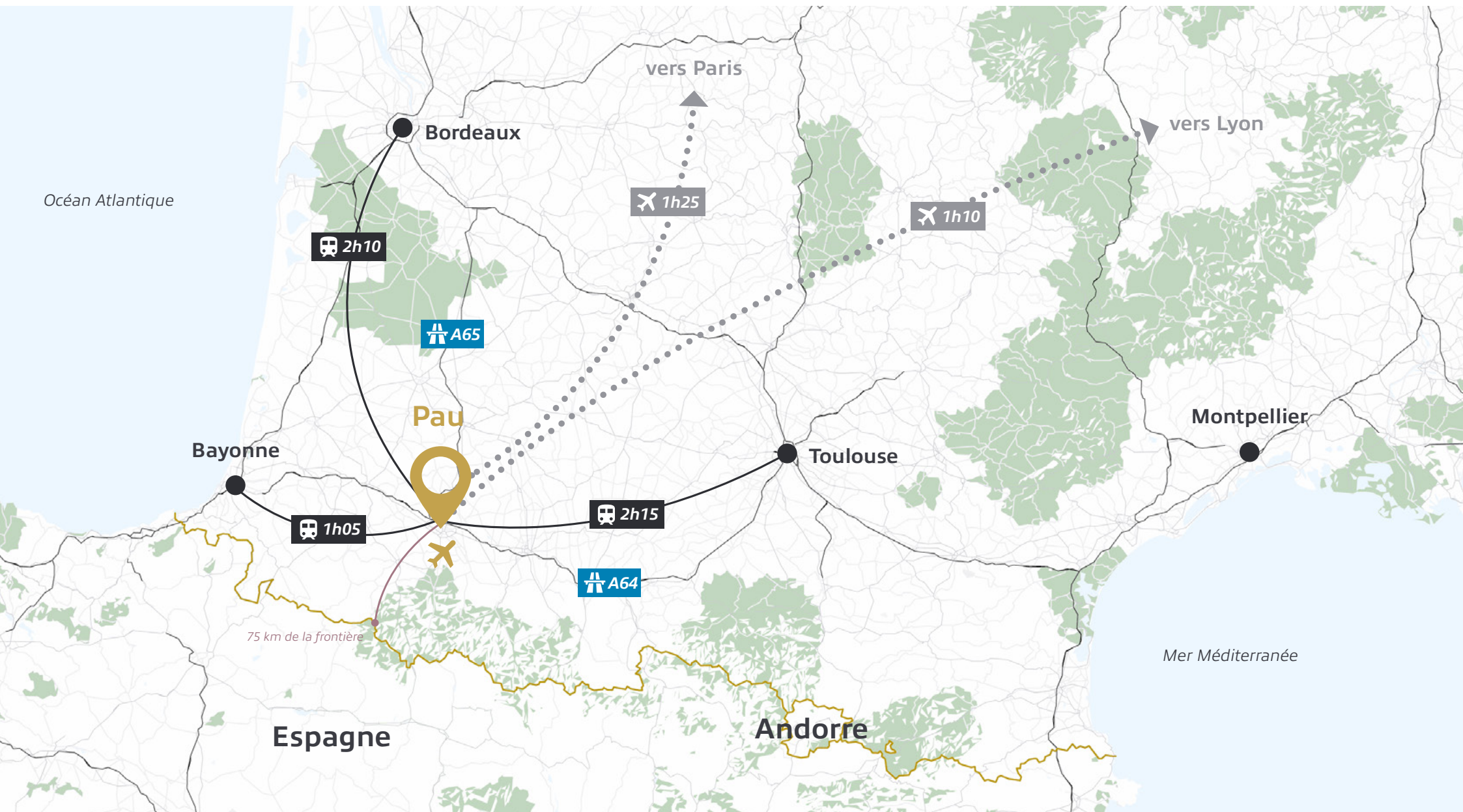
Accessibilité

**1h05** de Bayonne
*en train***2h10** de Bordeaux
*en train***2h15** de Toulouse
*en train***1h25** de Paris
*en avion***1h** de l'océan *en train*
*1h20 en voiture***1h10** des stations de ski
en voiture

Enseignement

**13 400** étudiants
Pôle universitaire majeur**92 %** des étudiants de Pau recommandent la ville

Accessibilité



Économie

AÉRONAUTIQUE

1^{re} filière économique en Béarn

Sur le bassin de l'Adour, la filière aéronautique représente plus de 100 entreprises et plus de 15 000 emplois, avec un maillage dense de sous-traitants intervenant sur l'ensemble de la chaîne de valeur Leader mondial des turbines d'hélicoptères, Safran Helicopter Engines emploie plusieurs milliers de collaborateurs sur ses sites du Sud-Ouest, dont son siège de Bordes, à quelques kilomètres de Pau, et mène d'importants programmes de R&D pour la décarbonation de l'aviation (moteurs plus sobres, carburants durables, nouvelles architectures).



