



Convention de prestations intégrées portant Concession d'Aménagement

Opération « Campus Métropolitain »

entre Dijon Métropole

**et la Société Publique Locale « Aménagement de
l'Agglomération Dijonnaise » - SPLAAD**

AVENANT N°2



Transmise au représentant de l'Etat par Dijon Métropole le

Notifiée par Dijon Métropole à la SPLAAD le

ENTRE

Dijon Métropole, établissement public de coopération intercommunale sis 40, avenue du Drapeau - 21075 DIJON Cedex, représentée par son Président, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du 19 décembre 2019,

Ci-après dénommée par les termes « la Métropole » ou « le Concédant » ;

ET

La Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise", par abréviation SPLAAD, Société Anonyme au capital de 2 740 000 euros, dont le siège social et les bureaux sont situés 40 avenue du Drapeau - 21000 Dijon, inscrite au Registre du Commerce de DIJON sous le n°514 021 856,

Représentée par sa Directrice Générale, Madame Marion JOYEUX, habilitée aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société en date du 05 décembre 2017,

Ci-après dénommée par les termes « la Société », « la SPLAAD », ou « le Concessionnaire » ;

Toutes deux désignées ci-après ensemble par les termes « les Parties » ;

PRÉAMBULE

Par délibération du conseil métropolitain du 30 mars 2018, Dijon Métropole a décidé de confier à la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD), par le biais d'une convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement (ci-après désignée par les termes « la Convention » ou « la Convention de Prestations Intégrées »), la réalisation d'une opération dénommée « Campus Métropolitain », décomposée en un périmètre de deux sous-secteurs, à savoir :

- d'une part, le sous-secteur 1 situé entre l'angle de la rue de Sully et du boulevard Jeanne d'Arc et de part et d'autre de l'esplanade René Berthaut, destiné à être aménagé pour recevoir notamment les deux écoles d'ingénieurs, ESEO et ESTP, œuvrant respectivement dans l'enseignement numérique et informatique, et dans le domaine des travaux publics (le bâtiment destiné à accueillir les deux écoles d'ingénieurs sur le sous-secteur 1 étant dénommé « Campus Métropolitain ») ;
- d'autre part, le sous-secteur 2, situé le long de la rue de Sully jusqu'à l'angle formé avec la rue en Vieille Fourche et la rue du recteur Bouchard, et qui devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

La convention publique d'aménagement correspondante a été signée le 6 avril 2018 entre la Métropole et la SPLAAD, puis notifiée le 11 avril 2018.

Par avenant n°1 notifié le 23 décembre 2019, ont été approuvés, dans le cadre des dispositions de l'article 16.4 de la Convention de Prestations Intégrées, et en application de l'article L.300-5 II du code de l'urbanisme, le montant de la participation du Concédant au coût du sous-secteur 1 de l'opération, ainsi que ses modalités de versement, suite à l'approbation du bilan d'investissement et du compte d'exploitation prévisionnels par le conseil métropolitain lors de sa séance du 19 décembre 2019.

Or, une erreur matérielle a été relevée à l'article 20.4 portant sur les modalités d'imputation des charges de l'aménageur, non cohérente au compte d'exploitation prévisionnel approuvé par le concédant et contractualisé par avenant n°1 à la convention.
L'objet du présent avenant est donc de rectifier cette erreur matérielle.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Rectification d'une erreur matérielle relevée à l'article 20.4 de la convention

L'article 20.4 de la convention portant sur les modalités d'imputation des charges de l'aménageur est modifié comme suit (*modifications apportées en bleu*) :

« 20.4 Les imputations annuelles de l'Aménageur au compte de résultat prévisionnel d'opération sont calculées en appliquant les règles définies ci-dessous :

Elles seront imputées en trésorerie trimestriellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes.

Ceux-ci seront calculés comme suit :

L'Aménageur pourra imputer chaque année sur la base des éléments comptables faisant l'objet d'un arrêté des comptes au 30 juin de chaque année :

- *1% des dépenses d'acquisitions TTC, en ce compris les frais d'acquisition*
- *5% des dépenses TTC de déconstruction, d'aménagement des sols, de viabilisation V.R.D. et de construction, de réhabilitation et de petit entretien et honoraires techniques y afférents.*
- *6% des montants TTC fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, à l'exclusion des terrains cédés au concédant, les modalités d'imputation étant les suivantes :*
 - *1% du prix de vente TTC à la signature du compromis de vente,*
 - *2% à la levée de toutes les conditions suspensives du compromis de vente,*
 - *3% à la signature de l'acte authentique de vente.*

En cas de non réalisation de la vente, la rémunération préalablement perçue sera définitivement acquise à l'Aménageur.

