



DÉLIBÉRATION

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

Séance du 23 novembre 2023

Président : Monsieur Rémi DETANG
Secrétaire de séance : Madame Danielle JUBAN

Convocation envoyée le 16/11/2023

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

Nombre de présents participant au vote : 8
Nombre de procuration : 3

SCRUTIN :
POUR : 11 **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 Lydie PFANDER-MENY
M. Guillaume RUET

Membres Absents :

M. Jean-François DODET
M. Thierry FALCONNET
M. Jean-Claude GIRARD (pouvoir à Mme Danielle
JUBAN)

Mme Dominique MARTIN-GENDRE
M. Pierre PRIBETICH
M. François REBSAMEN (pouvoir à M. Rémi
Détang)
Mme Céline TONOT (pouvoir à Mme Lydie Pfander-
Meny)

OBJET : FINANCES
Débat d'Orientation Budgétaire 2024

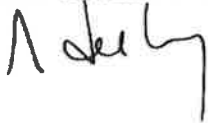
Conformément aux dispositions légales, le Conseil d'Administration a procédé au Débat d'Orientation Budgétaire pour l'exercice 2024.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré,

DECIDE

- **de prendre** acte de la tenue du Débat d'Orientation Budgétaire de l'exercice 2024 lors de sa séance du Conseil d'Administration du 23 novembre 2023 ;
- **d'autoriser** le Président et la Directrice à prendre toute décision et à signer, au nom de l'EPFL, tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

La secrétaire de séance
Mme Danielle JUBAN



Signature numérique le 27/11/2023
de Rémi DETANG
Président de l'EPFL



DÉBAT D'ORIENTATION BUDGÉTAIRE POUR L'ANNÉE 2024

Rappel : capacité d'action foncière et situation bancaire :

Il est rappelé que la capacité d'intervention de l'EPFL est fondée sur la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE), complétée désormais des nouvelles dotations de l'État créées suite aux réformes fiscales récentes, le recours à l'emprunt, la reprise des éventuels excédents, ainsi que sur le produit des cessions.

Depuis sa création, l'EPFL a fait le choix de se doter de la TSE. Cette ressource est essentielle à sa capacité d'action et garante d'une autonomie financière. Elle permet de maintenir un volume d'acquisitions à la fois constant et conséquent, une souplesse d'action et une réactivité face aux opportunités.

Concernant la situation bancaire, il est rappelé qu'il a été décidé par délibération du 30 juin 2022 la souscription d'un emprunt court terme auprès de la Caisse de Crédit Municipal de Dijon, d'un montant maximal de 3 M€. Cet emprunt a été mobilisé en totalité le 28 février 2023. Depuis lors, aucun remboursement anticipé n'a été effectué, d'où un encours de dette de l'établissement de 3 M€ à la date de rédaction du présent rapport. Il est rappelé que le capital du prêt susvisé devra avoir été intégralement remboursé au plus tard le 28 février 2025. Le remboursement sera effectué d'ici à cette date au moment le plus opportun, en fonction de la situation budgétaire et de trésorerie de l'EPFL.

Action foncière réalisée :

Le montant des acquisitions ayant fait l'objet d'une délibération ou d'un arrêté de préemption s'élève à ce jour à la somme totale de 127,05 M€.

Celui des cessions s'élève à la somme totale de 63,96 M€, intégrant les cessions ayant fait l'objet de délibérations inscrites lors de cette même séance.

Pour l'année 2023, le montant des acquisitions décidées s'élève à un total de 6,23 M€. Ce montant est notamment dédié à la production d'habitat aidé pour un montant de 3,14 M€, à la suite des décisions de préemption de plusieurs ensembles immobiliers, immeubles et terrains situés à Fontaine-lès-Dijon, Dijon et Marsannay-la-Côte, ainsi qu'à la poursuite de la maîtrise foncière des biens concernés par l'opération « Entrée Sud » pour un total de 2,67 M€.

Le produit des cessions s'élève au montant total conséquent de 7,44 M€. Ce montant est notamment dû à la rétrocession, au profit de la Ville de Dijon et de la SPLAAD, de la totalité des biens en portage pour l'opération « Jardins des Maraîchers » pour une recette totale de 4,46 M€, ainsi qu'à la rétrocession de plusieurs biens au titre de l'habitat locatif à loyer modéré, au profit Grand Dijon Habitat et Habellis, pour une recette totale de 1,99 M€.

