

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

021-451638902-20240328-DEL\_2024\_002-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/04/2024  
Publication : 04/04/2024

# DÉLIBÉRATION

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

**Séance du jeudi 28 mars 2024**

**Président :** Monsieur Rémi DETANG  
**Secrétaire de séance :** Madame Céline TONOT

Convocation envoyée le 21/03/2024

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

Nombre de présents participant au vote : 6  
Nombre de procuration : 4

**SCRUTIN :**  
**POUR : 10**

**ABSTENTION : 0**

**CONTRE : 0**

**NE SE PRONONCE PAS : 0**

### **Membres Présents :**

M. Nicolas BOURNY  
M. Rémi DETANG  
M. Jean-François DODET  
M. Dominique GRIMPRET  
Mme Danielle JUBAN  
Mme Céline TONOT

### **Membres Absents :**

M. Philippe BELLEVILLE (pouvoir à M. Jean-François DODET)  
M. Patrick CHAPUIS  
M. Thierry FALCONNET  
M. Jean-Claude GIRARD

Mme Dominique MARTIN-GENDRE (pouvoir à Mme Danielle Juban)  
Mme Lydie PFANDER-MENY  
M. Pierre PRIBETICH (pouvoir à Mme Céline Tonot)  
M. François REBSAMEN (pouvoir à M. Rémi Détang)  
M. Guillaume RUET

**OBJET : AFFAIRES FONCIERES**  
**Bilan annuel d'activités – Exercice 2023**

En préalable, il est rappelé que conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'établissement, la maîtrise foncière est engagée lorsque les Collectivités membres ont délibéré pour solliciter l'intervention de l'EPFL. Deux types de délibérations peuvent alors intervenir :

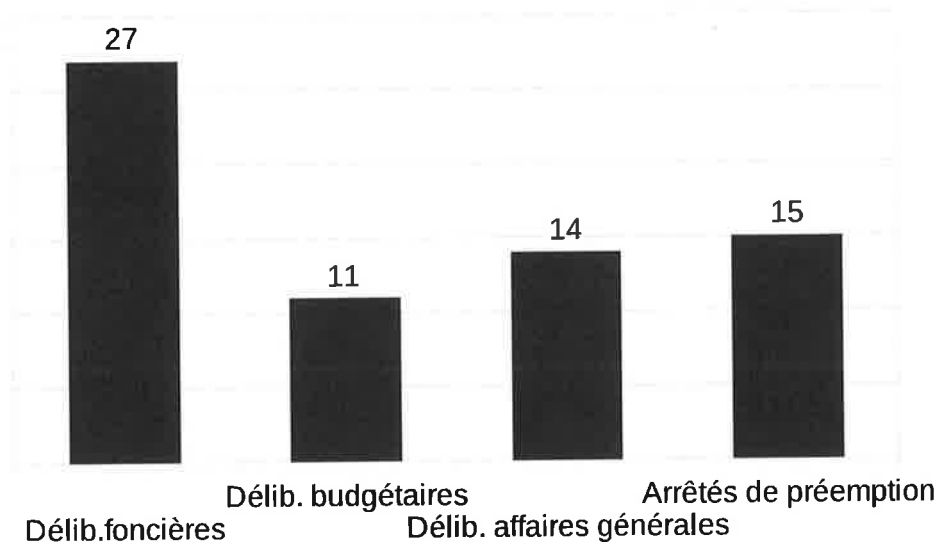
- soit pour décider l'acquisition d'une propriété précise,
- soit pour décider d'intervenir sur un secteur spécifique, la maîtrise foncière intervenant ensuite en fonction des opportunités se présentant.

De même, à la demande d'une Collectivité membre, l'EPFL peut intervenir par exercice du droit de préemption urbain ou du droit de priorité, après délégation de ces droits à son profit. Il est également rappelé que chaque acquisition ou programme d'acquisition doit correspondre aux conditions de recevabilité de l'un au moins des volets thématiques, définis par le règlement d'intervention.

Au cours de l'exercice 2023, le Conseil d'Administration s'est réuni à six reprises : 2 février, 23 mars, 22 juin, 28 septembre, 23 novembre et 21 décembre.

