

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 16 février 2012

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. ALMEIDA et Mlle MASLOUHI

Convocation envoyée le 9 février 2012

Publié le 17 février 2012

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participant au vote : 65

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 9

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Didier MARTIN	M. Jean-Yves PIAN
M. Pierre PRIBETICH	M. Jean-Pierre SOUMIER	Mlle Stéphanie MODDE
M. Jean ESMONIN	M. André GERVAIS	M. Philippe CARBONNEL
M. Gilbert MENUT	M. Alain MILLOT	M. Alain LINGER
Mme Colette POPARD	M. Joël MEKHANTAR	M. Louis LAURENT
M. Rémi DETANG	M. Christophe BERTHIER	M. Roland PONSAA
M. Jean-Patrick MASSON	M. Philippe DELVALEE	Mme Christine MASSU
M. José ALMEIDA	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Michel FORQUET
M. François DESEILLE	M. Georges MAGLICA	M. Claude PICARD
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Françoise TENENBAUM	M. Gaston FOUCHERES
M. Patrick CHAPUIS	Mme Christine DURNERIN	M. Pierre PETITJEAN
M. Michel JULIEN	Mme Nelly METGE	M. Nicolas BOURNY
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Elizabeth REVEL	M. Philippe GUYARD
M. Gérard DUPIRE	Mlle Christine MARTIN	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
Mme Catherine HERVIEU	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Gilles MATHEY
M. François-André ALLAERT	M. Alain MARCHAND	Mme Françoise EHRE
M. Jean-Claude DOUHAIT	M. Mohammed IZIMER	M. Patrick BAUDEMMENT
M. Jean-Paul HESSE	M. Mohammed IZIMER	Mme Geneviève BILLAUT
Mlle Badiaâ MASLOUHI	Mme Hélène ROY	M. Murat BAYAM
M. Yves BERTELOOT	Mme Myriam BERNARD	M. Michel BACHELARD
M. Patrick MOREAU	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Norbert CHEVIGNY
M. Dominique GRIMPRET	Mme Joëlle LEMOUZY	Mme Noëlle CABBILLARD.

Membres absents :

M. Jean-François DODET	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
M. Benoît BORDAT	Mme Anne DILLESEGER pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
Mlle Nathalie KOENDERS	Mme Elisabeth BIOT pouvoir à M. Gérard DUPIRE
M. Lucien BRENOT	M. Franck MELOTTE pouvoir à M. Alain LINGER
M. Michel ROTGER	M. François NOWOTNY pouvoir à Mme Christine MASSU
Mme Claude DARCIAUX	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Michel FORQUET
M. Rémi DELATTE	M. Jean-Philippe SCHMITT pouvoir à M. Nicolas BOURNY
M. Gilles TRAHARD	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE
	M. Philippe BELLEVILLE pouvoir à M. Norbert CHEVIGNY.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

**Réhabilitation des locaux du TAE AGRONOV - Avenant à la concession
d'Aménagement SPLAAD - Grand Dijon**

La communauté de l'agglomération dijonnaise (collectivité concédante), en partenariat avec le Conseil régional de la 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 (20 ha) à Bretenière, acquis par le Grand Dijon en mars 2008.

Ce technopôle a pour objectif l'accueil et le développement d'entreprises innovantes, en leur permettant l'expérimentation et en s'appuyant sur la recherche, la formation et le transfert de technologies.

Il est situé 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 la rue de la Distillerie et se situe en face de la zone d'activités de La Plucharde.

Le périmètre d'étude de l'opération s'inscrit sur environ 11,6 ha. Ce site comprend notamment des bâtiments de bureaux, des serres et des terrains identifiés comme pouvant accueillir de nouvelles constructions.

Par délibération en date du 21 avril 2011, le Grand Dijon a décidé de mettre en oeuvre 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.

L'aménagement du site consiste à améliorer l'accessibilité du site, à démolir les bâtiments non conservés, à assurer une viabilisation complète du site (voiries, réseaux, espaces libres), à permettre la mutualisation de certains équipements (parking, chaufferie) et à proposer des terrains pour l'accueil de nouveaux bâtiments, comme celui notamment des Chambres d'agriculture.

Aujourd'hui, au regard des études préalables réalisées et des enjeux de l'opération, il s'avère que la réussite du projet nécessite que la réhabilitation d'une partie des bâtiments existants et des serres s'engage rapidement.

Pour ce faire, il est proposé de compléter les objectifs des aménagements projetés, et de renforcer les missions et la nature des tâches confiées à la SPLAAD, à savoir:

- la réhabilitation des bâtiments A & B et la gestion administrative durant la durée de la concession ;
- le développement d'une offre de serres cohérente.

