



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2023/084

**OBJET : EXTENSION DE LA TECHNOPOLE : LANCEMENT DU
PROJET ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL**

Nombre de Conseillers en exercice : 45

Nombre de Conseillers présents : 32

Nombre de Conseillers présents et représentés : 43

Quorum : 23

Date de convocation : 5 mai 2023

Date d'affichage de la convocation au siège : 5 mai 2023

Secrétaire de séance : Bruno CLÉMENT

Le 11 mai de l'année deux mille vingt-trois à 18h30

à Martillac – Salle du conseil

Séance en présentiel exclusivement

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Montesquieu, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Bernard FATH.

La séance est ouverte.

Les procès-verbaux des 23 mars, 4 et 12 avril sont adoptés à l'unanimité.

NOM Prénom	Présents*	Excusés, procuration à	NOM Prénom	Présents*	Excusés, procuration à
FATH Bernard (Président)	P		TALABOT Martine (Maire)	P	
BARRÈRE Philippe (Maire)	E	Mme LAGARDE	CLAIR Jean-Georges (Maire)	P	
GAZEAU Francis (Maire)	P		PÉREZ Gracia (Maire)	P	
DUFRANC Michel (Maire)	P		BARBAN Laurent (Maire)	P	
CLAVERIE Dominique (Maire)	P		TAMARELLE Christian (Maire)	P	
BOURGADE Laurence (Maire)	P		BURTIN-DAUZAN Nathalie (Maire)	P	
CLÉMENT Bruno (Maire)	P		BONNETOT Aurore	P	
DUMESNIL Mickaël	E	Mme TALABOT	GILLET Jean-Paul	P	
LAGARDE Valérie	P		LABASTHE Anne-Marie	P	
CAUSSÉ Anne-Marie	E	M. CLAIR	MOUCLIER Jean-François	A	
COUBRA Lionel	A		PERPIGNAA GOULARD Véronique	P	
BOURROUSSE Michèle	P		PRÉVOTEAU Marie-Louise	E	Mme PERPIGNAA GOULARD
GACHET Christian	P		VIGUIER Marie	P	
MÉRIAU Stéphane	P		LIBREAU Micheline	P	
MONGE Jean-Claude	P		SIDAQUI Alain	P	
SAUNIER Catherine	E	Mme BOURROUSSE	CHEVALIER Bernard	P	
DURAND François	P		SABY Nadia	E	M. CHEVALIER
LEMIRE Jean-André	P		HEINTZ Jean-Marc	P	
BOURRIER Sylviane	P		BÉTENCOURT Catherine	E	Mme BURTIN-DAUZAN
LAFFARGUE Alexandre	P		BORDELAIS Jean-François	P	
MARTINEZ Corinne	E	M. FATH	FAURE Christian	E	M. LEMIRE
SOUBELET Véronique	E	M. DUFRANC	GIRAudeau Isabelle	E	M. CLÉMENT
AULANIER Benoist	P				

* P = Présent / E = Excusé, procuration à. / A = Absent



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2023/084

**OBJET : EXTENSION DE LA TECHNOPOLE : LANCEMENT DU
PROJET ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL**

Vu les statuts de la CCM et notamment son article 3-1-1 sur les actions de développement économique et la compétence communautaire « création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité »

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2004/23 du 9 avril 2004 définissant les modalités d'aménagement et de commercialisation du Site Montesquieu,

Vu l'avis de la Commission Développement économique du 1^{er} mars 2023,

Vu les plans ci-après annexés,

Considérant l'avis favorable du Bureau,

EXPOSE

Le site de la Technopole Bordeaux Montesquieu est un véritable atout et joue un rôle central dans la politique de développement économique de la CCM.

En concentrant autour d'une stratégie de filières pertinente des entreprises à haute valeur ajoutée, la Technopole permet aujourd'hui de faire rayonner le territoire et d'en soutenir l'attractivité et l'emploi. Elle contribue également à positionner la CCM comme un territoire d'innovation tourné vers l'avenir.

Afin de poursuivre ce développement et au regard de l'absence de foncier économique restant disponible, un projet d'extension de la Technopole sur sa frange Nord est à engager avec le lancement des phases d'études techniques et environnementales.

