

Activité 2025

Créons aujourd'hui
nos lieux de vie de
demain



SOMMAIRE

P 2 • LE MOT DU PRÉSIDENT

P 3 • FAITS MARQUANTS 2025

P 4 • CLIENTS ET MODES D'INTERVENTION

P 5 • DOMAINES D'ACTIVITÉ

P 7 • Équipements publics

P 9 • Immobilier d'entreprise

P 11 • Immobilier résidentiel

P 13 • LES SOCIÉTÉS DU GROUPE SéPA

P 15 • Résultats financiers

P 17 • Ressources humaines

P 18 • NOS ENGAGEMENTS



Photo : Xavier Dumoulin



Atelier d'Alki à Larressore | Photo : Leibar



Acteur de l'économie mixte publique privée des Pyrénées-Atlantiques depuis 1957, le Groupe SéPA conçoit et conduit des projets d'aménagement, de construction et de renouvellement urbain pour la qualité du cadre de vie dans notre territoire.

LE MOT DU PRÉSIDENT

« L'année 2025 marque une étape structurante dans notre histoire avec l'évolution de « la SEPA » vers « le Groupe SéPA ».

Cette évolution concrétise un travail de transformation de fond, engagé pour renforcer notre capacité d'action au service des collectivités et du développement des Pyrénées-Atlantiques.

Grâce à la confiance de nos partenaires et actionnaires, nous disposons désormais d'un ensemble de sociétés, outils ciblés et complémentaires, permettant de concevoir et de conduire un éventail de projets d'aménagement, de construction et de renouvellement urbain.

Le Groupe SéPA rassemble aujourd'hui la SPL des Pyrénées-Atlantiques, au service de ses collectivités actionnaires, et la SEM SEPA et ses filiales, engagées dans les domaines de l'immobilier résidentiel, de l'immobilier d'entreprise pour des tiers ou comme investisseur.

Il agit pour tous les acteurs et toutes les collectivités du département, des plus petites communes aux agglomérations,

tant en Béarn (53% de notre activité en 2025), qu'au Pays Basque (47%).

Dans un contexte marqué par les transitions économiques, sociales et environnementales, les enjeux sont nombreux : produire des logements accessibles, revitaliser les centres-villes et centres-bourgs, préserver les ressources foncières ou encore soutenir l'activité économique.

Plus que jamais, le Groupe SéPA entend contribuer à apporter une réponse à ces défis avec les valeurs qui fondent son action : l'intérêt général, la coopération et la solidarité territoriale.



Philippe Echeverria

Président du Groupe SéPA

FAITS MARQUANTS 2025

Décembre 2025

Livraison du projet « Plana » à Billère : 22 logements vendus en VEFA* au COL.



Avril 2025

Livraison du projet « Navarrot » à Pau : 26 logements dont 12 vendus en VEFA* à CDC Habitat Social et 14 portés en promotion immobilière par le Groupe SéPA.

Juin 2025



Démarrage des travaux préparatoires à la construction des Jardins du Junqué, à Jurançon. 38 logements portés en promotion immobilière par le Groupe SéPA.

Juillet 2025

Lancement de la marque Groupe SéPA

Août 2025

Obtention du permis de construire pour Enovis à Bayonne : 13000 m² de locaux loués en BEFA**.

Février 2025

Création de la Foncière des Pyrénées-Atlantiques (p10)

Janvier 2025

Création de la Foncière Entreprises

LE GROUPE SéPA EN 2025

2

entreprises publiques locales et leurs filiales

66

actionnaires publics

&

8

actionnaires privés

+ de
40

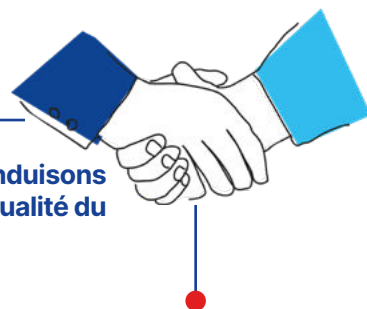
collaborateurs répartis entre Pau et Bayonne

+ de
200

opérations en cours

CLIENTS ET MODES D'INTERVENTION

Acteur de l'économie mixte publique-privée depuis 1957, nous concevons et conduisons des projets d'aménagement, de construction et de renouvellement urbain pour la qualité du cadre de vie dans notre territoire.



