

Concertation préalable au projet de requalification du site Ford Aquitaine Industries sur la commune de BLANQUEFORT Compte rendu de la réunion publique du 9 avril 2024

Date et lieu : le 9 avril 2024 en mairie de Blanquefort

Objet : Présentation du projet d'aménagement proposé pour la requalification du site FAI par Axtom

Participants conviés : riverains du site, population, associations, entreprises ...

1_ Introduction de la réunion par Mme le Maire qui rappelle notamment l'histoire du site

2_ Intervention de M. Patrick Bobet, conseiller métropolitain délégué au suivi des grands projets industriels

3_ Présentation du projet envisagé par AXTOM (cf. support de présentation joint en annexe)

4_ Echanges avec la salle

Synthèse des échanges

Q1 : Quels types d'activités industrielles sont attendues sur le site : automobile, santé, ... ?

R1 apportée par AXTOM : Pour le moment, aucune implantation n'est confirmée malgré de nombreuses marques d'intérêt et il n'est pas envisagé d'en faire un parc à thème dédié à une seule filière. Dans tous les cas, il est proposé la création d'un comité d'agrément afin de valider collectivement (aménageur/ collectivités) le choix des entreprises qui s'implanteront.

Q2 : Quel taux de commercialisation à atteindre avant de lancer les travaux de viabilisation ?

R2 apportée par AXTOM : un taux de 30% de pré-commercialisation devra être atteint pour lancer l'opération.

Q3 : Est-il envisagé l'emploi de matériaux bio-sourcés pour la construction des bâtiments ?

R3 apportée par AXTOM : oui, l'emploi de matériaux bio-sourcés sera intégré au projet.

Q4 : Quel process est envisagé pour le chauffage ?

R4 apportée par AXTOM : rien n'est arrêté pour le moment. Cela dépendra des besoins des différents types d'activités qui viendront s'implanter sur site.

Mme le Maire précise également qu'une étude sur la création d'un réseau de chaleur urbain est à l'étude par Bordeaux Métropole et la commune de Blanquefort est commune « test ». Mme le Maire a proposé d'étendre la zone d'étude à celle de la ZI des Grands Lacs incluant le périmètre du projet AXTOM.

Q5 : les terrains seront-ils libres de constructeur ou clefs en mains ?

R5 apportée par AXTOM : le modèle économique de ce projet est construit sur la cession de bâtiments clefs en mains. AXTOM proposera toutes les granulométries : depuis la cellule de 150 m² jusqu'au site

clef en main de 40.000 m², tant à la location qu'à la vente. Il s'agira par exemple pour la partie activités de cellules de minimum 150m² modulables.

Q6 : Comment seront aménagés les espaces verts du projet ?

R6 apportée par AXTOM : ce point est encore en réflexion au regard notamment des études environnementales en cours. Un plan de gestion des espaces verts sera à établir de concert avec les collectivités et services de l'Etat.

Q7 : AXTOM pourra-t-il faire travailler les entreprises locales du BTP pour les travaux du site ?

R7 apportée par AXTOM : Le modèle AXTOM tend à promouvoir le territoire et les entreprises qui le représentent. Les constructions réalisées par le biais d'appel d'offres auprès de contractants généraux fera appel aux entreprises locales. Il est confirmé que les entreprises locales seront consultées en priorité et que c'est un principe mis en place par AXTOM sur l'ensemble de ses sites.

Q8 : AXTOM envisage-t-il de mettre des candélabres solaires et des bornes électriques ?

R8 apportée par AXTOM : il est envisagé de faire un parc d'activités durable et pérenne. Cela en fait partie. Les éléments de mobilier urbain seront définis avec les collectivités.

Q9 : Il est envisagé un pôle serviciel au sud du site – pouvez-vous en dire plus eu égard à la proximité avec les logements voisins ?

R9 apportée par AXTOM : il s'agit d'apporter une offre de services complémentaires aux salariés du site afin qu'ils ne soient pas contraints de reprendre leur voiture pour aller déjeuner par exemple. Il pourrait ainsi s'agir, en rez-de-chaussée, de restaurants ou d'une crèche en rez-de-chaussée. Il s'agit également d'apporter une offre de services complémentaires aux industries par la création de bureaux dans les étages pour l'accueil de fonctions supports aux industries (cabinet d'experts comptables par exemple).

Q10 : Concernant la zone verte au sud, quel sera son statut et sa gestion ? il ne faudrait pas que ce soit un espace non entretenu propice à l'accueil d'une flore et d'une faune envahissante ?

R10 apportée par AXTOM : Cette zone est toujours à l'étude dans le cadre des études environnementales et ce qu'il sera possible d'y faire ou pas n'est pas exclusivement du ressort de l'opérateur. A l'instar des espaces verts, un plan de gestion de cette zone sera à établir de concert avec les collectivités et services de l'Etat.

Q11 : Le club des entreprises du territoire (CEBA) demande à être associé pour éventuellement travailler ensemble.

R11 apportée par AXTOM : Il était envisagé de prendre contact. C'est donc chose faite.

Q12 : Est-il prévu l'insertion de clauses d'insertion sociale dans les marchés de travaux ?

R12 apportée par AXTOM : ce sont des clauses qu'AXTOM a déjà mis en œuvre sur d'autres projets. Il est donc tout à fait envisageable que ce soit le cas également dans le présent projet, tout comme il est envisagé une part d'activités relevant de l'ESS (économie sociale et solidaire), notamment dans « l'espace serviciel ».

Q13 : Quel est le montant global d'investissement du projet ?

R13 apportée par AXTOM : Une enveloppe d'environ 10M€ est envisagée pour les travaux d'aménagement du site. Ce montant est prévisionnel et sera amené à évoluer au fur et à mesure des avancées du projet.

Q14 : Quel taux de couverture des bâtiments en photovoltaïque est envisagé ?

R14 apportée par AXTOM : le plus possible dans le cadre du partenariat avec EDF ENR. Cela dépendra des éventuelles contraintes propres à chaque bâtiment. Il est rappelé que les toitures ne peuvent pas être couvertes à 100% du fait de la présence de certains équipements techniques.

Q15 : Bordeaux Technowest fait savoir qu'il existe un incubateur sur la zone et un réseau d'animation ZIRI

R15 apportée par AXTOM : Il était envisagé de prendre contact. Nous conviendrons d'une rencontre à l'issue de la réunion.

Q16 : La réindustrialisation du site est une bonne chose avec application de la RSE comme levier de développement. Toutefois, pourquoi ne pas permettre l'accueil de logements sur le site pour éviter les déplacements des salariés et rapprocher domicile-travail ?

R16 apportée par Mme le Maire : De nombreux opérateurs de logements sont venus trouver la commune pour faire changer le PLU. FORD aurait également été favorable eu égard à la valeur supplémentaire qu'aurait eu son terrain. Mais ce site est et restera dédié à l'accueil d'activités industrielles. D'autres quartiers de la commune sont plus propices à l'accueil de logements.

Q17 : Pourquoi ne pas installer un centre médical municipal sur le site ?

R17 apportée par Mme le Maire : La réflexion sur la création d'un centre médical a justement été présentée en conseil municipal hier soir.

Q18 : Ne serait-il pas pertinent de garder une trace de la mémoire du site ?

R18 apportée par Mme le Maire : c'est prévu. Il reste à trouver le bon format – l'idée étant de mettre en valeur les salariés du site FORD et non la société FORD.