AGROALIMENTAIRE

Au cœur de la 1^{re} région agricole d'Europe

Terre à vocation agricole diversifiée, le Béarn a su développer une filière agroalimentaire d'excellence, portée par de grands groupes de dimension internationale :



1,6 milliard d'euros de CA, 3 257 salariés en France dont la moitié en Nouvelle-Aquitaine



1 000 salariés à Oloron- Sainte-Marie



235 salariés à Gan



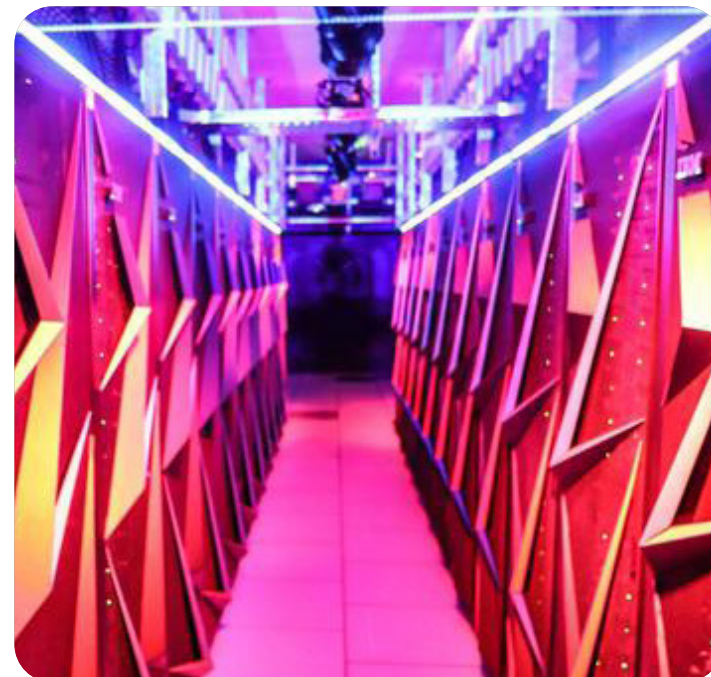
197 salariés à Lons

FILIÈRE ÉQUINE

200 M€ de chiffre d'affaires annuel

La filière équine est particulièrement puissante et dynamique à Pau :

- 800 emplois
- 2 000 chevaux élevés
- 230 courses et 70 000 visiteurs pour le meeting d'hiver, seul concours complet international 5 étoiles de France
- 3^e centre d'entraînement en France



SCIENCES

Pau, capitale française des géosciences

La filière, qui totalise 6 000 emplois directs, est animée par :

- 60 entreprises internationales
- un pôle de compétitivité, Avenia
- un incubateur d'entreprises, Geostart
- 10 laboratoires de recherche,
- 2 centres de formation,
- 3 masters spécialisés,
- le centre scientifique et technique Jean-Féger de TotalEnergies et son supercalculateur haute performance.

Projets

AMÉNAGEMENT

La renaissance annoncée d'édifices emblématiques

- L'ex-friche Labat accueille désormais associations et syndicats.
- Les anciennes PTT accueilleront le siège social de Pau Béarn Habitat.
- La réhabilitation de la Halle Sernam (3 500 m²) a commencé fin 2025. Un skatepark Inddor de 995 m² sera d'abord créé. Le reste des espaces accueillera expositions ou événements.
- Les anciennes Galeries Lafayette font l'objet d'une réhabilitation ambitieuse, avec la création d'un programme 100 % commercial d'environ 4 000 m². Le projet prévoit la préservation des façades historiques et une livraison fin 2027 est envisagée.



MOBILITÉ

Le quartier de la gare en transformation

Les aménagements du Pôle d'Échanges Multimodal (PEM), désormais en service ont amélioré l'accessibilité et la sécurité du secteur de la gare et participent à la valorisation du secteur gare. Conçu comme la principale porte d'entrée du Béarn, il facilite l'interconnexion entre train, bus, vélo, voiture et funiculaire, tout en donnant la priorité aux mobilités douces et aux transports collectifs.

