

CAMPUS METROPOLITAIN

DIJON METROPOLE

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 31 décembre 2021**

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 doit 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 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 est désigné pour y construire le bâtiment qui accueillera 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 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 réglementation environnementale RE2020.

Afin d'atteindre ce label, le bâtiment est équipé de panneaux photovoltaïques en toiture et se raccorde 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 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 sont, dans un premier temps, codéveloppées 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. 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 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.).

L'entretien maintenance GER durant 15 années

Le groupement représenté par C3B dispose de 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.

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

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-bilan : le bilan d'investissement et le bilan de fonctionnement. A ce stade de l'opération, la majeure partie des dépenses et recettes constatées au 31/12/2021 est imputé sur le bilan d'investissement. L'exercice 2021 recense toutefois quelques dépenses au bilan de fonctionnement relatives au versement du premier loyer notamment

- **Foncier**

Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'exercice 2021. Au 31/12/2021, 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 31/12/2021 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 31/12/2021 s'élèvent à 663 570 € TTC.

- **Travaux**

Au 31/12/2021, les travaux suivants ont été réalisés :

Au 31 décembre 2021, l'ensemble des travaux de construction est achevé et le bâtiment est livré.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2021 s'élèvent à 28 097 634 € TTC.

Perspectives au 31/12/2022 :

Au 31/12/2022 quelques dépenses liées à la levée des réserves ou à de menus travaux seront à prévoir.

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 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.
- d'autres subventions pour 1M€,

A ce jour, 10 000 000€ ont été versés par Dijon Métropole et 11 590 000 € par le Conseil Régional Bourgogne-Franche-Comté.

Les subventions perçues au 31/12/2021 s'élèvent à 21 590 000€.

Perspectives au 31/12/2022 :

Le solde de la subvention de Conseil Régional de Bourgogne Franche Comté sera versé sur l'exercice 2022.

2.3. Location

- **Location du bâtiment**

Le bâtiment est occupé par l'ESTP et l'ESEO. La SPLAAD loue le bâtiment à Dijon Métropole qui sous-loue les locaux à l'ESEO et à l'ESTP. La SPLAAD reste donc propriétaire du bâtiment durant une période de 15 ans à compter de la livraison.

Au 31/12/2021, 148 815€TTC ont été perçus correspondant au loyer du 25 octobre au 31 décembre 2021.

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 31/12/2021					
			Bilan au 31/12/2020	Bilan au 31/12/2021	
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	0
2	FONCIER		10 001	17 025	7 024
3	AMENAGEMENT DES SOLS		2 645	2 645	0
4	Travaux		23 875 830	23 875 830	0
5	Honoraires		460 000	460 000	0
6	Frais Financier		225 000	225 000	0
7	Frais Généraux		1 583 429	1 643 350	59 922
8	Frais de Commercialisation et de communication		57 000	57 000	0
9	Frais Annexes		1 444 989	1 378 044	-66 945
	RECETTES		28 268 894	28 268 894	0
1	Cessions				
100	Habitat				
110	Activités économiques				
120	Stationnement				
2	Location				
3	Subventions et fond de concours		28 265 914	28 265 914	0
31	Subventions		28 265 914	28 265 914	0
31002	Région	0	8 200 000	12 200 000	4 000 000
31003	Dijon Métropole		10 000 000	10 000 000	0
31004	Autre Financier		5 000 000	1 000 000	-4 000 000
31005	Reste à financer		5 065 914	5 065 914	0
4	Produits financiers et divers		2 980	2 980	0
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€ 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 : 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 : 23 875 830 €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€ 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.

- **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.

- **Frais généraux : 1 643 350 €HT**

Est incluse 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 : 1 378 044 €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.

