

Concession de services et de travaux pour la réhabilitation et de l'exploitation du Centre d'Activités Nouvelles de Dole en Pôle universitaire

Compte-rendu annuel à la collectivité établi pour l'année 2024

Objet du contrat

Par concession de services et de travaux signée le **10 janvier 2024**, la SPL Grand Dole Développement 39 s'est vu confier **la réalisation d'un Pôle universitaire** dans le bâtiment du Centre d'activités nouvelles, appartenant à la Communauté d'agglomération du Grand Dole. Le bâtiment et le foncier constitué par la parcelle CW 563 d'une superficie de 16 983 m², située 210 avenue de Verdun à Dole, sont mis à disposition par la collectivité. La durée d'exploitation prévue est de 20 ans à compter de la mise en service.

Cette nouvelle antenne permet ainsi aux étudiants de suivre deux nouveaux Bachelors Universitaire de Technologie (BUT), formation professionnalisante qui alterne cours magistraux, travaux dirigés, travaux pratiques et périodes de stage. Les deux BUT répondent aux besoins de formation actuels :

- Spécialité « Packaging Emballage Conditionnement », parcours « Éco- conception et industrialisation »,
- Spécialité « Statistiques et Informatique Décisionnelle », parcours « Science des données: visualisation, conception d'outils décisionnels ».

L'avenant n°1 au contrat de concession, signé le **03 juillet 2024**, a autorisé le maintien dans les lieux provisoire de la société Unil Opal, repreneuse de l'entreprise AFULUDINE après liquidation judiciaire, sous la forme d'un bail précaire ne compromettant pas la transformation complète du site. L'entreprise doit quitter les lieux au plus tard au premier trimestre 2027, y compris toutes démarches liées à la cessation d'activité.

Éléments marquants de 2024

Selon les délais prévus avec l'Université Franche-Comté Marie et Louis Pasteur, le nouveau Pôle universitaire a ouvert à la rentrée de **septembre 2024**, pour proposer aux jeunes et aux familles du territoire un plus large choix d'offre de formation, et apporter une réponse concrète aux besoins des entreprises du territoire qui font face à l'apparition de nouveaux métiers et services.



Les travaux, réalisés en entreprise générale, ont été notifiés le 2 avril 2024 à l'entreprise 2FM Concept et réceptionnés le 19 août. La SPL a également pris en charge une part très limitée du mobilier (hors salles de cours).

Les travaux, outre l'aménagement du pôle proprement dit, ont rendu indépendant l'accès aux locaux pour la société Unil Opal actuellement locataire (cf. infra). L'emménagement et l'entrée dans les lieux se sont réalisés dans de très bonnes conditions au vu des contraintes de délai extrêmement serrées.

Situation actuelle. La partie réhabilitée est en vert.



Deux baux ont été signés :

- Avec la Ville de Dole avec prise d'effet au 20/08/2024 pour le Pôle universitaire et locaux pour le CNAM (bureaux RC/R+1 + locaux université en RC), pour un montant de 45,56€HT/m²/an sur une surface de 1843m² avec mise à disposition d'environ 190 places de stationnement. La Ville sous-loue ensuite à l'Université.
- Avec la société Unil OPAL sous forme de bail dérogatoire avec prise d'effet au 1^{er} mars 2024 et jusqu'au 28 février 2027 au plus tard, pour un loyer de 48 000€ HT/HC/an. Il est entendu entre les parties qu'au terme du bail la société devra avoir mené à terme toutes les démarches de cessation d'activité ICPE.

Bilan financier actualisé à fin 2024

En phase de conception, le budget de la phase 1 du projet a été recalé à **2080K€HT**, en tenant compte du report d'une partie des travaux dans le cadre de la phase 2 du projet.

Le plan de financement du projet s'établit comme suit :

- Participation du Grand Dole de 500 000€
- Subvention Etat DSIL de 245 660€
- Subvention Etat FNADT de 491 280€
- Subvention Conseil Départemental du Jura de 217 000€
- Prêt PRU AM de la Banque des Territoires au taux du livret A + 0,72% d'un montant de 563 000€. Par délibération en date du 18 décembre 2024, le Grand Dole a garanti l'emprunt à hauteur de 50%. L'emprunt a été mobilisé en 2025.
- Autofinancement de la SPL.

Les dépenses 2024 s'élèvent à 1 944 K€HT environ (cf. détail infra), les derniers paiements sur la première phase étant prévus en 2025.

