



CAMPUS METROPOLITAIN 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 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 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 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 prestation intégrée, 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 au groupement :

C3B – Entreprise Générale (Mandataire)

Architecte Studio – Architecte
ELITHIS INGÉNIERIE – BET Fluides
EODD - BET HQE
Acoustique VIVIE – BET Acoustique
EODD – BET Environnemental
Urban practices – BET Smart Building
ECO CITES – Économiste de la construction
VINCI FACILITIES –Exploitation Maintenance

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 est 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 règlementaires

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

2.1. Réalisation

Nota :

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 31/12/2023 est imputée sur le bilan d'investissement. L'exercice 2023 recense le reliquat de dépenses du bilan d'investissement ainsi que les dépenses annuelles du bilan de fonctionnement. Les dépenses d'investissement sont vouées à être figées dans les futurs exercices une fois qu'elles auront été toutes constatées.

• **Foncier**

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

Un diagnostic archéologique a été réalisé à l'automne 2018. Ce diagnostic n'a pas donné suite à des fouilles archéologiques.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2023 s'élèvent à 17 929 € TTC.

• **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 31/12/2023 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 réserves et à la fin de la garantie de parfait achèvement.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2023 s'élèvent à 28 545 784 € TTC.

Perspectives au 31/12/2024 :

Quelques dépenses liées aux soldes de menus travaux sont à prévoir.

2.2. Subventions

La phase de réalisation du bâtiment bénéficie 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 31/12/2023 s'élèvent à 22 200 000€.

Perspectives au 31/12/2024

Plus aucune subvention ne reste à percevoir.

2.3. Location

• Location du bâtiment

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 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 31/12/2023, s'élèvent à 1 870 985 € TTC.

III. COMPTE RENDU FINANCIER

3.1. Bilan d'investissement prévisionnel actualisé :

3.1.1. Compte de résultat prévisionnel

CAMPUS METROPOLITAIN Investissement - Etat des dépenses et des recettes en €HT au 31/12/2023					
			Bilan au 31/12/2022	Bilan au 31/12/2023	
Ligne	Intitulé	TVA	Approuvé	Nouveau	Ecart
					0,00 €
	DEPENSES		27 449 892,27 €	27 449 892,27 €	0,00 €
1	ETUDES GENERALES		552 975,00 €	552 975,00 €	0,00 €
2	FONCIER		17 024,50 €	17 024,50 €	0,00 €
3	AMENAGEMENT DES SOLS		2 644,80 €	2 644,80 €	0,00 €
4	Travaux		23 784 621,53 €	23 796 255,44 €	11 633,91 €
5	Honoraires		371 921,10 €	374 467,90 €	2 546,80 €
6	Frais Financier		120 349,94 €	120 349,94 €	0,00 €
7	Frais Généraux		1 632 592,83 €	1 633 443,67 €	850,84 €
8	Frais de Commercialisation et de communication		4 230,00 €	4 230,00 €	0,00 €
9	Frais Annexes		963 532,57 €	948 501,02 €	-15 031,55 €
	RECETTES		27 449 892,27 €	27 449 892,27 €	0,00 €
1	Cessions				
100	Habitat				
110	Activités économiques				
120	Stationnement				
2	Location				
3	Subventions et fond de concours		27 446 912,27 €	27 446 912,27 €	0,00 €
31	Subventions		27 446 912,27 €	27 446 912,27 €	0,00 €
31002	Région	0	12 200 000,00 €	12 200 000,00 €	0,00 €
31003	Dijon Métropole		10 000 000,00 €	10 000 000,00 €	0,00 €
31004	Autre Financier		0,00 €	0,00 €	0,00 €
31005	Reste à financer		5 246 912,27 €	5 246 912,27 €	0,00 €
4	Produits financiers et divers		2 980,00 €	2 980,00 €	0,00 €
5	Recettes issues du concédant				
	SOLDE		0,00 €	0,00 €	0,00 €

3.1.2. Commentaires sur le bilan d'investissement

Le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction s'élève à la somme de **27 449 892 € 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 : 23 796 255 € 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 : 374 468 € 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 : 1 633 444 € 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 : 948 501 € 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.

3.1.3. Commentaires sur l'évolution du bilan d'investissement

Le bilan d'investissement au titre de l'exercice 2023 ne fait apparaître aucune évolution. Le bilan reste constant par rapport à l'exercice précédent.

