

AMENAGEMENT DU TAE BRETENIERE DIJON METROPLE

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2020**

SOMMAIRE

- I. Présentation et programme physique de l'opération**
- II. Note de conjoncture**
- III. Bilan prévisionnel actualisé**
- IV. Annexes**

I. PRESENTATION ET PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

1.1. Présentation de l'opération :

Par délibération du 21 avril 2011, le Conseil Communautaire du Grand Dijon, devenu depuis Dijon Métropole a confié à la Société Publique locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD), par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, l'aménagement du Technopôle Agro-Environnement (TAE) de Bretenière.

La communauté d'agglomération du Grand Dijon, en partenariat avec le Conseil Régional de Bourgogne – Franche-Comté et le Conseil Départemental de la Côte d'Or, porte l'ambition de développer un 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.

Ce TAE a pour vocation d'accompagner la promotion de projets économiques et scientifiques innovants, s'appuyant sur une démarche technopolitaine de rassemblement sur un même lieu des structures de recherche, de formation secondaire, professionnelle, supérieure et continue des entreprises.

Ce Technopôle, au cœur de la filiale d'excellence bourguignonne, a pour objectif le développement d'entreprises innovantes. Il s'appuie sur la recherche et la formation et a trois grandes missions :

- 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).

Le TAE est situé à Bretenière, au Sud de 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'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.

Par délibération du 16 février 2012, le Conseil Communautaire du Grand Dijon a approuvé l'avenant n°1 à la convention de prestations intégrées. Cet avenant confie à la SPLAAD le soin de 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 direct avec le développement du Technopôle Agro Environnement. Cet avenant confie également à la SPLAAD la gestion administrative des bâtiments A et B et des serres avant leur réhabilitation.

Par délibération du 27 juin 2013, le Conseil Communautaire du Grand Dijon a approuvé l'avenant n°2 à la convention de prestations intégrées portant modification des modalités d'imputation des charges de l'aménageur, de la transformation de la SPLAAD en Société Publique Locale et intégrant les nouvelles dispositions relatives à la gouvernance de la société.

Par délibération du 12 février 2015, suite à l'approbation du compte-rendu financier annuel présenté par l'Aménageur à la Collectivité concédante dans le cadre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2014, un avenant n°3 a été notifié le 23 mars 2015 à la convention de prestation intégrée pour prendre en compte l'évolution de participation financière de la Collectivité à l'opération d'aménagement. Cet avenant a également intégré les modifications des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable décidées par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD en séance du 19/12/2012.

Par délibération du 30 juin 2016, la Communauté Urbaine du Grand Dijon a approuvé l'acquisition auprès de la SPLAAD du lot 1 comportant l'ensemble immobilier partiellement réhabilité par la SPLAAD pour la somme de 1 079 293,84 € TTC.
Cet ensemble immobilier comprend 2 bâtiments réhabilités, des serres d'expérimentation neuves, un bâtiment non réhabilité ainsi qu'une série de bâtiments hangars non réhabilités à usage de stockage.

Par délibération du 21 décembre 2017, le Conseil Métropolitain a approuvé un avenant n°4, ayant pour objet d'entériner la décision du Conseil d'Administration de la SPLAAD visant à simplifier l'organisation des instances de la Société pour la mise en œuvre du contrôle analogue exercé par les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales actionnaires. Un « Comité de Contrôle et Stratégique » a ainsi été créé, fusionnant le Comité de contrôle et le Comité stratégique existants.

Par délibération en date du 20 décembre 2020, le Conseil Métropolitain a approuvé un avenant n°5 notifié le 20 janvier 2021 modifiant la durée de l'opération désormais portée à 15 ans (avec un terme fixé au 26/05/2026).

Par délibération de son Assemblée Générale Extraordinaire en date du 17 décembre 2020, la SPLAAD a décidé de modifier ses dates d'ouverture et de clôture de son exercice comptable, désormais calées sur l'année civile.

Ainsi, par exception, l'exercice comptable ouvert au 1^{er} juillet 2020 sera clôturé au 31 décembre 2020, avec une durée de 6 mois.

Dans ce cadre, le Conseil Métropolitain doit prochainement délibérer pour approuver l'avenant n°6 à la Convention de Prestations Intégrées prenant en compte les nouvelles dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD.

En conséquence, le présent compte rendu à la Collectivité porte exceptionnellement sur une période de 6 mois, du 1^{er} juillet 2020 au 31 décembre 2020.