- *3% du produit TTC des loyers issues des baux emphytéotiques ou commerciaux ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, convention d'occupation précaire, et plus généralement de tout contrat de location*
- *0,50% du montant TTC de l'ensemble des dépenses de l'opération à la remise du bilan de clôture hors rémunération de l'Aménageur, ce montant ne comprenant pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation qui seront des charges de l'opération.*
- *1,5% du montant de des subventions octroyées à l'opération (hors participation du concédant)*

.../... »

Le reste des dispositions de l'article demeure inchangé.

Article 2 : Validité des clauses initiales

Les autres articles de la convention de prestations intégrées fixant les conditions particulières d'intervention de la SPLAAD pour le Concédant, portant concession d'aménagement, et de ses avenants successifs demeurent inchangés, dans la mesure où leurs clauses ne sont pas déroguées par le présent avenant.

Fait en deux exemplaires originaux

À Dijon, le

Pour le Concédant
Dijon Métropole,
Le Président

François REBSAMEN

Pour l'Aménageur
La SPLAAD,
La Directrice générale

Marion JOYEUX

CAMPUS METROPOLITAIN

DIJON METROPOLE

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 30 juin 2020**

SOMMAIRE

- I. **Présentation et programme physique de l'opération**
- II. **Note de conjoncture**
- III. **Bilan prévisionnel actualisé**
- 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 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.

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 destiné à être aménagé pour recevoir notamment 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 la 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 de Dijon Métropole 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.

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 est désigné pour accueillir le bâtiment qui accueillera ces deux écoles.

Le bâtiment est dénommé « Campus Métropolitain ». Il doit pouvoir répondre aux objectifs suivants :

- Accueillir un potentiel de 800 élèves (500 pour ESEO et 300 pour ESTP) à horizon de la rentrée 2021
- 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
- Etre conçu puis exploité sous maquette BIM de niveau 3
- 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 de monter 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**. Cette procédure lancée en juillet 2018 a permis de dialoguer avec 4 candidats pendant toute une année pour faire évoluer les projets selon le souhait de la maîtrise d'ouvrage.

La procédure s'est achevée le 9 juillet 2019 avec l'attribution du marché 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 vise 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 future réglementation environnementale applicable à tous (RE2020).

Afin d'atteindre ce label, le bâtiment sera équipé de panneaux photovoltaïques en toiture et sera raccordé au Réseau de Chaleur Urbain. De plus, l'écoconception du bâtiment permet d'assurer un confort d'été satisfaisant sans avoir 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 communicant

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 vise 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 sera 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 disposera d'une architecture numérique entièrement dédiée à ses usagers. A l'image d'un smartphone, le bâtiment pourra accueillir une multitude de services et applications en fonction des besoins des usagers.

Ces applications seront, dans un premier temps, co-développées par le groupement et les écoles. Puis, ces dernières pourront, par la suite, développer de nouvelles applications à leur guise.

En dernier lieu, le processus de production et de conception du bâtiment s'effectue en BIM 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 sera le support de la maintenance du bâtiment ainsi que de nombreuses applications développées par les usagers (exemple : réservation de salles en direct, géolocalisation, etc.). Le Campus Métropolitain est un des premiers projets en France à être réalisé en BIM niveau 3.

L'entretien maintenance GER durant 15 années

Le groupement représenté par C3B aura 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.

Livraison du bâtiment

La livraison du bâtiment initialement prévue pour le 9 juillet 2021 afin de permettre l'ouverture des deux écoles pour la rentrée de septembre, a été décalée au 14 octobre 2021 en raison du confinement et de l'incidence des protocoles COVID-19 sur le rythme de la reprise des travaux.

Des solutions pour l'hébergement temporaire des écoles sont en cours d'étude.

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.

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1. Réalisation

Nota :

Le bilan de l'opération Campus Métropolitain se décompose en deux sous-bilan : le bilan d'investissement et le bilan de fonctionnement. A ce stade de l'opération, l'ensemble des dépenses et recettes constatées au 30/06/2020 est imputé sur le bilan d'investissement.

