



Appel à manifestation d'intérêt

En vue de la sélection de projets à vocation
économique situés sur la ZAC « Parc de l'ADOUR »
(communes de Séméac et Soues - Hautes Pyrénées)

Communauté d'agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Zone tertiaire Pyrène Aéro-Pôle Téléport 1 CS 51331
65013 Tarbes cedex 9

Perspective d'ensemble



*Vue du Parc de l'Adour depuis le Nord.
Au premier plan le site ALSTOM Transports. Puis l'autoroute A64 Toulouse / Bayonne et l'échangeur n° 11 Tarbes-Est*

Contexte

La Communauté d'agglomération c'est

127 000 habitants et 2 villes principales, Tarbes et Lourdes. Elle est située dans le département des Hautes-Pyrénées à la limite de l'Occitanie et de la Nouvelle Aquitaine à équidistance de la métropole Toulousaine et du Pays Basque.

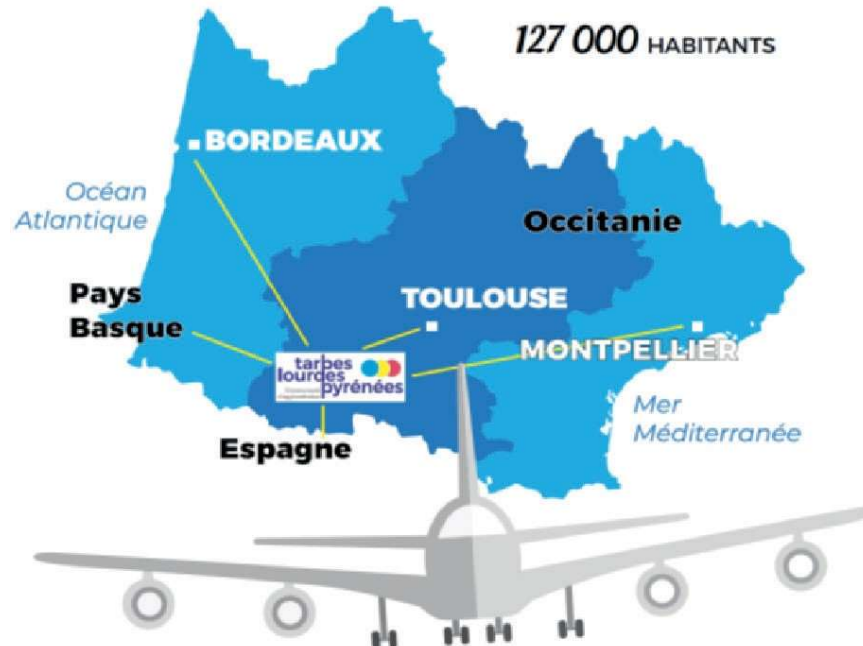
Elle est desservie par l'autoroute A64 ainsi que par un aéroport international.

Le tissu économique est marqué par la présence encore forte d'entreprises industrielles et de grands groupes parmi lesquels figurent DAHER, ALSTOM, TARMAC, GALLEGRO, SARTORIUS, MERSEN BOOSTEC. Le secteur de l'aéronautique est particulièrement bien représenté avec un écosystème de sous-traitants complet. Toujours dans le domaine des matériaux, la céramique technique bénéficie d'une concentration d'entreprises et de savoir-faire unique en France.

La renommée internationale de Lourdes confère au tourisme une place particulièrement importante et sur le plan universitaire, Tarbes verra l'ouverture prochaine de la 4ème Université de Technologie, la seule dans tout le sud de la France.

L'Agglomération a fait du développement économique une de ses principales compétences et gère 27 zones d'activité économique. Parmi celles-ci, plusieurs comportent encore des parcelles de tailles importantes (10 à 20 hectares), ce qui constitue un atout particulièrement rare dans tout le grand sud-ouest.

UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES ATOUTS





Parmi ces zones, la dernière à être lancée et dont la CATLP détient la maîtrise foncière en pleine propriété est le Parc de l'Adour.

La Communauté d'Agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées (CA TLP) va engager la phase de réalisation de travaux de la Zone d'Aménagement Concerté, nommée Parc de l'Adour, au sud-est de Tarbes au niveau de la sortie d'Autoroute A64.

La volonté de la Communauté d'Agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées est de créer un nouvel espace dynamique et attractif et d'en faire la vitrine économique de son territoire placée sous le signe de la durabilité.

Les projets susceptibles d'être sélectionnés dans le cadre de cet AMI devront répondre à cette triple ambition d'avoir de nouvelles formes urbaines, de constituer un nouveau quartier et de contribuer à une nouvelle vision du territoire communautaire.

En aucun cas les projets visant à constituer des réserves foncières pour des opérations de promotion immobilière sans qu'une activité à potentiel soit clairement identifiée ne pourront être retenus.

Le Parc de l'Adour se situe « à cheval » sur le territoire des 2 communes de Séméac et de Soues, les terrains la constituant appartenant essentiellement à la Communauté d'Agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées. Un espace naturel, appelé cône de vue, permettant la vue spectaculaire des Pyrénées depuis l'autoroute sera créé.

La ZAC du Parc de l'Adour bénéficie d'une desserte directe sur l'A64 (sortie 13 Tarbes Est) et sur la RD 817. Avec le renforcement du réseau routier sur le sens est / ouest de la ZAC, ce site sera par ailleurs très facilement connecté au centre de Tarbes. De plus, la ZAC aura une connexion avec la future RD8 vers le sud. Le périmètre de la zone est présenté en annexe 1.

Objet de l'appel à manifestation d'intérêt



De par sa situation et son imbrication dans l'agglomération Tarbaise, cet espace est donc une réelle opportunité pour le développement et l'accueil d'activités économiques durables.

D'ores et déjà, la Communauté d'agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées a reçu plusieurs propositions visant à acquérir une grande partie des terrains qui seront proposés à la vente.

La Communauté d'agglomération est consciente que les évolutions législatives et réglementaires vont dans le sens d'une limitation de l'artificialisation des sols. La mobilisation du foncier public en faveur de l'implantation d'activités économiques durables constitue de manière évidente un levier pour en renforcer l'attractivité.

Elle entend donc ne retenir pour le Parc de l'Adour que des projets permettant de justifier un fort impact économique et social durable sur son territoire.

A titre indicatif, les surfaces aménageables sur l'ensemble du parc sont les suivantes :

Décomposition des secteurs		Surface totale (m ²)	Surface déjà aménagée ou privée (m ²)	Surface à aménager (m ²)
Secteur 1	Secteur 1.1	44 660	44 660	0
	Secteur 1.2	33 600	33 600	0
	Secteur 1.3	116 000	116 000	0
	Secteur 1.4	38 000	6 700	31 300
Secteur 2	Secteur 2.1	52 820	20 550	32 270
	Secteur 2.2	23 800	0	23 800
	Secteur 2.3	137 000	0	137 000
	Secteur 2.4	253 000	0	253 000
Secteur 3	Secteur 3.1	85 600	61 100	2 400
	Secteur 3.2	63 500	62 200	1 300
	Secteur 3.3	135 000	0	135 000

La sélection de tels projets, dans l'attente de la finalisation des infrastructures hydrauliques, de desserte et de viabilisation de la ZAC, constitue l'objet même du présent appel à manifestation d'intérêt.

Les lots visés dans les projets qui seront proposés porteront sur des parcelles qui sont propriété de la CATLP (voir carte des secteurs en annexe 2):

- Commune de Séméac :
 1. Sur le secteur 2.3
- Commune de Soues :
 2. Sur le secteur 2.2
 3. Sur le secteur 2.4 à l'exception d'un lot d'environ 64000m² constitué des parcelles section AC 50, 54, 55, 53, 5,2 46, 42, 45, AR 65, 64, AP 318, 320 pour partie pour une grande enseigne spécialisée dans l'équipement de la maison.