Cela fait l'objet du présent avenant à la concession d'aménagement qui vous est proposé.

Vu l'avis de la Commission et du Bureau,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement à passer entre le Grand Dijon et la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise, ci-annexé,
- **d'autoriser** le Président du Grand Dijon à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause son économie générale ;
- **d'autoriser** le Président du Grand Dijon à signer l'avenant n° 1, ainsi que tout acte à intervenir pour son application ;
- **d'autoriser** la SPLAAD à percevoir directement les subventions susceptibles d'être accordées pour le financement de l'opération.



COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT DE BRETENIERE

**CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGREES FIXANT LES CONDITIONS
PARTICULIERES D'INTERVENTION DE LA S.P.L.A DE L'AGGLOMERATION
DIJONNAISE POUR LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE DANS
LE CADRE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT**

AVENANT N°1

à la CONCESSION D'AMENAGEMENT

**ENTRE LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE ET
LA SOCIETE PUBLIQUE LOCALE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE**

-SPLAAD-

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le ...

**SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
D'AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE**

AMÉNAGEURS DURABLES



CONCESSION D'AMENAGEMENT

Entre

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DIJON, représentée par son Président, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 2011

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise S.P.L.A.A.D., Société Anonyme au capital de 465.000 €, dont le siège social est situé au GRAND DIJON, Communauté d'Agglomération – 40, Avenue du Drapeau 21000 - DIJON et les bureaux 8, rue Marcel DASSAULT – CS 87972 – 21079 DIJON CEDEX, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Dijon sous le numéro 514 021 856,

représentée par son Directeur général, Monsieur Thierry LAJOIE, habilité aux fins de la présente en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 22 juillet 2009,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »,

D'autre part.

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Communauté d'Agglomération du Grand Dijon (collectivité concédante), en partenariat avec le Conseil Régional de la Bourgogne et le Conseil Général de la Côte d'Or, porte l'ambition de développer un Technopôle Agro-Environnement (TAE) centré sur une nouvelle forme d'agriculture associant respect de l'environnement (Agriculture à haute valeur environnementale) et performance économique, sur l'ancien site de recherche de l'INRA, à Bretenière, acquis par le Grand Dijon en mars 2008.

L'emprise foncière existante est localisée au Sud du Grand Dijon et est desservie au Nord par la RD 968, à l'Est par la rue du Canal, à l'Ouest par la rue de la Distillerie et se situe en face de la zone d'activité de La Plucharde.

Le périmètre d'étude de l'opération s'inscrit sur environ 11,6 ha. Ce site comprend notamment des bâtiments de bureaux, des serres et des terrains identifiés comme pouvant accueillir des constructions neuves.

Pour mener à bien cette opération, l'aménagement du site est nécessaire en vue de procéder à la réhabilitation de certains bâtiments, à la démolition d'une partie du bâti existant et à l'accueil de nouvelles constructions.

⇒ Pour ce faire, la Collectivité a décidé :

1. Par délibération en date du 21 avril 2011 de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « *l'opération* » dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 21 avril 2011 de désigner la S.P.L.A.A.D. en qualité d'Aménageur et de lui confier, 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.

2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SPLA en date du 14 avril 2011 et a été signée avec le Grand Dijon le 16 mai 2011.

3. Les objectifs d'aménagement projetés, à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement « TAE Bretenière », sont précisés à l'article 1 de la concession d'aménagement, la mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces objectifs sont précisées à l'article 2 du contrat.

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.

En effet, le travail mené pendant plus de 10 mois afin de trouver des porteurs de projet 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.

Or, au regard du développement nécessaire de l'opération, du respect du calendrier convenu et la mobilisation des aides financières allouées par les Collectivités Territoriales et le FEDER, partenaires du projet, Le Grand-Dijon souhaite que le projet de réhabilitation des bâtiments et des serres s'engage rapidement.

Pour ce faire, il est proposé de compléter les objectifs des aménagements projetés, et de compléter les missions et la nature des tâches confiées à l'Aménageur, à savoir :

- Réhabilitation des bâtiments A et B existants en vue de leur utilisation locative dans le cadre de la mise en place d'une Pépinière-Hôtel d'Entreprises dédiée aux activités en lien direct avec le développement du Technopole.
- Étude d'un dispositif adapté permettant lors de l'achèvement des travaux de mettre en oeuvre le portage immobilier des bâtiments et leur gestion patrimoniale.
- Gestion administrative des conventions d'occupation des entreprises actuellement en place avant leur transfert dans les bâtiments réhabilités ;
- Développement d'une offre de serres cohérente.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

MODIFICATION DE L'OBJET DE L'OPERATION

L'article 1.1. de la partie I de la convention initiale est modifié comme suit :

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite "TAE Bretenière", dont le principe, le programme, et la délimitation ont été définis et arrêtés par délibération du conseil communautaire du 2011.

