

Dossier de presse

Pépinière d'entreprises de l'Auxerrois : projet OCTOPUS

Mercredi 14 mai 2025 à 11 h 00

105 rue des Mignottes - 89000 AUXERRE





Mercredi 14 mai 2025

Inauguration officielle du projet Octopus

16 mois après la pose de la 1^{re} pierre, le Président Cadeville et les membres élus de la CCI Yonne inaugurent les nouveaux bâtiments de la pépinière d'entreprises de l'Auxerrois en présence de leurs financeurs et nombreux partenaires économiques.

Cette journée du 14 mai 2025 marque la fin de la 1^{re} phase du projet Octopus comprenant :

- la réhabilitation des Bâtiments « B02 » et « B04bis »
- le réaménagement des accès avec l'acquisition d'un terrain à l'entrée pour servir de parvis et de stationnement.

Chiffres clés :

- Octopus pour 8 activités
- 16 mois de travaux
- 15 lots de travaux pour 1 quasi 100% de savoir-faire icaunais
- 1800 m² de salles de formation, réunions, coworking, créativité
- 13 nouveaux bureaux
- Budget B02 : 5 800 K€
- Budget B04bis : 650 k€

Maîtrise d'œuvre :

A l'issue d'un concours d'architectes, la maîtrise d'œuvre du bâtiment B02 a été confiée au cabinet d'architectes parisien, *K Architectures*, et suite aux appels d'offres émis, 15 lots ont été définis et remportés principalement par des entreprises icaunaises.

Le bâtiment de 1800 m² accueille CCI Yonne Campus, le centre de formation auxerrois précédemment hébergé rue Etienne Dolet (ancien siège social de la CCI) et les équipes de la CCI Yonne déjà sur place. Il abrite également deux locataires : l'IFOCOP et le CNFPT.

Dans la continuité des rénovations des salles Chablis et Irancy effectuées par MC2 Architectes, l'agence s'est vue confier la rénovation du bâtiment B04 bis. Là encore, les 9 lots ont été attribués à des entreprises 100% icaunaises. A la clé, 13 nouveaux bureaux de 14 à 21 m² sont mis à la location. Certains ont déjà trouvé preneurs.



Contact :

Service communication
03 86 49 40 04

communication@yonne.cci.fr

La pépinière d'entreprises de l'Auxerrois est constituée d'un ensemble immobilier de 10 bâtiments implantés sur une superficie de 2 ha 50, au cœur de l'agglomération auxerroise et met à disposition des entreprises en création ou en développement, 4100 m² d'ateliers et 3 100 m² de bureaux.

Idéalement située à proximité des principaux axes routiers et de la gare SNCF, elle est également la plus importante des six hôtels et pépinières d'entreprises appartenant à la CCI Yonne, avec une soixantaine d'entreprises installées, représentant plus de 200 emplois.

En 2021, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Yonne a élaboré un schéma Directeur Immobilier de modernisation de cette Pépinière ayant pour objectifs de :

- Mettre à niveau les bâtiments dont une grande partie est vétuste
- Inscrire le site dans les objectifs de **durabilité environnementale**, de baisse des besoins en énergie et de qualité de vie au travail
- Repenser les usages des locaux et leur fonctionnalité dans une logique d'**attractivité** et d'intégration des nouveaux modes de travail.

Redynamiser l'économie dans l'Yonne

... telle est **la raison d'être de la CCI Yonne** dans lequel s'inscrit le plan de mandature 2022-2026 de la CCI Yonne avec 3 orientations stratégiques :

1. Accompagner le développement des entreprises de l'Yonne
2. Développer les compétences et former aux métiers de demain
3. Agir en faveur de la compétitivité des territoires de l'Yonne

Ce plan est mis en œuvre tout au long de la mandature, afin de relever les défis du développement des entreprises et des territoires en respectant **les valeurs de la CCI : PROXIMITÉ, CONFIANCE et ENGAGEMENT.**



Le réseau des hôtels et pépinières d'entreprises de la CCI Yonne



La CCI Yonne maille le territoire avec son offre d'hébergement et d'accompagnement aux entrepreneurs. Le réseau des hôtels et pépinières d'entreprises, c'est:

