

ANNEXE n° 2

PREAMBULE

Créée par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2015-0495 du 25 septembre 2015, l'Opération d'Intérêt Métropolitain (O.I.M.) Bordeaux Aéroparc vise à garantir l'attractivité et le développement de l'activité et de l'emploi dans l'un des premiers pôles économiques de la région, sur un périmètre initial de 2 515 hectares, porté à 3 370 hectares en 2019, situé sur les communes de Mérignac, Le Haillan et Saint Médard en Jalles, par la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et de développement d'ensemble, à court, moyen et long terme (15 à 20 ans).

Le potentiel d'accroissement de l'emploi sur cette partie du territoire de la métropole bordelaise a été estimé a minima à + 10 000 emplois à l'horizon 2030.

Pour atteindre cet objectif, sont développés dans le cadre de l'O.I.M. Bordeaux Aéroparc :

- une stratégie d'aménagement d'ensemble articulant notamment accompagnement des entreprises, développements urbains, déplacements, infrastructures de desserte et de communication, prise en compte et valorisation du patrimoine environnemental et paysager ;
- un programme d'équipements publics à même de mettre en rapport les infrastructures (voiries et réseaux) qui desservent le site avec les importants développements immobiliers et urbains en cours et à venir, ainsi qu'avec le développement constant du trafic aéroportuaire ;
- une action foncière publique d'anticipation sur les secteurs à fort potentiels de développement à moyen/long terme ;
- des capacités de réponse aux exigences de préservation de l'environnement sur un territoire aux équilibres fragiles et dont la qualité naturelle et paysagère constitue l'une des composantes de la qualité d'usage pour les salariés notamment.

PRESENTATION DES ENJEUX URBAINS DE L'OPERATION

Le territoire de l'O.I.M. Bordeaux Aéroparc est l'un des quatre territoires prioritaires de développement économique de Bordeaux Métropole. Il compte aujourd'hui environ 47 000 emplois (10% des emplois métropolitains).

Ecosystème économique historique, d'échelle régionale (1er pôle industriel de la Nouvelle Aquitaine) et métropolitaine (second pôle tertiaire de l'agglomération), il affiche, depuis 2015, une dynamique économique exceptionnelle liée notamment à l'essor de la filière Aéronautique-Spatial-Défense (ASD) : environ 7 000 emplois créés depuis 2015, et 270 000 m² de programmes immobiliers industriels, PME-PMIE-artisans, tertiaire autorisés, en cours d'autorisation ou en chantier.

D'un point de vue environnemental, le territoire de l'Aéroparc présente des atouts écologiques importants et apporte des services écosystémiques majeurs à une échelle métropolitaine élargie : 300 hectares de boisements, une biodiversité faunistique et floristique précieuse, 400 hectares de zones humides, un réseau hydrographique majeur (3 têtes de bassins versants, 10 km de ruisseaux, 115 km de crastes et fossés).

Dès 2016, afin de garantir un développement économique cohérent dans le temps et intégrant l'ensemble des atouts et des vulnérabilités du territoire, une démarche de projet globale, garante d'un développement urbain cohérent et maîtrisé sur le long terme, a été engagée. En premier lieu, elle s'est attachée à mener une approche équilibrée entre les différents enjeux et objectifs des politiques métropolitaines, tant ceux en matière de développement économique, de mobilités décarbonées, de maîtrise foncière publique, de préservation des milieux et espaces naturels, agricoles et forestiers, qu'en matière de transitions écologiques et énergétiques.

