

## 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 : PREAMBULE**  
**Approbation du procès-verbal de la séance du 21 décembre 2023**

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, le procès-verbal de chaque séance, rédigé par le ou la secrétaire, est arrêté au commencement de la séance suivante, et signé par le Président et le ou la secrétaire.

Il convient donc d'approuver le procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration de l'EPFL du 21 décembre 2023.





**PROCES-VERBAL**  
**du Conseil d'Administration de l'EPFL**  
**en date du 21 décembre 2023**

**A Dijon, le 28 mars 2024**

**Le Président,**

A blue ink signature consisting of a horizontal line with a vertical line extending downwards from its center, and a small horizontal tick mark above the vertical line.

**Rémi Détang**

**La Secrétaire,**

A black ink signature in a cursive style, appearing to read 'Céline TONOT'.

**Céline TONOT**

Le Conseil d'Administration de l'EPFL a été convoqué par Monsieur le Président par lettre du 14 décembre 2023 pour le 21 décembre 2023 à 16h45 aux fins de tenir une séance publique 40 avenue du Drapeau, pour délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

La séance est ouverte à 16h45 sous la Présidence de Monsieur Rémi DETANG, Président

Conformément à l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Madame Dominique MARTIN-GENDRE a été désignée comme secrétaire de séance.

**Président : Monsieur Rémi DETANG**

**Secrétaire de séance : Madame Dominique MARTIN-GENDRE**

***Membres Présents :***

---

M. Philippe BELLEVILLE	M. Dominique GRIMPRET	Mme Lydie PFANDER-MENY
M. Nicolas BOURNY	Mme Danielle JUBAN	Mme Céline TONOT
M. Rémi DETANG	Mme Dominique MARTIN-	
M. Thierry FALCONNET	GENDRE	

***Membres Absents :***

---

M. Patrick CHAPUIS  
M. Jean-François DODET  
M. Jean-Claude GIRARD (pouvoir à M.  
Dominique GRIMPRET)  
M. Pierre PRIBETICH  
M. François REBSAMEN (pouvoir à M.  
Rémi DETANG)  
M. Guillaume RUET

---

# ORDRE DU JOUR

## **PREAMBULE**

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 23 novembre 2023

## **AFFAIRES GENERALES**

2. Délégation d'attribution du Conseil d'Administration à la Directrice – Rapport des délégations

## **AFFAIRES FONCIERES**

3. Dijon – 15 chemin Edmé Béguillet – Acquisition d'une propriété
4. Dijon – 25 rue Nicolas Berthot – Cession à Grand Dijon Habitat
5. Dijon métropole – Propriété 114 B avenue Roland Carraz à Chenôve – Différé de jouissance

## **FINANCES**

6. Taxe spéciale d'équipement – Fixation du produit pour l'année 2024
7. Budget primitif 2024

## Délibération n°DEL\_EPFL\_001

### OBJET : PREAMBULE

**Approbation du procès-verbal de la séance du 23 novembre 2023**

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, le procès-verbal de chaque séance, rédigé par le ou la secrétaire, est arrêté au commencement de la séance suivante, et signé par le Président et le ou la secrétaire.

Il convient donc d'approuver le procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration de l'EPFL du 23 novembre 2023.

***Monsieur le Président : Je sou mets à votre approbation – Sur ce rapport, y a-t-il des remarques, des oppositions ?***

Il est procédé au vote à main levée.

SCRUTIN POUR : 11

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 2 PROCURATIONS

**OBJET : AFFAIRES GENERALES**

**Délégation d'attribution du Conseil d'Administration à la Directrice –  
Rapport des délégations**

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que par délibération du 22 décembre 2020, le Conseil d'Administration a décidé, conformément aux dispositions légales, de déléguer à la Directrice l'exercice des droits de priorité et de préemption, dont l'EPFL est titulaire ou délégataire.

Il doit être rendu compte de l'exercice de cette délégation lors de chaque séance du Conseil d'Administration.

