



CAMPUS METROPOLITAIN DIJON METROPOLE



**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2025**



SOMMAIRE

- I. Présentation et programme physique de l'opération**
- II. Note de conjoncture – réalisations et perspectives**
- III. Compte-rendu financier**
- IV. Annexes**

I. PRESENTATION ET PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

1. 1. Présentation de l'opération

Par délibération du 30 mars 2018, le Conseil Métropolitain a confié à la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD), par voie de Convention de Prestations Intégrées (CPI) portant concession d'aménagement, l'aménagement de terrains situés à l'est de la ville de Dijon.

Cette opération s'inscrit dans un périmètre global d'études et de faisabilité de 6,5 ha environ.

Ce périmètre se scinde en 2 sous-secteurs reliés par la rue de Sully :

- Sous-secteur 1 de 1,5 ha environ ;
- Sous-secteur 2 de 5 ha environ.

L'opération « Campus Métropolitain » a pour objectifs de mettre en œuvre les actions adoptées dans le cadre du projet Métropolitain, et plus particulièrement :

- De renforcer le lien universités/écoles et entreprises en visant la synergie, la transversalité afin de stimuler la création d'entreprises et le développement économique ;
- De recevoir les aménagements, viabilités, espaces publics et équipements communs nécessaires au développement d'une offre foncière adaptée pour les futures constructions ;
- D'offrir une réponse immobilière adaptée et innovante à l'endroit du renforcement de l'offre en matière de formation supérieure, de start-up (pépinières, incubateurs,) et d'entreprises nécessitant de fortes synergies avec l'écosystème déjà existant sur le secteur.

Le sous-secteur 1 se situe entre l'angle de la rue de Sully et le boulevard Jeanne d'Arc et de part et d'autre de l'esplanade René Berthaut. Il est aménagé pour recevoir deux écoles d'ingénieurs, ESEO et ESTP, œuvrant respectivement dans l'enseignement numérique et informatique et dans le domaine des travaux publics.

Le sous-secteur 2 se situe le long de la rue de Sully jusqu'à l'angle formé avec la rue en Vieille-Fourche et la rue du recteur Bouchard. Il devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. En rotule entre l'Université et la Technopole Mazen-Sully et le CHU, il doit être une réponse à l'ambition métropolitaine de devenir chef de file du développement économique de son territoire et participer à l'amélioration de la dynamique enseignement supérieur/entreprises. L'aménagement de ce sous-secteur est, à ce jour, en attente d'opportunité.

Par délibération du 19 décembre 2019, le Conseil Métropolitain a approuvé l'avenant n°1 à la Convention de Prestations Intégrées. Cet avenant a pour objet de fixer le montant de la participation du Concédant au coût du sous-secteur 1 de l'opération, ainsi que les modalités de versement, suite à l'approbation du bilan d'investissement et du compte d'exploitation prévisionnel.

Par délibération du 20 décembre 2020, le Conseil Métropolitain a approuvé l'avenant n°2 à la Convention de Prestations Intégrées ayant pour objet de rectifier une erreur matérielle.

Le Conseil Métropolitain réuni le 30 juin 2021 a approuvé l'avenant n°3 à la Convention de Prestations Intégrées s prenant en compte les nouvelles dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable de la SPLAAD.

Par délibération du 22 juin 2023, le Conseil Métropolitain a approuvé l'avenant n°4 à la Convention de Prestations Intégrées. Cet avenant a pour objet de supprimer la participation de la collectivité en phase fonctionnement.

1. 2. Programme

A l'occasion de la signature de l'avenant n°1 à la Convention de Prestations Intégrées, le concédant a acté le démarrage de la mission des études pour la construction de deux écoles d'ingénieurs sur le sous-secteur 1.

Ce site d'une superficie totale de 7 057 m² a été acquis par Dijon métropole, dans le but de développer un programme d'équipements collectifs en lien avec le campus universitaire. Le 20 juin et le 30 août 2018 deux conventions ont été signées entre Dijon métropole et, respectivement, l'ESEO et l'ESTP pour permettre l'accueil de ces deux écoles d'ingénieurs sur le territoire Métropolitain.

Le site du sous-secteur 1 a été désigné pour y construire le bâtiment qui accueille désormais ces deux écoles.

