

Certifié conforme à l'acte transmis au contrôle de légalité



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 21 mars 2013

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : Mme KOENDERS et M. MELOTTE

Convocation envoyée le 14 mars 2013

Publié le 22 mars 2013

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 86

Nombre de présents participant au vote : 71

Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de procurations : 12

SCRUTIN : POUR : 83

ABSTENTION : 0 CONTRE : 0 NE SE PRONONCE PAS : 0

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Alain MILLOT	M. Michel ROTGER
M. Pierre PRIBETICH	M. Joël MEKHANTAR	M. François NOWOTNY
M. Gilbert MENUET	M. Christophe BERTHIER	Mme Christine MASSU
Mme Colette POPARD	Mme Anne DILLENSEGER	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. Rémi DETANG	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Michel FORQUET
M. Jean-Patrick MASSON	M. Georges MAGLICA	M. Claude PICARD
M. José ALMEIDA	Mme Christine DURNERIN	M. Gaston FOUCHERES
M. Jean-François DODET	Mme Nelly METGE	M. Pierre PETITJEAN
M. François DESEILLE	Mme Elisabeth BIOT	M. Nicolas BOURNY
M. Patrick CHAPUIS	Mme Christine MARTIN	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Michel JULIEN	Mme Nathalie KOENDERS	M. Philippe GUYARD
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Gérard DUPIRE	M. Alain MARCHAND	M. Gilles MATHEY
M. Jean-François GONDELLIER	M. Mohammed IZIMER	Mme Françoise EHRE
Mme Catherine HERVIEU	Mme Hélène ROY	M. Patrick BAUDEMONT
M. François-André ALLAERT	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	Mme Geneviève BILLAUT
M. Jean-Claude DOUHAI	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Murat BAYAM
M. Jean-Paul HESSE	M. Jean-Yves PIAN	M. Michel BACHELARD
Mme Badiaâ MASLOUHI	Mme Stéphanie MODDE	M. Philippe BELLEVILLE
M. Yves BERTELOOT	M. Philippe CARBONNEL	Mme Noëlle CABBILLARD
M. Patrick MOREAU	M. Alain LINGER	M. Jean DUBUET
M. Dominique GRIMPRET	M. Franck MELOTTE	M. Patrick ORSOLA
M. Didier MARTIN	M. Louis LAURENT	Mme Michèle CHALLAUX
M. Jean-Pierre SOUMIER		Mme Françoise VANNIER-PETIT.

Membres absents :

Mme Myriam BERNARD	M. Jean ESMONIN pouvoir à M. Louis LAURENT
M. Rémi DELATTE	M. Laurent GRANDGUILLAUME pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
M. Gilles TRAHARD	M. André GERVAIS pouvoir à M. Michel JULIEN
	M. Benoît BORDAT pouvoir à M. Georges MAGLICA
	M. Philippe DELVALEE pouvoir à Mme Stéphanie MODDE
	Mme Elizabeth REVEL pouvoir à M. François DESEILLE
	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Gérard DUPIRE
	M. Roland PONSAA pouvoir à Mme Anne DILLENSEGER
	Mme Louise BORSATO pouvoir à M. Michel ROTGER
	Mme Claude DARCIAUX pouvoir à M. José ALMEIDA
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE
	M. Norbert CHEVIGNY pouvoir à M. Philippe BELLEVILLE.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**Technopôle Agro-Environnement AgrOnov - Permis de construire - Programme de réhabilitation des bâtiments et des serres**

La communauté de l'agglomération dijonnaise, en partenariat avec le Conseil régional de Bourgogne et le Conseil général de Côte d'Or, porte l'ambition de développer un Technopôle Agro-Environnement, dénommé agrOnov, centré sur l'agriculture à haute valeur environnementale, sur l'ancien site de recherche de l'INRA à Bretenière.

Pour mémoire, l'engagement financier des partenaires de l'opération est formalisé au travers d'un accord cadre dans lequel chaque partenaire a défini les modalités de son soutien à la mise en œuvre et au financement de l'opération.

Par délibération en date du 21 avril 2011, le Grand Dijon a décidé de mettre en œuvre ce projet en confiant à la SPLAAD (Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise) la réalisation de l'opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 16 mai 2011.

Par avenant à cette dernière, délibéré le 16 février 2012 et signé 24 avril 2012, le Grand Dijon élargit les missions de la SPLAAD à l'opération de réhabilitation des bâtiments A & B, de construction d'une chaufferie bois, de développement d'une offre de serres cohérente et enfin de l'étude d'un dispositif permettant lors de l'achèvement des travaux de mettre en œuvre le portage immobilier des bâtiments et leur gestion patrimoniale.

C'est une opération de réhabilitation communément qualifiée « d'opération tiroir ». En effet, à ce jour, le bâtiment A et les serres d'expérimentation sont occupés par des entreprises et/ou organismes du secteur de l'agroenvironnement. Les bâtiments A & B, d'une Surface Plancher d'environ 2 000 m² chacun, seront réhabilités successivement selon les normes du label BBC.

La SPLAAD a procédé dans un 1^{er} temps au choix d'un programmiste, Filigrane Programmation, chargé de recenser les besoins et les exigences d'un certain nombre d'entreprises et d'organismes identifiés, de les analyser et d'établir un programme technique détaillé de l'opération dont l'objectif est de fournir au maître d'œuvre les éléments de contenu nécessaires à la réhabilitation des bâtiments en vue d'y installer un pôle d'accueil d'entreprises en agroenvironnement.

La SPLAAD a ensuite procédé au choix du maître d'œuvre de la réhabilitation, le groupement TRIA et Archimen pour mener les différentes études préalables et construire un programme de réhabilitation en vue du dépôt du Permis de construire en avril 2013.

Pour mémoire, les locaux demandés sont des bureaux et des laboratoires qui devront répondre aux besoins des entreprises aux différents stades de leur développement, qu'il s'agisse de start-up en incubation, en pépinière d'entreprises ou de prestataires de services en hôtel d'entreprises ou dans leurs propres installations. Des locaux seront mutualisés à l'ensemble du site (réunion, pause, laverie, chambres climatiques, ...).

Les travaux concerneront l'ensemble des démolitions intérieures, de désamiantage et de déposes de l'ensemble des équipements intérieurs. Les menuiseries extérieures seront remplacées, des protections solaires extérieures seront mises en place, la toiture sera isolée et les façades extérieures seront habillées d'un parement bois. Enfin seront réalisés les aménagements intérieurs des locaux d'accueil et mutualisés ainsi que les aménagements techniques comme les installations électriques, téléphoniques et informatiques, les sanitaires et la ventilation.

Une extension neuve sera réalisée pour marquer le hall d'accueil des bâtiments. Sur trois niveaux, cette extension aura une emprise au sol d'environ 40 m².

En accompagnement de la réhabilitation du bâtiment B, une chaufferie bois sera développée, conformément aux préconisations de l'étude de desserte énergétique.

A l'issue de la réhabilitation du bâtiment B, les entreprises actuellement présentes au sein du bâtiment A seront transférées. Le programme de réhabilitation du bâtiment A est identique à celui du bâtiment B.

Pour parfaitement répondre aux besoins d'expérimentation des entreprises, les cultures seront disponibles au plus près des lieux de recherche. Un renouvellement et une modernisation des serres déjà présentes sont prévus. Ces équipements, aujourd'hui très consommateurs en énergie, sont un enjeu clé de la bonne maîtrise des besoins en chauffage du site.

Le bilan de cette opération de réhabilitation est le suivant:

Nature des dépenses	Montant des dépenses	Recettes	
Foncier	0,675	Grand Dijon	1,15
Bâtiments A&B	5,150	Conseil régional de Bourgogne	2,645
Serres	0,750	FEDER	1,67
		Recettes*	1,11
TOTAL (en M€)	6,575		6,575

* Perception des loyers des conventions d'occupation précaire durant les travaux et vente du bâtiment réhabilité au Grand Dijon en fin d'opération)

Il vous est proposé de valider ce programme de réhabilitation proposé par la SPLAAD.