Des modes d'intervention adaptés aux besoins des territoires

- **Nous intervenons pour nos clients en qualité de prestataire de services** : nous accompagnons alors le maître d'ouvrage en apportant notre expertise technique, administrative ou juridique, sans financer ni porter le projet. Cette intervention peut prendre la forme d'un mandat au sein duquel nous gérons l'ensemble des flux financiers pour nos clients, d'une assistance à maîtrise d'ouvrage ou d'une maîtrise d'ouvrage déléguée.

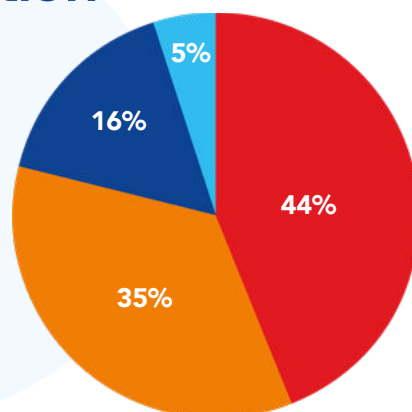
- **Nous agissons aussi comme promoteur** sur des opérations immobilières que nous concevons, finançons et réalisons en propre avant de les commercialiser.

- **Nous exerçons également en tant que concessionnaire**. Dans ce cadre nous réalisons, finançons, commercialisons et gérons un équipement ou un service public pendant une durée déterminée avant de le restituer à la collectivité.

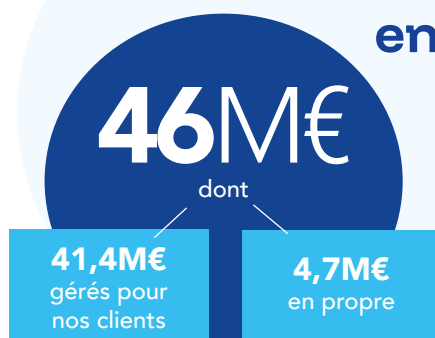
- **Enfin, nous intervenons en qualité d'investisseur** en apportant les capitaux nécessaires à la réalisation de projets immobiliers que nous louons ensuite aux utilisateurs, tout en les conservant dans notre patrimoine.

Nos modes d'intervention en 2025

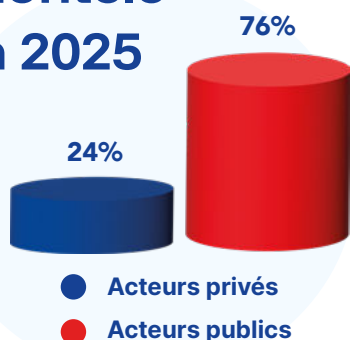
- Prestataire de services
- Concessionnaire
- Promoteur
- Investisseur



Investissement sur le territoire en 2025



Clientèle en 2025



TROIS DOMAINES D'ACTIVITÉ, UNE MÊME MISSION

Trois domaines d'activité structurent l'action du Groupe SéPA, avec une ambition commune : accompagner les collectivités et les acteurs du territoire dans leurs projets de développement et leurs transitions.



Le premier domaine concerne le soutien aux projets des collectivités, à travers des missions d'aménagement, de construction et de rénovation d'**équipements publics**. (Voir p7)

Le deuxième porte sur l'**immobilier d'entreprise**, levier essentiel du développement économique, de l'emploi et de la réindustrialisation du territoire. (voir p9)



Enfin, le troisième est dédié à l'**immobilier résidentiel**, avec pour ambition de contribuer à une offre de logements accessible, adaptée aux besoins des habitants et respectueuse des équilibres territoriaux. (voir p11)

Complémentaires et étroitement liés, ces trois domaines d'activité traduisent la capacité du Groupe SéPA à mobiliser des expertises variées pour répondre aux enjeux locaux.

