



CAMPUS METROPOLITAIN

DIJON METROPOLE

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2022**

SOMMAIRE

- I. **Présentation et programme physique de l'opération**
- II. **Note de conjoncture**
- III. **Bilan d'investissement prévisionnel actualisé**
- IV. **Bilan de fonctionnement prévisionnel**
- V. **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 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 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.

Par délibération du 20 décembre 2020, le Conseil Métropolitain de Dijon Métropole a approuvé l'avenant n°2 à la convention de prestations intégrées ayant pour objet de rectifier une erreur matérielle.

Par délibération de son Assemblée Générale Extraordinaire en date du 17 décembre 2020, la SPLAAD a décidé de modifier ses dates d'ouverture et de clôture de son exercice comptable, désormais calées sur l'année civile. Dans ce cadre, **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.

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. 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 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.).

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 universitaire 2021 – 2022, a été décalée au 14 octobre 2021, en raison du confinement en 2020 et de l'incidence des protocoles COVID-19 sur le rythme de la reprise des travaux.

Une solution pour l'hébergement temporaire des écoles a été mise en œuvre via des préfabriqués.

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 31/12/2022 est imputée sur le bilan d'investissement. L'exercice 2022 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 2022. Au 31/12/2022, 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 31/12/2022 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 31/12/2022 s'élèvent à 663 570 € TTC.

• Travaux

Au 31 décembre 2022, l'ensemble des travaux de construction est achevé et le bâtiment est livré.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2022 s'élèvent à 28 508 792€ TTC.

Perspectives au 31/12/2023 :

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 4M€ par un avenant à la convention de subvention en date du 26 août 2021.

Il était prévu au CRAC au 31/12/2021 une subvention complémentaire de 1 M€. Cette subvention n'a pu être trouvée et n'abondera pas les recettes de l'opération. Néanmoins, les économies réalisées sur les dépenses d'investissement permettent de combler 81% de cette perte de recette prévisionnelle.

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 31/12/2022 s'élèvent à 22 200 000€.

Perspectives au 31/12/2023

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 31/12/2022, s'élèvent à 1 000 985 € TTC.

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

CAMPUS METROPOLITAIN Investissement - Etat des dépenses et des recettes en €HT au 31/12/2022					
			Bilan au 31/12/2021	Bilan au 31/12/2022	
Ligne	Intitulé	TVA	Approuvé	Nouveau	Ecart
					0,00 €
	DEPENSES		28 268 893,53 €	27 449 892,27 €	-819 001,26 €
1	ETUDES GENERALES		610 000,00 €	552 975,00	-57 025,00 €
2	FONCIER		17 024,50 €	17 024,50	0,00 €
3	AMENAGEMENT DES SOLS		2 644,80 €	2 644,80	0,00 €
4	Travaux		23 875 830,49 €	23 784 621,53	-91 208,96 €
5	Honoraires		460 000,00 €	371 921,10	-88 078,90 €
6	Frais Financier		225 000,00 €	120 349,94	-104 650,06 €
7	Frais Généraux		1 643 350,10 €	1 632 592,83	-10 757,27 €
8	Frais de Commercialisation et de communication		57 000,00 €	4 230,00	-52 770,00 €
9	Frais Annexes		1 378 043,64 €	963 532,57	-414 511,07 €
	RECETTES		28 268 893,53 €	27 449 892,27 €	-819 001,26 €
1	Cessions				
100	Habitat				
110	Activités économiques				
120	Stationnement				
2	Location				
3	Subventions et fond de concours		28 265 913,53 €	27 446 912,27 €	-819 001,26 €
31	Subventions		28 265 913,53 €	27 446 912,27 €	-819 001,26 €
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		1 000 000,00 €	0,00 €	-1 000 000,00 €
31005	Reste à financer		5 065 913,53 €	5 246 912,27 €	180 998,74 €
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 : 23 784 622 € HT**
Ce poste comprend le montant du marché global de performance qui, pour la part conception-réalisation, s'élève à 22 439 671 € HT. La part de ce marché relevant de l'exploitation-maintenance du bâtiment (2 660 536€ HT) est incluse dans les charges d'exploitation du bâtiment et répartie sur 15 années.
Les autres frais comprennent les révisions, les aléas et imprévus, le coût de raccordement du bâtiment au réseau de chaleur, l'aménagement du show-room ON Dijon et divers travaux hors périmètre du marché global de performance.
- **Honoraires techniques : 371 921 € HT**
Ce poste regroupe toutes les prestations intellectuelles, à l'exception des études de conception incluses dans le marché global de performance.
Il comprend les frais SPS, de contrôle technique, les AMO de la SPLAAD (Energétique et assistance technique), les frais de certification.
- **Frais financiers : 120 350 € HT**
Ce poste comprend les frais financiers nécessaires au portage des investissements en phase d'études et de construction du bâtiment. Il ne comprend pas les frais financiers propres à la gestion et l'exploitation du bâtiment pendant 15 ans. L'emprunt de 11 M€ permettant de relayer les subventions à percevoir et de financer le reliquat d'investissement, ainsi qu'une partie des frais financiers générés par ce dernier sont affectés au bilan d'investissement.
- **Frais généraux : 1 632 593 € 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 : 963 533 € 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.