Le bâtiment est dénommé « Campus Métropolitain ». Il répond aux objectifs suivants :

- Accueillir un potentiel de 800 élèves (500 pour ESEO et 300 pour ESTP) ;
- Pouvoir s'étendre en cas de besoin ;
- Etre certifié au label Energie-Carbone avec comme objectif E3-C1 et maintenir pendant 15 ans la performance énergétique du bâtiment ;
- Etre conçu comme un bâtiment intelligent (smart building) labellisé R2S 3 étoiles, soit le plus haut niveau du label avec une exploitation maintenance de 5 ans associée aux équipements Smart ;
- Se raccorder au réseau de chauffage urbain de Dijon métropole ;
- Observer une mutualisation entre les écoles de certains espaces (amphithéâtre, salle de réunion particulières, accueil, espace détente élèves, espaces associations élèves, ...etc.) ;
- Créer un marqueur urbain ;
- Recevoir pendant 15 ans une maintenance préventive, corrective et un gros entretien/renouvellement des équipements liés à la performance énergétique du bâtiment.

Il a été décidé d'élaborer un marché global de performance afin de regrouper la conception, les travaux et l'entretien/maintenance du bâtiment dans un marché unique. Ce marché a été attribué via une procédure de dialogue compétitif.

Un bâtiment démonstrateur sur le plan environnemental

Le bâtiment a obtenu le **Label E3C1**. Ce label est attribué aux bâtiments peu énergivores et dont la construction est faiblement émissive en carbone. Il s'agit du fondement de la réglementation environnementale RE2020.

Afin d'atteindre ce label, le bâtiment est équipé de panneaux photovoltaïques en toiture et est raccordé au Réseau de Chaleur Urbain. De plus, l'écoconception du bâtiment permet d'assurer un confort d'été satisfaisant en ayant très peu recours à la climatisation.

Afin de s'assurer de la performance du bâtiment, le groupement s'est engagé contractuellement à assurer un niveau de consommation énergétique et de confort des usagers (température notamment) sur une durée de 15 ans.

Un bâtiment connecté et communiquant

Dans le prolongement du projet ON Dijon, le Campus Métropolitain se veut exemplaire sur le plan de la connectivité et du numérique. Afin de répondre à cette exigence, le projet a obtenu la labélisation R2S dans son plus haut degré d'exigence, à savoir le **label R2S 3 étoiles**. Ce label vise à :

- Assurer une connexion internet optimale ;
- Protéger les réseaux et les systèmes du bâtiment des cyberattaques ;
- Satisfaire aux besoins d'évolutivité des solutions et augmenter ainsi leur durabilité ;
- Favoriser l'intégration des bâtiments dans la smart city pour qu'ils bénéficient des différentes innovations et qu'ils contribuent à la mutualisation des équipements et des ressources. Le projet sera directement relié au poste de pilotage connecté de ON Dijon.

Le bâtiment a été l'un des premiers bâtiments en France à obtenir ce label et ce degré d'exigence.

Via le respect des préconisations du label R2S, le bâtiment dispose d'une architecture numérique entièrement dédiée à ses usagers. A l'image d'un smartphone, le bâtiment peut accueillir une multitude de services et applications en fonction des besoins des usagers.

Ces applications sont, dans un premier temps, codéveloppées par le groupement et les écoles. Puis, ces dernières pourront développer de nouvelles applications à leur guise.

En dernier lieu, le processus de production et de conception du bâtiment s'effectue en BIM. Si l'objectif du BIM niveau 3 n'a pu être atteint, le degré de collaboration a permis de s'approcher du niveau 3. Il s'agit d'un processus coopératif entre tous les intervenants du projet, de la conception jusqu'à la livraison, dont l'aboutissement est une maquette 3D complète du bâtiment. Cette maquette est le support de la maintenance du bâtiment ainsi que de nombreuses applications développées par les usagers (exemple : réservation de salles en direct, géolocalisation, etc.).

La livraison du bâtiment a eu lieu le 14 octobre 2021.

L'entretien maintenance GER durant 15 années

Le groupement représenté par C3B assure l'entretien, la maintenance et le GER (Gros Entretien Renouvellement) du bâtiment sur une durée de 15 ans à compter de sa livraison. L'objectif est de permettre au groupement de disposer des moyens nécessaires pour lui permettre d'atteindre ses engagements de performance énergétique.

1. 3. Actes réglementaires

La demande de permis de construire a été déposée le 19 juillet 2019. L'autorisation d'urbanisme a été obtenue le 1^{er} octobre 2019 et purgée de tout recours le 21 janvier 2020. La livraison du bâtiment est intervenue le 14 octobre 2021 conformément aux attentes du marché. La remise des clefs aux usagers a eu lieu le 25 octobre 2021 et la rentrée des étudiants s'est déroulée le 8 novembre 2021.

