

Décembre 2022

#ToursLoireValley

ESPRIT RE-NAISSANCE

Tours Loire Valley

T
TOURS
LOIREVALLEY

Hors-série

**Destination Tours Loire Valley
Spécial opportunités
d'implantation**

Nos offres foncières et immobilières



Immobilier d'entreprises 2021 : un marché des locaux d'activité et entrepôts très dynamique

Le développement de la vente par internet, accéléré par la pandémie mondiale de Covid-19, renforce aujourd'hui l'attractivité du territoire, notamment pour les logisticiens et leurs partenaires économiques. 82 transactions représentant 100 000 m² de locaux d'activité et entrepôts ont été réalisées en 2021. Il s'agit d'un volume de commercialisation très élevé si l'on s'en réfère au niveau de la moyenne décennale (60 000 m²), proche du record réalisé en 2019 (103 000 m²). L'activité a été plus particulièrement importante au cours du dernier trimestre (28% des transactions et 52% des surfaces placées). Ce marché s'est parfaitement redressé depuis 2020, malgré une offre de plus en plus rare.

FOCUS

PAS D'EFFETS NOTABLES DU TÉLÉTRAVAIL SUR LES SURFACES DE BUREAUX

L'essor du télétravail a provoqué chez certaines entreprises des réflexions portant sur des réductions de surfaces de bureaux. Si les grands marchés de l'immobilier d'entreprise tels que Paris, Nantes ou Lyon ont pu en subir les conséquences, il n'en est rien pour le marché de l'agglomération tourangelle caractérisé par la part importante de TPE/PME. Néanmoins, les nouvelles façons de travailler pourraient impliquer des mutualisations de plateaux ou de services au sein des immeubles tertiaires, mais aussi la mise en oeuvre de nouveaux types d'aménagements.

DÉCOUVREZ LES SERVICES DU TERRITOIRE

Hub Eco, se connaître, se connecter, se développer en proximité

la plateforme de mise en relation des acteurs économiques :
www.hubeco.tours-metropole.fr

Switch'up by Tours Loire Valley

Le service d'accueil et d'intégration des nouveaux arrivants :
www.toursloirevalley.switch-up.fr



Hub éco
 Se connaître, se connecter, se développer en proximité



L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE FACE À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

La transition écologique et les ambitions en matière de neutralité carbone impliquent de renouveler le parc de bureaux, de locaux d'activité et d'entrepôts. Le « décret tertiaire » de la loi Élan prévoit la réduction de la consommation d'énergie d'au moins 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050. L'objectif est fixé par rapport à une consommation de référence comprise entre 2010 et 2019. Seuls les bâtiments de plus de 1 000 m² sont aujourd'hui concernés. Le décret prévoit la transmission des données énergétiques relatives à l'année précédente annuellement à partir de 2021. Par la suite, il faudra justifier l'atteinte des objectifs de réduction des consommations énergétiques à chaque décennie : décembre 2031, 2041 et 2051. Le Club Immobilier de Touraine continuera à informer ses adhérents sur ce sujet en 2022.

125 000m²

C'est le volume total commercialisé au cours de l'année 2021

199

transactions réalisées

37 000m²

C'est la plus grande surface placée sur le marché des locaux d'activité, avec la vente de l'ancien site Tupperware de Joué-lès-Tours

(Source : CIT / ATU)

Parcs d'activités métropolitains la qualité pour objectif

Les parcs d'activités se sont vus, au fil du temps, inexorablement « repoussés » aux confins des territoires pour finir désormais « émiettés », ponctuant ainsi les paysages de nos entrées de ville. Localisés en périphéries urbaines, le long des voies de circulation, leur développement se fait souvent sans relation avec le milieu dans lequel ils s'inscrivent, et se caractérise trop souvent par des aménagements très « fonctionnels », sans prise en compte des spécificités paysagères et architecturales de leur lieu d'implantation.

Au vu de ces constats, Tours Métropole Val de Loire a engagé avec l'appui de la Société d'Équipement de la Touraine un important travail de réflexion qui se traduira très prochainement par la requalification « pilote » sur deux de ses plus importants parcs d'activités. Une mission d'urbaniste / architecte en chef a été confiée en ce sens au groupement constitué par les bureaux d'études Champ Libre et Ingetec pour mener à bien cette mission. Elle doit permettre de revoir nos pratiques de l'urbanisme sur ces secteurs, notamment à l'aune du développement durable et en cohérence avec l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » des sols présenté pendant l'été 2018 par l'État à travers le « Plan Biodiversité ». À la clé, une valorisation paysagère, la diversification des fonctions et l'amélioration du fonctionnement urbain sont attendus à travers un traitement durable et cohérent.



