

# PYRÉESUD

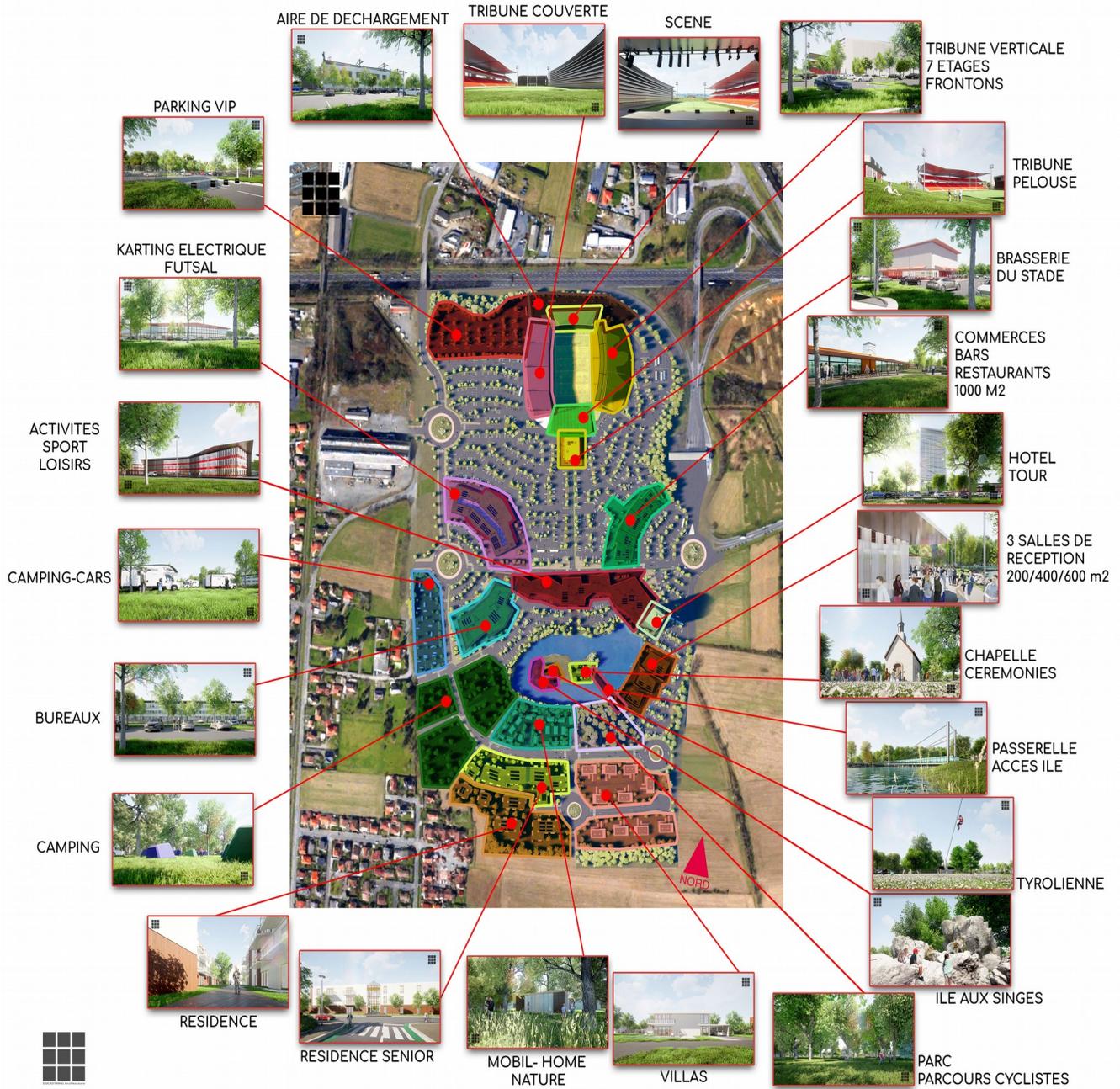
**« *TARBES, LA PORTE DES  
HAUTES-PYRENEES* »**



