



**Les Pyrénées**  
Parc National

## **RESOLUTION CA n°28 - 2009 SCHEMA PLURIANNUEL DE STRATEGIE IMMOBILIERE DU PARC NATIONAL DES PYRENEES - ORIENTATIONS GENERALES -**

La mise en place des schémas pluriannuels de stratégie immobilière est prévue par une circulaire, en date du 16 septembre 2009, du Ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat.

### **1. La démarche des schémas pluriannuels de stratégie immobilière :**

L'objectif est de favoriser une gestion dynamique du patrimoine de l'Etat et d'améliorer la connaissance des biens immobiliers notamment des établissements publics administratifs comme le Parc National des Pyrénées.

Ils s'inscrivent, également, dans une stratégie quinquennale qui a pour objet d'accroître leur performance immobilière.

Les schémas pluriannuels de stratégie immobilière doivent permettre de disposer d'une vision globale des biens occupés et d'éclairer les choix immobiliers (*cession, acquisition, mutualisation, mode de gestion*).

Dans une lettre, en date du 26 décembre 2008, adressée aux présidents des établissements publics, le ministre leur a demandé de « *présenter à la prochaine réunion du conseil d'administration, les orientations pour l'évolution du parc immobilier* ».

La première étape de la mise en place de ce schéma, qui fait l'objet de la présente délibération, est celle de la définition des orientations générales. La deuxième étape sera la réalisation d'un diagnostic du patrimoine immobilier (*physique, fonctionnel, énergétique, etc.*). Le conseil d'administration sera consulté à chaque étape. L'ensemble débouchera sur un schéma, pour cinq ans, qui permettra de fixer des orientations et d'améliorer les performances de notre patrimoine.

### **2. Etat des lieux au Parc National des Pyrénées :**

#### **a) Un état exhaustif du patrimoine :**

L'établissement public du Parc National des Pyrénées dispose ou utilise les biens immobiliers suivants :

- un siège administratif situé à Tarbes (*Hautes-Pyrénées*),
- une antenne administrative à Oloron Sainte Marie (*Pyrénées-Atlantiques*),



.../...

- huit sites de bureaux situés à Bedous, Gabas et Laruns (*Pyrénées-Atlantiques*), Arrens Marsous, Cauterets, Luz Saint Sauveur, Gèdre, Saint Lary Soulan (*Hautes-Pyrénées*),
- sept maisons du Parc National des Pyrénées situées à Etsaut et Laruns (*Pyrénées-Atlantiques*), Arrens Marsous, Cauterets, Luz Saint Sauveur, Gavarnie, Saint Lary Soulan (*Hautes-Pyrénées*),
- huit sites de logement des gardes situés à Bedous, Etsaut et Laruns (*Pyrénées-Atlantiques*), Arrens Marsous, Cauterets, Luz Saint Sauveur, Gèdre, Saint Lary Soulan (*Hautes-Pyrénées*),
- cinq refuges de montagne gardés dénommés Arlet et Ayous (*Pyrénées-Atlantiques*), Barroude, Espuguettes et Migouélou,
- deux refuges de montagne non gardés dénommés Aubert et Larry
- etc...

On trouvera, en annexe, la liste exhaustive des biens dont le Parc National des Pyrénées est propriétaire ainsi que les détails techniques et patrimoniaux afférents.

Les services du Parc National des Pyrénées ont établi, dans le courant de l'année 2009, un recensement exhaustif de ces biens mais également leur valorisation patrimoniale (*actif de l'établissement*). Des recherches ont été conduites afin de disposer de l'ensemble des titres de propriété et références cadastrales.

Le Parc National des Pyrénées dispose de 12 313 m<sup>2</sup> de surface utile installés sur 28 861 m<sup>2</sup> de terrain répartis sur les départements des Pyrénées-Atlantiques et des Hautes-Pyrénées. La valeur brute de ces biens est de 9 914 812,00 € et la valeur nette de 8 592 128,00 € (*imputée au compte 2131*).

