

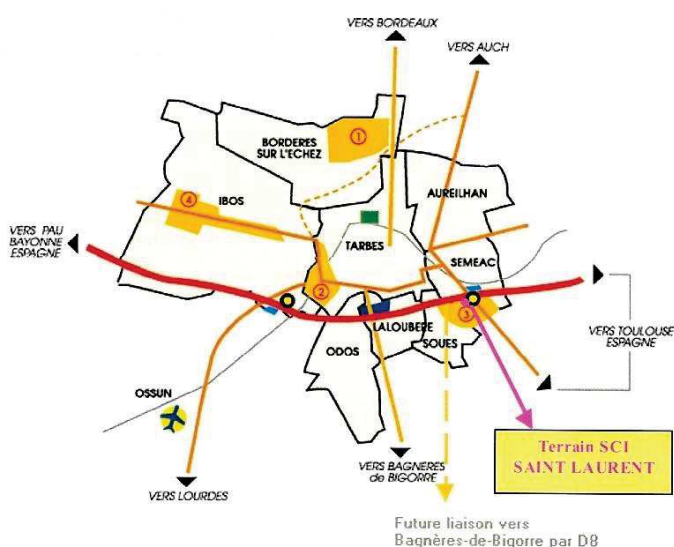
Opportunité commerciale ZAC Parc de l'Adour Tarbes (65)

Présentation des biens de
la SCI Louis de Saint Laurent



Aire urbaine de Tarbes

Un développement déséquilibré



Au Nord : Offre commerciale éparse, friches

- Un hypermarché E. Leclerc avec galerie en développement
- Peu/pas d'offre en hôtellerie et restauration

Au Sud : Offre commerciale en développement

- Deux hypermarchés (dont un E. Leclerc) avec galeries commerciales de taille modeste
- Commerces, hôtels et restaurants sur la rocade Sud

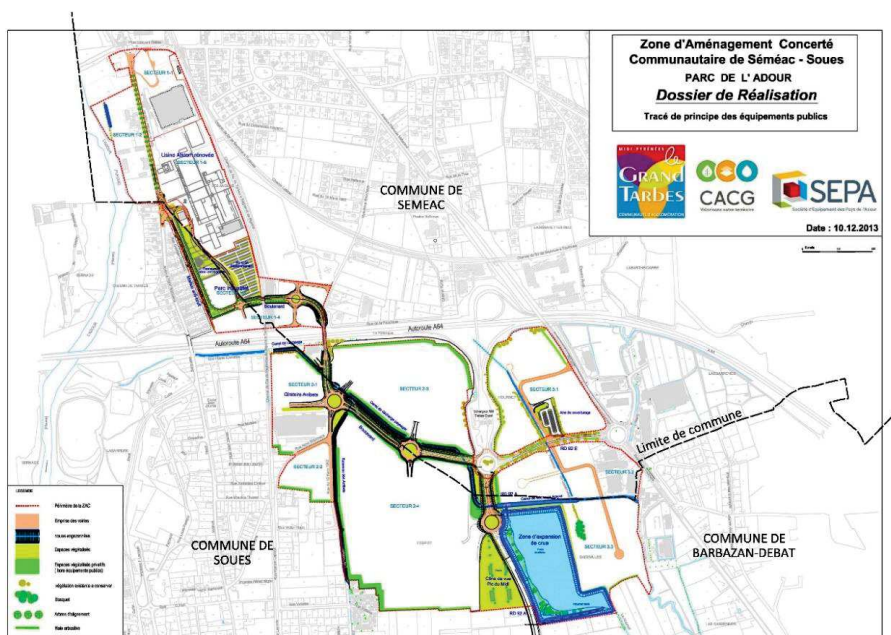
A l'Ouest : Zone hégémonique très développée

- Hypermarché E. Leclerc avec vaste galerie commerciale
- Nombreuses enseignes (commerces, services, restauration) et offre culturelle (théâtre, cinéma)

A l'Est : Peu ou pas d'offres, et ce malgré

- Un foncier disponible
- Un trafic routier intense
- Un revenu médian par habitant le plus élevé de l'agglomération (INSEE)

ZAC Parc de l'Adour 100ha en attente de projets



2006 : création de la ZAC avec

- Au Nord des activités industrielles (Alstom)
- Au Sud des activités tertiaires et commerciales