FORMATION

L'école d'ingénieurs phare en croissance

Le 4 mai 2026, le CESI École d'Ingénieurs investira un campus de 3 000 m² sur l'îlot Favre, tout près de l'Hélioparc et de l'université de Pau. Le CESI compte actuellement 1 000 élèves répartis entre deux sites excentrés, devenus trop petits. L'école d'ingénieurs a récemment étoffé son offre avec une spécialité Efficacité Énergétique et Environnementale (bac + 6), prisée par des acteurs locaux tels TotalEnergies ou Safran.



INNOVATION

Hélioparc pousse les murs

Hélioparc abrite actuellement plus de 32 000 m² de bureaux répartis entre 170 entreprises dont 35 startups, pour 1 700 emplois et 197 M€ de CA cumulé. Elle réunit notamment quatre incubateurs sur des thématiques phares du territoire : technologie, numérique, géosciences et transition écologique. Au cœur de l'innovation paloise, la technopole n'en finit pas de croître. Bientôt, le 15^e immeuble d'Hélioparc poussera boulevard Lucien Favre.

La redynamisation du centre-ville

Soutenue par le dispositif Action Coeur de Ville, Pau poursuit la reconquête de son coeur de ville : aménagement et végétalisation des espaces publics, promotion des mobilités douces, valorisation du patrimoine, soutien du tissu commercial...
201 M€ ont été investis entre 2018 et 2022.



Îlot Henri IV : aménagement et végétalisation des espaces autour de la nouvelle cité judiciaire



Passage Carnot : réhabilitation d'un bâtiment remarquable dédié aux métiers d'art



Le Foirail : salles de cinéma et de spectacle, nouvelle place et halle gourmande



Place Royale : transformée en place-jardin après un programme dense d'aménagements urbains

Art de Vivre

Le château de Pau,

lieu de naissance du roi Henri IV
et ses 23 ha de jardins



Les cinq étoiles de Pau

concours complet 5* unique en France



Le Palais Beaumont,

plus de 250 manifestations par an



Le boulevard des Pyrénées,

vue imprenable sur la chaîne des Pyrénées



Les Coteaux du Jurançon,

1 200 ha de vignobles au pied des Pyrénées,
une des premières AOC déposées en France



Le Musée des Beaux-Arts,

une collection reconnue dans le monde entier,
des œuvres de grands maîtres du XV^e au XX^e s



Pau
2, rue Maréchal Foch



2

rue Maréchal Foch

Malraux Loi VIR

42

appartements

du T1 au T3

avec balcon, terrasse, parking,
vue Pyrénées

68 %

quote-part travaux

178 500 €

prix à partir de

Consulter la grille de prix,
l'estimation locative, les plans et
les données fiscales

Données chiffrées

Il était une fois, l'hôtel Continental

**1910**

Construction de l'immeuble par l'architecte Joseph Larregain. Ce dernier s'inspirera, selon la légende, de l'Hôtel Plaza Athénée à Paris, bâti à la même époque.

1919

Transformation en hôtel d'une centaine de chambres par la Société des Hôtels Modernes. Construction d'une salle de restauration de style Art déco dans la cour intérieure.

1942

Réquisition par la Wehrmacht de 2 étages de l'immeuble.

2005

Acquisition par la famille Ferlat, sous la bannière Best Western.

1914

Réquisition, pendant la 1^{re} Guerre Mondiale, comme hôpital militaire.

1939

Pendant la Seconde Guerre Mondiale, il héberge des réfugiés juifs en partance pour l'Espagne et des espions anglais.

1963

Rénovation de l'établissement.