Les lots ne sont pas définis à ce stade. Ils le seront en fonction des projets retenus. Par ailleurs, les règles d'urbanisme en vigueur sont susceptibles d'être adaptées dans le respect des procédures qui les régissent et du contexte issu de la Loi Climat et résilience.

Forme de la consultation et contenu du dossier



Cet appel à manifestation d'intérêt en vue de la sélection de projets pour l'implantation d'activités économiques est coordonné par

*Direction du développement économique, de
l'enseignement supérieur
et de l'innovation de la CATLP*

Cette direction se tient à la disposition des candidats pour leur fournir les éléments qui leur seraient nécessaires pour soumettre une proposition. Celle-ci doit contenir, a minima :

- Une fiche de présentation du candidat (dénomination, capital social, siège social, coordonnées, appartenance à un groupe, historique et présentation de l'activité et des réalisations)
- Extrait Kbis de moins de 3 mois
- Déclaration sur l'honneur de respect des obligations fiscales et sociales
- Nom des dirigeants et/ou du représentant légal
- Copie des statuts
- Copie certifiée des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de l'offre (montant et modalités)
- Surface financière : liasse fiscale complète et situation intermédiaire si l'exercice a été clôturé depuis plus de 6 mois ; soldes intermédiaires de gestion des 3 dernières années
- Prix d'acquisition proposé

La description détaillée du ou des projets envisagés sur les parcelles ciblées revêtira une importance particulière et devra impérativement prendre en compte les critères de sélection. Pour permettre de comparer les projets, les rubriques suivantes devront impérativement être remplies :

1. Motivation du porteur de projet pour le territoire
2. Nature de l'activité et investissements liés
3. Schéma de principe d'aménagement et schéma fonctionnel
4. Potentiel de création d'emplois pérennes
5. Perspectives de développement
6. Prise en compte du développement durable
7. Contribution à l'attractivité
8. Recours aux ressources locales
9. Complémentarité avec des activités existantes
10. Solidité financière
11. Calendrier prévisionnel de réalisation

Les informations permettant de crédibiliser ces données sur un plan quantitatif et qualitatif et la capacité à augmenter l'attractivité du territoire communautaire seront fournies chaque fois que cela sera possible.

Critères de sélection

Les projets seront sélectionnés sur la base des orientations suivantes :