**Monsieur Grimpert** : *avez-vous des informations quant au projet de l'acquéreur évincé ? Il s'agissait sans doute de la construction d'un immeuble compte tenu de la grande différence entre le prix de la DIA et l'évaluation du Domaine ?*

**Monsieur le Président** : *Nous n'avons pas d'indications sur le projet envisagé. Je vous précise qu'à ce jour, le propriétaire n'a pas fait connaître sa décision quant à la suite de la préemption. Il a la possibilité de renoncer à la vente, de demander la saisine du Juge ou d'accepter le prix proposé. Je soumetts à votre approbation – Sur ce rapport, y a-t-il des remarques, des oppositions ?*

Il est procédé au vote à main levée.

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

**DECIDE**

- **de prendre acte** des décisions prises par la Directrice de l'EPFL des Collectivités de Côte d'Or dans le cadre de la délégation qui lui a été consentie par délibération du Conseil d'Administration du 22 décembre 2020, telles que listées en annexe.

SCRUTIN POUR : 11

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 2 PROCURATIONS



**Arrêté d'exercice du droit préemption urbain,  
intervenu dans le cadre de la délégation à la Directrice**

- Terrain à bâtir situé 19 rue de la Justice à Chenôve - Arrêté du 05 décembre 2023 – pour un montant de 180 000 € - conforme à la valeur vénale établie par les Domaines et inférieur au prix de vente inscrit dans la DIA (465 000 €)

**OBJET : AFFAIRES FONCIERES**

**Dijon – 15 chemin Edme Béguillet – Acquisition d'une propriété**

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que la Ville de Dijon a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or pour la maîtrise foncière des propriétés et des terrains situés dans le secteur « Mont Blanc » et compris dans le site de projet n°17 du PLUI-HD, au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine ».

Il est proposé de poursuivre la maîtrise foncière engagée et de procéder à l'acquisition d'une nouvelle propriété bâtie libre d'occupation située 15 chemin Edme Béguillet, cadastrée section CI n°56 de 1 832 m<sup>2</sup>, appartenant aux Cts Ferraroli.

Conformément à l'accord intervenu avec les propriétaires, cette acquisition interviendra moyennant le montant total de 580 000 €, conforme à l'évaluation du Domaine.

**Monsieur le Président** : *Je sou mets à votre approbation – Sur ce rapport, y a-t-il des remarques, des oppositions ?*

Il est procédé au vote à main levée.

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

**DECIDE**

- **d'acquérir** la propriété bâtie située 15 chemin Edme Béguillet à Dijon, cadastrée section CI n°56 de 1 832 m<sup>2</sup>, appartenant aux Consorts Ferraroli, au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine » ;
- **de dire** que cette acquisition sera traitée par acte notarié et interviendra moyennant le montant de 580 000 €, conforme à l'évaluation du Domaine ;
- **d'autoriser** le Président et la Directrice à signer, au nom de l'EPFL, tous actes à intervenir en vue de la régularisation de ce dossier et la Directrice à signer l'acte de vente.

SCRUTIN    POUR : 11

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 2 PROCURATIONS

## Délibération n°DEL EPFL 004

### OBJET : AFFAIRES FONCIERES

#### **Dijon – 25 rue Nicolas Berthot – Cession à Grand Dijon Habitat**

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a procédé à l'acquisition du bien situé 25 rue Nicolas Berthot à Dijon, au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine », destiné à faire l'objet d'une cession au profit de Grand Dijon Habitat. L'acquisition est intervenue par acte notarié du 27 octobre 2022.

Cet immeuble de 8 logements, cadastré section HL n°408 de 209 m<sup>2</sup>, permet la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration relevant des financements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et Prêt Locatif Social (PLS).

Afin de permettre sa mise en œuvre, il convient de procéder dès à présent à la cession de ce bien au profit de Grand Dijon Habitat.