II. NOTE DE CONJONCTURE – REALISATIONS ET PERSPECTIVES

Le bilan de l'opération Campus Métropolitain se décompose en deux sous-bilans : le bilan d'investissement et le bilan de fonctionnement. A ce stade de l'opération, la majeure partie des dépenses et recettes constatées au 31/12/2025 ont été imputées sur le bilan d'investissement. L'exercice 2025 ne comporte pas de dépenses relatives au bilan d'investissement. Les dépenses annuelles sont toutes imputées au bilan de fonctionnement. Les dépenses d'investissement ont été à ce jour toutes constatées. Ainsi le bilan d'investissement est figé à partir de l'exercice 2025.

2. 1. Dépenses

- **Foncier**

Au 31/12/2025, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Une portion du terrain située au nord du bâtiment et accueillant actuellement un verger a été découpée et revendue pour l'euro symbolique à Dijon métropole afin d'accueillir le futur restaurant universitaire.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2025 s'élèvent à 17 929 € TTC.

Perspectives 2026

Aucune acquisition foncière n'est prévue sur le prochain exercice.

- **Etudes**

La majorité des études nécessaires aux travaux de construction a été réalisée :

- Etude de sol G2 AVP ;
- Levé topographique général ;
- Détection de réseaux ;
- Diagnostic HAP amiante des enrobés.

Le poste comprend également les indemnités de participation au dialogue compétitif des candidats non retenus. Les 3 candidats non retenus ont bénéficié d'une indemnité de 180 000 € HT chacun.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2025 s'élèvent à 663 570 € TTC.

- **Travaux**

Au 31 décembre 2025, l'ensemble des travaux de construction est achevé et le bâtiment est livré. Aucune dépense n'a été réalisée en 2025.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2025 s'élèvent à 28 545 784 € TTC.

Perspectives 2026

Aucune dépense n'est prévue sur 2026

- **Frais de commercialisation et de communication**

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2025 s'élèvent à 5 076 € TTC.

- **Rémunération du concessionnaire**

La rémunération perçue par le concessionnaire pour l'année 2025 s'élève à 21 420 € TTC et en cumul au 31/12/2025 à 1 731 912 € TTC.

2. 2. Recettes autres que celles issues du concédant

- **Subventions**

La phase de réalisation du bâtiment a bénéficié des subventions suivantes :

- Une subvention d'investissement de 10 M€ de Dijon métropole ;
- Une subvention du Conseil Régional Bourgogne Franche-Comté de 12,2 M€ s'inscrivant dans le cadre du contrat métropolitain avec Dijon métropole (fiches action référencées n°75 et 80). La subvention initiale de 8,2M€ a été augmentée de 4 M€ par un avenant à la convention de subvention en date du 26 août 2021.

A ce jour, 10 000 000 € ont été versés par Dijon métropole et 12 200 000 € par le Conseil Régional Bourgogne-Franche-Comté.

Les subventions perçues au 31/12/2025 s'élèvent à 22 200 000 €.

- **Location du bâtiment**

Le bâtiment est occupé par deux écoles d'ingénieurs, l'ESTP et l'ESEO ainsi que l'ICB. La SPLAAD loue le bâtiment à Dijon métropole suivant un bail commercial en l'état futur d'achèvement signé par acte authentique le 05/10/2021 et d'une durée de 12 ans.

Dijon métropole sous-loue les locaux à l'ESEO et à l'ESTP.

La SPLAAD reste propriétaire du bâtiment durant une période de 15 ans à compter de la livraison.

Les loyers perçus au 31/12/2025, s'élèvent à 3 298 985 € TTC.

2. 3. Recettes issues du concédant

- **Subvention globale de la collectivité**

Il n'est pas prévu de subvention d'équilibre au bilan de l'opération.

III. COMPTE-RENDU FINANCIER

3. 1. Investissement – Etat des dépenses et des recettes

			Bilan au 31/12/2024	Bilan au 31/12/2025	
Ligne	Intitulé	TVA	Approuvé	Nouveau	Ecart
					0
	DEPENSES		27 449 892	26 771 432	-678 461
1	ETUDES GENERALES		552 975	552 975	0
2	FONCIER		17 025	17 025	0
3	AMENAGEMENT DES SOLS		2 645	2 645	0
4	Travaux		23 796 255	23 790 448	-5 807
5	Honoraires		374 468	371 921	-2 547
6	Frais Financier		120 350	120 350	0
7	Frais Généraux		1 633 444	1 632 942	-501
8	Frais de Commercialisation et de communication		4 230	4 230	0
9	Frais Annexes		948 501	278 895	-669 606
	RECETTES		27 449 892	26 771 432	-678 461
1	Cessions				
100	Habitat				
110	Activités économiques				
120	Stationnement				
2	Location				
3	Subventions et fond de concours		27 446 912	26 768 452	-678 461
31	Subventions		27 446 912	26 768 452	-678 461
31002	Région	0	12 200 000	12 200 000	0
31003	Dijon Métropole		10 000 000	10 000 000	0
31004	Autre Financier		0	0	0
31005	Reste à financer		5 246 912	4 568 452	-678 461
4	Produits financiers et divers		2 980	2 980	0
5	Recettes issues du concédant				
	SOLDE		0	0	0

Le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction s'élève à la somme de **26 771 432 € HT toutes dépenses confondues**.