Plus précisément, les enjeux territoriaux et métropolitains de l'O.I.M. Bordeaux Aéroparc ont été ainsi définis :

- Accueillir 50 000 emplois en 2035. La métropole mène une politique de maintien de l'activité productive sur son territoire en aménageant une offre foncière de grande ampleur, dans une tendance de fond de réindustrialisation du territoire.
- Conduire une approche équilibrée entre développement économique et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et ainsi répondre aux enjeux des politiques nationales et métropolitaines en matière d'énergie, de nature, d'écologie urbaine et de climat :
 - Sobriété foncière avec un effort de densification des espaces de projet, de mutualisation des espaces et mixité des fonctions ;
 - Mixité et diversité dans les opérations à vocation productive en offrant de la mixité programmatique mais aussi en améliorant l'offre immobilière ;
 - Aménités urbaines / paysagères favorisant de nouveaux usages ;
 - Penser le parcours résidentiel des entreprises et valoriser la notion d'écosystème industriel ;
 - Développer un nouveau référentiel de parcs d'activités, « village industriel de demain » : il s'agit de diversifier et offrir un cadre de vie attractif et unique aux entreprises et à leurs salariés ;
- Déployer une offre de mobilités durables.
- Etablir une plus grande proximité entre les collectivités, les partenaires et acteurs économiques du territoire.

1. CADRE REGLEMENTAIRE, DEMARCHE DE PROJET ET STRATEGIE FONCIERE DE L'OPERATION

Les grandes étapes de l'O.I.M. Bordeaux Aéroport depuis sa création peuvent être ainsi exposées :

- De 2017 à 2019, engagement des études urbaines et paysagères pré-opérationnelles, et la réalisation d'inventaires écologiques (faune, flore, et zone humide) sur 2 515 hectares (périmètre OIM BA hors extension 2019) permettant une bonne connaissance des milieux naturels, et de leurs enjeux à l'échelle du territoire, et de la métropole,
- 2017 à 2020 : animation d'une consultation informelle visant à réaliser un diagnostic du territoire du point de vue de ses usagers, et à fédérer les acteurs du territoire autour d'un projet d'aménagement commun et partagé,
- Avril-juin 2018 : création d'une zone d'aménagement différée (Z.A.D.) multi-sites couvrant les principaux secteurs d'aménagement de l'O.I.M. Bordeaux Aéroport,
- Depuis 2018 : des ateliers de projet O.I.M. Bordeaux Aéroport mensuels se tiennent avec les porteurs de projet pour examiner les projets immobiliers avant dépôt des demandes d'autorisation (250 ateliers par an),
- En 2019 : une concertation préalable réglementaire sur les objectifs du projet a été organisée. A l'issue de celle-ci, les objectifs du projet, le parti d'aménagement et le programme d'espaces publics ont été consolidés, autour de quatre piliers : programmation économique productive, mobilité durable, préservation de l'environnement, qualité du cadre de vie,
- De 2020 à 2022, élaboration d'un plan guide à l'échelle de la future Opération d'Aménagement d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Aéroport-Aéroport intitulée « OAIM B2A » sur 2 515 ha, qui porte une stratégie environnementale globale établie selon la démarche Eviter Réduire Compenser – Accompagner (ERC-A). Sur cette période la programmation économique et la stratégie foncière ont été approfondies en cohérence avec le plan guide et la stratégie environnementale. Un programme d'espaces publics global (2 515 ha) a été validé sur la base des projections de développement économique à horizon 2030-35, en phase avec la stratégie mobilité métropolitaine,
- De 2022 à 2023, le dossier d'enquête publique unique regroupant les 3 enquêtes publiques environnementales (avec étude d'impact commune) a été élaboré et finalisé : enquête publique n°1 relative à la déclaration de projet (DPRO) de l'OAIM B2A valant mise en compatibilité du PLU (MECDU), l'enquête publique n°2 relative à la déclaration d'utilité publique (DUP) du boulevard technologique, l'enquête publique n°3 relative à l'autorisation environnementale (AE) du boulevard technologique – Etant précisé que l'aménagement du boulevard technologique est une composante de l'opération d'aménagement OAIM B2A,
- En mars et mai 2023, les dossiers de demande d'autorisation (DPRO valant MECDU de l'OAIM B2A, DUP et AE du boulevard technologique) ont été approuvés en conseil métropolitain, puis déposés pour instruction auprès des services de l'Etat (Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable (IGEDD) et Préfecture de la Gironde). L'instruction de ces dossiers est en cours par les services de l'état, les différentes autorisations sont attendues fin 2024-début 2025.
- L'obtention de ces autorisations marquera le lancement de la phase opérationnelle de mise en œuvre des opérations d'aménagement et du programme d'espaces publics, notamment le boulevard technologique.

