



DÉLIBÉRATION

du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Local des Collectivités de Côte-d'Or

Séance du 22 juin 2023

Président : Monsieur Rémi DETANG

Secrétaire de séance : Madame Céline TONOT

Convocation envoyée le 15/06/2023

Nombre de membres du Conseil d'Administration : 15
Nombre de membres en exercice : 15

Nombre de présents participant au vote : 7
Nombre de procuration : 2

SCRUTIN :

POUR : 9

ABSTENTION : 0

CONTRE : 0

NE SE PRONONCE PAS : 0

Membres Présents :

M. Philippe BELLEVILLE
M. Nicolas BOURNY
M. Patrick CHAPUIS
M. Rémi DETANG
M. Dominique GRIMPRET
Mme Danielle JUBAN
Mme Céline TONOT

Membres Absents :

M. Jean-François DODET
M. Thierry FALCONNET
M. Jean-Claude GIRARD
Mme Dominique MARTIN-GENDRE
Mme Lydie PFANDER-MENY (pouvoir à Mme Céline
Tonot)
M. Pierre PRIBETICH
M. François REBSAMEN (pouvoir à M. Rémi Détang)
M. Guillaume RUET

OBJET : FINANCES
Budget supplémentaire – Exercice 2023

L'article L. 324-5 du Code de l'urbanisme dispose que le conseil d'administration de l'établissement public foncier local « (...) vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses », c'est-à-dire le budget primitif (BP) de l'exercice, complété, le cas échéant, par le budget supplémentaire ainsi que d'éventuelles décisions modificatives.

Le BP 2023 ayant été approuvé en février 2023 par le conseil d'administration sans reprise du résultat de l'exercice 2022, il convient de procéder à l'adoption d'un budget supplémentaire pour 2023.

Ce budget supplémentaire a pour objet principal, à la fois :

- de procéder à la reprise dans le budget 2023 du résultat de l'exercice 2022, au vu du compte administratif et des décisions d'affectation des résultats, ainsi que des restes à réaliser ;
- de procéder à des ajustements des prévisions budgétaires par rapport au budget primitif, ainsi qu'à des inscriptions nouvelles en dépenses comme en recettes (en particulier en vue de prendre en compte un volume de cessions supérieur à la prévision établie au stade du budget primitif).

Le budget supplémentaire 2023 proposé comprend les éléments suivants, étant précisé que les opérations d'ordre sont indiquées en *italique* :

SECTION D'EXPLOITATION (FONCTIONNEMENT)	DEPENSES	RECETTES
Résultat de l'exercice 2022 après affectation (A)		787 005,82
Restes à réaliser en 2022 (B)	3 122 910,34	0,00
Opérations nouvelles réelles (C)	2 521 953,48	1 339 158,00
- dont produits de cessions prévisionnels		1 339 158,00
- dont acquisitions nouvelles (coût d'acquisition et frais notariés)	2 556 228,48	
- dont frais financiers (intérêts de la ligne de trésorerie)	-35 000,00	
- dont constitution d'une provision	725,00	
<i>Virement à la section d'investissement (D)</i>	<i>786 280,82</i>	
<i>Variations de stocks liées aux acquisitions et cessions (opérations d'ordre) (E)</i>	<i>1 339 158,00</i>	<i>5 644 138,82</i>
<i>Ecritures d'ordre - frais financiers (F)</i>	<i>58 750,00</i>	<i>58 750,00</i>
TOTAL EXPLOITATION = (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F)	7 829 052,64	7 829 052,64

SECTION D'INVESTISSEMENT	DEPENSES	RECETTES
Résultat de l'exercice 2022 (D001) (G)	11 804 203,77	
Affectation du résultat de fonctionnement 2022 au R/1068 (couverture du besoin de financement de la section d'investissement) (H)		11 804 203,77
Restes à réaliser en 2022 (I)	0,00	3 000 000,00
Opérations nouvelles réelles (J)	0,00	518 700,00
- dont récupération de consignations constituées en 2021 (ensembles immobiliers 97 et 101 avenue Roland Carraz à Chenôve)		518 700,00
Virement à la section d'investissement (K)		786 280,82
Opérations d'ordre (variations de stocks liées aux acquisitions et cessions) (L)	5 644 138,82	1 339 158,00
TOTAL INVESTISSEMENT = (G) + (H) + (I) + (J) + (K) + (L)	17 448 342,59	17 448 342,59