En application des dispositions du règlement d'intervention, la rétrocession interviendra moyennant un montant correspondant au prix d'acquisition majoré des frais notariés, diminué du produit de la gestion locative, auquel s'applique la participation aux frais de portage fixée à 1 % par an pour le volet « Habitat, logement social et recomposition urbaine », augmenté des impôts fonciers.

Il est précisé, concernant les produits de la gestion locative, que les loyers correspondant aux baux locatifs seront perçus par Grand Dijon Habitat à compter du 1<sup>er</sup> février 2024. Les dépôts de garantie seront attribués à Grand Dijon Habitat après la signature de l'acte de vente.

Il est indiqué que cette opération répond aux conditions de recevabilité du dispositif de décote foncière en faveur de l'habitat locatif aidé public tel qu'adopté par délibération du Conseil d'Administration en date du 17 septembre 2009. Il est rappelé que l'éventuel trop-perçu lié à l'application de cette décote devra être restitué à l'EPFL lors du bilan effectué au Décompte Général Définitif (DGD) de l'opération.

Compte tenu de ces éléments, le prix de cession s'élève au montant arrondi de 474 991 €, ci-après décomposé :

<b>Prix acquisition</b>	<b>Frais d'acte</b>	<b>Loyers à déduire</b>	<b>Frais de portage</b>	<b>Impôts</b>	<b>Décote foncière plafonnée</b>	<b>Total arrondi</b>
<b>750 000 €</b>	<b>6 881,15 €</b>	<b>42 283,58 €</b>	<b>8 222,77 €</b>	<b>7 934 €</b>	<b>255 764 €</b>	<b>474 991 €</b>

**Monsieur le Président** : Je sou mets à votre approbation – Sur ce rapport, y a-t-il des remarques, des oppositions ?

Il est procédé au vote à main levée.

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

**DÉCIDE**

- **de céder** à Grand Dijon Habitat l'immeuble d'habitation situé 25 rue Nicolas Berthot à Dijon, cadastré section HL n°408 de 209 m<sup>2</sup>, au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine » ;
- **d'appliquer** à cette cession le dispositif de décote foncière tel qu'adopté par délibération du Conseil d'Administration du 17 septembre 2009, déposée en Préfecture le 29 septembre 2009 ;
- **de dire** que cette cession sera traitée par acte administratif et interviendra moyennant le montant de 474 991 €, conformément aux dispositions du règlement d'intervention et du dispositif de décote foncière ;
- **de dire** que les dépôts de garantie des logements cédés occupés seront restitués à Grand Dijon Habitat après signature de l'acte de vente et que les loyers seront perçus par Grand Dijon Habitat à compter du 1<sup>er</sup> février 2024 ;
- **d'autoriser** le Président et la Directrice à signer, au nom de l'EPFL, tous actes à intervenir en vue de la régularisation de ce dossier et la Directrice à signer l'acte de vente.

SCRUTIN    POUR : 11

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 2 PROCURATIONS

## Délibération n°DEL EPFL 005

### **OBJET : AFFAIRES FONCIERES**

**Dijon métropole – Propriété 114 B avenue Roland Carraz à Chenôve –  
Différé de jouissance**

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a décidé de procéder à l'acquisition de la propriété située 114 B avenue Roland Carraz à Chenôve, à la demande de Dijon métropole, dans le cadre d'un arrêté de préemption en date du 12 septembre 2023, au titre du volet thématique « Acquisitions en attente d'affectation ».

Les propriétaires ont sollicité un différé de jouissance à titre gratuit jusqu'au 15 février 2024, afin de permettre d'achever leur déménagement et la libération des lieux.

Il est proposé de réserver une suite favorable à cette demande, étant précisé que ce différé sera inséré dans l'acte notarié d'acquisition de ce bien et que tout retard dans la libération de la propriété donnera lieu au versement d'une astreinte journalière de 100 €.

**Monsieur le Président** : *Je sou mets à votre approbation – Sur ce rapport, y a-t-il des remarques, des oppositions ?*

Il est procédé au vote à main levée.