1 DEPENSES	1 944 237 €
B Etudes & honoraires	210 874 €
Ba Etudes préalables	22 387 €
Ba11 Etudes géotechniques	13 637 €
Ba12 Etudes faisabilité	8 750 €
Bb Honoraires	188 487 €
Bb21 Maîtrise oeuvre	134 707 €
Bb25 Contrôle technique	12 965 €
Bb27 AMO	40 815 €
C Travaux viabilisation & construction	1 700 200 €
Cf Travaux de réalisation	1 700 200 €
Cf11 VRD	3 500 €
Cf21 Travaux de construction	1 636 031 €
Cf99 Imprévus, actualisation & révision (PREVISIONS uniquement)	60 669 €
D Frais gestion, commercialisation, divers	15 115 €
D01 Frais communication et commercialisation	- €
D02 Tirages, reprographies, annonces légales	1 553 €
D03 Assurances	13 561 €
F Exploitation locative	2 672 €
F01 Energie	2 672 €
J Frais financiers	15 377 €
J01 Frais financiers court terme	13 378 €
J02 Frais financiers s/emprunts	- €
J03 Commissions & frais bancaires	1 999 €

Accusé de réception en préfecture
039-200010650-20250626-DCC2025083-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

En termes de produits :

- Les loyers et appels de fonds ont représenté 100 k€ HT de recettes à fin 2024.
- Les versements d'acomptes sur subventions et participations ont représenté 721 k€, dont 500k€ du Grand Dole. Le solde des subventions doit être perçu au vu des justificatifs au premier semestre 2025.

Perspectives 2025 et au-delà

La deuxième phase de réalisation est à présent envisagée, avec l'intégration possible de l'IFSI/IFAS. A ce jour, l'IFSI/IFAS est actuellement localisé au 6 rue Jean Flamand à Dole et occupe une surface totale de 1380 m².

La formation IFSI compte 205 étudiants sur un cursus de 3 ans et l'IFAS compte 45 étudiants sur une année unique. L'objectif est de développer la formation et d'augmenter la capacité d'accueil dans les années à venir. Il est donc souhaité d'intégrer l'IFSI/IFAS sur le Pôle universitaire, ce qui a pour avantages principaux, d'être à proximité de CH Louis PASTEUR et d'avoir un parking dédié, avec l'objectif d'une ouverture pour la rentrée 2027.

Le Bâtiment du Pôle universitaire a une surface totale d'environ 2600m², il est décomposé en deux blocs : une partie bureau / administratif d'environ 600m² répartie sur 2 niveaux, et une partie atelier d'environ 2000m². Le projet d'intégration de l'IFSI/IFAS se situera sur la partie du bâtiment qui n'a pas encore été rénovée (environ 1015 m²) et une extension.

Pour préciser l'insertion de l'IFSI/IFAS dans le projet global, l'avenant n°2 prévu en juin 2025 au contrat de concession vient amender le contrat de concession en ajustant :

- Le programme de travaux.
- Le compte d'exploitation prévisionnel.
- La durée de la concession, prorogée de 3 ans pour maintenir 20 années d'exploitation à partir de la livraison complète du Pôle.

Annexe

- Bilan d'exploitation

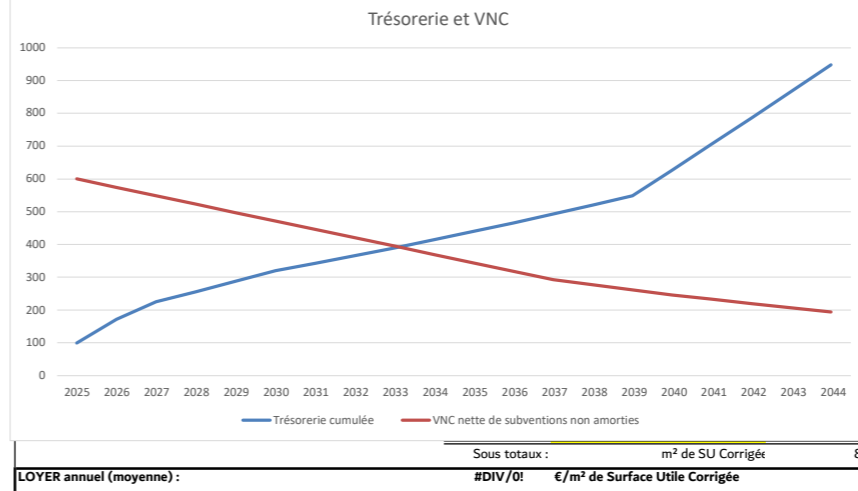
Restructuration du Centre d'Activités Nouvelles à Dole Concession de services et de travaux

Mise à jour du : 10/04/2025

DONNEES		k€	
Montant global du bilan prévisionnel		2 080	
Total intérêt intégré à l'investissement			
Montant réel de l'investissement		2 080	
Participation Grand Dole		500	
Subvention Région			
subvention Etat		737	
Subvention Département		217	
Total subvention-participation amortissable		1 454	
Investissement net Total		626	
Fonds propres :		10%	63
Acquisitions (foncier)			
EMPRUNT :	Montant :	563	
	Taux de l'emprunt :	3,60%	
Durée de l'emprunt		15 ans	
	dont différé d'emprunt :		
	Taux court terme :	4,00%	

Amortissement de l'investissement par composants		durée		répartition		tx amort		répart immo		répart subv		Amort/an		Sub/an	
Terrain															
Gros œuvre	45 ans	40,00%	2,22%	832	582	-18	+13								
Murs facade	35 ans	25,00%	2,86%	520	364	-15	+10								
Etanchéité	15 ans	5,00%	6,67%	104	73	-7	+5								
Finition	20 ans	10,00%	5,00%	208	145	-10	+7								
Lots techniques	12 ans	20,00%	8,33%	416	291	-35	+24								
			100,00%	2 080	1 454										