L'EPFL a été saisi par les Collectivités suivantes, pour un ou plusieurs dossiers, d'acquisitions ou de cessions : Chenôve, Dijon, Dijon métropole, Fontaine-lès-Dijon, Hauteville-lès-Dijon, Longvic, Magny-sur-Tille et Saint-Apollinaire.

La répartition des décisions est la suivante :

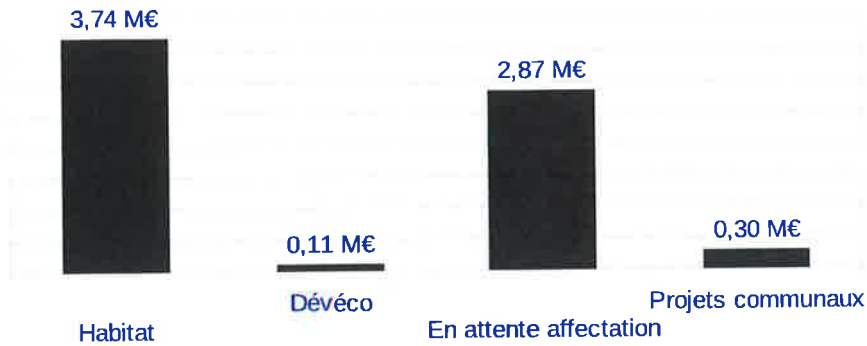


## **ACQUISITIONS**

Le tableau ci-après présente, par volet thématique, le bien concerné, la valeur vénale totale et l'objet du dossier. La valeur vénale indiquée correspond aux prix d'achat, augmentés s'il y a lieu des frais annexes TTC dus par l'acquéreur, tels que commissions d'agences immobilières, honoraires SAFER. Le mode de maîtrise foncière est également indiqué.