*ouverte sur le tourisme, les loisirs, le spectacle et le sport.*

***UNE GRANDE AVENTURE HUMAINE  
ET COLLECTIVE***

# PYRESUD



## GENESE DU PROJET

**CONSTAT** : en se penchant sur le passé et en regardant la destinée des clubs de rugby, véritables liens sociaux et porte-drapeaux de leurs villes, qui ont tutoyé les sommets pendant des décennies, comme Béziers, Dax, Narbonne, etc... mais surtout Bagnères-de-Bigorre, Lourdes, Lannemezan et Tarbes qui me touchent plus particulièrement de par mes origines, j'ai mis en parallèle l'impact des ZENITH et des ARENA qui ont bouleversé la donne économique du monde du spectacle, à celles des stades de rugby construits dans les années 1950, totalement inadaptés aux contraintes économiques et sportives du XXIème siècle.

De ce constat, et des enseignements retirés du rapport « **GESTION ET MANAGEMENT PUBLIC** » publié en 2015 qui énonce qu' « **il est indispensable de doter le club et la collectivité d'une enceinte moderne et multifonctionnelle en capacité d'accueillir de grands événements sportifs et culturels pour bénéficier des retombées économiques des activités rattachées au stade, tout en régénérant le tissu urbain et améliorer l'image et l'attractivité du territoire** », j'ai imaginé un nouveau concept de stade-aréna, **entièrement financé par le privé**, pour un coût de construction très modéré, utilisable une centaine de jours par an dans l'organisation de concerts, spectacles et tout type de manifestations, productrice de nouvelles recettes au bénéfice des clubs hébergés, mais aussi de recettes fiscales non négligeables.

Après le succès des ZENITH plébiscités par les artistes et le public, il n'y a aucune raison qu'il n'en soit pas de même avec le PYRESUD STADIUM que je compte développer sur une grande partie du territoire en l'adaptant aux caractéristiques locales.

**CONCLUSION** : Tout naturellement, j'ai choisi mon département de résidence pour le proposer, en premier, aux élus locaux, en l'intégrant dans un projet global que j'ai le plaisir de décliner ci-dessous.

## INTRODUCTION

**PYRÉSUD**, C'est 37 hectares de foncier disponibles au niveau de la sortie 13 de l'autoroute A64 à TARBES qui relie le Pays Basque à Toulouse et à la méditerranée, destinés à la création unique d'un vaste projet touristique, sportif, culturel, commercial et immobilier *appelé à augmenter l'attractivité de notre département et attirer et fixer de nouveaux consommateurs.*

**PYRÉSUD**, c'est aussi la garantie pour toutes les activités commerciales et de services qui choisiront de s'y installer, de bénéficier de dizaines de milliers de visiteurs, de spectateurs, mais aussi des fervents supporteurs du STADO, qui seront autant de consommateurs en puissance.

**PYRÉSUD**, c'est également la porte ouverte sur les vallées et la montagne des Pyrénées centrales qui offrent ce que la nature et les hommes ont fait de plus beau.

Enfin, **PYRÉSUD** c'est la marque qui va assurer le renom et la promotion d'un terroir et d'une culture.

Mûrement réfléchi depuis des années, ce projet tient compte de l'impact du tourisme dans le département des Hautes-Pyrénées qui accueille chaque année entre 9 et 10 millions de touristes et pèlerins, contre 5,5 millions sur TOULOUSE, la quatrième ville française, nous permettant de laisser aux vestiaires le pessimisme ambiant de certains détracteurs qui n'ont foi que dans les grandes métropoles.

**Oui**, le 65 est un département qui offre de nombreuses et belles perspectives ! Les exemples sont nombreux au travers de très belles réussites qui font la renommée du département, comme celle de l'observatoire du Pic du Midi qui apporte la preuve que les rêves les plus hauts (et les plus beaux) sont accessibles à ceux qui vont les chercher.

**Oui**, TARBES, son chef-lieu de département, plaque tournante vers nos belles Pyrénées, desservie par l'autoroute, le rail et un aéroport international, a tous les atouts pour accroître son développement touristique.

