

Opération d'aménagement du terrain des circuits

Réunion publique de concertation du 2 octobre 2024

Compte-rendu

Contexte de la réunion publique de concertation

Le 8 juin 2018, la société Ford Aquitaine Industries (FAI) – emblème industriel de la zone implanté depuis 1973 – décide d'engager une procédure de cessation d'activité définitive et complète de son site industriel dédié à la fabrication et l'assemblage de pièces de transmission pour le secteur automobile. Celle-ci s'achève par la fermeture de l'usine le 1er octobre 2019 avec pour conséquence la suppression de 849 emplois. En novembre 2020, Bordeaux Métropole a acquis auprès de Ford une emprise foncière, communément appelé : le « Terrain des Circuits ».

Dans l'optique de la réindustrialisation du site, Bordeaux Métropole a démarré en 2021 l'aménagement du terrain en deux phases : une première pour permettre l'implantation de la société Hydrogène de France. Une seconde lancée en janvier 2022 avec le lancement des études pré-opérationnelles et de faisabilité favorisant l'industrie.

Bordeaux Métropole engage la réalisation d'une opération d'aménagement permettant de développer un lotissement industriel avec une constructibilité d'environ 50 000 m² de surface de plancher, avec des espaces publics compatibles avec les activités, et permettant de favoriser les mobilités douces notamment depuis la gare de Blanquefort. Cette opération s'inscrit également dans une optique de renouvellement urbain du Sud de la zone industrielle de Blanquefort, et de valorisation de l'entrée de la zone industrielle de Blanquefort.

Dans ce cadre, une concertation réglementaire a démarré le 3 septembre. Cette réunion publique vise à recueillir les avis et les attentes des entreprises du secteur et des habitants de la zone.

Objectifs et déroulement de la réunion publique de concertation

Cette réunion de concertation s'inscrit dans le cadre de la concertation réglementaire ouverte le 3 septembre 2024.

Un dossier de concertation est disponible :

- A l'accueil de la mairie, 12 rue Dupaty, 33290 Blanquefort,
- Dans les locaux de Bordeaux Métropole - A l'accueil du Pôle Territorial Ouest situé 12-13 rue des Satellites, 33185 Le Haillan,
- Dans les locaux de Bordeaux Métropole – A l'accueil de l'immeuble Laure Gatet, 39-41 Cours du Maréchal Juin, 33 000 Bordeaux.
- en accès continu sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole <http://participation.bordeaux.metropole.fr>

Le dossier comprend :

- La délibération d'ouverture,
- L'avis de concertation,
- Le plan de situation,
- Un registre de concertation.

Y sera ajouté le projet présenté lors de la réunion publique du 2 octobre 2024 (diaporama et compte-rendu).

Cette réunion a permis de réunir les citoyens et les entreprises intéressées, les services de la Ville et de Bordeaux Métropole. Ouverte à toutes les personnes intéressées, environ trente personnes étaient présentes.

La réunion s'est déroulée en deux temps :

- Un temps de présentation au cours duquel le déroulé de la réunion et les objectifs de l'opération ont été rappelés avant de présenter le projet et le calendrier prévisionnel,
- Un temps d'échange avec la salle qui a permis aux personnes présentes de poser des questions et de signaler leurs remarques.

Cela a permis aux participants de saisir les enjeux et les objectifs, ainsi que les propositions d'aménagement. Les principales conclusions sont présentées ci-dessous. Elles ont été prises en compte pour la poursuite du projet.

Présentation de l'aménagement du terrain des Circuits

La présentation a démarré par un mot d'introduction et un rappel de l'historique du terrain par Mme le Maire, qui a ensuite été complétée par M. Bobet, Maire du Bouscat et conseiller métropolitain en charge du suivi des grands projets industriels sur Bordeaux Métropole (hors OIN et OIM).

Les services de Bordeaux Métropole ont ensuite présenté les études et les aménagements projetés pour le terrain des Circuits (cf. support de présentation).