En effet, dans un contexte qui impose de concilier aménagement économique et sobriété foncière, il paraît pertinent d'appuyer le développement du territoire sur le renforcement des sites économiques existants plutôt que d'engager une consommation foncière non maîtrisée et dispersée sur une multiplicité de sites.

Le périmètre du projet d'extension représente une surface totale de 18 hectares zonée en Uy (zone d'accueil des activités économiques) au PLU de la commune de Martillac ; les terrains sont sous maîtrise foncière de la communauté de communes.

CONTEXTE ET ENJEUX DU PROJET

Le projet d'extension Nord de la Technopole présente un caractère d'intérêt général communautaire manifeste qui justifie d'en faire une priorité stratégique de la CCM, et ce pour de multiples raisons :

1. Une continuité stratégique de l'aménagement économique déployé depuis 20 ans sur le territoire qui prend en compte les enjeux actuels de sobriété foncière,
2. Une stratégie de filières pertinente, tournée vers l'innovation et la création de valeur ajoutée et cohérente avec les objectifs nationaux de relocalisation industrielle,
3. Une qualité de services aux entreprises et salariés importante et en cours de renforcement (mobilité, restauration, centre de ressources...)
4. Un appui sur les infrastructures existantes qui ont fait l'objet d'un investissement public (piste cyclable d'accès à la Technopole depuis le réseau départemental cyclable existant, projet de giratoire de desserte du site, assainissement des eaux pluviales et des eaux usées, sécurisation de la circulation interne, rénovation complète de l'éclairage public)
5. L'existence de nombreuses études techniques et environnementales précédemment réalisées sur le site,
6. Un développement de la zone qui bénéficie aux communes membres de la CCM par les produits fiscaux engendrés



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2023/084

OBJET : EXTENSION DE LA TECHNOPOLE : LANCEMENT DU PROJET ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL

1. Une continuité stratégique de l'aménagement économique déployé depuis 20 ans sur le territoire qui prend en compte les enjeux actuels de sobriété foncière

Initiée dans les années 1980 par le département de Gironde et transférée à la communauté de communes au début des années 2000, la Technopole Bordeaux Montesquieu a connu 3 phases de développement :

- une première phase en 1989 avec la SEM Bordeaux Technopolis,
- une seconde phase en 2003 avec le Conseil Général de la Gironde,
- une troisième phase en 2006 par la CCM,
- le projet d'extension Nord constituera une 4ème phase de travaux sur des terrains sous maîtrise foncière CCM.

La Technopole est inscrite au sein du schéma de cohérence territoriale (ScoT) de l'aire urbaine de la métropole bordelaise. Elle contribue à l'objectif de structurer un réseau de pôles économiques d'excellence métropolitains.

Le périmètre du projet d'extension représente une surface totale de 18 hectares sur la commune de Martillac, 45 hectares aménagés sur les premières phases. Pour mémoire, le périmètre de la zone aménageable a évolué au fil du temps. Pour mémoire, initialement étendu sur 350 hectares, le zonage a été réduit après concertation avec les acteurs du monde viticole lorsque la CCM a pris en charge le dossier.

L'extension sera réalisée avec un souci de prise en compte des enjeux de sobriété foncière et de préservation de l'environnement, notamment en s'appuyant sur les infrastructures déjà existantes sur la zone actuelle.

Par ailleurs, l'opération d'aménagement de la partie Nord de la Technopole sera également l'occasion de procéder à divers travaux de revalorisation et d'harmonisation des installations existantes (voirie, circulations douces, signalétique, intégration paysagère, mobilier urbain etc.) dans une logique de revalorisation de la zone actuelle.

2. Une stratégie de filières pertinente, tournée vers l'innovation et la création de valeur ajoutée cohérente avec les objectifs nationaux de relocalisation industrielle

La Technopole Bordeaux Montesquieu est le support d'une stratégie de développement économique structurée autour de l'accueil d'entreprises technologiques des filières suivantes :

- biotechnologies et sciences du vivant
- viti-viniculture,
- éco-technologies,
- numérique et sciences de l'ingénieur.

Depuis la gestion et l'aménagement de la Technopole par la CCM, le nombre d'entreprises implantées n'a cessé de croître de manière constante, même si cette évolution est aujourd'hui limitée par le manque de foncier disponible. De 93 en 2011, le nombre d'établissements basés sur la Technopole est passé à 167 en 2016 pour atteindre 190 en 2022.