# PROPOSITIONS

-1- Un complexe Stade/Salle de spectacles, le **PYRÉSUD STADIUM** couvert, d'une capacité de 8000 places assises en configuration sport et + de 25.000 places en configuration spectacle, avec possibilité d'extension.

Unique dans son architecture et dans son concept, il sera équipé d'une scène de spectacles de 70m d'ouverture sur 20m de profondeur. adapté à la modernité d'aujourd'hui, lui conférant une place de choix dans le **TOP 10 des plus beaux stades de rugby de France**, et, en dehors de l'occupation sportive, à son exploitation en événementiel, concerts, spectacles, festivals, séminaires, etc.

*L'actuel stade Maurice TRELUT serait conservé en l'état pour continuer à y perpétuer les activités sportives existantes, y compris l'entraînement et la formation du Stado.*



-2- **Aménager** autour du stade, véritable vecteur de communication et d'animations, un vaste complexe d'activités économiques regroupant :

- un lac artificiel : « **un lac est le trait le plus beau et le plus expressif du paysage. C'est l'oeil de la terre, où le spectateur, en y plongeant le sien, sonde la profondeur de sa propre nature** » Henry-David THOREAU.

- un terrain de camping caravanning



## **Le camping français : un marché qui se porte bien**

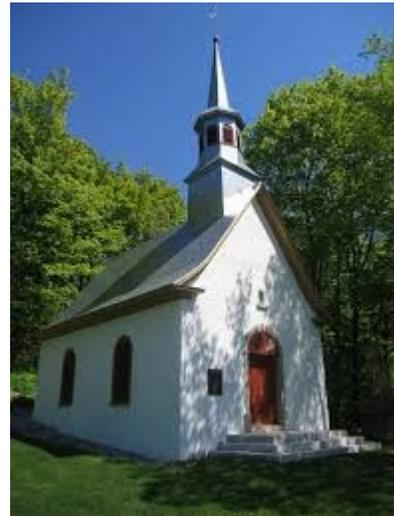
*Avec un chiffre d'affaires de 2,5 milliards d'euros en 2017, le marché du camping est en forte croissance et s'est renouvelé ces dernières années. Les établissements proposent plus de confort, de services et d'authenticité, attirant une nouvelle clientèle essentiellement composée de cadres et de professions libérales. En France, le haut de gamme représente désormais 1 camping sur 5, mais a déjà séduit la moitié des campeurs. Ces structures se démarquent le plus souvent par leurs nombreuses activités proposées aux enfants, leur parc aquatique, leurs équipements dernier cri.*

- **Un éco-village de vacances** d'une centaine de pavillons et de gîtes positionnés autour du lac et au coeur d'une nature végétalisée, offrant des locations de logements atypiques et des prestations en adéquation avec la forte demande d'une clientèle en recherche d'authenticité et de loisirs.

*Un investissement immobilier de plus en plus recherché bénéficiant d'avantages fiscaux non négligeables. au pied des majestueuses Pyrénées, à 1/4 d'heure des sanctuaires de Lourdes, moins d'une heure de l'Espagne et à une heure 1/4 des côtes basque et landaise, avec plusieurs parcours de golf concentrés dans un rayon de 20km, dont les deux plus proches sont à moins de 10 mn en voiture.*



- **Une île.** Au milieu du lac sera aménagée deux îles artificielles accessibles au public par une passerelle et par des gondoles, accueillant sur une partie, des singes « capucin » et sur l'autre, **la chapelle SAINT-VALENTIN**, lieu incontournable des couples qui y déclameront et y scelleront leur amour, dont la décoration sera confiée à **Hugues AUFRAY**, auteur-compositeur-interprète, mais aussi sculpteur et peintre de talent.



- **Une piste cyclable de plus de 2kms « La petite reine »** sponsorisée par les acteurs économiques du tourisme, retraçant en miniature une épreuve pyrénéenne du Tour de France qui fera le tour de l'ensemble du foncier et qui reliera les routes vers les sommets pyrénéens et vers la Place Marcadiou à TARBES, où l'on pourrait aménager un parking sécurisé pour cycles.

