

**Dossier de presse**  
**ZAC Séméac Soues**  
**Signatures du 24 novembre 2009**

**1/ Site et enjeux**

D'une surface de près de 100 ha, la ZAC du Parc de l'Adour se situe à l'échangeur autoroutier Tarbes Est, sur les communes de Séméac et Soues. Déclarée dès 2002 d'intérêt communautaire, la ZAC du Parc de l'Adour a été officiellement créée par le Grand Tarbes en mai 2005.

Elle poursuit 5 objectifs principaux :

- accompagner la restructuration du site d'ALSTOM par la réalisation de nouveaux équipements publics, dont un parking de 600 places et un restaurant inter entreprises sous maîtrise d'ouvrage Grand Tarbes
- créer une offre maîtrisée de terrains pour l'accueil d'activités économiques nouvelles,
- créer une porte d'entrée urbaine sur l'agglomération de Tarbes depuis l'Est,
- afficher une image dynamique et qualitative,
- permettre un rééquilibrage de l'offre commerciale et économique à l'Est de l'agglomération.

En Mai 2006, le Grand Tarbes a confié la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC à un concessionnaire d'aménagement (aménageur) : la Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne (CACG), assistée de la Société d'Équipement des Pays de l'Adour (SEPA). Ses missions : acquérir, aménager/viabiliser et revendre les terrains compris dans le périmètre de la ZAC.

**2/ L'avancée des missions de l'Aménageur**

2006-2007 : étapes administratives franchies :

Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics en Juillet 2006

Modification des POS de Séméac et de Soues en Décembre 2006

Déclaration d'Utilité Publique et Autorisation des travaux au titre de la loi sur l'Eau en Juillet 2007

2008 – 2009 : Acquisitions foncières :

L'Aménageur a acquis 15 ha de terrains à l'amiable, à vocation agricole principalement.

Fin 2008, alors qu'ALSTOM cherchait à faire sa propre affaire de la valorisation des terrains et bâtiments qui ne seraient pas nécessaires à la rénovation de son usine (23 ha environ) situés au Nord et au Sud de l'Autoroute), l'Aménageur a décidé de se porter acquéreur de cet ensemble immobilier afin de limiter le retard déjà pris pour le lancement de l'opération de rénovation de l'usine.

En 2009, l'Aménageur a négocié et mis au point avec ALSTOM les termes de l'acquisition de l'ensemble immobilier délaissé (Montant de 8.3 Millions d'Euros) et les conditions de reconduction du bail avec CEGELEC (sous-traitant d'ALSTOM) maintenu sur un périmètre réduit.

### 2008-2009 : Commercialisation

L'aménageur a organisé la mise en concurrence des opérateurs commerciaux en début 2008, et a nommé sous conditions un opérateur commercial durant l'été 2008.

L'aménageur a négocié et mis au point les termes (commerciaux, financiers, techniques, architecturaux, paysagers, environnementaux) de la promesse de cession des biens du secteur 2, en tenant compte notamment de l'impact du projet sur l'équipement commercial de l'agglomération existant.

37 ha environ de terrains viabilisés, rendus exondables sur lesquels pourrait être autorisée une surface maximale de construction de 88 500 m<sup>2</sup> Surface Hors Œuvre Nette, pour un montant total de 27 Millions d'Euros.

Le Programme Commercial présenté par l'opérateur se développera pour sa première phase sur les îlots 2.1 et 2.4 du secteur 2. Ce programme prévoit un équipement commercial complet et qualitatif : un hypermarché Auchan, une galerie commerçante, un ensemble de moyennes surfaces variées (habillement, sport loisirs culture, ....) et de nombreux services. Totalisant la création de 31 000 m<sup>2</sup> de surface de vente environ, il nécessitera l'obtention d'une autorisation commerciale délivrée par la Commission Départementale d'Autorisation Commerciale (CDAC).

### **3/ Le 24 novembre : l'aboutissement d'une année de négociation - le jour des engagements**

Dans le cadre de la ZAC, l'Aménageur sera signataire le 24 Novembre des actes suivants :

- Protocole tripartite (Grand Tarbes – Aménageur – ALSTOM) portant sur les engagements des parties relatifs au parc industriel (parking de 600 places, Restaurant inter entreprises, desserte routière de la nouvelle entrée ALSTOM)

- Promesse de bail entre CEGELEC et l'Aménageur
- Promesse synallagmatique de vente entre ALSTOM et l'Aménageur (CACG assistée de la SEPA)
- Promesse synallagmatique de vente entre l'Aménageur et les sociétés Simon Ivanhoé France et Immochan

En parallèle, ALSTOM signera avec l'entreprise GALLEGO le Contrat de Promotion Immobilière (CPI) relatif à l'opération de rénovation de l'usine.

#### **4/ A partir du 24 novembre, des pelles sur le site pour le diagnostic archéologique**

Le 24 novembre, le diagnostic archéologique démarre sur le site pour une durée de 4 mois. Il s'agit de sondages réalisés à la pelle mécanique par l'Institut National de Recherche Archéologique Préventive. Ces sondages systématiques permettent d'anticiper toute découverte archéologique en phase de travaux d'aménagement et construction.

#### **5/ Calendrier prévisionnel**

Les acquisitions du site non rénové d'ALSTOM se dérouleront de 2010 à 2012, au fur et à mesure de la libération des emprises par ALSTOM

Travaux d'exondabilité : 2011-2012

Travaux de viabilisation : 2013-2014

Ouverture du centre commercial : 2014 -2015

#### **PLANS**

- Un plan des terrains ALSTOM acquis par l'aménageur (dont contour du parc industriel)
- Un plan des biens vendus à SIF Immochan