- ❖ 6 hôtels et pépinières d'entreprises idéalement situés sur l'ensemble du département
- ❖ 4 600 m² de bureaux et 7 400 m² d'ateliers à la location
- ❖ 105 entreprises représentant 380 emplois

**La Pépinière d'entreprises de l'Auxerrois
est la plus ancienne, la plus grande et aussi la plus importante
du réseau des hôtels et pépinières d'entreprises de l'Yonne.**

La Pépinière d'entreprises de l'Auxerrois

L'historique d'une caserne devenue friche

En 1989, la ville d'Auxerre a racheté une ancienne **caserne militaire** désaffectée de subsistances (constructions de 1889 à 1936) construite sur un terrain de 2 ha 64. Après une première tranche de travaux de réhabilitation, la ville a confié la gestion à la Chambre de Commerce et d'Industrie pour y accueillir de nouvelles entreprises soit en création soit en transfert d'activités.

La CCI Yonne a racheté l'ensemble immobilier en juillet 1997. A partir de cette date, la CCI Yonne n'a cessé d'investir pour remettre en état des locaux

**Le site conserve une trace forte de son passé militaire :
bâtiments d'époque partiellement rénovés, numérotation des bâtiments
et des cellules selon les principes militaires avec un mur d'enceinte.**



Ambition et défis

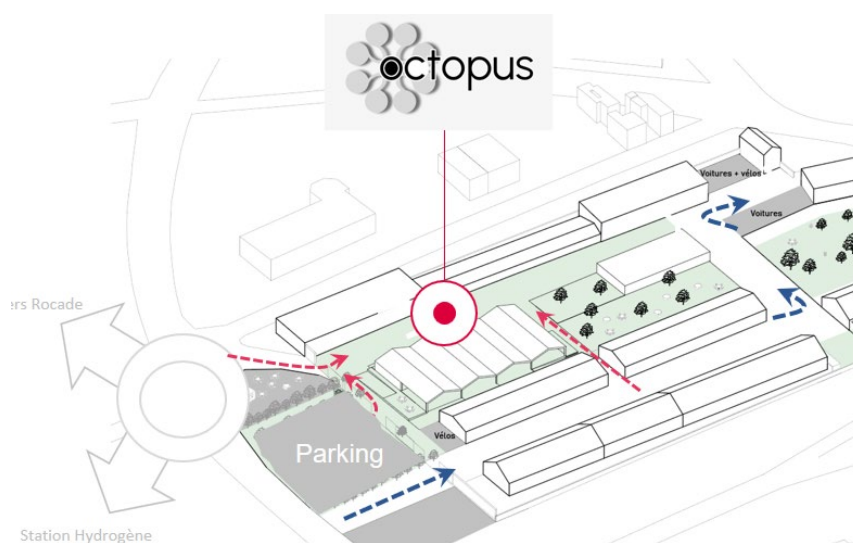
La pépinière d'entreprises de l'Auxerrois porte l'ambition d'un territoire en quête de redynamisation et de visibilité. Sa programmation mise sur la transversalité des disciplines qui puisse générer un mode de travail collaboratif entre différents utilisateurs.

Située en frange du centre historique et à deux pas de la gare, la CCI Yonne a souhaité investir sur le site pour revaloriser cette friche et préparer la pépinière de l'Auxerrois à un XXI^e siècle dynamique et respectueux de l'environnement.

La CCI Yonne a souhaité ainsi :

- Planter le pôle de formation de la CCI, jusque là, locataire rue Dolet
- S'adapter à la diversification des besoins alliant tertiaire et industriel
- Favoriser l'innovation et les nouvelles manières de travailler
- Encourager les échanges informels pour une meilleure synergie entre créateurs
- Proposer un environnement de travail attractif et valorisant

Le programme global



Le fonctionnement général du site de la pépinière de l'Auxerrois reprend les principes du schéma directeur et des orientations fondamentales de reconfiguration des lieux. Les accès ont été redessinés avec l'objectif de clarifier les flux de véhicules (poids lourds et voitures) et les mobilités douces (flux piétons et cyclistes).

L'accès s'effectue en partie Nord, depuis l'Avenue de la Turgotine, reliant la pépinière au centre-ville d'Auxerre. À l'interface entre cette artère routière et l'enceinte du site, les espaces publics (parvis d'activité, espace food-trucks, stationnements et espaces verts) esquissent l'image d'un site ouvert sur la ville et incarnent le renouveau, support de nouvelles manières de travailler et d'interagir.