➤ Action foncière prévisionnelle

Acquisitions :

Dans la continuité de l'exercice 2023, il est proposé de reconduire pour l'année 2024 l'inscription d'un montant total de 7 M€.

Il est précisé que ce volume strictement prévisionnel est susceptible d'ajustements en cours d'exercice, à la hausse comme à la baisse, en fonction des capacités financières et du niveau des cessions effectives.

Il est également proposé de procéder à la répartition financière de ce montant total entre les différents volets thématiques d'intervention, étant souligné que cette répartition n'est pas figée et peut être adaptée en fonction des besoins et de l'évolution des dossiers.

Pour chacun des volets thématiques, les montants prévisionnels ci-dessous indiqués permettent de répondre aux demandes d'acquisitions qui pourraient être formulées par les communes dans le cadre d'opportunités amiables se présentant, soit pour de nouveaux dossiers, soit pour des secteurs d'intervention déjà identifiés.

L'affectation financière proposée permet également d'apporter une réponse aux demandes d'exercice du droit de préemption urbain, notamment au titre du volet « Habitat, logement social et recomposition urbaine ».

Elle offre enfin l'opportunité de poursuivre la constitution des réserves foncières engagées, intégrant notamment l'opération de requalification urbaine « Entrée Sud ».

- x Volet « Habitat, logement social et recomposition urbaine » : 3 M €
- x Volet « Développement économique » : 1,5 M €
- x Volet « Projets communaux » : 0,5 M€
- x Volet « Environnement et espaces verts » : 0,5M€
- x Volet « Acquisitions en attente d'affectation » : 1,5 M€

Cessions :

Concernant le volet « Habitat, logement social et recomposition urbaine », le projet de budget 2024 intégrera la cession au profit d'Habellis de l'immeuble situé 64 rue du 26ème Dragons à Dijon pour un montant de l'ordre de 660 000 €, qui sera ajusté en fonction de la date de délibération et du montant de la décote foncière consentie.

D'autres cessions, au profit de bailleurs sociaux ou de promoteurs immobiliers, sont susceptibles d'intervenir et pourront se concrétiser en fonction de l'avancement des projets et de l'obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tous recours contentieux.

L'exercice 2024 devrait également être marqué par la cession des biens concernés par la réalisation du Campus Vatel sur le territoire métropolitain. Ce campus doit en effet s'implanter sur le site de l'ex Enita/Agrosup 19 boulevard Olivier de Serres à Quetigny en portage par l'EPFL, ainsi que sur le site 12 à 18 rue Sully à Dijon, en portage partiel par l'EPFL. Le site de Quetigny devrait être rétrocédé directement au Groupe Vatel/Océanis Promotion, pour un montant de 1 570 000 € HT, et les biens rue Sully seront cédés à Dijon métropole, pour un montant de l'ordre de 850 000 €. Il est souligné que ces montants restent à affiner en fonction des dates effectives des cessions, elles-mêmes conditionnées par l'obtention préalable par Vatel/Océanis Promotion de l'ensemble des études techniques et des autorisations d'urbanisme et environnementales purgées de tous recours.

➤ **Dépenses de fonctionnement prévisionnelles**

Pour l'exercice 2024, au stade du débat d'orientation budgétaire, les dépenses de fonctionnement peuvent être estimées, en ordre de grandeur, à près de 802 000 €, en considération notamment des dépenses prévisionnelles d'action foncière, ainsi que des biens en cours de portage foncier.

Il est précisé que la ligne budgétaire « cotisation à divers organismes » concerne la cotisation annuelle de l'Association des EPFL.

Ces dépenses de fonctionnement seraient ainsi composées des principaux postes suivants :

- impôts fonciers : 450 000 €
- frais d'acquisitions : 200 000 €
- frais de contentieux : 50 000 €
- assurances : 30 000 €
- charges locatives et de copropriété : 25 000 €
- charges de personnel : 8 200 €
- frais de mission et de déplacement prévisionnels : 5 000 €
- honoraires (géomètres et autres) : 10 000 €
- cotisation à divers organismes : 9 000 €
- frais financiers et commissions diverses : 22 500 € (*intérêts du prêt de 3 M€ souscrit auprès de la Caisse de Crédit Municipal de Dijon, dans l'hypothèse de l'absence de remboursement anticipé de celui-ci entre la fin 2023 et la fin 2024*). Des crédits complémentaires « provisionnels » pourront être inscrits au budget primitif pour permettre l'éventuelle souscription d'une ligne de trésorerie (si celle-ci s'avérait nécessaire).