Source : SET / Champ Libre-INGETEC - illustration © Champ Libre



Touraine Val de Vienne

CONTACT. FRÉDÉRIC GARGOTTI
 Chargé de mission développement économique
 ☎ 02 47 25 32 35
 ✉ economie@cc-tw.fr
 🌐 www.cc-tv.fr
 📍 @CC.TouraineValDeVienne

ZAC LES SAULNIERS II SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN

ATOUTS
 - Vocation mixte (activités commerciales, industrielles, artisanales ou logistiques).
 - Au sein du pôle économique sud de Sainte-Maure-de-Touraine (30 entreprises, 500 emplois).
 - A 30 km au sud de Tours, à proximité immédiate de l'A10.
 - Déploiement de la fibre prévue premier semestre 2023.
 - Classement en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) permettant de bénéficier d'aides fiscales et sociales.
 - Exonération de la part communale sur la Taxe d'Aménagement.

OFFRE
 - 9 ha cessibles dont 4 ha viabilisés, divisibles en lots à partir de 3000 m².
 - 15 à 20 €/m² HT selon la localisation.

Tours Métropole Val de Loire

CONTACT : VALÉRIE SECHERET
 Directrice Générale Adjointe Développement économique, Innovation Enseignement supérieur, Formation et Recherche
 ☎ 02 47 80 33 02 / 06 08 41 58 77
 ✉ v.secheret@tours-metropole.fr
 🌐 www.tours-metropole.fr

ATOUTS
 - En cœur de ville et en bords de Loire
 - Architecture d'exception
 - Bâtiment totem de la Communauté French Tech Loire Valley
 - Accélérateur de startups du numérique de 14 500 m²
 - Salle plénière pouvant accueillir 700 personnes
 - Bar-restaurant

OFFRE
 - 3 plateaux de bureaux de 100 m² chacun.
 - 140 € HT-HC / m² / an, air rafraîchi compris.

Touraine Vallée de l'Indre

CONTACT. ÉLISE SON
 Chargée de mission développement économique
 ☎ 06 45 31 53 92
 ✉ elise.son@tourainevalleedelindre.fr
 🌐 www.tourainevalleedelindre.fr
 📍 @tourainevalleedelindre

ATOUTS
 - Aux portes de Tours Métropole (Gare TGV et aéroport à 15 min) et au croisement de plusieurs grands axes autoroutiers (A10, A85 et A28), en sortie directe de l'A10
 - Démarche environnementale (charte PALME : 30 % de surfaces paysagées).
 - Nombreux services de qualité : parking PL sécurisé, fibre optique très haut débit, salles de conférence et événementielle, restaurant et crèche inter-entreprises, stations hydrogène et GNV, aérodrome.

OFFRE
 - 20 ha disponibles immédiatement, plus de 50 ha supplémentaires prochainement, sur un parc de 235 ha au total.

ZAC LA LOGE - AZAY LE RIDEAU

CONTACT. CHRISTÈLE PROUST-GARRÉ
 Chargée de mission développement économique
 ☎ 06 30 46 84 41
 ✉ christele.proustcarre@tourainevalleedelindre.fr
 🌐 www.tourainevalleedelindre.fr
 📍 @tourainevalleedelindre

ATOUTS
 - Parc d'activités essentiellement artisanales aux portes ouest de Tours Métropole, à 5 mn de l'A85 (en sortie gratuite).
 - Services : offre commerciale et services de proximité, nombreux hôtels et restaurants.
 - 70 entreprises et 450 emplois.

OFFRE
 - 3 000 m² disponibles immédiatement, 3 ha supplémentaires de réserves foncières, sur un parc de 30 ha au total.

Val d'Amboise

CONTACT. DRISS AZOUGUACH & JAWAD KHAWRIN
 Service développement économique
 ☎ 02 47 78 15 70
 ✉ entreprendre@cc-valdamboise.fr
 🌐 www.cc-valdamboise.fr
 📍 Val d'Amboise

ATOUTS
 - Territoire attractif, position stratégique, rayonnement international.
 - Parc d'activités en développement, accessible depuis l'A10 et l'A85.
 - Services : commerces, restauration, conciergerie, salle de sport, espace de Coworking.
 - Desservie par la fibre optique dès 2021.
 - Territoire labellisé « Territoires d'Industrie » au niveau national lors du conseil national de l'industrie à Lyon le 5 mars 2019.
 - Site identifié « clés en mains » au niveau national lors du sommet « choose France » du 21 janvier 2020.