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

#### **DÉCIDE**

- **de consentir** à M. et Mme Akpinar un différé de jouissance pour la propriété située 114 B avenue Roland Carraz à Chenôve, cadastrée section AH n°306, jusqu'au 15 février 2024, à titre gratuit et à titre strictement personnel, tout retard dans la libération de la propriété donnant lieu au versement d'une astreinte journalière de 100 € ;
- **d'autoriser** le Président et la Directrice à signer, au nom de l'EPFL, tous actes à intervenir en vue de la régularisation de ce dossier.

SCRUTIN    POUR : 11

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 2 PROCURATIONS

**OBJET : FINANCES**

**Taxe spéciale d'équipement – Fixation du produit pour l'année 2024**

Monsieur le Président donne lecture du rapport

En application des dispositions de l'article 1607 bis du Code général des impôts, il appartient à chaque Établissement Public Foncier Local (EPFL) d'arrêter, chaque année, le produit de la taxe spéciale d'équipement (TSE).

Il est rappelé que le Conseil d'Administration a décidé d'instituer la TSE par délibération du 23 septembre 2004. Celle-ci est ainsi perçue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Cette taxe est essentielle à la capacité d'action de l'EPFL et à la conduite de la maîtrise foncière. Elle permet à l'établissement de remplir pleinement ses missions de portage foncier au service des collectivités membres et de les accompagner au mieux dans leurs projets de développement.

**1- Rappel des conséquences des réformes législatives récentes sur la TSE**

En raison de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales (THRP)<sup>1</sup>, le produit de la taxe spéciale d'équipement est désormais réparti, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, dans les communes comprises dans la zone de compétence de l'Établissement, entre toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes suivantes :

- taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties ;
- taxe d'habitation afférente aux locaux autres que ceux affectés à l'habitation principale ;
- cotisation foncière des entreprises.

De manière générale, les réformes récentes de la fiscalité locale (suppression de la THRP et division par deux, à compter de l'année fiscale 2021, des valeurs locatives applicables aux locaux industriels) ont entraîné une réduction significative de « l'assiette » de la TSE.

En conséquence, afin de garantir la neutralité budgétaire de ces réformes fiscales, tant pour les EPFL que pour les contribuables redevables de la TSE, l'Etat a mis en place, successivement, deux dotations budgétaires de compensation, à savoir :

**(1) une dotation budgétaire de compensation de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales**

Conformément à l'article 16 de la loi n° 2019-1479 de finances pour 2020, le montant de cette dotation est égal au produit versé aux EPFL en 2020 au titre du produit de TSE réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe d'habitation sur les résidences principales.

**(2) une dotation budgétaire de compensation de la division par deux des valeurs locatives des locaux industriels**

Conformément à l'article 29 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, le montant de cette dotation est égal à la moitié du produit réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe foncière sur les propriétés bâties et celles

<sup>1</sup> Entre 2021 et 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales (THRP) résiduelle, à laquelle demeuraient assujettis les contribuables aux revenus fiscaux de référence les plus élevés, a été directement perçue par l'Etat, et ne constituait donc plus une recette de fiscalité directe locale pour les collectivités territoriales et établissements publics concernés.

assujetties à la cotisation foncière des entreprises, pour ce qui concerne les locaux industriels.

Fixé en 2021 conformément aux modalités définies précédemment, le montant de ces dotations est ensuite supposé rester stable dans le temps, conformément aux engagements de neutralité budgétaire pris par l'Etat, ce qui a été le cas en 2022 et 2023, et devrait de nouveau l'être en 2024. Il conviendra toutefois de rester particulièrement vigilant quant au respect de cet engagement dans la durée.

## **2- Rappel du produit de TSE voté en 2023**

Dans ce contexte législatif en pleine évolution, le Conseil d'administration avait décidé, par délibération du 15 décembre 2022, de fixer le produit cumulé de la TSE et des dotations budgétaires de l'Etat à hauteur de **4 125 000 € pour l'année 2023**.