Les pages qui suivent illustrent, au travers d'exemples de réalisations de l'année 2025, la diversité des actions menées et leur contribution au développement équilibré des territoires.



Domaines d'activité en 2025



- **Équipements publics** : projets réalisés pour des acteurs publics, tels que la construction d'un EHPAD, l'aménagement d'une ZAC ou la réhabilitation d'une friche, d'une école ou d'une Mairie.
- **Immobilier d'entreprise** : opérations destinées aux entreprises, qu'il s'agisse de promotion immobilière, de prestation de services ou en investissement patrimonial.
- **Immobilier résidentiel** : projets réalisés pour des tiers (bailleurs sociaux par exemple), en promotion immobilière, et par la SIAB.



EHPAD de Louvie-Juzon

Photo : Xavier Dumoulin | Crédit : Camborde Architectes

Retrouvez ces projets, et plus encore,
sur notre site : groupe-sepa.fr/réalisations

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Accompagner les projets des collectivités

Nous accompagnons les collectivités dans la définition, le pilotage et la réalisation de leurs opérations d'aménagement, de renouvellement urbain, de construction ou de réhabilitation d'équipements publics.

Notre rôle est d'apporter des solutions opérationnelles, adaptées aux réalités de chaque territoire, tout en intégrant les enjeux de sobriété foncière, de durabilité, de qualité d'usage et de maîtrise des coûts.

Extension, restructuration et réhabilitation de la Mairie

à VILLEFRANQUE

Une réhabilitation pour accompagner le développement de la commune et améliorer le service aux usagers. Une mission réalisée en Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour la Commune de Villefranque. Maîtrise d'oeuvre : Chunky architecture / OTEIS



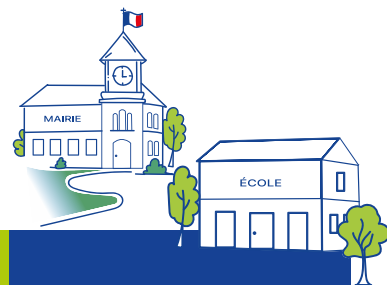
27

ouvrages de franchissement
réalisés sur les itinéraires de
Grande Randonnée pour le
Département

12M€

de travaux investis sur le
CEF* pour la Communauté
d'Agglomération
Pays Basque

* Centre Européen de Fret, à Mouguerre



211

opérations suivies

39M€

d'investissement

Sécurisation du franchissement piétonnier du défilé du Portalet

GR653 - ETSAUT

Une installation à la fois esthétique et sécuritaire, réalisée dans un environnement complexe. Une mission réalisée en Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour le Département des Pyrénées-Atlantiques. Maîtrise d'oeuvre : Cabinet Merlin / Broichot Architecte / Isabelle Joly / Biotop



Renaturation de la cour des sciences du Lycée Louis Barthou

à PAU

1.850 m² renaturés en coeur de ville. Un espace extérieur transformé pour conjuguer fraîcheur, convivialité et durabilité. Une mission réalisée en Mandat de Maîtrise d'Ouvrage pour la Région Nouvelle Aquitaine.

Maîtrise d'oeuvre : Dubedout et Collet architectes, BE Environnemental C. Boniface



4

groupes scolaires
municipaux accompagnés
dans leurs projets de
travaux

100%

des lycées du département
suivis pour la
Région Nouvelle Aquitaine

Aménagement du Domaine du Val de l' Ousse

à PONTACQ

Un programme d'habitat maîtrisé pour une offre résidentielle diversifiée tout en préservant la cohérence urbaine du bourg. Une mission réalisée dans le cadre d'un mandat de la Commune de Pontacq.

