



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil métropolitain de Dijon métropole

Séance du jeudi 26 juin 2025

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Monsieur HOAREAU

Convocation envoyée le 18 juin 2025

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

Nombre de présents participant au vote : 64
Nombre de procurations : 19

Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN	Monsieur Denis HAMEAU	Monsieur Patrice CHATEAU
Madame Nathalie KOENDERS	Monsieur Guillaume RUET	Madame Delphine BLAYA
Monsieur Thierry FALCONNET	Madame Nuray AKPINAR-ISTIKUAM	Monsieur Léo LACHAMBRE
Monsieur Rémi DETANG	Monsieur Laurent GOBET	Madame Hana WALIDI-ALAOUI
Madame Sladana ZIVKOVIC	Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Monsieur Samuel LONCHAMPT
Monsieur Jean-François DODET	Madame Karine HUON-SAVINA	Madame Catherine VICTOR
Madame Françoise TENENBAUM	Monsieur Nicolas SCHOUTITH	Monsieur Gérard HERRMANN
Monsieur Jean-Patrick MASSON	Monsieur Pierre PRIBETICH	Madame Dominique BEGIN-CLAUDET
Monsieur François DESEILLE	Monsieur Jean-Philippe MOREL	Monsieur François SARRON-PILLOT
Monsieur Dominique GRIMPRET	Madame Kildine BATAILLE	Monsieur Patrick CHAPUIS
Madame Danielle JUBAN	Monsieur Christophe AVENA	Monsieur Gaston FOUCHERES
Monsieur Jean-Claude GIRARD	Madame Stéphanie VACHEROT	Monsieur Jacques CARRELET DE LOISY
Madame Claire TOMASELLI	Monsieur Marien LOVICH	Monsieur Jean-marc GONÇALVES
Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Christophe BERTHIER	Madame Catherine PAGEAUX
Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Monsieur Emmanuel BICHOT	Madame Catherine GOZZI
Madame Christine MARTIN	Madame Caroline JACQUEMARD	Monsieur Philippe SCHMITT
Monsieur Antoine HOAREAU	Monsieur Laurent BOURGUIGNAT	Madame Isabelle PASTEUR
Monsieur Nicolas BOURNY	Monsieur Bruno DAVID	Monsieur Frédéric GOULIER
Madame Céline TONOT	Madame Laurence GERBET	Monsieur Philippe BELLEVILLE
Madame Nadjoua BELHADEF	Madame Claire VUILLEMIN	Monsieur Adrien GUENE
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Madame Stéphanie MODDE	Madame Noëlle CAMBILLARD
	Monsieur Olivier MULLER	

Membres absents :

Madame Céline RENAUD	Monsieur Jean-Michel VERPILLOT pouvoir à Madame Catherine PAGEAUX
Monsieur Patrick BAUDEMONT	Madame Brigitte POPARD pouvoir à Monsieur Thierry FALCONNET
Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX	Madame Ludmila MONTEIRO pouvoir à Madame Karine HUON-SAVINA
	Monsieur Georges MEZUI pouvoir à Monsieur Marien LOVICH
	Monsieur Massar N'DIAYE pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU
	Madame Lydie PFANDER-MENY pouvoir à Madame Nuray AKPINAR-ISTIKUAM
	Monsieur Jean-François COURGEY pouvoir à Madame Delphine BLAYA
	Monsieur Stéphane CHEVALIER pouvoir à Madame Caroline JACQUEMARD
	Monsieur David HAEGY pouvoir à Madame Christine MARTIN
	Monsieur Lionel SANCHEZ pouvoir à Madame Dominique BEGIN-CLAUDET
	Monsieur Patrick AUDARD pouvoir à Monsieur Christophe AVENA
	Madame Bénédicte PERSON-PICARD pouvoir à Madame Catherine VICTOR
	Madame Anne PERRIN-LOUVRIER pouvoir à Monsieur Patrick CHAPUIS
	Monsieur Jean-Marc RETY pouvoir à Madame Céline TONOT
	Monsieur Didier RELOT pouvoir à Monsieur Philippe BELLEVILLE
	Madame Monique BAYARD pouvoir à Monsieur Dominique GRIMPRET
	Madame Céline RABUT pouvoir à Monsieur Jean-François DODET
	Monsieur Cyril GAUCHER pouvoir à Monsieur Emmanuel BICHOT
	Monsieur Stéphane WOYNAROSKI pouvoir à Monsieur Jean-marc GONÇALVES

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, ATTRACTIVITE ET SOLIDARITES

SPLAAD - Campus métropolitain - Compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024

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 à la date du 31 décembre 2024.

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.

ÉLÉMENTS 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 2024

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

Le bilan d'investissement au titre de l'exercice 2024 ne fait apparaître aucune évolution. Le bilan reste constant par rapport à l'exercice précédent.

Foncier

Au 31 décembre 2024, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération. Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2024 s'élèvent à 17 929 € TTC.

Il est prévu, au cours de l'exercice 2025, la découpe et la revente d'une portion du terrain située au Nord du bâtiment à Dijon Métropole afin d'accueillir le futur restaurant universitaire.

Études

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 3 candidats non retenus ont bénéficié d'une indemnité de 180 000 € HT chacun.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2024 s'élèvent à 663 570 € TTC.

Travaux

Au 31 décembre 2024, 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 décembre 2024 s'élèvent à 28 545 784 € TTC.

En 2025, quelques dépenses liées aux soldes de menus travaux sont à prévoir.

Frais de commercialisation et de communication

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2024 s'élèvent à 5 076 € TTC.

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. Cette participation a été entièrement versée.

Les subventions perçues au 31 décembre 2024 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 05 octobre 2021 et d'une durée de 12 ans.

Les loyers perçus au 31 décembre 2024, s'élèvent à 2 584 985 € TTC.

Subvention globale de la collectivité

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

2- Bilan de fonctionnement au 31 décembre 2024

Frais financiers

Les frais d'emprunt sont évalués à 263 376 € 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 2 956 327 € 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 soussecteur 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.

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.

Les différentes études engagées ont été poursuivies : le rapport faune/flore final au terme de l'inventaire a été reçu, la demande d'examen au cas par cas a été déposée, le dossier loi sur l'eau finalisé sera déposé durant l'été 2025 et l'opération a obtenu la certification ISO14001.

Un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été passé auprès d'un géomètre-expert afin de garantir la complétude du dossier dans le cadre du permis d'aménager.

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 2024 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 2024 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 : 83
 CONTRE : 0

ABSTENTION : 0
NE SE PRONONCE PAS : 0

DONT 19 PROCURATION(S)