Par ailleurs, toujours en 2023, les dotations budgétaires de l'Etat se sont élevées à 1 115 432 €.

En conséquence, le produit de TSE réparti entre les contribuables des deux taxes foncières, de la taxe d'habitation résiduelle (notamment sur les résidences secondaires) et de la cotisation foncière des entreprises s'est élevé à **3 009 568 €** (= 4 125 000 € - 1 115 432 €).

## **3- Fixation du produit de TSE pour l'année 2024**

Pour l'année 2024, dans l'objectif de maintenir la capacité d'action de l'EPFL, il est proposé de fixer un **produit global identique à celui de l'année 2023, soit un montant total de 4 125 000 € incluant les dotations budgétaires susvisées de l'Etat**.

A titre indicatif, compte-tenu de la stabilité prévisionnelle des dotations budgétaires de l'Etat (1 115 432 €), le produit de TSE à répartir en 2024 entre toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation afférente aux locaux autres que ceux affectés à l'habitation principale et à la cotisation foncière des entreprises serait donc de **3 009 568 €**.

Dans l'hypothèse où, quel qu'en soit le motif (réforme législative, erreur de calcul des dotations 2023, etc.), le montant des dotations budgétaires différerait finalement de 1 115 432 € en 2024, il appartiendra donc aux services de l'Etat d'en tenir compte dans le calcul du montant de TSE à répartir entre les contribuables, afin de **garantir le produit global de 4,125 M€**.

Conformément à l'article 1607 bis du Code général des impôts, le produit cumulé de la taxe et des dotations susvisées de l'Etat ne peut dépasser le plafond de 20 € par habitant. Avec une population couverte arrondie à 262 000 habitants, le produit global de 4,125 M€ défini pour l'année 2024 correspond à un ratio de 15,74 € par habitant, et respecte donc pleinement le plafond légal.

Vu le Code général des impôts, et notamment ses articles 1607 bis et 1636 B octies ;

Vu la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, et notamment son article 16 ;

Vu la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, et notamment son article 29 ;

**Monsieur le Président** : Ce montant est bien sûr conforme à celui proposé lors du débat d'orientation budgétaire. Je soumetts à votre approbation – Sur ce rapport, y a-t-il des remarques, des oppositions ?

Il est procédé au vote à main levée.

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

**DÉCIDE**

- **de fixer** le produit cumulé de la taxe spéciale d'équipement (TSE) et des dotations susvisées de l'Etat à la somme de 4 125 000 € (QUATRE MILLIONS CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS) pour l'exercice 2024 ;
- **de demander**, en conséquence, aux services fiscaux de l'Etat, de déduire de cette somme les montants exacts des dotations susvisées pour l'exercice 2024, afin de déterminer le produit exact de taxe à répartir entre les contribuables ;
- **de préciser** à titre indicatif que, sous réserve de stabilité des dotations susvisées de l'Etat par rapport à l'année 2023 (soit un montant de 1 115 432 €), le produit strict de taxe spéciale d'équipement à répartir entre les contribuables en 2024 s'élèverait à 3 009 568 € (TROIS MILLIONS NEUF MILLE CINQ CENT SOIXANTE-HUIT EUROS) ;
- **de solliciter** le versement par douzièmes du produit de la taxe, à compter de janvier 2024 ;
- **d'autoriser** Madame la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

SCRUTIN    POUR : 11

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 2 PROCURATIONS



## Délibération n°DEL EPFL 007

### OBJET : FINANCES

#### **Budget primitif 2024**

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Le projet de budget primitif 2024 (BP 2024) de l'Établissement, détaillé ci-dessous, est soumis à l'approbation du Conseil d'Administration.

Le projet de budget primitif 2024 est équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de :

- 15 071 521 € en section d'exploitation (opérations réelles et opérations d'ordre confondues) ;
- 7 682 500 € en section d'investissement (opérations réelles et opérations d'ordre confondues).

