Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle

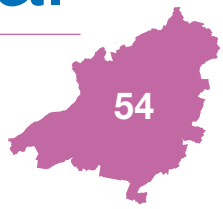
SCOT

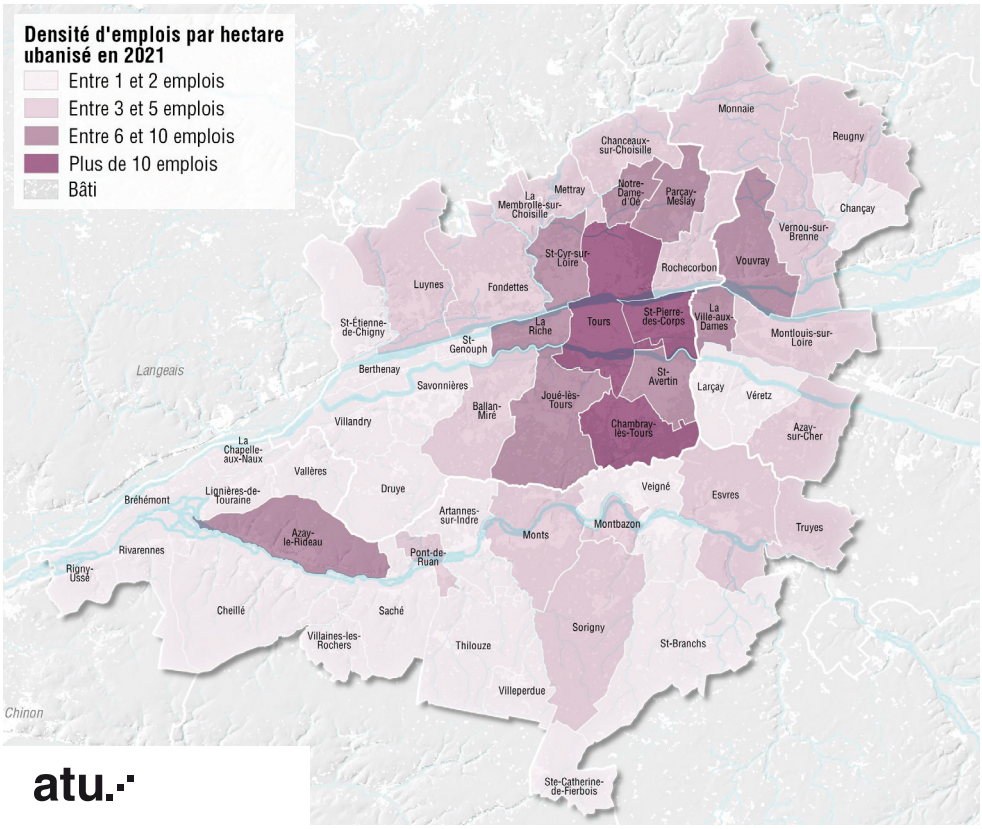
Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle

Mai 2022

Développement économique et commercial

50 communes sur 54 ont moins de 10 emplois par hectare urbanisé





Sources : IGN, BD Topo ; DGHP-CD37, Cadastre PCI Vecteur (2021) ; Insee, Sirene (2021) ATU.

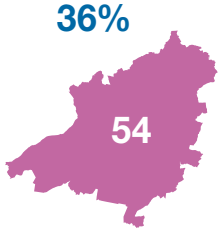
Proportion d'emploi en zones d'activités économiques

42%

37%

27%

36%



Source : OE2T, 2017 ; Insee, RP2018.

SCOT de l'Agglomération Tourangelle

Dynamiques de l'économie

- Une progression du nombre d'emplois au lieu de travail semblable à celle de la France entre 2008 et 2018, tirée par la croissance de l'emploi de Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre.
- Une progression du nombre d'établissements économiques très légèrement supérieure à celle observée en France.

Évolution du nombre d'emplois et du nombre d'établissements

Emplois au lieu de travail

	Tours métropole Val de Loire	Touraine-Est Vallées	Touraine Vallée de l'Indre	54	France
Taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2018	+0,1%	+0,4%	+0,5%	+0,2%	+0,2%

Source : Insee, RP2008, RP2018.