1- Reprise du résultat et des restes à réaliser de l'exercice 2022

Dans la continuité de l'adoption du compte administratif 2022 et de la délibération d'affectation du résultat lors de la présente séance, le budget supplémentaire intègre les différentes conséquences budgétaires de ces décisions, à savoir :

- les différentes écritures de reprise du résultat, détaillées dans les lignes (A), (G) et (H) des tableaux ci-dessus (en rappelant que le résultat global de l'exercice 2022, avant financement des restes à réaliser, s'élève à **787 005,82 €**) ;
- la reprise des restes à réaliser de l'exercice 2022, correspondant, à la fois :
 - à des dépenses réelles d'exploitation, à hauteur de **3 122 910,34 €** (reports de crédits d'acquisitions et de frais notariés ayant fait l'objet d'engagements en 2022 ou au cours d'exercices antérieurs) ;
 - au prêt de **3 M€** souscrit en 2022 auprès du Crédit Municipal de Dijon (et engagé en 2022), dont la mobilisation/consolidation a été effectuée le 28 février 2023.

Après reprise du résultat et financement des restes-à-réaliser, le résultat disponible à fin 2022, et disponible pour le financement de mesures nouvelles dans le cadre du présent budget supplémentaire, s'élève à **664 095,48 €¹**.

2- Opérations nouvelles réelles

2.1. Cessions supplémentaires (chapitre 70 – section d'exploitation - recettes)

Le budget primitif 2023 avait été construit en prenant une hypothèse de produits de cessions de **5 790 000 €**, dont :

- diverses propriétés situées dans le secteur « Jardin des Maraîchers » à Dijon (4,5 M€) ;
- propriété située 3 rue de Cronstadt à Dijon (540 K€ prévisionnels) ;
- emprise de terrain située rue recteur Marcel Bouchard et rue en Vieille Fourche à Dijon (cession à la SCCV « Immo Novarea » pour un montant de 750 K€ hors taxes - cf. délibération du conseil d'administration du 30 juin 2022).

A ce stade de l'exercice, le volume estimatif des produits de cessions peut être rehaussé à hauteur de **7 129 158 €** hors taxes (soit + 1 339 158 € par rapport aux crédits inscrits au BP 2023), correspondant aux cessions prévisionnelles suivantes :

¹ 664 095,48 € = 787 005,82 € - 3 122 910,34 € + 3 000 000 € + 11 804 203,77 € - 11 804 203,77 €

- diverses propriétés situées dans le secteur « Jardin des Maraîchers » à Dijon (2 973 393 €), portant sur un périmètre plus limité que celui initialement envisagé au BP 2023. Cette cession au profit de la Ville de Dijon fait suite à la délibération du Conseil Municipal du 19 juin 2023 et concerne le secteur qui sera désormais dédié à l'agriculture urbaine et au maraîchage. - *cession inscrite à l'ordre du jour du présent conseil d'administration* ;
- propriété située 17 rue de l'Ile à Dijon (552 175 €) - *cession approuvée par délibération du conseil d'administration du 23 mars 2023* ;
- propriété située 23 rue de la Préfecture à Dijon (27 741 €) - *cession approuvée par délibération du conseil d'administration du 23 mars 2023* ;
- propriété 3 rue de l'Abreuvoir à Magny-sur-Tille, cédée pour partie la société « Coop Habitat Bourgogne » pour la réalisation d'un programme d'habitat avec application d'une décote foncière et pour partie à la Commune de Magny-sur-Tille pour un aménagement à vocation publique en accompagnement de ce programme d'habitat (montant total de 280 943 €) - *cession inscrite à l'ordre du jour du présent conseil d'administration* ;
- propriété située 3 rue de Cronstadt à Dijon (525 039 €) - *cession inscrite à l'ordre du jour du présent conseil d'administration* ;
- propriété située 21/23 rue du Gaz à Dijon (59 867 €) - *cession inscrite à l'ordre du jour du présent conseil d'administration* ;
- emprise de terrain située rue recteur Marcel Bouchard et rue en Vieille Fourche à Dijon (cession à la SCCV « Immo Novarea » pour un montant de 750 000 € - cf. délibération du conseil d'administration du 30 juin 2022) ;
- propriétés situées 49-51 rue Marcel Sambin et 20 rue du Colonel de Grancey (montant estimatif de 520 000 €) ;
- propriété située 64 rue du 26^{ème} Dragons à Dijon (montant estimatif de 650 000 €) ;
- propriété située 16 rue Sainte-Anne à Dijon (montant estimatif de 460 000 €) ;
- propriété située 71B rue Berbisey à Dijon (montant estimatif de 330 000 €).