Maîtrise d'oeuvre : Toponymy / Ading



La Friche - Réhabilitation et transformation

à OLORON-SAINTE-MARIE

Un projet collectif pour un Tiers Lieu d'innovation sociale soutenu par le programme Petites Villes de Demain. Une mission réalisée pour la Commune d'Oloron-Sainte-Marie, en assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la faisabilité et la programmation, puis en Maîtrise d'Ouvrage Délégué pour la réalisation.

Maîtrise d'oeuvre : Collectif Encore / Bet CSB / BET Qui Plus Est / Biasi



Étude de programmation de réhabilitation de l'école

à MONTARDON

Un projet ambitieux avec un phasage clé qui a pu être élaboré grâce au travail sur le document programme. L'opération se poursuit en 2026, avec un nouveau mandat pour la réalisation du projet. Une mission réalisée en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la Commune de Montardon.





L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Soutenir le développement économique du territoire

De l'assistance à maîtrise d'ouvrage à la promotion immobilière, en passant par l'investissement direct, nous mobilisons les outils les plus adaptés pour faciliter l'émergence de projets créateurs d'activité et d'emploi. Qu'il s'agisse d'activités industrielles ou de commerces de proximité, notre intervention s'inscrit dans une logique d'intérêt territorial, en soutien aux politiques économiques des collectivités.

8

opérations suivies

2,8M€

d'investissement

Objectif 2024-2028 :
Réaliser 25 000 m²
d'immobilier d'entreprise
↳ **50% déjà atteint**
fin 2025 !



Photo : Mito

Atelier d'Alki

à Larressore

Un atelier zéro énergie.

8200m² réalisés en Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour la Coopérative Alki.

Maîtrise d'oeuvre : Leibar Seigneurin / Ingétudes

Bâtiment Marie Curie, Technopole Hélioparc

à Pau

2500m² de bureaux dédiés à l'innovation
réalisés en assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la SEM HELIOPARC PAU-PYRÉNÉES

Maîtrise d'oeuvre : Camborde Architectes
associé à Artelia (BET TCE) et EURL Labadiolle(OPC)



Photo : Xavier Dumoulin | Crédit : Camborde Architectes

FOCUS

La Foncière des
Pyrénées-Atlantiques

En février 2025, avec la Caisse des Dépôts et Consignations, l'EPFL Pays Basque et le soutien d'ARKEA Banque et de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes, nous avons officiellement constitué La Foncière des Pyrénées-Atlantiques.

Cette Foncière est un outil opérationnel et partenarial qui accompagne les collectivités du département dans la redynamisation de leurs centres-villes et centres-bourgs en investissant dans la réimplantation d'activités économiques.

Agissant uniquement sur sollicitation de la collectivité, elle maintient un partenariat dynamique avec elle tout au long du projet : études de faisabilité, travaux, identification des preneurs, suivi et gestion des biens...

En partenariat avec les Chambres de Commerce et d'Industrie du Département, elle accompagne également la collectivité dans la définition de l'activité économique la plus adaptée et facilite l'installation du porteur de projet.



LA FONCIÈRE
DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES
Investir ensemble pour une économie équilibrée et solidaire

créée en

2025

20

projets déjà à l'étude
1 an après sa création



Réouverture du Vival à Lescar

Premier projet de la Foncière des Pyrénées-Atlantiques, ce commerce de proximité a réouvert en décembre 2025 et a retrouvé sa place centrale au cœur de la cité de Lescar.



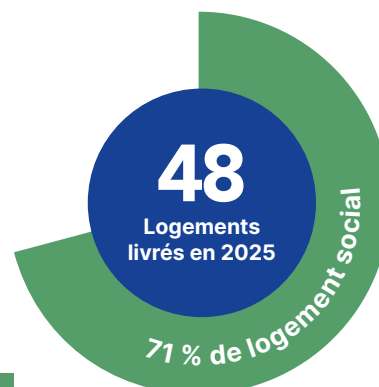
Retrouvez ces projets, et plus encore,
sur notre site : groupe-sepa.fr/réalisations



L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Développer une offre de logements adaptée

À travers ses activités de réhabilitation, de promotion immobilière et de construction pour le compte de bailleurs sociaux, de particuliers et d'institutionnels, le Groupe SéPA contribue au développement d'une offre résidentielle adaptée aux réalités du territoire. Notre intervention vise à produire des logements de qualité, accessibles au plus grand nombre et intégrés à leur environnement, tout en veillant à une utilisation maîtrisée du foncier.



