

Horizon 2050

• Agglomération tourangelle

## Objectifs économiques et localisation des activités

Révision du SCoT de l'agglomération tourangelle  
Groupe partenarial n°2  
07/12/23

## Mot d'accueil

### **Christian Gatard**

Président du Syndicat Mixte de l'agglomération tourangelle, Vice-Président de TMVL, délégué aux finances et à l'urbanisme, Maire de Chambray-lès-Tours

### **Alain Esnault**

Vice-président de TVI, en charge du Développement économique, de l'insertion professionnelle et de l'hydrogène, Maire de Sorigny

Groupe partenarial n°2  
07/12/23

# Photographie, données clés de l'économie du territoire

## Tissu économique / chiffres clés

- 13 264 emplois
- 3 375 entreprises (2021) + 272 exploitations agricoles (2020)
- 26 327 actifs occupés
- 1 285 établissements actifs employeurs...  
➔ 1er EPCI en Touraine en termes d'emplois après TMVL



## « Filières » clés du territoire

- Tissu artisanal développé
- Services au sens large
- Poids du secteur de la construction
- Place de l'ESS
- Mécanique de précision
- Industrie agroalimentaire....



## Principaux établissements

- CEA
- AG2R
- TLD
- LIDL (base logistique)
- ...



## Rappel données clés

- 22 Communes, 510 km<sup>2</sup>
- 54 000 habitants
- Proximité de l'agglomération tourangelle
- Connexion privilégiée avec l'A10 et l'A85
- 5 millions de recettes fiscales par an
- Marché de l'emploi sous tension avec 3 180 demandeurs d'emploi, 5 380 offres d'emploi (T1 2023)

## Infrastructures d'accueil des entreprises

### Parc d'activités et foncier économique

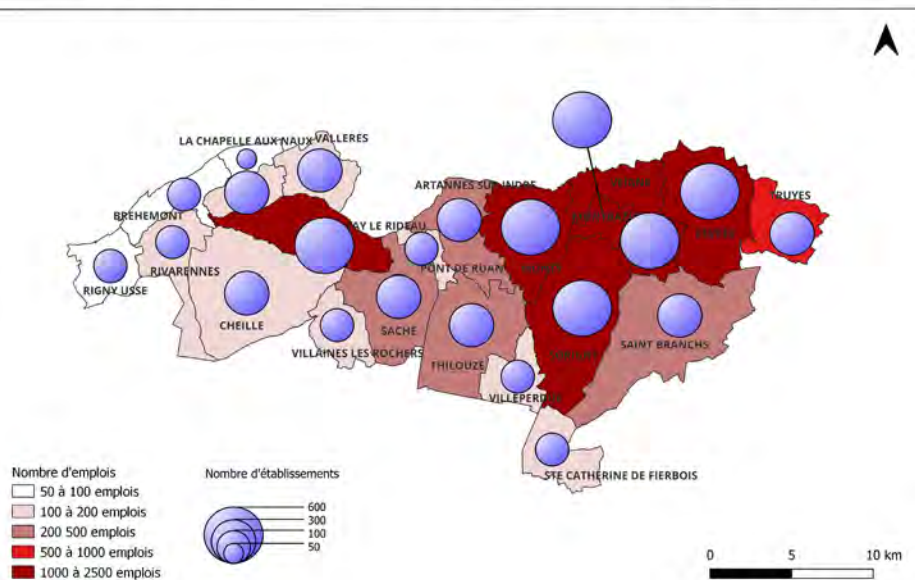
- Des communes avec des vocations économiques fortes (Monts, Evsres et Sorigny)
- 17 parcs d'activités sur le territoire, 485 ha
- Trois pôles majeurs dont un d'intérêt régional
- Rythme de consommation 10ha/an sur 2011/2021

### Bâtiment en location, ateliers relais

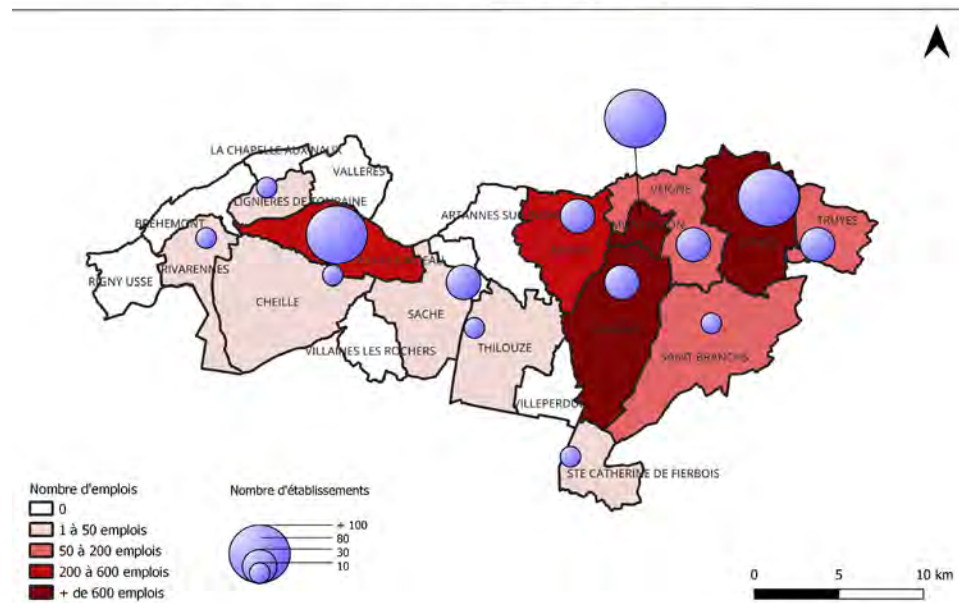
- 21 bâtiments en propriété (ateliers relais, locaux affectés dont commerces)
- Plus de 6500 m<sup>2</sup> de bâti
- Taux d'occupation frôlant les 100 %
- Gestion par les services de la Communauté de Communes

# Cartographies sur la localisation des emplois

## Nombre d'établissements et d'emplois sur la CCTVI en 2022



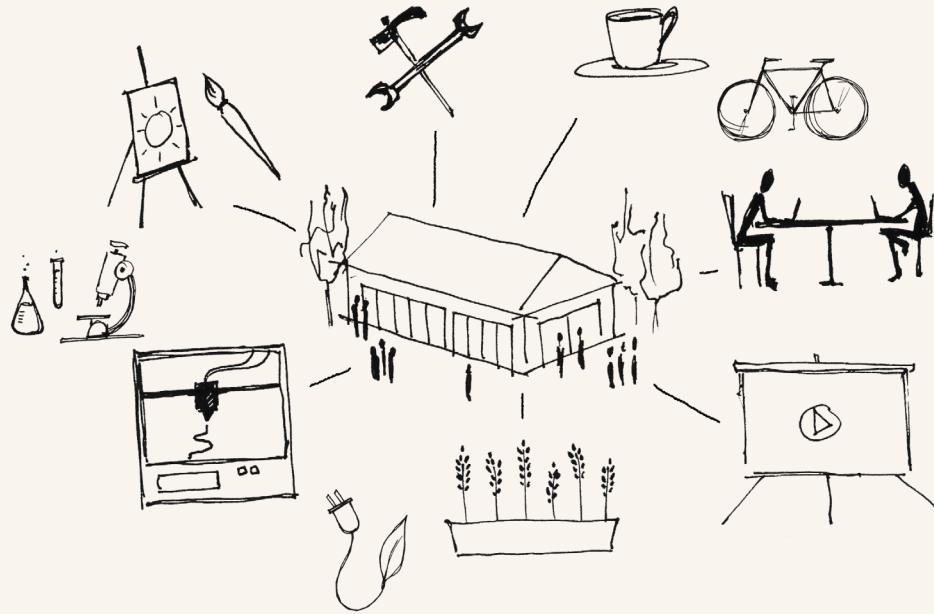
## Nombre d'établissements et d'emplois par ZAE



The page features two large, thick, curved lines. One is blue and starts from the left edge, curving upwards and then downwards. The other is purple and starts from the top edge, curving downwards and then upwards. They overlap in the center of the page.

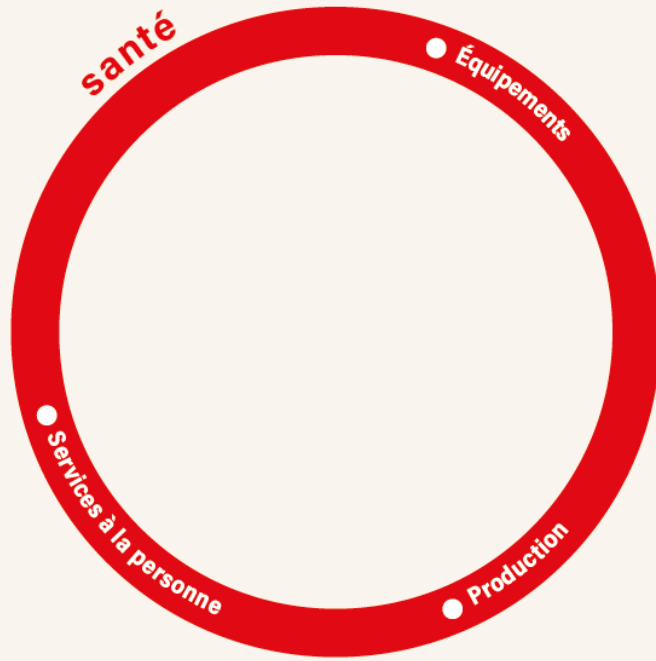
# Synthèse de l'atelier du 3 octobre 2023

Familles d'activités  
à développer dans  
l'agglomération  
à horizon 2050



- S'appuyer sur les **atouts de l'agglomération** : évolution en continuité et pas en rupture
- Intégrer les contraintes de **disponibilité** et de **qualité des ressources naturelles**
- Permettre à l'économie locale de faire sa **transition** (environnementale, sociétale, énergétique)
- Des **systèmes de mobilité décarbonée / enseignement / RH** supports du développement

Familles d'activités  
à développer dans  
l'agglomération  
à horizon 2050

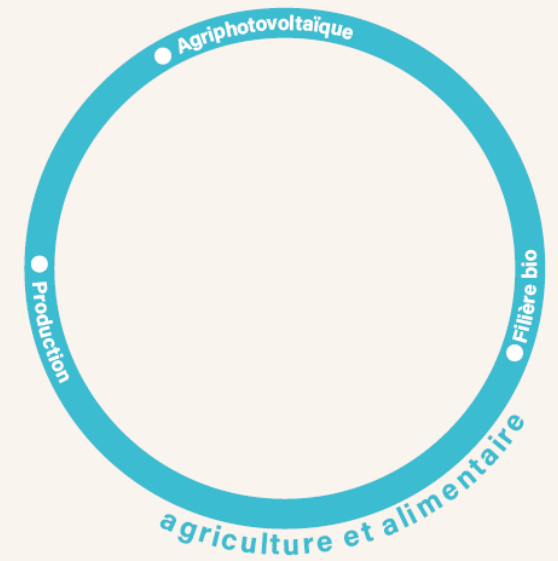


Familles d'activités  
à développer dans  
l'agglomération  
à horizon 2050





Familles d'activités  
à développer dans  
l'agglomération  
à horizon 2050



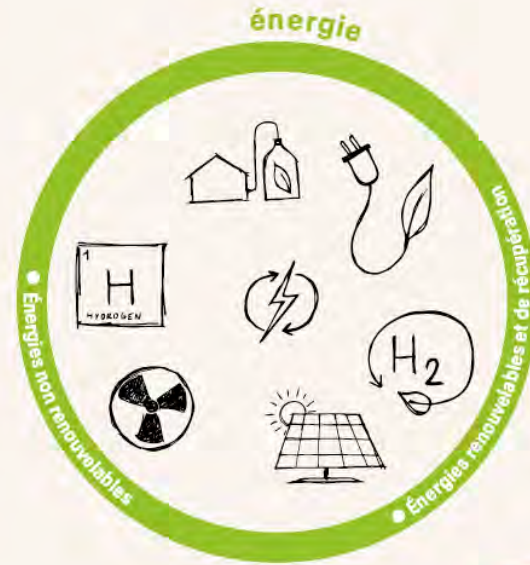
Familles d'activités  
à développer dans  
l'agglomération  
à horizon 2050