2017-2018 : arrêt au Sud d'un projet commercial majeur

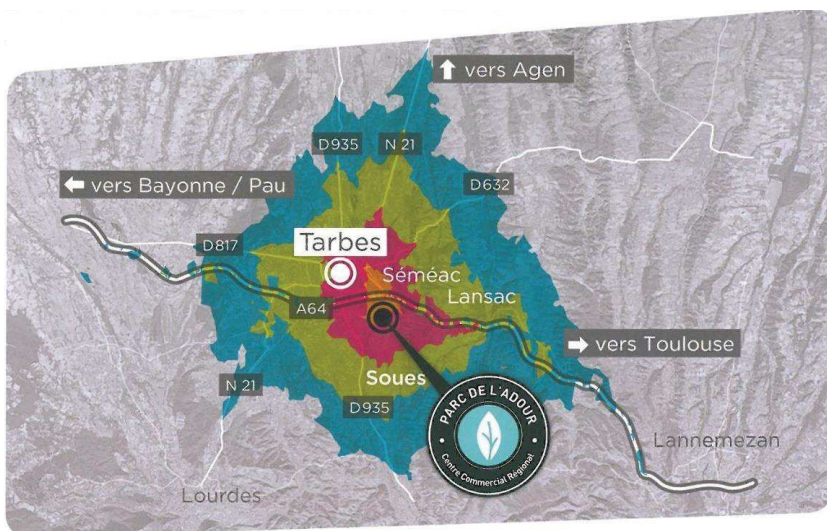
- Projet porté par Immochan
- 42 000 m² de surfaces commerciales

2017-2019 : démarrage au Sud de projets tertiaires

- Bureaux : 4000 m² dont 1000 déjà construits et occupés

ZAC du Parc de l'Adour

Un bassin de chalandise étendu



LÉGENDE

TEMPS DE TRAJET



2,6 ▶ Progression de la zone de chalandise entre 1999 et 2006: + 2,6 %

- Zone bordée d'axes routiers et autoroutiers majeurs
- Proximité immédiate A64, section bénéficiant de la gratuité
- Bassin comprenant 260 000 habitants et 116 000 ménages
- Allant jusqu'aux départements du Gers et de la Haute-Garonne

SCI Louis de Saint Laurent

Un emplacement N°1



En entrée d'agglomération, bordé d'axes majeurs (A64 et D817)

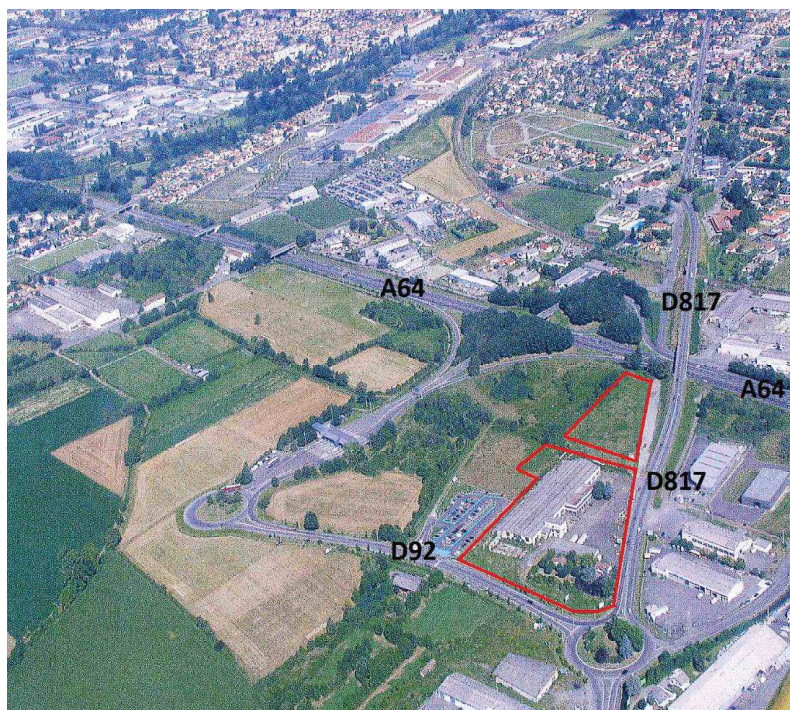
Excellente visibilité depuis l'A64

Trafic routier parmi les plus intenses de l'agglomération :

- Péage A64 : 18 000 véhicules/jour
- D817 : 15 500 véhicules/jour

De nouveaux axes programmés :

- Au Nord : desserte ZAC séparant les biens de la SCI en deux
- Au Sud : prolongement de la RD92, nouvelle rocade sud
- Au Sud : future voie vers les Pyrénées