Si l'on considère les seules dépenses réelles, exploitation et investissement confondus, leur évolution par rapport aux BP 2024 et précédents est la suivante :

Montants en euros hors taxes	BP 2016	BP 2017	BP 2018	BP 2019	BP 2020	BP 2021	BP 2022	BP 2023	BP 2024
Exploitation	17 431 000 €	17 628 200 €	5 385 200 €	5 333 800 €	7 161 000 €	5 258 100 €	6 513 500 €	8 347 360 €	8 407 870 €
Investissement	500 000 €	9 001 000 €	5 001 000 €	2 548 500 €	10 000 €	5 000 €	10 000 €	1 704 201 €	10 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>17 931 000 €</b>	<b>26 629 200 €</b>	<b>10 386 200 €</b>	<b>7 882 300 €</b>	<b>7 171 000 €</b>	<b>5 263 100 €</b>	<b>6 523 500 €</b>	<b>10 451 561 €</b>	<b>8 417 870 €</b>

### **1- Section d'exploitation (de fonctionnement)**

#### **1.1. Dépenses d'exploitation (15,071 M€, dont **8,408 M€** de dépenses réelles)**

1.1.1. Les dépenses courantes d'acquisitions foncières sont prévues à hauteur de **7 M€** (stables par rapport au BP 2023), auxquels s'ajoutent **200 K€** de frais notariés<sup>2</sup> (après 150 K€ au BP 2023).

Comme cela était indiqué au stade du débat d'orientations budgétaires, la répartition prévisionnelle de cette enveloppe par volets thématiques serait la suivante :

Habitat	Développement économique	Projets communaux	Environnement et espaces verts	Attente affectation
<b>3 000 000 €</b>	<b>1 500 000 €</b>	<b>500 000 €</b>	<b>500 000 €</b>	<b>1 500 000 €</b>

Il est rappelé que cette répartition est strictement indicative, et peut donc être aisément modifiée en cours d'exercice en fonction des besoins et de l'évolution des dossiers.

1.1.2. En tenant compte des taxes foncières<sup>3</sup>, estimées à hauteur de 450 K€<sup>4</sup> et des autres dépenses de fonctionnement courant (parmi lesquelles figurent notamment la cotisation annuelle à l'Association des Établissements Publics Fonciers Locaux, les primes

<sup>2</sup> Frais d'acquisition imputés en M4 au chapitre 011 – compte 6012 (soit le même compte que les coûts stricts d'acquisition = prix d'achat des biens).

<sup>3</sup> Dans la nomenclature M4, les taxes foncières sont imputées au compte 6012 – chapitre 011 (soit le même compte que les coûts d'acquisition et les frais divers d'acquisition (frais notariés, commissions d'agence, etc.).

<sup>4</sup> Après 380 K€ au BP 2023 et 405,2 K€ effectivement payés en 2023 (montant encore provisoire à la date de rédaction du présent rapport).

annuelles d'assurance ou bien encore les honoraires de géomètre), le montant du chapitre 011 (charges à caractère général) s'élève ainsi, au total, à **7,777 M€** (après 7,64 M€ au BP 2023, 6,49 M€ au BP 2022, 5,25 M€ au BP 2021, 7,11 M€ au BP 2020, et 5,26 M€ au BP 2019).

1.1.3. Conformément à la délibération prise en ce sens par le conseil d'administration le 23 novembre 2023, **597,25 K€** sont également inscrits au chapitre 65 (*compte 658*), afin de permettre le reversement à Dijon Métropole d'une partie du produit de la cession, à la SCCV « Campus Dijon », d'une emprise de terrain située rue Recteur Marcel Bouchard et rue en Vieille Fourche. Pour mémoire, la délibération susvisée a fixé le prix de la cession à 750 K€ HT, avec un reversement à la métropole du différentiel entre ledit prix de cession (résultant de l'application du règlement d'intervention de l'EPFL, soit 61,10 € HT le m<sup>2</sup>) et le prix d'achat négocié avec l'acquéreur.