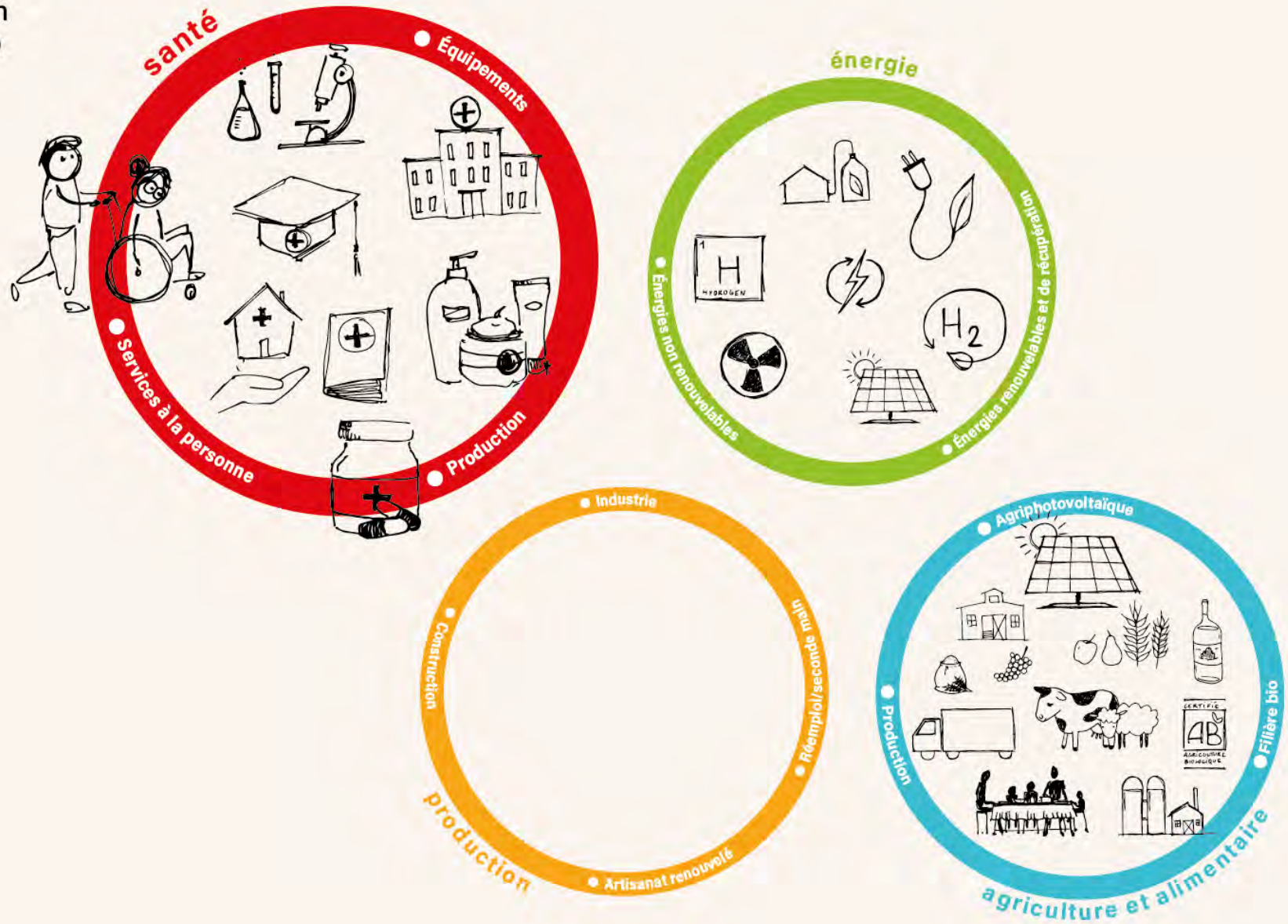
Familles d'activités  
à développer dans  
l'agglomération  
à horizon 2050



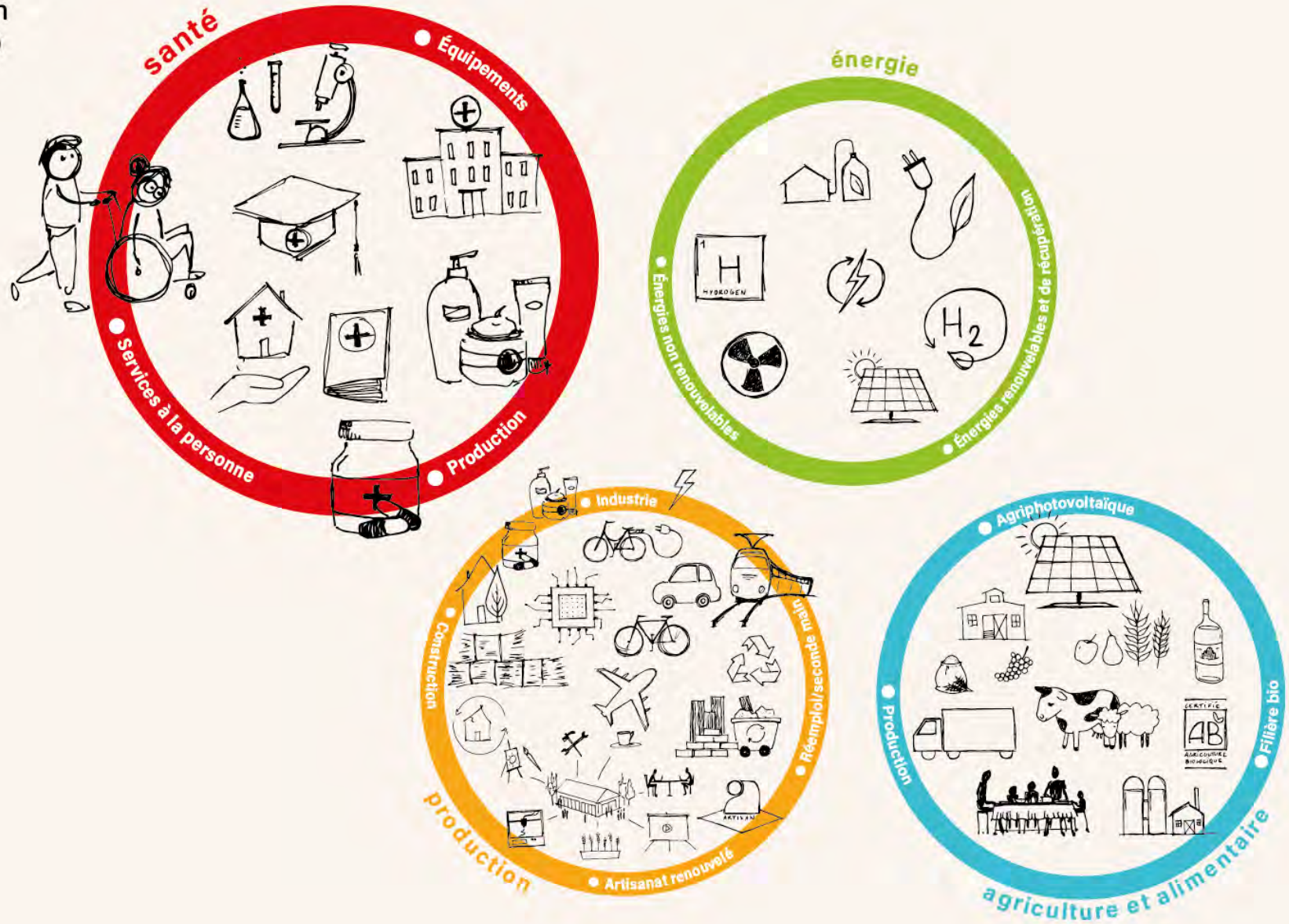
Familles d'activités  
à développer dans  
l'agglomération  
à horizon 2050



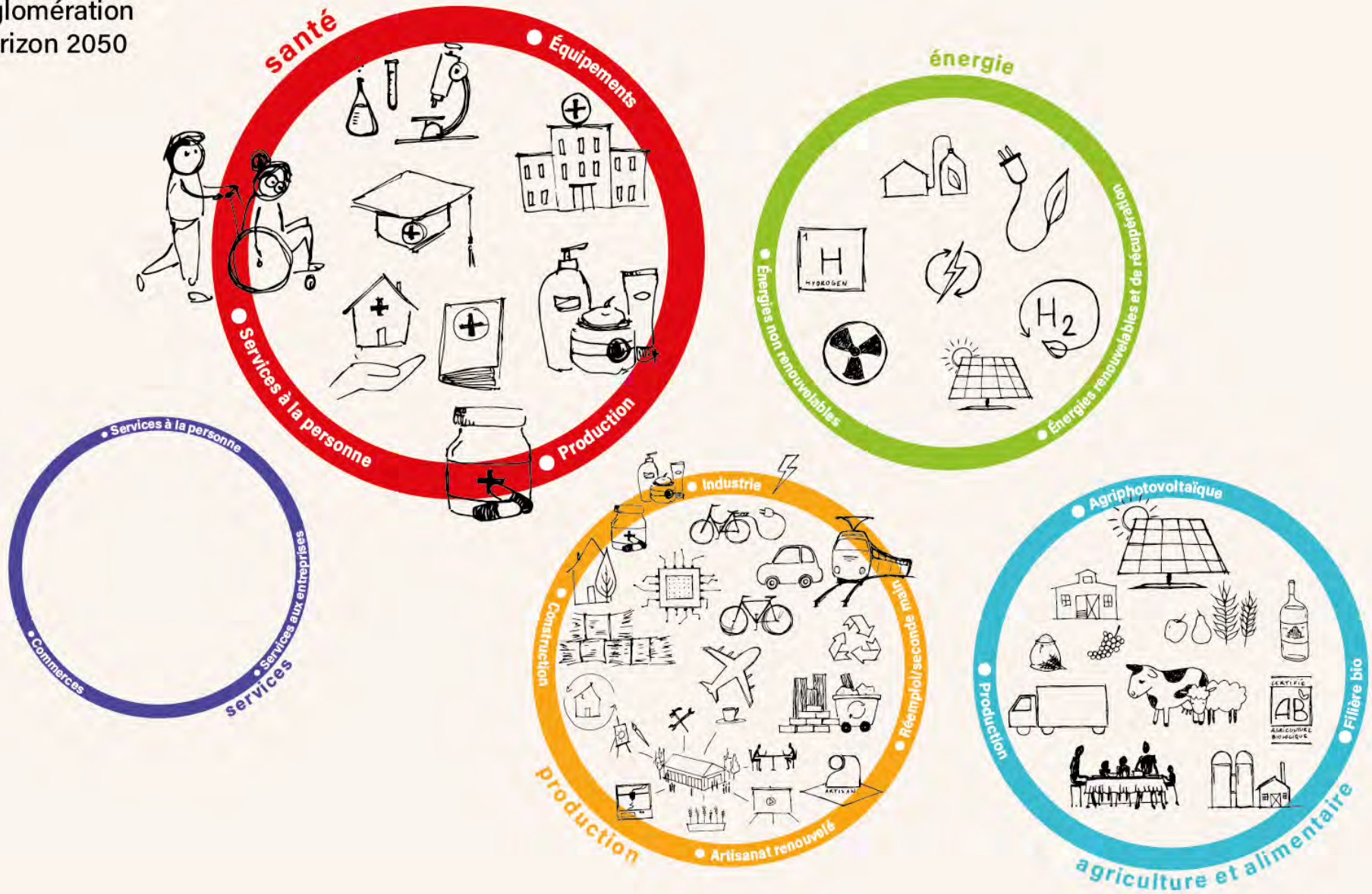
Familles d'activités  
à développer dans  
l'agglomération  
à horizon 2050



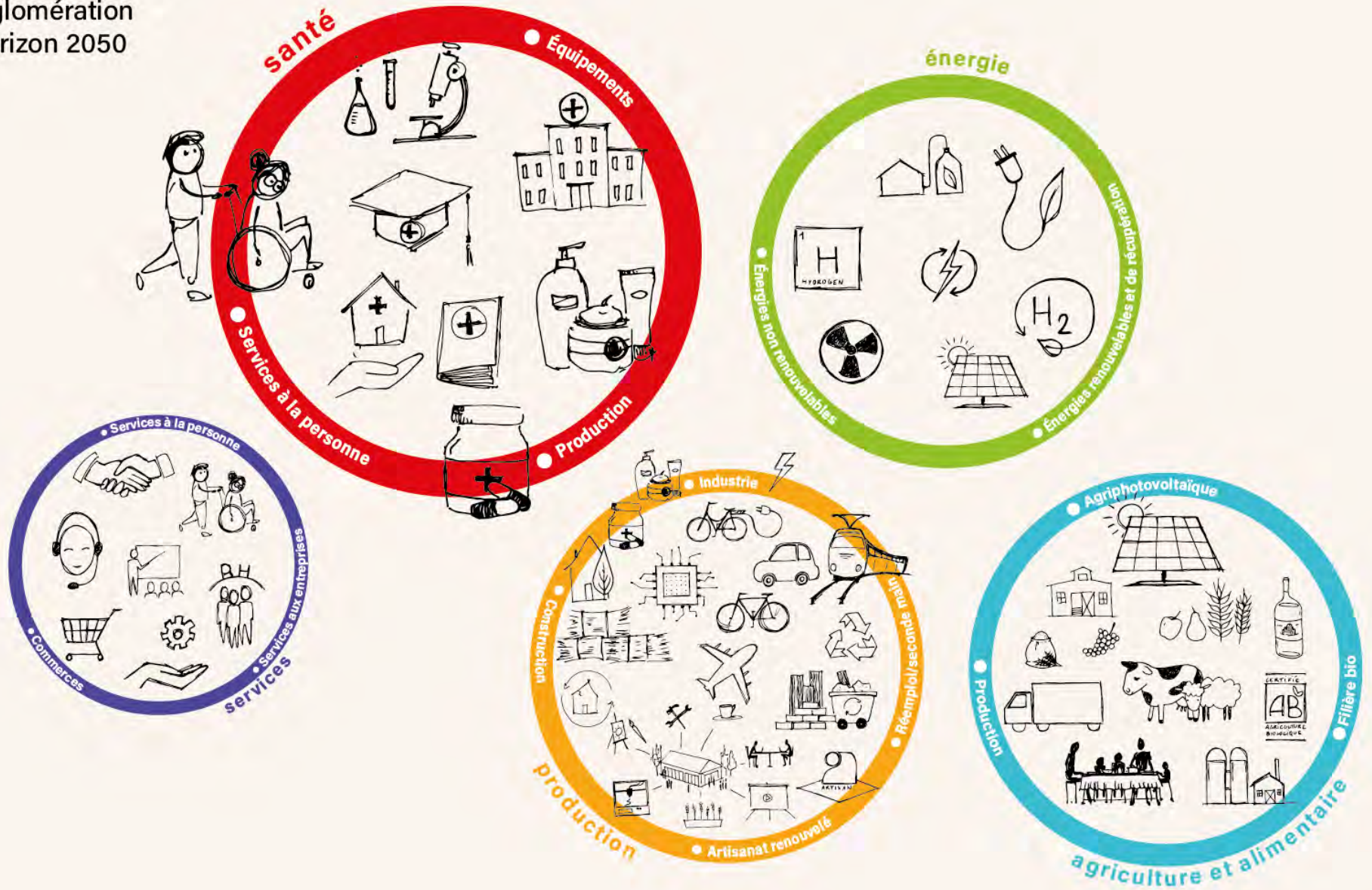
Familles d'activités  
à développer dans  
l'agglomération  
à horizon 2050