2.2. Reprise de montants consignés (chapitre 27 - section d'investissement - recette)

En 2021, l'EPFL avait exercé son droit de préemption sur deux ensembles immobiliers situés 97 et 101 avenue Roland Carraz à Chenôve.

En raison d'un désaccord sur le prix de cession, et conformément aux dispositions de l'article R.213-11 du Code de l'urbanisme, le juge de l'expropriation avait été saisi le 11 octobre 2021 par les propriétaires de ces biens.

Dans ce contexte, en application des dispositions de l'article L.213-4-1 du Code de l'urbanisme, un montant correspondant à 15% de l'évaluation des Domaines avait dû faire l'objet d'une consignation auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, pour un montant total de 518 700 €, dont :

- 325 200 € pour l'ensemble immobilier 97 avenue Roland Carraz ;
- 193 500 € pour l'ensemble immobilier 101 avenue Roland Carraz.

Les contentieux ayant, depuis lors, été soldés, et l'acquisition réalisée par l'EPFL, il convient désormais de reprendre/récupérer le montant de la consignation.

518 700 € sont donc inscrits à ce titre en recettes réelles d'investissement dans le cadre du présent budget supplémentaire (chapitre 27 – compte 275).

2.3. Frais financiers (chapitre 66 - section d'exploitation - dépense)

Compte-tenu d'un volume de cessions plus important qu'initialement envisagé, et de la mobilisation intégrale de l'emprunt souscrit auprès du Crédit Municipal de Dijon depuis le 28 février 2023,

l'utilisation de la ligne de trésorerie ouverte auprès de la Caisse d'Épargne de Bourgogne-Franche-Comté ne s'est pas avérée nécessaire depuis le début d'année.

En conséquence, les frais financiers (intérêts) peuvent être réduits de - 35 K€ dans le cadre du budget supplémentaire (*chapitre 66*).

2.4. Constitution d'une provision (*chapitre 68 - section d'exploitation - dépense*)

725 € sont également ajoutés *au chapitre 68 (compte 6817)* afin de permettre la constitution d'une provision pour dépréciation des actifs circulants concernant les créances de plus de 2 ans non recouvrées par le comptable public et non éteintes.

Conformément aux préconisations du comptable public, cette somme de 725 € correspond à 15% du total des créances de plus de deux ans non encore acquittées.

Par la suite, la provision fera l'objet chaque année d'un ajustement, soit à la hausse, soit à la baisse, au regard de l'évolution de ces créances.

2.5. Acquisitions/préemptions supplémentaires (*chapitre 011 - section d'exploitation - dépense*)

En complément des **restes à réaliser des exercices antérieurs reportés en 2022 (3 122 910,34 €)**, et compte-tenu des ajustements budgétaires proposés *supra*, les crédits d'acquisition peuvent être rehaussés de + **2,556 M€** dans le cadre du budget supplémentaire (*chapitre 011 – compte 6012*).

3- Opérations d'ordre

Le budget supplémentaire 2023 intègre enfin diverses écritures comptables d'ordre (cf. montants en italique dans les tableaux supra), à la fois :

- *entre sections (ajustement du virement de section à section, et écritures de variations de stocks liées aux acquisitions et cessions supplémentaires) ;*
- *en interne à la section de fonctionnement (écritures afférentes aux frais financiers).*

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article L.324-5 ;

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION **Après en avoir délibéré**

DÉCIDE

- **d'approuver** le budget supplémentaire 2023, conformément au document budgétaire ci-annexé ;
- **d'approuver**, conformément aux préconisations du comptable public, la constitution d'une provision pour dépréciation des actifs circulants de 725 € concernant les créances non recouvrées et non éteintes datant de plus de 2 ans ;
- **d'autoriser** la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