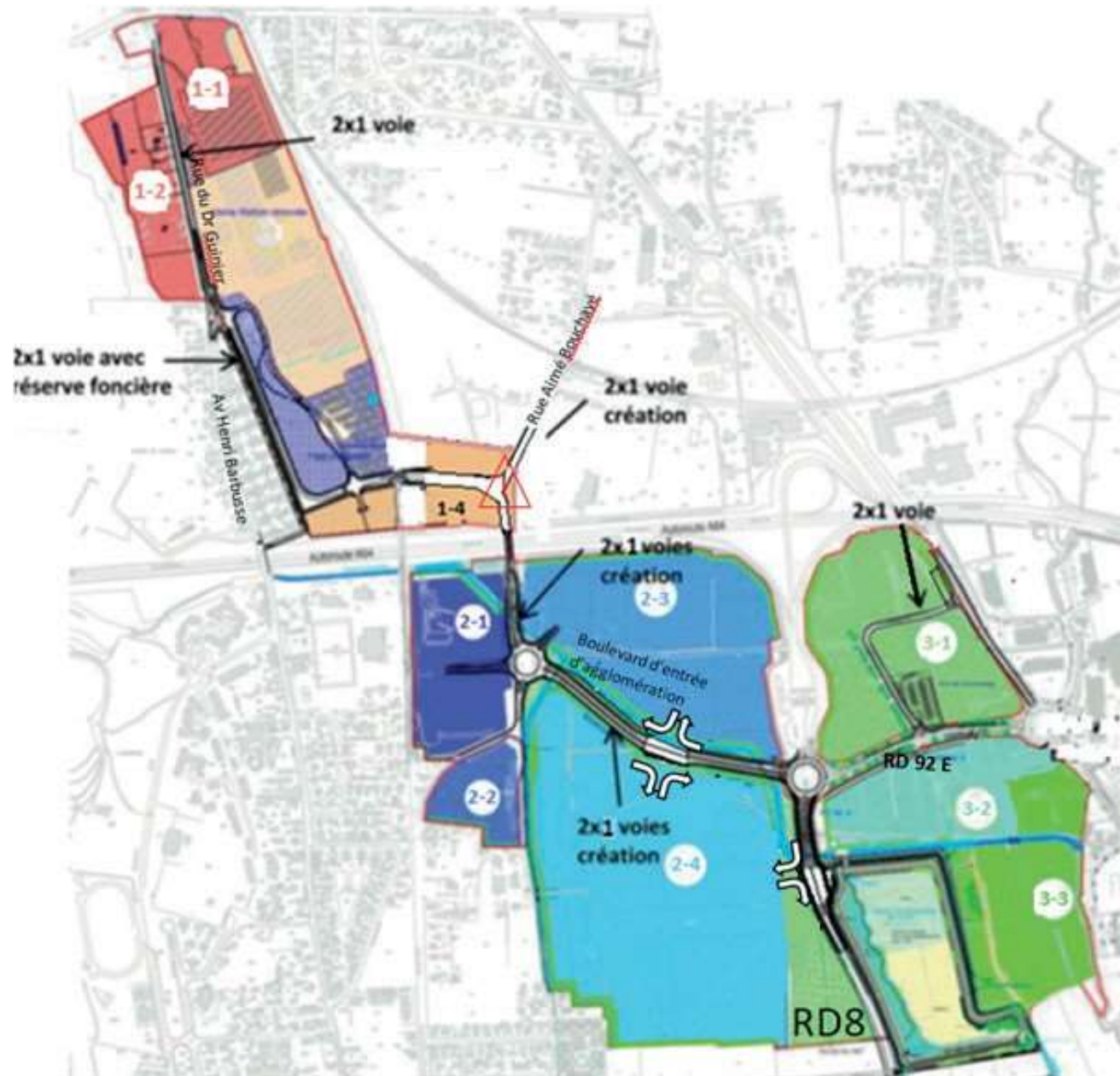
- Permettre l'implantation d'activités sur le territoire dont le potentiel de création d'emplois est important et/ou contribuant de manière significative à la fourniture d'énergies décarbonées. La complémentarité sera recherchée entre les différents projets présentés.
- Doter l'agglomération de grands équipements attractifs à l'échelle du bassin d'habitat pour le développement et l'attractivité du territoire. Une attention particulière sera portée à l'implantation de marques à fort rayonnement.
- In fine favoriser l'implantation de projets innovant et à haute qualité environnementale contribuant à la requalification du tissu économique local en privilégiant l'économie de moyens et le recours aux énergies renouvelables, la mutualisation des espaces communs, l'intégration aux projets privés des alternatives de modes de déplacements.
- Contribuer à l'image du territoire communautaire et au-delà grâce une qualité architecturale et paysagère prenant en compte, notamment, le cône de vue prévu dans le cadre de la ZAC.



Annexe 1: Périmètre du Parc de l'Adour



Annexe 2 : Carte des secteurs



Les plans relatifs aux infrastructures non encore réalisées figurant dans le présent document (rond points, accès depuis la voirie départementale, le sont à titre indicatif dans la mesure où ils font encore l'objet de discussions techniques avec le Conseil départemental des Hautes Pyrénées et les autres partenaires associés.

Annexe 3 : Taille des Lots

Dans les principaux secteurs de la ZAC, les lots devront être supérieurs à 1 hectare comme indiqué ci-dessous :