Cette somme intègre toutes les sommes nécessaires à la réalisation de l'opération :

- **Etudes : 552 975 € HT**
Ce poste comprend notamment 540 000 € d'indemnisation des candidats non retenus dans le cadre du dialogue compétitif, dont l'offre finale comprenait notamment une étude de niveau Avant-Projet Détaillé. Il comprend, en outre, le coût des études de sols, géomètre et divers.
- **Foncier : 17 025 € HT**
Des frais de prise à bail ont été inclus dans ce poste, les frais de diagnostic archéologique ainsi que les frais de location du terrain pour implanter les locaux provisoires des écoles.
- **Aménagement des sols : 2 645 € HT**
Ce poste comprend notamment les coûts de sécurisation du site.

- **Conception et travaux de construction : 23 790 448 € HT**

Ce poste comprend le montant du marché global de performance qui, pour la part conception-réalisation, s'élève à 22 439 671 € HT. La part de ce marché relevant de l'exploitation-maintenance du bâtiment (2 660 536€ HT) est incluse dans les charges d'exploitation du bâtiment et répartie sur 15 années.

Les autres frais comprennent les révisions, les aléas et imprévus, le coût de raccordement du bâtiment au réseau de chaleur, l'aménagement du show-room ON Dijon et divers travaux hors périmètre du marché global de performance.

- **Honoraires techniques : 371 921 € HT**

Ce poste regroupe toutes les prestations intellectuelles, à l'exception des études de conception incluses dans le marché global de performance.

Il comprend les frais SPS, de contrôle technique, les AMO de la SPLAAD (Energétique et assistance technique), les frais de certification.

- **Frais financiers : 120 350 € HT**

Ce poste comprend les frais financiers nécessaires au portage des investissements en phase d'études et de construction du bâtiment. Il ne comprend pas les frais financiers propres à la gestion et l'exploitation du bâtiment pendant 15 ans. L'emprunt de 11 M€ permettant de relayer les subventions à percevoir et de financer le reliquat d'investissement, ainsi qu'une partie des frais financiers générés par ce dernier sont affectés au bilan d'investissement.

- **Frais généraux : 1 632 942 € HT**

Est incluse notamment dans ce poste, la rémunération de la SPLAAD calculée conformément aux termes de la convention de concession d'aménagement.

- **Frais de Commercialisation et de communication : 4 230 € HT**

- **Frais annexes : 278 895 € HT**

Ce poste comporte les taxes relevant du permis de construire, les taxes foncières, les assurances (dommage ouvrage, TRC, civile), les frais de publicité, de rédaction du bail. Ce poste observe une réduction drastique sur cet exercice en raison d'un dimensionnement du montant des taxes trop important. Les taxes réellement imputées à l'opération ont été moins onéreuses qu'initialement prévu.

Le bilan d'investissement au titre de l'exercice 2025 fait apparaître une diminution des dépenses d'un montant de 678 461 €TTC en raison d'un réajustement des taxes imputées à la construction.