Le département des Hautes-Pyrénées qui bénéficie de la publicité et de l'impact du « Tour de France » est un haut lieu très fréquenté par les cyclistes, amateurs et professionnels de cette discipline.

- un **hôtel** tourné vers les touristes, les sportifs et la clientèle d'affaires. Le complexe LEXTREM est un combiné d'hôtellerie-restauration adossé à un mur d'escalade artificiel le plus haut d'Europe et complété par divers produits comme une *table d'orientation ludique et pédagogique face aux Pyrénées*, un espace de remise en forme aquatique, un terrain de futsal à ciel ouvert perché au sommet de l'hôtel, etc...



## **LA TOUR DE LEXTREM (mur d'escalade)**

**H**auteur : 43 mètres

**A**rchitecture : un mur d'escalade artificiel adossé à un complexe hôtelier 3\* de 60 chambres + 6 suites, deux restaurants, une table d'orientation au sommet de la tour + un terrain de futsal au sommet de l'hôtel entouré de baies vitrées, le saut à l'élastique et la chute libre de 43 mètres dans une chaussette élaborée sur le principe des chaussettes d'évacuation équipant les grandes tours, en cas d'incendie, une tyrolienne, etc...

### **- La TOUR**

- tour d'accès, équipée d'un escalier, composée de 250 marches et de deux ascenseurs extérieurs à parois vitrées.

- restaurant panoramique
- sommet équipé d'une table d'orientation ludique et pédagogique tournée vers un site touristique comme la chaîne des Pyrénées, par exemple.
- mur d'escalade artificiel le plus haut d'Europe.
- promontoire permettant le saut à l'élastique
- une tyrolienne
- en RDC, bar-restaurant, salles de réunion et espace de remise en forme aquatique.

**Ouverture:** tous les jours de la semaine, de 10 à 22h. Au-delà, sur devis.

**Prévisionnel de fréquentation :**

- **Populations concernées :**

**- Locale**

**100.000** habitants pour la ville de Tarbes (agglomération) et **230.000** sur le département.

**- Régionale**

dans un rayon de 100kms, incluant le sud du département du Gers avec Riscle et son chef lieu, Auch, le sud et sud-ouest des Landes, Aire sur l'Adour, Dax et Mont de Marsan, le Béarn comprenant les villes de Pau, Oloron, Orthez ainsi que l'ouest de la Haute-garonne, on dépasse largement une population de **600.000 habitants**.

Si l'on rajoute **Toulouse** et son agglomération, mais également le **pays basque**, les deux à distance de 150kms, on arrive à une population de **1.500.000 habitants**.

**- Touristique**

la fréquentation touristique du département est estimée, bon an, mal an, entre **8 et 10 millions de visiteurs**, y compris les pèlerins de Lourdes.

**- Occasionnelle**

- Les Petits As
- Le Tour de France cycliste
- Matches de rugby (une quinzaine de rencontres)
- Festival du Tango
- Equestria, etc.

**E**n toute modestie, on peut estimer la première année un minimum de **30.000** visiteurs et pratiquants environ, en sachant que l'on compte approximativement en France **1.000.000** de pratiquants, l'escalade se situant au second rang des sports scolaires pratiqués, sans compter les organisations de voyages scolaires, les séminaires d'entreprises, etc...

**E**n rajoutant l'attractivité ludique de la tour et de ses prestations comme, par exemple, la table d'orientation face à la chaîne des Pyrénées qui doit capter,

en premier, les enfants dans le cadre des sorties scolaires, mais également un public très large à la recherche d'un point de vue exceptionnel dominant les vallées pyrénéennes et l'agglomération tarbaise, sans oublier les amateurs de sensations fortes et de sports extrêmes qui s'aventureront à grimper les 250 marches d'escalier les menant au sommet de la tour, pour, peut-être, tenter l'aventure du saut à l'élastique ou de la descente vertigineuse en tyrolienne et, cerise sur le gâteau pouvoir déjeuner, souper ou boire tout simplement un verre dans le restaurant panoramique situé à plus de 30 mètres de hauteur, on est en droit d'espérer plusieurs milliers de visiteurs et de consommateurs.