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

3.1.4 Etat prévisionnel de trésorerie

		Bilan	Réalisé au 31/12/2023	2024	
Ligne	Intitulé	Approuvé	Total	Année	Au delà
	DEPENSES	32 401 620	31 721 405	680 216	
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	28 552 752	28 545 784	6 968	0
5	Honoraires	449 361	446 305	3 056	0
6	Frais Financier	120 400	120 400	0	0
7	Frais Généraux	1 633 444	1 632 942	501	0
8	Frais de Commercialisation et de communication	5 076	5 076	0	0
9	Frais Annexes	955 914	286 225	669 690	0
	RECETTES	27 449 892	22 202 980	0	5 246 912
1	Cessions				
2	Location				
3	Subventions et fond de concours	27 446 912	22 200 000	0	5 246 912
30	Fond de concours				
31	Subventions	27 446 912	22 200 000	0	5 246 912
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	5 246 912			5 246 912
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	-680 215	5 246 912
	SOLDE CUMULE AVANT FINANCEMENT		-9 518 425	-10 198 640	-4 951 728
	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	4 951 728	4 949 973	1 755	
10000	Encaissement Solde TVA Créditeur	4 951 728	4 949 973	1 755	
	FINANCEMENT AUX PROGRAMMES				
	Financement aux programmes				
	Remboursement aux programmes				
	SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL		6 431 548	-678 460	-5 753 088
	SOLDE DE TRESORERIE CUMULE		6 431 548	5 753 088	0

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

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	5 246 912
PRODUITS FINANCIERS DIVERS	2 980
TOTAL RECETTES OPERATION	27 449 892

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 4M€.

Pour relayer la mise en place des différentes subventions et le « reste à financer sur investissement (5 246 912€) », 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€ permettra 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 2023

3.2. Bilan de fonctionnement prévisionnel :

3.2.1 Compte de résultat d’exploitation prévisionnel

COMPTE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION CAMPUS METROPOLITAIN															Fin CPA
CPI notifiée le 11/04/18 Durée = 17 ans	Année 3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
	Réalisé €HT														
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		TO TAL
PRODUITS HT															
Loyers	1 559 154,00	595 000,00	595 000,00	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	6 807,94	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	3 500,00	3 500,00		48 807,94
Charges remboursées	176 750,56	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	80 945,99	80 945,99		1 148 102,44
Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Refacturation taxes	38 791,00	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	40 000,00	40 000,00	0,00	518 791,00
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	0,00		0,00
TOTAL PRODUITS HT	1 781 503,50	719 445,99	719 445,99	719 445,99	728 370,99	728 370,99	728 370,99	737 429,87	737 429,87	737 429,87	746 624,62	746 624,62	746 624,62	0,00	10 577 117,90
CHARGES HT															
Frais financiers sur emprunts	79 490,98	41 800,00	33 566,35	29 426,04	25 270,00	21 098,17	16 910,48	12 706,88	8 487,31	4 251,69	0,00	0,00	0,00		273 007,90
Maintenance P2 et P3 CREM	382 502,96	192 474,00	196 323,48	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		2 963 981,52
Taxes non récupérables	78 019,00	55 000,00	55 825,00	55 825,00	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		759 768,05
Assurance	23 033,00	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	30 000,00	30 000,00		383 033,00
Honoraires suivi contrat entretien	2 348,52	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00		38 348,52
Entretien courant/provision pour grosse réparation	68,45	26 000,00	26 000,00	26 000,00	26 000,00	26 000,00	26 000,00	26 000,00	26 000,00	26 000,00	26 000,00	26 000,00	9 314,72		295 383,17
Divers	-,47	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	1 000,00	1 000,00		11 999,53
Frais bancaires hors intérêts déb. et divers	329,61	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00		36 329,61
Charges de gestion- Rémunération	56 129,54	21 420,00	21 420,00	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	203 650,80		500 263,36
Intérêt débiteurs compte courant		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 000,00	32 500,00	20 000,00	7 500,00	0,00		65 000,00
TOTAL CHARGES HT	621 921,59	373 694,00	370 134,83	369 920,99	370 091,25	370 841,89	370 821,00	371 193,66	377 159,17	404 845,39	392 934,99	385 898,16	547 657,74	0,00	5 327 114,66
RESULTAT ANNUEL	1 159 581,91	345 751,99	349 311,16	349 525,00	358 279,74	357 529,10	357 549,99	366 236,21	360 270,70	332 584,48	353 689,63	360 726,47	198 966,88	0,00	
RESULTAT CUMULE	1 159 581,91	1 505 333,90	1 854 645,06	2 204 170,06	2 562 449,80	2 919 978,90	3 277 528,88	3 643 765,09	4 004 035,79	4 336 620,26	4 690 309,90	5 051 036,36	5 250 003,25	5 250 003,25	

Commentaires sur les charges et produits d'exploitation

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 273 008 € 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 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 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 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.

