



AMENAGEMENT DU TAE BRETENIERE DIJON METROPOLE

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2023**

SOMMAIRE

- I. Présentation et programme physique de l'opération**
- II. Note de conjoncture**
- III. Compte rendu financier**
- 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- 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. 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 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 pris 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, créant un Comité de Contrôle et Stratégique.

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

Le Conseil Métropolitain réuni le 30 juin 2021 a approuvé 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.

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.

Forte du succès du Technopôle Agro Environnement, Dijon Métropole souhaite engager une deuxième phase de travaux comprenant :

- La réhabilitation du bâtiment C (1135 m²), dans la continuité des bâtiments A et B déjà réhabilités
- La construction d'un bâtiment de qualité polyvalent de 1000 m² permettant l'implantation d'ateliers et de stockage.

Par courrier du 3 janvier 2024, Dijon Métropole a demandé à la SPLAAD de mener les études pré opérationnelles.

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 m²
------------------------------------	----------------------------

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

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

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

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

▣ Surface cédée à l'ASL	38 829 m²
--------------------------------	-----------------------------

▣ Surfaces cessibles	27 740 m²
-----------------------------	-----------------------------

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 n'a été réalisée au cours de l'exercice. Au 31/12/2023, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2023 s'élèvent à 872 188 € TTC.

- **Aménagement des sols et travaux**

A] Volet Aménagement

Au 31/12/2023, l'intégralité des travaux principaux a été réalisée.

Le marché de démolition, notifié à l'entreprise Pennequin en 2013 est soldé. La tranche ferme a été réalisée dans son intégralité, tandis que la tranche conditionnelle n°1 a été partiellement affermie. La tranche conditionnelle n°2 n'a pas été affermie.

Les travaux de viabilisation notifiés en 2013 sont terminés.

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 31/12/2023 s'élèvent à 1 967 187€ TTC.

Perspectives au 31/12/2024 :

En fonction de l'avancée de la commercialisation du lot 2, le désamiantage et la démolition de l'ancienne chaufferie sont envisagés.

Par ailleurs, de menus travaux d'entretien sont prévus à l'horizon du 31 décembre 2024.

B] Volet Réhabilitation

Au 31/12/2023, l'intégralité des travaux a été réalisée.

Au 31/12/2023, le poste travaux enregistre une dépense de 5 539 234 € TTC.

Perspectives au 31/12/2024 :

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

2.2. Commercialisation et gestion locative

Aucune vente n'a été réalisée sur l'exercice 2023.

Perspectives au 31/12/2024

La société Terres Inovia s'est proposée d'acheter 2 500 m² du lot 2. Ainsi une promesse de vente pourrait être signée sur l'exercice 2024.

Les recettes constatées pour ce poste au 31/12/2023 s'élèvent à 1 896 802 € 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 €.

Les subventions perçues au 31/12/2023 s'élèvent à 5 531 544 €.

Perspectives au 31/12/2024

L'ensemble des subventions a été perçu.