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

3. 2. Investissement – Etat prévisionnel de trésorerie

		Bilan	Réalisé au	2026	
Ligne	Intitulé	Approuvé	31/12/2025 Total	Année	Au delà
	DEPENSES	31 721 405	31 721 405	0	
1	ETUDES GENERALES	663 570	663 570	0	0
2	FONCIER	17 929	17 929	0	0
3	AMENAGEMENT DES SOLS	3 174	3 174	0	0
4	Travaux	28 545 784	28 545 784	0	0
5	Honoraires	446 305	446 305	0	0
6	Frais Financier	120 400	120 400	0	0
7	Frais Généraux	1 632 942	1 632 942	0	0
8	Frais de Commercialisation et de communication	5 076	5 076	0	0
9	Frais Annexes	286 225	286 225	0	0
	RECETTES	26 771 432	22 202 980	0	4 568 452
1	Cessions				
2	Location				
3	Subventions et fond de concours	26 768 452	22 200 000	0	4 568 452
30	Fond de concours				
31	Subventions	26 768 452	22 200 000	0	4 568 452
31002	Région	12 200 000	12 200 000	0	
31003	Dijon Métropole	10 000 000	10 000 000		
31004	Autre financeur	0		0	
31005	Reste à financer	4 568 452			4 568 452
4	Produits financiers et divers	2 980	2 980	0	
40000	Produits financiers	2 980	2 980	0	
5	Recettes issues du concédant				
	SOLDE ANNUEL AVANT FINANCEMENT		-9 518 425	0	4 568 452
	SOLDE CUMULE AVANT FINANCEMENT		-9 518 425	-9 518 425	-4 949 973
	FINANCEMENT				
	AMORTISSEMENTS	-11 000 000			-11 000 000
10001	Amortissement emprunt banque	-11 000 000			-11 000 000
	MOBILISATIONS	11 000 000	11 000 000		
20002	Mobilisation emprunt	11 000 000	11 000 000		
	TVA	4 949 973	4 949 973	0	
10000	Encaissement Solde TVA Créiteur	4 949 973	4 949 973	0	
	FINANCEMENT AUX PROGRAMMES				
	Financement aux programmes				
	Remboursement aux programmes				
	SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL		6 431 548	0	-6 431 548
	SOLDE DE TRESORERIE CUMULE		6 431 548	6 431 549	0

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

Le financement de l'opération est assuré par une subvention d'investissement de 10 M€ de Dijon métropole, une subvention du Conseil Régional Bourgogne Franche-Comté de 12,2 M€ s'inscrivant dans le cadre du contrat métropolitain avec Dijon métropole (fiches action référencées n°75 et 80),

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	MONTANT € HT
SUBVENTION REGION BFC	12 200 000
PARTICIPATION METROPOLE EN PHASE INVESTISSEMENT	10 000 000
RESTE A FINANCER sur investissement par l'emprunt	4 568 452
PRODUITS FINANCIERS DIVERS	2 980
TOTAL RECETTES OPERATION	26 771 432

Dijon métropole a terminé le versement de sa participation sur l'exercice 2021 tandis que le Conseil régional BFC a versé le solde de sa subvention sur l'exercice 2022.

Concernant la subvention de la Région, une convention de subvention a été signée le 30 mars 2020 entre la Région et la SPLAAD. Un avenant signé le 28 août 2021 est venu augmenter le montant de la subvention de 4 M€.

Pour relayer la mise en place des différentes subventions et le « reste à financer sur investissement (4 568 452 €) », un emprunt de 11 M€ avec un remboursement de capital différé à 2023 et d'une durée de 12 ans (taux annuel de 0,38%) a été souscrit en janvier 2020, avec garantie de la métropole de Dijon. A noter que cet emprunt de 11 M€ permet également de couvrir les découverts de trésorerie pendant les premières années d'exploitation du bâtiment, expliquant ainsi son montant.

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

3. 3. Exploitation – Etat des dépenses et des recettes

Durée = 17 ans	Année 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
	Réalisé €HT													
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		TOTAL
PRODUITS HT														
Loyers	2 749 154,00	595 000,00	603 925,00	603 925,00	603 925,00	612 983,88	612 983,88	612 983,88	622 178,63	622 178,63	622 178,63			8 861 416,52
Revente énergie photovoltaïque	12 092,50	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00			47 092,50
Charges remboursées	338 642,54	80 945,99	80 945,99	80 945,99	80 945,99	80 945,99	80 945,99	80 945,99	80 945,99	80 945,99	80 945,99			1 148 102,44
Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14 031,54	6 640,58	0,00	2 729,93	6 359,49			29 761,53
Refacturation taxes	199 463,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00			599 463,00
PARTICIPATION COLLECTIVITE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
TOTAL PRODUITS HT	3 299 352,04	719 445,99	728 370,99	728 370,99	728 370,99	737 429,87	751 461,40	744 070,45	746 624,62	749 354,55	752 984,11			10 685 836,00
CHARGES HT														
Frais financiers sur emprunts	141 257,29	25 270,00	21 098,17	16 910,48	12 706,88	8 487,31	4 251,69	0,00	0,00	0,00	0,00			229 981,82
Maintenance P2 et P3 CREM	818 747,20	200 249,95	204 254,95	208 340,05	212 506,85	216 756,99	221 092,13	225 513,97	230 024,25	234 624,73	239 317,23			3 011 428,28
Taxes non récupérables	199 586,00	55 825,00	56 662,38	56 662,38	56 662,38	57 512,31	57 512,31	57 512,31	58 375,00	58 375,00	59 250,62			773 935,67
Assurance	48 433,	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00			348 433,00
Honoraires suivi contrat entretien	15 356,7	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00			65 356,70
Entretien courant/provision pour grosse réparation	6 531,35	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	836 782,32			1 113 313,67
Divers	-1,14	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00			9 998,86
Frais bancaires hors intérêts déb. et divers	740,59	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00			40 740,59
Charges de gestion- Rémunération	98 969,54	21 420,00	21 741,30	21 741,30	21 741,30	22 067,42	22 067,42	22 067,42	22 398,43	22 398,43	205 082,98			501 695,54
Intérêt débiteurs compte courant		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 000,00	0,00	0,00	7 500,00			12 500,00
TOTAL CHARGES HT	1 329 620,53	372 764,95	373 756,79	373 654,20	373 617,40	374 824,03	374 923,55	380 093,70	380 797,67	385 398,16	1 387 933,14	0,00	0,00	6 107 384,13
RESULTAT ANNUEL	1 969 731,51	346 681,04	354 614,20	354 716,79	354 753,59	362 605,84	376 537,86	363 976,75	365 826,95	363 956,39	-634 949,03	0,00	0,00	
RESULTAT CUMULE	1 969 731,51	2 316 412,55	2 671 026,74	3 025 743,53	3 380 497,12	3 743 102,96	4 119 640,81	4 483 617,56	4 849 444,51	5 213 400,90	4 578 451,87	4 578 451,87	4 578 451,87	