Ilot Navarrot, rue Barthou à Pau

Dans le cadre de la requalification du cœur de ville de Pau, le Groupe SéPA a porté la promotion immobilière d'un ensemble mixte de logements et de locaux commerciaux. Le projet comprend 2 bâtiments : un premier bâtiment abritant 14 logements et 2 locaux commerciaux commercialisés par le Groupe SéPA ; un second de 12 logements cédé en VEFA à CDC Habitat social. Maîtrise d'oeuvre : Camborde Architectes, SAS OTCE Aquitaine, BEC Bâtiment Etudes Conseils

Résidence Plana à Billère

Avec notre partenaire le COL, nous avons réalisé une résidence de 2 bâtiments au cœur de la ZAC centre-ville de Billère. La résidence totalise 41 logements commercialisés par le COL en BRS (Bail Réel Solidaire) et en SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété). Maîtrise d'oeuvre : Séverine Tardieu Architecte, Agence Labadiolle, Biofluides, BEC Bâtiment Etudes Conseils.



FOCUS

La SIAB

SIAB Société Immobilière
et d'Aménagement
du Béarn

La Société Immobilière et d'Aménagement du Béarn est un acteur du renouvellement urbain et de la requalification immobilière. Elle travaille depuis 2010 dans le cadre de concessions d'aménagement confiées par la Communauté d'Agglomération de Pau Béarn Pyrénées pour piloter des projets immobiliers complexes destinés à transformer et à requalifier les centres-villes. Elle intervient notamment pour :

- restructurer, réhabiliter et recycler des immeubles,
- lutter contre l'habitat indigne et la vacance,
- préserver et valoriser le patrimoine bâti,
- participer à la revitalisation commerciale.

20

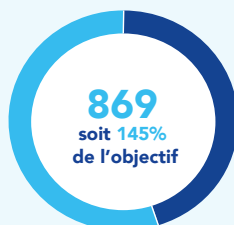
porteurs de projets
accompagnés en 2025,
soit **98 logements** qui
seront remis sur le marché

1,2M€

d'investissement

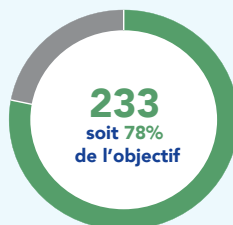
À fin 2025, les objectifs du traité de concession 2020-2030 sont quasi atteints :

Objectif
600 logements accompagnés

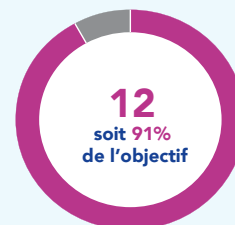


Objectif
300 logements maîtrisés

SIAB



Objectif
13 locaux commerciaux



Réalisation d'un îlot de fraîcheur au coeur de l'îlot Lamothe

à Pau

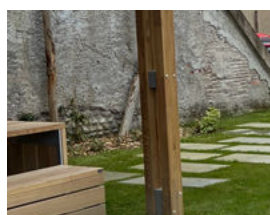
Les travaux réalisés consistent en la démolition du fond de cour de 3 parcelles puis à l'implantation :

- de plantations et d'une micro forêt,
- d'une zone récréative avec pergola, table, bancs et balançoire,
- de 25 places de stationnement réalisées en mélange terre/pierre et gravillons stabilisés.