L'accès piéton et cycliste prend place au centre de la composition, face au bâtiment B02, élément phare de la pépinière. Les mobilités douces ont été pensées en adéquation avec l'usage au sein de chacun des bâtiments du site.

**Une dissociation marquée des circulations PL/Techniques
et des mobilités douces**

Nom de code Octopus



Le nom de code, **Octopus**, a été choisi en raison des 8 activités/tentacules retrouvées au sein de la pépinière d'entreprises de l'Auxerrois, à la fois liées et indépendantes :

1. **Hôtel d'entreprises** (hébergement en résidence ou domiciliation)
2. **Accompagnement des créateurs d'entreprises**
3. **Services aux entreprises implantées** (conciergerie...)
4. **Formations diplômantes** (Bac à Bac + 5)
5. **Formation professionnelle continue**
6. **Manifestations économiques** (clubs...)
7. **Location de salles**
8. **Services techniques** de la CCI Yonne

Réhabilitation du B02, avec voirie et parvis

● Calendrier :

- 2020 : Missions de Schéma directeur immobilier confié au Cabinet Florès
- 2021 : Restitution de l'étude et schéma validé en AG
- 2022 : Concours d'architectes : K Architectures retenu
- 2022 : APD (*Avant-Projet Détaillé*) validé
- 2023 : Appel d'offres lancé en 15 lots (*Marché public*)
- 2023 / mai : Attribution des lots
- 2023 / août : Destruction du bâtiment existant
- **2023 / septembre : Lancement des travaux**
- **2025 / janvier : Livraison du bâtiment**

- **Budget prévisionnel : 5 800 000 €**

dont :

- Subventions : 1.4 M€
- Autofinancement : 2 M€
- Emprunt : 2.4 M€

Financé par



RÉGION
BOURGOGNE
FRANCHE
COMTE



Permis de construire n° 89024 22B0068

SDP : 1831 m²

Maîtrise d'ouvrage : CCI Yonne

Maîtrise d'œuvre : Architecte mandataire : K Architectures Sigwalt Herman

Les entreprises retenues à l'issue de la procédure d'Appel d'Offres :

Lot1 – VRD	Eurovia Bourgogne (Auxerre)
Lot 2 – Démolition	Michel SAS (Auxerre)
Lot 3 - Fondations spéciales	Gebat Constructions (Monéteau)
Lot 4 – Charpente Bois métal	Chemolle / Atlies Bois (Les Sièges)
Lot 5 – Couverture /Façade	Ecobat (Le Chatelet en Brie)
Lot 6 – Menuiseries extérieures	Hamelin Aluglace (Auxerre)
Lot 7 – Métallerie, serrurerie	Hamelin Aluglace (Auxerre)
Lot 8 – Cloisons, doublages	Fernand Martin (Monéteau)
Lot 9 – Menuiseries intérieures	Asselineau (Monéteau)
Lot 10 – Peintures	Art & Tech / Delagneau (Auxerre)
Lot 11 – Electricité	Laurin Electricité (Lézennes)
Lot 12 : Chauffage, ventilation	Favergeat (Auxerre)
Lot 13 – Ascenseurs	TK Elevator (Angers)
Lot 14 – Espaces verts	Rossi Espace vert (Etivey)
Lot 15 – Photovoltaïque	Laurin Electricité (Lézennes) + Roy (Tonnerre)

Le projet Octopus est une vitrine pour les entrepreneurs de l'Yonne :
la très grande majorité des entreprises qui sont intervenues sur le chantier
sont icaunaises.

Réhabilitation du B4 bis

- **Budget prévisionnel : 650 000 €**

Emprunt CCI Yonne : 600 000 €



Maîtrise d'ouvrage : CCI Yonne

Maîtrise d'œuvre : MC2 Architectes

Les entreprises retenues à l'issue de la procédure d'Appel d'Offres :

Lot1 – Démolition-Gros œuvre VRD

MICHEL SAS

Lot 2 – Charpente, couverture

CHEMOLLE

Lot 3 – Menuiserie extérieure aluminium – métallerie

MARECHAL

Lot 4 – Plâtrerie- Faux plafonds – Isolation

SCOBAT

Lot 5 – Plomberie – sanitaires

BEI

Lot 6 – Electricité

LAURIN SAS

Lot 7 – Carrelage, faïence

ART & TECH

Lot 8 – Peintures

DELAGNEAU

Lot 9 – Menuiserie

SCOBAT

Conserver une identité forte

Le renouveau du site s'appuie sur une valorisation de son capital mémoriel par la réhabilitation des bâtiments militaires et industriels.

