

# **CAMPUS METROPOLITAIN DIJON METROPOLE**

**Compte rendu annuel à la collectivité  
au 31 décembre 2020**

# 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 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 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 figurant à l'article 20.4 de la convention.

**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.**

**Ainsi, par exception, l'exercice comptable ouvert au 1<sup>er</sup> juillet 2020 sera clôturé au 31 décembre 2020, avec une durée de 6 mois.**

Dans ce cadre, le Conseil Métropolitain doit prochainement délibérer pour approuver 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.

**En conséquence, le présent compte rendu à la Collectivité porte exceptionnellement sur une période de 6 mois, du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 31 décembre 2020.**

## 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 m<sup>2</sup> 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 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 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<sup>er</sup> 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 31/12/2020 est imputé sur le bilan d'investissement.*

- **Foncier**

Le 03 septembre 2019 la SPLAAD a acquis 13 parcelles d'une superficie de 6 613 m<sup>2</sup> auprès de Dijon Métropole pour un montant de 1€.

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

Au 31/12/2020, 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 31/12/2020 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 31/12/2020 s'élèvent à 663 276 € TTC.**

- **Travaux**

**Au 31/12/2020, les travaux suivants ont été réalisés :**

Au 31 décembre 2020 les travaux de Gros Œuvre sont achevés. Les lots secondaires sont en cours d'intervention.

**Les dépenses constatées pour ces postes au 31/12/2020 s'élèvent à 16 283 551 € TTC.**

***Perspectives au 31/12/2021 :***

Au 31/12/2021 les travaux de construction seront achevés. La livraison du bâtiment est attendue pour le 14 octobre 2021. Ainsi environ 12 000 000 €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, 8 000 000€ ont été versés par Dijon Métropole et 4 542 273€ par le Conseil Régional Bourgogne-Franche-Comté.

**Les subventions perçues au 31/12/2020 s'élèvent à 12 542 273 €.**

***Perspectives au 31/12/2021 :***

L'ensemble des subventions auront été perçues.

## **2.3. Location**

- **Location du bâtiment**

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 31/12/2020, 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

<b>CAMPUS METROPOLITAIN Investissement - Etat des dépenses et des recettes en €HT au 31/12/2020</b>					
			Bilan au 30/06/2020	Bilan au 31/12/2020	
Ligne	Intitulé	TVA	Approuvé	Nouveau	Ecart
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			0	0
	<b>DEPENSES</b>		28 268 894	28 268 894	0
1	ETUDES GENERALES		610 000	610 000	0
2	FONCIER		10 001	10 001	0
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	1 583 429	0
8	Frais de Commercialisation et de communication		57 000	57 000	0
9	Frais Annexes		1 444 989	1 444 989	0
	<b>RECETTES</b>		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	0
31003	Dijon Métropole		10 000 000	10 000 000	0
31004	Autre Financier		5 000 000	5 000 000	0
31005	Reste à financer		5 068 894	5 065 914	-2 980
4	Produits financiers et divers			2 980	2 980
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 : 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**  
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 : 1 444 989 €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.

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE  
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