Vu l'avis de la Commission et du Bureau,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** le programme de réhabilitation des bâtiments et des serres du Technopôle Agro-Environnement AgrOnov proposé par la SPLAAD en vue du dépôt du Permis de construire en avril 2013 ;
- **d'autoriser** la SPLAAD à percevoir directement les subventions susceptibles d'être accordées pour le financement de l'opération ,
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer toutes pièces nécessaires à la bonne administration de ce dossier.

BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT

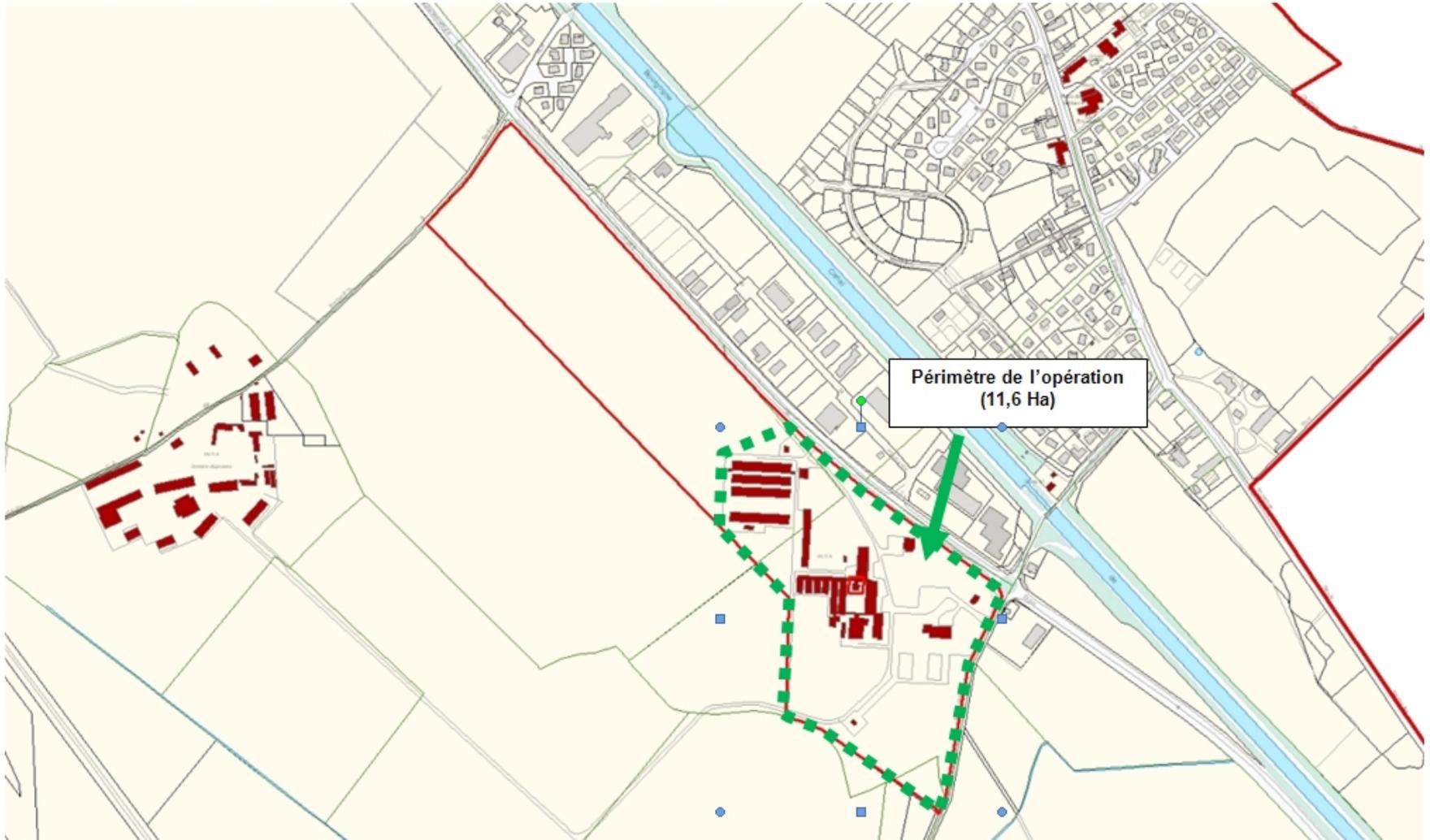
Commission DEVECO du 19 février 2013

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
D'AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

AMÉNAGEURS DURABLES



BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT PERIMETRE DE L'OPERATION



BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT OBJECTIFS



- **Développer un « cluster » spécialisé en agro environnement**

- ▶ **Avec les intentions suivantes :**
 - **Accompagner la promotion de projets économiques et scientifiques innovants par l'accueil d'entreprises et d'institutions œuvrant dans le champ du Technopôle (recherche publique et privée, startups ou plus grandes structures, etc.)**
 - **Faciliter la formation diplômante et continue liée à l'agroenvironnement, ainsi que les contacts et échanges entre la recherche et le monde agricole et industriel (développement de partenariats, études prospectives, etc.)**
 - **Créer un lieu d'élaboration de références et d'expérimentation en s'appuyant sur les hectares du site, les serres d'expérimentation et en partie sur les terrains agricoles disponibles à proximité (en liaison avec le domaine expérimental de l'INRA).**

BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT ACTIONS



- **Concession d'aménagement signée entre le GRAND DIJON et la SPLAAD en avril 2011**
 - **Réalisation des études préalables**
 - **Mise au point du Programme d'Aménagement :**
 - démolir les bâtiments désaffectés ;

 - assurer une viabilisation complète du site pour :
 - réaliser l'aménagement paysager du site et améliorer son accessibilité ;
 - permettre la réhabilitation des bâtiments au cœur du projet ;
 - accueillir un bâtiment de bureaux, un bâtiment de services et d'autres implantations liées à l'agro-environnement.

 - permettre la mutualisation de certains équipements (parking, ..)

- **Avenant n°1 à la Concession d'aménagement signée entre le GRAND DIJON et la SPLAAD en février 2012 pour l'opération de réhabilitation des bâtiments A et B :**
 - 4 000 m² de surface de plancher à réhabiliter en laboratoires et bureaux

 - Définition des besoins en serres

 - Gestion des conventions d'occupation en cours sur les bâtiments

**Afin d'offrir l'ensemble des moyens matériels pour assurer le bon développement
du Technopôle Agro Environnement**

BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT ETAT ACTUEL



BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT PROJET FUTUR



BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT PROGRAMME REHABILITATION



Phase 0

Etudes préalables

Audit énergétique et étude programmatique

Phase 1 – Bâtiment B

Démolitions intérieures, Désamiantage et de déposes de l'ensemble des équipements intérieurs.

Reprise complète de l'enveloppe du bâtiment : menuiseries extérieures, protections solaires, isolation et étanchéité de la toiture, façades extérieures.

Aménagements intérieurs des locaux d'accueil et mutualisés (sols, cloisons de distribution, peinture et revêtements muraux, agencements menuisés, faux-plafonds) ainsi que les aménagements techniques comme les installations électriques, téléphoniques et informatiques, les sanitaires, la ventilation (système double flux).

Cloisonnement de l'enveloppe extérieure et fluides en attentes pour les locaux dédiés à la location des entreprises afin de garantir une modularité optimale.

Extension neuve pour le hall d'accueil des bâtiments.

Chaufferie au bois.

BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT PROGRAMME REHABILITATION



Phase 2 – Bâtiment A

A l'issue de la réhabilitation du bâtiment B, les entreprises actuellement présentes au sein du bâtiment A seront transférées.

Le programme de réhabilitation du bâtiment A est identique à celui du bâtiment B.

Espaces de culture / Serres

Démolition de 4 chapelles existantes et d'une galerie technique.