Par ailleurs, dès la création de l'O.I.M. Bordeaux Aéroport, Bordeaux Métropole a défini une stratégie foncière de manière à coordonner des actions de maîtrise publique des fonciers stratégiques du territoire et de maîtrise des valeurs foncières pour pouvoir continuer d'accueillir des entreprises dans des conditions financières acceptables pour elles, mais également pour prévenir des phénomènes de rétention et/ou spéculation foncières liés aux investissements publics pour le développement des équipements structurants (aéroport, tram, espaces publics, réseaux, etc.).

Outre les enjeux de maintien et de développement économique, les démarches de maîtrise publique du foncier visent également à protéger ou à restaurer des terrains à haute valeur environnementale (zones humides, boisements, espèces faunes/flores protégées) en lien avec la démarche Eviter-Réduire-Compenser.

Aussi, parallèlement à la création de la Z.A.D. en avril 2018, et à des fins de mise en œuvre opérationnelle de la stratégie foncière définie par Bordeaux Métropole sur l'O.I.M. Bordeaux Aéroport, plusieurs dispositifs complémentaires de maîtrise foncière ont été déployés et étroitement coordonnés par Bordeaux Métropole dans le périmètre de la Z.A.D.

- En avril 2018, une convention opérationnelle d'action foncière entre l'Etablissement public foncier (E.P.F.) de Nouvelle-Aquitaine et Bordeaux Métropole sur 5 secteurs stratégiques de l'O.I.M. a été approuvée pour une durée de 10 ans (terme en 2028). Ces 5 secteurs d'intervention de l'E.P.F. s'inscrivent parfaitement dans la Z.A.D. multi-sites.

- En décembre 2019, une convention stratégique d'intervention foncière sur les espaces en tension a été approuvée à l'échelle des centralités et grands axes de mobilité de la métropole entre l'E.P.F. de Nouvelle-Aquitaine et Bordeaux Métropole. Cette convention couvre la moitié est du territoire de l'O.I.M., entre rocade et aéroport ; c'est le secteur de l'O.I.M. le plus exposé aux pressions foncières, et dans lequel existe une forte concurrence entre acteurs pour la valorisation et la maîtrise des terrains.

- En avril 2019, une convention opérationnelle d'action foncière quadripartite a été approuvée entre l'E.P.F. de Nouvelle-Aquitaine, la Région Nouvelle-Aquitaine, la Ville de Mérignac, Bordeaux Métropole. Cette convention est spécifique au projet de création de la cité des savoirs Tarmaq, dont Bordeaux Métropole maîtrise déjà une partie de l'emprise ; elle est destinée à l'acquisition et au portage par l'E.P.F. de Nouvelle-Aquitaine des parcelles privées nécessaires au projet.

2. BILAN DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ 2018-2023

1/ Prémptions réalisées dans la Z.A.D.