- **Foncier**

Le 03 septembre 2019 la SPLAAD a acquis 13 parcelles d'une superficie de 6 613 m² auprès de Dijon Métropole pour un montant de 1€.

Le 05 septembre 2019 la SPLAAD a acquis 2 parcelles d'une superficie de 615 m² auprès de la ville de Dijon pour un montant de 1€.

Au 30/06/2020, 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 30/06/2020 s'élèvent à 5 429 € 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 30/06/2020 s'élèvent à 661 758 €TTC.

- **Travaux**

Au 30/06/2020, les travaux suivants ont été réalisés :

- Démarrage des travaux de construction par le groupement. A ce jour les travaux de Gros Œuvre sont en cours. Le maçon entame les élévations du R+3.

Les dépenses constatées pour ces postes au 30/06/2020 s'élèvent à 7 436 923 €TTC.

Perspectives au 30/06/2021 :

Au 30/06/2021 les travaux de construction seront en voie d'achèvement. La livraison du bâtiment est attendue pour le 14 octobre 2021. Ainsi environ 15 000 000 €TTC supplémentaires auront été réglés sur ce poste.

2.2 Subventions

La phase de réalisation du bâtiment bénéficie des subventions suivantes :

- Une participation sur investissement de 10 M€ de Dijon Métropole, laquelle constitue une participation d'équilibre (subvention globale) au sens de l'article 16.4 de la convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement,
- une subvention du Conseil Régional Bourgogne Franche-Comté de 8,2 M€ s'inscrivant dans le cadre du contrat métropolitain avec Dijon Métropole (fiches action référencées n°75 et 80),
- d'autres subventions pour 5 M€,

A ce jour, 4M€ ont été versés par Dijon Métropole et 820K€ par le Conseil Régional Bourgogne-Franche-Comté.

Les subventions perçues au 30/06/2020 s'élèvent à 4 820 000 €

Perspectives au 30/06/2021 :

Pratiquement l'ensemble des subventions auront été perçues. Seul le solde de la subvention Région restera à percevoir.

2.3 Location

- **Location du bâtiment**

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2020

Le bâtiment est destiné à être occupé par l'ESTP et l'ESEO. Il est prévu qu'à l'issue de la livraison, la SPLAAD loue le bâtiment à Dijon Métropole qui sous-louera les locaux à l'ESEO et à l'ESTP. La SPLAAD restera donc propriétaire du bâtiment durant une période de 15 ans à compter de la livraison.

Au 30/06/2020, aucune recette locative n'a été perçue.

III. BILAN D'INVESTISSEMENT PREVISIONNEL ACTUALISE

3.1. Bilan d'investissement : état des dépenses et des recettes prévisionnelles

3.1.1. Compte de résultat prévisionnel (en HT)

CAMPUS METROPOLITAIN Investissement - Etat des dépenses et des recettes en €HT au 30/06/2020					
			Bilan	Bilan	
Ligne	Intitulé	TVA	Approuvé	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION			0	0
	DEPENSES		28 268 894	28 268 894	0
1	ETUDES GENERALES		610 000	610 000	
2	FONCIER		10 001	10 001	
3	AMENAGEMENT DES SOLS		50 000	2 645	-47 355
4	Travaux		24 338 464	23 875 830	-462 634
5	Honoraires		460 000	460 000	0
6	Frais Financier		225 000	225 000	0
7	Frais Généraux		1 583 429	1 583 429	0
8	Frais de Commercialisation et de communication		57 000	57 000	
9	Frais Annexes		935 000	1 444 989	509 989
	RECETTES		28 268 894	28 268 894	0
1	Cessions				
2	Location				
3	Subventions et fond de concours		28 268 894	28 268 894	0
31	Subventions		28 268 894	28 268 894	0
31002	Région	0	8 200 000	8 200 000	
31003	Dijon Métropole		10 000 000	10 000 000	
31004	Autre Financeur		5 000 000	5 000 000	0
31005	Reste à financer		5 068 894	5 068 894	0
4	Produits financiers et divers				
5	Recettes issues du concédant				

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 **28.268.894 Euros HT toutes dépenses confondues**.