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023

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 2023

3.2.2 Bilan de fonctionnement : compte de résultat de trésorerie prévisionnel

COMPTE DE TRESORERIE															
CPI notifiée le 11/04/18 - 17 ans	Année 3 Réalisé TIC	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	0	
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	0	TOTAL
PRODUITS TIC															
Loyers	1 870 984,80	714 000,00	714 000,00	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	0,00	10 633 699,83
Revente énergie photovoltaïque	6 807,94	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	3 500,00	3 500,00		48 807,94
Charges remboursées	212 100,67	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	97 135,19	97 135,19	0,00	1 377 722,93
Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Refacturation taxes	38 791,00	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	40 000,00	40 000,00	0,00	518 791,00
Reliquat trésorerie sur investissement	6 431 548,13	-678 460,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 753 087,73
Remboursement des programmes		45 073,79													45 073,79
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	0,00		0,00
TOTAL PRODUITS TIC	8 560 232,54	221 248,58	854 635,19	854 635,19	865 345,19	865 345,19	865 345,19	876 215,84	876 215,84	876 215,84	887 249,55	887 249,55	887 249,55	0,00	18 377 183,22
CHARGES TIC															
Amortissement emprunt	1 081 320,79	1 085 429,81	1 089 554,44	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	79 490,98	37 690,98	33 566,35	29 426,04	25 270,00	21 098,17	16 910,48	12 706,88	8 487,31	4 251,69					268 898,88
Maintenance P2 et P3 CREM	459 003,55	230 968,80	235 588,18	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	0,00	3 556 777,82
Taxes non récupérables	78 019,00	55 000,00	55 825,00	55 825,00	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	0,00	759 768,05
Assurance	23 033,00	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	30 000,00	30 000,00	0,00	383 033,00
Honoraires suivi contrat entretien	2 818,22	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00		46 018,22
Entretien courant/provision pour grosse réparat	82,14	31 200,00	31 200,00	31 200,00	31 200,00	31 200,00	31 200,00	31 200,00	31 200,00	31 200,00	31 200,00	31 200,00	11 177,66	0,00	354 459,80
Divers	-0,47	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	1 000,00	1 000,00		11 999,53
Frais bancaires hors intérêts déb. et divers	341,76	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	0,00	36 341,76
Charges de gestion- Rémunération	56 129,54	21 420,00	21 420,00	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	203 650,80	0,00	500 263,36
Financement des programmes	45 073,79														45 073,79
Intérêt débiteurs compte courant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 000,00	32 500,00	20 000,00	7 500,00	0,00		65 000,00
															0,00
TOTAL CHARGES TIC	1 825 312,31	1 499 309,59	1 504 753,97	1 509 465,73	1 514 593,03	1 520 332,52	1 525 332,68	1 530 758,97	1 541 811,07	1 574 617,28	444 739,84	438 623,10	597 984,13	0,00	17 027 634,22
SOLDE TVA	-270 184,78	-91 494,40	-90 724,50	-89 939,21	-90 923,21	-90 106,19	-89 272,83	-90 234,58	-89 367,55	-88 483,18	-89 420,08	-88 499,98	-90 898,54	0,00	-1 349 549,00
TRESORERIE ANNUELLE	6 734 920,23	-1 278 061,01	-650 118,78	-654 830,54	-649 247,84	-654 987,33	-659 987,50	-654 543,13	-665 595,23	-698 401,44	442 509,71	448 626,44	289 265,42	0,00	
TRESORERIE CUMULEE	6 464 735,46	5 095 180,05	4 354 336,77	3 609 567,02	2 869 395,97	2 124 302,45	1 375 042,12	630 264,42	-124 698,36	-911 582,98	-558 493,35	-198 366,88	0,00	0,00	

Le montant global des charges d’exploitation sur une durée de 15 ans est évalué à la somme de 17 027 634 € TTC

Commentaire sur le résultat prévisionnel d’exploitation et de trésorerie

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 d’entretien prévisionnel 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 le montant des charges d’entretien et des taxes non récupérables ont pu être ajustés de manière optimale. Ainsi, la participation présente dans l’exercice précédent n’a plus lieu d’être.