1.2. Programme :

Les objectifs définis par la collectivité pour ce projet projettent les intentions suivantes :

- 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 bâtiments, de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des usagers du site, ou aux besoins des futures constructions neuves.

Programme physique de l'opération d'aménagement

SUPERFICIE CADASTRALE DU PERIMETRE	111 180 m²
---	------------------------------

* Aménagement au sein de la première phase du PA	69 544 m²
---	-----------------------------

▣ Emprises publiques créées	2 895 m ²
------------------------------------	----------------------

▣ Emprises publiques autres (à conserver)	
--	--

-Sans objet	0 m ²
-------------	------------------

▣ Emprises Privées	
---------------------------	--

- Parcelle B280	80 m ²
-----------------	-------------------

▣ Surface cédée à l'ASL	38 829 m ²
--------------------------------	-----------------------

▣ Surfaces cessibles	27 740 m ²
-----------------------------	-----------------------

69 544 m²

* Aménagement hors de la phase 1 du PA	41 556 m²
---	-----------------------------

1.3. Actes règlementaires

Le programme d'aménagement et de réhabilitation du site a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 22 mars 2012.

Le dossier de permis d'aménager a été délivré le 26 novembre 2012.

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1. Réalisation

- **Foncier**

Aucune acquisition réalisée au cours de l'exercice. Au 31/12/2020, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Le foncier a été acquis par la SPLAAD auprès du Grand Dijon en une seule acquisition d'une seule parcelle en date du 21 janvier 2013.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2020 s'élèvent à 855 870,70 € TTC.

- **Aménagement des sols et travaux**

A] Volet Aménagement

Au 31/12/2020, l'intégralité des travaux principaux a été réalisée.

Le marché de démolition a été notifié à l'entreprise Pennequin le 22 mars 2013. Ce dernier comportait une tranche ferme ainsi que deux tranches conditionnelles.

A ce jour le marché est soldé. La tranche ferme a été réalisée dans son intégralité, tandis que la tranche conditionnelle n°1 a été partiellement affermée. La tranche conditionnelle n°2 n'a pas été affermée.

Les travaux de viabilisation se sont décomposés en 4 lots notifiés le 22 mars 2013.

- Le lot 1 - Terrassement – Voiries a été attribué à l'entreprise Roger Martin
- Le lot 2 – Réseaux humides a été attribué à l'entreprise Roger Martin
- Le lot 3 – Réseaux secs a été attribué à l'entreprise Fauchet
- Le lot 4 – Espaces verts a été attribué à l'entreprise ID Verde

Les travaux restants sont : la démolition de l'ancienne chaufferie, les finitions des trottoirs bordant les lots 2 et 4. Ces travaux seront réalisés lorsque les lots 2 et 4 seront commercialisés.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2020 s'élèvent à 1 940 102,86 € TTC.

Perspectives au 31/12/2021 :

Seuls de menus travaux d'entretien sont prévus à l'horizon du 31 décembre 2021.

B] Volet Réhabilitation

Les travaux ayant lieu en site occupé, ils ont été réalisés en deux phases successives.

Au 31/12/2020, l'intégralité des travaux a été réalisée.

- **Réception de la 1^{ère} phase des travaux le 19 mars 2015, à savoir :**
 - o achèvement des travaux de réhabilitation du bâtiment B (clos/couvert, isolation thermique par l'extérieur, cloisonnement, aménagement intérieur), achèvement de l'extension neuve, achèvement de la chaufferie bois

- désamiantage/curage du bâtiment A

L'opération étant phasée en « tiroirs », l'achèvement de ces travaux a permis aux occupants du bâtiment A de déménager dans le bâtiment B et l'extension neuve, et de libérer ainsi le bâtiment A.

- **Réception de la 2^{ème} phase des travaux le 29 octobre 2015, à savoir :**

- réhabilitation du bâtiment A (hors aménagements intérieurs) et construction des nouvelles serres et locaux techniques associés.

Au 31/12/2020, le poste travaux enregistre une dépense de 5 539 234,10 € TTC.

Perspectives au 31/12/2021 :

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

2.2. Commercialisation et gestion locative

Aucune vente n'a été réalisée sur l'exercice

Avancement de la commercialisation au 31/12/2020 :

- Vente du lot 3 à la SCCV Tertiaire Agronov le 26/06/2014
- Cession du lot 1 à la Métropole de Dijon le 13/07/2016. Ce lot comporte les bâtiments réhabilités, les nouvelles serres d'expérimentation ainsi qu'un ensemble de bâtiments non réhabilités.
- Recettes locatives et remboursement de charges issues de la gestion des bâtiments réhabilités

Perspectives au 31/12/2021

En l'état de la commercialisation, il n'y a aucune perspective de commercialisation des deux terrains restants.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2020 s'élèvent à 1 895 002,32€ TTC.