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

- **Etudes : 610.000 €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 : 10.001 €HT**
Des frais de prise à bail ont été inclus dans ce poste et les frais de diagnostic archéologique.

- **Aménagement des sols 2 645 €HT**
Ce poste comprend les coûts de sécurisation du site et divers.
- **Conception et travaux de construction : 23 875 830 €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 (2.660.536,34 € 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 : 460.000 €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 et divers.
- **Frais financiers : 225.000 €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, une partie des frais financiers générés par ce dernier sont affectés au bilan d'investissement. Il a également été mis en place une ouverture de crédits en compte courant, d'un montant de 5 M€.
- **Frais généraux : 1.583.429 €HT**
Sont inclus dans ce poste : la rémunération de la SPLAAD calculée conformément aux termes de la concession d'aménagement.
- **Frais de Commercialisation et de communication : 57 000 €HT**
- **Frais annexes : 1 444 989 €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 et divers.

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

CAMPUS METROPOLITAIN Investissement -Prévisionnel en €TTC au 30/06/2020							
Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé au 30/06/2020	2020	2021	
				Total	Jui-Dec	Année	Au delà
	DEPENSES		33 384 064	8 864 453	10 165 150	14 354 462	
1	ETUDES GENERALES		732 000	661 758	31 134	39 108	
2	FONCIER		12 001	5 429	3 000	3 572	
3	AMENAGEMENT DES SOLS		3 174	3 174			
4	Travaux		28 650 997	7 436 923	9 228 879	11 985 194	
5	Honoraires		552 000	265 576	101 400	185 024	
6	Frais Financier		225 000	50 632	1 577	172 791	
7	Frais Généraux		1 583 429	397 638	511 544	674 247	
8	Frais de Commercialisation et de communication		68 400	4 608	18 000	45 792	
9	Frais Annexes		1 557 065	38 715	269 616	1 248 734	
	RECETTES		28 268 894	4 820 000	9 500 000	13 948 894	
1	Cessions						
2	Location						
3	Subventions et fond de concours		28 268 894	4 820 000	9 500 000	13 948 894	
31	Subventions		28 268 894	4 820 000	9 500 000	13 948 894	
31002	Région	0	8 200 000	820 000	3 000 000	4 380 000	
31003	Dijon Métropole		10 000 000	4 000 000	4 000 000	2 000 000	
31004	Autre financeur		5 000 000		2 500 000	2 500 000	
31005	Reste à financer		5 068 894			5 068 894	
	SOLDE ANNUEL AVANT FINANCEMENT			-4 044 453	-665 150	-405 568	
	SOLDE CUMULE AVANT FINANCEMENT			-4 044 453	-4 709 603	-5 115 171	
	FINANCEMENT			1 145 641	1 831 043	2 138 487	
	Encaissement Solde TVA Crédeur			1 145 641	1 831 043	2 138 487	
	Mobilisation Emprunt			11 000 000			
	Remboursement Emprunt						-11 000 000
	Mobilisation OCCC						
	Remboursement OCCC						
	Financement aux programmes			-1 132 337			
	Remboursement aux programmes				1 132 337		
	SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL			6 968 851	2 298 230	1 732 919	-11 000 000
	SOLDE DE TRESORERIE CUMULE			6 968 851	9 267 081	11 000 000	0

Le financement de l'opération est assuré par :

- Une participation sur investissement de 10 M€ de Dijon Métropole, laquelle constitue une participation d'équilibre (subvention globale) au sens de l'article 16.4 de la convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement,
- une subvention du Conseil Régional Bourgogne Franche-Comté de 8,2 M€ s'inscrivant dans le cadre du contrat métropolitain avec Dijon Métropole (fiches action référencées n°75 et 80),
- d'autres subventions pour 5 M€,

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	Montant €HT
Participation Dijon Métropole en phase d'investissement	10 000 000
SUBVENTION REGION CRBFC - Contrat Métropolitain Fiches 75 et 80	8 200 000
SUBVENTIONS AUTRES	5 000 000
RESTE A FINANCER sur investissement par l'emprunt	5 068 893

Le versement des subventions s'étalera sur 2020 et 2021 en fonction de l'avancement de l'opération.

Pour relayer la mise en place des différentes subventions, le « reste à financer sur investissement (5.068.893 €) », un emprunt de 11 M€ avec un remboursement de capital différé de 2 ans et d'une durée de 12 ans (taux annuel de 0,38%) a été souscrit, 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.