Conservation provisoire en l'état des 2 grandes chapelles les plus proches du bâtiment B.

Construction neuve de 3 chapelles :

Deux chapelles de serres d'expérimentation de 200 m² chacune

Une chapelle de serres type S2 de 100 m²

De même, des terres agricoles seront proposées aux entreprises au sein même de l'opération, ou à proximité immédiate grâce à un accord avec l'INRA sur la mise à disposition de terrains.

BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT PROGRAMME REHABILITATION



BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT PROGRAMME REHABILITATION



Image en cours de définition susceptible d'évolutions

BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT OFFRE IMMOBILIERE



➤ Surfaces disponibles :

- **Bâtiment A** : 2 010 m² de Surface de Plancher / 1 540 m² de Surface Utile
- **Bâtiment B** : 1 770 m² de Surface de Plancher / 1 360 m² de Surface Utile

➤ Surfaces occupées à horizon début 2014 :

- **Bâtiment A** : 350 m² en RDC et R+1 par Welience
- **Bâtiment B** : 1 250 m² (Entreprises actuellement dans le bât A ou à venir)

**Une offre immobilière complète
de la pépinière et hôtel d'entreprises, à la construction neuve.**

BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT APPROCHE ECONOMIQUE



➤ Bilan aménagement :

Nature des dépenses	Montant des dépenses	Recettes	
		Foncier	0.24
Aménagement	2.710	Conseil régional de Bourgogne	0.55
		FEDER	0.8
		Recettes*	0.9
TOTAL	2.95		2.95

* dont la vente du foncier aux chambres d'agriculture pour 0,44 euros

➤ Bilan réhabilitation :

Nature des dépenses	Montant des dépenses	Recettes	
		Foncier	0.675
Bâtiments A et B	5.150	Conseil régional de Bourgogne	2.645
Serres	0.75	FEDER	1.67
		Recettes*	1.11
TOTAL	6.575		6.575

* Perception des loyers des conventions d'occupations précaire durant les travaux et vente du bâtiment réhabilité au Grand Dijon en fin d'opération.

BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT APPROCHE ECONOMIQUE – Bilan Aménagement

BRETENIERE
BILAN PREVISIONNEL
Valeurs au 08/06/12



➤ Bilan Aménagement :

POSTES	HT	TTC	%
1. RECETTES D'AMENAGEMENT			
1.1 RECETTES DE CESSION			
SP Construction Neuve : 10 000 m ² à 90 € HT	900 000,00	1 076 400,00	
Total foncier cessions	900 000,00	1 076 400,00	30,51%
1.2 SUBVENTIONS			
FEDER	800 000,00	800 000,00	27,12%
CRB	550 000,00	550 000,00	18,64%
Total subventions	1 350 000,00	1 350 000,00	45,76%
CESSION EQUIPEMENTS GENERAUX			
GRAND DIJON	700 000,00	837 200,00	
Total Cession Equipements Généraux	700 000,00	837 200,00	23,73%
TOTAL RECETTES AMENAGEMENT	2 950 000,00	3 263 600,00	100,00%
1. DEPENSES D'AMENAGEMENT			
1.1 ETUDES GENERALES			
Etudes	80 000,00	95 680,00	
Total études générales	80 000,00	95 680,00	3%
1.2 FONCIER ACQUISITIONS			
Foncier Grand Dijon (hors TAE)	240 750,00	240 750,00	
Total foncier acquisitions	240 750,00	240 750,00	8%
1.3 TRAVAUX			
Travaux VRD	1 400 000,00	1 674 400,00	
Démolitions	470 000,00	562 120,00	
Total travaux	1 870 000,00	2 236 520,00	63%
1.4 HONORAIRES			
Honoraires	200 000,00	239 200,00	
Total honoraires	200 000,00	239 200,00	7%
1.5 FRAIS FINANCIERS			
Frais financiers	100 000,00	100 000,00	
Total frais financiers	100 000,00	100 000,00	3%
1,6 FRAIS GENERAUX			
Honoraires acquisitions	2 407,50	2 407,50	
Honoraires études	90 000,00	90 000,00	
Honoraires réalisation	123 786,00	123 786,00	
Honoraires commercialisation	64 584,00	64 584,00	
Honoraires de liquidation	16 500,00	16 500,00	
Total frais généraux	297 277,50	297 277,50	10%
1.7 FRAIS ANNEXES			
Frais annexes	61 972,50	74 119,11	
Total frais annexes	61 972,50	74 119,11	2%
1.8 FRAIS DE COMMERCIALISATION - COMMUNICATION			
Frais de commercialisation / animation	60 000,00	71 760,00	
Frais de communication	40 000,00	47 840,00	
Total frais de commercialisation et communication	100 000,00	119 600,00	3%
Solde TVA		-139 546,61	
TOTAL DEPENSES AMENAGEMENT	2 950 000,00	3 263 600,00	100%
RÉSULTAT AMÉNAGEMENT	0,00	0,00	0%

BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT APPROCHE ECONOMIQUE – Bilan réhabilitation



➤ Bilan réhabilitation :

2. RECETTES CONSTRUCTION			
2.1 RECETTES DE CESSION			
Cession bâtiments réhabilités au GRAND DIJON	1 000 000,00	1 196 000,00	
Total Bâti cessions	1 000 000,00	1 196 000,00	15,21%
2.2 REMBOURSEMENT CHARGES			
Gestion provisoire des locataires durant travaux (remboursement charges)	110 000,00	131 560,00	
Total Bâti cessions	110 000,00	131 560,00	1,67%
2.3 SUBVENTIONS PROJET IMMOBILIER			
FEDER	1 670 000,00	1 670 000,00	25,40%
Region Bourgogne	2 645 000,00	2 645 000,00	40,23%
Total subventions	4 315 000,00	4 315 000,00	65,63%
2.4 AUTOFINANCEMENT			
Grand Dijon	1 150 000,00	1 150 000,00	
Total subventions	1 150 000,00	1 150 000,00	17,48%
TOTAL RECETTES CONSTRUCTION	6 575 000,00	6 792 560,00	100,00%
2. DEPENSES			
2.1 ETUDES GENERALES			
Etudes	100 000,00	119 600,00	
Total etudes	100 000,00	119 600,00	1,52%
2.2 FONCIER			
Foncier TAE	675 000,00	675 000,00	
Total foncier	675 000,00	675 000,00	10,27%
2.3 TRAVAUX REHABILITATION			
Gestion durant travaux	200 000,00	239 200,00	
Réhabilitation bâtiment A et B	3 700 000,00	4 425 200,00	
Offre Serres	700 000,00	837 200,00	
Total travaux	4 600 000,00	5 501 600,00	69,96%
2.4 HONORAIRES REHABILITATION			
Réhabilitation bâtiment A et B	259 000,00	309 764,00	
Offre Serres	49 000,00	58 604,00	
Total honoraires	308 000,00	368 368,00	4,68%
2.5 FRAIS FINANCIERS			
Frais financiers	200 000,00	200 000,00	
Total frais financiers	200 000,00	200 000,00	3,04%
2.6 FRAIS GENERAUX			
Honoraires maîtrise d'ouvrage	344 307,60	344 307,60	
Total frais généraux	344 307,60	344 307,60	5,24%
2.7 FRAIS ANNEXES			
Frais annexes et divers	347 692,40	415 840,11	
Total frais annexes	347 692,40	415 840,11	5,29%
Solde TVA		-832 155,71	
TOTAL DEPENSES CONSTRUCTION	6 575 000,00	6 792 560,00	100,00%
RÉSULTAT CONSTRUCTION	0,00	0,00	

BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT APPROCHE ECONOMIQUE – Bilan consolidé



➤ Bilan consolidé :