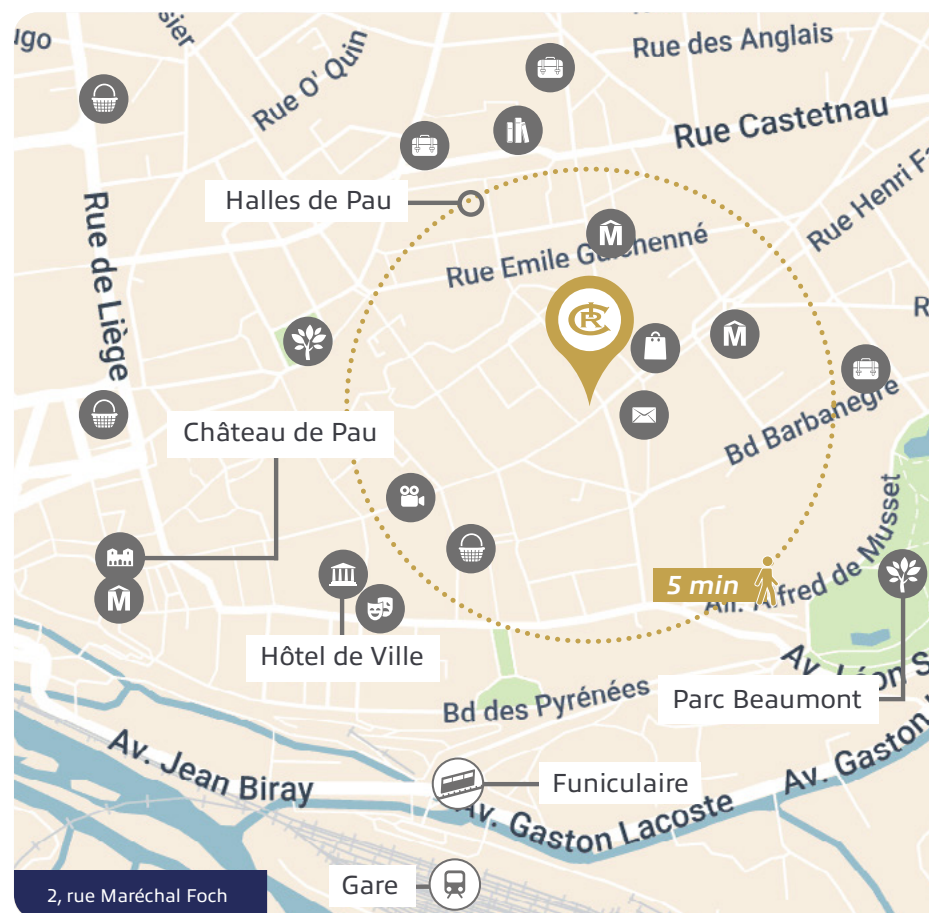
2024

Restauration par le Groupe CIR.

Un immeuble emblématique, dans le quartier du Hédas

Au cœur du site patrimonial remarquable de Pau, la rue Maréchal Foch constitue l'une des principales artères commerçantes de la ville. À l'entrée de cette rue charmante et animée, bordée de commerces et de restaurants, le bâtiment se dresse fièrement du haut de ses 6 étages. Il fait l'angle avec la rue Semonzet, face au cours Bosquet.

Les écoles et hauts lieux culturels sont à moins de 5 minutes à pied, le parc Beaumont guère plus loin.



1 min
des commerces et restaurants
(à pied)

5 min
des Halles de Pau
(à pied)

7 min
de l'Hôtel de Ville
(à pied)

8 min
de l'Université de Pau
(à vélo)

10 min
de la gare
(à pied)



La renaissance d'une institution à Pau

Dernier hôtel palois de la Belle Époque, encore en activité récemment, il figure parmi les plus beaux édifices haussmanniens de la capitale béarnaise. Constitué d'un grand corps de bâtiment en L, l'immeuble de six étages se distingue par sa tour ronde en angle, agrémentée d'une marquise en ferronnerie surplombant l'entrée principale. Les façades, majestueuses, recèlent d'éléments remarquables : bandeaux et encadrements de baies en pierre moulurée, consoles ornementées, garde-corps en ferronnerie finement ouvragée sans oublier de larges ouvertures sur rue. Les futurs appartements seront spacieux et lumineux, grâce à de généreuses hauteurs sous plafond et des portes-fenêtres de belle dimension.











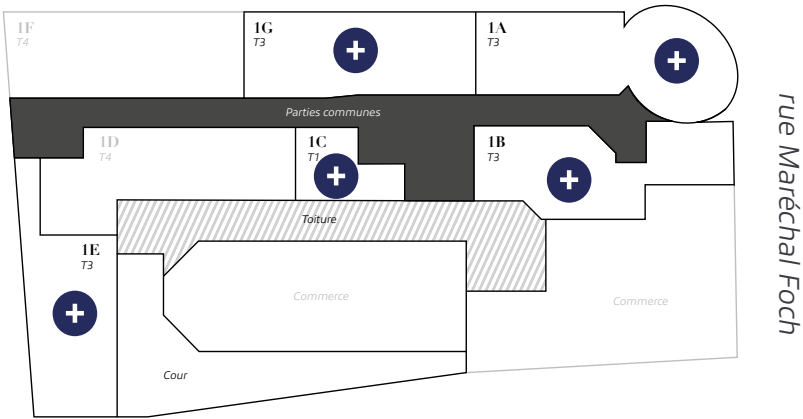
Vue sur les Pyrénées depuis certains appartements