Familles d'activités  
à développer dans  
l'agglomération  
à horizon 2050

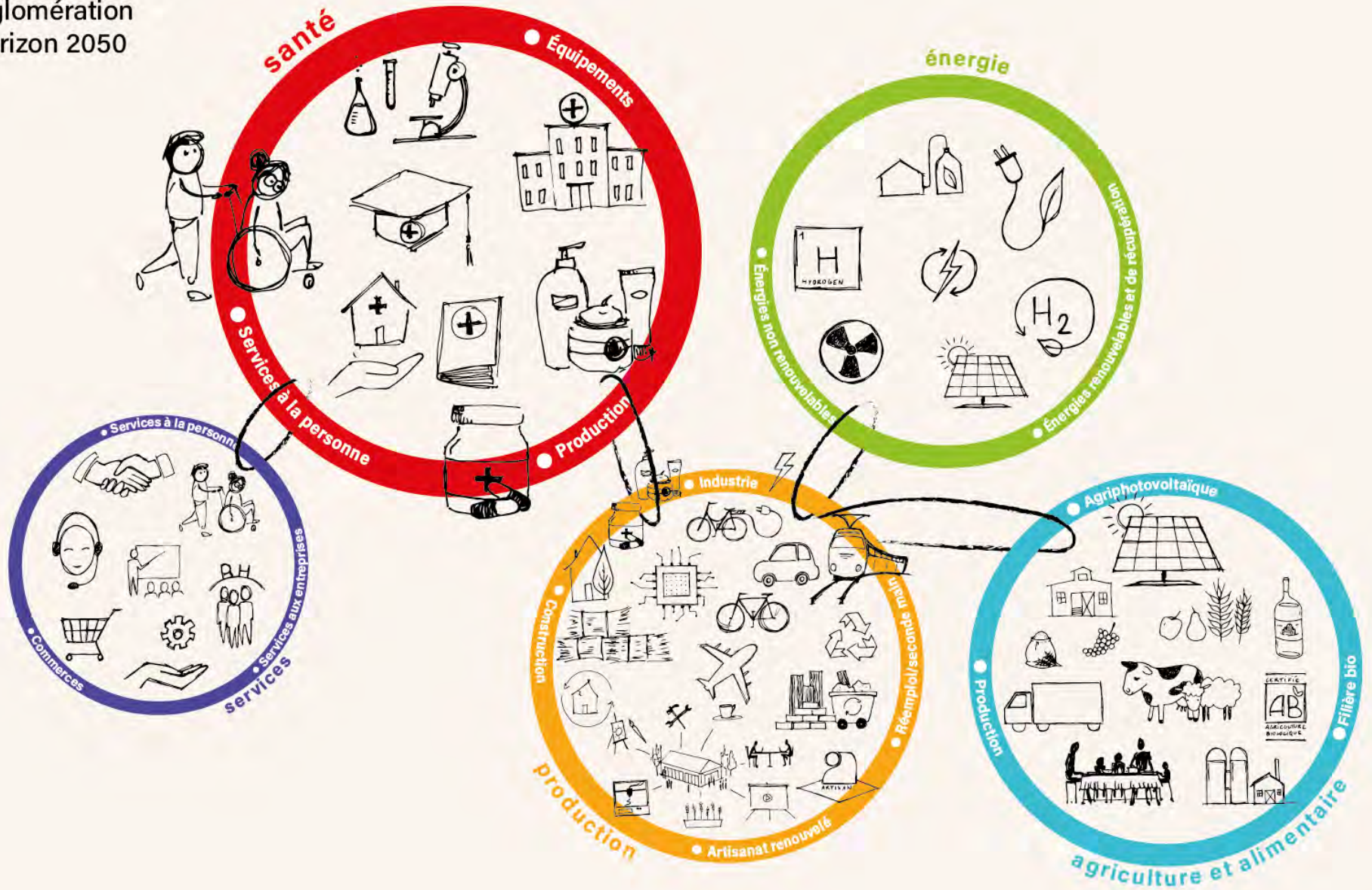


Familles d'activités  
à développer dans  
l'agglomération  
à horizon 2050

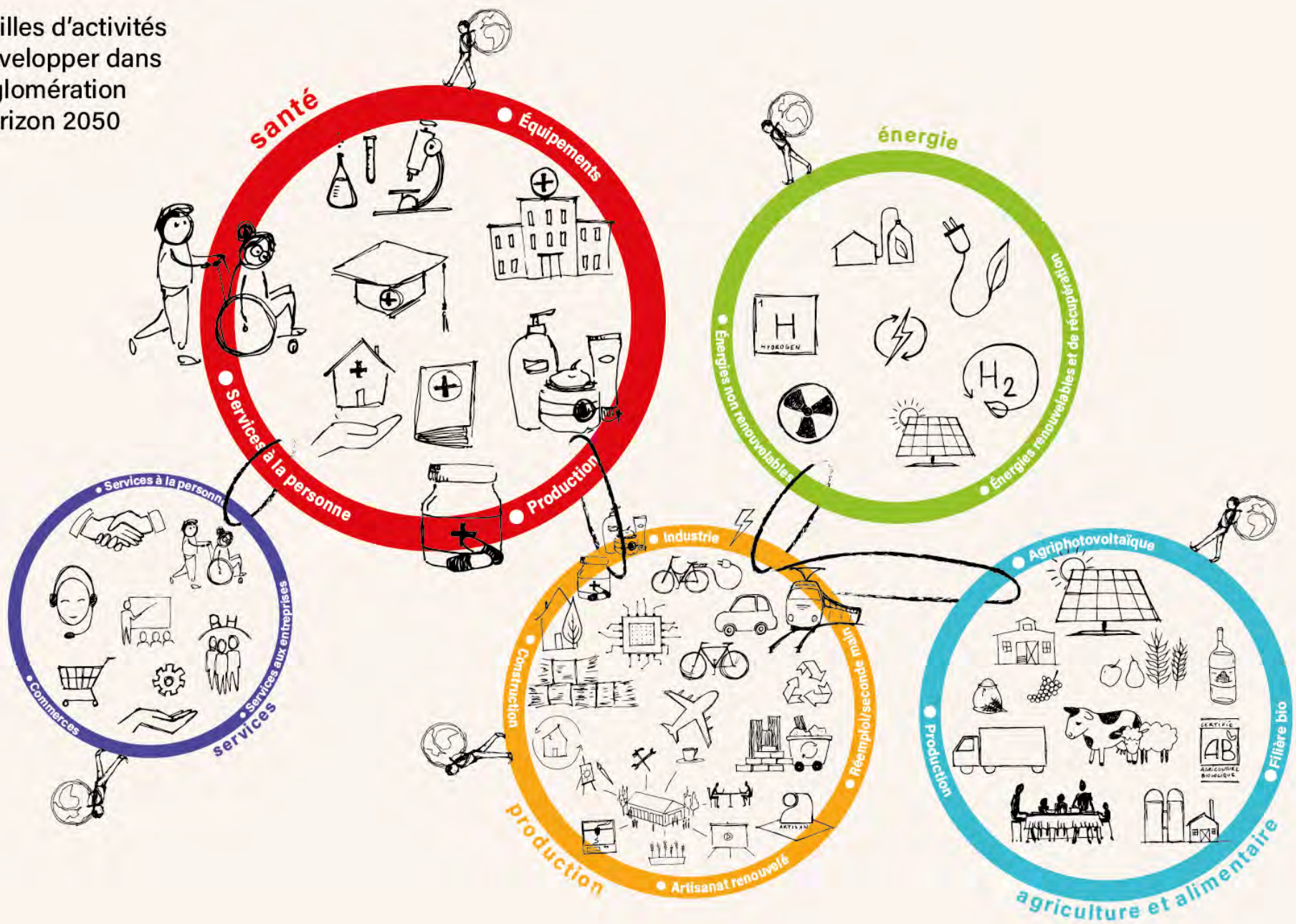




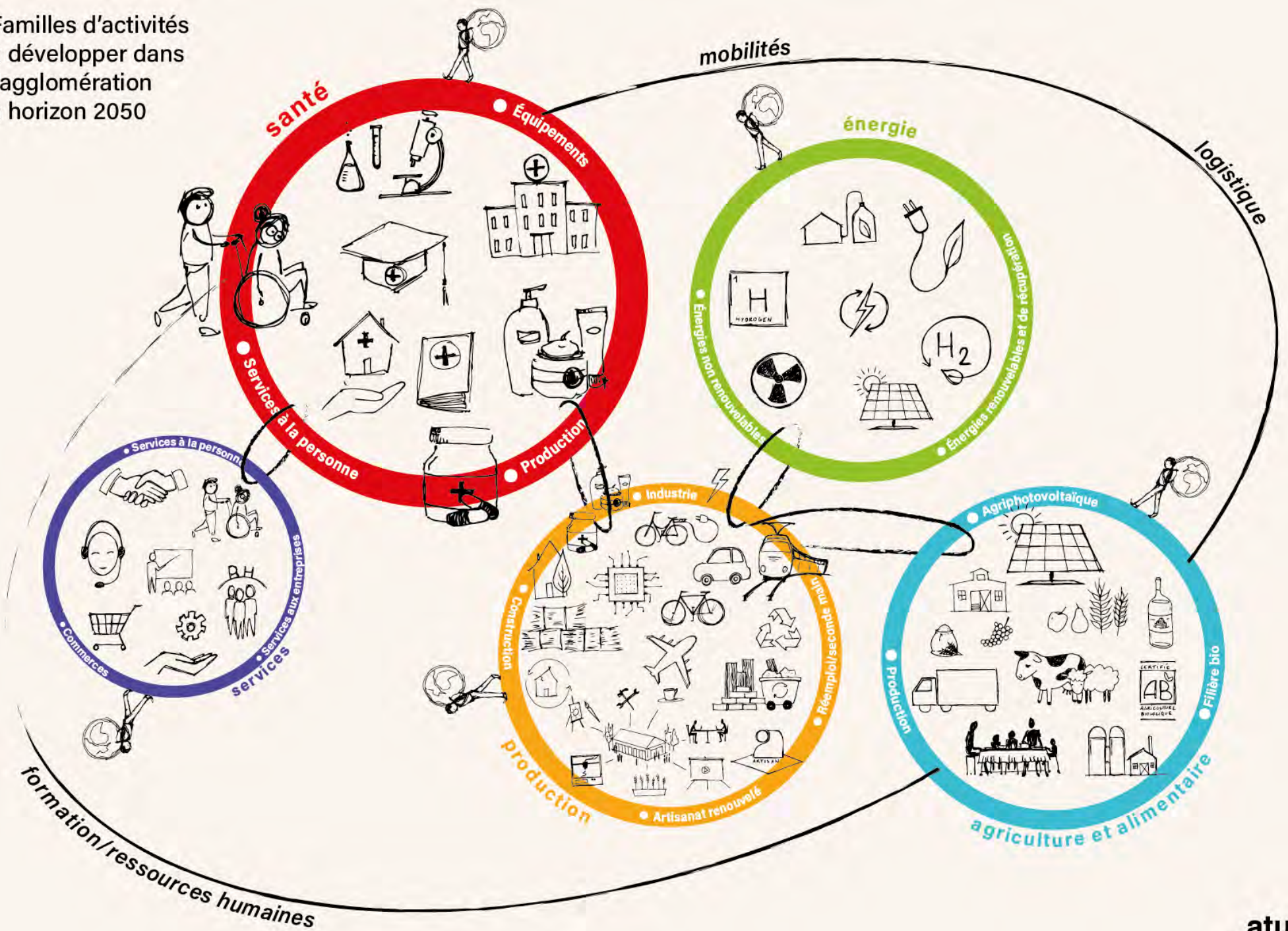
Familles d'activités  
à développer dans  
l'agglomération  
à horizon 2050