DEPENSES GLOBALES AMENAGEMENT ET REHABILITATION				€ HT	€ TTC
1 ETUDES GENERALES				180 000,00	215 280,00
2 FONCIER ACQUISITIONS				915 750,00	915 750,00
3 TRAVAUX				6 470 000,00	7 738 120,00
4 HONORAIRES				508 000,00	607 568,00
5 FRAIS FINANCIERS				300 000,00	300 000,00
6 FRAIS GENERAUX				641 585,10	641 585,10
7 FRAIS ANNEXES				409 664,90	489 959,22
8 FRAIS DE COMMERCIALISATION - COMMUNICATION				100 000,00	119 600,00
Solde TVA					-971 702,32
TOTAL DEPENSES				9 525 000,00	10 056 160,00
RECETTES				€ HT	€ TTC
1 CESSION DE CHARGES FONCIERES				900 000,00	1 076 400,00
2 CESSION BÂTIMENTS A et B REHABILITES				1 000 000,00	1 196 000,00
3 REMBOURSEMENT CHARGES (Occupants actuels durant les travaux)				110 000,00	131 560,00
TOTAL RECETTES PRIVES				2 010 000,00	2 403 960,00
SUBVENTION REGION				3 195 000,00	3 195 000,00
AUTOFINANCEMENT GRAND DIJON				1 850 000,00	1 987 200,00
TOTAL RECETTES PUBLIQUES				5 045 000,00	5 182 200,00
FINANCEMENT FEDER				2 470 000,00	2 470 000,00
TOTAL RECETTES FEDER				2 470 000,00	2 470 000,00
TOTAL GENERAL				9 525 000,00	10 056 160,00

BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT CALENDRIER



- | | |
|---|---------------------------------|
| ➤ Permis d'Aménager : | Novembre 2012 |
| ➤ Dossier loi sur l'eau : | Décembre 2012 |
| ➤ Choix des entreprises Travaux Démolition et VRD : | Mars 20123 |
| ➤ Dépôt Permis de Construire Réhabilitation : | 2 ^{ème} trimestre 2013 |
| ➤ Début Travaux d'Aménagement (Démolition puis VRD) : | 2 ^{ème} trimestre 2013 |
| ➤ Début travaux de Réhabilitation : | Septembre 2013 |
| ➤ Livraison réhabilitation bâtiment B et chaufferie : | Mars 2014 |
| ➤ Livraison réhabilitation bâtiment A et serres : | Mars 2015 |

BRETENIERE TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT





TECHNOPOLE AGRO ENVIRONNEMENT AGRONOV®

BRETENIERE (21)

PROGRAMME ET BILAN FINANCIER

Février 2013

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
D'AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

AMÉNAGEURS DURABLES

SOMMAIRE

DESCRIPTION DU PROJET..... 3

 1-Introduction..... 3

 2-Vision du Technopôle..... 4

 3-Stratégie de développement du technopôle..... 5

 4-Mise en œuvre du projet couplant approche opérationnelle et développement durable. 7

 5-Des réponses d’aménagements, pour une vitrine environnementale..... 9

 6-Projet de réhabilitation des bâtiments A et B et de développement des serres..... 15

 7-Pépinière, Hôtel d’entreprises, vente de terrains..... 17

LIEU DE REALISATION DU PROJET..... 19

CALENDRIER D’EXECUTION DU PROJET..... 20

PLAN D’AMENAGEMENT..... 21

PLAN MASSE DE LA REHABILITATION..... 22

BILAN FINANCIER..... 23

..... 23

..... 24

..... 25

DESCRIPTION DU PROJET

1- Introduction

Dans le domaine des sciences agronomiques, de l'alimentation et de l'environnement, Dijon possède un potentiel de recherche unique en France. Reconnu par le Ministère de l'Agriculture, le pôle dijonnais se place parmi les 7 pôles géographiques français de compétences en « Sciences et Technologies du Vivant et de l'Environnement » (STVE).

Baptisé GIS AGRALE (Groupement d'Intérêt Scientifique AGRiculture, ALimentation, Environnement), ce pôle réunit:

- l'Institut National de Recherche Agronomique (INRA) sur le thème national de l' « Agro-écologie de la parcelle cultivée »;
- AgroSup Dijon, un des premiers « Grand Etablissement » public de formation d'ingénieurs dans les domaines de l'agronomie et de l'alimentaire en France sous double tutelle du Ministère de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche et du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche;
- l'Université de Bourgogne;
- le Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS).

A cet important potentiel de recherche et d'enseignement supérieur s'ajoutent les structures de transfert de technologies suivantes:

- le Pôle de Compétitivité interrégional Bourgogne Franche Comté VITAGORA Goût-Nutrition- Santé. La structuration de l'amont de la filière agroalimentaire constitue l'un de ses 4 axes stratégiques de développement intitulé: « l'amélioration des matières premières agricoles pour une meilleure qualité nutritive et gustative des produits alimentaires »;
- WELIENCE Agro Environnement, un département d'uB Filiale, filiale de valorisation de la recherche et de transfert de technologies de l'Université de Bourgogne;
- la Plateforme d'Innovation Agro-Environnementale (PIAE) labellisée par l'Etat en 2010. Implantée sur le Technopôle Agro-Environnement agrOnov, elle est unique en France dans le domaine de l'Agro-Environnement. Elle renforce encore les actions du pôle de compétitivité et du TAE agrOnov en lui octroyant plus de moyens structurants (accès à des équipements scientifiques mutualisés, serres, locaux techniques, terres d'expérimentation, ...). Structurée en SAS, elle réunit l'ensemble des coopératives de Bourgogne Franche-Comté, les Chambre d'Agriculture, Welience Agro-Environnement, Invivo et Sofiproteol.

De plus, le secteur de l'agroenvironnement est confronté à deux défis majeurs:

- le premier d'ordre national avec la nécessité d'innover pour développer une nouvelle forme d'agriculture conciliant respect de l'environnement (Agriculture à Haute Performance Environnementale) et performance économique (au moins comparable à celle de l'agriculture conventionnelle), permettant l'élaboration de produits alimentaires de grand qualité. Préoccupations actuelles (Grenelle de l'Environnement) et futures.
- Le second d'ordre régional avec la montée en puissance de la filière agroalimentaire bourguignonne, s'affirmant comme levier majeur du développement économique. Le technopôle apparaît comme une structure de support de la politique de développement du territoire de la Bourgogne reposant sur l'innovation.

Fort de ce potentiel et face à ces enjeux porteurs, l'Etat (FEDER), le Grand Dijon, le Conseil Régional de Bourgogne et le Conseil Général de Côte-d'Or, ont décidé de développer un Technopôle Agro-Environnement (TAE) agrOnov centré sur l'Agriculture à Haute Valeur Environnementale et Economique, sur un terrain, ancien site de recherche de l'INRA à Bretenière, comprenant des immeubles de laboratoires et des serres.

En 2009, les collectivités et l'ensemble des acteurs liés au domaine de l'agroenvironnement créent l'Association Technopôle Agro-Environnement agrOnov, chargée de piloter le projet, d'en faire sa promotion et également d'animer le site. En effet, dans l'attente des travaux de réaménagement et de réhabilitation, plusieurs entreprises start-up sont déjà présentes dans des conditions provisoires.

2- Vision du Technopôle

Doté d'une image agronomique forte du fait de sa proximité immédiate avec le vaste domaine expérimental de l'INRA, le site aura pour vocation d'accompagner la promotion de projets économiques et scientifiques innovants en s'appuyant sur une démarche technopolitaine de rassemblement sur un même lieu des structures de transfert de technologies, de formation et d'entreprises.

Il sera au cœur du développement économique de l'agroenvironnement en lien avec la démarche de développement de l'innovation pilotée par la région Bourgogne au travers notamment de l'ERIE (Espace Régional de l'Innovation et de l'Entrepreneuriat). Il sera reconnu comme l'initiateur d'un pipeline d'innovations menant à des débouchés économiques importants, créant de l'emploi et mettant en valeur la Bourgogne Franche Comté aussi bien en France qu'à l'international.