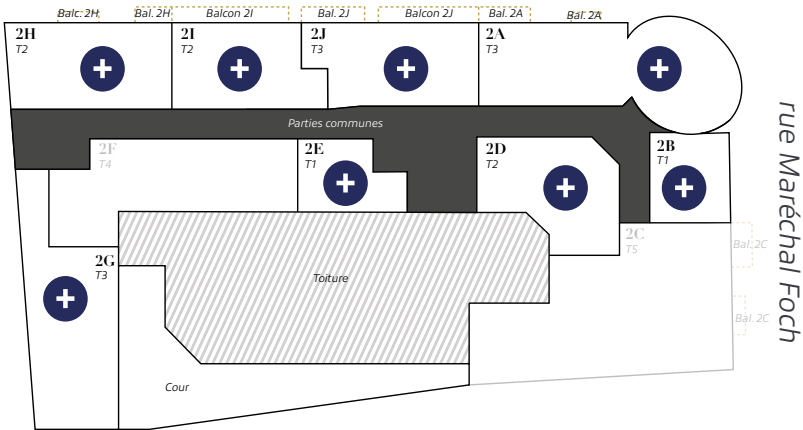
Les plans des appartements (1/2)



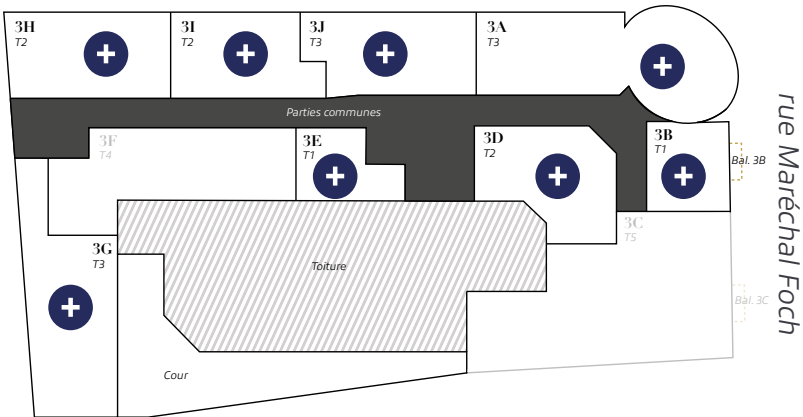
Niveau R+1



Niveau R+2



Niveau R+3



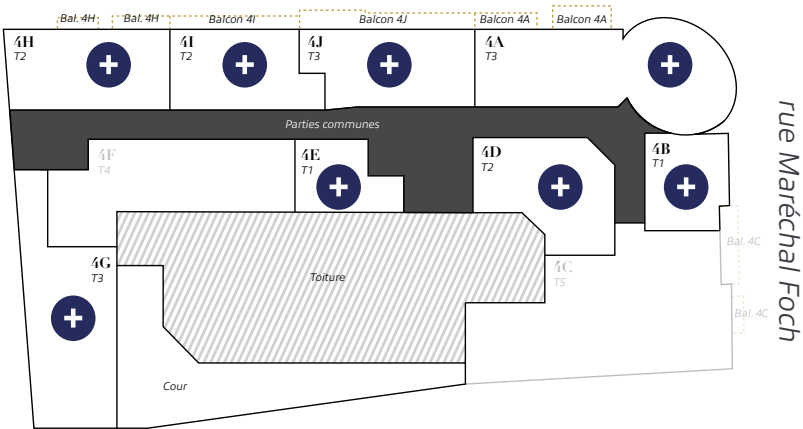
Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots



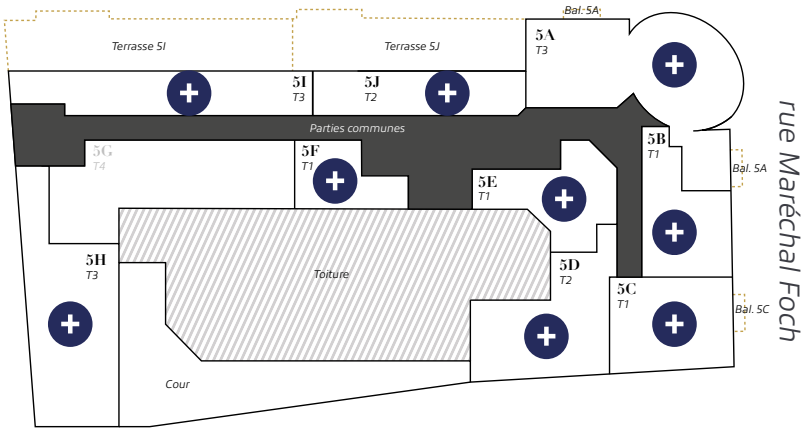
Les plans des appartements (2/2)