Les comptes prévisionnels d'exploitation et de trésorerie ont été bâtis sur la base de la durée de la concession d'aménagement. Celle-ci étant de 17 ans et considérant la durée des études et travaux, il restera 15 années d'exploitation.

Ces comptes prévisionnels comportent les charges et produits suivants :

- **Charges**

Frais financiers sur emprunts et frais bancaires

Ces charges correspondent aux intérêts liés à l'emprunt mis en place pour financer l'investissement et le démarrage de la période de gestion et d'exploitation du bâtiment. Les frais d'emprunt sont évalués à 229 982 € en phase exploitation, en rappelant qu'une somme de 120 350 € est inscrite en investissement et correspond aux frais financiers de 2020 et de 2021. Ces charges ont été actualisées par rapport au bilan initialement approuvé à la suite de l'obtention de l'offre définitive de l'emprunt de 11 M€.

Les autres frais bancaires représentent les frais de gestion de compte et les intérêts débiteurs sur compte-courant. En effet, à compter de la 11^{ème} année d'exploitation, un découvert de trésorerie apparaît et devra être financé par une ouverture de crédit en compte courant génératrice de frais financiers.

Charges d'exploitation maintenance

Ces charges comprennent l'entretien et la maintenance du bâtiment, ainsi que le gros entretien et le renouvellement. Elles comprennent notamment le montant inscrit au marché global de performance pour 3 011 428 €HT révision incluse (soit 3 613 714 € TTC), ainsi que des révisions et autres travaux d'entretien incombant au propriétaire.

Taxes, assurances et charges de gestion

Pendant toute la phase d'exploitation, la SPLAAD est tenue de souscrire une assurance propriétaire non-occupant et sera redevable des taxes foncières et diverses. Elle imputera, en outre, au compte d'exploitation, ses charges de gestion telles que prévues à la concession d'aménagement.

Honoraires

Le suivi de la performance énergétique du bâtiment est assuré par une AMO énergétique. L'objectif est de s'assurer que les objectifs contractuels du mainteneur sont atteints.

Financement des programmes

La trésorerie de l'opération permet le financement des études actuellement menées sur le sous-secteur 2 de la présente Convention de Prestations Intégrées portant concession d'aménagement.

- **Produits**

Les produits d'exploitation proviennent des loyers pour la majeure partie ainsi que du remboursement des charges du locataire perçu au travers de la prise à bail du bâtiment. Le niveau de loyer, initialement prévu à 870 000 € TTC pour les 6 premières années, a été revu à la baisse à compter de 2024 à hauteur de 714 000 € TTC, puis pour la période suivante, il fera l'objet d'une actualisation par période triennale (prévision de 1,5% d'actualisation par période triennale).

Initialement non intégré au bilan, le remboursement des charges du bâtiment par Dijon métropole à la SPLAAD et par les Ecoles à Dijon métropole permet une nouvelle recette qui engendre une baisse des loyers et l'annulation de la participation de Dijon métropole au bilan de fonctionnement. Un avenant au bail avec Dijon métropole a été formalisé le 6 novembre 2023 pour acter cette baisse de loyer.

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

A noter que l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment permet de générer une recette d'environ 3 500 € TTC par an.