2.3. Subventions

Le projet bénéficie de subventions du FEDER, de la Région BFC et de l'ADEME pour un montant total de 5 531 544,30 €.

Les subventions perçues au 31/12/2020 s'élèvent à 5 531 544,30 €.

Perspectives au 31/12/2021 :

L'ensemble des subventions a été perçue.

III. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

3.1. Etat des dépenses et des recettes prévisionnelles

3.1.1. Compte de résultat prévisionnel

Bilan consolidé

POSTES	HT	TTC
1 ETUDES GENERALES	171 381,91	211 331,94
2 FONCIER ACQUISITIONS	857 897,92	859 673,85
3 TRAVAUX	6 882 012,03	8 224 559,49
4 HONORAIRES	550 793,00	659 842,06
5 FRAIS FINANCIERS	298 900,00	300 000,00
6 FRAIS GENERAUX	680 647,24	680 647,24
7 FRAIS ANNEXES	200 641,57	218 373,98
8 FRAIS DE COMMERCIALISATION - COMMUNICATION	30 000,00	35 987,40
TOTAL DEPENSES	9 672 273,67	11 190 415,95
POSTES	HT	TTC
1 CESSION DE CHARGES FONCIERES	900 000,00	1 073 499,91
2 CESSION BÂTIMENTS A et B REHABILITES	1 032 892,84	1 239 471,41
3 REMBOURSEMENT CHARGES (Occupants actuels durant les travaux)	250 000,00	299 881,02
4 PRODUITS DIVERS ET FINANCIERS	7 834,53	6 534,53
TOTAL RECETTES PRIVES	2 190 727,37	2 619 386,87
5 SUBVENTION REGION	3 111 531,30	3 111 531,30
6 AUTOFINANCEMENT GRAND DIJON ET CESSION EQUIPEMENTS GENERAUX	1 950 002,00	2 090 000,00
7 SUBVENTION ADEME	5 650,00	5 650,00
TOTAL RECETTES PUBLIQUES	5 067 183,30	5 207 181,30
8 FINANCEMENT FEDER	2 414 363,00	2 414 363,00
TOTAL RECETTES FEDER	2 414 363,00	2 414 363,00
TOTAL RECETTES	9 672 273,67	10 240 931,17
RESULTAT CUMULE	0,00	
Total recettes	9 672 273,67	
Total dépenses	9 672 273,67	

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie consolidé

TOTAL DEPENSES CUMULEES	Réglé HT au31/12/2020	Réglé TTC au31/12/2020	TTC 2021	TTC 2022	TTC 2023	TTC 2024	TTC Années ulterieures
1 ETUDES GENERALES	168 842,58	208 284,74	3 047,20	0,00	0,00	0,00	0,00
2 FONCIER ACQUISITIONS	854 094,77	855 870,70	4 563,78	0,00	0,00	0,00	0,00
3 TRAVAUX	6 253 988,00	7 479 336,96	36 000,00	77 921,05	48 409,09	0,00	16 484,26
4 HONORAIRES	550 176,46	659 102,21	739,85	0,00	0,00	0,00	0,00
5 FRAIS FINANCIERS	107 350,40	107 350,40	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	163 549,60
6 FRAIS GENERAUX	618 064,26	618 064,26	14 751,95	1 969,03	7 711,23	21,00	38 129,78
7 FRAIS ANNEXES	650 446,51	749 733,59	6 443,66	6 000,00	6 000,00	15 154,75	1 450,10
8 FRAIS DE COMMERCIALISATION - COMMUNICATION	6 909,88	8 279,26	3 600,00	3 600,00	4 800,00	4 800,00	10 908,14
TOTAL DEPENSES	9 209 872,86	10 686 022,12	76 146,43	96 490,08	73 920,32	26 975,75	230 521,88
TOTAL RECETTES CUMULEES	Réglé HT au31/12/2020	Réglé TTC au31/12/2020	TTC 2021	TTC 2022	TTC 2023	TTC 2024	TTC Années ulterieures
1 CESSION DE CHARGES FONCIERES	440 000,00	521 499,91	0,00	0,00	216 000,00	0,00	336 000,00
2 CESSION BÂTIMENTS A et B REHABILITES	1 032 892,84	1 079 293,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 REMBOURSEMENT CHARGES (Occupants actuels durant les travaux)	245 272,96	294 208,57	600,00	600,00	600,00	600,00	3 272,45
4 PRODUITS DIVERS ET FINANCIERS	7 814,40	8 052,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL RECETTES PRIVES	1 725 980,20	1 903 054,38	600,00	600,00	216 600,00	600,00	339 272,45
5 SUBVENTION REGION	3 111 531,30	3 111 531,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6 AUTOFINANCEMENT GRAND DIJON et Cession équipements généraux	1 950 002,00	2 090 002,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7 SUBVENTION ADEME	5 650,00	5 650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL RECETTES PUBLIQUES	5 067 183,30	5 207 183,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8 FINANCEMENT FEDER	2 414 363,00	2 414 363,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL RECETTES FEDER	2 414 363,00	2 414 363,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL RECETTES	9 207 526,50	9 524 600,68	600,00	600,00	216 600,00	600,00	339 272,45
SOLDE ANNUEL	-2 346,36	-1 161 421,44	-75 546,43	-95 890,08	142 679,68	-26 375,75	108 750,57
SOLDE CUMULE	-2 346,36	-1 161 421,44	-1 236 967,87	-1 332 857,95	-1 190 178,27	-1 216 554,02	-1 107 803,45