OFFRE
 - Une surface de 30 ha cessible avec une extension possible pour les activités artisanales, industrielles, tertiaires et libérales sur la Boitardière Est.
 - Une surface de 9,6 ha cessible avec une extension possible pour les activités commerciales sur la Boitardière Ouest.

Autour de Chenonceaux Bléré Val de Cher

CONTACT. AURÉLIA GERMANOTTI
 Service Développement Territorial
 ☎ 02 47 23 58 63
 ✉ economie@cc-autourdechenonceaux.fr
 🌐 www.cc-autourdechenonceaux.fr
 📍 @ccblerevaldecher

01 ZONE D'ACTIVITÉ DE SUBLAINES BOIS GAULPIED - BLÉRÉ

ATOUTS
 - Située sur les communes de Bléré et de Sublaines, le long de la RD 31 (Château-Renault - Amboise - Bléré - Loches - Descartes) à moins de 2 minutes de l'échangeur autoroutier de l'A85 (sortie n°11), à 15 minutes de Tours par l'autoroute, 50 minutes de Blois et 1h30 de Paris.
 - Elle bénéficie d'un « effet vitrine » depuis la RD 31 et le péage de l'autoroute A85.
 - Zone à vocation mixte : industries, artisanat, activités tertiaires, petites et moyennes entreprises, services aux entreprises, logistique...
 - Desservie en Fibre Optique
 - Zone d'Activités de Qualité Environnementale

OFFRE
 - 40 ha disponibles immédiatement (lots divisibles à la demande)

02 ZONE D'ACTIVITÉ DE BOIS PATAUD BLÉRÉ ET CIVRAY-DE-TOURAIN

ATOUTS
 - Desservie par la RD 976 à 10 minutes de l'échangeur autoroutier de l'A85 (sortie n°11), à 25 minutes de Tours, 50 minutes de Blois et 1h30 de Paris.
 - Zone à vocation artisanale et industrielle. Elle compte aujourd'hui une vingtaine d'entreprises.
 - La zone d'activités de Bois Pataud est située à moins de 2 km du centre de Bléré où l'on peut trouver différents commerces et services de proximité : restaurants, boulangeries, poste, salon de coiffure, banque...
 - Zone d'Activités de Qualité Environnementale.

OFFRE
 - Surfaces disponibles : 4553 m² et 4 339 m².

03 ZONE D'ACTIVITÉ DE FERRIÈRE ATHÉE-SUR-CHER

ATOUTS
 - Située sur la Commune d'Athée-sur-Cher, le long de la RD 976 à moins de 10 minutes de l'échangeur autoroutier de l'A85 (sortie n°11)
 - La zone d'activités de Ferrière est située à 1,2 km du centre d'Athée-sur-Cher, qui compte plusieurs commerces et services : restaurant, boulangerie, poste. Ces services sont accessibles aux usagers à pied ou en vélo.
 - Zone à vocation artisanale
 - Zone d'Activités de Qualité Environnementale

OFFRE
 - De 1000 à 10 000 m² divisibles, disponibles immédiatement, 20 € HT/m².

Castelrenaudais - Autrèche

CONTACT. JÉRÔME VAUGOYEAU
 Pôle économique
 ☎ 02 47 29 57 40
 ✉ dta@cc-castelrenaudais.fr
 📍 Le Castelrenaudais

04 PARC D'ACTIVITÉS PORTE DE TOURAIN - A10

ATOUTS
 - Directement sur échangeur A10 Château-Renault - Amboise, 18 minutes de Tours et de Blois - moins de 2 h de Paris.
 - Zone à vocation Industrie - logistique
 - Très Haut débit opérationnel

OFFRE
 - 5 ha immédiatement disponibles, 25 € HT/m².

Chinon Vienne et Loire

CONTACT. MAXIME THALAMAS
 Chargé de mission développement économique
 ☎ 02 47 93 78 91
 ✉ m.thalamas@cc-cvl.fr

05 PARC D'ACTIVITÉS DU VÉRON

ATOUTS
 - À 5 minutes d'un échangeur de l'A85, à 45 minutes de Tours.
 - L'un des plus importants pôles industriels d'Indre-et-Loire : 3 400 emplois et 90 entreprises (dont EDF, U Logistique, Jardins de Rabelais, Endel...)
 - Fort potentiel de main d'œuvre qualifiée, notamment en maintenance industrielle et secteur agroalimentaire.
 - 3 restaurants sur le parc.
 - Tous commerces et services à 5 minutes (alimentation, coworking, école/crèche, maison de santé...) gare à 5 minutes (axe direct Tours / Nantes).