**b) Une répartition harmonieuse renforcée par des collaborations avec les collectivités :**

Dans chaque vallée, à quelques rares exceptions près, l'établissement dispose d'au moins une maison des gardes, de logements attribués à ses personnels par nécessité absolue de service, de bureaux et d'un refuge,

Cette répartition constitue un véritable défi logistique et financier.

Elle est cependant essentielle à l'efficacité de l'établissement et à son acceptation territoriale.

Par ailleurs, sur de nombreux sites, et notamment dans les maisons du Parc National des Pyrénées, des partenariats avec les collectivités locales ont été développés. Ils renforcent l'implantation du Parc National des Pyrénées.

**c) Des constructions anciennes mais correctement entretenues :**

Les principaux immeubles ont été construits dans les années 1970 à 1980 c'est-à-dire après la création de l'établissement. Ils ont été régulièrement entretenus mais rarement restructurés et mis aux normes.

Depuis 2002, l'établissement du Parc National des Pyrénées a investi, en dehors de l'opération de la villa Fould à Tarbes, 3 959 610,00 € dans l'entretien et la rénovation de ses équipements. Ces investissements ont bénéficié à :



- 21,60 % aux maisons du Parc National des Pyrénées,
- 17,70 % aux logements des gardes moniteurs du Parc National des Pyrénées,
- 24,20 % aux refuges dont le Parc National des Pyrénées est propriétaire,
- 16,20 % aux grands sites du Parc National des Pyrénées,
- 15,40 % aux sentiers du Parc National des Pyrénées,
- 4,10 % au siège du Parc National des Pyrénées (*hors opération Fould*),
- etc..

Cependant, l'établissement n'a jamais engagé un plan massif de restructuration et de mise aux normes de ses biens. Deux équipements, situés dans le cœur du Parc National des Pyrénées, ont été détruits en 2008. L'ancien siège de l'établissement a été mis en vente par le service des domaines pour une valeur de 1 000 000,00 €.

**d) Des modes de dévolution juridiquement fondés :**

L'établissement est propriétaire de 84% des surfaces qu'il utilise. Les autres, celles du siège de la villa Fould à Tarbes et de l'antenne d'Oloron Sainte Marie, sont louées.

Quand les locaux sont confiés à des tiers, c'est au titre de la nécessité absolue de service en application du décret numéro 62.1477 du 27 novembre 1962 qui fixe le régime d'occupation de logements par des personnels civils de l'Etat dans les immeubles appartenant aux établissements publics nationaux. Seuls les gardes moniteurs, relevant des grades de techniciens et d'agents techniques de l'environnement, sont logés et ce en application du décret numéro 2001-587 du 5 juillet 2001 relatif aux conditions d'exercice des missions de ces personnels. Tous les logements, attribués par nécessité absolue de service, font l'objet d'une déclaration en avantage en nature.

Seuls deux appartements, vacants à Cauterets et Etsaut, sont loués à des tiers en application d'un loyer déterminé avec la collaboration du service des domaines. Les baux sont précaires.

Enfin, l'établissement gère des maisons du Parc National des Pyrénées, en collaboration avec les collectivités, soit par l'intermédiaire d'un syndicat mixte, soit d'une co propriété ou de conventions d'occupation. Ces dispositifs permettent de répartir les frais de gestion au prorata des mètres carrés utilisés.

**3. L'élaboration du schéma pluriannuel de stratégie immobilière du Parc National des Pyrénées :**

Le schéma pluriannuel de stratégie immobilière du Parc National des Pyrénées sera réalisé dans les conditions suivantes :

- un prestataire externe, de type géomètre expert, sera chargé de confirmer et fiabiliser le recensement des biens. Il devra réunir les éléments utiles à l'enrichissement de l'actif de l'établissement. Une consultation sera conduite pour désigner ce prestataire,
- un prestataire externe, de cabinet spécialisé, réalisera un recensement des biens immobiliers notamment au regard des économies d'énergie et des principes éco responsables. Une consultation sera conduite pour désigner ce prestataire,



../..

- le bureau du Parc National des Pyrénées, au regard de ces inventaires, proposera au conseil d'administration des orientations de gestion du patrimoine immobilier du Parc National des Pyrénées,
- le conseil d'administration délibérera sur le schéma pluriannuel de gestion immobilière.