Des recherches actives sont actuellement déployées en vue d'augmenter de 5 M€ la part de subvention sur cette opération. Des discussions sont notamment en cours avec la Région BFC l'ADEME, l'Union Européenne et d'autres partenaires.

Concernant la subvention de la Région, une convention de subvention a été signée le 30 mars 2020 entre la Région et la SPLAAD.

IV. BILAN DE FONCTIONNEMENT PREVISIONNEL

4.1. Bilan de fonctionnement : compte de résultat d'exploitation

COMPTE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION CAMPUS METROPOLITAIN

Fin CPA

CPI notifiée le 11/04/18 Durée = 17 ans	Exploitation CREM																TOTAL
	0 2020	1 2021	2 2022	3 2023	4 2024	5 2025	6 2026	7 2027	8 2028	9 2029	10 2030	11 2031	12 2032	13 2033	14 2034	15 2035	
PRODUITS HT																	
LOYERS (1)	0	181 250	725 000	725 000	725 000	725 000	725 000	735 875	735 875	735 875	746 913	746 913	746 913	758 117	758 117	758 117	10 528 965
AMORTISSEMENT DE LA SUBVENTION	0																0
CHARGES REMBOURSEES	0																0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions (reliquat sur investissement)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATION COLLECTIVITE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 287 640
TOTAL PRODUITS HT	0	181 250	725 000	725 000	725 000	725 000	725 000	735 875	735 875	735 875	746 913	746 913	746 913	758 117	758 117	2 045 757	11 816 605
CHARGES HT																	
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	0	17 875	64 350	57 200	50 050	42 900	35 750	28 600	21 450	14 300	7 150	0	0	0	0	0	339 625
Maintenance P2 et P3 CREM	0	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	2 775 000
Taxes non récupérables et assurance	0	140 000	140 000	142 100	142 100	142 100	144 232	144 232	144 232	146 395	146 395	146 395	148 591	148 591	148 591	150 820	2 174 772
Entretien courant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais bancaires hors intérêts déb. et divers	0	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	30 000
CHARGES DE GESTION	0	6 525	26 100	26 100	26 100	26 100	26 100	26 492	26 492	26 492	26 889	26 889	26 889	27 292	27 292	261 406	613 157
Intérêt débiteurs compte courant	0	0	0	0	0	0	0	5 000	50 000	62 000	91 000	82 000	71 000	60 000	49 000	35 000	0
TOTAL CHARGES HT	0	351 400	417 450	412 400	405 250	398 100	393 082	391 323	429 173	436 186	458 434	442 284	433 480	422 883	411 883	634 226	6 437 554
RESULTAT ANNUEL	0	-170 150	307 550	312 600	319 750	326 900	331 919	344 552	306 702	299 689	288 479	304 629	313 433	335 234	346 234	1 411 531	
RESULTAT CUMULE	0	-170 150	137 400	450 000	769 750	1 096 650	1 428 569	1 773 121	2 079 823	2 379 511	2 667 990	2 972 620	3 286 053	3 621 287	3 967 520	5 379 051	

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 339.625 € en phase exploitation, en rappelant qu'une somme de 46.475 € est inscrite en investissement et correspond aux frais financiers des 3 premiers trimestres de l'année 2021.

Les autres frais bancaires représentent les frais de gestion de compte et les intérêts débiteurs sur compte-courant. En effet, à compter de la 7^{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 2.660.536,34 € HT (soit 3.192.643,61 € 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 sera tenue d'être titulaire d'une assurance propriétaire non-occupant et devra payer les taxes foncières et diverses. Elle imputera, en outre, au compte d'exploitation, ses charges de gestion telles que prévues à la concession d'aménagement.

Le montant global des charges d'exploitation sur une durée de 15 ans est évalué à la somme de 17.992.554 € TTC.

Produits

Les produits d'exploitation proviennent quasi exclusivement des loyers qui seront perçus au travers de la prise à bail du bâtiment. Le niveau de loyer est de 870.000 € TTC pour les 6 premières années (la première année, seul un trimestre sera perçu) puis pour la période suivante il fera l'objet d'une actualisation par période triennale (prévision de 1,5% d'actualisation par période triennale).