Maître d'oeuvre : Ading et Horizon paysage

Acquisitions foncières : de 2015 à 2022

Livraison de l'îlot de fraîcheur : été 2025



LES SOCIÉTÉS DU GROUPE SéPA

Le Groupe SéPA réunit 2 entreprises publiques locales :
une SEM : la SEPA, et une SPL : la SPL des Pyrénées-Atlantiques. Ses ressources humaines sont gérées par le GE EPL des Pyrénées-Atlantiques.



Groupe

Équipements
publics

Renouvellement
urbain

Aménagements
économiques et
résidentiels

Clientèle publique

SPL des Pyrénées-Atlantiques

SIREN : 912583606
Capital social : 225 000 €
Création : 2022

Groupement d'Employeurs EPL des Pyrénées-Atlantiques

**Mise à disposition des ressources humaines aux
sociétés du Groupe SéPA**

SIREN : 914173406
Création : 2022

SéPA



Immobilier
d'entreprise

Immobilier
commercial de
proximité

Immobilier
résidentiel

Clientèle privée

SEM SEPA

SIREN : 775638695
Capital social : 3 647 678 €
Création : 1957 (SECB)

100%

**Foncière
entreprises**

Investissement en
industrie et
service à l'industrie
Création : 2025

37%

**Foncière des
Pyrénées-Atlantiques**

Investissement en
commerces et services de
proximité
Création : 2025

Actionnariat :

- SEM SEPA : 37,06%
- Banque des Territoires : 35,83%
- EPFL Pays basque : 24,09%
- Crédit Mutuel ARKEA : 1,78%
- Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes : 1,2%

50%

**Société Immobilière
et d'Aménagement
du Béarn (SIAB)**

Renouvellement urbain
des centres anciens de
Pau, Billère, Bizanos,
Gan, Gelos et Jurançon.
Création : 2010

Actionnariat :

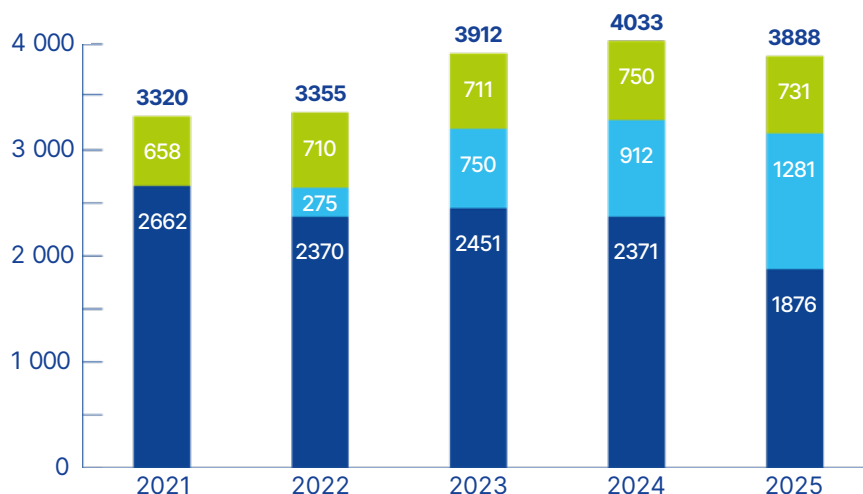
- SEM SEPA : 50%
- Pau Béarn Habitat : 50%

RÉSULTATS FINANCIERS

Groupe SéPA



Évolution des recettes opérationnelles* en K€



* Les recettes opérationnelles reflètent la contribution économique de l'ensemble des métiers de la société, en intégrant le chiffre d'affaires des prestations de services et concessions ainsi que les marges et résultats générés par les opérations de promotions immobilières et patrimoniales.