**L**a complémentarité des services offerts par l'hôtel, comme un espace de forme aquatique, une brasserie, des salles de réunion, etc... doivent faire de ce complexe un lieu incontournable s'adressant à tous les types de clientèle.

### **Autres activités commerciales**

- **des restaurants**
- **une boulangerie**
- **une brasserie**
- **un magasin de sports spécialisé dans le vélo**
- **une boutique de produits régionaux**
- **un pisciniste**
- **toutes autres activités non concurrentielles avec les commerces de centre ville et en adéquation avec les activités sportives, touristiques et culturelles proposées sur le site**
- **une salle de 1000 personnes** pouvant accueillir les réceptions d'après matches, et, en dehors, toutes types de manifestations comme des lotos, 5 jours sur 7, par exemple, *avec obligation aux organisateurs de mettre en jeu des bons d'achat négociés auprès des commerçants du centre ville qui profiteront de cette manne que l'on peut estimer à 1.000.000 d'euros.*
- **un complexe réunissant trois salles de réception** de 200, 400 et 600m<sup>2</sup> destinées à la location pour des cérémonies de mariage, etc... etc...
- **le « Bureau/Pro Center »** regroupant **un cabinet d'assurances, un service de travail temporaire, service à la personne, cabinets médicaux et para-médicaux, cours privés, etc... etc...**

## MANIFESTATIONS ET SPECTACLES

Organiser tout au long de l'année des spectacles, des festivals, des manifestations sportives et culturelles dans cette nouvelle enceinte regroupant un nouveau **stade de rugby** couvert d'une toile translucide de 8000 places assises, transformable en une **Aréna** de + de 25.000 places, situé en bordure de l'A64, vecteur incontournable de communication et de publicité.

### EXEMPLES :

- **le retour des Trophées de Bigorre** organisés avant le début de la saison par le Stadoceste tarbais rugby au travers d'un tournoi concernant l'ensemble des clubs locaux désireux d'y participer.
- « **Les STAD'OLYMPIADES** », tournoi regroupant plusieurs activités sportives organisé sur quatre jours,
- « **LE TARBASHOW** », **festival international** organisé sur plusieurs jours en partenariat, éventuellement, avec le FC Lourdes, mixant le rugby, le folklore et la musique, en invitant chaque année une équipe d'un pays de confession catholique (EX l'Irlande, l'Italie, etc...), dans lequel serait intégrée une visite aux sanctuaires de Lourdes.
- **Le »Goléad'Or Play** », tournoi international de football désignant les meilleurs marqueurs de coups francs et de pénalties en utilisant la cible-filet « **GOLEAD'OR** ».



**Vu sur France 3, dans l'émission « L'été de tous les records »**

## - Karting indoor



- **jeux intervillages** ouverts à l'ensemble des communes de l'agglomération, renouant avec les « intervilles » d'antan.

- **de grandes manifestations culturelles et sportives** que je porterais personnellement en utilisant mon expérience passée et mes relations, pouvant drainer, chacune, chaque année, plusieurs milliers de spectateurs.

- **Parc de loisirs à thème** dans l'esprit de **FESTYLAND** en Normandie créé en 1988 sur 6 hectares par deux familles amies, qui est passé de 34,000 visiteurs la première année, à plus de 250,000 actuellement. Succès que l'on pourrait comparer avec celui du **Parc animalier d'Argelès-Gazost** faisant, ainsi, la démonstration qu'un rêve peut se transformer en une réalité économique à prendre en exemple.

***Cette liste n'est pas exhaustive et pourra évoluer au fil du temps***

## COMMUNICATION & PROMOTION

Sans communication, pas de promotion. C'est pourquoi **Maurice TEJEDOR** a choisi le nom de **PYRÉSUD** qui allie deux entités synonymes de vacances, **les Pyrénées et le Sud**.

En baptisant le nouveau stade **PYRÉSUD STADIUM**, visible de l'autoroute dans les deux sens au travers de vastes enseignes lumineuses, on franchit la première étape.

Cela suffit-il ? Non !

