

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/12/2024
Publication : 20/12/2024



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du Conseil métropolitain de Dijon métropole

Séance du jeudi 19 décembre 2024

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 11 décembre 2024

Nombre de membres du Conseil métropolitain : 86
Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de présents participant au vote : 72
Nombre de procurations : 9

Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN	Monsieur Guillaume RUET	Madame Delphine BLAYA
Madame Nathalie KOENDERS	Monsieur Laurent GOBET	Monsieur Lionel SANCHEZ
Monsieur Thierry FALCONNET	Madame Karine HUON-SAVINA	Monsieur Patrick AUDARD
Monsieur Rémi DETANG	Monsieur Nicolas SCHOUTITH	Monsieur Léo LACHAMBRE
Madame Sladana ZIVKOVIC	Madame Ludmila MONTEIRO	Madame Hana WALIDI-ALAOUI
Monsieur Jean-François DODET	Monsieur Pierre PRIBETICH	Monsieur Samuel LONCHAMPT
Madame Françoise TENENBAUM	Monsieur Jean-Philippe MOREL	Monsieur Gérard HERRMANN
Monsieur Jean-Patrick MASSON	Madame Kildine BATAILLE	Monsieur Jean DUBUET
Monsieur François DESEILLE	Monsieur Christophe AVENA	Madame Anne PERRIN-LOUVRIER
Madame Odile GOIZET-DUMONT suppléante de M. Dominique GRIMPRET	Madame Stéphanie VACHEROT	Monsieur Jean-Marc RETY
Madame Danielle JUBAN	Monsieur Marien LOVICH	Monsieur Jean-marc GONÇALVES
Monsieur Jean-Claude GIRARD	Monsieur Georges MEZUI	Madame Catherine PAGEAUX
Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Massar N'DIAYE	Monsieur Didier RELOT
Madame Marie-Hélène JUILLARD- RANDRIAN	Monsieur Jean-François COURGEY	Madame Monique BAYARD
Madame Christine MARTIN	Monsieur Emmanuel BICHOT	Madame Catherine GOZZI
Monsieur Antoine HOAREAU	Madame Caroline JACQUEMARD	Monsieur Philippe SCHMITT
Monsieur Nicolas BOURNY	Monsieur Stéphane CHEVALIER	Madame Isabelle PASTEUR
Madame Céline TONOT	Madame Céline RENAUD	Madame Céline RABUT
Madame Nadjoua BELHADEF	Monsieur Laurent BOURGUIGNAT	Monsieur Frédéric GOULIER
Monsieur Jean-Michel VERPILLOT	Monsieur Bruno DAVID	Monsieur Philippe BELLEVILLE
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Madame Laurence GERBET	Monsieur Adrien GUENE
Madame Brigitte POPARD	Madame Claire VUILLEMIN	Madame Noëlle CAMBILLARD
Monsieur Denis HAMEAU	Madame Stéphanie MODDE	Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX
	Monsieur Olivier MULLER	Monsieur Stéphane WOYNAROSKI
	Monsieur Patrice CHATEAU	

Membres absents :

Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Madame Claire TOMASELLI pouvoir à Madame Christine MARTIN
Monsieur Patrick CHAPUIS	Madame Nuray AKPINAR-ISTIKUAM pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU
Monsieur Gaston FOUCHERES	Monsieur Christophe BERTHIER pouvoir à Monsieur Christophe AVENA
Monsieur Patrick BAUDEMENT	Madame Lydie PFANDER-MENY pouvoir à Monsieur Denis HAMEAU
Monsieur Cyril GAUCHER	Monsieur David HAEGY pouvoir à Monsieur Philippe LEMANCEAU
	Madame Bénédicte PERSON-PICARD pouvoir à Monsieur Samuel LONCHAMPT
	Madame Catherine VICTOR pouvoir à Monsieur Guillaume RUET
	Madame Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à Madame Monique BAYARD
	Monsieur Jacques CARRELET DE LOISY pouvoir à Monsieur Jean DUBUET

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, ATTRACTIVITE ET SOLIDARITES
SPLAAD - Compte rendu annuel à la collectivité - Campus métropolitain

En application des articles L.1523-2 du code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du code de l'urbanisme, Madame la Directrice Générale de la SPLAAD a adressé à Dijon métropole le compte-rendu annuel à la collectivité de l'opération « Campus métropolitain » établi en date du 31 décembre 2023.

Par délibération du 30 mars 2018, le Conseil Métropolitain de Dijon métropole a confié à la SPLAAD, par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement, l'aménagement de terrains situés à l'Est de la ville de Dijon.

L'opération « Campus Métropolitain », porte sur un périmètre global de 6,5 hectares environ, répartis en deux sous-secteurs.