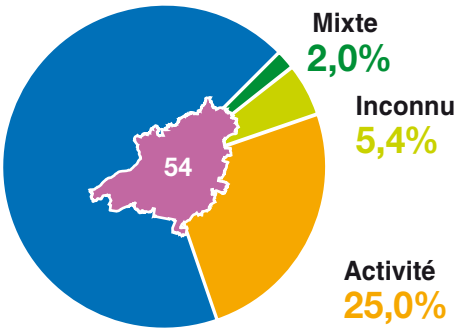
Établissements économiques

	Tours métropole Val de Loire	Touraine-Est Vallées	Touraine Vallée de l'Indre	54	France
Taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2018	+3,8%	+3,8%	+3,8%	+3,8%	+3,7%

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE-Sirene), 2008-2018.

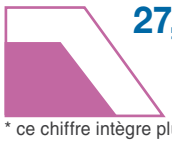
Foncier économique

Répartition de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par type de destination entre 2009 et 2020 dans le SCoT de l'Agglomération Tourangelle



Source : Observatoire de l'artificialisation des sols consulté le 06/05/2022.

Foncier économique disponible



27,5 hectares*

Touraine Vallée de l'Indre

* ce chiffre intègre plusieurs projets déjà bien identifiés.

11 hectares

Touraine-Est Vallées

9,2 hectares

Tours métropole Val de Loire

Source : Service Développement Économique des collectivités concernées.

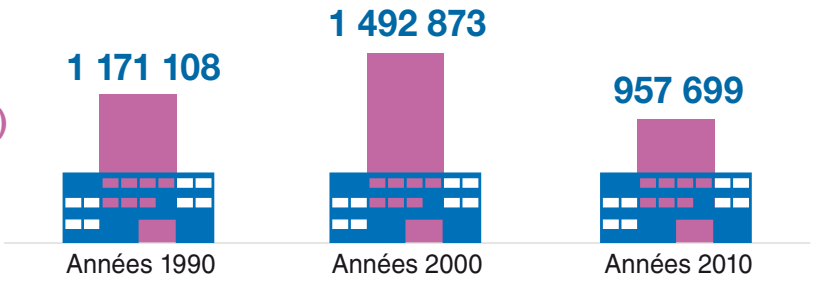
Répertoire des fonciers vacants recensés en 2019 par Tours Métropole Val de Loire

A1	Fonciers **publics** à vendre	**23,9**	**152,9** ha constructibles	**434,6** ha terrains vacants constructibles ou potentiellement constructibles	552,5 ha vacants identifiés
A2	Fonciers **privés** à vendre	41,4			
A3	Fonciers **publics** mobilisables suivant volonté des propriétaires	19,6			
A4	Fonciers **privés** mobilisables suivant volonté des propriétaires	68			
B1	Fonciers avec servitudes publiques (PPRI, PPRT, ER...)	42,5	281,7 ha avec contraintes		
B2	Fonciers nécessitant une **modification** de PLU	86,8			
B3	Fonciers nécessitant une **révision** de PLU	114,8			
C	Fonciers soumis à **contraintes techniques**	37,6			
D	Fonciers **impossibles** à construire pour raisons environnementales, règlementaires, techniques	50,4		117,9 ha sans vocation économique	
E	Fonciers destinés à d'**autres fonctions** (avis des communes)	67,5			

Source : Service Développement Economique de Tours Métropole Val de Loire.

Immobilier d'entreprise

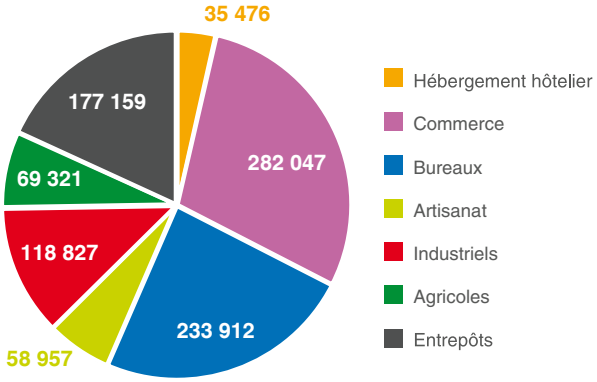
Construction de locaux dédiés à l'activité économique au sein du SCoT de l'Agglomération Tourangelle (en m²)



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

Plus de 3 millions de m² de locaux dédiés à l'activité économique ont été construits entre 1990 et 2019 dans l'agglomération tourangelle. Durant la décennie 2010, c'est la construction de locaux commerciaux, de bureaux et d'entrepôts qui domine.

Répartition de la construction de locaux dédiés à l'activité économique dans le SCoT de l'Agglomération Tourangelle durant la décennie 2010 (en m²)



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

Plancher commercial des principaux pôles commerciaux de la Métropole de Tours

Source : CCI Touraine, 2019. Étude réalisée dans le cadre de la commission Commerce du CIT.