L'ensemble devra être terminé pour le 30 juin 2010 et recueillir l'avis des services des domaines compétents. Les opérations de valorisation comptable seront conduites en relation avec Monsieur l'agent comptable.

#### 4. L'élaboration du schéma pluriannuel de stratégie immobilière du Parc National des Pyrénées :

Le conseil d'administration souhaite que le schéma pluriannuel de stratégie immobilière du Parc National des Pyrénées pose, ad minima, les principes suivants :

- la répartition des équipements immobiliers dans les vallées, dans son volume actuel, sera confirmée,
- les équipements devront être mis aux normes éco responsables et de confort moderne à l'échéance de 2012. Un plan d'investissements sera lancé en conséquence par l'établissement,
- les équipements, ouverts au public, devront être mis aux normes « tourisme & handicap » pour les quatre principaux handicaps,
- les biens immobiliers seront adaptés aux stratégies métiers du Parc National des Pyrénées notamment pour les personnels de terrain.

Sur proposition du président du conseil d'administration du Parc National des Pyrénées,

le conseil d'administration délibère :

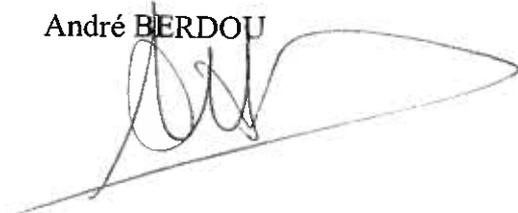
L'établissement public du Parc National des Pyrénées, conformément à l'état des lieux et aux orientations générales détaillées en supra, engage l'élaboration d'un schéma pluriannuel de stratégie immobilière.

La présente délibération est publiée au recueil des actes administratifs de l'établissement public du Parc National des Pyrénées et fait l'objet de toutes les mesures de publicité prévues par l'article R. 331-35 du code de l'environnement.

Fait à Tarbes, le 1<sup>er</sup> décembre 2009.