Loyer k€ TTC : 100



Impôt foncier total :	15 €/m².an	K€
Charges de fonctionnement :		K€/an
base charges annuelles	20 €/m²/an	
Provisions aléas locatifs		
Frais de gestion admin. et comptable	2%	
Frais de Rem SPL	5%	
Taux des PGE	0,5%	
Application de la PGE à partir de la :	6 Année(s)	
Risque de vacance et impayés	année 1 :	
	année 2 :	
	année 10 :	
	années 11 et plus :	
Indexations	indexation des charges :	1,2%
	indexation de la PGE :	1,2%
	indexation des loyers :	1,0%

PREVISIONNEL en k€ HT			Réalisé	Prévisions																			
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
ANNEES	SHON	Prix/m²	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
INVESTISSEMENT NET			1 212	-586																			
PRODUIT D'INVESTISSEMENT			869	586																			
SUBVENTION D'INVESTISSEMENT			369	586																			
Subvention Région																							
subvention Etat			369	369																			
Subvention Département				217																			
PARTICIPATIONS			500																				
Grand Dole			500																				
COUT D'INVESTISSEMENT			2 080																				
ACQUISITION																							
IMMOBILISATION			2 080																				
Opération			2 080																				
Frais portage financier immobilisé																							
PRODUITS DE GESTION (avec aléas locatifs)			57	131	133	109	86	87	88	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101
PRODUITS DE GESTION (hors aléas locatifs)			21	83	84	85	86	87	88	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101
Loyer Ville			21	83	84	85	86	87	88	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101
Loyer Unil Opal			36	48	48	24																	
Perte de loyer																							
Total :	m²																						
Location avec subvention (moyenne)	#DIV/0!	ht/m²SU corrigée																					
Impact des subventions sur le loyer																							
Provision aléas locatifs																							
CHARGES DE GESTION			60	30	24	23	22	21	20	18	17	16	14	13	12	10	8	7	7	7	7	7	
FRAIS FINANCIERS			49	19	18	17	16	15	13	12	11	9	8	6	5	3	2						
Frais financiers sur court terme	4,00%		29																				
Frais financiers sur emprunt	3,60%		20	19	18	17	16	15	13	12	11	9	8	6	5	3	2						
FRAIS DE GESTION ET DIVERS			11	11	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	
Rémunération SPL	5%		4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
Gestion administrative et comptable - charge de gestion de la structure de portage	2%		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Reprises années 1 et 2			5	5																			
FRAIS SUR LOCAUX VACANTS																							
Frais non récupérables sur locaux vacants																							
Frais non récupérables sur locaux vacants cumulés																							
EBE			57	71	103	85	63	65	67	69	71	73	75	78	80	82	85	87	90	91	92	93	94
RESULTATS CUMULES																							
EBE CUMULE			57	128	230	316	378	443	510	579	650	723	798	876	956	1 038	1 123	1 210	1 300	1 391	1 483	1 576	1 669
Dotations aux amortissements (en -)			-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-51	-51	-51	-44	-44	-44	-44	
Amortissements subventions/participations (en +)			+60	+60	+60	+60	+60	+60	+60	+60	+60	+60	+60	+60	+60	+35	+35	+35	+31	+31	+31	+31	
PGE (en -)	2031									-10	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-12	
RESULTAT D'OPERATION BRUT			57	45	77	59	37	39	41	33	35	37	39	41	43	46	58	61	63	66	67	68	
IMPOT SOCIETE																							
RESULTAT NET			45	77	59	37	39	41	33	35	37	39	41	43	46	58	61	63	66	67	68	68	
RESULTAT NET CUMULE			57	102	179	239	276	315	356	389	423	460	499	540	583	629	687	748	811	877	944	1 011	1 080
FINANCEMENT																							
Emprunts reçus			563																				
Emprunt LT remboursé			-29	-30	-31	-32	-33	-35	-36	-37	-38	-40	-41	-43	-44	-46	-48						
Fonds propres (en++)			63																				
Dépôt de garantie (en +/-)																							
TRESORERIE ANNUELLE			-529	628	72	54	31	31	32	23	23	24	25	25	26	27	28	28	78	79	80	81	
TRESORERIE CUMULEE			-529	99	171	226	256	287	320	342	366	390	414	440	466	493	520	549	627	706	786	867	948

ANNEES	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044		
VNC seule	1 995	1 909	1 824	1 739	1 653	1 568	1 483	1 397	1 312	1 227	1 141	1 056	971	886	801	716	631	546	461	376	291	206
Subvention nette	-1 394	-1 335	-1 275	-1 215	-1 156	-1 096	-1 036	-977	-917	-857	-798	-738	-678	-618	-558	-498	-438	-378	-318	-258	-198	-138
VNC nette de subventions/participation non amorties	600	575	549	523	498	472	446	421	395	369	343	318	292	267	241	216	190	165	139	114	88	63

Accusé de réception en préfecture
039-200410050-20250026-PC2025005-DJ
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception en préfecture : 03/07/2025