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

Le bilan d'investissement au titre de l'exercice 2022 fait apparaître une **diminution des dépenses** d'un montant de **819 001 € HT**. Cette baisse s'explique par l'achèvement des travaux et la levée des dernières réserves du bâtiment. Le bon déroulé de l'opération a permis de limiter très fortement les aléas et travaux supplémentaires en cours de route.

Cette diminution des dépenses prévisionnelles permet de compenser en grande partie la subvention de 1 000 000 € attribuée à un « Autre Financeur ». Les 180 999 € d'écart sont additionnés au reste à financer par le bilan de fonctionnement.

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

CAMPUS METROPOLITAIN Investissement -Prévisionnel en € TTC au 31/12/2022					
		Bilan	Réalisé au 31/12/2022	2023	
Ligne	Intitulé	Approuvé	Total	Année	Au delà
	DEPENSES	32 398 700	31 686 021	712 680	
1	ETUDES GENERALES	663 570	663 570		0
2	FONCIER	17 929	17 929		0
3	AMENAGEMENT DES SOLS	3 174	3 174		0
4	Travaux	28 538 792	28 508 792	30 000	0
5	Honoraires	446 305	446 305		0
6	Frais Financier	120 400	120 400		0
7	Frais Généraux	1 632 593	1 631 093	1 500	0
8	Frais de Commercialisation et de communication	5 076	5 076		0
9	Frais Annexes	970 862	289 682	681 180	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		-9 483 041	-712 679	5 246 912
	SOLDE CUMULE AVANT FINANCEMENT		-9 483 041	-10 195 720	-4 948 808
	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	4 948 808	4 943 808	5 000	
10000	Encaissement Solde TVA Crédeur	4 948 808	4 943 808	5 000	
	FINANCEMENT AUX PROGRAMMES				
	Financement aux programmes				
	Remboursement aux programmes				
	SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL		6 460 767	-707 679	-5 753 088
	SOLDE DE TRESORERIE CUMULE		6 460 767	5 753 088	0

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022

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 2022

IV. BILAN DE FONCTIONNEMENT PREVISIONNEL

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

COMPTE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION CAMPUS METROPOLITAIN

Fin CPA

CPI notifiée le 11/04/18 Durée = 17 ans																TOTAL
	Année 2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
	Réalisé €HT															
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
PRODUITS HT																
Loyers	834 154,00	725 000,00	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	3 547,10	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	3 500,00	49 047,10	
Charges remboursées	95 804,57	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	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	40 000,00	558 791,00	
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	0,00	
TOTAL PRODUITS HT	972 296,67	849 445,99	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	10 617 357,06	
CHARGES HT																
Frais financiers sur emprunts	41 800,00	41 800,00	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	0,00	0,00	0,00	273 007,90	
Maintenance P2 et P3 CREM	186 148,40	188 700,00	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	2 956 326,96	
Taxes non récupérables	38 914,00	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	58 375,00	779 038,04	
Assurance	0,00	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	30 000,00	390 000,00	
Entretien courant/provision pour grosse réparat	33,74	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	7 523,09	367 556,83	
Frais bancaires hors intérêts déb. et divers	0,00	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	3 000,00	3 000,00	39 000,00	
Charges de gestion- Rémunération	30 029,54	26 100,00	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	203 902,50	500 515,06	
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	
TOTAL CHARGES HT	296 925,68	374 600,00	370 409,98	370 134,83	369 920,99	370 928,62	370 841,89	370 821,00	372 043,60	377 159,17	404 845,39	393 797,67	385 898,16	542 117,81	5 370 444,79	
RESULTAT ANNUEL	675 370,99	474 845,99	349 036,01	349 311,16	349 525,00	357 442,37	357 529,10	357 549,99	365 386,27	360 270,70	332 584,48	352 826,95	360 726,47	204 506,81	0,00	
RESULTAT CUMULE	675 370,99	1 150 216,98	1 499 252,99	1 848 564,15	2 198 089,15	2 555 531,51	2 913 060,61	3 270 610,60	3 635 996,87	3 996 267,57	4 328 852,04	4 681 678,99	5 042 405,46	5 246 912,27	5 246 912,27	