Volet thématique	Secteurs ou biens concernés	Valeur vénale	Objet de l'opération
<b>Habitat, logement social et recomposition urbaine</b>	<b>Dijon – 15 chemin Edme Béguillet</b>		Poursuite de la maîtrise foncière Opération d'aménagement d'ensemble et requalification urbaine et paysagère de l'entrée de Ville Site de projet n°17 du PL.Ui-ID Amiable
	♦ 1 maison d'habitation	580 000,00 €	
	<b>Dijon – 14 rue de la Raffinerie</b>		Au profit d'Habellis pour une opération d'habitat locatif à loyer modéré de l'ordre de 12 logements, en acquisition-amélioration – Prémption
	♦ 1 ensemble immobilier à usage commercial et d'habitation	815 000,00 €	
	<b>Dijon – 36 avenue Victor Hugo</b>		Au profit d'Orvitis pour une opération d'habitat locatif à loyer modéré de 7 logements, en acquisition-amélioration Prémption
	♦ 1 ensemble immobilier à usage d'habitation	425 000,00 €	
		20 000,00 €	Commission d'agence
	<b>Dijon – 21 boulevard Alexandre 1er de Yougoslavie</b>		Au profit de Grand Dijon Habitat pour une opération d'habitat locatif à loyer modéré de l'ordre de 6 logements, acquisition-amélioration Prémption
	♦ 1 ensemble immobilier à usage commercial et d'habitation	500 000,00 €	
	<b>Dijon – 40 avenue du Mont Blanc</b>		Opération d'aménagement d'ensemble et de requalification urbaine et paysagère de l'entrée de ville Prémption
♦ parcelle de terrain à usage de jardin d'une superficie de 1496 m <sup>2</sup>	10 000,00 €		
<b>Fontaine-lès-Dijon – 15 et 15 B rue du Faubourg Saint Martin</b>		Site de projet n°2 du PL.Ui-ID destiné en intégralité à la réalisation de logements à loyer modéré Prémption	
♦ 1 ensemble immobilier à usage d'habitation	1 250 000,00 €		
<b>Longvic – Ecoquartier Valentin</b>		Régularisation foncière des abords de l'opération Ecoquartier Valentin	
♦ parcelles de terrain d'une superficie d'environ 5682 m <sup>2</sup>	Echange sans souche		
<b>Marsannay-la-Côte – 3 rue des Vignes</b>		Au profit d'Habellis pour une opération d'habitat locatif à loyer modéré de l'ordre de 4 logements Prémption	
♦ parcelle de terrain d'une superficie de 542 m <sup>2</sup> et garage	136 000,00 €		
<b>Développement économique</b>	<b>Saint-Apollinaire – Route de Gray – ZA « Bois Guillaume »</b>		Réserve foncière Amiable
	♦ parcelle de terrain d'une superficie totale de 2680 m <sup>2</sup>	110 000,00 €	
<b>Projets communaux</b>	<b>Dijon – 26 rue Edme Verniquet</b>		Constitution d'une réserve foncière Bien mitoyen du secteur public composé du nouveau parc urbain « Jeanne Barret » et des jardins familiaux – Prémption
	♦ 1 maison d'habitation	300 000,00 €	
<b>Acquisition en attente d'affectation</b>	<b>Chenôve – 21 rue de la Justice et 25 rue du Moulin Bernard</b>		Poursuite de la réserve foncière Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée Sud » Prémption
	♦ 1 ensemble immobilier à usage d'habitation et professionnel	632 500,00 €	
	<b>Chenôve – 4 rue Nicolas Cugnot</b>		Poursuite de la réserve foncière Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée Sud » Prémption
	♦ 1 maison d'habitation	260 000,00 €	
	<b>Chenôve – 44 rue Aristide Briand</b>		Poursuite de la réserve foncière Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée Sud » Prémption
	♦ 1 maison d'habitation	387 000,00 €	
	<b>Chenôve – 6E rue Nicolas Cugnot</b>		Poursuite de la réserve foncière Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée Sud » Prémption
	♦ 1 maison d'habitation	290 000,00 €	
	<b>Chenôve – 139 avenue Roland Carraz</b>		Poursuite de la réserve foncière Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée Sud » Prémption
	♦ 1 maison d'habitation	180 000,00 €	
<b>Chenôve – 114 bis avenue Roland Carraz</b>		Poursuite de la réserve foncière Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée Sud » Prémption	
♦ 1 maison d'habitation	390 000,00 €		
<b>Chenôve – 19 rue de la Justice</b>		Poursuite de la réserve foncière Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée Sud » Prémption Renonciation à la vente par le propriétaire	
♦ 1 parcelle de terrain à bâtir d'une superficie de 945 m <sup>2</sup>	180 000,00 €		
<b>Dijon – 4 rue des Ateliers</b>		Poursuite de la réserve foncière Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée Sud » Prémption	
♦ 1 ensemble immobilier à usage d'habitation et professionnel	550 000,00 €		

Pour l'année 2023, le montant total des acquisitions s'élève ainsi à la somme totale de 7 015 500 €. Ce montant se répartit de la manière suivante entre les différents volets thématiques. Conformément aux orientations stratégiques du règlement d'intervention, la priorisation du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine » demeure effective pour l'année 2023, comme lors des précédents exercices.

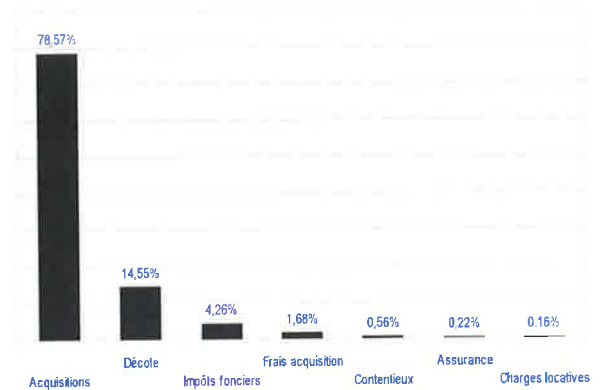
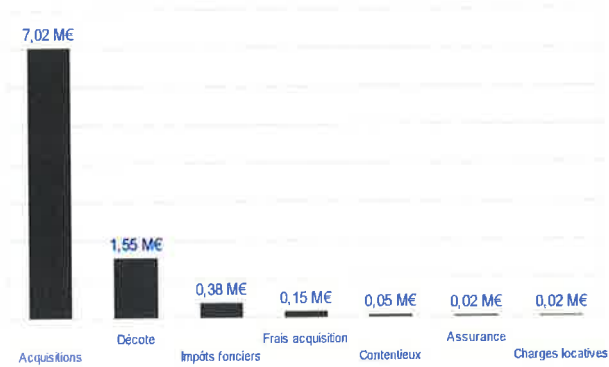


## DEPENSES

Les dépenses relatives à l'exercice 2023 sont très majoritairement consacrées à la maîtrise foncière. L'absence de charges financières, ainsi que la large mutualisation des moyens matériels et humains consentie par Dijon Métropole contribuent directement à cette situation.