III. COMPTE RENDU FINANCIER

3.1. Etat des dépenses et des recettes prévisionnelles

Bilan consolidé

POSTES	HT	TTC
1 ETUDES GENERALES	330 281,91	402 008,86
2 FONCIER ACQUISITIONS	872 897,92	878 902,63
3 TRAVAUX	6 877 012,03	8 218 559,49
4 HONORAIRES	555 793,00	665 842,06
5 FRAIS FINANCIERS	140 000,00	140 121,47
6 FRAIS GENERAUX	680 746,44	680 746,44
7 FRAIS ANNEXES	200 542,37	214 586,87
8 FRAIS DE COMMERCIALISATION - COMMUNICATION	15 000,00	17 987,40
TOTAL DEPENSES	9 672 273,67	11 218 755,22
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 au31/12/2023	Réglé TTC au31/12/2023	TTC 2024	TTC 2025	TTC 2026	TTC 2027	TTC Années ulterieures
1 ETUDES GENERALES	168 842,58	208 281,66	84 000,00	84 000,00	25 727,20	0,00	0,00
2 FONCIER ACQUISITIONS	866 183,31	872 188,02	4 800,00	0,00	0,00	0,00	3 257,53
3 TRAVAUX	6 276 558,00	7 506 420,96	94 800,00	0,00	0,00	0,00	50 930,40
4 HONORAIRES	550 963,95	660 047,20	5 760,00	0,00	0,00	0,00	34,86
5 FRAIS FINANCIERS	113 819,53	113 941,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	-1 819,53
6 FRAIS GENERAUX	632 699,35	632 699,35	6 159,00	21,00	6 501,00	21,00	35 345,09
7 FRAIS ANNEXES	672 717,74	772 864,87	6 000,00	1 680,00	0,00	0,00	450,12
8 FRAIS DE COMMERCIALISATION - COMMUNICATION	6 909,88	8 279,26	3 600,00	3 600,00	2 508,14	0,00	0,00
TOTAL DEPENSES	9 288 694,34	10 774 722,32	212 119,00	96 301,00	41 736,34	7 021,00	88 198,48
TOTAL RECETTES CUMULEES	Réglé HT au31/12/2023	Réglé TTC au31/12/2023	TTC 2024	TTC 2025	TTC 2026	TTC 2027	TTC Années ulterieures
1 CESSION DE CHARGES FONCIERES	440 000,00	521 499,91	120 000,00	0,00	216 000,00	0,00	216 000,00
2 CESSION BÂTIMENTS A et B REHABILITES	1 032 893,84	1 079 293,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 REMBOURSEMENT CHARGES (Occupants actuels durant les travaux)	246 772,96	296 008,57	600,00	600,00	600,00	600,00	1 472,45
4 PRODUITS DIVERS ET FINANCIERS	7 814,40	8 052,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL RECETTES PRIVES	1 727 481,20	1 904 854,38	120 600,00	600,00	216 600,00	600,00	217 472,45
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	9 209 027,50	9 526 400,68	120 600,00	600,00	216 600,00	600,00	217 472,45
SOLDE ANNUEL	-79 666,84	-1 248 321,64	-91 519,00	-95 701,00	174 863,66	-6 421,00	129 273,97
SOLDE CUMULE	-79 666,84	-1 248 321,64	-1 339 840,64	-1 435 541,64	-1 260 677,98	-1 267 098,98	-1 137 825,01

AMENAGEMENT DU TAE BRETENIERE – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

Trésorerie Cumulée

		BILAN au 31/12/2023	Réglé HT au31/12/2023	Réglé TTC au31/12/2023	Au 31/12/2024 HT	Au 31/12/2025 HT	Au 31/12/2026 HT	Au 31/12/2027 HT	Années ulterieures	
SOLDE TRESORERIE ANNUEL avant financement			-1 248 321,64	-1 248 321,64	-91 519,00	-95 701,00	174 863,66	-6 421,00	129 273,97	
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		1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	0,00		0,00		1 000 000,00
FINANCEMENT : REMBOURSEMENT AVANCE OU EMPRUNT BANCAIRE		1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00		0,00	0,00	0,00	1 000 000,00
FINANCEMENT : OCCC		245 547,71		81 727,10	76 378,61	80 921,00		6 521,00	0,00	245 547,71
FINANCEMENT : REMBOURSEMENT OCCCC		245 547,71					143 469,55		102 078,16	245 547,71
MOYEN DE FINANCEMENT		0,00	0,00	81 727,10	76 378,61	80 921,00	-143 469,55	6 521,00	-102 078,16	0,00
SOLDE TVA			1 168 654,80	1 168 654,80	13 080,13	14 780,00	-31 394,11	-100,00	-27 195,82	
SOLDE TRESORERIE ANNUEL			2 060,26	2 060,26	-2 060,26	0,00	0,00	0,00	-0,01	
SOLDE TRESORERIE CUMULE			2 060,26	2 060,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

L'état prévisionnel de trésorerie consolidé fait apparaître un cumul des dépenses réalisées au 31/12/2023 de 10 774 722 € TTC.

L'état prévisionnel de trésorerie consolidé fait apparaître un cumul des recettes réalisées au 31/12/2023 de 9 526 401 € TTC.

Perspective au 31/12/2024

Des dépenses liées à la démolition de l'ancienne chaufferie en vue de la commercialisation d'une partie du lot 2 vont nécessiter l'élargissement de l'actuelle ouverture de crédit en compte courant de 100 000 € à 200 000 €.

