

Décembre 2021

#ToursLoireValley

# ESPRIT RE-NAISSANCE

Tours Loire Valley

**T**  
TOURS  
LOIREVALLEY

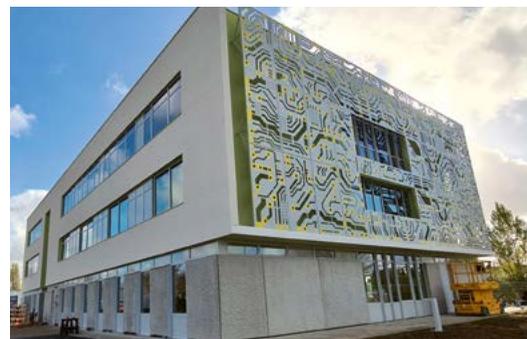
**Hors-série**  
**Destination Tours Loire Valley**  
**Spécial opportunités  
d'implantation**  
Nos offres foncières et immobilières

# Immobilier d'entreprises 2020 : **une année hors du commun**

Dans une année 2020 marquée par la pandémie mondiale qui a impacté une grande majorité des activités économiques, le marché de l'immobilier d'entreprise a pourtant résisté pour se maintenir à un niveau encourageant.

**D**ans ce contexte inédit, le marché de l'immobilier d'entreprise s'est maintenu en Touraine, à l'inverse de ce qui a pu être observé à Paris et dans les autres grandes métropoles. Sur le territoire du SCOT de l'agglomération Tourangelle, le volume de transactions enregistré sur le marché de l'immobilier de bureaux est de 29 522 m<sup>2</sup>, proche volume moyen échangé entre 2009 et 2019 (34 000 m<sup>2</sup>). Le marché des locaux d'activité reste toujours sur sa bonne dynamique des années précédente, atteignant un volume supérieur à 77 000 m<sup>2</sup>, donc au-dessus de la moyenne décennale (59 000 m<sup>2</sup> placés par an en moyenne depuis 2009).

**La Boitardière, parc d'activité fibré à Amboise.**



## FOCUS

### **QUID DE L'IMPACT DE LA CRISE COVID SUR LA FUTURE DEMANDE DE BUREAUX ?**

Certains experts envisagent une évolution de la demande de bureaux en raison du contexte de crise sanitaire, tendant vers une réduction des superficies liée à une organisation différente des espaces de travail (redimensionnement des bureaux, aménagements d'espaces collaboratifs...). Néanmoins, cette tendance n'apparaît pas encore sur le marché de l'agglomération tourangelle. En effet, le travail à distance touche surtout des activités tertiaires disposant de surfaces très importantes qui n'existent pas dans de grandes proportions en Touraine. Ici, la majorité du parc repose sur des surfaces de moins de 200m<sup>2</sup> que les entreprises auraient du mal à réduire sans conséquences néfastes pour leurs activités. Il faudra en revanche rester attentif à une hypothétique baisse de l'activité économique qui pourrait avoir de réelles répercussions sur la taille du parc.

## UN MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS SITUÉ MAJORITAIREMENT SUR LES PARCS D'ACTIVITÉS

Le territoire métropolitain a concentré en 2020 l'essentiel des transactions de locaux et entrepôts.

L'activité se focalise notamment à Saint-Pierre-des-Corps, Tours Nord, Joué-lès-Tours, Chambray-lès-Tours et Parçay-Meslay.

La majorité des commercialisations s'est localisée au sein des parcs d'activité économiques avec plus de 47 000 m<sup>2</sup> placés, soit 60% du total de la surface commercialisée.

Avec 16 618 m<sup>2</sup>, le parc d'activités « Les Papillons » de Parçay-Meslay enregistre le plus fort volume de surfaces placées.