Familles d'activités  
à développer dans  
l'agglomération  
à horizon 2050



Familles d'activités  
à développer dans  
l'agglomération  
à horizon 2050





Critères de localisation

Demande des  
acteurs économiques

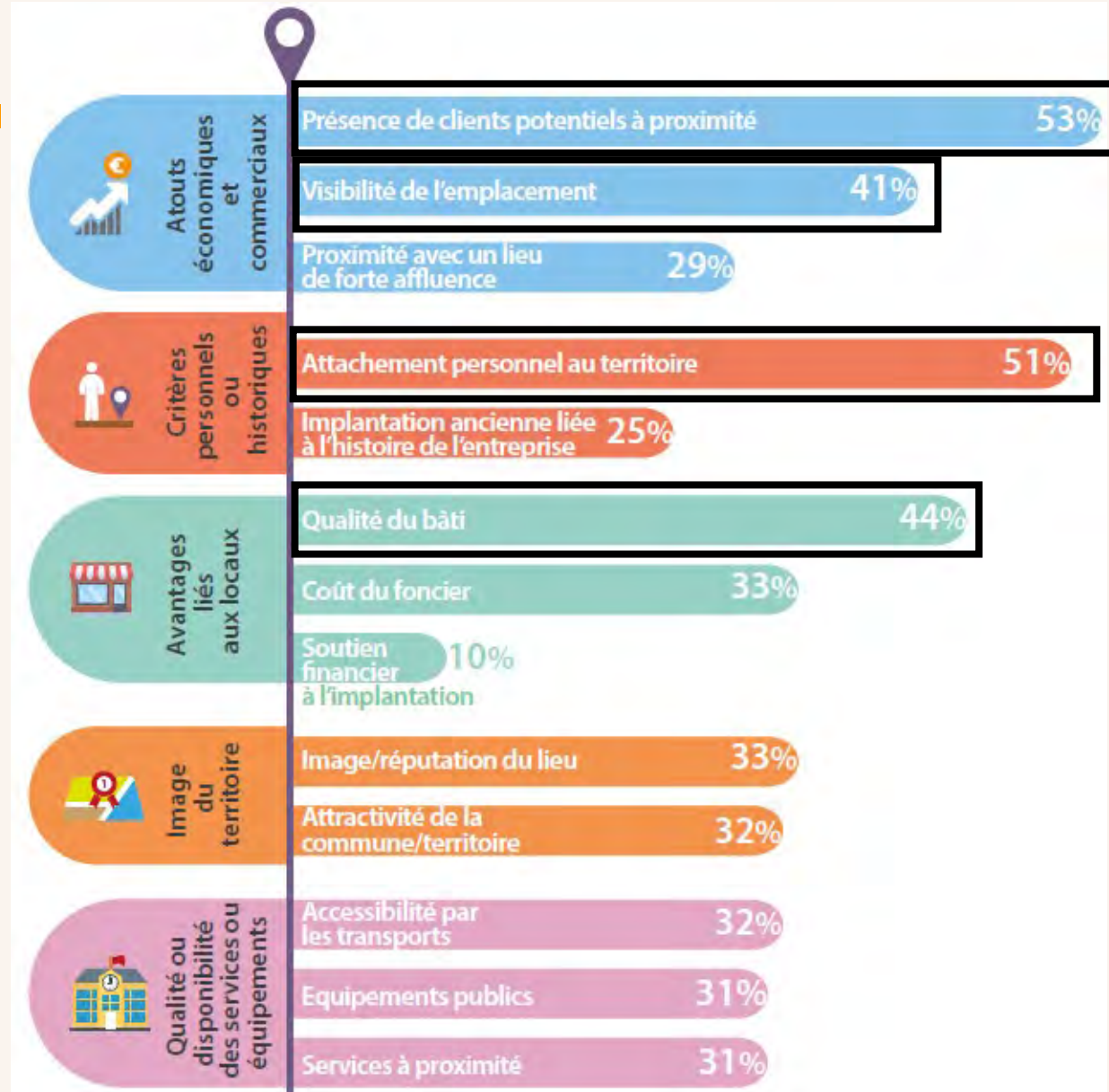
## Les critères de localisation

### Quels sont les facteurs qui ont incité les entrepreneurs à installer leur entreprise à leur emplacement actuel ?

(plusieurs facteurs possibles)

*Panel d'entreprises commerciales et artisanales - TPE-PME - Région Centre-Val de Loire*

Extrait de :  
Foncier et immobilier d'entreprises en  
Centre-Val de Loire, 2018, CRMA ET CCI  
Centre-Val de Loire



# Activités industrielles et logistiques

Le foncier n'est qu'un des critères aux côtés de ...

## Industrie



Présence d'un bassin de compétences



Un réseau local de fournisseurs, des infrastructures, des conditions favorables à l'innovation



L'adéquation aux besoins industriels



Un cadre de vie adapté pour les travailleurs et leurs familles

## Logistique



Présence d'un bassin de compétences



Présence d'un maillage de partenaires



Présence d'un maillage autoroutier



Dans un rayon de 100 km : importants bassins de consommation / à proximité : demande industrielle et commerciale logistique

## Foncier et immobilier : une demande soutenue

### Touraine Est-Vallées (TEV) et Touraine Vallée de l'Indre (TVI)

- Demande de foncier nu allant de 500 m<sup>2</sup> à 3/4 ha, de locaux d'activité allant de 500 à 2000 m<sup>2</sup>, pour des activités de TPE de proximité/artisanal (foncier autour 2500 m<sup>2</sup>)- PME/PMI (foncier autour de 5000 m<sup>2</sup>)

+

- TEV : demandes très fortes du BTP, transport, stockage, petite industrie, électronique/informatique, services aux entreprises et commerce BtoB
- TVI : demandes exogènes importantes en logistique, activités spécifiques type déconstruction/revente, les locaux prêts à l'emploi + endogène : artisanat, BTP et automobile - plusieurs demandes de professionnels paramédicaux pour des locaux accessibles PMR

### Tours Métropole Val de Loire (TMVL)

Des demandes de foncier nu ou de locaux, de tailles allant de 500 m<sup>2</sup> à 50 ha, pour des activités de natures diverses et aux contraintes variées ; un cumul de demandes de 50 ha en moyenne par an ces 5 dernières années

## Une demande motivée par :

- des besoins d'extension/de développement des activités
- des besoins d'évolution (parcours résidentiel des entreprises)
- une nécessité de transition vers de nouveaux modèles d'organisation,
- de nouvelles exigences des collaborateurs,
- des stratégies patrimoniales,
- et aussi des relocalisations d'activités stratégiques pour des questions de souveraineté économique (France 2030, Plan de Résilience économique et sociale).



# Foncier et immobilier : une demande segmentée

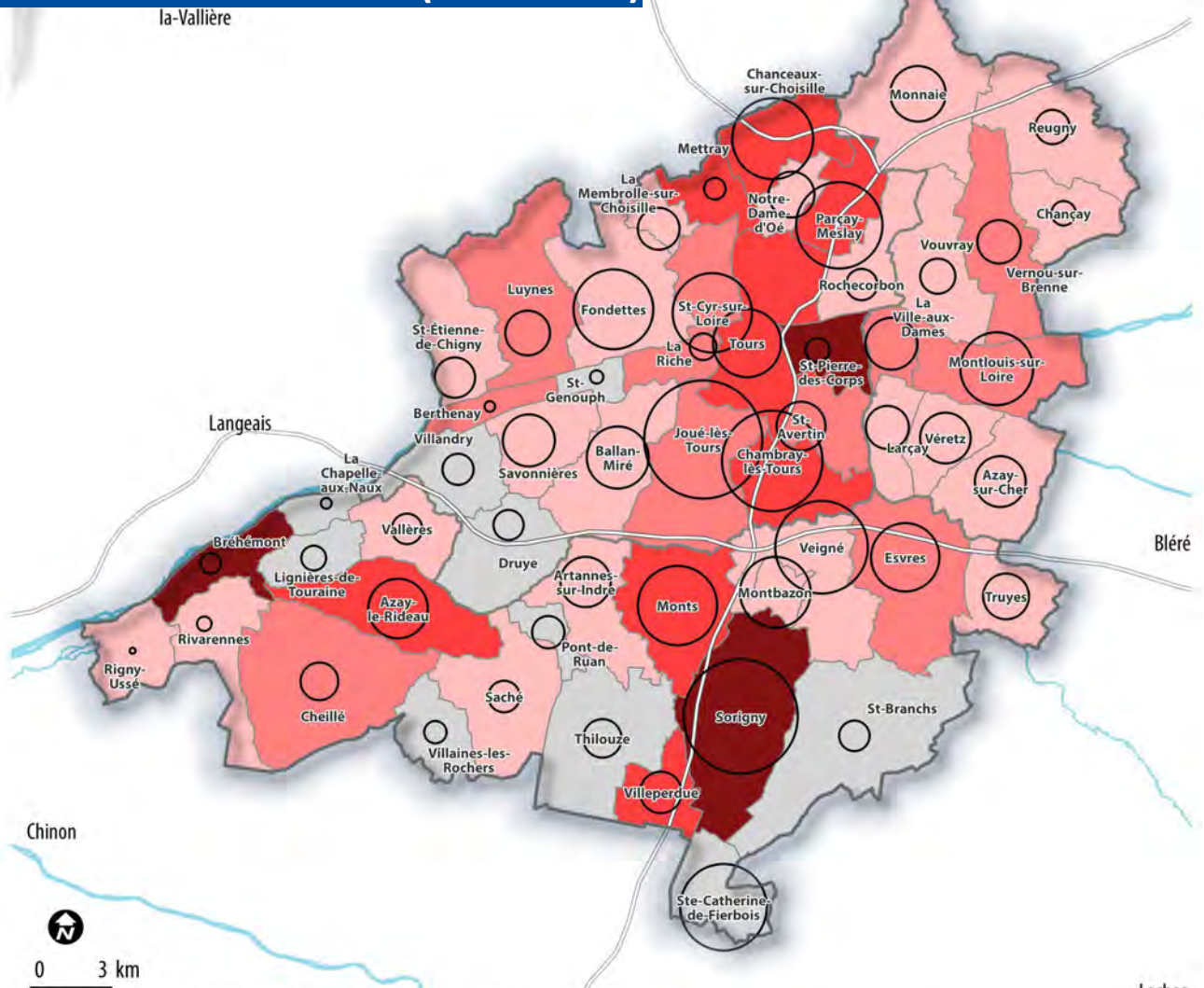
## Typologies des demandes et principaux critères de localisation associés

- Industrie, logistique, construction, transporteurs : **Accessibilité**
  - Connexion à une voie express (proximité échangeurs)
  - Terrains plats, peu chers et de grande taille (+ de 5 000m<sup>2</sup>)
- Services aux entreprises / fournisseurs / commerces : **Centralité économique**
  - Proximité des clients et d'un tissu économique dense
  - Terrains de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>
- Tertiaire, commerces, services : **Centralité urbaine**
  - Sites emblématiques (pour le tertiaire qualifié)
- Artisans de production et construction : **Proximité**
  - Implantation sur la commune résidentielle
  - Terrains de 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>