Un lieu unique dédié à la mise au point de l'agriculture du futur avec pour ambition:

- de disposer de services d'accueil adaptés, de la présence d'un incubateur régional comme Premice favorisant la création de start-up, d'une pépinière d'entreprises, de la mutualisation des ressources mises à disposition par le Centre Régional de Transfert de Technologies en agroenvironnement (Welience AE) et le Domaine expérimental d'Epoisses de l'INRA;
- d'attirer les meilleurs talents compte tenu de la recherche de niveau international et de la formation d'excellence présentes localement. Il sera un lieu d'échanges et de valorisation des ressources entre la recherche, le monde agricole et industriel ;
- de mettre à disposition des entreprises, des installations et des équipements de pointe, aussi bien au niveau des serres d'expérimentation que de laboratoires. Un site remarquable qui, par ces avantages, attirera les chercheurs et les entreprises innovantes.

3- Stratégie de développement du technopôle

Le développement du technopôle passe par la mise en place d'éléments clés comme les installations d'accueil, les compétences et les services dispensés.

a- Installations et équipements

Les aménagements du technopôle devront répondre aux besoins des entreprises aux différents stades de leur développement, qu'il s'agisse de start-up en incubation, en pépinière d'entreprises ou de prestataires de services en hôtel d'entreprises ou dans leurs propres installations.

- Lieux d'expérimentation: chambres climatiques, serres, parcelles jardinées,...
- Laboratoires de pointe : vitrotechnique, biologie moléculaire, accès aux laboratoires de recherche publique en Bourgogne,
- Bureaux / Salles de réunion,
- Outils de communication : équipements audiovisuels, vitrine internet et outils d'accueil des start-up, centre de conférence...

b- Compétences

Les compétences en matière de recherche et d'enseignement et les moyens de développer les échanges sont essentiels pour le technopôle. Il s'agit de la diversité des compétences mobilisables au niveau régional, ou de coopération au niveau national et international.

- Formation d'excellence : GIS AGRALE, lycées agricoles, chambres d'agriculture;
- Recherche de niveau international : Pole d'expertise de la Grande Unité de Recherche « Agroécologie », partenariats nationaux et internationaux avec des universités et des technopôles proches de son champ d'activités (Leibniz, Lodi-Milan, Wageningen, Toulouse, ...);
- Valorisation des connaissances : journées scientifiques, ateliers d'échanges, colloques et conférences;
- Synergies public-privé : INRA Transfert (filiale de valorisation des innovations), PIAE, Welience AE.

c- Services

Ils devront être adaptés aux besoins des occupants en évitant de dupliquer des ressources.

- Pépinières : Accueil d'une antenne de l'incubateur régional
- Mutualisation des ressources :
 - Services administratifs et hôteliers : standard, secrétariat, outil de communication et logistique, location de salles de réunion, bureaux, restauration,...
 - Gestion et développement des connaissances : veille scientifique, études de marchés, propriété intellectuelle / brevets ;
- Welience Agro Environnement / PIAE : apport de contrats, prestations de services, partenariats économiques, ..

d- Deux structures de transfert de technologies disposant d'outils de R&D

Le succès du projet de technopôle repose aussi sur l'existence de deux structures citées plus haut (Welience Agro-Environnement et la PIAE) présentes sur le site.

4- Mise en œuvre du projet couplant approche opérationnelle et développement durable.

a- Opération d'aménagement du site

Par délibération en date du 21 avril 2011, le Grand Dijon a décidé de mettre en œuvre ce projet d'aménagement et de confier à la SPLAAD (Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise), en sa qualité d'aménageur et en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 16 mai 2011.

Dans ce cadre, la mission de la SPLAAD se déroule selon les étapes suivantes :

- ✗ Rachat du terrain au Grand Dijon
- ✗ Réalisation des études et travaux de démolition et d'aménagement des espaces extérieurs (voiries et réseaux divers) dans une logique de développement durable ;
- ✗ Cession des terrains pour la construction neuve de bâtiments nécessaires au développement du Technopôle Agro Environnement.

L'aménagement du site permettra à moyen terme d'accueillir 4 000 m² de bâtiments réhabilités et plus de 10 000 m² de bâtiments neufs. Ainsi, 300 à 500 emplois exogènes pourront être présents demain sur le Technopôle Agro Environnement, l'ambition d'agrOnov étant bien de conforter la lisibilité nationale de ce projet.

b- Opération de réhabilitation des bâtiments et des serres

Au regard des études préalables réalisées et des enjeux de l'opération, il s'avère que la réussite du projet nécessite un engagement plus fort de la collectivité et que la réhabilitation d'une partie des bâtiments existants et des serres s'engagent rapidement.

En effet, le travail mené pendant plus de 10 mois afin de trouver des porteurs de projets privés sur le volet réhabilitation et gestion des bâtiments constituant le cœur du Technopôle Agro Environnement n'a pas permis d'identifier un opérateur potentiel.

Aussi, par délibération en date du 16 février 2012, le Grand Dijon a décidé au travers d'un avenant à la concession d'aménagement, signé le 24/04/2012, de compléter les missions et la nature des tâches confiées à la SPLAAD en lui confiant l'opération de réhabilitation des bâtiments A et B existants, de mise en œuvre du portage immobilier des bâtiments et de leur gestion patrimoniale et de développement d'une offre de serres cohérente.

L'aménagement du site s'articule autour de quatre axes majeurs :

- La déconstruction des bâtiments n'ayant plus d'usage et la remise en état du site au regard de son usage futur.

- Le déploiement de nouveaux réseaux (électricité, gaz, ...) afin de proposer un raccordement de qualité aux bâtiments voués à être réhabilités, mais aussi afin d'être en capacité d'accueillir des bâtiments neufs pour permettre l'extension progressive du Technopôle Agro Environnement.

- La création de nouveaux espaces extérieurs (voirie, stationnement, espaces verts...) pour que la qualité fonctionnelle et paysagère du site soit à la hauteur des ambitions d'agrOnov. Un travail spécifique a été fait sur l'aspect durable de ces aménagements (choix des matériaux, gestion de la défense incendie...)

- La mise en place de préconisations pour les bâtiments présents et à venir sur le site en termes d'ambition architecturale et environnementale (Bâtiment BBC, gestion des eaux pluviales...).

Pour ce faire, une mission de suivi technique complet a été confiée à un groupement pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre (Paysage, Environnement, Voiries Réseaux Divers, Démolition...).

Ce travail a débuté par la réalisation d'un Diagnostic Environnemental Territorial, diagnostic qui a débouché conformément à la méthodologie de la SPLAAD à la mise en œuvre du Programme de Management de Développement Durable de l'opération. Ce PMDD réunit des cibles et objectifs allant au-delà des simples problématiques environnementales intégrant ainsi des thématiques telles que la mixité fonctionnelle de l'opération, la densité et les formes urbaines ou la qualité d'usage. Ce PMDD, socle du dossier de consultation des équipes d'urbanisme, réoriente aussi les Dossiers de Consultations Entreprises (DCE) et les Cahiers des Charges de Cession de Terrain (CCCT) des opérations.

Pour conforter cette expertise environnementale, diverses études ou diagnostics ont été réalisés :

- Diagnostic Environnemental Territorial.
- Diagnostic géotechnique.
- Diagnostic déchets.
- Etude de desserte énergétique du site.
- Réalisation d'un audit énergétique sur les bâtiments prévu à la réhabilitation.
- Étude de pollution des sols.

5- Des réponses d'aménagements, pour une vitrine environnementale

A- La densification du site

Le site actuel de la première tranche d'une surface de 7 Ha compte moins de 7 500 m² de surface construite ; après aménagement et construction de l'ensemble des projets immobiliers, la surface bâtie sera portée à environ 16 000 m² de SP, soit 2 fois plus (6 000 m² existants conservé et 10 000 m² de construction neuve « objectif »). Si la constructibilité maximale était atteinte (15 000 m² neufs), le site aurait alors une densité 3 fois supérieure. Les constructions neuves seront du type R+2 ou R+3, ce qui limitera les emprises nouvelles qui seront imperméabilisées.