D'où l'idée de Maurice TEJEDOR de créer deux personnages qui deviendront les ambassadeurs de **PYRÉSUD**, mais aussi des **Hautes-Pyrénées**.

C'est à **Téo et à Téo**, frère et sœur jumeaux, que seront confiés ce rôle de promotion au travers d'une **bande dessinée** réalisée en partenariat avec son ami **Michel PIQUEMAL**, directeur de collection jeunesse chez Albin Michel, qui relatera leurs aventures comme « **Téo et Téo en vacances** », « **Les aventures de Téo et Téo** », etc... etc...

De cette bande dessinée seront déclinés des produits dérivés, comme des tee-shirts, des casquettes, des coupe-vent, des bols, des verres et des assiettes, des jeux, etc... etc., mais aussi des CD et une comédie musicale déjà prête à être mise en boîte.

Les marques **PYRÉSUD** et **Téo et Téo** permettront également à des producteurs et artisans locaux de faire découvrir leurs produits et leurs articles mis en vente sur le site, mais également chez les commerçants traditionnels.

**Téo et Téo** vont devenir les idoles fétiches des enfants et des adolescents qui sont les meilleurs vecteurs de communication.

**En parallèle**, sera créé le **PASSEPORT PYRÉSUD** qui offrira divers avantages ou réductions commerciales au bénéfice des commerçants hauts-pyrénéens participants.

## **CONCLUSION :**

Dans un contexte économique qui conduit régulièrement les acteurs du Bâtiment et des Travaux Publics à se plaindre d'un marché atone, la dynamique engagée autour de ce projet, qui, après accord des permis de construire, pourrait voir le jour à l'aube du deuxième semestre 2023, aura pour conséquences d'apporter un ballon d'oxygène non négligeable à l'ensemble des activités concernées, de dynamiser le secteur touristique, **de repositionner Tarbes dans le circuit national des organisateurs de spectacles attirés par les grandes jauges**, mais, aussi, en ce qui concerne l'avenir du rugby bigourdan et, en premier, du STADOCESTE TARBAIS, de rassurer et d'attirer les partenaires sponsors, ainsi que l'ensemble des acteurs sportifs que sont les entraîneurs et les joueurs, tout en offrant aux supporters une enceinte sportive digne du haut niveau.

**En soutenant ce projet, les collectivités bénéficieront de la perception de diverses taxes, dont la CET (Contribution Economique Territoriale), mais aussi favoriseront la création de nombreux emplois qui ne pourront être que les bienvenus.**

*Pour terminer, je répons à la personne qui s'est autorisée à mettre en cause mon travail, en me disant : « votre dossier, ce n'est que du vent, ce ne sont que des images », en lui rappelant la citation de CONFUCIUS « Une image vaut mille mots ».*

*Et bien oui, je rappelle à ce monsieur que la totalité des articles et produits qu'il achète sont d'abord passés par une planche à dessin, de la simple cuillère à café à la prestigieuse limousine.*

*Oui, j'ai toujours appris que c'est la beauté d'une image, d'une photo, d'un dessin qui déclenche l'envie.*

*Oui, c'est par ce moyen que l'on communique et que l'on pose les bases d'une discussion.*

*Oui, c'est d'abord en imaginant, puis en fabricant et en utilisant ces images, que j'ai séduit une douzaine d'investisseurs qui, après en avoir étudié la faisabilité économique, ont décidé de m'accompagner dans ce projet que j'ai le plaisir et l'honneur de vous présenter.*

Accusé de réception en préfecture  
065-200089300-20190327-CC270319\_03a-  
AJ  
Date de télétransmission : 02/04/2019  
Date de réception préfecture : 02/04/2019



# PYRÉSUD

un joyau rajouté dans le jardin luxuriant  
de notre belle région.

Projet initié et présenté par  
Maurice TEJEDOR

Architecte : Joris DUCASTAING

Architecte de l'hôtel LEXTREM :  
Dominique SOCHARD

## RENSEIGNEMENTS

[mauricetejedor@gmail.com](mailto:mauricetejedor@gmail.com)

06 17 28 82 27