Ce positionnement économique reste pertinent dans le contexte actuel marqué par la volonté nationale et régionale de renforcer la présence de l'industrie, en particulier pharmaceutique, sur le territoire suite aux conséquences de la crise liée au COVID.

Plusieurs entreprises actuellement présentes sur le site ont manifesté leur intérêt pour se développer sur la partie Nord lorsqu'elle sera aménagée. A titre d'exemple, l'entreprise Merck, premier employeur de la Technopole et actuellement en fort développement, envisage une nouvelle phase d'expansion à moyen terme et souhaiterait l'acquisition de 3 hectares.

De manière générale, l'installation de nouvelles activités sur la Technopôle entraînera la création d'emplois directs sur la zone mais aussi la création d'emplois indirects liés aux besoins des entreprises et de leurs employés (services, restauration, commerce, etc.) que ce soit sur la commune d'implantation ou sur les communes proches.



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° 2023/084

**OBJET : EXTENSION DE LA TECHNOPOLE : LANCEMENT DU
PROJET ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL**

3. Une qualité de services aux entreprises et salariés importante et en cours de renforcement (mobilité, restauration, centre de ressources...)

Désormais, l'attractivité des entreprises et de leurs salariés repose de plus en plus, en complément de l'offre foncière, sur des aspects qualitatifs, liés au cadre de vie et de travail et aux offres de services proposés par les territoires.

A cet égard, le site de la Technopole bénéficie déjà non seulement d'un cadre de travail privilégié, entre vignobles et forêts, mais aussi d'une offre de services importante :

- location de salles de réunions et autres services associés à la présence du Centre de Ressources,
- accompagnement des entreprises dans leur parcours résidentiel notamment via une offre d'incubateur, pépinière et hôtel d'entreprises,
- animations économiques (petits déjeuners thématiques, réunion des chefs d'entreprises, etc.),
- services d'innovation d'Eurêkapôle et de prototypage rapide du fablab Eurekafab,
- offre de restauration sur site (actuellement assurée par la présence de « food trucks »),
- plan de mobilité inter-entreprises co-construit avec les entreprises, avec un plan d'action adopté au conseil communautaire de septembre 2022.

La restauration et la mobilité sont les deux principales préoccupations exprimées par les entreprises du site. Ces deux thématiques font actuellement l'objet de projets concrets qui permettront à court terme de renforcer encore le niveau de service offert :

- projet de création d'une ligne supplémentaire de transport en commun régulière entre la technopole et la gare de Saint Médard d'Eyrans, dans le cadre de la nouvelle stratégie mobilité de la CCM,
- projet de création, par un porteur de projet privé, d'un restaurant d'entreprises en entrée de la Technopole.

4. Un appui sur les infrastructures existantes qui ont fait l'objet d'un investissement public (piste cyclable, rond-point, assainissement...)

D'importants travaux ont d'ores et déjà été réalisés ou en cours de finalisation sur l'ensemble des infrastructures :

- la livraison en 2022 d'une piste cyclable de 900 m raccordant la Technopole au réseau cyclable départemental existant en provenance de Léognan ou de Martillac,
- la rénovation complète du parc d'éclairage public du site avec des petites extensions en tout LED pour le pilotage et la sobriété énergétique,
- des travaux de sécurisation et d'apaisement de la circulation avec des poses de ralentisseurs, de passages piétons, l'aménagement des entrées de giratoires internes,
- la réhabilitation complète du réseau d'eaux pluviales et des installations de relevage des eaux suite aux inondations de mai 2020,
- l'anticipation des besoins à venir dans le cadre du projet d'extension pour les installations d'eaux pluviales et d'eaux usées.