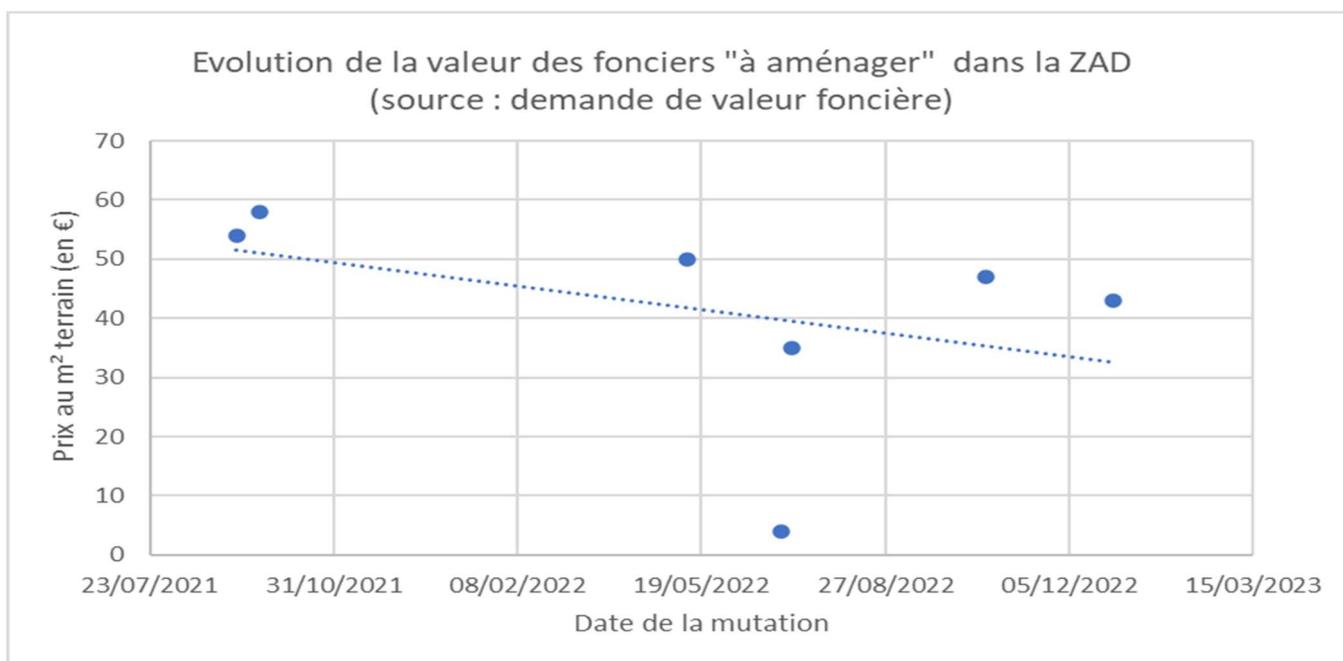
Prémptions réalisées par l'E.P.F. de Nouvelle Aquitaine 2018-2023