● SEM SEPA ● SPL des PA ● SIAB

SPL des Pyrénées-Atlantiques

Objectif financier : Facturer à prix coûtant et atteindre l'équilibre financier

Résultat net 2025 : +4k€

- Plus de 11 m€ d'investissements gérés pour nos clients
- Plus de 160 marchés signés en 2025

Recettes opérationnelles par activité



Journée Groupe SéPA

e-Marie
26

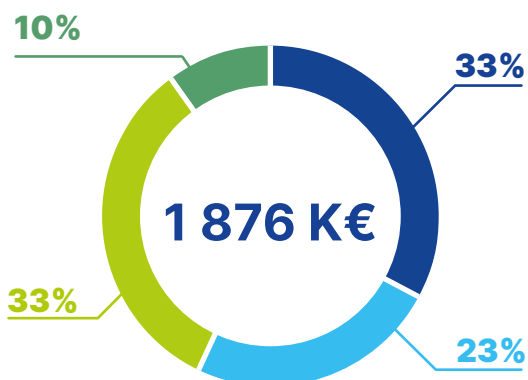
SEM SEPA

Objectif financier : Générer des bénéfices à réinvestir sur le territoire

Résultat net 2025 : +95k€

- Plus de 33 m€ d'investissements gérés pour notre compte ou le compte de nos clients
- Près de 500 marchés signés en 2025

Recettes opérationnelles par activité



- Rémunérations de concessions
- Marge sur opérations propres
- Prestations de services
- Marge sur opérations patrimoniales

SIAB

Filiale 50% SEM SEPA

Recettes opérationnelles par activité



RESSOURCES HUMAINES

Groupement d'Employeurs EPL des Pyrénées-Atlantiques L'employeur de notre équipe de professionnels

Le Groupe SéPA rassemble plus de 40 collaboratrices et collaborateurs répartis entre Pau et Bayonne. Pour plus de flexibilité tout en assurant la sécurité des emplois, tous les collaborateurs sont salariés du Groupement d'Employeurs EPL des Pyrénées-Atlantiques puis affectés selon les projets à l'une ou l'autre des sociétés du Groupe SéPA.



NOS ENGAGEMENTS : CONSTRUIRE ET AMÉNAGER AVEC RESPONSABILITÉ

Chaque projet que nous menons vise à allier utilité sociale, performance environnementale et équilibre économique, en cohérence avec les transitions à l'oeuvre dans nos territoires.

Préserver les sols et les ressources

Nous privilégions une urbanisation maîtrisée, limitant l'étalement urbain. La sobriété foncière est au coeur de notre action : réhabilitation plutôt que démolition, recyclage des friches, réemploi des matériaux, réduction des déplacements. Notre objectif : bâtir la ville sur la ville, pour maîtriser notre empreinte écologique.

Favoriser l'économie locale et le lien social

Pour contribuer à la dynamique de l'emploi et de la formation au niveau local, nous veillons à ce que nos marchés de travaux intègrent systématiquement des clauses d'insertion sociale. A cette même fin, nous accueillons dans nos équipes des apprentis en formation et des jeunes en stage de découverte. Par la mixité, des usages et des usagers, recherchée dans nos opérations, nous contribuons à faire émerger des lieux de vie inclusifs, accessibles et vecteurs de lien social.

Une gouvernance ancrée localement

Nos choix stratégiques sont le fruit d'une gouvernance mixte, réunissant élus, acteurs économiques et partenaires publics locaux. Cet équilibre garantit la cohérence de nos projets avec les dynamiques locales. Par notre participation active aux démarches de planification (SCOT, PLU, PLH), nous contribuons à dessiner l'avenir des territoires.



Nous accompagnons
les **transitions territoriales**
des Pyrénées-Atlantiques
en mettant nos compétences
opérationnelles au **service**
du bien commun,

pour faire de nos lieux de vie
des **espaces durables, résilients**
et **adaptés** aux attentes actuelles
et aux **besoins futurs.**



Bayonne
35 Avenue Paul Pras
Pau
238 Boulevard de la Paix

05 59 80 04 59
contact@groupe-sepa.fr

 groupe-sepa.fr

Le Groupe SéPA
réunit la **SEM SEPA**,
ses **filiales**, et la **SPL des**
Pyrénées-Atlantiques.