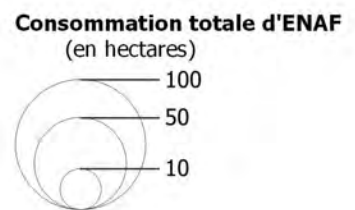


Offre en foncier  
et immobilier

# Consommation d'Enaf (2011-2021)

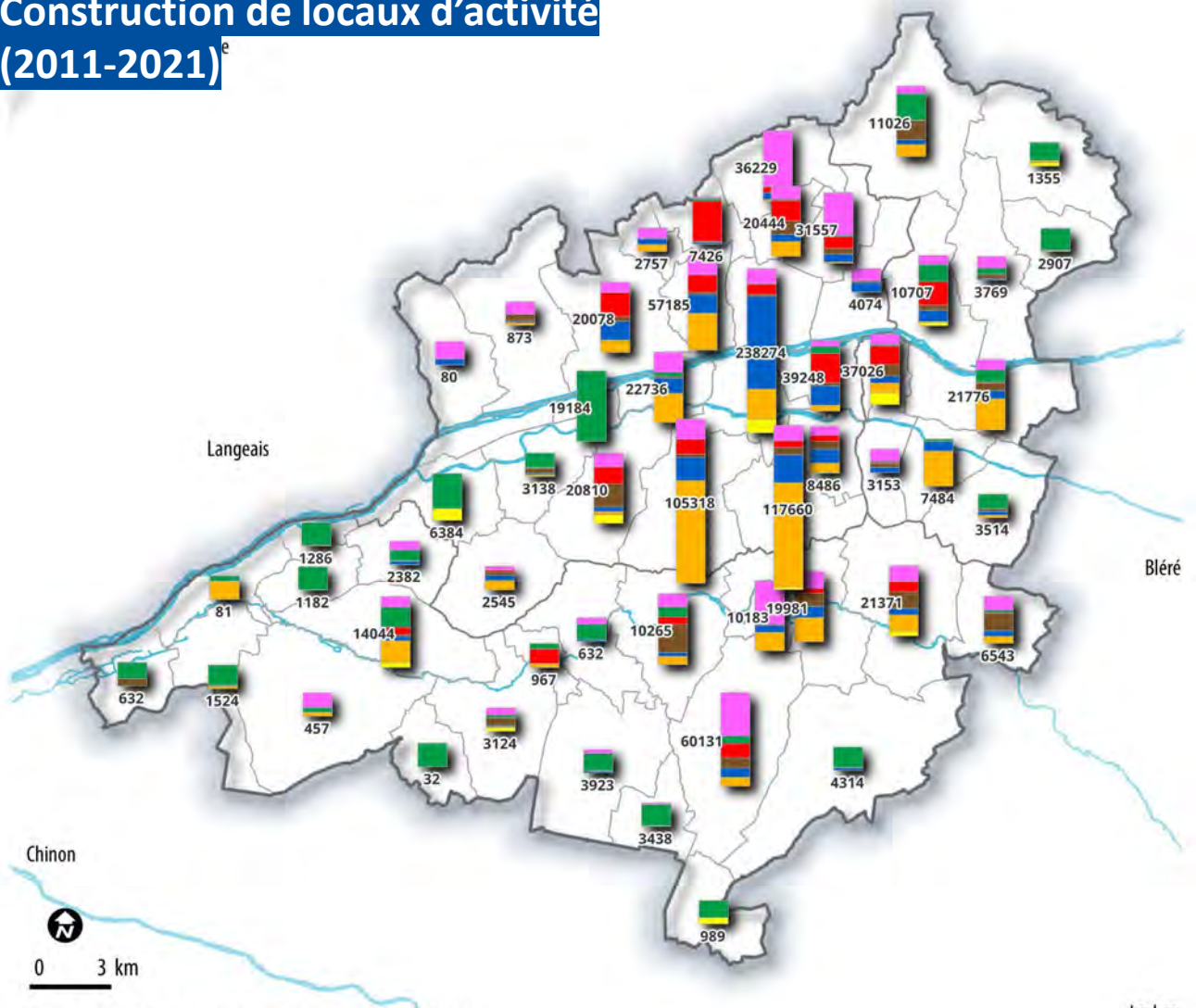


Sources : IGN BTOPO et Admin Express ; CEREMA, Observatoire national de l'artificialisation.

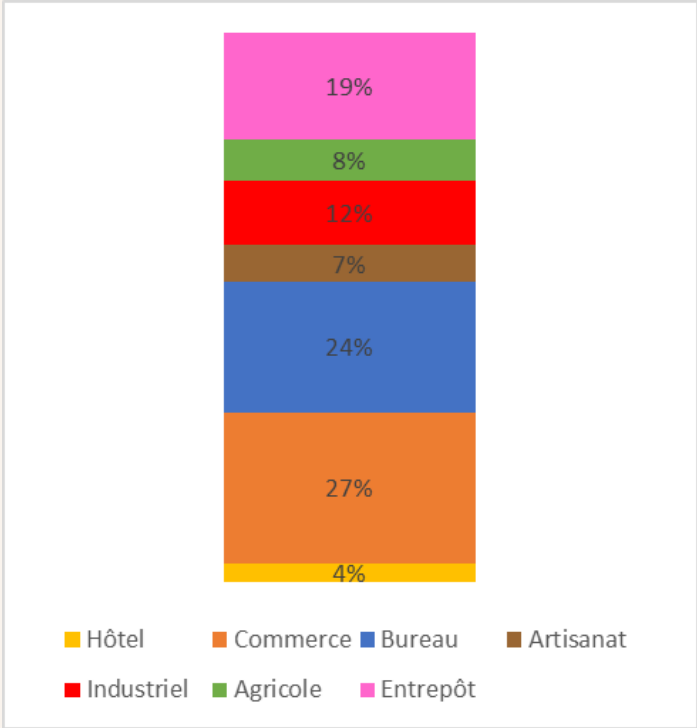


	Consommation d'ENAF 2011-2021	Part de l'activité
Touraine Vallée de l'Indre	454	24%
Touraine-Est Vallées	169	16%
Tours Métropole Val de Loire	545	26%
<i>Total général</i>	<i>1168</i>	<i>24%</i>

# Construction de locaux d'activité (2011-2021)<sup>e</sup>

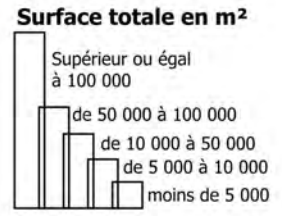


## Répartition de la construction de locaux dédiés à l'activité économique dans l'agglomération tourangelle (2011-2021)

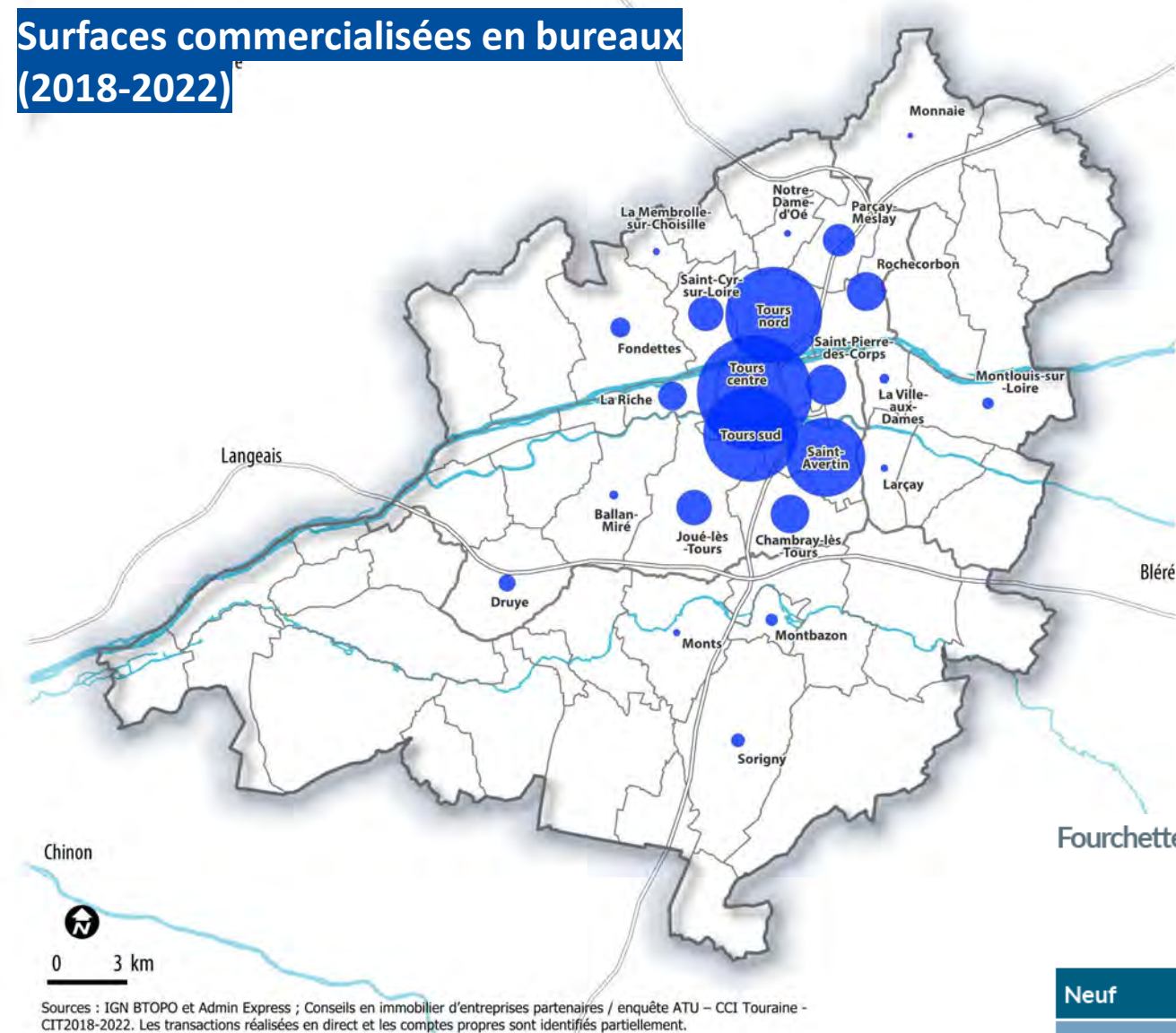


Source : Sit@del2, surface commencée par type de local

Sources : IGN BTOPO et Admin Express ; DRE-DDE, Système Sit@del.



# Surfaces commercialisées en bureaux (2018-2022)



Chinon

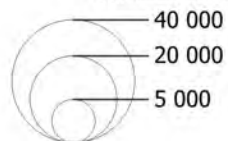


0 3 km

Sources : IGN BTOPO et Admin Express ; Conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT2018-2022. Les transactions réalisées en direct et les comptes propres sont identifiés partiellement.

## Bureaux

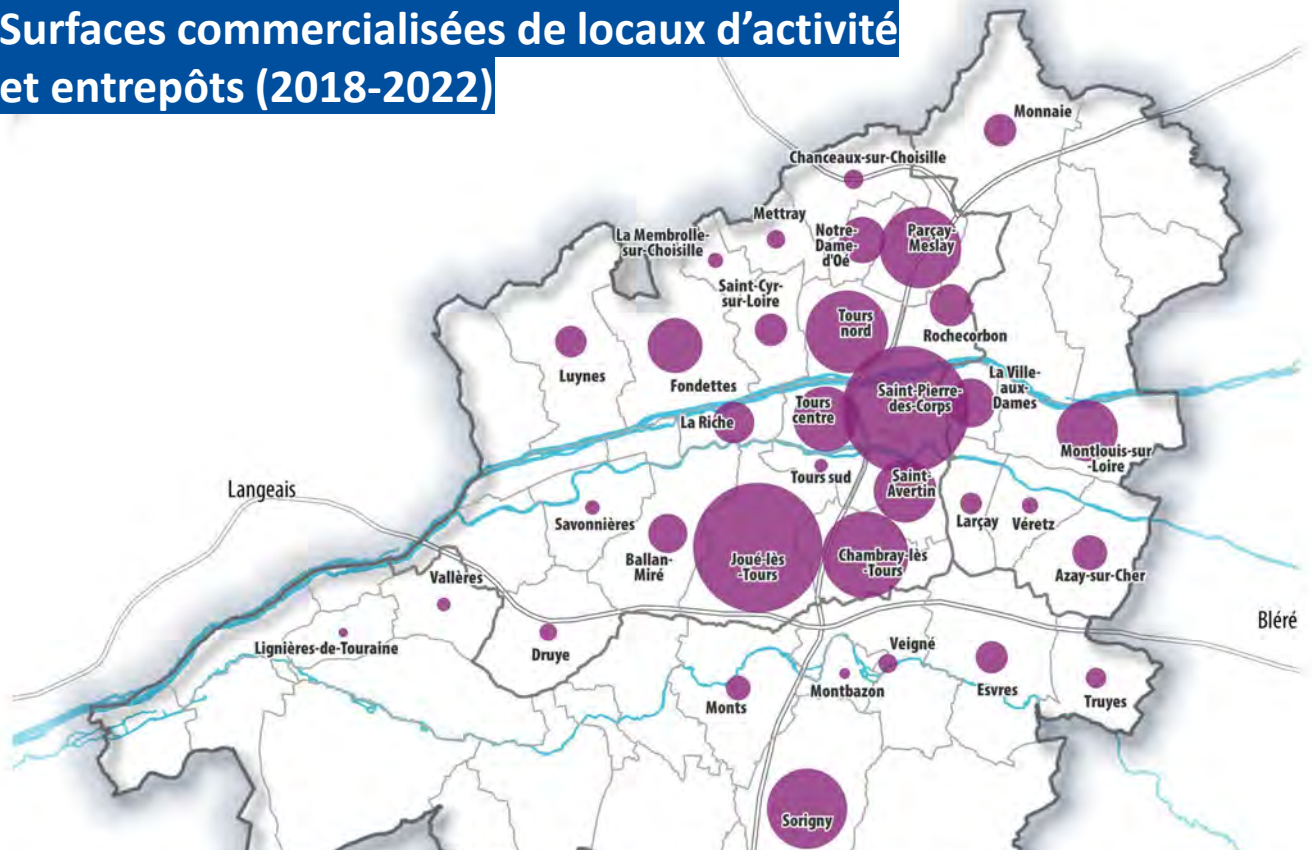
Surfaces commercialisées (en m<sup>2</sup>)



## Fourchette des valeurs observées en immobilier tertiaire en 2022

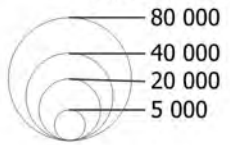
	Prix de vente HT/m <sup>2</sup>	
	Tours	Agglomération
Neuf	2 100 € - 2 700 €	1 500 € - 2 900 €
Seconde main	2 000 € - 3 250 €	830 € - 2 000 €
	Prix de location/m <sup>2</sup> /an	
	Tours	Agglomération
Neuf	135 € - 200 €	110 € - 150 €
Seconde main	80 € - 290 €	60 € - 190 €

# Surfaces commercialisées de locaux d'activité et entrepôts (2018-2022)



Sources : IGN BTOPO et Admin Express ; Conseils en Immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT 2018-2022. Les transactions réalisées en direct et les comptes propres sont identifiés partiellement.