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

3. 4. Exploitation – Etat prévisionnel de trésorerie

CPI notifiée le 11/04/18 - 17 ans	Année 5 Réalisé TTC	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	0	0	
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	0	TOTAL
PRODUITS TTC														
Loyers	3 298 984,80	714 000,00	724 710,00	724 710,00	724 710,00	735 580,65	735 580,65	735 580,65	746 614,36	746 614,36	746 614,36			10 633 699,83
Revente énergie photovoltaïque	12 092,50	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00			47 092,50
Charges remboursées	406 371,05	97 135,19	97 135,19	97 135,19	97 135,19	97 135,19	97 135,19	97 135,19	97 135,19	97 135,19	97 135,19			1 377 722,93
Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14 031,54	6 640,58	0,00	2 729,93	6 359,49			29 761,53
Refacturation taxes	199 463,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00			599 463,00
Reliquat trésorerie sur investissement	6 431 548,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			6 431 548,13
Remboursement des programmes		158 793,98	250 000,00											408 793,98
PARTICIPATION COLLECTIVITE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
TOTAL PRODUITS TTC	10 348 459,48	1 013 429,17	1 115 345,19	865 345,19	865 345,19	876 215,84	890 247,37	882 856,42	887 249,55	889 979,47	893 609,04			19 528 081,90
CHARGES TTC														
Amortissement emprunt	3 256 305,04	1 093 694,75	1 097 850,79	1 102 022,62	1 106 210,31	1 110 413,91	1 114 633,48	1 118 869,10						11 000 000,00
Frais financiers sur emprunts	141 257,29	25 270,00	21 098,17	16 910,48	12 706,88	8 487,31	4 251,69							229 981,82
Maintenance P2 et P3 CREM	982 496,64	240 299,94	245 105,94	250 008,06	255 008,22	260 108,38	265 310,55	270 616,76	276 029,10	281 549,68	287 180,67			3 613 713,93
Taxes non récupérables	199 586,00	55 825,00	56 662,38	56 662,38	56 662,38	57 512,31	57 512,31	57 512,31	58 375,00	58 375,00	59 250,62			773 935,67
Assurance	48 433,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00			348 433,00
Honoraires suivi contrat entretien	18 428,04	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00			78 428,04
Entretien courant/provision pour grosse réparation	12 563,82	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	1 004 138,79			1 340 702,60
Divers	-1,14	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00			9 998,86
Frais bancaires hors intérêts déb. et divers	752,74	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00			40 752,74
Charges de gestion- Rémunération	98 969,54	21 420,00	21 741,30	21 741,30	21 741,30	22 067,42	22 067,42	22 067,42	22 398,43	22 398,43	205 082,98			501 695,54
Financement des programmes	158 793,98	250 000,00												408 793,98
Intérêt débiteurs compte courant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		5 000,00	0,00	0,00	7 500,00			12 500,00
														0,00
TOTAL CHARGES TTC	4 917 584,95	1 763 509,69	1 519 458,57	1 524 344,83	1 529 329,08	1 535 589,33	1 540 775,45	1 551 065,59	433 802,52	439 323,10	1 604 153,05	0,00	0,00	18 358 936,18
SOLDE TVA	-444 693,91	-89 139,21	-90 123,21	-89 306,19	-88 472,83	-89 434,58	-88 567,55	-87 683,18	-88 620,08	-87 699,98	74 594,99	0,00	0,00	-1 169 145,72
TRESORERIE ANNUELLE	5 430 874,53	-750 080,52	-404 113,39	-658 999,64	-663 983,90	-659 373,49	-650 528,08	-668 209,17	453 447,03	450 656,37	-710 544,02	0,00	0,00	
TRESORERIE CUMULEE	4 986 180,62	4 146 960,89	3 652 724,29	2 904 418,46	2 151 961,74	1 403 153,67	664 058,04	-91 834,31	272 992,64	635 949,03	0,00	0,00	0,00	

Le montant global des charges d’exploitation sur une durée de 15 ans est évalué à la somme de 6 950 142 € TTC (Hors remboursement de l’emprunt et financement des programmes).

Initialement (et tel que cela figurait dans le CRAC au 31-12-2021), la perception des loyers sur une période de 15 ans n’était pas suffisante pour permettre l’équilibre du compte d’exploitation. Au bout de la 15^{ème} année d’exploitation (fin de la concession d’aménagement), un déficit net de 1 287 640 € TTC apparaissait et constituait le solde de la participation financière de la collectivité à l’équilibre de l’opération.