### 3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

<b>CAMPUS METROPOLITAIN Investissement -Prévisionnel en €TTC au 31/12/2020</b>					
		Bilan	Réalisé au 31/12/2020	2021	Au delà
<b>DEPENSES</b>		<b>33 384 064</b>	<b>18 302 010</b>	<b>15 082 054</b>	
1	ETUDES GENERALES	732 000	663 276	68 724	
2	FONCIER	12 001	5 429	6 572	
3	AMENAGEMENT DES SOLS	3 174	3 174		
4	Travaux	28 650 997	16 283 551	12 367 446	
5	Honoraires	552 000	325 625	226 376	
6	Frais Financier	225 000	73 667	151 333	
7	Frais Généraux	1 583 429	898 806	684 623	
8	Frais de Commercialisation et de communication	68 400	4 608	63 792	
9	Frais Annexes	1 557 065	43 875	1 513 190	
<b>RECETTES</b>		<b>28 268 894</b>	<b>12 545 253</b>	<b>10 657 727</b>	<b>5 065 914</b>
1	Cessions				
3	Subventions et fond de concours	28 265 914	12 542 273	10 657 727	5 065 914
31	Subventions	28 265 914	12 542 273	10 657 727	5 065 914
31000	FEDER				
31001	ANRU				
31002	Région	8 200 000	4 542 273	3 657 727	
31003	Dijon Métropole	10 000 000	8 000 000	2 000 000	
31004	Autre financeur	5 000 000		5 000 000	
31005	Reste à financer	5 065 914		0	5 065 914
4	Produits financiers et divers	2 980	2 980		
40000	Produits financiers	2 980	2 980		
<b>SOLDE ANNUEL AVANT FINANCEMENT</b>			<b>-5 756 758</b>	<b>-4 424 327</b>	<b>5 065 914</b>
<b>SOLDE CUMULE AVANT FINANCEMENT</b>			<b>-5 756 758</b>	<b>-10 181 085</b>	<b>-5 115 171</b>
<b>FINANCEMENT</b>			<b>0</b>		
<b>AMORTISSEMENTS</b>		<b>-11 000 000</b>			<b>-11 000 000</b>
1	Amortissement	-11 000 000			-11 000 000
10001	Amortissement emprunt banque				-11 000 000
<b>MOBILISATIONS</b>		<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>		
20002	Mobilisation emprunt banque		11 000 000		
<b>TVA</b>		<b>5 115 171</b>	<b>2 643 145</b>	<b>2 472 026</b>	
10000	Encaissement Solde TVA Crédeur	5 115 171	2 643 145	2 472 026	
<b>FINANCEMENT AUX PROGRAMMES</b>			<b>-1 532 955</b>	<b>1 532 955</b>	<b>0</b>
	Financement aux programmes		-1 532 955		
	Remboursement aux programmes			1 532 955	
<b>SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL</b>			<b>6 353 433</b>	<b>-419 346</b>	<b>-5 934 086</b>
<b>SOLDE DE TRESORERIE CUMULE</b>			<b>6 353 433</b>	<b>5 934 086</b>	<b>0</b>

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,

CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE  
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

- 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€,

<b>PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL</b>	<b>Montant € HT</b>
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 a débuté en 2020 et se poursuivra en 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 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.

Un avenant au Contrat Métropolitain a été signé fin janvier 2021 actant l'augmentation de la participation du Conseil Régional de 4 M€ supplémentaire, réduisant ainsi les 5 M€ de « Autre financeur » à seulement 1M€.

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.

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	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		15
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
<b>PRODUITS HT</b>																	
LOYERS (1)	0	109 154	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	10 456 869
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
<b>TOTAL PRODUITS HT</b>	<b>0</b>	<b>109 154</b>	<b>725 000</b>	<b>725 000</b>	<b>725 000</b>	<b>725 000</b>	<b>725 000</b>	<b>735 875</b>	<b>735 875</b>	<b>735 875</b>	<b>746 913</b>	<b>746 913</b>	<b>746 913</b>	<b>758 117</b>	<b>758 117</b>	<b>2 045 757</b>	<b>11 744 509</b>
<b>CHARGES HT</b>																	
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	0	0	41 800	41 800	37 691	33 566	29 426	25 270	21 098	16 910	12 707	8 487	4 252	0	0	0	273 008
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	3 930	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	610 561
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
<b>TOTAL CHARGES HT</b>	<b>0</b>	<b>330 930</b>	<b>394 900</b>	<b>397 000</b>	<b>392 891</b>	<b>388 766</b>	<b>386 758</b>	<b>387 993</b>	<b>428 821</b>	<b>438 797</b>	<b>463 991</b>	<b>450 771</b>	<b>437 731</b>	<b>422 883</b>	<b>411 883</b>	<b>634 226</b>	<b>6 368 341</b>
<b>RESULTAT ANNUEL</b>	<b>0</b>	<b>-221 776</b>	<b>330 100</b>	<b>328 000</b>	<b>332 109</b>	<b>336 234</b>	<b>338 242</b>	<b>347 882</b>	<b>307 054</b>	<b>297 078</b>	<b>282 922</b>	<b>296 142</b>	<b>309 182</b>	<b>335 234</b>	<b>346 234</b>	<b>1 411 531</b>	
<b>RESULTAT CUMULE</b>	<b>0</b>	<b>-221 776</b>	<b>108 324</b>	<b>436 324</b>	<b>768 433</b>	<b>1 104 667</b>	<b>1 442 910</b>	<b>1 790 792</b>	<b>2 097 845</b>	<b>2 394 923</b>	<b>2 677 846</b>	<b>2 973 988</b>	<b>3 283 169</b>	<b>3 618 403</b>	<b>3 964 637</b>	<b>5 376 168</b>	