Cela permet de créer une identité forte à la pépinière de l'Auxerrois.

B02 , un pari pris architectural

Le bâtiment que nous inaugurons est un hommage au passé autant qu'un manifeste tourné vers l'avenir. Pensé à l'origine comme une réhabilitation du bâtiment B02, le projet a dû évoluer pour répondre à de nouvelles contraintes, conduisant à une reconstruction complète. Mais l'esprit du lieu, lui, est resté intact.

La nouvelle construction, légèrement déplacée pour se conformer au PLU, reprend avec fidélité la silhouette des quatre halles d'origine. Les façades, les verrières, les hautes portes coulissantes en bois, tout a été réinterprété dans un dialogue respectueux avec l'existant. Ainsi, le bâtiment semble réhabilité plutôt que reconstruit, dans une volonté assumée de continuité et de mémoire.

La surélévation de la travée nord, visible depuis le parvis, vient affirmer la nouvelle vocation du site. Elle accueille les espaces de travail tertiaires dans une peau métallique rouge-bourguigne, une teinte choisie en clin d'œil aux anciens wagons de marchandise qui desservaient jadis la caserne. Cette couleur, empruntée au vocabulaire ferroviaire, incarne le lien entre patrimoine industriel et innovation contemporaine.

Le métal, le verre, l'enduit... tous les matériaux choisis racontent quelque chose du site, de son passé, de sa transformation. L'espace intérieur, traversé par une « rue habitée », est conçu comme un lieu vivant, propice à la rencontre, à la créativité, à l'improvisation. Une architecture de liens, de lumière et d'intentions.

Caractéristiques fonctionnelles

Le bâtiment s'inscrit dans une reconfiguration globale du site de la pépinière de l'Auxerrois. Les accès ont été repensés pour mieux distinguer les flux : piétons, cyclistes, véhicules légers et poids lourds trouvent désormais leur chemin avec clarté.

L'entrée principale s'effectue depuis le Nord, par un parvis généreux qui fait le lien entre l'espace public et la pépinière. Un préau en double hauteur accueille les usagers, à l'abri, et donne accès au hall principal. C'est ici que débute la « rue intérieure », axe central du projet, reliant le parvis au cœur du site.

Cette rue traverse l'ensemble du bâtiment, distribue les différentes fonctions et crée un lieu de vie partagé, entre formation, coworking, convivialité et innovation. Les quatre halles abritent ainsi :

- des salles de formation baignées de lumière,
- des espaces accessibles indépendamment pour des activités variées,
- des bureaux individuels, partagés ou de passage dans les étages de la halle nord,
- et un accueil pensé comme un véritable point de rencontre.



Les circulations verticales sont optimisées, la compacité du plan facilite les échanges et favorise les synergies entre les différents pôles. Chaque espace a été pensé pour s'adapter aux usages, présents comme futurs.

Caractéristiques environnementales

Le projet s'inscrit dans une démarche de construction responsable, alliant qualité d'usage, sobriété énergétique et exemplarité écologique. Le bâtiment B02 incarne une architecture contemporaine, durable et respectueuse des ressources.

Sa structure mixte bois, béton et métal limite son empreinte carbone tout en répondant aux exigences fonctionnelles. Les murs à ossature bois et les poutres, chevrons et solivages bois privilégient un matériau renouvelable et local.

L'isolation est assurée par un mélange biosourcé de coton, lin et chanvre, offrant un excellent confort thermique et acoustique. Cette cohérence se prolonge dans les plafonds en fibre de bois et les menuiseries intérieures en bois massif.

Une centrale photovoltaïque de 100 kWc, installée sur les versants sud, contribue activement à la production d'énergie renouvelable du site. Le bâtiment est équipé d'une ventilation double flux, d'un éclairage LED et d'une gestion technique optimisée pour limiter les consommations.