Désormais, l’intégration de la refacturation des charges au locataire, ainsi qu’une diminution des charges prévisionnelles d’entretien et des taxes non récupérables ont permis de supprimer la participation d’équilibre de la collectivité. En effet, après une année d’exploitation du bâtiment les montants des charges d’entretien et des taxes non récupérables ont pu être ajustés de manière optimale. L’avenant n°4 à la convention de prestations intégrées portant concession d’aménagement a été notifié le 30 juin 2023 pour acter l’annulation de la participation de Dijon métropole au bilan d’exploitation.

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2025

Annexe 2 : Plan masse du projet

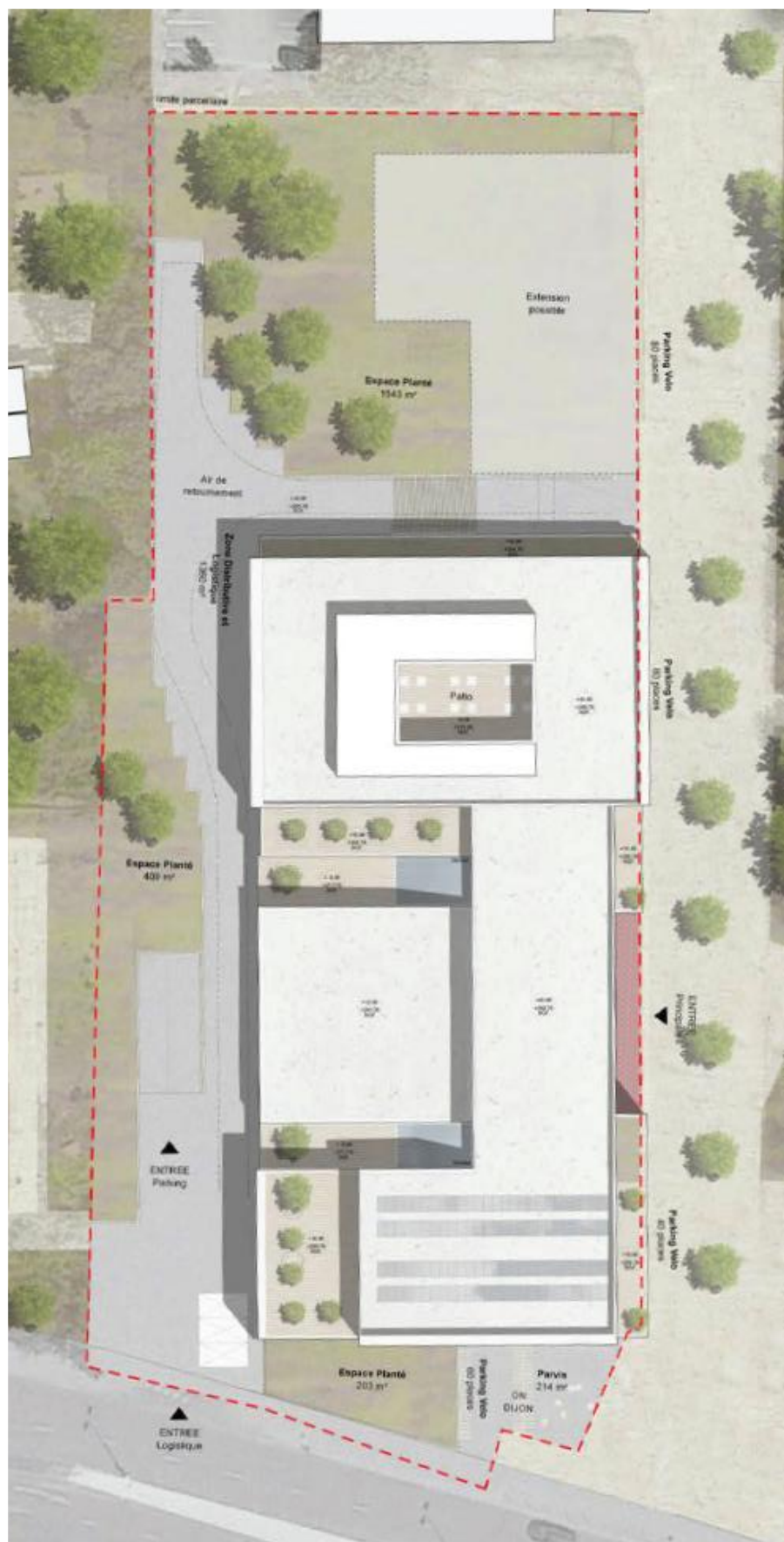
Annexe 3 : Visuel

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2025

[illegible]

ANNEXE 2 : PLAN MASSE DU PROJET



ANNEXE 3 : VISUEL



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