OFFRE
 - 77 ha viabilisés disponibles au sein d'un parc d'activités de 240 ha.
 - Tarif de commercialisation : maximum 25 € HT/m².

06 PARC ARTISANAL ET COMMERCIAL DE LA PLAINE DES VAUX

ATOUTS
 - À 35 minutes de Tours.
 - Parc de 80 entreprises et 1300 emplois.
 - Proximité d'une zone commerciale et du cœur de ville de Chinon, 8 000 habitants, tous commerces et services (hôpital, clinique, crèches, lycées, antenne universitaire...).

OFFRE
 - 2 ha encore disponibles.
 - Tarif de commercialisation : maximum 25 € HT/m².

Gâtine-Racan

CONTACT. STÉPHANIE BELLANGER
 Responsable du Service Economie-Tourisme de la Communauté de Communes de Gâtine-Racan
 ☎ 02 47 29 81 08 / 07 68 78 03 11
 ✉ deveco@gatine-racan.fr
 🌐 www.gatine-racan.fr

07 PARC D'ACTIVITÉS POLAXIS NEUILLÉ-PONT-PIERRE

ATOUTS
 - Emplacement stratégique à la sortie n°27 de l'A28 (Axe Tours / Rouen) et sur la RD 766 (Axe Angers / Blois).
 - Prêt à accueillir des activités industrielles, de services, des petites et moyennes entreprises...
 - Zone d'Activités de Qualité Environnementale (ZAQE)
 - Desserte en fibre optique
 - Zone de services à l'entrée du site : restaurant routier, parking poids-lourds de 47 emplacements, espace de coworking
 - Projet plateforme logistique de 130 000 m², porté par un promoteur-développeur en solution logistique.

OFFRE
 - 30 ha viabilisés immédiatement disponibles (superficie minimale : 4 000 m²)
 - À partir de 25 €/m² HT.

08 ZA LE VIGNEAU SAINT-PATERNE-RACAN

ATOUTS
 - À proximité immédiate de la RD 938 (Axe Tours / Le Mans), à 10 mn de l'A28.
 - Parc d'activités situé en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) : possibilité d'exonérations fiscales (conditions liées notamment à l'effectif et à la nature de l'activité).
 - Desserte en fibre optique
 - Micro-crèche sur le site d'activités.

OFFRE
 - 5,7 ha disponibles, divisibles en fonction des demandes, 12 €/m² HT.

Loches Sud Touraine

CONTACT. JULIEN BONSENS
 Chargé d'entreprises et animation économique
 ☎ 02 47 91 28 66 / 06 30 53 58 75
 ✉ julien.bonsens@sudtouraineactive.com
 🌐 www.sudtouraineactive.com
 📍 @sudtouraineactive

09 ZA DU NODE PARK TOURAIN TAUXIGNY-SAINT-BAULD/CORMERY

ATOUTS
 - Située à 6 km de l'échangeur A85 et 14 km de l'échangeur A10.
 - Ce parc bénéficie de l'attractivité de la métropole tourangelaise et de son bassin d'emploi.
 - 33 entreprises (Armatiss LC, WDK Partner Jouet, Groupe HF Company, Groupe DC Expansion, Médipréma, AMI Chimie, ...), 1500 salariés.
 - Nombreux services : restaurant, crèche, maison de santé pluridisciplinaire, centre de tri postal...
 - Aménagement du site qualitatif avec une attention particulière au volet paysager.

OFFRE
 - 15 ha disponibles et cessibles sur une ZA de 97 ha.
 - Tarif de commercialisation de 30 € HT/m².

10 ZA DE VAUZELLE - LOCHES

ATOUTS
 - Au cœur d'un bassin d'emplois et de consommation de près de 50 000 personnes.
 - Accès direct depuis la rocade de Loches (RD943). Situé sur l'axe Tours-Châteauroux. Echangeur A85 à 17 km, A10 à 34 km.
 - Proximité d'une zone commerciale en développement.
 - Réseau local d'entreprises très développé.
 - 84 entreprises (Safran, OREP Packaging, Groupe Vernat, ...), 1300 salariés

OFFRE
 - 2 ha disponibles et cessibles sur une ZA de 40 ha.
 - Tarif de commercialisation de 25 € HT/m².