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

CAMPUS METROPOLITAIN Investissement -Prévisionnel en €TTC au 31/12/2021					
		Bilan	Réalisé au		
Ligne	Intitulé	Approuvé	31/12/2021	2022	Au delà
	DEPENSES	33 361 839	31 198 760	2 163 079	
1	ETUDES GENERALES	732 000	663 570	68 430	
2	FONCIER	17 929	17 929		
3	AMENAGEMENT DES SOLS	3 174	3 174		
4	Travaux	28 648 242	28 097 634	550 608	
5	Honoraires	552 000	431 394	120 606	
6	Frais Financier	225 038	117 401	107 636	
7	Frais Généraux	1 643 350	1 600 639	42 711	
8	Frais de Commercialisation et de communication	68 400	5 076	63 324	
9	Frais Annexes	1 471 706	261 943	1 209 763	
	RECETTES	28 268 894	21 592 980	1 610 000	5 065 914
1	Cessions				
2	Location				
3	Subventions et fond de concours	28 265 914	21 590 000	1 610 000	5 065 914
30	Fond de concours				
31	Subventions	28 265 914	21 590 000	1 610 000	5 065 914
31002	Région	12 200 000	11 590 000	610 000	
31003	Dijon Métropole	10 000 000	10 000 000		
31004	Autre financeur	1 000 000		1 000 000	
31005	Reste à financer	5 065 914			5 065 914
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		-9 605 780	-553 079	5 065 914
	SOLDE CUMULE AVANT FINANCEMENT		-9 605 780	-10 158 859	-5 092 946
	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	5 092 946	4 872 688	220 258	
10000	Encaissement Solde TVA Crédeur	5 092 946	4 872 688	220 258	
	FINANCEMENT AUX PROGRAMMES				
	Financement aux programmes				
	Remboursement aux programmes				
	SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL		6 266 908	-332 821	-5 934 086
	SOLDE DE TRESORERIE CUMULE		6 266 908	5 934 086	0

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021

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 12,2 M€ s'inscrivant dans le cadre du contrat métropolitain avec Dijon Métropole (fiches action référencées n°75 et 80),
- d'autres subventions pour 1 M€,

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	Montant €HT
SUBVENTION REGION CRBFC	12 200 000 €
PARTICIPATION DIJON METROPOLE EN PHASE INVESTISSEMENT	10 000 000 €
SUBVENTION AUTRE	1 000 000 €
RESTE A FINANCER sur investissement par l'emprunt	5 068 893 €
TOTAL RECETTES OPERATION	28 268 893

Dijon Métropole a terminé le versement de sa participation sur l'exercice 2021 tandis que le Conseil régional BFC versera le solde de sa subvention sur l'exercice 2022.

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 à 2023 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 1 M€ la part de subvention sur cette opération.

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€.

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021

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	Exploitation CREM															TOTAL	
	1	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 (1)	124 012,58	725 000,00	725 000,00	725 000,00	725 000,00	725 000,00	735 875,00	735 875,00	735 875,00	746 913,13	746 913,13	746 913,13	758 116,82	758 116,82	758 116,82	10 471 727,42	
AMORTISSEMENT DE LA SUBVENTION	0,00															0,00	
CHARGES REMBOURSEES	0,00	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	80 945,99	1 133 243,86	
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	
Subventions (reliquat sur investissement)	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	
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	1 287 640	1 287 640,00	
TOTAL PRODUITS HT	124 012,58	805 945,99	816 820,99	816 820,99	816 820,99	827 859,12	827 859,12	827 859,12	839 062,81	839 062,81	2 126 702,81	0,00	12 892 611,28				
CHARGES HT																	
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	0,00	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	0,00	185 000,00	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	2 955 178,56	
Taxes non récupérables	0,00	140 000,00	140 000,00	142 100,00	142 100,00	142 100,00	144 231,50	144 231,50	144 231,50	146 394,97	146 394,97	146 394,97	148 590,90	148 590,90	148 590,90	2 023 952,11	
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	30 000,00		
Entretien courant/provision pour grosse réparat	0,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	81 524,53	1 251 524,53	
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	3 000,00	42 000,00	
CHARGES DE GESTION	4 464,45	26 100,00	26 100,00	26 100,00	26 100,00	26 100,00	26 491,50	26 491,50	26 491,50	26 888,87	26 888,87	26 888,87	27 292,21	27 292,21	226 344,67	576 034,65	
Intérêt débiteurs compte courant		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 000,00	40 000,00	80 000,00	75 000,00	70 000,00	0,00	0,00	
TOTAL CHARGES HT	4 464,45	515 900,00	519 600,00	521 364,98	521 089,83	520 875,99	523 247,95	523 161,22	523 140,33	545 747,71	565 863,28	606 049,50	603 907,35	603 507,83	728 777,32	0,00	7 826 697,75
RESULTAT ANNUEL	119 548,13	290 045,99	286 345,99	284 581,01	284 856,16	285 070,00	293 573,04	293 659,77	293 680,66	282 111,40	261 995,83	221 809,61	235 155,46	235 554,98	1 397 925,49	0,00	
RESULTAT CUMULE	119 548,13	409 594,12	695 940,11	980 521,12	#####	#####	1 844 020,32	2 137 680,09	2 431 360,75	2 713 472,16	2 975 467,99	3 197 277,60	3 432 433,07	3 667 988,04	5 065 913,53	5 065 913,53	

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 150 000 € 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 10^{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 2 955 179 € HT (soit 3 546 692 € 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.