La présentation s'est terminée par la partage du calendrier prévisionnel, ainsi que par le rappel des dates et de la disponibilité des registres de la concertation.

Echanges avec la salle

Question sur le plan masse de l'opération :

Le plan masse présente 4 lots. Est-il possible d'envisager des regroupements de lots ? Est-ce que les lots ont déjà été dimensionnés ?

R : Des regroupements de lots ou des divisions sont envisageables. Le lot n°1 fait environ 9000 m², le lot 4 environ 1 ha, et les deux lots centraux cumulés ont 3 à 4 ha de surface.

Question sur la possibilité d'une extension de la société HDF :

La société HDF souhaite disposer de 4 ha exploitables, et indique que sur les 4 ha acquis auprès de Bordeaux Métropole, un hectare est préservé afin d'éviter la zone humide présente sur le site.

La demande exprimée est de disposer d'un hectare supplémentaire au droit de leur parcelle afin de doubler la surface de l'usine, et souhaite inscrire cette discussion dans le cadre de la concertation.

R : Le terrain acquis par HDF dispose encore d'une réserve foncière permettant déjà d'étendre l'usine. Les services indiquent également que les lots du terrain des circuits seront commercialisés sous la forme de baux à construction et ne seront donc pas cédés. Un appel à projet sera ouvert auquel la société sera libre de répondre.

La société HDF demande si le plan masse peut-être modifié avant de pouvoir s'étendre au droit de leur parcelle actuelle et souhaite regarder les différentes hypothèses de modification du tracé pour permettre son extension.

R : Les services indiquent que le plan masse et la localisation des voiries ne pourront pas être modifiés. Au vu des enjeux environnementaux et des études techniques, il n'est pas possible de faire passer la voirie ailleurs. Au contraire, les lots pourront être divisés ou regroupés, principalement les lots 2 et 3.

Il est rappelé que différentes hypothèses ont été étudiées, mais que dans le cadre de la démarche ERC (Eviter, réduire, compenser), il faut démontrer que l'on évite au mieux les enjeux environnementaux, et que le plan masse répond à cette demande.

Mme le Maire précise qu'aujourd'hui, on a une nouvelle façon de procéder pour consommer le moins possible d'espace. Or, on a besoin de développement économique, il faut donc jouer sur une plus forte densité des constructions économiques et un moindre étalement urbain. Que ce soit du logement ou des entreprises, les contraintes environnementales sont les mêmes. Le terrain des circuits fait 12 ha, il faut que l'on respecte les enjeux environnementaux et que d'autres entreprises puissent s'installer, notamment grâce à la densité verticale. Le plan masse s'inscrit dans cette démarche et les demandes d'autorisation auprès des services de l'Etat intègrent ce plan. Si l'on commence à modifier ce plan masse, tout devra être déposé à nouveau, ralentissant le calendrier de l'opération.

Il faut que les entreprises utilisent le maximum de droits à construire qu'elles ont sur leur emprise foncière.

La société HDF demande officiellement à ce que sa demande soit inscrite dans le présent compte-rendu.

R: les services indiquent que ce sera le cas, et invite également l'entreprise à inscrire la demande dans les registres de la concertation.

Question sur le bail à construction :

La question est de bien comprendre ce que l'on entend par bail à construction.

R : Le bail à construction est un contrat d'une durée de 18 à 99 ans qui permet de transférer les droits réels au preneur qui agit comme un propriétaire le temps de la durée d'un contrat, mais à terme le bâtiment construit revient à la collectivité. Le contrat permet un temps long qui offre la possibilité pour le preneur d'obtenir un gain après le remboursement de la construction du bâtiment. La collectivité pourra aussi décider à l'issue du contrat de vendre ou de prolonger le bail à construction.