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, accueille désormais deux écoles d'ingénieurs, ESEO et ESTP, œuvrant respectivement dans l'enseignement numérique et informatique et dans le domaine des travaux publics. Le bâtiment livré au mois d'octobre 2021, dénommé « Campus Métropolitain », d'une capacité de 800 élèves (500 pour ESEO et 300 pour ESTP), est doté d'une haute performance énergétique et exemplaire sur le plan de la connectivité et du numérique.

Le sous-secteur 2, qui 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 devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Il doit être une réponse à l'ambition métropolitaine de devenir la chef de file du développement économique de son territoire et participer à l'amélioration de la dynamique enseignement supérieur/entreprises.

ELEMENTS DU BILAN ANNUEL

D'un point de vue financier, le bilan de l'opération Campus Métropolitain se décompose en deux sous-bilans : le bilan d'investissement et le bilan de fonctionnement.

CONCERNANT LE SOUS-SECTEUR 1

1- Bilan d'investissement au 31 décembre 2023

Le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction s'élève à la somme de 27 449 892 € HT.

Ce bilan, au titre de l'exercice 2023 ne fait apparaître aucune évolution, le bilan reste constant par rapport à l'exercice précédent.

Foncier : Au 31 décembre 2023, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération. Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2023 s'élèvent à 17 929€ TTC.

Etudes : La majorité des études nécessaires aux travaux de construction a été réalisée. Le poste comprend également les indemnités de participation au dialogue compétitif des candidats non retenus. Les trois candidats non retenus ont reçu une indemnité de 180 000 € HT chacun.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2023 s'élèvent à 663 570 € TTC.

Travaux : Au 31 décembre 2023, l'ensemble des travaux de construction est achevé et le bâtiment est livré.

Les seules dépenses correspondent aux levées de réserve et à la fin de garantie de parfait achèvement.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2023 s'élèvent à 28 545 784 € TTC.

Pour 2024, quelques dépenses liées aux soldes de menus travaux sont à prévoir.

Subventions : Pour mémoire, la participation de la métropole à l'équilibre de l'opération, pour ce qui concerne la seule phase d'investissement initial (construction du campus), d'un montant de 10 M€, a été versée.

La subvention initiale du Conseil Régional Bourgogne Franche-Comté de 8,2 M€ a été augmentée de 4 M€ par un avenant à la convention de subvention en date du 26 août 2021. Au 31 décembre 2023, cette participation a été entièrement versée.

Les subventions perçues au 31 décembre 2023 s'élèvent à 22 200 000€.

Location : Le bâtiment est occupé par deux écoles d'ingénieurs : l'ESTP et l'ESEO. La SPLAAD loue le bâtiment à Dijon Métropole suivant un bail commercial en l'état futur d'achèvement signé par acte authentique le 5 octobre 2021 d'une durée de 12 ans.

Les loyers perçus au 31 décembre 2023 s'élèvent à 1 870 985 € TTC.

2- Bilan de fonctionnement au 31 décembre 2023

Frais financiers : Les frais d'emprunt sont évalués à 273 008 € en phase d'exploitation, en rappelant qu'une somme de 120 350 € est inscrite en investissement et correspond aux frais financiers de 2020 et 2021. Ces charges ont été actualisées par rapport au bilan initialement approuvé suite à 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 11ème 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 2 956 326,96 €HT révision incluse (soit 3 547 592 € 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 prestation intégrée portant concession d'aménagement.

Produits : Les produits d'exploitation proviennent des loyers pour la majeure partie ainsi que du remboursement des charges du locataire qui sera 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

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

CONCERNANT LE SOUS-SECTEUR 2

Différentes études ont été engagées : un diagnostic avifaune, des études préalables géotechniques et une étude de circulation à l'échelle du quartier ont débuté. Une demande d'étude au cas par cas auprès de l'autorité environnementale et un dossier loi sur l'eau seront déposés.

La réalisation d'un avant-projet définitif et d'un cahier des prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales est en cours. Un dossier de demande de permis d'aménager sera constitué avec comme objectif la création de 20 000 à 22 000 m² de surface de plancher destinés à une activité tertiaire voire semi-industrielle orientée vers les métiers de la technologie et de l'innovation.

Vu le compte-rendu annuel à la collectivité de l'opération « Campus Métropolitain » transmis par la SPLAAD à Dijon Métropole, et arrêté au 31 décembre 2023 comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- les tableaux des acquisitions et cessions immobilières réalisées.

**Le Conseil,
après en avoir délibéré, décide :**

- **d'approuver** le compte-rendu annuel à la collectivité de l'opération « Campus Métropolitain » arrêté au 31 décembre 2023 et ses annexes, joints au présent rapport ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

SCRUTIN	POUR : 63	ABSTENTION : 5
	CONTRE : 0	NE SE PRONONCE PAS : 13
	DONT 9 PROCURATION(S)	