Cette opération s'inscrit dans un périmètre global de 11,6 ha environ figurant sur le plan joint en Annexe 1 de la présente concession. Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant des bâtiments de bureaux réhabilités, des serres et des terrains identifiés comme pouvant accueillir des constructions.

Les objectifs définis par la collectivité pour ce projet, tels qu'ils résultent d'études de définition réalisées antérieurement, projettent les intentions suivantes :

En général,

- Développer un « cluster » spécialisé en agroenvironnement,
- Accompagner la réhabilitation des bâtiments existants et démolir les bâtiments non conservés,
- Proposer des terrains pour l'accueil de constructions neuves en complément de l'offre existante.

En particulier,

- Réaliser l'aménagement paysager du site,
- Permettre la mutualisation de certains équipements (parking, chaufferie),
- Accueillir les chambres d'agriculture sur le site, un bâtiment de services et d'autres implantations
- **Assurer la réhabilitation des bâtiments A et B et éventuellement le C,**
- **Assurer la gestion administrative des conventions d'occupation en cours avec les entreprises déjà présentes sur le site.**
- **Développer une offre de serres cohérentes avec les besoins du projet,**
- **Étudier un dispositif adapté permettant lors de l'achèvement des travaux de mettre en œuvre le portage immobilier des bâtiments et leur gestion patrimoniale.**
- Assurer une viabilisation complète du site
- Améliorer l'accessibilité du site.

L'aménagement comprend l'ensemble des travaux **de réhabilitation**, de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers du site, ou aux besoins des futures constructions neuves.

Il convient de noter que les travaux réalisés devront permettre également le développement d'une éventuelle extension future de la zone au Nord.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement dont les montants seront précisés ultérieurement venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

MODIFICATION DES MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

L'article 2. de la partie I de la convention initiale est complétée du paragraphe suivant :

- e) **Mener** les études et les travaux permettant de réaliser la réhabilitation des bâtiments A et B du site (environ 4 000 m² de SHON), en vue de leur utilisation locative dans le cadre de la mise en place d'une Pépinière-Hôtel d'Entreprises dédiée aux activités en lien directe avec le

développement du Technopole Agro Environnement. Ces bâtiments réhabilités pourront accueillir des salles mutualisées à l'ensemble du site (réunion, pause, laverie, chambres climatiques...). Assurer le développement d'une offre cohérente de serres au regard des besoins du site.

- f) **Assurer la gestion administrative** des bâtiments A et B et des serres avant leur réhabilitation : reprise des conventions d'occupation en cours avec les entreprises déjà présentes et celles à venir, gestion de ces conventions jusqu'au transfert dans les bâtiments réhabilités.
- g) **Étude d'un dispositif** adapté permettant lors de l'achèvement des travaux de mettre en œuvre le portage immobilier des bâtiments et leur gestion patrimoniale.

MODIFICATION DES MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

Le paragraphe 20.2 de l'article 20. de la partie III de la convention initiale est complété comme suit :

20.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a), 1% des dépenses d'acquisitions TTC, en ce compris les frais, **7% des loyers et charges perçus pour les frais de gestion administrative.**
- Pour les tâches d'études et tâches administratives prévues à l'article 2b), un montant forfaitaire égal à une somme de 45 000 €uros à la date de notification de la présente concession pour la phase étude de faisabilité de l'opération, puis en cas de décision d'engagement de la phase opérationnelle un forfait de 45 000 €uros à la date de la formalisation de l'activation de la phase opérationnelle.
- Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux de déconstruction, d'aménagement des sols, de viabilisation V.R.D., de construction, **de réhabilitation et de petit entretien**, 5 % des dépenses TTC des travaux et honoraires techniques y afférents y compris aménagements des sols et démolitions.
- Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2c), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 6 % des montants TTC fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, à l'exclusion des terrains cédés au concédant.

- Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant de 0,5% du montant TTC de l'ensemble des dépenses de l'opération. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

MODIFICATION DES ANNEXES

Il est joint au présent avenant un plan du périmètre global de la concession précisant la localisation des bâtiments A et B qui annule et remplace le précédent.

AUTRES ARTICLES

Les autres articles de la convention de concession d'aménagement du TAE Bretenière demeurent inchangés dans la mesure où leurs clauses ne sont pas dérogees par le présent avenant.

Fait à DIJON,
Le
En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

Pièces annexées :

- Annexe 1 : périmètre de l'opération complété