11 ZA DU VAL AU MOINE - DESCARTES

CONTACT. JOHANNA BENATTAR
 Chargée d'entreprises et animation économique
 ☎ 02 47 91 93 89 / 06 30 54 35 45
 ✉ johanna.benattar@sudtouraineactive.com
 🌐 www.sudtouraineactive.com
 📍 @sudtouraineactive

ATOUTS
 - Au cœur d'un bassin industriel s'étendant jusqu'à Châtellerauld.
 - À 5 km de la RD 910, axe Tours-Poitiers. Echangeur A10 à 20 km.
 - Main d'œuvre formée dans le domaine industriel.
 - Secteur de la valorisation/recyclage bien implanté.
 - 30 entreprises (Papeterie Palm, Marbot Groupe Fayat, Imprimerie Bauge, Pascaud, Groupe Cap Monétique...), 550 salariés.
 - Raccordement ferré possible.

OFFRE
 - 4 ha disponibles et cessibles sur une ZA de 10 ha.
 - Tarif de commercialisation de 20 € HT/m².

Touraine Est Vallées Montlouis-sur-Loire

CONTACT. SOUFIANE KHACHLAA
 Développeur Économique
 ☎ 02 47 50 72 98
 ✉ s.khachlaa@touraineestvallees.fr
 🌐 www.touraineestvallees.fr

12 QUALIPARC SITE D'ACTIVITÉ TERTIAIRE - OFFRE DE BUREAUX 10 HA

Situé dans un éco-quartier en plein expansion, conjuguez les avantages de la ville et de la campagne. A proximité immédiate d'une offre d'habitat diversifiée offrant à terme environ 800 logements, d'équipements et de services, bénéficiez d'une atmosphère citadine et d'une nature omniprésente. Qualiparc se situe au centre d'un secteur où les activités génèrent plus de 5500 emplois dans un rayon de 5 km Un endroit idéal pour développer son activité en toute sérénité.

ATOUTS
 - 9 mn de la gare de TGV de Saint Pierre-des-Corps, carrefour RD 140 RD85, RD751. A10 à 6 Km / A85 à 13 Km / A28 à 30 Km, aéroport à moins de 20 mn.
 - Emplacement stratégique, accessibilité.
 - Modularité, adaptabilité, fonctionnalité.
 - Architecture soignée et homogène.
 - Très haut débit
 - Normes PMR, RT 2012.
 - Synergie Inter Entreprise
 - Valorisation de votre société et de votre patrimoine.
 - Respect et valorisation de l'environnement.
 - Rapidité d'accès depuis la gare TGV Tours-Saint Pierre des Corps.
 - Fluidité du trafic et stationnement simplifié.

OFFRE
 - Offre foncière à vocation tertiaire : 10 ha disponibles.
 - Offre bureau : 1200 m² sur 2 niveaux en Plateaux libres / 3 plateaux modulables et divisibles de 60 à 380 m²
 - Surfaces et prestations adaptées aux besoins d'entreprises de taille moyenne.
 - Une offre de prix attractive / Synergie inter-entreprises / Parking de 40 places.

Touraine Ouest - Val de Loire

CONTACT. AURÉLIE DEZÉ
 Responsable Pôle Développement Économique et territorial
 ☎ 02 47 24 06 32 / 06 18 22 69 71
 ✉ adeze@cctoval.fr
 🌐 www.cctoval.fr
 📍 @cctoval37

13 ZA LE BOIS SIMBERT CINQ MARS LA PILE

ATOUTS
 - Proximité de l'A85 (Langeais) et 20 kms de Tours.
 - Aménagement paysager, voirie large permettant d'accueillir toutes activités industrielles-commerciales et artisanales.
 - Présence d'ateliers relais à la location.

OFFRE
 - 4,9 ha viabilisés, immédiatement disponibles.
 - Extension : 31 ha.
 - Tarif : 15 € HT/m².

14 ZA MONPLAISIR CHÂTEAU-LA-VALLIÈRE

ATOUTS
 - Parc d'activité sur axe routier majeur (10 000 camions / jours vers Tours, Le Mans, La flèche...)
 - Accueil de toutes activités industrielles-commerciales et artisanales.
 - Idéal pour les activités logistiques, avec carrefour d'accès.
 - Présence d'ateliers relais à la location.

OFFRE
 - 2,9 ha viabilisés, immédiatement disponibles.
 - Extension : 3,6 ha
 - Tarif : 15 € HT/m².



**1^{er} pôle d'emploi
et 1^{er} pôle d'enseignement**
de la région Centre-Val de Loire



**Destination touristique
internationale**



Au cœur du Val de Loire,
Patrimoine Mondial de l'Unesco



2 gares TGV

1h de Paris, 1h40 de Bordeaux



**1 aéroport
international**



1 étoile autoroutière

A10/A85/A28

toursloirevalley.eu
revivre.toursloirevalley.eu

TOURS
LOIREVALLEY