**Locaux d'activité et entrepôts**  
Surfaces commercialisées (en m<sup>2</sup>)



## Fourchette des valeurs observées sur le marché des locaux d'activité et entrepôts en 2022

	Prix de vente HT/m <sup>2</sup>	
	Tours	Agglomération
<b>Neuf</b>	Pas de transaction	900 € - 1 100 €
<b>Seconde main</b>	400 € - 1 100 €	200 € - 1 000 €

	Prix de location HT/m <sup>2</sup>	
	Tours	Agglomération
<b>Neuf</b>	NC	50 € - 110 €
<b>Seconde main</b>	60 € - 120 €	25 € - 95 €

## Foncier et immobilier : une offre qui se raréfie

### Immobilier

- Constat depuis plusieurs années d'une offre limitée en bureaux et d'une situation tendue sur les locaux d'activité
- De grands projets urbains privilégiant une offre de bureaux dans la métropole

### Foncier

- TMVL : 1 ha de disponibilité à CT - 60 ha à venir en extension (prévus ou à l'étude) ? - plus de 100 ha de friches
- TEV : 4 ha à CT - 20 ha à viabiliser environ- pas de friches identifiées
- TVI : 40 ha CT (sous compromis) - 60 ha Moyen terme (moitié en contact clients)

Sous réserve notamment des études zones humides et mesures de protection de la biodiversité

Intérêt d'une stratégie partagée d'accueil des acteurs économiques, de gestion foncière pour une trajectoire de sobriété



# Typologie des espaces recevant de l'activité économique

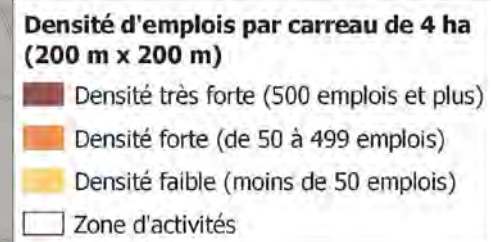
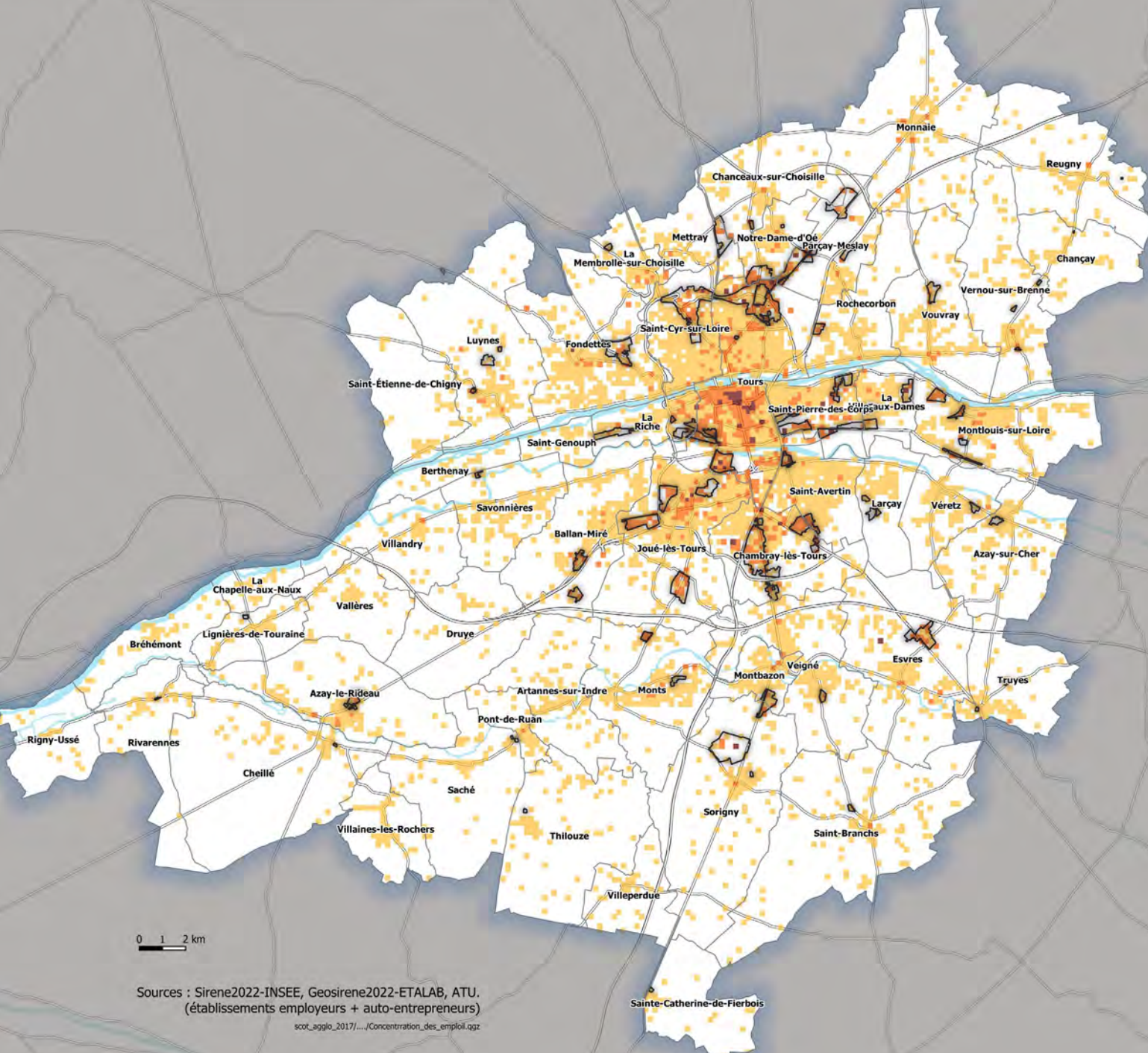


**3 emplois sur 5  
en dehors des  
ZAE**

87 zones d'activité

TMVL- TVI  
2 emplois sur 3 en  
dehors des ZAE

TEV : près d'1 sur 2



0 1 2 km

Sources : Sirene2022-INSEE, Geosirene2022-ETALAB, ATU.  
(établissements employeurs + auto-entrepreneurs)

scot\_agglo\_2017/.../Concentration\_des\_emploi.gaz

# Les espaces économiques : typologies urbaines

## 1. La ZAE « urbaine »

- Programmation : services / industries / artisanat / commerces / bureaux (services : dont équipements / culture / formation)
- Contexte : insérée dans le tissu urbain
- Surface des terrains : 1000 m<sup>2</sup> à 5 ha
- Hauteur du bâti : RDC à R+2



Ex : Parc d'activités Giraudeau à Tours / Parc tertiaire des Granges Galand à Saint-Avertin

## 2. La ZAE d'entrée de ville

- Programmation : grande distribution / logistique / industries / services
- Contexte : le long d'une entrée de ville, dans le tissu urbain
- Surface des terrains : 1500 m<sup>2</sup> à 7 ha (+25 ha site industrie / logistique)
- Hauteur du bâti : R+1 (R+2 site logistique)



Ex : EquaTop à Saint-Cyr-sur-Loire

# Les espaces économiques : typologies urbaines

## 3. La ZAE sur un axe

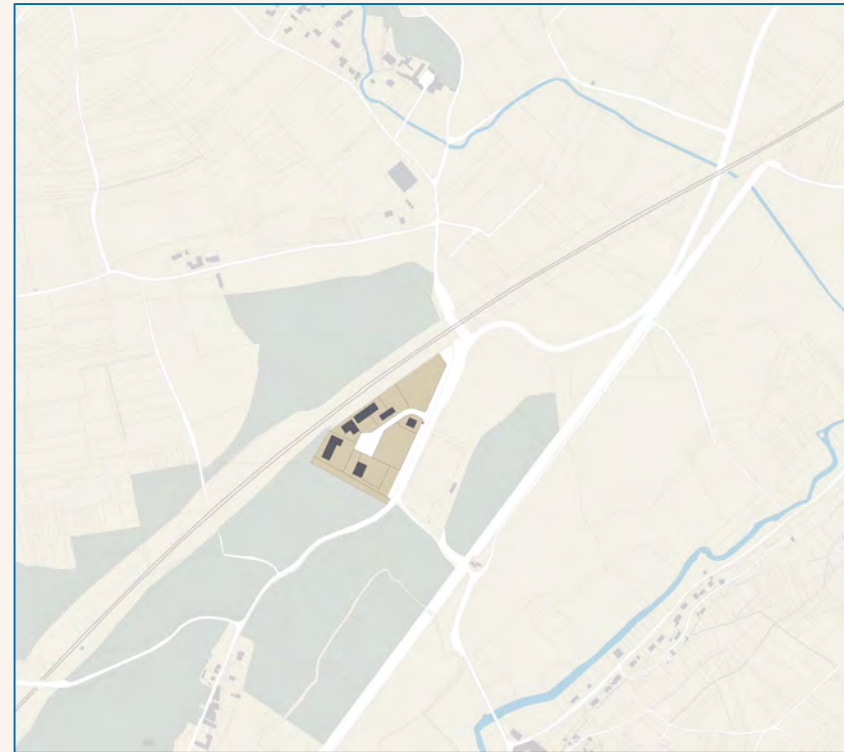
- **Programmation** : services / commerces / artisanat / BTP (services : dont ESS)
- **Contexte** : sur un axe majeur, à l'écart du tissu urbain
- **Surface des terrains** : 1500 m<sup>2</sup> à 1 ha (+8ha centrale enrobés)
- **Hauteur du bâti** : R+1 à R+2



Ex : Even'Parc à Esvres

## 4. La ZAE ou polarité éco, isolée ou rurale

- **Programmation** : services / artisanat / BTP / industries
- **Contexte** : sur une voie locale, à l'écart du tissu urbain
- **Surface des terrains** : 1000 à 3000 m<sup>2</sup>
- **Hauteur du bâti** : R+1

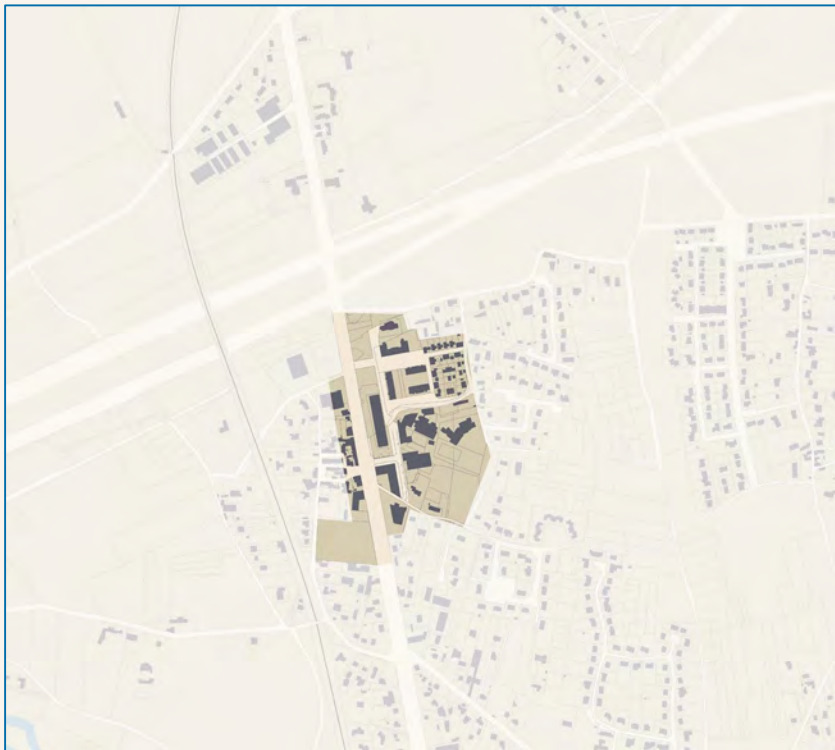


Ex : ZA Foujoin à Vernou-sur-Brenne

# Les espaces économiques : typologies urbaines

## 5. Le quartier mixte « satellite »

- **Programmation :** commerces / services / artisanat / logements
- **Contexte :** tissu résidentiel périurbain et hameau ancien
- **Surface des terrains :** 800 à 6000 m<sup>2</sup>
- **Hauteur du bâti :** RDC à R+3