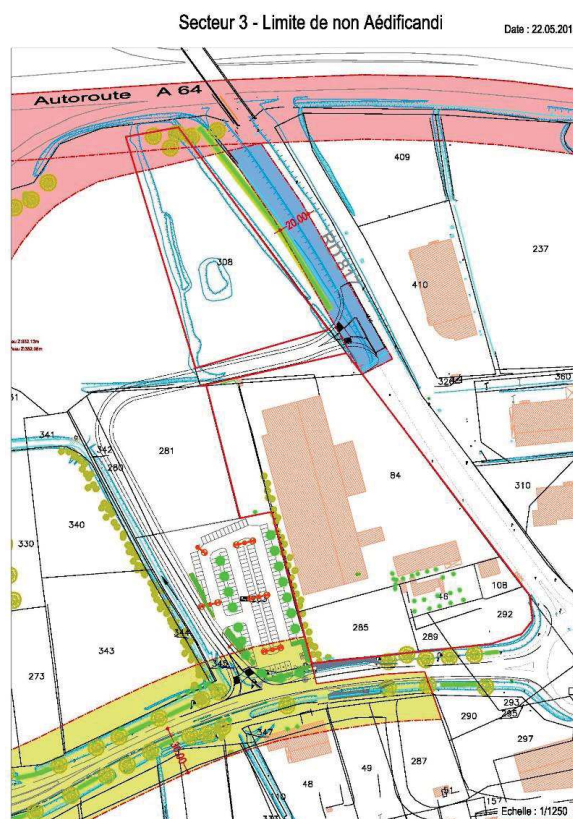


SCI Louis de Saint Laurent

Caractéristiques des biens

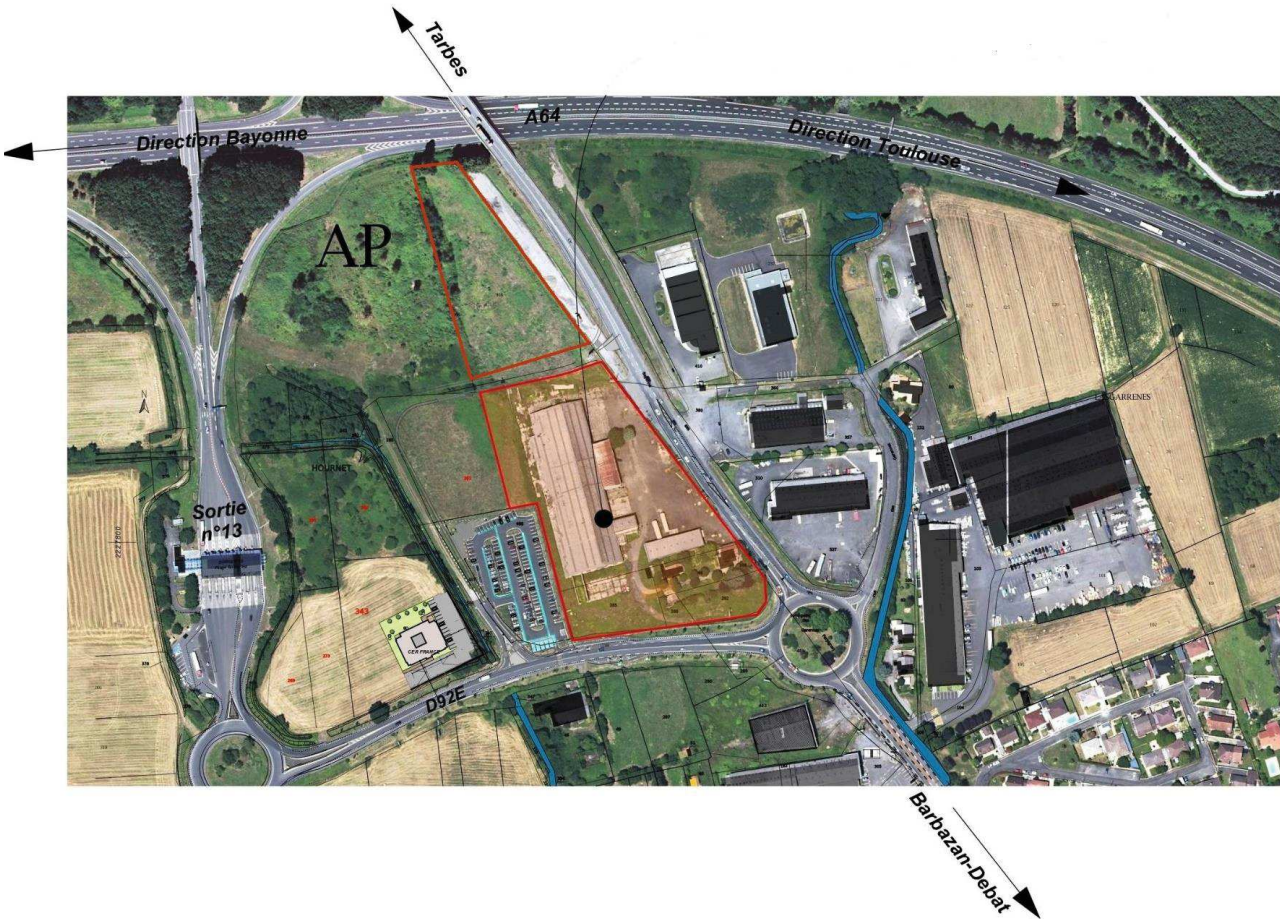


- **Superficie :**
 - Foncier : 31 000 m²
 - Bâti : 4 500 m²
- **Type de bâti :**
 - Inoccupé
 - Ancienne concession automobile
 - Habitations attenantes
- **Urbanisme :**
 - Constructibilité : Oui
 - Viabilisation : Oui
 - Pollution : amiante en toiture et cuves enterrées
 - Risques naturels : faibles à modérés (non inondable)



SCI Louis de Saint Laurent

Vue d'ensemble