# 106 916 m<sup>2</sup>

**C'est le volume total commercialisé au cours de l'année 2020**

# 180

**transactions réalisées**

# 2 500 m<sup>2</sup>

**C'est la plus grande surface placée sur le marché tertiaire : une VEFA au sein du quartier des 2 Lions à Tours**

(Source : CIT / ATU)

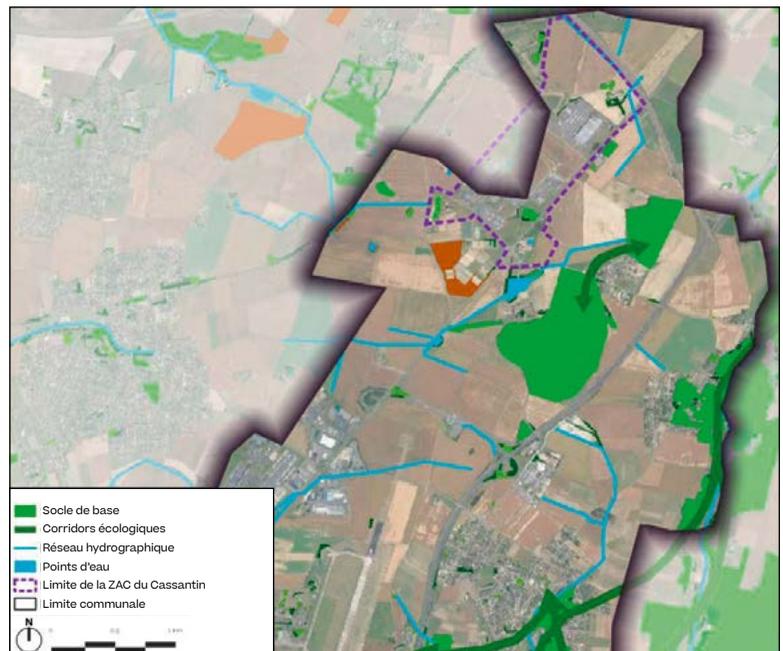
# Parcs d'activités métropolitains

## 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.





## Touraine Val de Vienne

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

### 15 ZAC LES SAULNIERS II SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN

**ATOUS**  
- Vocation mixte (activités commerciales, industrielles, artisanales ou logistiques).  
- Au sein du pôle économique sud de Sainte-Maure-de-Touraine (30 entreprises, 500 emplois).  
- À 30 km au sud de Tours, à proximité immédiate de l'A10.  
- Déploiement de la fibre prévue premier semestre 2022.  
- 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 3 000 m<sup>2</sup>.  
- 15 à 50 €/HT/m<sup>2</sup> selon la localisation.

## Tours Métropole Val de Loire

### 16 LA VRILLONNERIE SUD CHAMBRAY-LÈS-TOURS

**CONTACT. INGRID LAUBIER-GUILLAUME**  
Manager territoire – entreprises  
☎ 02 47 33 17 64 / 06 33 61 65 76  
✉ llaubier-guillaume@tours-metropole.fr  
🌐 www.tours-metropole.fr

**ATOUS**  
- Au cœur du parc commercial n°1 de Tours Métropole.  
- Échangeur A10 à proximité immédiate.

**OFFRE**  
- 1 lot de 5 500 m<sup>2</sup> pour une implantation qualitative.

### 17 MAME – SITE D'EXCEPTION - TOURS

**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

**ATOUS**  
- 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 m<sup>2</sup>.  
- Salle plénière pouvant accueillir 700 personnes  
- Bar-restaurant.

**OFFRE**  
- 3 plateaux de bureaux de 100 m<sup>2</sup> chacun.  
- 140 € HT-TC / m<sup>2</sup> / an, air rafraîchi compris.