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 3 547 592,35 € 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.

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 sera à formaliser pour acter cette baisse de loyer.

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 2022

4.2. Bilan de fonctionnement : compte de résultat de trésorerie prévisionnel

COMPTE DE TRESORERIE																
CPI notifiée le 11/04/18 - 17 ans																
	Année 2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	0	
	Réalisé TIC															
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	0	
																TOTAL
PRODUITS TIC																
Loyers	1 000 984,80	870 000,00	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	3 547,10	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	3 500,00	0,00	49 047,10
Charges remboursées	114 965,48	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	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	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	40 000,00	0,00	558 791,00
Reliquat trésorerie sur investissement	5 753 087,73	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	5 753 087,73
Remboursement des programmes		1 188,00														1 188,00
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	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS TIC	6 911 376,11	1 011 823,19	854 635,19	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	18 373 536,59
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			0,00		11 000 000,00
Frais financiers sur emprunts	41 800,00	41 800,00	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					273 007,90
Maintenance P2 et P3 CREM	223 378,08	226 440,00	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	3 547 592,35
Taxes non récupérables	38 914,00	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	58 375,00	0,00	779 038,04
Assurance	0,00	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	30 000,00	0,00	390 000,00
Entretien courant/provision pour grosse réparat	40,49	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	9 027,71	0,00	441 068,19
Frais bancaires hors intérêts déb. et divers	0,00	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	3 000,00	3 000,00	0,00	39 000,00
Charges de gestion- Rémunération	30 029,54	26 100,00	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	203 902,50	0,00	500 515,06
Financement des programmes	1 188,00															1 188,00
Intérêt débiteurs compte courant	0,00	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
TOTAL CHARGES TIC	335 350,11	1 499 660,79	1 500 334,59	1 504 953,97	1 509 665,73	1 515 630,40	1 520 532,52	1 525 532,68	1 531 808,90	1 542 011,07	1 574 817,28	445 802,52	438 823,10	591 485,87	0,00	17 036 409,55
SOLDE TVA	-148 755,29	-117 449,20	-90 694,40	-89 924,50	-89 139,21	-90 123,21	-89 306,19	-88 472,83	-89 434,58	-88 567,55	-87 683,18	-88 620,08	-87 699,98	-91 256,86	0,00	-1 337 127,04
TRESORERIE ANNUELLE	6 576 026,00	-487 837,60	-645 699,40	-650 318,78	-655 030,54	-650 285,22	-655 187,33	-660 187,50	-655 593,06	-665 795,23	-698 601,44	441 447,03	448 426,44	295 763,67	0,00	
TRESORERIE CUMULEE	6 427 270,72	5 821 983,92	5 085 590,12	4 345 346,84	3 601 177,09	2 860 768,66	2 116 275,14	1 367 614,82	622 587,18	-131 775,60	-918 060,23	-565 233,28	-204 506,81	0,00	0,00	

Le montant global des charges d'exploitation sur une durée de 15 ans est évalué à la somme de 17 036 409,55 € 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 sera nécessaire à la convention de concession pour acter l'annulation de la participation de Dijon Métropole au bilan de fonctionnement.

V. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2022

Annexe 2 : Plan masse du projet

Annexe 3 : Visuel

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2022

ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/2022									
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



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