5. L'existence de nombreuses études techniques et environnementales précédemment réalisées sur le site

Ces études ont été menées pour engager de manière pré-opérationnelle les études de maîtrise d'œuvre à venir dans le cadre du projet d'extension Nord :

- une étude IDE de septembre 2017 relative au projet de défrichement avec des éléments faunistiques, floristiques et sur les milieux présents sur le site,
- une étude SOCAMA eau et assainissement de décembre 2019 sur les prescriptions techniques et besoins à prendre en compte dans le cadre du projet d'extension,
- une étude pré-opérationnelle du CERAG du contexte environnemental de avril 2020



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2023/084

**OBJET : EXTENSION DE LA TECHNOPOLE : LANCEMENT DU
PROJET ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL**

6. Un développement de la zone qui bénéficie aux communes membres de la CCM par les produits fiscaux engendrés

Le développement d'activités sur le site de la Technopôle sera mécaniquement générateur de produits fiscaux avec d'une part des rentrées directes et ponctuelles pour la commune d'implantation (Martillac) au titre de la taxe d'aménagement et d'autre part des rentrées régulières partagées entre la commune de Martillac et la CCM au titre de la taxe foncière.

Concernant la taxe d'aménagement, la recette liée au projet d'extension ne peut être précisément évaluée du fait de l'incertitude quant à l'étendue, la nature et la période de réalisation des opérations d'aménagement, mais elle sera nécessairement conséquente. En effet, à titre de comparaison, l'ensemble des 67 146m² de bâtiments construits dans la zone a rapporté une recette fiscale qui peut être estimée à environ 2 millions d'euros depuis la création de la zone.

Concernant la taxe foncière sur le bâti, il est rappelé que pour l'ensemble de la Technopôle, la commune de Martillac a perçu 543 559€ pour l'année 2021 et 613 203€ pour l'année 2022. Quant à la CCM, les recettes s'élèvent à 18 846€ pour 2021 et 20 057€ pour 2022. Ces montants démontrent le poids considérable que représente la Technopôle dans l'apport aux finances publiques locales.

Enfin, il convient de prendre en compte les recettes pour la CCM liées à la commercialisation du foncier aménagé. Le prix de vente particulièrement attractif actuellement pratiqué (35€/m²) sera à réévaluer au regard des prix pratiqués pour les zones d'activités du secteur (sur la CCM et territoires environnants), notamment dans l'objectif d'équilibrer financièrement l'opération.

Ainsi, à travers le projet stratégique d'extension de la Technopole Bordeaux Montesquieu, la CCM entend jouer pleinement son rôle d'aménageur économique du territoire dans une logique d'investisseur avisé de long terme.

DÉROULÉ OPÉRATIONNEL ET CALENDRIER DU PROJET

Suite à la validation par les élus référents des cahiers des charges, les consultations d'entreprises vont être lancées courant mai pour désigner des maîtrises d'œuvre techniques et environnementales pour mener à bien le projet. Ces études vont se dérouler pendant plusieurs mois avec le calendrier prévisionnel suivant :

- consultation et désignation des équipes de maîtrise d'œuvre : juillet 2023
- études environnementales:12 mois à compter de juillet 2023
- dépôt dossier autorisation environnementale : septembre 2024
- instruction dossier autorisation environnementale : 12 mois à compter de septembre 2024
- arrêté autorisation environnementale attendu en octobre 2025
- lancement consultation travaux en novembre 2025
- début estimatif des travaux : 1^{er} trimestre 2026

L'estimation financière globale du projet comprenant les acquisitions foncières (rachat par le budget principal au budget annexe des terrains propriété de la CCM), les maîtrises d'œuvre de l'opération et le coût des travaux est aujourd'hui de 6 760 000€.



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

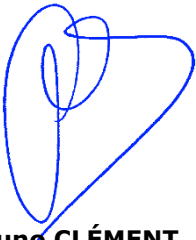
N°2023/084

**OBJET : EXTENSION DE LA TECHNOPOLE : LANCEMENT DU
PROJET ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL**

Le Conseil Communautaire à l'unanimité :


- Approuve le lancement de projet d'extension Nord de la Technopole,
- Autorise le Président à mettre en œuvre toutes les actions et démarches nécessaires au bon déroulement de ce projet.

Fait à Martillac, le 11 mai 2023



Bruno CLÉMENT
Secrétaire de séance

Signé électroniquement par : Bruno Clément
Date de signature : 17/05/2023
Qualité : Parapheur CC Montesquieu - Secrétaire de séance



Bernard FATH
Président de la Communauté de
communes de Montesquieu

Signé électroniquement par : Bernard Fath
Date de signature : 22/05/2023
Qualité : Parapheur President Montesquieu