Le Président,

André BERDOU



Le Directeur,

Gilles PERRON



**PARC IMMOBILIER DU PARC NATIONAL DES LARRENEES  
- RECENSEMENT DANS LE DEPARTEMENT DES HAUTES-PYRENEES -**

Commune	Adresse	Objet	Statut	Superficie utile	Superficie terrain	Année construction	Valeur Brute	Valeur nette	Imputation
ARRENS MARSOUS	Masseys	Maison du Plan d'Aste	Propriétaire	195 m <sup>2</sup>	2 290 m <sup>2</sup>	1970	236 085,00 €	179 667,00 €	2131
ARRENS MARSOUS	Masseys	Terrain du Plan d'Aste	Propriétaire		2 290 m <sup>2</sup>		1,00 €	1,00 €	2131
ARRENS MARSOUS	Lanne Debat	Maison des gardes moniteurs	Propriétaire	590 m <sup>2</sup>	2 098 m <sup>2</sup>	1972	178 948,00 €	145 309,00 €	2131
ARRENS MARSOUS	Le village	Maison du Val d'Azun - parc	Propriétaire	423 m <sup>2</sup>	528 m <sup>2</sup>	1994	461 825,00 €	403 030,00 €	2131
ARRENS MARSOUS	Lacarats de Migouelou	Refuge Migouelou	Propriétaire	210 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	1971	354 276,00 €	304 919,00 €	2131
ARRENS MARSOUS	Lacarats de Migouelou	Terrain Migouelou	Propriétaire		1 558 m <sup>2</sup>		1,00 €	1,00 €	2131
CAUTERETS	Quartier de la Gare	Maison des gardes moniteurs	Propriétaire	710 m <sup>2</sup>	178 m <sup>2</sup>	1975	281 872,00 €	259 596,00 €	2131
CAUTERETS	Quartier de la Gare	Maison du parc	Propriétaire	960 m <sup>2</sup>	1 642 m <sup>2</sup>	1973	881 180,00 €	731 724,00 €	2131
GAVARNIE	Le Village	Maison du Parc	Propriétaire	557 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>	1983	1 416 090,00 €	1 234 696,00 €	2131
BETPOUEY	Bugarret	Abri refuge Packe	Propriétaire	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	1970	17 312,00 €	10 616,00 €	2131
BETPOUEY	Bugarret	Terrain Abri Packe	Propriétaire		15 m <sup>2</sup>		1,00 €	1,00 €	2131
GAVARNIE	Pailla	Refuge Espuguettes	Propriétaire	310 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>	1971	264 378,00 €	222 557,00 €	2131
GAVARNIE	Pailla	Terrain Espuguettes	Usufruit		146 m <sup>2</sup>		1,00 €	1,00 €	2131
GEDRE	Biroulet	Maison des gardes moniteurs	Propriétaire	428 m <sup>2</sup>	1 990 m <sup>2</sup>	1972	177 844,00 €	147 149,00 €	2131
LUZ ST SAUVEUR	Rue des Moulins	Maison des gardes moniteurs	Propriétaire	599 m <sup>2</sup>	1 823 m <sup>2</sup>	1973	262 518,00 €	221 101,00 €	2131
LUZ ST SAUVEUR	Place St Clément	Maison du parc et de la vallée	Propriétaire	912 m <sup>2</sup>	2 498 m <sup>2</sup>	1981	813 252,00 €	648 800,00 €	2131
ARAGNOUET	Montagne d'Aumar	Refuge d'Abert	Néant	493 m <sup>2</sup>	493 m <sup>2</sup>		146 912,00 €	135 278,00 €	2131
ARAGNOUET	Montagne de Passades	Refuge Baroude	Propriétaire	160 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	1973	361 791,00 €	319 238,00 €	2131
ARAGNOUET	Montagne de Passades	Terrain Baroude	Propriétaire		80 m <sup>2</sup>		1,00 €	1,00 €	2131
ST LARY	Rue Principale	Maison des gardes moniteurs	Propriétaire	690 m <sup>2</sup>	1 580 m <sup>2</sup>	1978	554 495,00 €	382 950,00 €	2131
ST LARY	Tour Achan	Maison du parc	Simple jouissance	130 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	1976	68 005,00 €	46 243,00 €	2131
TARBES	2 rue du IV Septembre	Siège du parc	Locataire	1 955 m <sup>2</sup>		2008	369 838,00 €	368 569,00 €	2131



**PARC IMMOBILIER DU PARC NATIONAL DES PYRENEES  
- RECENSEMENT DANS LE DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES -**

Commune	Adresse	Objet	Statut	Superficie utile	Superficie terrain	Année construction	Valeur Brute	Valeur nette	Imputation
BEDOUS	Rue de la gare GR10	Maison des gardes moniteurs Refuge du Lary	Propriétaire	433 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>	1973	151 322,00 €	126 585,00 €	2131
BORCE	Banasse Aillary	Refuge Ariet	Propriétaire	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	1974	14 371,00 €	9 981,00 €	2131
ETSAUT	Rue de l'ancienne gare	Maison des gardes moniteurs	Propriétaire	192 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	1971	473 144,00 €	430 870,00 €	2131
ETSAUT	Rue de l'ancienne gare	Maison du parc	Propriétaire	460 m <sup>2</sup>	2 800 m <sup>2</sup>	1973	211 884,00 €	181 288,00 €	2131
LARUNS	Ayous		Propriétaire	350 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	1897	565 929,00 €	537 613,00 €	2131
LARUNS	Le Bourg - Gabas	Refuge d'Ayous	Propriétaire	264 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	2004	845 458,00 €	764 582,00 €	2131
LARUNS	Aneu	Maison des gardes moniteurs	Propriétaire	607 m <sup>2</sup>	1 318 m <sup>2</sup>	1971	210 508,00 €	170 910,00 €	2131
LARUNS	Avenue de la gare	Bâtiment des Douanes	Propriétaire	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	1905		55 000,00 €	2131
		Maison du parc	Propriétaire	370 m <sup>2</sup>	248 m <sup>2</sup>	2000	595 470,00 €	553 852,00 €	2131
OLORON	Allée Comte de Tréville	Antenne administrative	Locataire	30 m <sup>2</sup>		1925			