SCI Louis de Saint Laurent

Vues Nord et Ouest



Vue Avenue Francois Mitterrand



Vue route D92E

SCI Louis de Saint Laurent

Vues Sud-Est



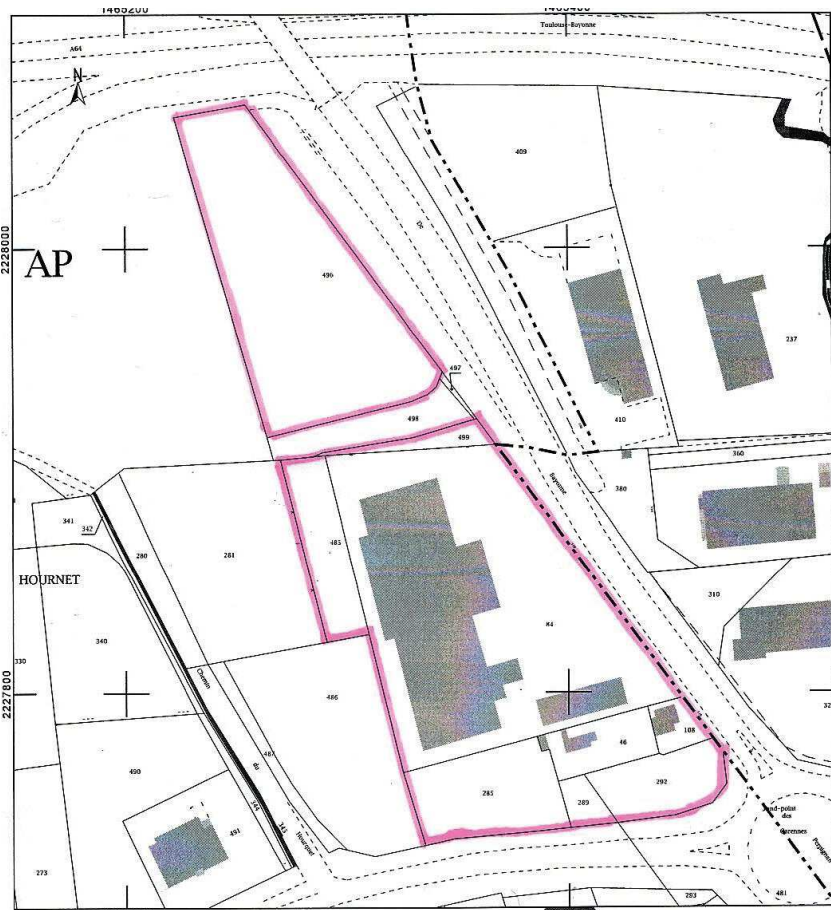
Vue du Rond point des Garennes



Vue du Rond point des Garennes

SCI Louis de Saint Laurent

Cadastre commune de Séméac



Superficie du foncier (surface cadastrale)	
Partie Nord	
AP 496	8 885
Partie Sud	
AP 289	381
AP 499	454
AP 46	1 046
AP 285	2 445
AP 108	464
AP 292	1 543
AP 84	14 147
AP 485	1 626
Total Sud	22 106
Grand Total	30 991