Entre le travail réalisé sur les bâtiments et celui sur les espaces extérieurs (voiries, tennis,...) l'imperméabilisation du site ne progresse que de 900 m² passant d'une imperméabilisation actuelle de 1,53 ha à une imperméabilisation future de 1,62 ha.

B- La mobilité à l'échelle du projet

Accès au site et signalétique

L'accès du site est refondé selon deux principes : améliorer la sécurité sur la rue du Canal, mais aussi profiter de cette transformation pour repenser la signalétique du site. Le souhait est de garantir une perception nouvelle de ce site très fortement marqué par l'image de son ancien propriétaire.



Accès actuel au site

Desserte Interne

Une voirie interne vient structurer le Technopôle Agro Environnement. Cet axe fort offrira une desserte optimale des différentes fonctions du site. Son emprise sera volontairement limitée à 6 mètres de large. Contrairement à des pratiques largement répandues, la classe de trafic de la voirie a été justement dimensionnée et cela en adéquation avec les flux prévisionnels de véhicules (bus) qui ont été estimés à maximum 20 PL/jour, limitant ainsi la sur-utilisation de matières premières.

Afin de limiter l'usage de la voiture sur le site cette voirie structurant sera bordée d'un bâtiment de services, noyé dans la végétation, dont la programmation devra permettre de proposer une solution de restauration, des salles de réunions mutualisées, des offres de services liées aux spécificités des entreprises présentes...

Un premier bâtiment de construction neuve, d'environ 5 000 m² de SP, pourra venir s'installer le long de cet axe, en entrée du site.

L'ensemble de ce pôle services sera desservi par des voiries douces permettant de rejoindre l'ensemble des bâtiments du site.

Parking mutualisé

Son dimensionnement :

Dans une logique similaire, un parking mutualisé sera proposé au cœur du Technopôle Agro Environnement et est un des éléments forts du parti d'aménagement. Son dimensionnement tient compte de plusieurs facteurs :

- Du nombre d'emplois potentiel du site estimé entre 300 et 500 personnes. Soit entre 260 et 400 personnes présentes simultanément sur le site (ratio de 80% de personnes présentes dans l'entreprise, cela en tenant compte des congés, maladie, RTT, ...).
- De l'éloignement du site de transports en commun :

1 km du TER qui ne dessert le site qu'une fois par heure au départ comme à l'arrivée.

Une desserte Bus qui se fait dont le temps est compris entre 52 et 55 minutes en fonction des horaires + marche à pied.

- De la volonté de développer des systèmes alternatifs à la voiture carbonés :

Covoiture (places réservées au plus près des entreprises).

15 places permettant l'accès à des bornes de recharge véhicules électriques.

Des vélos des carrousels sécurisés seront installés sur le site ; une réflexion sera menée pour en installer en proximité de la gare TER.

En tenant compte des éléments précités, 150 places de parking seront aménagées de manière définitive, dans un premier temps, soit un ratio maxi d'une place pour deux employés et mini d'une place pour trois employés. Ces chiffres étant relativement ambitieux eu égard au site et à son accessibilité, une zone de stationnement aménagée de manière succincte permettra de répondre à des besoins induits par des événements plus ponctuels (Assemblée générale, colloques, ...).

Cette zone permettra d'accueillir une centaine de véhicules soit un ratio qui reste inférieur à une place par personne avec des ratios compris entre 0.9 et 0.6 place par personne soit entre 10 et 40 % de mobilité alternative sur le site.

Son traitement

Celui-ci doit répondre à un enjeu important de représentativité, tout en restant bon marché quant à ses coûts de mise en œuvre et d'entretien.

Afin d'aboutir à cet objectif, le parking prend forme autour de trois éléments fondateurs :

- Une trame paysagère qualitative, avec la présence de noues végétales entre les places et la plantation d'arbres de haute tige.



- Un choix des matériaux de sol guidé par deux principes : garantir une perméabilité du sol et être adapté à la fréquence d'usage. Ainsi, le parking verra différents types de traitements proposés, en fonction de la situation et de l'usage des différentes parties du parking.



Le parking mutualisé est au cœur du développement durable, permettant ainsi de réduire le nombre de places globales du projet (foisonnement), de limiter l'imperméabilisation des sols, et de proposer des services communs aux entreprises (bornes de recharge de véhicules électrique...)



Plan de principe d'aménagement

C- Biodiversité

Bien que le site s'inscrive naturellement dans un secteur rural à priori plus favorable au développement de la Biodiversité, nous avons souhaité effectuer un travail spécifique lié au périmètre d'aménagement sur cette question.

Nous abordons le sujet sous quatre (cinq) angles :

- Le maintien au maximum des essences nobles du site et des pelouses existantes, cela passe entre autre par la conservation de l'alignement boisé d'une vingtaine de chênes devant les bâtiments A, B et C.
- La réintroduction d'arbres de hautes tiges sur le parking et le long de la voirie principale créée.
- Utiliser les aménagements de gestion des eaux pluviales comme des vecteurs de la biodiversité. Afin de faire remplir aux systèmes de gestion hydraulique une fonction

conservatoire de la biodiversité, il est fait le choix de généraliser les systèmes de noues paysagères recherchant et aboutissant ainsi à un aménagement « zéro tuyau ». Ces dispositifs permettent ainsi d'acheminer les eaux pluviales jusqu'à deux bassins tampons avant rejet dans le milieu naturel.



- Chez certains mammifères, la vie s'effectue de façon nocturne, une bonne maîtrise de l'éclairage due aux activités humaines doit permettre d'en limiter l'impact.

D- Eclairage

La SPLAAD a finalisé un schéma directeur des environnements lumineux dont l'objectif est de donner une **identité nocturne** aux nouveaux aménagements qu'elle développe.

La conception des éclairages des espaces publics et collectifs est ainsi basée sur quatre aspects :

1. Confort et sécurité pour les usagers de ces espaces (véhicules et piétons).
2. Intégration dans le parti d'aménagement, et notamment dans les trames végétales prévues.
3. Respect des principes d'aménagement qui ont présidé à la conception de la zone.
4. Simplicité et uniformité des luminaires, pour faciliter la maintenance et respecter l'unité esthétique du site.

Et repose sur les principes de prise en compte du confort visuel, de la maîtrise de l'énergie et de la sécurité des usagers conformément aux têtes de chapitre de la charte de gestion des espaces lumineux des EPLaad :

- Hauteur de feux et inter-distances de proximité (sécurité).
- Maîtrise des directions de flux (défilement, confort visuel).
- Maîtrise de la consommation.
- Maîtrise de la gestion globale du temps de fonctionnement.

- Qualité de la lumière pour favoriser la reconnaissance immédiate de l'environnement et des teintes (indice de rendu des couleurs, valorisation des aménagements).

E- Réseaux

En ce qui concerne les réseaux, un remaillage du site est prévu afin de garantir une desserte de l'ensemble du Technopôle Agro Environnement (**Electricité, gaz, eau potable, assainissement eau usée**).

La gestion des eaux pluviales et les télécommunications feront l'objet d'une attention particulière, étant déterminant quant à la qualité fonctionnelle du projet.

- **Eaux pluviales**

La question des eaux pluviales a donné l'occasion d'illustrer la démarche environnementale du projet.

Cela se traduit par :

1. Limiter l'imperméabilisation du site :

L'imperméabilisation du site ne progresse que de 900 m² passant d'une imperméabilisation actuelle de 1,53 ha à une imperméabilisation future de 1,62 ha, alors que les m² construits vont être triplés sur le site.

2. Réduire le cycle de l'eau en favorisant une infiltration rapide :

Il est ainsi proposé des matériaux permettant au maximum d'infiltrer l'eau au plus près de son lieu de chute, voir exemple des parkings cités ci-dessus.