1-Structure des dépenses en M€

2-Structure des dépenses en %

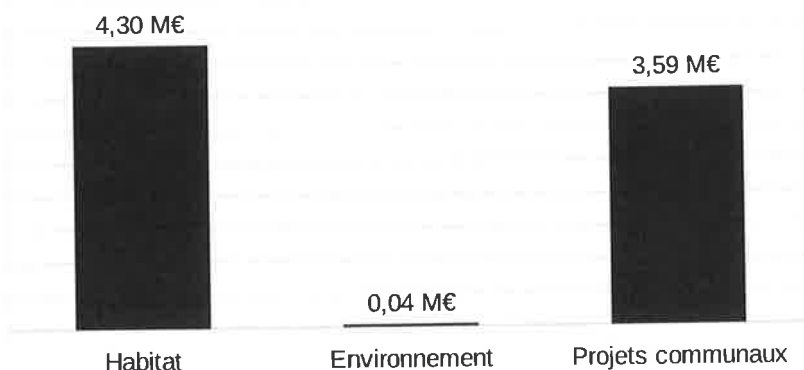


## CESSIONS

Le tableau ci-dessous présente, par volet thématique, le bien, le prix de cession et l'objet du dossier.

Volet thématique	Secteurs ou biens concernés	Cessionnaire	Prix de cession	Objet de l'opération
Habitat, logement social, recomposition urbaine	<b>Dijon – 23 rue de la Préfecture</b>			
	♦ 1 ensemble immobilier et 2 emplacements de stationnement (lot 19)	Grand Dijon Habitat	27 741,00 €	Réalisation de 12 logements à loyer modéré en acquisition-amélioration
	<b>Dijon – 3 rue de Cronstadt</b>			
	♦ 1 ensemble immobilier à usage d'habitation	Habellis	525 039,00 €	Réalisation de 5 logements à loyer modéré en acquisition-amélioration
	<b>Dijon – 16 rue Sainte Anne</b>			
	♦ 1 ensemble immobilier à usage d'habitation	Habellis	465 330,00 €	Réalisation de 11 logements à loyer modéré en acquisition-amélioration
	<b>Dijon – 10/12 rue Docteur Bertillon et 38 rue Amiral Pierre</b>			
	♦ 1 ensemble immobilier et 1 parcelle de terrain d'une superficie de 5491 m <sup>2</sup>	Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise »	1 485 981,00 €	« Ecocité Jardin des Maraîchers » - Frange constructible destinée à la réalisation d'habitat
	<b>Dijon – 13 rue en Treppey</b>			
	♦ 1 propriété bâtie et 1 parcelle de terrain d'une superficie de 949 m <sup>2</sup>	Grand Dijon Habitat	213 767,00 €	Réalisation à terme de 4 à 5 maisons individuelles groupées
	<b>Dijon – 20 rue Colonel de Grancey, 49/51 rue Sambin et 71 rue Berbisey</b>			
	♦ ensembles immobiliers à usage d'habitation	Habellis	761 507,00 €	Réalisation de logements à loyer modéré en acquisition-amélioration : - Grancey : 7 logements - Sambin : 7 logements - Berbisey : 14 logements
	<b>Dijon – 25 rue Nicolas Berthot</b>			
♦ 1 ensemble immobilier à usage d'habitation	Grand Dijon Habitat	474 991,00 €	Réalisation de 8 logements à loyer modéré en acquisition-amélioration	
<b>Longvic – Ecoquartier Valentin</b>				
♦ parcelles de terrain d'une superficie d'environ 838 m <sup>2</sup>	SNI/CDC Habitat	Echange sans soulte	Régularisation foncière des abords de l'opération Ecoquartier Valentin	
<b>Magny-sur-Tille – 3 rue de l'Abreuvoir</b>				
♦ parcelles de terrain d'une superficie de 1290 m <sup>2</sup>	Coop Habitat Bourgogne	108 000,00 €	Construction de 12 logements dont 7 en accession abordable	
<b>Magny-sur-Tille – 3 rue de l'Abreuvoir</b>				
♦ parcelles de terrain d'une superficie de 1461 m <sup>2</sup>	Commune de Magny-sur-Tille	229 132,00 €	Aménagement à vocation publique	
Développement économique	<b>Dijon – Rues en Vieille Fourche et Recteur Marcel Bouchard</b>			
♦ 1 parcelle de terrain d'une superficie de 1032 m <sup>2</sup>	Dijon Métropole	1,00 €	Emprise de terrain destinée à l'alignement et l'aménagement des voiries	
Projets communaux	<b>Dijon – 17 rue de l'Ile</b>			
	♦ 1 propriété bâtie	Ville de Dijon	552 175,00 €	Réalisation d'un tiers-lieu dédié à l'écosystème cyclable
	<b>Dijon – 21/23 rue du Gaz</b>			
♦ parcelles de terrain d'une superficie de 478 m <sup>2</sup>	Ville de Dijon	59 867,00 €	Aménagement de la rue du Gaz et cession du reliquat aux propriétaires riverains	
<b>Dijon – Rues Philippe Guignard et Amiral Pierre</b>				
♦ propriétés bâties et parcelles de terrain d'une superficie de 3,52 ha	Ville de Dijon	2 973 393,00 €	2ème tranche « Ecocité Jardin des Maraîchers » dédiée à l'agriculture urbaine et au maraîchage	
Environnement et espaces verts	<b>Hauteville-lès-Dijon – La Pièce du Puits du Clos</b>			
♦ 1 parcelle de terrain d'une superficie de 945 m <sup>2</sup>	Hauteville-lès-Dijon	39 891,00 €	Espace d'intérêt paysager et écologique : verger à préserver	