Produits

Les produits d'exploitation proviennent des loyers pour la majeure partie ainsi que du remboursement des charges du locataire 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, seule une part du loyer est perçue au prorata du temps d'occupation) puis pour la période suivante, il fera l'objet d'une actualisation par période triennale (prévision de 1,5% d'actualisation par période triennale). La refacturation des charges imputables aux locataires est de 97 135,19 € TTC par an. Ce montant représente la part du contrat d'entretien maintenance passé avec le groupement relevant des obligations du locataire.

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021

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

COMPTES DE TRESORERIE CPI notifiée le 11/04/18 - 17 ans	Exploitation CREM															TOTAL	
	1 Réalisation TTC	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		0
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	0	
PRODUITS TTC																	
LOYERS TTC (loyer HT = XXX €)	148 815,10	870 000,00	870 000,00	870 000,00	870 000,00	870 000,00	883 050,00	883 050,00	883 050,00	896 295,75	896 295,75	896 295,75	909 740,19	909 740,19	909 740,19	0,00	12 566 072,90
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	0,00
CHARGES REMBOURSEES																	
Avance trésorerie collectivité	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	0,00
Reliquat trésorerie sur investissement	0,00	5 934 086,47	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	5 934 086,47
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	1 287 640,00
TOTAL PRODUITS TTC	148 815,10	6 901 221,66	967 135,19	967 135,19	967 135,19	967 135,19	980 185,19	980 185,19	980 185,19	993 430,94	993 430,94	993 430,94	1 006 875,37	1 006 875,37	2 294 515,37	0,00	21 147 692,01
CHARGES TTC																	
AMORTISSEMENT EMPRUNT		0,00	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	0,00	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
Taxes non récupérables	0,00	140 000,00	140 000,00	142 100,00	142 100,00	142 100,00	144 231,50	144 231,50	144 231,50	146 394,97	146 394,97	146 394,97	148 590,90	148 590,90	148 590,90	0,00	2 023 952,11
Maintenance P2 et P3 CREM	0,00	222 000,00	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	3 546 214,27
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	30 000,00	0,00	420 000,00
Entretien courant/provision pour grosses réparat	0,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	97 829,44	0,00	1 501 829,44
CHARGES DE GESTION- Rémunération	4 464,45	26 100,00	26 100,00	26 100,00	26 100,00	26 100,00	26 491,50	26 491,50	26 491,50	26 888,87	26 888,87	26 888,87	27 292,21	27 292,21	226 344,67	0,00	576 034,65
Frais bancaires compte courant hors intérêts déb	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	3 000,00	0,00	42 000,00
INTERETS DEBITEURS CPTE COURANT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 000,00	40 000,00	80 000,00	75 000,00	70 000,00	0,00	0,00	285 000,00
Remboursement avance collectivité																0,00	0,00
TOTAL CHARGES TTC	4 464,45	570 900,00	1 656 660,79	1 663 289,59	1 667 908,97	1 672 620,73	1 679 949,73	1 684 851,85	1 689 852,01	1 717 513,02	1 742 715,19	1 788 021,40	667 912,20	668 432,78	792 945,68	0,00	19 668 038,37
SOLDE TVA	-24 802,52	-106 189,20	-105 449,20	-104 694,40	-103 924,50	-103 139,21	-104 513,21	-103 696,19	-102 862,83	-104 220,43	-103 353,40	-102 469,03	-103 807,71	-102 887,62	-103 644,21	0,00	-1 479 653,64
TRESORERIE ANNUELLE	144 350,64	6 330 321,66	-689 525,60	-696 154,40	-700 773,78	-705 485,54	-699 764,54	-704 666,66	-709 666,82	-724 082,08	-749 284,25	-794 590,46	338 963,18	338 442,59	1 501 569,70	0,00	
TRESORERIE CUMULEE	119 548,13	6 343 680,59	5 548 705,79	4 747 856,99	3 943 158,71	3 134 533,96	2 330 256,21	1 521 893,36	709 363,71	-118 938,79	-971 576,44	-1 868 635,93	-1 633 480,46	-1 397 925,49	0,00	0,00	

Le montant global des charges d'exploitation sur une durée de 15 ans est évalué à la somme de 19 668 038,37 € TTC

Commentaire sur le résultat prévisionnel d'exploitation et de trésorerie

La perception des loyers et la refacturation des charges sur une période de 15 ans sont insuffisantes 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 apparaît et constitue le solde de la participation financière de la collectivité à l'équilibre de l'opération. Cette participation reste inchangée par rapport à l'exercice précédent. A titre d'information, l'équilibre est atteint au bout de la 18^{ème} année d'exploitation.