3. Favoriser la réutilisation

Une partie de ces eaux seront récupérées et stockées pour garantir la défense incendie du site, ainsi que l'arrosage des espaces verts si cela s'avère nécessaire.

4. Limiter l'impact sur l'extérieur

Lors des épisodes pluvieux plus conséquents, des dispositifs de temporisation des eaux du type bassin tampon permettront d'éviter de mettre en charge de manière trop importante le fossé existant.

- **Télécommunications**

Le niveau de connectivité du site en matière **de télécommunications** est de nos jours un critère essentiel de réussite des projets économiques. Une démarche spécifique doit être mise en œuvre par le Grand Dijon afin de garantir un niveau très satisfaisant d'accès aux nouvelles technologies (Très Haut Débit indispensable), la conception interne du projet permettant la desserte des bâtiments.

F- Gestion et valorisation des déchets

En temps que maître d'ouvrage du projet, la SPLAAD s'efforcera de maîtriser les impacts environnementaux liés à la construction ou la réhabilitation des bâtiments, lors des travaux des espaces publics et, dans l'optique de faciliter une bonne gestion pour le futur utilisateur, de préfigurer au mieux les installations qu'elle lui mettrait à disposition.

- L'organisation des chantiers : Les EPLAAD ont mis en place un dispositif de charte de chantier vert qu'elles appliquent aujourd'hui sur différents chantiers de construction ou d'espace public. Ce dispositif sera bien sûr reconduit sur ce dossier
- L'ensemble de ces aménagements sera basé sur le principe simple de limiter l'entretien nécessaire au bon développement de la trame verte du Technopôle.

6- Projet de réhabilitation des bâtiments A et B et de développement des serres

Les travaux seront réalisés en plusieurs phases. La première phase consistera en la réhabilitation du bâtiment B (2 000m² de Surface Plancher environ) dans les normes du label BBC, accompagné de la construction d'une chaufferie bois, la seconde en la réhabilitation du bâtiment A (2 000m² de Surface Plancher environ) dans les normes du label BBC.

Phase 0

Un audit énergétique des deux bâtiments existants a été réalisé et a permis de définir les modalités d'obtention du label BBC.

En parallèle, une étude programmatique a recensé les besoins des futurs preneurs ainsi que les surfaces mutualisées à développer. Le programme ainsi défini met en avant la nécessité de ne pas réaliser les aménagements intérieurs des entreprises pour être en phase avec le budget prévisionnel du projet.

Phase 1 – Bâtiment B

Les travaux concerneront l'ensemble des démolitions intérieures, de désamiantage (diagnostic réalisé) et de déposes de l'ensemble des équipements intérieurs.

Les menuiseries extérieures seront remplacées par des menuiseries bois, aluminium ou mixtes. Des protections solaires extérieures seront mises en place devant chacune des fenêtres afin d'améliorer le confort d'été.

La toiture existante sera isolée et une nouvelle étanchéité sera mise en place. La toiture sera végétalisée si la structure du bâtiment le permet afin d'améliorer l'inertie thermique du bâtiment et ainsi le confort d'été.

Les façades extérieures seront habillées d'un parement bois. Sur la hauteur du rez-de-chaussée, il est aujourd'hui prévu que les façades soient revêtues d'une isolation par l'extérieure avec parement.

Enfin, seront réalisés les aménagements intérieurs des locaux d'accueil et mutualisés (sols, cloisons de distribution, peinture et revêtements muraux, agencements menuisés, faux-plafonds) ainsi que les aménagements techniques comme les installations électriques, téléphoniques et informatiques, les sanitaires, la ventilation (système double flux).

Une extension neuve sera réalisée pour marquer le hall d'accueil des bâtiments. Sur trois niveaux, cette extension aura une emprise au sol d'environ 40 m².

En accompagnement de la réhabilitation du bâtiment B, une chaufferie au bois sera développée, conformément aux préconisations de l'étude de desserte énergétique.

Afin de respecter le budget prévisionnel, les surfaces des locaux dédiés à la location des entreprises sont prévues non aménagées, fluides en attente. Les modalités de financement de ces aménagements devront être définies par la suite (portage par les entreprises, préfinancement de la collectivité, ...).

Phase 2 – Bâtiment A

A l'issue de la réhabilitation du bâtiment B, les entreprises actuellement présentes au sein du bâtiment A seront transférées.

Le programme de réhabilitation du bâtiment A est identique à celui du bâtiment B.

Espaces de culture / Serres

Pour parfaitement répondre aux besoins d'expérimentation des entreprises, les cultures au plus près des lieux de recherche seront possibles.

Un renouvellement et une modernisation des serres déjà présentes au sein du projet est prévu. Ces équipements, aujourd'hui très consommateurs en énergie, sont un enjeu clé de la bonne maîtrise des besoins en chauffage du site.

Il est ainsi prévu :

- La démolition des 4 chapelles existantes et de la galerie technique.
- La conservation provisoire en l'état des 2 grandes chapelles les plus proches du bâtiment B.

- La construction neuve de 3 chapelles :

- Deux chapelles de serres d'expérimentation de 200 m² chacune
- Une chapelle de serres type S2 de 100 m²

De même, des terres agricoles seront proposées aux entreprises au sein même de l'opération, ou à proximité immédiate grâce à un accord avec l'INRA sur la mise à disposition de terrains.

L'aménagement des espaces extérieurs du site, ainsi que les ambitions environnementales des bâtiments réhabilités ou neufs, exprimeront de manière visible la qualité du projet. Celle-ci garantira l'attractivité du Technopôle et assurera un développement économique rapide et pérenne.

7- Pépinière, Hôtel d'entreprises, vente de terrains

Le projet doit permettre d'accueillir les entreprises aux différents stades de leur développement et être en capacité de les accompagner par la suite selon leur rythme de croissance.

Pour ce faire, plusieurs produits seront proposés au sein du Technopôle Agro Environnement, dans les bâtiments A et B réhabilités :

- La pépinière d'entreprise, pour les start-up et entreprises en cours de création, portant des projets innovants.

- L'hôtel d'entreprises, pour les PME en cours de développement.

Enfin, des terrains seront à disposition pour les porteurs de projet souhaitant s'implanter, ou les promoteurs souhaitant développer une opération immobilière.

Sur ces bases, il est important de souligner que les expériences d'opérations similaires sur d'autres territoires, démontrent que la rentabilité locative est souvent délicate à atteindre. En effet, pour garantir la réussite des hôtels et pépinières d'entreprises, les moyens humains et financier à mettre en œuvre pour garantir l'animation du site grèvent une grande partie des recettes locatives.

Pour les nouvelles implantations, des terrains à bâtir peuvent être proposés à la vente au prix de 90 € HT/m² de Surface de Plancher.

Ces objectifs de prix sont établis au regard du contexte immobilier de l'agglomération dijonnaise. Il s'agit de proposer des conditions économiques attractives, sans pour autant dévaloriser le site du projet.

Les objectifs du Technopôle Agro Environnement en terme de développement de cette première phase est fixée à environ **10 000 m² de construction neuve et 4 000 m² réhabilités**.

Ces surfaces permettent l'accueil **de 300 à 500 emplois suivant les typologies d'entreprises** (entre 1 emploi pour 50 m² et 1 emploi pour 30 m² de surface de bâtiment).

LIEU DE REALISATION DU PROJET

Le site est localisé à Bretenière, au Sud du Grand Dijon. Il est desservi au Nord par la RD 968, à l'Est par la rue du Canal, à l'Ouest par le chemin Les Coulots et se situe en face de la zone d'activité de la Plucharde. Le périmètre de l'opération délimite une surface de 19,6 Ha.