Le montant total des cessions s'élève à **7 916 815 €** et se répartit de la manière suivante entre les volets thématiques, le volet « Habitat, logement social et recomposition urbaine » étant également prépondérant.



### **DISPOSITIF DE DECOTE FONCIERE**

Afin d'accentuer son action en faveur de l'habitat et son rôle de soutien des Collectivités membres, le Conseil d'Administration, par délibération du 17 septembre 2009, a décidé d'adopter un dispositif de décote foncière.

Ce dispositif, dédié à l'habitat locatif aidé public et à l'accès sociale à la propriété, vise à une minoration de la charge foncière et à l'optimisation de la prise en charge de la surcharge foncière. La décote est financièrement encadrée, puisqu'elle est plafonnée à 35 % du prix de cession qui aurait été appliqué sans ce dispositif.

Au cours de l'année 2023, neuf opérations ont pu bénéficier d'une décote appliquée lors des cessions :

- Au profit de Grand Dijon Habitat :
  - 23 rue de la Préfecture à Dijon, pour un montant de 207 550 €,
  - 13 rue en Treppey à Dijon, pour un montant de 115 106 €,
  - 25 rue Nicolas Berthot à Dijon, pour un montant de 255 764 €,
  
- Au profit d'Habellis :
  - 3 rue de Cronstadt à Dijon, pour un montant de 282 713 €,
  - 16 rue Sainte Anne à Dijon, pour un montant de 250 563 €,
  - 20 rue du Colonel de Grancey à Dijon, pour un montant de 160 475 €,
  - 49/51 rue Sambin à Dijon, pour un montant de 128 286 €,
  - 71 rue Berbisey à Dijon, pour un montant de 121 282 €,
  
- Au profit de Coop Habitat Bourgogne :
  - 3 rue de l'Abreuvoir à Magny-sur-Tille, pour un montant de 27 999 €

Le montant total des décotes consenties s'élève à **1 549 738 €**.