Trésorerie Cumulée

	BILAN au 31/12/2020	Réglé HT au31/12/2020	Réglé TTC au31/12/2020	Au 31/12/2021 HT	Au 31/12/2022 HT	Au 31/12/2023 HT	Au 31/12/2024 HT	Années ulterieures	
SOLDE TRESORERIE ANNUEL avant financement		-1 161 660,10	-1 161 660,10	-75 546,43	-95 890,08	142 679,68	-26 375,75	108 750,57	
FINANCEMENT : AVANCE DE TRESORERIE DU GRAND DIJON	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00						3 000 000,00
FINANCEMENT : REMBOURSEMENT AVANCE TRESORERIE	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	0,00	0,00				3 000 000,00
FINANCEMENT : AVANCE OU EMPRUNT BANCAIRE	1 151 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	70 000,00	81 000,00				1 151 000,00
FINANCEMENT : REMBOURSEMENT AVANCE OU EMPRUNT BANCAIRE	1 151 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00		90 000,00	0,00	61 000,00	1 151 000,00
MOYEN DE FINANCEMENT	0,00	0,00	0,00	70 000,00	81 000,00	-90 000,00	0,00	-61 000,00	0,00
SOLDE TVA		1 159 313,74	1 159 313,74	8 985,88	14 486,84	-26 231,82	3 225,79	-51 738,33	
SOLDE TRESORERIE ANNUEL		-2 346,36	-2 346,36	3 439,44	-403,24	26 447,86	-23 149,96	-3 987,75	
SOLDE TRESORERIE CUMULE		-2 346,36	-2 346,36	1 093,09	689,85	27 137,71	3 987,75	0,00	

L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître un cumul des dépenses réalisées au 31/12/2020 de 10 686 022,12 € TTC.

L'état prévisionnel des recettes fait apparaître un cumul des recettes réalisées au 31/12/2020 de 9 524 600,68 € TTC.

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Une avance de trésorerie de Dijon Métropole d'un montant de 3 M€ avec des versements ayant eu lieu au 1^{er} semestre 2014 (1 million d'euros) et au cours du 1er semestre 2015 (2 millions d'euros).

1M€ a été remboursé à Dijon Métropole au cours de l'exercice 2016-2017.