Un avenant à la convention de concession a été signé le 6 novembre 2023 pour acter l’annulation de la participation de Dijon Métropole au bilan de fonctionnement.

III. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2023

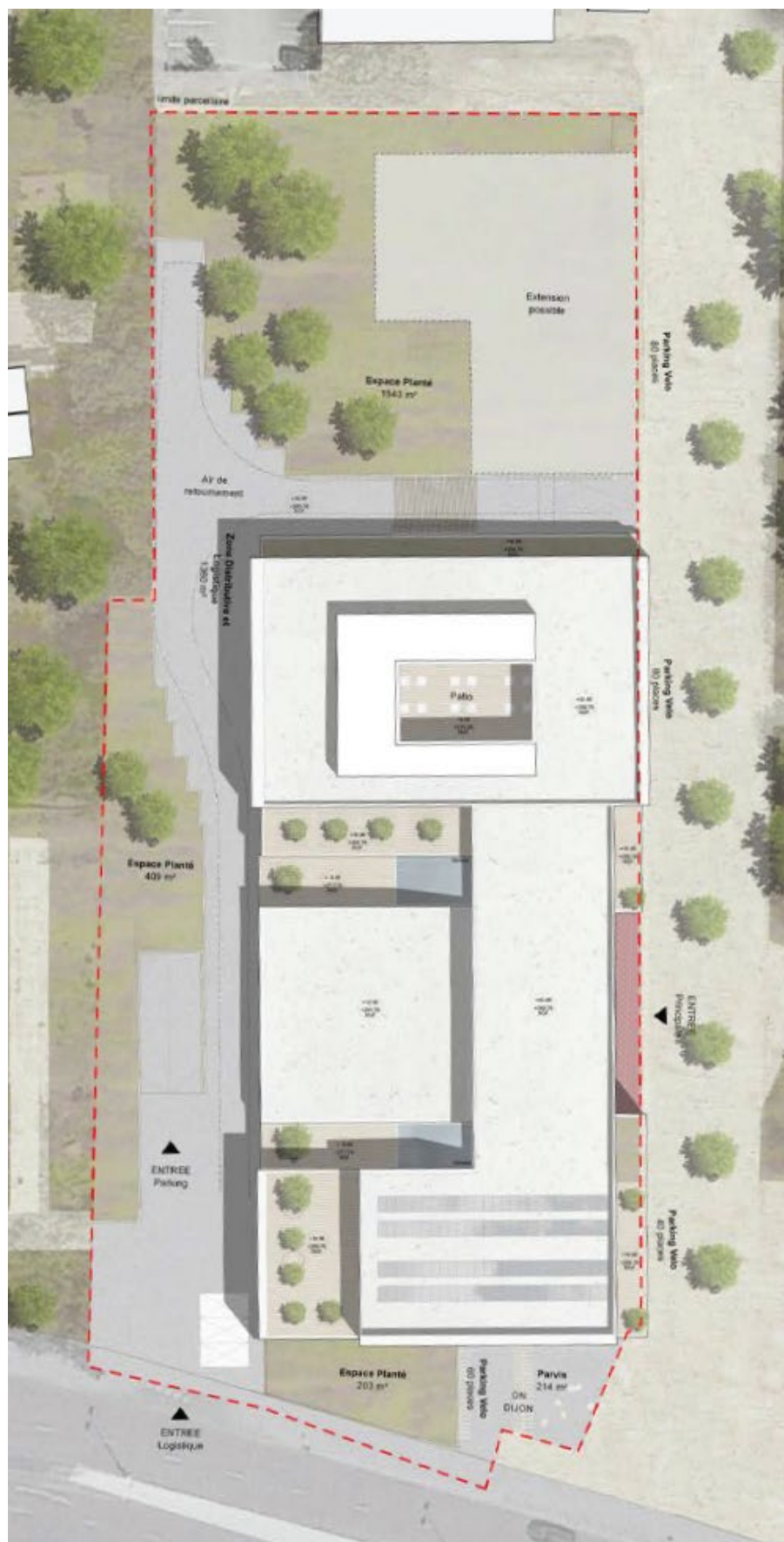
Annexe 2 : Plan masse du projet

Annexe 3 : Visuel

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2023

18

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