DOSSIER DE PRESSE

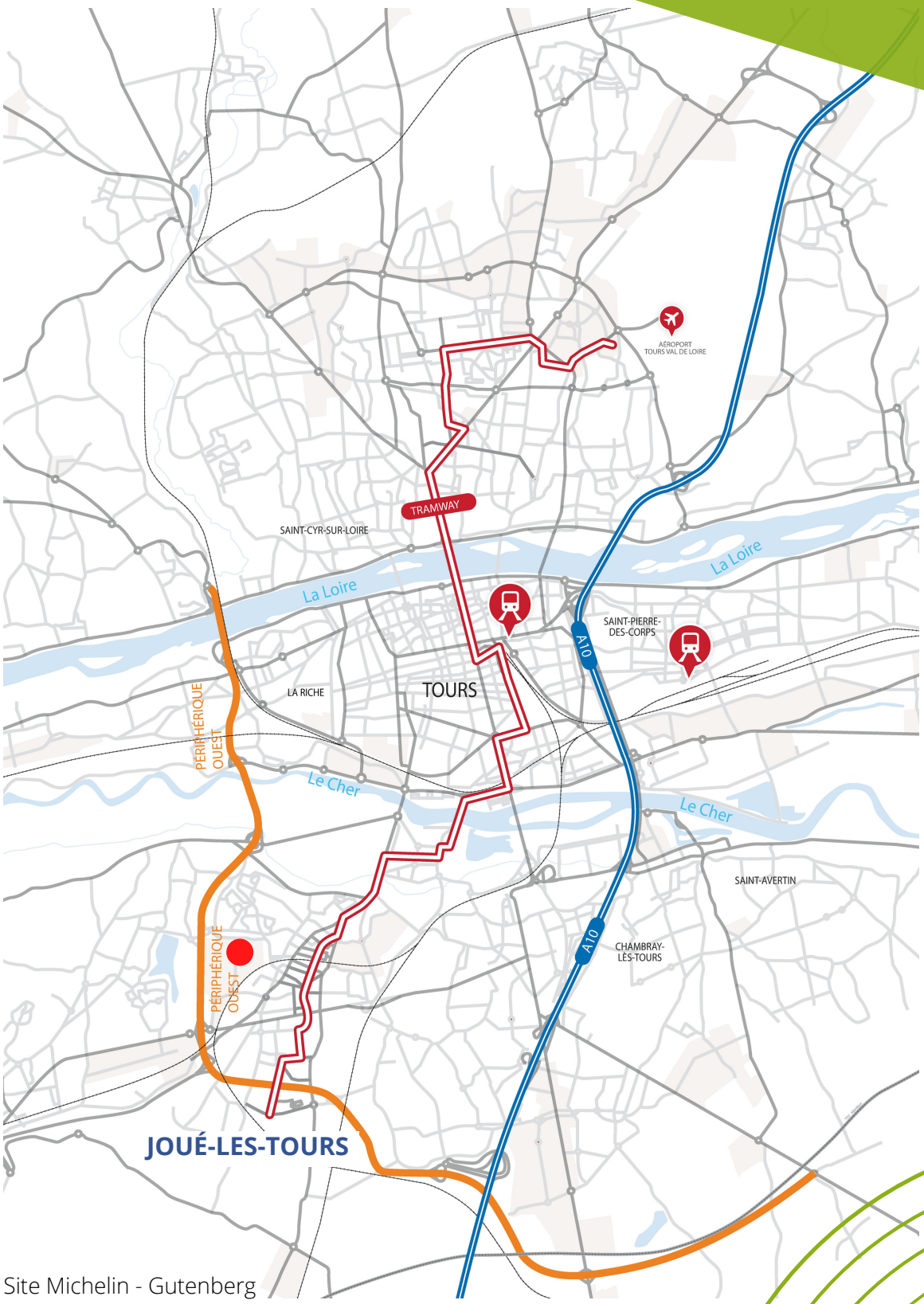
CONFÉRENCE DE PRESSE
du 23 novembre 2021

« UN AVENIR SE DESSINE POUR LES 20 HA DE L'ANCIEN SITE MICHELIN A JOUE-LES-TOURS »

DOSSIER DE PRESSE

- SITUATION DU SITE
- LE CONTEXTE
- LES PORTEURS DU PROJET
- LE PROJET EN DEVELOPPEMENT
- ZOOM SUR LA TENSION FORTE SUR LES FONCIERS ECONOMIQUES
- LES ENJEUX URBAINS