CALENDRIER D'EXECUTION DU PROJET

Le projet suivra le planning suivant :

- Obtention du Permis d'Aménager : novembre 2012
- Validation Dossier Loi sur l'Eau : décembre 2012
- Dépôt du Permis de construire pour la réhabilitation : avril 2013
- Déconstruction des bâtiments, remise en état des terrains : Printemps 2013
- Aménagement des espaces extérieurs :
 - Travaux de terrassement et réseaux : mai à septembre 2013
 - Travaux d'aménagements des espaces extérieurs (voiries, parkings, espaces verts) : 2^{ème} semestre 2013
 - Travaux de finition (une fois les bâtiments réhabilités et construits) : début 2015.
- Projet de réhabilitation :
 - Travaux bâtiment B et chaufferie : été 2013 – mars 2014
 - Travaux bâtiment A et serres : avril 2014 - mars 2015

PLAN D'AMENAGEMENT

Tranche I du Permis d'Aménager délivré le 26/11/12



PLAN MASSE DE LA REHABILITATION



BILAN FINANCIER

BRETENIERE			
BILAN PREVISIONNEL			
V4 du 08/06/12			
POSTES	HT	TTC	%
1. RECETTES D'AMENAGEMENT			
1.1 RECETTES DE CESSION			
SP Construction Neuve : 10 000 m ² à 90 € HT	900 000,00	1 076 400,00	
Total foncier cessions	900 000,00	1 076 400,00	30,51%
1.2 SUBVENTIONS			
FEDER	800 000,00	800 000,00	27,12%
CRB	550 000,00	550 000,00	18,64%
Total subventions	1 350 000,00	1 350 000,00	45,76%
CESSION EQUIPEMENTS GENERAUX			
GRAND DIJON	700 000,00	837 200,00	
Total Cession Equipements Généraux	700 000,00	837 200,00	23,73%
TOTAL RECETTES AMENAGEMENT	2 950 000,00	3 263 600,00	100,00%
1. DEPENSES D'AMENAGEMENT			
1.1 ETUDES GENERALES			
Etudes	80 000,00	95 680,00	
Total études générales	80 000,00	95 680,00	3%
1.2 FONCIER ACQUISITIONS			
Foncier Grand Dijon (hors TAE)	240 750,00	240 750,00	
Total foncier acquisitions	240 750,00	240 750,00	8%
1.3 TRAVAUX			
Travaux VRD	1 400 000,00	1 674 400,00	
Démolitions	470 000,00	562 120,00	
Total travaux	1 870 000,00	2 236 520,00	63%
1.4 HONORAIRES			
Honoraires	200 000,00	239 200,00	
Total honoraires	200 000,00	239 200,00	7%
1.5 FRAIS FINANCIERS			
Frais financiers	100 000,00	100 000,00	
Total frais financiers	100 000,00	100 000,00	3%
1,6 FRAIS GENERAUX			
Honoraires acquisitions	2 407,50	2 407,50	
Honoraires études	90 000,00	90 000,00	
Honoraires réalisation	123 786,00	123 786,00	
Honoraires commercialisation	64 584,00	64 584,00	
Honoraires de liquidation	16 500,00	16 500,00	
Total frais généraux	297 277,50	297 277,50	10%
1.7 FRAIS ANNEXES			
Frais annexes	61 972,50	74 119,11	
Total frais annexes	61 972,50	74 119,11	2%
1.8 FRAIS DE COMMERCIALISATION - COMMUNICATION			
Frais de commercialisation / animation	60 000,00	71 760,00	
Frais de communication	40 000,00	47 840,00	
Total frais de commercialisation et communication	100 000,00	119 600,00	3%
Solde TVA		-139 546,61	
TOTAL DEPENSES AMENAGEMENT	2 950 000,00	3 263 600,00	100%
RÉSULTAT AMÉNAGEMENT	0,00	0,00	0%

2. RECETTES CONSTRUCTION			
2.1 RECETTES DE CESSION			
Cession bâtiments réhabilités au GRAND DIJON	1 000 000,00	1 196 000,00	
Total Bâti cessions	1 000 000,00	1 196 000,00	15,21%
2.2 REMBOURSEMENT CHARGES			
Gestion provisoire des locataires durant travaux (remboursement charges)	110 000,00	131 560,00	
Total Bâti cessions	110 000,00	131 560,00	1,67%
2.3 SUBVENTIONS PROJET IMMOBILIER			
FEDER	1 670 000,00	1 670 000,00	25,40%
Region Bourgogne	2 645 000,00	2 645 000,00	40,23%
Total subventions	4 315 000,00	4 315 000,00	65,63%
2.4 AUTOFINANCEMENT			
Grand Dijon	1 150 000,00	1 150 000,00	
Total subventions	1 150 000,00	1 150 000,00	17,48%
TOTAL RECETTES CONSTRUCTION	6 575 000,00	6 792 560,00	100,00%
2. DEPENSES			
2.1 ETUDES GENERALES			
Etudes	100 000,00	119 600,00	
Total etudes	100 000,00	119 600,00	1,52%
2.2 FONCIER			
Foncier TAE	675 000,00	675 000,00	
Total foncier	675 000,00	675 000,00	10,27%
2.3 TRAVAUX REHABILITATION			
Gestion durant travaux	200 000,00	239 200,00	
Réhabilitation bâtiment A et B	3 700 000,00	4 425 200,00	
Offre Serres	700 000,00	837 200,00	
Total travaux	4 600 000,00	5 501 600,00	69,96%
2.4 HONORAIRES REHABILITATION			
Réhabilitation bâtiment A et B	259 000,00	309 764,00	
Offre Serres	49 000,00	58 604,00	
Total honoraires	308 000,00	368 368,00	4,68%
2.5 FRAIS FINANCIERS			
Frais financiers	200 000,00	200 000,00	
Total frais financiers	200 000,00	200 000,00	3,04%
2.6 FRAIS GENERAUX			
Honoraires maîtrise d'ouvrage	344 307,60	344 307,60	
Total frais généraux	344 307,60	344 307,60	5,24%
2.7 FRAIS ANNEXES			
Frais annexes et divers	347 692,40	415 840,11	
Total frais annexes	347 692,40	415 840,11	5,29%
Solde TVA		-832 155,71	
TOTAL DEPENSES CONSTRUCTION	6 575 000,00	6 792 560,00	100,00%
RÉSULTAT CONSTRUCTION	0,00	0,00	
RESULTAT CUMULE	0,00		
Total recettes	9 525 000,00		
Total dépenses	9 525 000,00	10 056 160,00	

BILAN CONSOLIDE :

DEPENSES GLOBALES AMENAGEMENT ET REHABILITATION				€ HT	€ TTC
1	ETUDES GENERALES			180 000,00	215 280,00
2	FONCIER ACQUISITIONS			915 750,00	915 750,00
3	TRAVAUX			6 470 000,00	7 738 120,00
4	HONORAIRES			508 000,00	607 568,00
5	FRAIS FINANCIERS			300 000,00	300 000,00
6	FRAIS GENERAUX			641 585,10	641 585,10
7	FRAIS ANNEXES			409 664,90	489 959,22
8	FRAIS DE COMMERCIALISATION - COMMUNICATION			100 000,00	119 600,00
	Solde TVA				-971 702,32
TOTAL DEPENSES				9 525 000,00	10 056 160,00
RECETTES				€ HT	€ TTC
1	CESSION DE CHARGES FONCIERES			900 000,00	1 076 400,00
2	CESSION BÂTIMENTS A et B REHABILITES			1 000 000,00	1 196 000,00
3	REMBOURSEMENT CHARGES (Occupants actuels durant les travaux)			110 000,00	131 560,00
TOTAL RECETTES PRIVES				2 010 000,00	2 403 960,00
SUBVENTION REGION				3 195 000,00	3 195 000,00
AUTOFINANCEMENT GRAND DIJON				1 850 000,00	1 987 200,00
TOTAL RECETTES PUBLIQUES				5 045 000,00	5 182 200,00
FINANCEMENT FEDER				2 470 000,00	2 470 000,00
TOTAL RECETTES FEDER				2 470 000,00	2 470 000,00
TOTAL GENERAL				9 525 000,00	10 056 160,00