## 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 7<sup>ème</sup> 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 17 923 341 € 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, seule une part du loyer est perçue) puis pour la période suivante il fera l'objet d'une actualisation par période triennale (prévision de 1,5% d'actualisation par période triennale). A noter que suite à la crise sanitaire le planning de livraison du bâtiment s'est décalé et que pour l'année 2021, le loyer est en baisse par rapport au bilan initialement approuvé, ce qui est compensé par une diminution des frais financier lié à l'emprunt de 11 M€.

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

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	
<b>PRODUITS TTC</b>																	
LOYERS TTC (loyer HT = XXX €)	0	130 985	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	12 548 243
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
<b>PARTICIPATION COLLECTIVITE</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 287 640	1 287 640
<b>TOTAL PRODUITS TTC</b>	<b>5 931 107</b>	<b>130 985</b>	<b>870 000</b>	<b>870 000</b>	<b>870 000</b>	<b>870 000</b>	<b>870 000</b>	<b>883 050</b>	<b>883 050</b>	<b>883 050</b>	<b>896 296</b>	<b>896 296</b>	<b>896 296</b>	<b>909 740</b>	<b>909 740</b>	<b>2 197 380</b>	<b>19 766 989</b>
<b>CHARGES TTC</b>																	
AMORTISSEMENT EMPRUNT	0	0	0	1 081 321	1 085 430	1 089 554	1 093 695	1 097 851	1 102 023	1 106 210	1 110 414	1 114 633	1 118 869	0	0	0	0
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	0	0	41 800	41 800	37 691	33 566	29 426	25 270	21 098	16 910	12 707	8 487	4 252	0	0	0	273 008
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	3 930	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	610 561
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 CPTE 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL CHARGES TTC</b>	<b>0</b>	<b>367 930</b>	<b>431 900</b>	<b>1 515 321</b>	<b>1 515 321</b>	<b>1 515 321</b>	<b>1 517 452</b>	<b>1 522 844</b>	<b>1 567 844</b>	<b>1 582 007</b>	<b>1 611 405</b>	<b>1 602 405</b>	<b>1 593 601</b>	<b>459 883</b>	<b>448 883</b>	<b>671 226</b>	<b>17 923 341</b>
<b>SOLDE TVA</b>		<b>18 203</b>	<b>-129 600</b>	<b>-129 600</b>	<b>-129 600</b>	<b>-129 600</b>	<b>-129 600</b>	<b>-132 210</b>	<b>-132 210</b>	<b>-132 210</b>	<b>-134 859</b>	<b>-134 859</b>	<b>-134 859</b>	<b>-137 548</b>	<b>-137 548</b>	<b>-137 548</b>	<b>-1 843 649</b>
<b>TRESORERIE ANNUELLE</b>	<b>5 931 107</b>	<b>-236 945</b>	<b>438 100</b>	<b>-645 321</b>	<b>-645 321</b>	<b>-645 321</b>	<b>-647 452</b>	<b>-639 794</b>	<b>-684 794</b>	<b>-698 957</b>	<b>-715 109</b>	<b>-706 109</b>	<b>-697 305</b>	<b>449 857</b>	<b>460 857</b>	<b>1 526 154</b>	
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>	<b>5 931 107</b>	<b>5 712 365</b>	<b>6 020 865</b>	<b>5 245 944</b>	<b>4 471 024</b>	<b>3 696 103</b>	<b>2 919 050</b>	<b>2 147 047</b>	<b>1 330 043</b>	<b>498 876</b>	<b>-351 092</b>	<b>-1 192 060</b>	<b>-2 024 224</b>	<b>-1 711 915</b>	<b>-1 388 606</b>	<b>0</b>	

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<sup>ème</sup> 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. Cette participation reste inchangée par rapport à l'exercice précédent.