Ex : Les Gués de Veigné

## 6. Le quartier ou tissu mixte historique

- **Programmation :** industries / services / commerces / BTP / artisanat (services : dont artistique culturel sur La Morinerie - cas particulier)
- **Contexte :** tissu résidentiel de faubourg
- **Surface des terrains :** 1000 m<sup>2</sup> à 2,5 ha (+7 ha sablière)
- **Hauteur du bâti :** R+1 / R+2



Ex : La Morinerie et ses abords à Saint-Pierre-des-Corps

# Les espaces économiques : typologies urbaines

## 7. La centralité (échelle Département)

- **Programmation** : bureaux, services, artisanat, logements, commerces (dont hôtellerie-restauration)
- **Contexte** : centre-ville dense et historique
- **Surface des terrains** : 150 à 3000 m<sup>2</sup>
- **Hauteur du bâti** : R+1+c à R+6



Ex : Tours Centre

## 8. La centralité locale (avec spécificité touristique)

- **Programmation** : logements, services, artisanat/créateurs, équipements, commerces (dont hôtellerie-restauration)
- **Contexte** : centre-bourg dense historique et tissu périurbain
- **Surface des terrains** : 70 m<sup>2</sup> à 2 ha
- **Hauteur du bâti** : R+c à R+1+c



Ex : Azay-le-Rideau centre bourg



Armature commerciale

Espaces commerciaux  
de l'agglomération

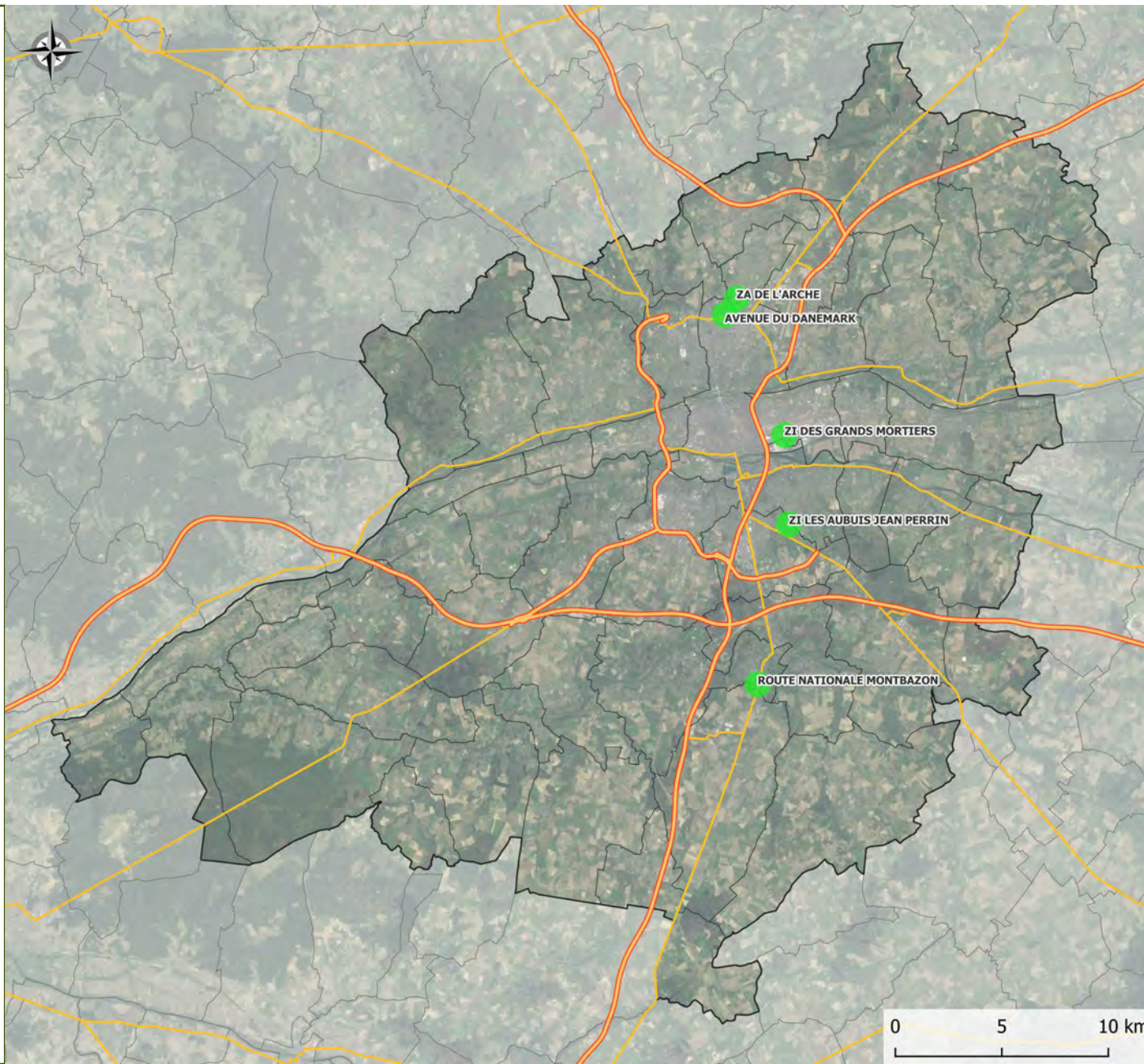
## Des implantations commerciales au sein de Zones d'Activités Economiques:

La localisation des commerces divers, notamment de grandes surfaces, de manière plus ou moins dispersé au sein des ZAE interroge la lisibilité de l'offre et un fonctionnement surtout individualisé de ces établissements, qui ne sont néanmoins pas isolés.

5 sites

187 locaux  
44.000 m<sup>2</sup>

3% des locaux  
5% des surfaces



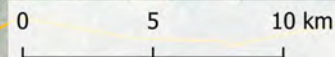
- Limites communales
- SCoT de l'Agglomération Tourangelle

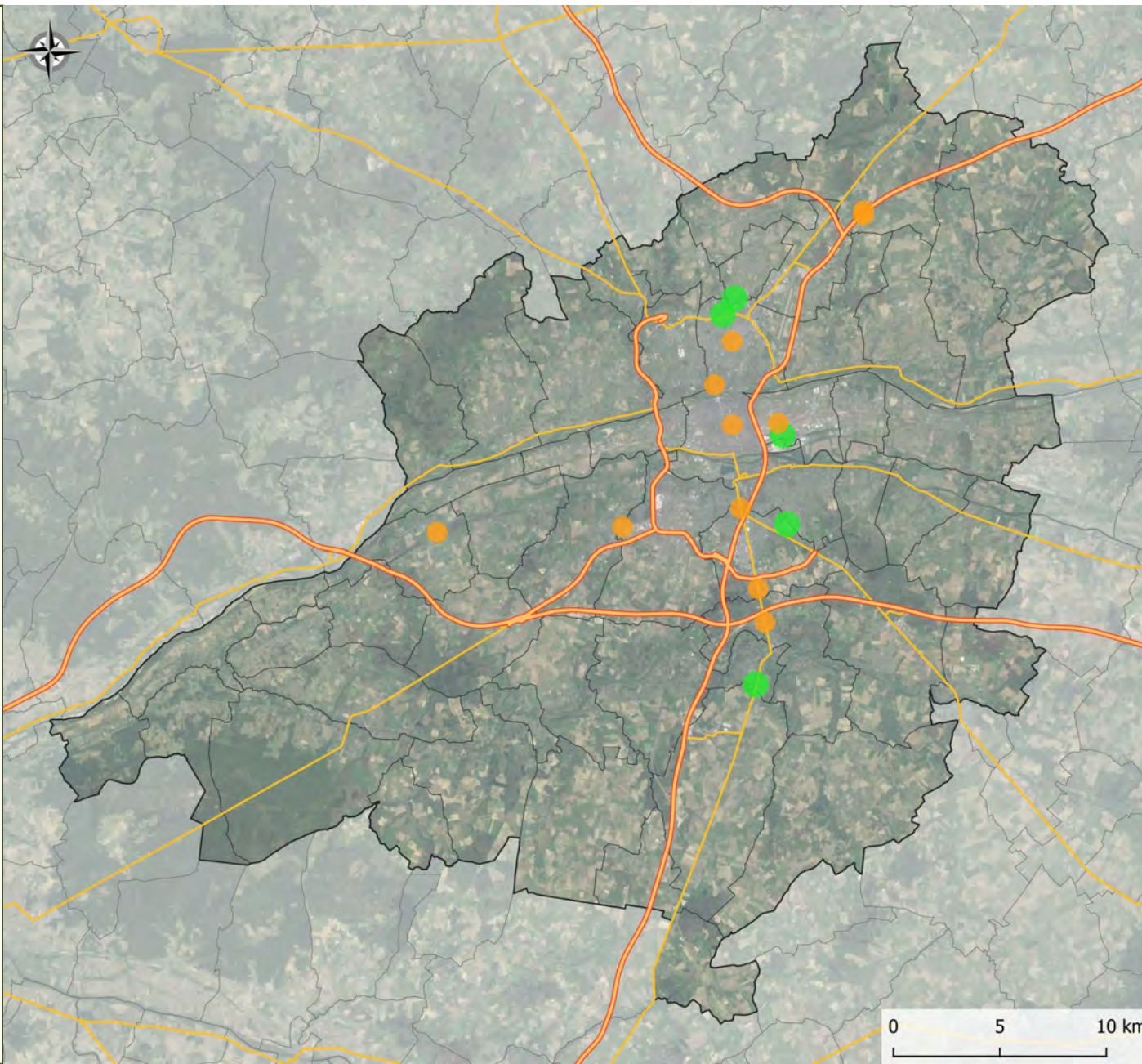
### Armature commerciale :

- Micro-sites de proximité
- Sites de proximité
- Sites relais d'attraction locale / Centralités de quartier
- Sites relais
- Sites structurants
- Sites de rayonnement
- Sites spécifiques
- Sites ZAE

### Réseau routier :

- Autoroutes
- Principaux axes routiers
- Axes routiers secondaires





## Des sites spécifiques:



Le territoire d'accueil

- quelques sites spécifiques dans une logique de proximité par rapport aux flux: il s'agit des stations d'autoroute, ainsi que de Villandry, dans une logique touristique.
- ainsi que des sites « thématiques ».

11 sites

169 locaux  
18.000 m<sup>2</sup>




3% des locaux  
2% des surfaces

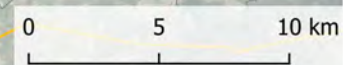
-  Limites communales
-  SCoT de l'Agglomération Tourangelle

### Armature commerciale :

-  Micro-sites de proximité
-  Sites de proximité
-  Sites relais d'attraction locale / Centralités de quartier
-  Sites relais
-  Sites structurants
-  Sites de rayonnement
-  Sites spécifiques
-  Sites ZAE