SITUATION DU SITE
JOUE-LES-TOURS



Site Michelin - Gutenberg

LE CONTEXTE

La **SET (Tours)** et **EXIA PRODUCTION (Paris)** ont signé avec la société **MICHELIN** une **promesse de vente**, le 12 octobre 2021, prévoyant **l'acquisition de la totalité du site**. La SET et EXIA nouent donc un partenariat fort, qui les liera sur plusieurs années via la création d'une société commune de projet (SAS) afin **de réaliser ensemble l'aménagement de cette pièce urbaine majeure,** idéalement située le long du périphérique tourangeau.

L'intérêt de cette réalisation conjointe de l'aménagement, puis des opérations de promotion immobilière, est **la complémentarité des deux structures SET/EXIA** ainsi que les moyens apportés par chacun pour permettre de faire aboutir cette opération d'aménagement majeure.

LES PORTEURS DE PROJET

En quelques mots EXIA,

Aménageur, Promoteur, Constructeur clé en main et Investisseur, EXIA participe au développement de nos territoires **depuis plus de 100 ans**.

EXIA accompagne les collectivités, élus, SEM, entreprises, particuliers et investisseurs, dans tous leurs projets immobiliers. Grâce à la synergie de ses métiers, EXIA réalise depuis plusieurs années des opérations d'aménagement d'ensemble complexes sur des requalification de friches industrielles afin de contribuer à un développement vertueux de la ville, enjeu majeur dans les années à venir.

EXIA dispose d'une **expérience** et d'un **savoir-faire** reconnu dans le domaine de l'immobilier lui permettant de développer une **vision globale et cohérente**, en adéquation avec **l'évolution des modes de vie.**

Le groupe dirigé par Charles JALICON et Marie-Anne LINGARD se positionne comme un acteur pluridisciplinaire, indépendant, à taille humaine.

En quelques mots la SET,

SEM d'aménagement et de promotion publique, la SET fondée pour réaliser des projets d'intérêt général au service des collectivités, **participe au développement du territoire** à travers des opérations d'aménagement, de construction, de promotion immobilière, de maitrise d'ouvrage déléguée d'équipements aussi bien publics que privés.

Avec **plus de 60 ans d'expérience**, la Set est un **acteur de proximité,** elle tisse de véritables alliances avec son donneur d'ordre et l'ensemble des intervenants d'un projet. Elle est reconnue pour sa **capacité à gérer des projets complexes** en apportant des réponses adaptées aux enjeux du territoire, à ses spécificités, son patrimoine.

LE PROJET EN COURS DE DEVELOPPEMENT

L'ancien site de production Michelin est chargé d'une histoire industrielle qui a porté une mémoire collective, des lieux de production, d'une excellence, mais aussi un lieu chargé d'explorations technologiques.

Questionner l'avenir d'un tel contexte nous invite à inventer **le quartier d'affaires du XXIème siècle**, lieu de production, de représentation, ou les enjeux de la mixité programmatique, doivent être convoqués.

Tandis que le précédent projet sur ce site prévoyait principalement la création de locaux du type entrepôts dans ce qui ressemblait fortement à une zone artisanale et logistique périphérique, **la SET et EXIA portent un projet marqué du sceau de l'ambition urbaine et programmatique.**

En effet, sur ces **20 ha** sera développé **le futur quartier d'affaires de la Métropole.**
Les projections actuelles prévoient en effet la réalisation probable d'un programme total compris entre 230 000 et 280 000 m² de surface de plancher dont environ 180 000 m² de bureaux, 10 000 m² de loisirs, 30 000 m² d'activités, de l'hôtellerie, des commerces, des services et un restaurant inter-entreprise autour d'un parc urbain.

L'objectif assumé est de proposer aux TPE, PME et grandes entreprises désireuses de s'implanter sur ce site de bénéficier d'une desserte et d'une visibilité exceptionnelle et de la proximité de l'ensemble des axes de transports (A10/A85/A28/Gares…) **tout en garantissant aux salariés un cadre de vie de grande qualité** : services, commerces, parc urbain et la proximité immédiate du lac des Bretonnières.