Enfin, sa conception bioclimatique – compacité, orientation, apports solaires maîtrisés – témoigne d'une volonté affirmée : faire de ce lieu un exemple concret de transition écologique.



D'un patrimoine éteint...



... à un patrimoine vivant



Ce bâtiment est un trait d'union entre patrimoine et innovation. Il incarne une manière contemporaine de construire : sobre, fonctionnelle, ancrée dans son contexte, ouverte sur le territoire.



*Panneaux d'une capacité de **100 kWc***, installés sur les versants sud du bâtiment*

Selon la société **PLANAIR****, 70% de la production photovoltaïque sera utilisée en auto-consommation et cette proportion assurera 25% des besoins du site sur une année.

***kWc** : le kilowatt-crête (kWc) correspond à une capacité de production électrique de 1 000 watts, dans des conditions standards de référence

** Planair : Entreprise située à Valdahon avec des ingénieurs de la transition énergétique depuis 1985

<https://www.planair.fr/>

Planair a conçu une installation photovoltaïque pour la Pépinière d'Entreprises de l'Auxerrois. En effet, 100 kWc ont été installés, en majorité sur le bâtiment principal, le B02, et en partie sur le bâtiment secondaire, le B04 bis, qui était déjà en partie couvert de panneaux photovoltaïques.

Cette installation fonctionne selon le modèle économique de l'autoconsommation individuelle avec vente de surplus, c'est-à-dire que les bâtiments du maître d'ouvrage (CCI Auxerrois) utilisent en priorité l'énergie solaire photovoltaïque produite, et vendent sur le réseau électrique la partie de la consommation non utilisée lorsqu'il existe une énergie produite excédentaire. Un complément peut être fait depuis le réseau lorsque l'énergie produite est insuffisante pour les besoins des bâtiments.

Caractéristiques des panneaux photovoltaïques et des onduleurs

Les modules photovoltaïques retenus pour cette installation ont une puissance unitaire de 450 Wc, avec 226 modules installés, la puissance totale de l'installation s'élevant à 101,7 kWc, le tout sur une surface utile de 450 m².

L'installation utilise des micro-onduleurs sous chaque panneau afin de limiter le cheminement des câbles DC en toiture. Ces micro-onduleurs permettent une sécurité maximum en cas de besoin de coupure au plus près des panneaux (demande du SDIS) et ils présentent également l'avantage de permettre un suivi des performances quasi individuel de chaque module de l'installation.

Installation sur joint debout avec pinces et système de fixation sous ETN

Une des spécificités de cette installation est la compatibilité entre la solution solaire mise en œuvre et la toiture en joint debout aluminium du bâtiment principal B02.

Afin de fixer les panneaux sur cette toiture en joint debout, l'équipe projet a mené de A à Z une démarche en vue de la reconnaissance de la fiabilité d'un système de fixation du solaire sur le bâti à l'aide de pinces spécifiques (voir photo ci-contre). A des fins de validation assurantielle, l'utilisation de cette technologie en France a menée grâce à un dispositif de type Enquête de Technique Nouvelle (ETN), délivrée en juillet 2024.



L'installation photovoltaïque de la Pépinière d'Entreprises de l'Auxerrois est alors devenue la **première installation photovoltaïque de ce type en France** à utiliser cette ETN et donc l'expérience pourra être répliquée sur d'autres toitures bourguignonnes de ce type.

Suivi de la consommation

Un système de monitoring est mis à disposition à la fois pour le client, l'équipe de conception et de réalisation, mais aussi et surtout pour l'entreprise en charge de la maintenance de l'installation solaire. Les données mesurées portent sur la production totale d'électricité de l'installation solaire. Cette production est disponible en temps réel d'une part et est complétée par la mesure de la quantité d'énergie injectée sur le réseau électrique ENEDIS (dite en surplus), ce par pas de temps de quinze minutes. Il est ainsi possible par simple déduction de connaître la quantité solaire autoconsommée sur place ainsi que le reliquat importé depuis le réseau. Le bilan final grâce à ces données de mesures permet de mettre à disposition du maître d'ouvrage les taux d'autoproduction (taux de couverture solaire des besoins) et d'autoconsommation (part de la production solaire consommée sur place) de l'installation solaire.



Contact :

Service communication
03 86 49 40 04

communication@yonne.cci.fr