1,5M€ a été remboursé à Dijon Métropole au cours de l'exercice 2018-2019

500K€ a été remboursé à Dijon Métropole au cours de l'exercice 2019/2020

Perspective au 31/12/2021

Aucune somme n'est à rembourser à ce jour

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des ventes au 31/12/2020

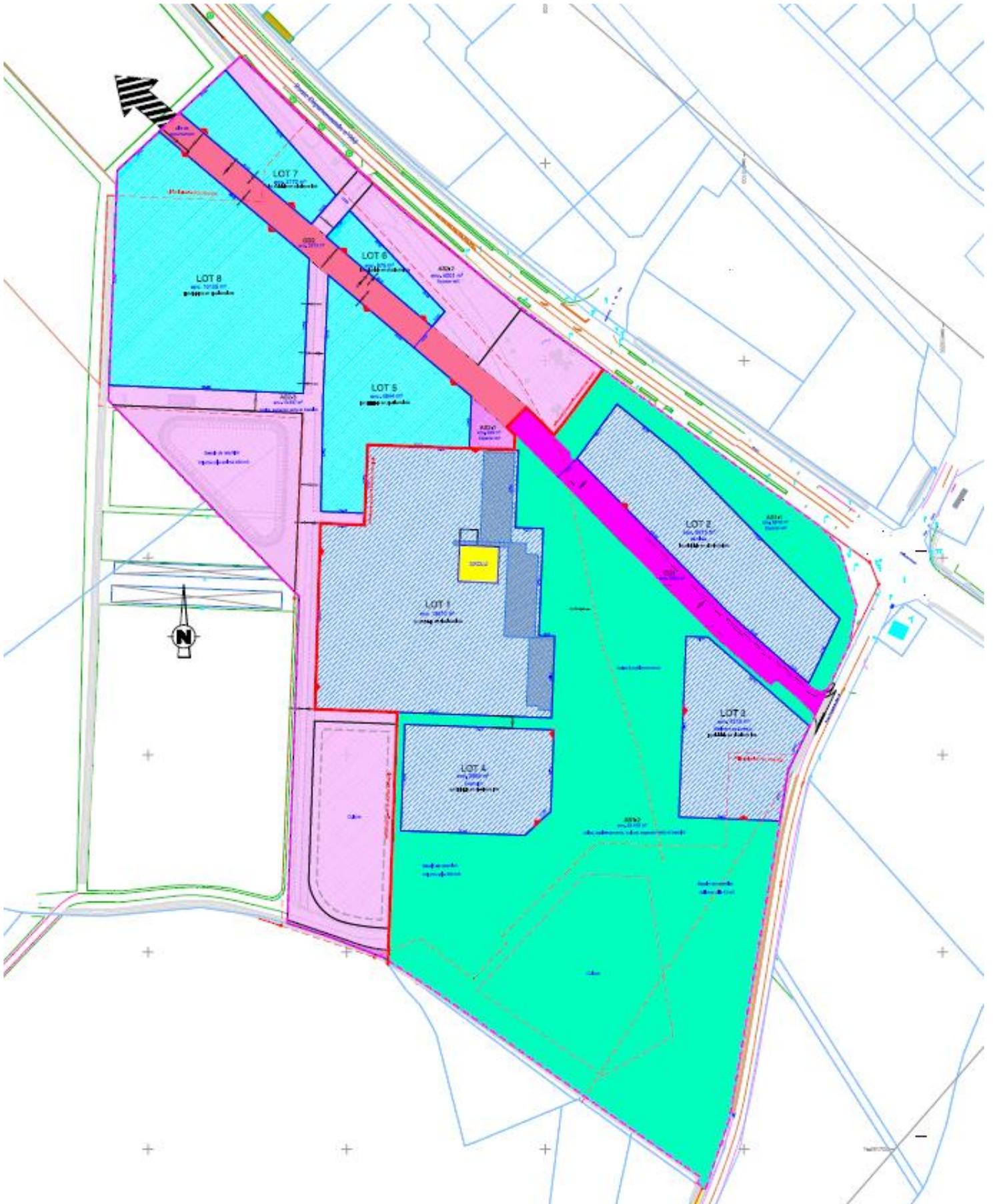
Annexe 2 : Plan de commercialisation

ANNEXE 1 : ETAT DES VENTES AU 31/12/2020

TABLEAU DES VENTES AU 31/12/2020

ACQUEREURS	SURFACE M2	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE	Prévision vente
Phase 1						
Lot 1	13 531	DIJON METROPOLE	1 032 892,84	1 079 293,84	13/06/2016	
Lot 2	5 920					2021
Lot 3	4 314	SCCV TERTIAIRE AGRONOV	440 000	521 499,91	26/06/2014	
Lot 4	3 975					2021
TOTAL PHASE 1	27 740		1 472 892,84	1 600 793,75		
Parking	38 818	ASL	1	1	19/11/2015	
Hangar	1769	Dijon Métropole	1	1	18/06/2020	
TOTAL AUTRE	40 587		2	2		

ANNEXE 2 : PLAN DE COMMERCIALISATION



AMENAGEMENT DU TAE BRETENIERE – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
« AMÉNAGEMENT DE
L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »
40 avenue du Drapeau
CS 77 418
21074 Dijon Cedex
Tél. 03 45 83 90 13
Fax 03 45 83 90 21
www.splaad.com

SPLAAD
L' a m é n a g e u r p u b l i c