Ce projet, par ses dimensions, s'affirme comme **le plus grand projet urbain privé de la Métropole.**
Il devrait s'étaler sur **15 ans** et devrait permettre à terme l'implantation d'entreprises localisant sur site **plus de 5 000 emplois.**

Avec l'achèvement annoncé dans les prochaines années du quartier des 2 Lions à Tours, **c'est donc à Joué-lès-Tours qu'émerge le futur quartier d'affaires métropolitains.**

UNE TENSION FORTE SUR LES FONCIERS ECONOMIQUES

Depuis la crise sanitaire de 2020, le marché de l'immobilier d'entreprises dans l'agglomération tourangelle se maintient, à l'inverse de ce qui a pu être observé dans les grandes métropoles et à Paris.

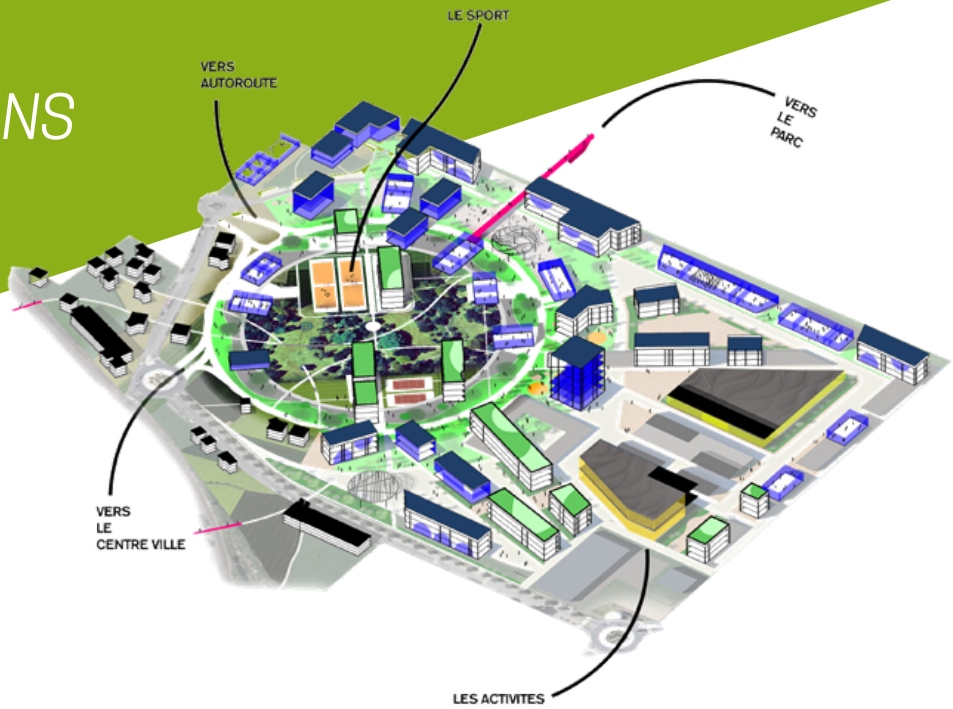
En 2020, l'observatoire du marché de l'immobilier d'entreprises, réalisé par le Club Immobilier de Touraine, a enregistré 29 522 m² de transactions de bureaux, légèrement en retrait de la moyenne décennale évaluée à 34 000 m². La tendance semble être la même pour l'année 2021.

Le marché des bureaux est concentré au sein du cœur métropolitain et la plus grande transaction enregistrée en 2020 concerne un immeuble de 2 500 m² en VEFA dans le quartier des Deux Lions.

Le stock de produits neufs à un an est très faible, alors que les souhaits exprimés par les entreprises concernent des plateaux de bureaux neufs, au cœur de zones tertiaires métropolitaines accessibles.

Les professionnels de l'immobilier d'entreprises ont tous constatés une pénurie de bureaux neufs alors que des demandes exogènes de plus de 1 000 m² sont régulièrement enregistrées et ne peuvent être à ce jour satisfaites.

LES ENJEUX URBAINS



Ce territoire vide de **+20 ha** aujourd'hui encerclé par une agglomération grandissante est désormais dans une condition qui doit requestionner ses limites, tisser des liens avec les déjà là, savoir aussi franchir des infrastructures préexistantes.