## Touraine Vallée de l'Indre

### 18 ISOPARC – SORIGNY

**CONTACT. ÉLISE SON**  
Chargée de mission développement économique  
☎ 02 47 34 29 00 / 06 45 31 53 92  
✉ elise.son@tourainevalleedelindre.fr  
🌐 www.tourainevalleedelindre.fr  
📍 @tourainevalleedelindre  
📍 Touraine Vallée de l'Indre

**ATOUS**  
- 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 : fibre optique très haut débit, salles de conférence et événementielle, restaurant et crèche inter-entreprises, aérodrome.

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

### 19 ZAC LA LOGE – AZAY LE RIDEAU

**CONTACT. CHRISTÈLE PROUST-GARRÉ**  
Chargée de mission développement économique  
☎ 06 30 46 84 41  
✉ christele.proustgarré@tourainevalleedelindre.fr  
🌐 www.tourainevalleedelindre.fr  
📍 @tourainevalleedelindre  
📍 Touraine Vallée de l'Indre

**ATOUS**  
- 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**  
- 5 500 m<sup>2</sup> 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 79 15 70  
✉ entrepreneur@cc-valdamboise.fr  
🌐 www.cc-valdamboise.fr  
📍 valdamboise37.fr  
📍 Pépinière d'innovation territoriale

### 20 LA BOITARDIERE – AMBOISE

**ATOUS**  
- 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 9,8 ha cessible avec une extension possible pour les activités commerciales sur la Boitardière Ouest.

## Bléré Val de Cher

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

### 01 ZONE D'ACTIVITÉ DE SUBLAINES BOIS GAULPIED – BLÉRÉ

**ATOUS**  
- Situés 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°1), 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**  
- 15 ha disponibles immédiatement (lots divisibles à la demande)  
- Extension de 23 hectares possible en phase 2 de la ZA.

### 02 ZONE D'ACTIVITÉ DE BOIS PATAUD CIVRAY-DE-TOURAIN

**ATOUS**  
- Desservie par la RD 976 à 10 minutes de l'échangeur autoroutier de l'A85 (sortie n°1), 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 : restaurants, boulangeries, poste, salon de coiffure, banque...  
- Zone d'Activités de Qualité Environnementale.

**OFFRE**  
- Surfaces disponibles : 4 553 m<sup>2</sup> et 4 339 m<sup>2</sup>.

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

**ATOUS**  
- Située le long de la RD 976 à moins de 10 minutes de l'échangeur autoroutier de l'A85 (sortie n°1), à 25 minutes de Tours, 50 minutes de Blois et 1h30 de Paris.  
- 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 1 000 à 10 000 m<sup>2</sup> divisibles, disponibles immédiatement, 20 €/HT/m<sup>2</sup>.

## Castelrenaudais

**CONTACT. JÉRÔME VAUGOYEAU**  
Pôle économique  
☎ 02.47.29.57.40  
✉ dta@cc-castelrenaudais.fr  
📍 Castelrenaudaiséco

### 04 PARC D'ACTIVITÉS PORTE DE TOURAIN – A10

**ATOUS**  
- Directement sur échangeur A10 Château-Renault / Amboise, 16 minutes de Tours et de Blois - moins de 2h de Paris.  
- Zone à vocation Industrie - logistique.  
- Très Haut débit.

**OFFRE**  
- 5 ha immédiatement disponibles, 20 €/HT/m<sup>2</sup>.

## 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

**ATOUS**  
- 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 : 3400 emplois et 90 entreprises (dont EDF, U Logistique, Jardins de Rabalais, 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/m<sup>2</sup>.

### 06 PARC ARTISANAL ET COMMERCIAL DE LA PLAINE DES VAUX

**ATOUS**  
- 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/m<sup>2</sup>.

## Gâtine et Choisilles Pays de Racan

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

### 07 PARC D'ACTIVITÉS POLAXIS NEUILLÉ-PONT-PIERRE

**ATOUS**  
- Emplacement stratégique à la sortie n°27 de l'A28 (Axe Tours / Rouen) et sur la RD 786 (Axe Angers / Blois).  
- Prêt à accueillir des activités industrielles, de services, de logistiques...  
- Démarche de Zone d'Activités de Qualité Environnementale (ZAQE)  
- Réseau internet très haut débit.  
- Zone de services à l'entrée du site : restaurant routier, parking poids-lourds, espace de coworking à venir.