A titre d'information, l'équilibre est atteint au bout de la 18<sup>ème</sup> année 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 31/12/2020

Annexe 2 : Plan masse du projet

Annexe 3 : Visuel



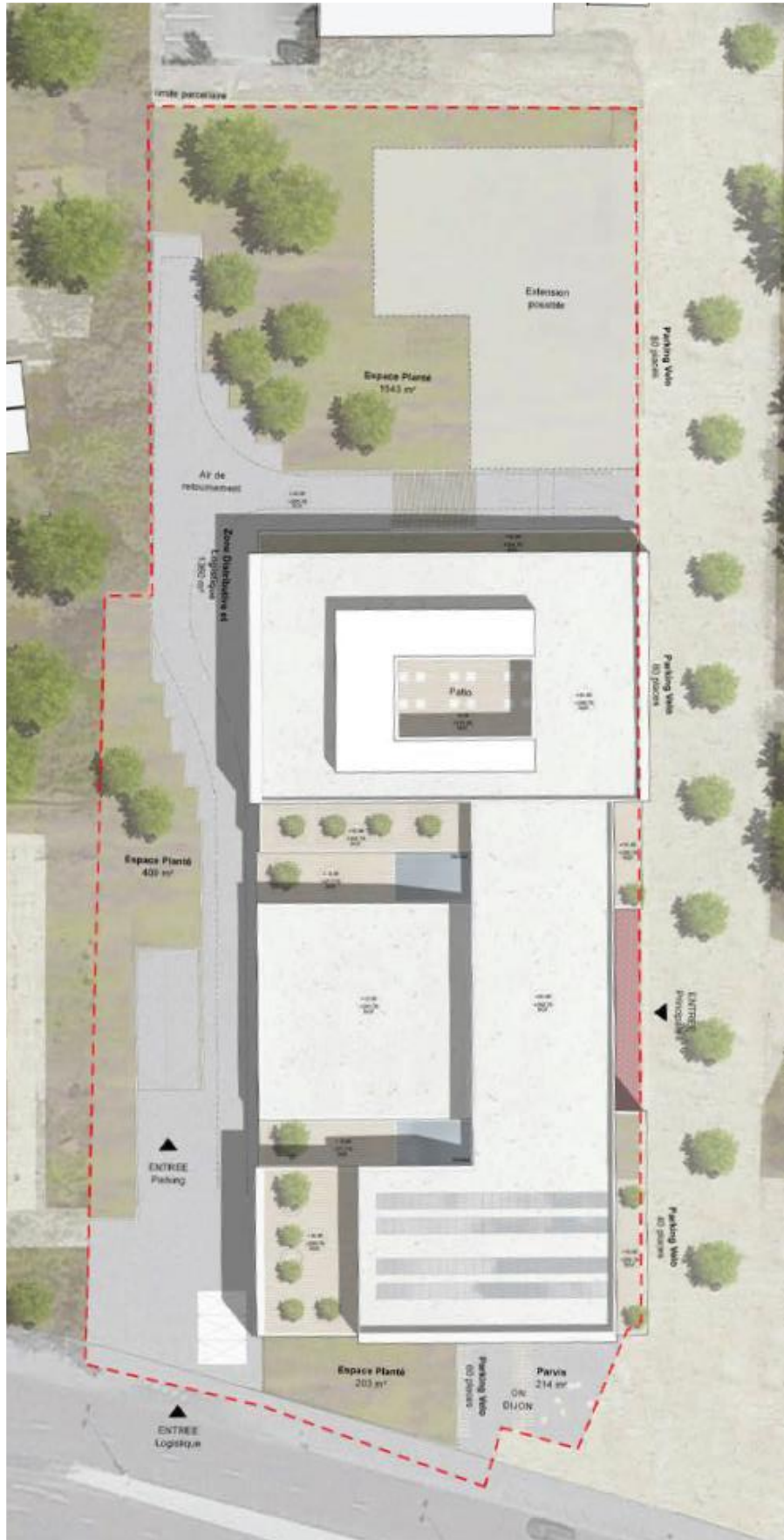


CAMPUS METROPOLITAIN – DIJON METROPOLE  
Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

**ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2020**

ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/2020									
PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION	DATE ACTE	OBSERVATIONS
		Sect.	N°	ha	a	ca			
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			
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>							<b>2,00 €</b>		
<b>INDEMNITES</b>									
<b>TOTAL INDEMNITES</b>							<b>0,00 €</b>		
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>							<b>2,00 €</b>		

**ANNEXE 2 : PLAN MASSE DU PROJET**



## ANNEXE 3 : VISUEL

I

AS ARCHITECTURE-STUDIO



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](http://www.splaad.com)

**SPLAAD**  
L' a m é n a g e u r p u b l i c