Le projet d'aménagement est axé sur plusieurs actions stratégiques :

- créer une zone de confluence, un lieu de rencontre, un repère, un vide structurant sous forme de parc circulaire,
- tisser des radiales qui viennent chercher la ville, son territoire avoisinant,
- concevoir le quartier d'affaires intergénérationnel, ouvert sur la ville par un programme de bâtiments serviciels et équipés,
- obtenir un territoire fertile et écologique en continuité avec la ville et le paysage.

Le projet est une vitrine nationale de résilience, une poche territoriale qui va fermement retisser, réparer, lier et connecter des territoires préexistants de Joué-lès-Tours.

L'organisation spatiale du plan guide offre ainsi un lieu repéré, une ville moderne et exemplaire dans ses caractéristiques de laboratoire architectural et urbain.

Le cœur du dispositif sera la place paysagère qui pourra progressivement transformer ses contours, initier une mutation de son image et des activités commerciales monofonctionnelles vers une ville ouverte, traversable, transparente et qui liera lieux de loisirs, de travail, d'habitation et de plaisirs.

Cette greffe urbaine réunifiera un territoire segmenté par un paysage infrastructurel.

Aujourd'hui des orientations paysagères et urbaines se dessinent, le projet urbain de l'aménagement du site pourra être dévoilé à compter de mai 2022.

LES ENJEUX URBAINS

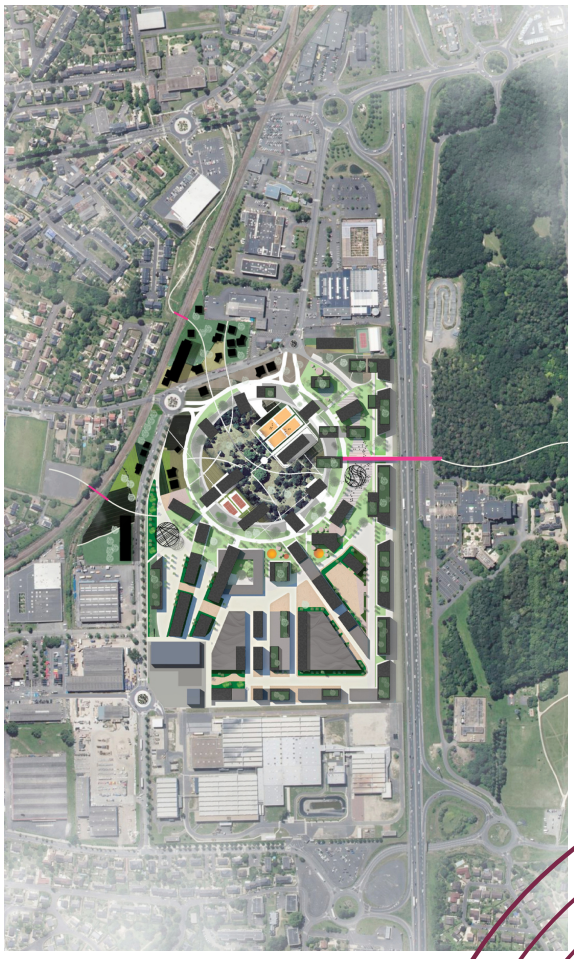
En quelques mots Clément Blanchet Architecture,

Clément Blanchet est un architecte, urbaniste, enseignant (USA/FR/Hong Kong).
En 2004, il a commencé à travailler à l'OMA, il est associé de Rem Koolhaas en 2008 et directeur d'OMA France en 2011. Il a fondé Clément Blanchet Architecture (CBA) en mai 2014 à Paris.

Clément Blanchet Architecture (CBA) est une pratique innovante d'architecture et de design urbain qui rassemble des acteurs multidisciplinaires et multiculturels autour de la ville, de l'architecture et de tous les médias qui lui sont liés. La fondement de son approche méthodologique est la synergie entre la théorie et la pratique.

En juillet 2017, Blanchet a été nommé architecte en chef de la région d'Annecy. En juin 2019, CBA a remporté la construction du nouveau stade BAUER à Saint Ouen (en construction), et en 2021 devient urbaniste en charge de la ZAC amphithéâtre à Metz ainsi que du campus HEC sur le plateau de Saclay.

Réflexions sur les orientations paysagères et urbaines en cours ...



CONTACTS PRESSE

EXIA

laSet

eguesdon@exia.fr - rabusseau@set.fr

Réalisation : SET / EXIA

Crédits photos
Photos aériennes : © Visadrone
Visuels illustrations : © Clément Blanchet Architecture