Recensement non exhaustif des projets « annoncés » en immobilier d'entreprise dans le périmètre du SCoT de l'Agglomération Tourangelle

IMMOBILIER DE BUREAUX

➲ **154 000 m²** de bureaux à court et moyen termes soit 14 ans de commercialisation à un rythme annuel moyen de transaction de 11 000 m² *

➲ **245 000 m²** à long-terme (aéroport + friche Michelin) soit 22 ans de commercialisation à un rythme identique

LOCAUX D'ACTIVITES ET ENTREPÔTS

➲ **39 500 m²** à court et moyen termes soit 2 ans de commercialisation à un rythme annuel moyen de transaction de 20 000 m² *

➲ **30 000 m²** d'activité à long-terme soit un an et demi de commercialisation à un rythme identique

** Note : La moyenne décennale de surfaces échangées sur le marché des bureaux de l'agglomération tourangelle s'élève à 33 000 m² par an. Sur le marché des locaux d'activité et entrepôts, elle est de 60 000 m². Le neuf représente 1/3 de ces volumes environ chaque année.*

Source : Observatoire de l'immobilier d'entreprise, CIT, CCI Touraine, ATU ; veille ATU.

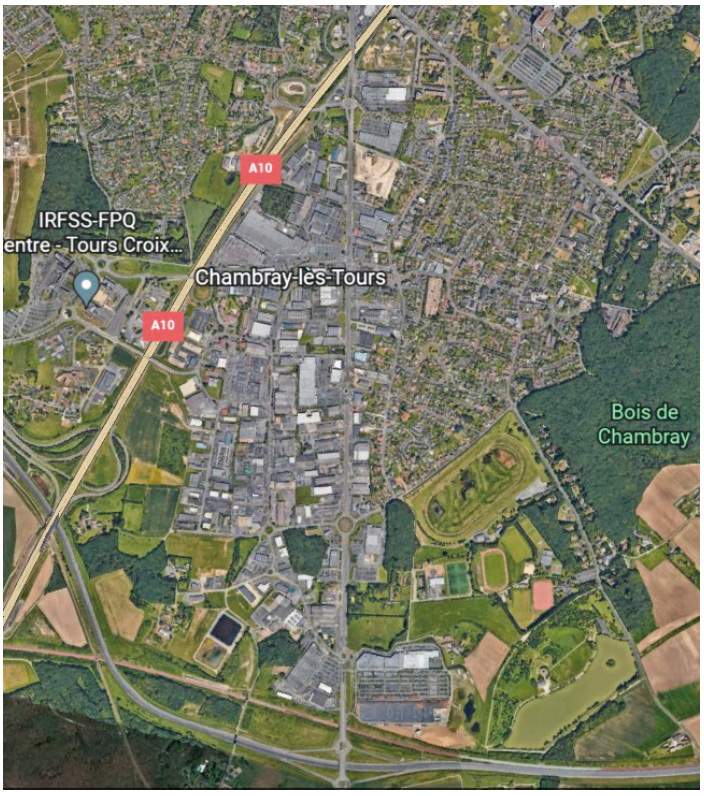
Quelques grandes opérations logistiques en Indre-et-Loire

- 79 000 m² (à venir) : Projet AXTOM sur la zone du Cassantin- Parçay-Meslay
- 38 000 m² (2021) : Vente ex-Bâtiment Tupperware - Joué-Lès-Tours - Preneur « Au Forum du bâtiment »
- 12 000 m² (2020) : ZAE Les Papillons Parçay-Meslay - Preneur Geodis
- « 137 500 m² qui seront développés en plusieurs entrepôts XXL (30 000 à 70 000 m²) adaptés aux besoins des grands logisticiens et e-commerçants » (2020) : vente à Catella Logistic Europe de 40 ha sur la zone d'activités Polaxis (Neuillé-Pont-Pierre)

Tours : Zone d'activités Pierre et Marie Curie
(Création : 2002)

Montlouis-sur-Loire : ZAC Qualiparc
(Création 2019)

Chambray-lès-Tours : ZAC de la Vrillonnerie
(Création : 1974)



Esvres-sur-Indre : Zone d'activités Even'parc
(Création : années 1990)

Source des photos : Google Earth.

Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle
60 avenue Marcel DASSAULT
CS30651
37206 TOURS Cedex 3

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours
3 cour - 56, avenue Marcel Dassault
BP 601- 37206 Tours Cedex 3
Tél : 02 47 71 70 70
atu@atu37.fr
www.atu37.org