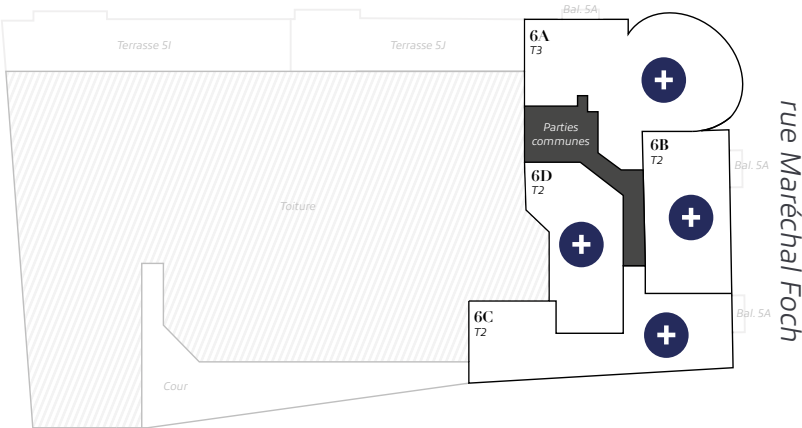
Niveau R+4



Niveau R+5



Niveau R+6



Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Façades et toitures révisées, nettoyage par hydrogommage des modénatures en pierre



Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées, dans le respect de la composition originelle et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur.



Volets persiennés en bois restaurés ou restitués



Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés : marquise, vitraux, verrières, ferronneries, moulures, corniches, ensembles menuisés, parquets



Cages d'escalier et parties communes décorées par un architecte d'intérieur. Aménagement d'un hall côté appartements rue Samonzet (emplacement de l'ancien passage sur cour)



Installation d'un ascenseur pour desservir les cinq étages



Espaces intérieurs restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols, murs, menuiseries, cheminées, réseaux (électricité, plomberie, VMC...)

ÉQUIPEMENT



Cuisines : aménagement de meubles hauts et bas, plan de travail, plaque de cuisson et hotte



Salles de bains : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs



Chambres : rideaux ou volets pour les pièces de nuit



Parties communes : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)



Accès sécurisé par visiophone

EXTÉRIEUR



Balcons ou terrasses pour certains logements

Le dispositif : Malraux - Loi VIR

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 30 % ⁽¹⁾ du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciée sur 4 années consécutives. ⁽²⁾

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Dispositif hors plafonnement des niches fiscales
- Avantage fiscal immédiat et puissant, jusqu'à 26 % du montant de l'investissement
- Report de la réduction d'impôt non-utilisée pendant 3 ans ⁽²⁾
- Intérêts d'emprunts et frais assimilés déductibles des revenus fonciers

ENGAGEMENTS

- Engagement locatif de 9 ans à titre de résidence principale non meublée
- Sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyers

IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeubles situés en site patrimonial remarquable

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur soumis à une imposition annuelle à partir de 8 000 €

LOI VIR (Vente d'Immeuble à Rénover)

Elle apporte une garantie sur la description du bien acheté et des travaux à réaliser.

La loi VIR offre une garantie de parfait achèvement.

Explication du mécanisme fiscal

HYPOTHÈSE

- Impôt du client : 10 000 €
- Investissement : 200 000 €
dont travaux : 150 000 €
- Paiement des dépenses de travaux selon calendrier VIR :
N : 30 %, N+1 : 40 %, N+2 : 30 %

RÉDUCTION D'IMPÔT

45 000 € en 5 ans

soit 23 %
du montant de l'investissement

	N	N+1	N+2	N+3	N+4
IMPÔT CLIENT	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
IMPUTATION RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE		3 500 €	11 500 €	15 000 €	5 000 €
IMPÔT APRÈS RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE	10 000 €	6 500 €	0 €	0 €	5 000 €
TRAVAUX	45 000 €	60 000 €	45 000 €	0 €	
RÉDUCTION D'IMPÔT 30 %	13 500 €	18 000 €	13 500 €	0 €	
REPORT RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE	3 500 €	11 500 €	15 000 €	5 000 €	
IMPÔT APRÈS IMPACT FISCAL	0 €	0 €	0 €	0 €	5 000 €



À SAVOIR

Dans le cadre de la Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR), un investissement « MALRAUX » bénéficie d'un régime de faveur, dans la mesure où pour le calcul de la CDHR, la réduction d'impôt « MALRAUX » vient majorer l'impôt payé.

(1) Immeubles situés en site patrimonial remarquable aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvés.
(2) Immeubles avec demande de PC ou DP déposée à compter du 01/01/2017.