### **DISPOSITIF DE DECOTE FONCIERE EN FAVEUR DE L'HABITAT INCLUSIF**

Par délibération du Conseil d'Administration du 22 juin 2023, l'EPFL a souhaité renforcer son rôle de soutien des Collectivités dans leurs projets d'habitat, tout en prenant en considération les évolutions sociétales, l'accroissement des besoins et le développement de nouvelles formes d'habitat. Le dispositif de décote foncière a ainsi été étendu à l'habitat inclusif destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap, de perte d'autonomie ou souffrant d'une pathologie dégénérative, selon des modalités spécifiques.

L'habitat inclusif est une forme d'habiter complémentaire au logement ordinaire et à l'accueil en établissement. Cet habitat constitue la résidence principale du résident et doit proposer un projet de vie

sociale et partagée. Il est accompagné par un opérateur en charge notamment de l'animation du vivre ensemble.

En considération des spécificités de ce type d'opérations, renchérissant le coût global (aménagements spécifiques, suivi renforcé des résidents), il a été décidé de porter le plafond de la décote à 45 %. Les conditions d'application suivantes ont également été fixées : programmes d'habitat à loyer modéré relevant d'un conventionnement à l'APL, logements relevant des financements PLUS et PLAI pour les Communes déficitaires au titre de la loi SRU.

### **TAXE SPECIALE D'ÉQUIPEMENT**

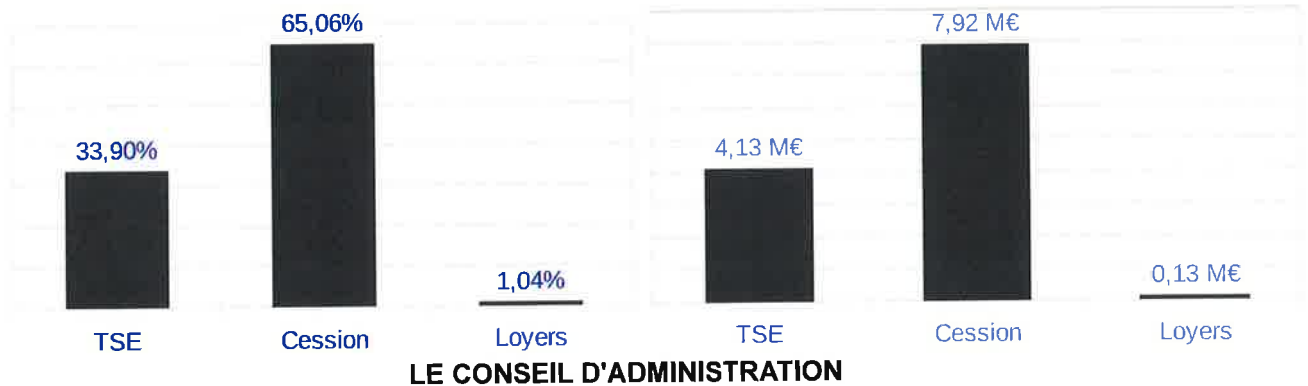
Il est rappelé que l'EPFL perçoit la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) depuis le 1er janvier 2005. Cette taxe est essentielle à la capacité d'action de l'EPFL et à la conduite de la maîtrise foncière. Elle permet de répondre aux attentes des Collectivités membres et de les accompagner au mieux dans leurs objectifs et projets de développement.

L'effet levier de la TSE couplé à la situation financière saine de l'établissement permet de répondre à l'ensemble des demandes d'intervention foncière des Collectivités membres et de disposer d'une capacité de réactivité soutenue face aux opportunités se présentant, notamment par l'exercice du droit de préemption. Il importe ainsi de maintenir la TSE à un niveau suffisant.

Pour l'année 2023, le Conseil d'Administration a maintenu le principe de stabilité fiscale et a ainsi retenu un produit global identique à celui de l'exercice 2022, soit un montant de 4 125 000 € incluant les dotations budgétaires de l'État, liées à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales et à la division de moitié des valeurs locatives des locaux industriels.

### **RECETTES**

Pour l'exercice 2023, les recettes de l'EPFL ont été composées de la TSE, des cessions et des loyers perçus, selon la répartition suivante :



- prend acte du bilan d'activités de l'année 2023.

Signature numérique le 02/04/2024  
de Céline TONOT  
Secrétaire de séance

Signature numérique le 02/04/2024  
de Rémi DETANG  
Président de l'EPFL