La collectivité fixe la redevance en saisissant la Direction de l'Immobilier de l'Etat. Le calcul de la redevance prend en compte l'investissement du Preneur par rapport à la valeur vénale du terrain, ce qui permet généralement d'avoir un montant de redevance inférieur au prix d'achat d'un terrain. Le paiement de manière annuelle de la redevance permet également d'étaler le coût du terrain et donc de permettre à l'entreprise d'investir sur son bâtiment. Le Preneur agit ensuite comme un propriétaire en s'acquittant de la taxe, et est propriétaire du bâtiment le temps du contrat.

Une plaquette expliquant le bail à construction sera annexée au présent compte-rendu.

En cas de retraite, est-ce que l'on peut céder le bâtiment ? Que se passe-t-il si on décide de partir avant la fin du contrat ?

R : Oui le bail à construction est cessible, l'évaluation se fait selon la durée restante du bail. Bordeaux Métropole a signé un premier bail avec une entreprise sur la zone industrielle sur le terrain au Nord du terrain des circuits.

Question sur la densité verticale :

Est-ce que tous les bâtiments devront être sur plusieurs niveaux ?

R : Du fait des contraintes du terrain, et notamment de la faible largeur, la recherche de la densité verticale sera priorisée, mais peut-être pas sur tous les lots.

Selon les activités, et notamment quand on a des charges lourdes au sol, il n'est pas toujours facile de monter, mais cela a du sens. Il est nécessaire que consulter des conseils spécialisés, de combien de temps on dispose pour être en mesure de répondre sur les lots ?

R : Les consultations seront sûrement lancées aux alentours du démarrage des travaux d'aménagement, c'est-à-dire à la mi-2026.

Question sur la possibilité de sélectionner les entreprises locales pour les constructions :

Est-ce qu'il serait possible que les entreprises locales, et notamment de la zone industrielle, soient privilégiées pour les chantiers de construction ?

R : il est intéressant de faire travailler les entreprises locales, mais la Métropole ne pourra pas l'imposer aux constructeurs.

Question sur la possibilité de prioriser les entreprises de la zone industrielle ?

Est-ce que les entreprises de la zone industrielle seront prioritaires pour s'implanter sur ce projet ?

R : La commercialisation est assurée par Bordeaux Métropole et se devrait se dérouler en 2026. Le cahier des charges n'est pas encore arrêté. On ne pourra pas prioriser les entreprises de la zone. En revanche, parmi les critères, les enjeux de circuit court et environnemental seront regardés. Les entreprises de la zone industrielle peuvent répondre sur le terrain, ainsi que sur le projet d'AXTOM, et il faudra s'interroger sur ce que devient leurs terrains s'ils déménagent.

Question sur le planning prévisionnel :

Est-ce qu'il y a des engagements sur les dates ?

R : Le calendrier est prévisionnel, car il dépend des autorisations délivrées notamment par les services de l'Etat qui, selon les demandes, peuvent entraîner des retards et des décalages.

Question sur les hauteurs maximales et sur les compensations :

Est-ce qu'il y a des hauteurs maximales ? Et quelles sont les mesures de compensation ?

R : Le PLU ne définit pas de hauteur maximale. Mais si l'on fait des bâtiments industriels avec des portances importantes, on ne pourra monter que sur 3 ou 4 étages au maximum.

Sur la compensation, les enjeux ont été évités au maximum, une zone de compensation sur site va être créée et environ 3 ha de zones de compensation ex situ vont être nécessaires.

Question sur le nombre d'emplois

Est-ce qu'il y a un objectif d'emploi/m² ?

R : L'idée est d'avoir le maximum d'emplois sur site, mais aucun objectif n'est fixé car cela pourrait priver le Territoire de l'opportunité d'avoir des secteurs d'activité que l'on n'aurait pas imaginé.

Suite de la concertation

La date de clôture de la concertation est fixée le 15 octobre.

Un bilan de cette concertation devra être dressé et voté en Conseil Métropolitain.