L'expérience du Groupe CIR

PAU

23, rue Henri Faisans

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

12

appartements restaurés

30 jours

délai moyen de mise en location
d'un appartement*

* Gestion locative confiée à Foncia



L'expérience du Groupe CIR

PAU

52, rue Montpensier

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

12

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

PAU

12, place Gramont

Déficit Foncier

[Cliquez ici pour découvrir](#)

11

appartements restaurés



* Gestion locative confiée à Foncia

L'élégance **comme héritage**

Depuis près de 40 ans, le Groupe CIR signe des opérations de réhabilitation d'immeubles d'exception au coeur des grandes villes françaises.

Spécialiste du bâti ancien en coeur de ville, le Groupe s'appuie sur une sélection exigeante d'adresses, sur le savoir-faire d'artisans locaux et sur des interventions profondes et durables pour révéler toute la valeur architecturale des lieux.

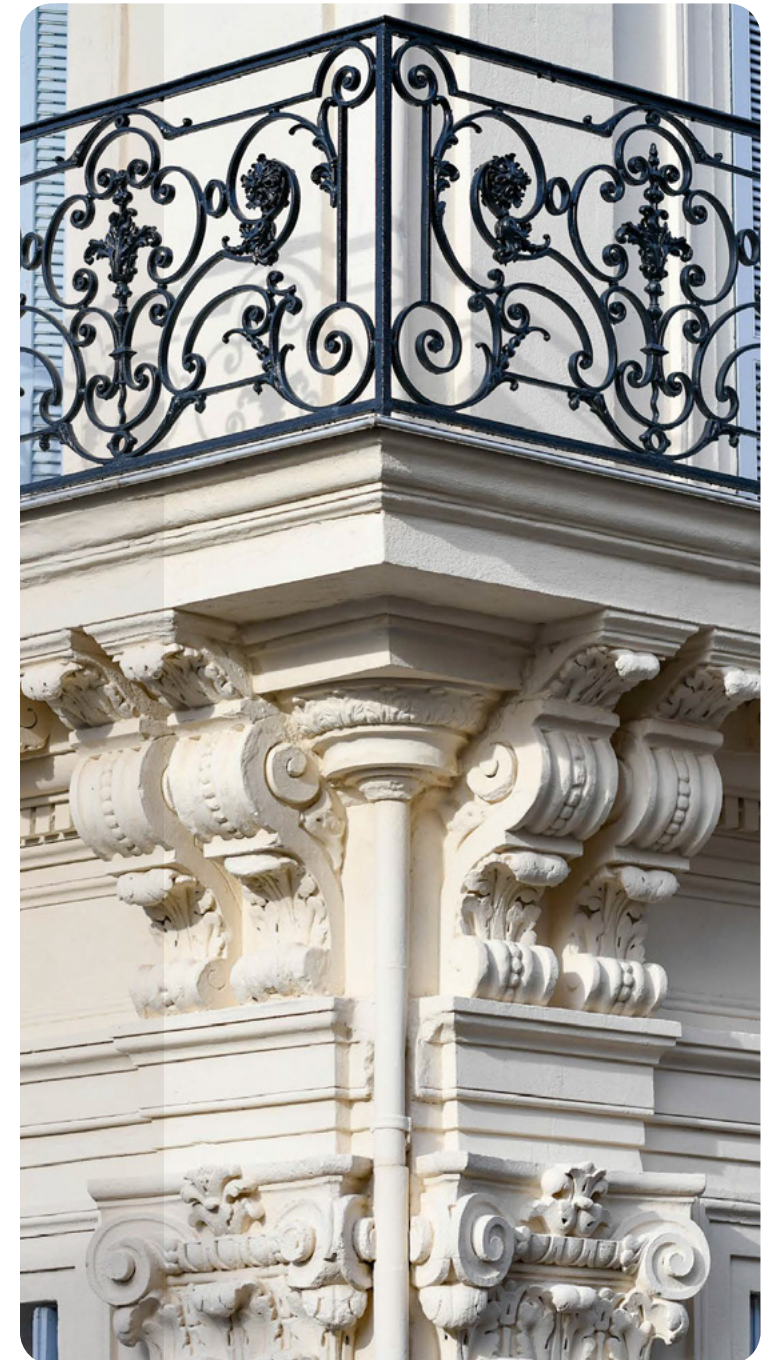
À travers chaque réalisation, CIR poursuit la même ligne d'exigence : préserver l'esprit d'origine, tout en inscrivant ces patrimoines dans les usages et les standards d'aujourd'hui.