➤ **Frais de structure**

Il est rappelé que l'EPFL bénéficie, depuis sa création, d'une large mutualisation des moyens avec Dijon métropole, portant sur les frais de structure et les moyens humains.

Cette mutualisation permet notamment de disposer de toutes les ressources et de l'expertise de la Collectivité, dans le domaine foncier, comme dans les domaines financiers ou juridiques. Elle permet à l'EPFL de contenir les dépenses de fonctionnement et de dédier la ressource fiscale à l'action foncière.

Cette prise en charge par la métropole, à titre gracieux (sans facturation à l'EPFL) sera reconduite pour l'exercice 2024.

➤ **Taxe Spéciale d'Équipement (TSE)**

Il est rappelé qu'il appartient chaque année à l'établissement de déterminer librement le produit de la taxe. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1607 bis du Code général des impôts, il est précisé que ce produit est limité à un plafond de 20 € par habitant, commun à l'ensemble des EPFL, et incluant les dotations de compensation versées par l'État suite aux réformes fiscales récentes.

Cette ressource fiscale dédiée permet de disposer d'une visibilité financière pluriannuelle, nécessaire à toute action foncière. Son effet levier a contribué à la réalisation d'un volume d'acquisition conséquent, répondant aux demandes des Collectivités. Elle a permis d'augmenter la durée de portage foncier, en adéquation avec les besoins d'anticipation et de réserves foncières. De même, les frais financiers de portage ont pu faire l'objet d'une refonte, permettant la mobilisation d'un foncier à coût très maîtrisé.

Il s'agit donc bien d'un impôt au service de l'investissement, indispensable à la capacité d'intervention de l'établissement.

Il est également rappelé que la TSE est une taxe additionnelle à la fiscalité locale pour laquelle le Conseil d'Administration vote chaque année un produit (et non un taux).

Suite à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, ce produit voté est ensuite réparti par les services fiscaux entre les personnes physiques et morales assujetties aux deux taxes foncières, à la taxe d'habitation afférente aux locaux autres que ceux affectés à l'habitation principale et à la cotisation foncière des entreprises dans les communes comprises dans la zone de compétence de l'établissement public.

Depuis 2021, l'EPFL perçoit également deux dotations budgétaires de l'État, destinées à compenser les pertes de recettes subies suite aux réformes fiscales, à savoir :

- d'une part, la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales (qui ne constitue désormais plus une recette de fiscalité directe locale ;
- d'autre part, la division par deux des bases (valeurs locatives) des locaux industriels à compter du 1er janvier 2021, décidée par l'État dans le cadre du Plan de relance post-Covid, et destinée à alléger la fiscalité dite « de production » pour les entreprises industrielles (avec des conséquences en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties et de cotisation foncière des entreprises).

Le cumul de ces deux dotations budgétaires de l'État représente un montant de 1 115 432 €, fixé en 2021, et devant en principe être reconduit à l'identique les années suivantes (sauf modification législative future / remise en cause par l'État de son engagement de neutralité des réformes fiscales récentes), ce qui a bien été le cas pour les exercices 2022 et 2023.

Pour 2023, le produit cumulé de TSE et des dotations de l'État avait été fixé par le Conseil d'Administration à un montant de 4 125 000 €, aux termes d'une délibération du 15 décembre 2022. Ce produit correspond à un ratio de 15,86 €/habitant (sur la base de 260 000 habitants).

En considération des enjeux liés au maintien d'une capacité d'action foncière à la fois durable et significative, ainsi que des besoins identifiés, compte tenu également du contexte budgétaire global et des évolutions fiscales, il semble opportun de maintenir un montant suffisant pour cette ressource, tout en privilégiant le principe de stabilité financière retenu pour les exercices budgétaires précédents.

Ainsi, pour l'exercice 2024, il est proposé de reconduire un produit total global équivalent à celui de 2023, incluant la compensation de l'État, soit le montant de 4 125 000 €.