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des ventes au 31/12/2023

Annexe 2 : Etat des acquisitions au 31/12/2023

Annexe 3 : Plan de commercialisation

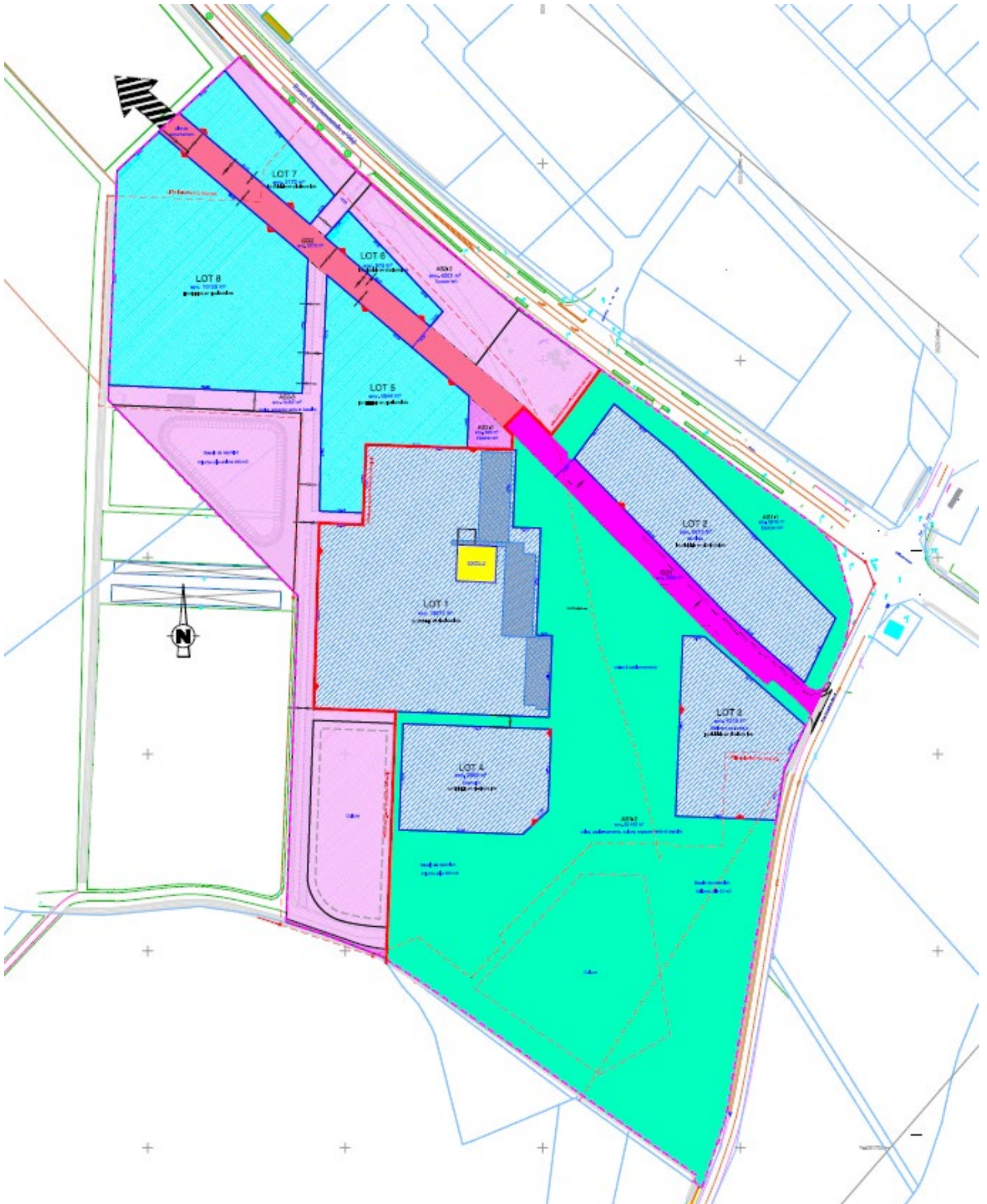
ANNEXE 1 : ETAT DES VENTES AU 31/12/2023

TABLEAU DES VENTES AU 31/12/2023

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					2024
Lot 3	4 314	SCCV TERTIAIRE AGRONOV	440 000	521 499,91	26/06/2014	
Lot 4	3 975					2024
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 : ETAT DES ACQUISITIONS AU 31/12/2023

Propriétaire	Commune	N° de parcelle	Surface	Prix	Date
Grand Dijon	Bretenière	B 295	11ha11a	828 000 €	21/01/2013



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