4.2. Bilan de fonctionnement : compte de résultat de trésorerie

COMPTÉ DE TRÉSORERIE	Exploitation CREM															TOTAL	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		15
CPI notifiée le 11/04/18 - 17 ans	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
PRODUITS TTC																	
LOYERS TTC (loyer HT = XXX €)	0	217 500	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	883 050	883 050	883 050	896 296	896 296	896 296	909 740	909 740	909 740	12 634 758
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avance trésorerie collectivité	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reliquat trésorerie sur investissement	5 931 107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 931 107
PARTICIPATION COLLECTIVITE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 287 640
TOTAL PRODUITS TTC	5 931 107	217 500	870 000	883 050	883 050	883 050	896 296	896 296	896 296	909 740	909 740	2 197 380	19 853 505				
CHARGES TTC																	
AMORTISSEMENT EMPRUNT		1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	0	0	0	0	0	0
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	0	17 875	64 350	57 200	50 050	42 900	35 750	28 600	21 450	14 300	7 150	0	0	0	0	0	339 625
Taxes non récupérables et assurance	0	140 000	140 000	142 100	142 100	142 100	144 232	144 232	144 232	146 395	146 395	146 395	148 591	148 591	148 591	150 820	2 174 772
Maintenance P2 et P3 CREM	0	222 000	222 000	222 000	222 000	222 000	222 000	222 000	222 000	222 000	222 000	222 000	222 000	222 000	222 000	222 000	3 330 000
ENTRETIEN COURANT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CHARGES DE GESTION- Rémunération	0	6 525	26 100	26 100	26 100	26 100	26 100	26 492	26 492	26 492	26 889	26 889	26 889	27 292	27 292	261 406	613 157
Frais bancaires compte courant hors intérêts dét	0	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	30 000
INTERETS DEBITEURS CPTÉ COURANT	0	0	0	0	0	0	0	5 000	50 000	62 000	91 000	82 000	71 000	60 000	49 000	35 000	505 000
Remboursement avance collectivité																0	0
TOTAL CHARGES TTC	0	1 488 400	1 554 450	1 549 400	1 542 250	1 535 100	1 530 082	1 528 323	1 566 173	1 573 186	1 595 434	479 284	470 480	459 883	448 883	671 226	17 992 554
SOLDE TVA		900	-129 600	-132 210	-132 210	-132 210	-134 859	-134 859	-134 859	-137 548	-137 548	-137 548	-1 860 952				
TRESORERIE ANNUELLE	5 931 107	-1 270 900	-684 450	-679 400	-672 250	-665 100	-660 082	-645 273	-683 123	-690 136	-699 138	417 012	425 816	449 857	460 857	1 526 154	
TRESORERIE CUMULEE	5 931 107	4 661 107	3 847 057	3 038 057	2 236 207	1 441 507	651 825	-125 658	-940 991	-1 763 337	-2 597 334	-2 315 182	-2 024 225	-1 711 916	-1 388 607	0	

Commentaire sur le résultat prévisionnel d'exploitation et de trésorerie

La perception des loyers sur une période de 15 ans est insuffisante 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 € apparaît et constitue le solde de la participation financière de la collectivité à l'équilibre de l'opération.

A titre d'information, l'équilibre est atteint au bout de la 18^{ème} années d'exploitation.

La participation à l'équilibre de l'opération est susceptible d'évoluer si les 5 M€ de subventions complémentaires ne sont pas acquis au financement de l'investissement.

V. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 30/06/2020

Annexe 2 : Plan masse du projet

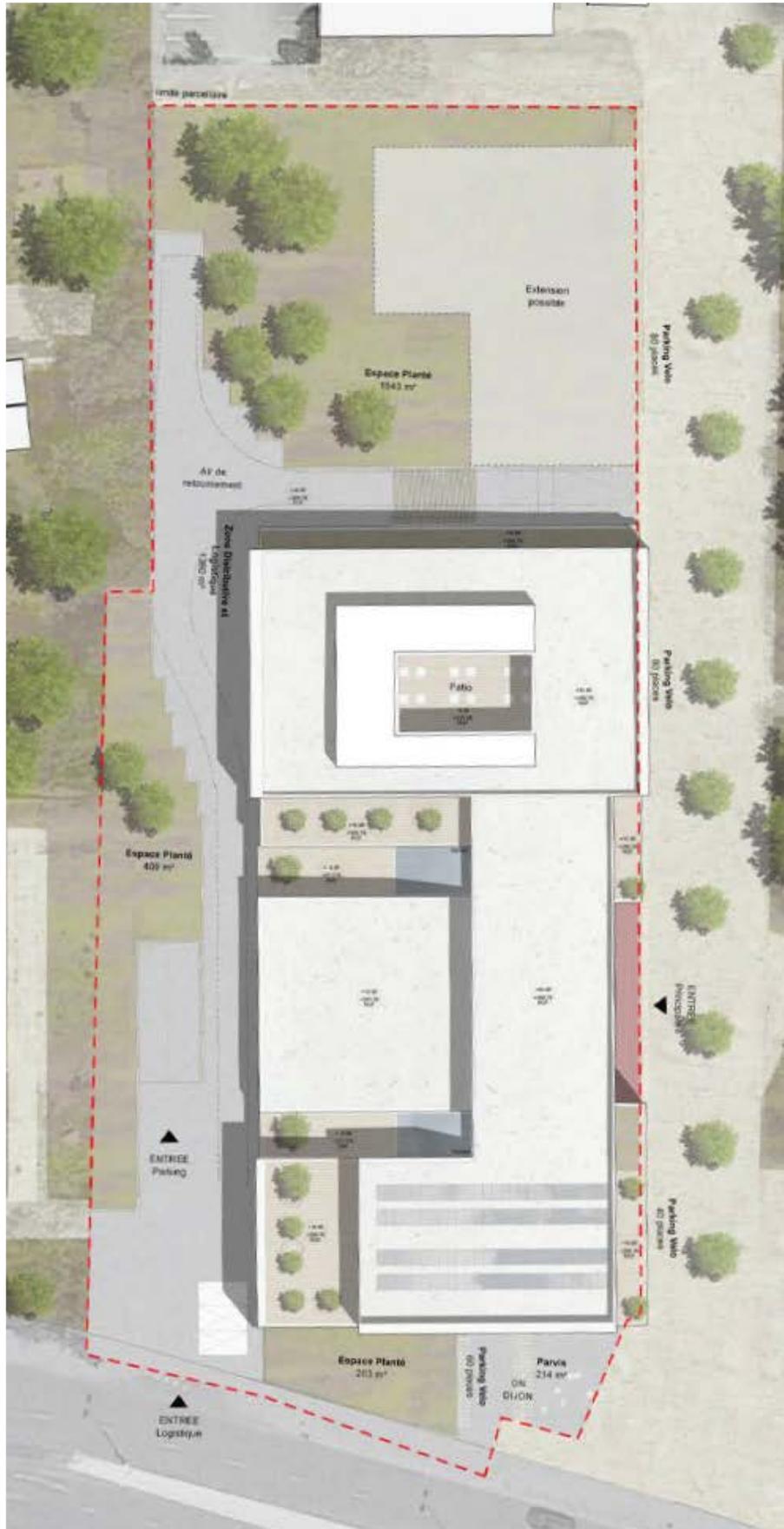
Annexe 3 : Visuel

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2020

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 30/06/2020

ACQUISITIONS REALISEES au 30/06/2020									
PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca	D'ACQUISITION		
DIJON METROPOLE	DIJON	BX	574	00	05	94	1,00 €	03/09/2019	
	DIJON	BX	579	00	00	80			
	DIJON	BX	582	00	00	54			
	DIJON	BX	584	00	00	67			
	DIJON	BX	587	00	01	01			
	DIJON	BX	589	00	30	43			
	DIJON	BX	302	00	03	19			
	DIJON	BX	304	00	02	84			
	DIJON	BX	300	00	03	35			
	DIJON	BX	306	00	04	08			
	DIJON	BX	591	00	00	18			
	DIJON	BX	592	00	11	97			
	DIJON	BX	586	00	01	13			
VILLE DE DIJON	DIJON	BX	207	00	02	05	1,00 €	05/09/2019	
	DIJON	BX	577	00	04	10			
TOTAL ACQUISITIONS							2,00 €		
INDEMNITES									
TOTAL INDEMNITES							0,00 €		
TOTAL ACQUISITIONS							2,00 €		

ANNEXE 2 : PLAN MASSE DU PROJET



ANNEXE 3 : VISUEL

I



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