**OFFRE**  
- 30 ha viabilisés immédiatement disponibles (superficie minimale : 4 000 m<sup>2</sup>).  
- À partir de 18 €/HT/m<sup>2</sup>.

### 08 ZA LE VIGNEAU SAINT-PATERNE-RACAN

**ATOUS**  
- À proximité immédiate de la RD 938 (Axe Tours / Le Mans), à 10 min 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).  
- Réseau internet très haut débit.  
- Micro-crèche.

**OFFRE**  
- 5,7 ha disponibles, divisibles en fonction des demandes, 12 €/HT/m<sup>2</sup>.

## 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  
📍 Sud Touraine Active  
📍 @SUDT\_active

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

**ATOUS**  
- 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 (Armatix 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**  
- 8 ha disponibles et cessibles sur une ZA de 41 ha.  
- Tarif de commercialisation de 15 €/HT/m<sup>2</sup>.

### 10 ZA DE VAUZELLE – LOCHES

**ATOUS**  
- 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. Échangeur 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 13 €/HT/m<sup>2</sup>.

### 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  
📍 Sud Touraine Active  
📍 @SUDT\_active

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

**OFFRE**  
- 4 ha disponibles et cessibles sur une ZA de 10 ha.  
- Tarif de commercialisation de 7 €/HT/m<sup>2</sup>.

## Touraine Est Vallée 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 10HA

Situé dans un éco-quartier quartier en pleine expansion, conjugué les avantages de la ville et de la campagne. À proximité immédiate d'une offre d'habitat diversifiée offrant à terme environ 800 logements, équipements et 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 5 500 emplois dans un rayon de 5 km Un endroit idéal pour développer son activité en toute sérénité.

**ATOUS**  
- 9 min de la gare de TGV de Saint-Pierre-des-Corps, carrefour RD 140 RD85, RD761, A10 à 6 km / A85 à 13 km / A28 à 30 km, aéroport à moins de 20 min.  
- Emplacement stratégique, accessibilité  
- Modularité, adaptabilité, fonctionnalité  
- Architecture soignée et homogène  
- Très haut débit  
- Normes PMR, RT 2012  
- Synergie Inter Entreprises  
- 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 : 1000 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux en Plateaux libres/3 plateaux modulables et divisibles de 60 à 380 m<sup>2</sup>.  
- 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 DOUARD**  
Chargée de mission Développement Économique  
☎ 02 47 24 06 32  
✉ adouard@cctoval.fr  
🌐 www.cctoval.fr  
📍 @cctoval37

### 13 ZA LE BOIS SIMBERT CINQ MARS LA PILE

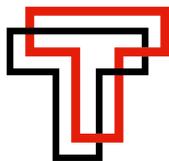
**ATOUS**  
- Proximité de l'A85 (Langeais) et 20 kms de Tours  
- Aménagement paysager, voirie large permettant d'accueillir toutes activités industrielles-commerciales et artisanales.  
- Présence d'ateliers relais à la location.

**OFFRE**  
- 47 ha viabilisés, immédiatement disponibles.  
- Extension : 31 ha.  
- 12 €/HT/m<sup>2</sup>.

### 14 ZA MONPLAISIR CHÂTEAU-LA-VALLIÈRE

**ATOUS**  
- 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.  
- Ateliers relais à la location.

**OFFRE**  
- 27 ha viabilisés, immédiatement disponibles.  
- Extension : 36 ha.  
- 12 €/HT/m<sup>2</sup>.



**1<sup>er</sup> pôle d'emploi  
et 1<sup>er</sup> 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

**TOURS**  
LOIREVALLEY



**Toursloirevalley.eu**