La participation à l'équilibre de l'opération est susceptible d'évoluer si les 1 M€ de subventions complémentaires ne sont pas acquis au financement de l'investissement.

V. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2021

Annexe 2 : Plan masse du projet

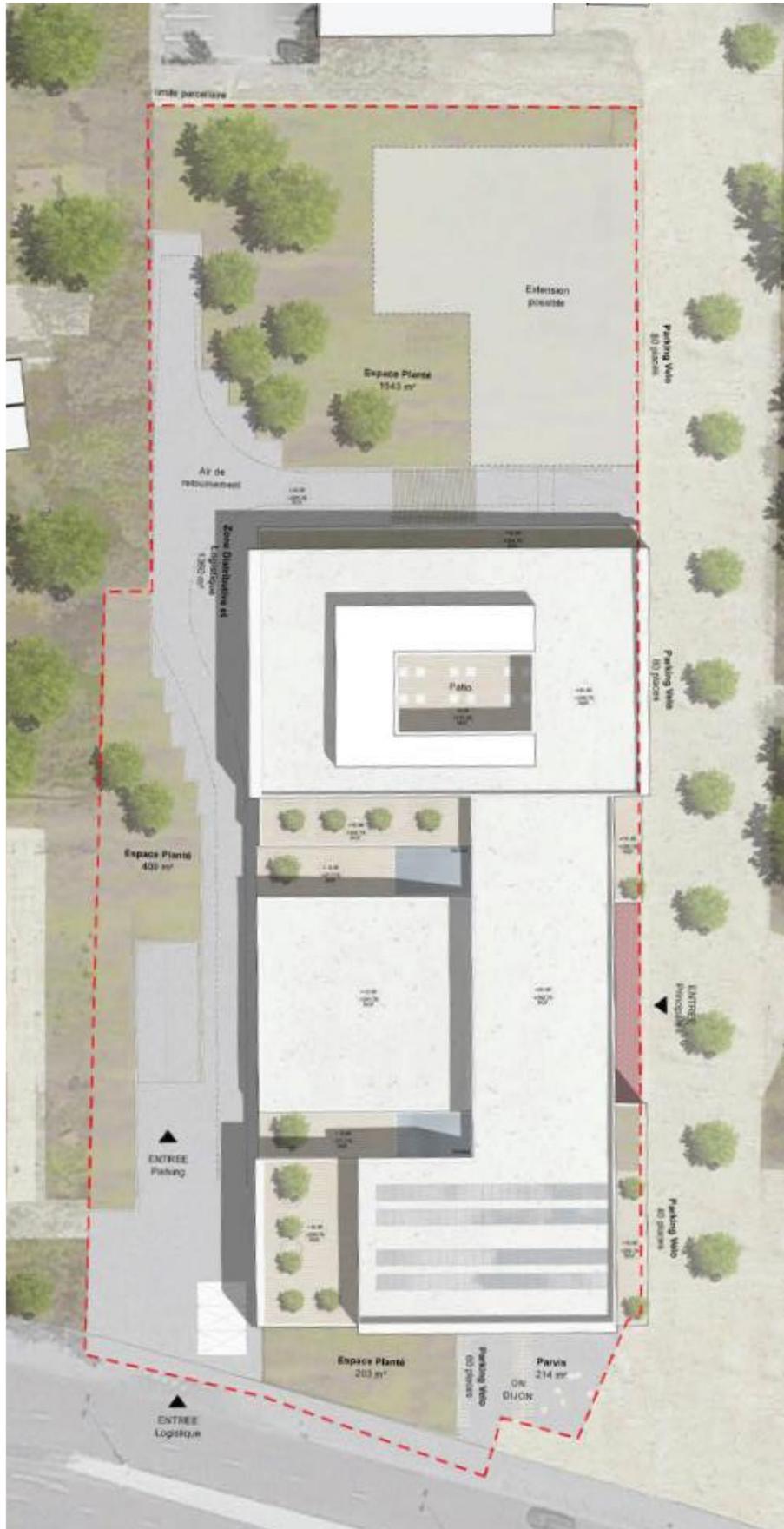
Annexe 3 : Visuel

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2021

ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/2021									
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