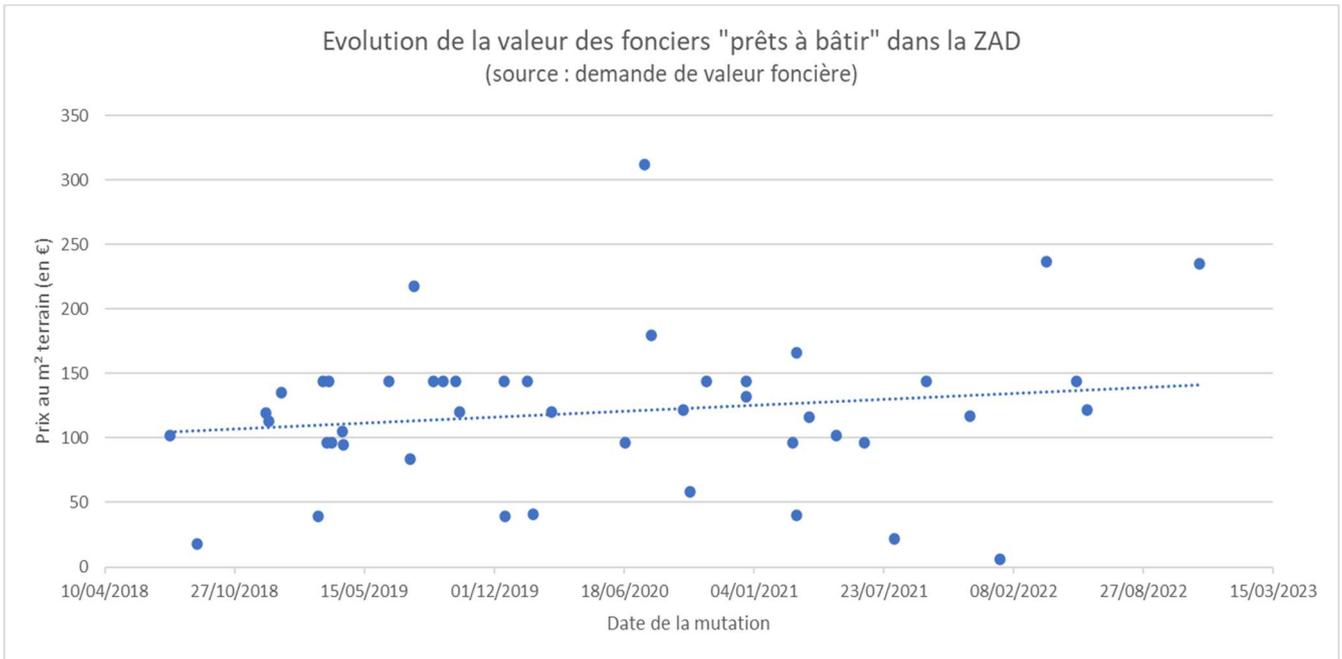
Propriété	Commune	Parcelles	Montant acquisition	Mode acquisition	Numéro DIA	Prix de vente DIA
Secteur Roland Garros	Mérignac	DT 517-547-548-559	2 673 174 € (révision)	Prémption	DA 33 281 18 00816	3 000 000 €
Secteur Deux Poteaux	Mérignac	EK 10- 11-35	1 322 520 € (montant DIA)	Prémption	DA 33 281 19 00017	1 322 520 €
Secteur Drolin	St Médard en Jalles	IZ 5	600 000 € (révision)	Négociation amiable suite au retrait DIA	IA 033 449 19 00008	1 355 822,72 €
Secteur Kennedy	Mérignac	HE 96	600 000 € (révision)	Prémption	DA 33 281 20 00218	950 000 €
Secteur Roland Garros	Mérignac	DT 12-250-252-506	1 050 000 € (révision)	Prémption	DA 33 281 22 00031	1 854 978 €

Prémptions réalisées par Bordeaux Métropole 2018-2023

Propriété	Commune	Parcelles	Montant acquisition	Mode acquisition	Numéro DIA	Prix de vente DIA
Secteur Boucheries	Le Haillan	AY 9-11-12	1 831 752 € (révision)	Prémption	DA 33 200 16 00195	2 116 560 €
Secteur Boucheries	Mérignac	AC 355	Fixation judiciaire prix en cours	Prémption	IA 033 281 22 00864	390 500 €

2/ Evolution de la valeur des fonciers « à aménager » et « prêts à bâtir » dans la Z.A.D.