+ 38 ans d'expertise

+ 1 350 immeubles restaurés à travers la France

+ 111 chantiers déployés à l'échelle nationale

+ 1 120 entreprises et artisans spécialisés
au savoir-faire reconnu (dont métiers d'art)





GROUPE BACALAN

La force d'un groupe

Créateur de valeur immobilière depuis 1987, le Groupe Bacalan conçoit, structure, distribue et gère des solutions d'investissement fondées sur une expertise immobilière, fiscale et patrimoniale reconnue.

Porté par des marques complémentaires - CIR, Agarim, Urban Premium - le Groupe déploie une approche globale et cohérente de l'investissement, pensée pour accompagner chaque client avec précision à chaque étape de son parcours.

Quels que soient ses objectifs patrimoniaux, le Groupe Bacalan mobilise cette expertise plurielle à travers des solutions d'investissement immobilier en France, notamment via les dispositifs Malraux, Déficit Foncier, Denormandie, Monuments Historiques et Nue-Propriété. Une ingénierie complète au service de stratégies durables, adaptées à chaque situation.

Aujourd'hui, ce savoir-faire s'incarne à travers la marque Bacalan Solutions & Services, qui rassemble les solutions d'investissement du Groupe et ses services d'accompagnement, dont la gestion locative, dans une vision résolument à 360° de l'investissement patrimonial.



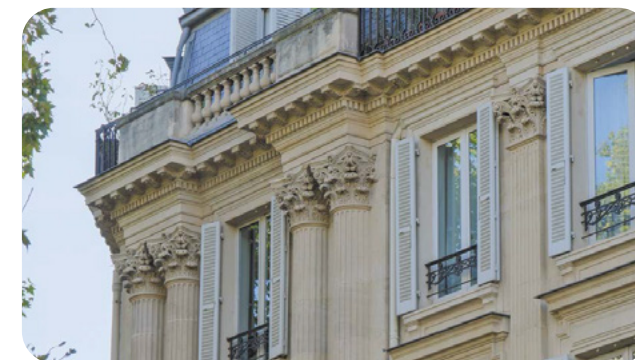
BACALAN

SOLUTIONS & SERVICES

Un service de gestion locative clé en main

Anticipé dès l'acquisition et activé au moment opportun, le service de gestion locative premium Bacalan Services permet à chaque client de sécuriser, piloter et valoriser son patrimoine en toute sérénité.

- + **Un accompagnement sur-mesure**, clair et maîtrisé
- + **Une sécurisation des revenus** et une maîtrise de la valeur du bien dans le temps
- + **Un coût anticipé** dès la signature de l'acte notarié
- + **Un suivi rigoureux** au quotidien et une stratégie patrimoniale sur mesure



Les cinq garanties pour un investissement sécurisé



Garantie financière d'achèvement des travaux

La garantie financière d'achèvement des travaux (GFA)⁽¹⁾ est délivrée par un établissement habilité (banque, assureur ou société de caution agréée).

Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

Dans le cas d'un retard de réception des ouvrages, une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus et dus est versée, conformément au planning des travaux, hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles.

Cette indemnisation intervient à l'issue de la livraison, calculée sur la base du loyer estimé sur la grille locative de référence - plafonnée à une durée maximale de six (6) mois.

Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs

Le prix initial des travaux est maintenu.

Garantie d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats

Un cabinet d'avocats valide l'éligibilité fiscale de l'opération et conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

Garantie d'un service personnalisé après livraison

Après la réception du bien, le Service Après-Vente du Groupe CIR accompagne individuellement chaque investisseur pour la mise en œuvre éventuelle des garanties : parfait achèvement (1 an), bon fonctionnement (2 ans), décennale dommages-ouvrage (10 ans).

1) Gamme en V.I.R. uniquement.



DPE 2034 certifié

Tous les appartements CIR – hors Monuments Historiques – garantissent un DPE conforme aux critères fixés par la Loi Climat et Résilience à partir du **1^{er} janvier 2034** et pour les années suivantes. **A B C D E F G**



L'engagement bas carbone du Groupe CIR

Dans le cadre du Label Bas Carbone créé par le Ministère de la Transition Écologique pour certifier la réduction d'émission de gaz à effet de serre (GES) et la séquestration de carbone dans des puits naturels, le Groupe CIR a décidé de financer une méthode novatrice de séquestration de carbone dans une exploitation agricole du Périgord.



Palmarès Gestion de Fortune

Pour la 12^e année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».



Palmarès les Pyramides de la Gestion de Patrimoine

En 2025, le Groupe CIR a été récompensé par le 1^{er} prix des CGP dans la catégorie « Immobilier Ancien ».