### Réseau routier :

-  Autoroutes
-  Principaux axes routiers
-  Axes routiers secondaires





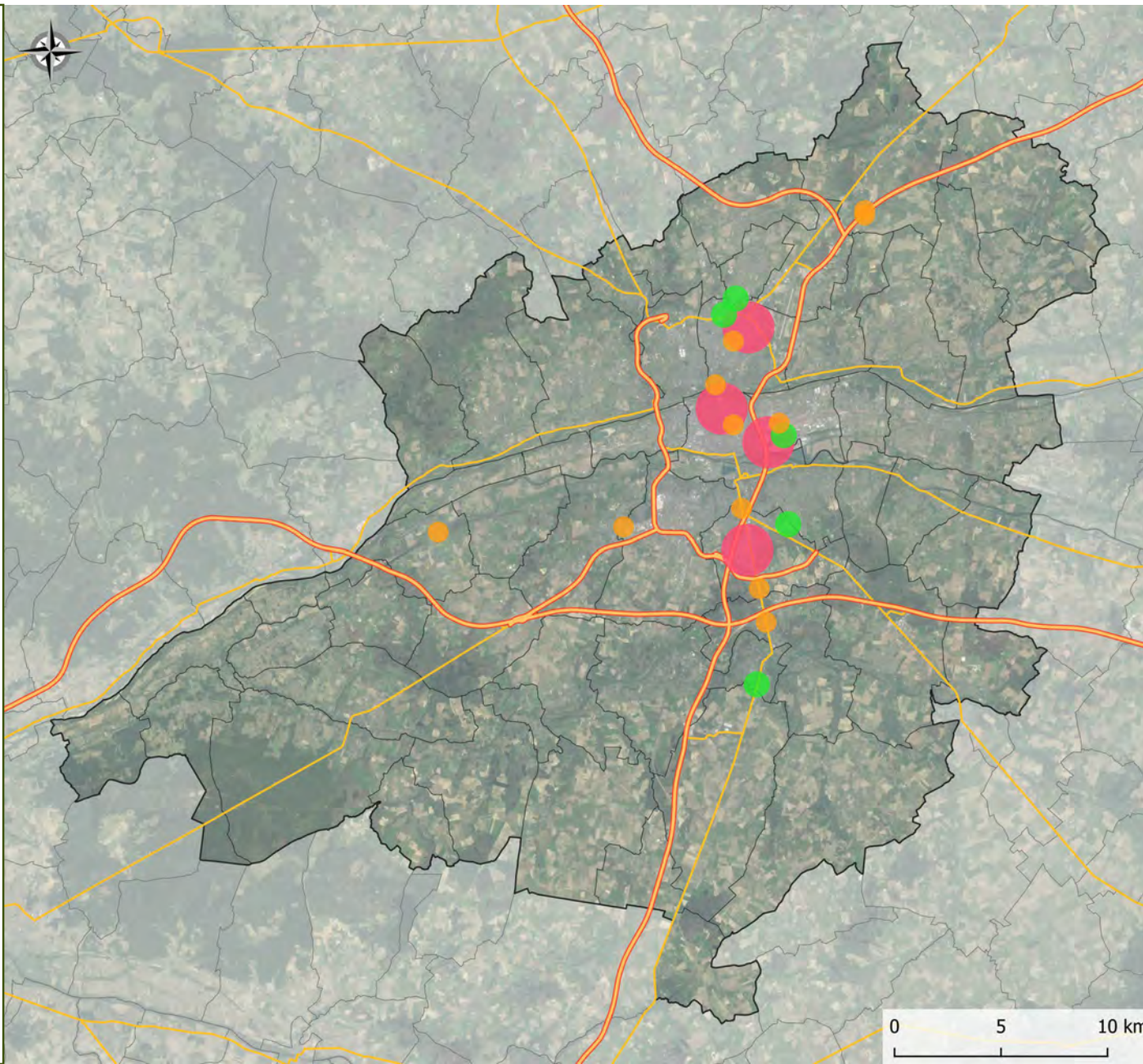
## Les sites de rayonnement:



Ces sites concentrent l'attractivité commerciale du territoire, en accueillant des surfaces importantes et enseignes de renom. Ils ont vocation à attirer une clientèle extérieure au territoire sur des achats récurrents ou ponctuels, tout en apportant une forte diversité d'offre aux habitants du territoire, y compris pour les besoins courants.

4 sites

2.250 locaux  
440.000 m<sup>2</sup>

42% des locaux  
51% des surfaces






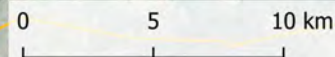
-  Limites communales
-  SCoT de l'Agglomération Tourangelle

### Armature commerciale :

-  Micro-sites de proximité
-  Sites de proximité
-  Sites relais d'attraction locale / Centralités de quartier
-  Sites relais
-  Sites structurants
-  Sites de rayonnement
-  Sites spécifiques
-  Sites ZAE

### Réseau routier :

-  Autoroutes
-  Principaux axes routiers
-  Axes routiers secondaires



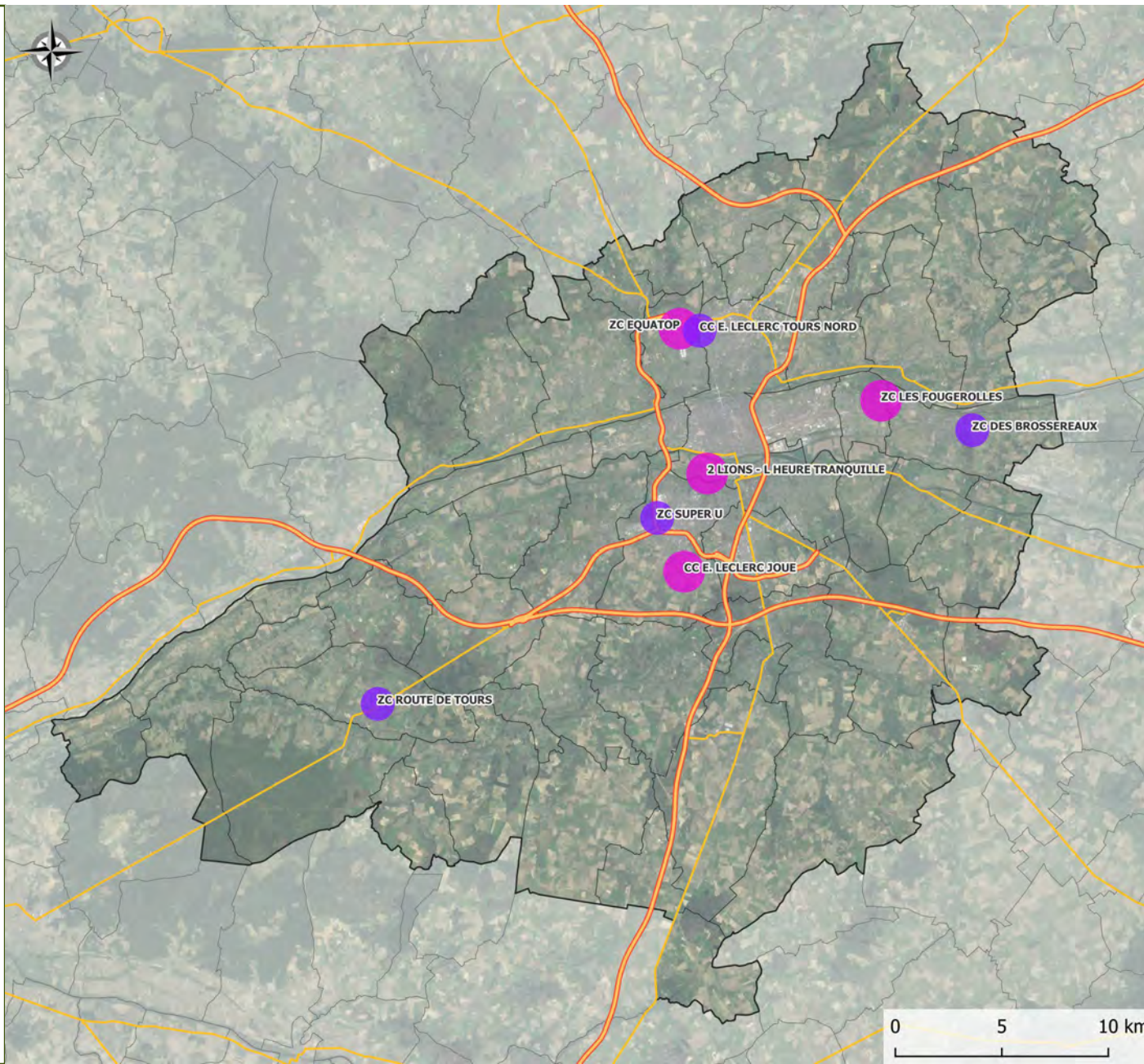
## Les sites intermédiaires:

Ces sites ont vocation à couvrir les besoins courants de manière diversifiée des habitants d'un bassin de vie, ainsi que certains besoins récurrents. Leur zone d'influence peut aller de 10 à 20 minutes en fonction du contexte urbain / rural.

8 sites

386 locaux  
142.000 m<sup>2</sup>

7% des locaux  
17% des surfaces



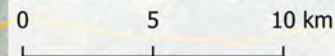
- Limites communales
- SCoT de l'Agglomération Tourangelle

### Armature commerciale :

- Micro-sites de proximité
- Sites de proximité
- Sites relais d'attraction locale / Centralités de quartier
- Sites relais
- Sites structurants
- Sites de rayonnement
- Sites spécifiques
- Sites ZAE

### Réseau routier :

- Autoroutes
- Principaux axes routiers
- Axes routiers secondaires



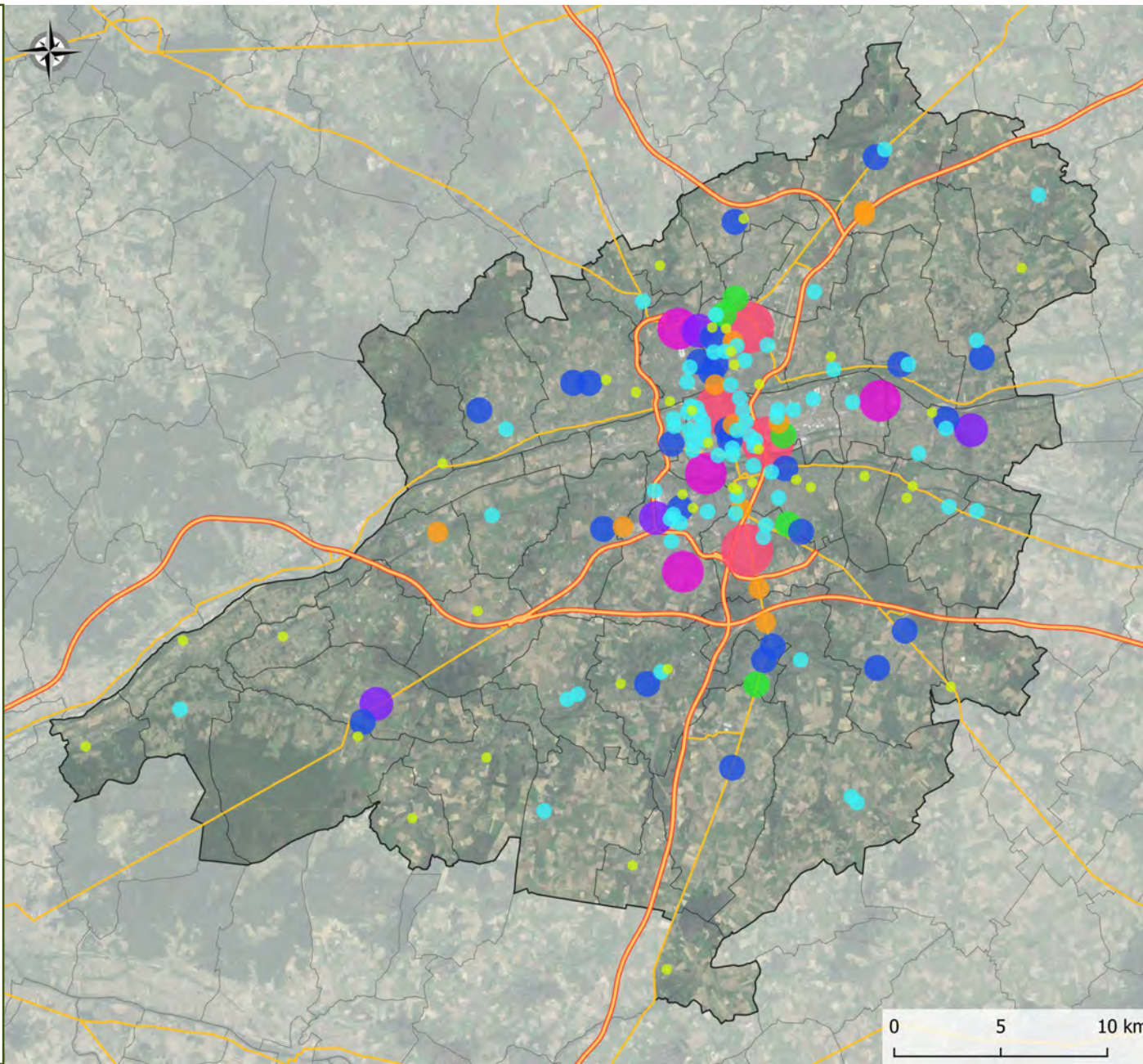
## Les sites de proximité:



Une vocation à servir les habitants d'un quartier / d'une commune avec une offre répondant uniquement aux besoins courants. En milieu urbain, la fréquentation à pied est privilégiée pour définir le maillage nécessaire.

135 sites

2.360 locaux  
212.000 m<sup>2</sup>

44% des locaux  
25% des surfaces






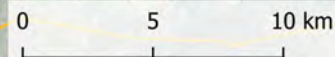
-  Limites communales
-  SCoT de l'Agglomération Tourangelle

### Armature commerciale :

-  Micro-sites de proximité
-  Sites de proximité
-  Sites relais d'attraction locale / Centralités de quartier
-  Sites relais
-  Sites structurants
-  Sites de rayonnement
-  Sites spécifiques
-  Sites ZAE

### Réseau routier :

-  Autoroutes
-  Principaux axes routiers
-  Axes routiers secondaires





Ateliers

À horizon 2050,  
précisons nos objectifs  
économiques  
et la stratégie d'accueil  
des entreprises

(par grandes familles d'activités)

# Ateliers

Groupe 1 - Salle du Conseil : **Agriculture-alimentaire et Santé** / Béatrice et Sébastien

Groupe 2 - Salle de visioconférence : **Production et Services** / Emilie et Raphaël

Groupe 3 - Salle B : **Energie et Agriculture-alimentaire** / Bénédicte et Louis

Groupe 4 - Le hall : **Energie et Production** / Fanny et Thierry

Groupe 5 - Salle du Conseil : **Santé et Services** / Aurélie et Olivier