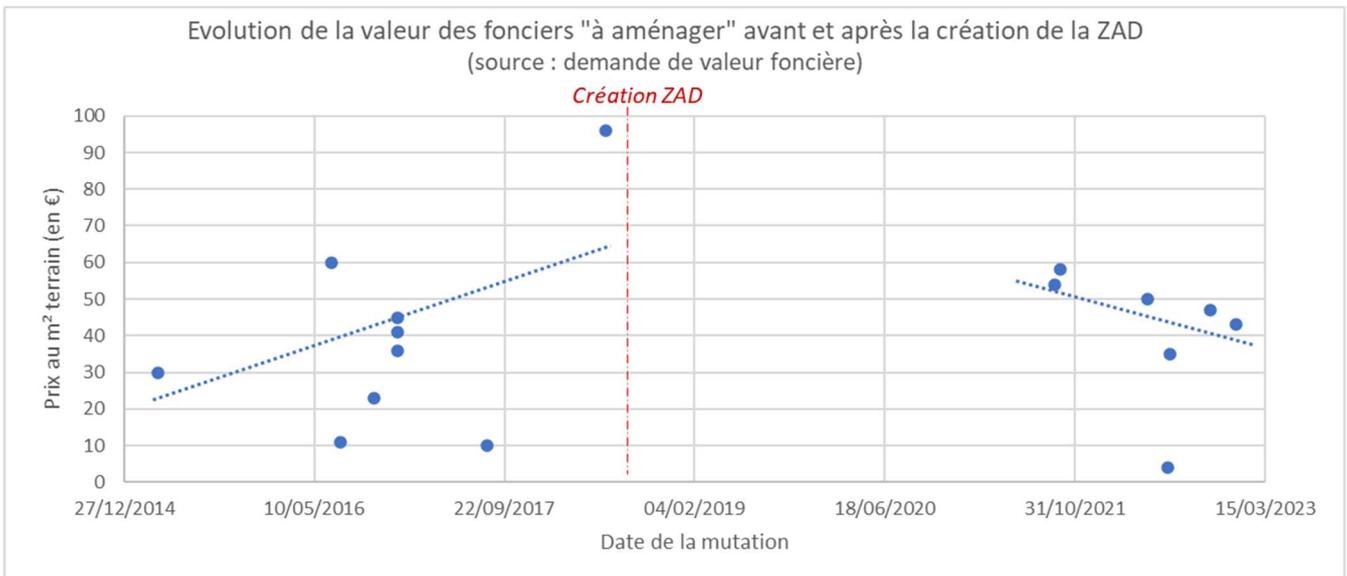




3/ Evolution de la valeur des fonciers « à aménager » avant et après création la Z.A.D.

Le graphique qui suit permet de comparer les tendances d'évolution de la valeur des fonciers à aménager avant et après la création de la Z.A.D. On peut clairement constater l'effet régulateur de la Z.A.D. sur le niveau des valeurs foncières à partir de 2018.

Il convient également de relever que la création de la Z.A.D. a permis de faire baisser la pression foncière sur le territoire de l'O.I.M. Aéroport, avec un arrêt des transactions foncières entre fin 2018 et fin 2019. Cette période d'accalmie du marché a notamment permis aux collectivités de mieux dialoguer avec les propriétaires fonciers et porteurs de projet.



4/ Comparaison par secteur de projet de la valeur des fonciers « à aménager » avant et après création la Z.A.D.

Les deux tableaux ci-après permettent de comparer les valeurs foncières selon les différents périmètres de projet, avant et après création de la Z.A.D. On y retrouve les tendances décrites ci-avant, avec une légère baisse de la valeur des fonciers à aménager et une légère hausse de la valeur des fonciers prêts à bâtir depuis la création de la Z.A.D.

Prix médian par m² terrain après création de la ZAD (2018-2023) (84 = valeur en € / (1) = nombre de transaction)		
Médiane de Prix_m2ter	Foncier à aménager	Foncier prêt à bâtir
Secteur Aéroport Nord Ouest		84 (1)
Secteur de Beaudésert	47 (3)	
Secteur des Boucheries	54 (3)	120 (43)
Secteur des Circuits		
Secteur des Deux Poteaux	50 (1)	
Secteur Kennedy		180 (5)
Secteur Roland Garros	35 (1)	
Tous secteurs	48,5 (8)	121 (48)

Source : données "demande de valeur foncière"

Prix médian par m² terrain avant création de la ZAD (2017-2018) (53 = valeur en € / (2) = nombre de transaction)		
Médiane de Prix_m2ter	Foncier à aménager	Foncier prêt à bâtir
Secteur Aéroport Nord Ouest		
Secteur de Beaudésert		81,5 (2)
Secteur des Boucheries	53 (2)	
Secteur des Circuits		50 (1)
Secteur des Deux Poteaux		
Secteur Kennedy		147 (1)
Secteur Roland Garros		120,5 (2)
Tous secteurs	53 (2)	97,5 (6)

Source : données "demande de valeur foncière"