1.1.4. Les charges de personnel (chapitre 012) sont fixées à hauteur de **8,2 K€<sup>5</sup>**, et correspondent à la rémunération accessoire de la Directrice de l'établissement, reconduite à l'identique.

1.1.5. Les autres charges de gestion courante sont prévues à hauteur de **2,5 K€**, correspondant aux éventuels frais de mission, de déplacement ou de formation des élus (chapitre 65).

1.1.6. Au stade de l'élaboration du budget primitif, les charges financières (chapitre 66) sont estimées à hauteur de 22,5 K€, correspondant aux intérêts dus par l'EPFL en 2024 dans le cadre du prêt de 3 M€ conclu en 2022 avec la Caisse de Crédit Municipal de Dijon, et intégralement mobilisé/consolidé en 2023.

Ces crédits pourront être réajustés, si nécessaire, en cours d'exercice, dans le cas où la souscription d'une ligne de trésorerie ou d'un autre emprunt serait nécessaire.

1.1.7. Enfin, outre les dépenses réelles détaillées précédemment, la section d'exploitation intègre également des dépenses d'ordre à hauteur de 6 663 651 €, dont :

- le virement de la section d'exploitation à la section d'investissement (3 561 151 €) ;
- les écritures d'ordre relatives aux sorties de stock / cessions prévisionnelles (3 080 000 €)  
(dans les deux cas, une recette d'ordre du même montant est inscrite, en contrepartie, en section d'investissement) ;
- les écritures d'ordre afférentes aux frais financiers (22 500 €) avec, en contrepartie, une recette d'ordre du même montant également inscrite en section d'exploitation).

## 1.2. Recettes d'exploitation (15,071 M€, dont **7,376 M€** de recettes réelles)

Les recettes réelles d'exploitation inscrites au BP 2024 (**7,376 M€**, après 10,041 M€ au BP 2023), proviennent :

- des produits estimatifs de rétrocessions de biens en portage par l'EPFL, à hauteur de **3,08 M€** cumulés (après 5,79 M€ au BP 2023), avec, dans le détail :
  - la cession à Habellis de l'immeuble situé 64 rue du 26<sup>ème</sup> Dragons (montant estimatif de l'ordre de 660 K€, qui devra être ajusté en fonction de la date de délibération et du montant de la décote foncière consentie) ;
  - les cessions prévisionnelles, dans le cadre de la réalisation du campus Vatel :
    - d'une part, du site de l'ex-ENITA à Quetigny (cession au Groupe Vatel/Océanis Promotion, pour un montant prévisionnel de 1,57 M€ HT) ;
    - d'autre part, du site situé 12 à 18 rue Sully à Dijon (cession à Dijon Métropole, pour un montant prévisionnel de l'ordre de 850 K€) ;

<sup>5</sup> Auxquels s'ajoutent 10 € inscrits au compte 658 pour le prélèvement à la source.

→ Dans les deux cas, il est souligné que ces montants devront être affinés en cours d'année 2024 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.

- de la taxe spéciale d'équipement (TSE) et de la dotation de compensation versée par l'Etat à l'EPFL suite aux réformes fiscales récentes, pour un produit global de **4,125 M€**, constant par rapport au produit voté en 2023, décomposé de la manière suivante :

- **produit de la taxe spéciale d'équipement : 3 009 568 €** (*chapitre 73 – compte 731*) ;

- **dotations de compensation de l'Etat : 1 115 432 €** (*chapitre 75 - comptes 755 et 756*). Pour mémoire, ces dotations ont été mises en place suite aux réformes fiscales récentes (suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales et division par deux des valeurs locatives des locaux industriels) ayant réduit les bases d'imposition de l'EPFL.

Sauf remise en cause par l'Etat de son engagement de neutralité desdites réformes budgétaires, elles ont en principe vocation à rester stables dans le temps par rapport au niveau de référence perçu entre 2021 et 2023 (soit 1 115 432 € cumulés perçus chaque année pour les deux dotations).

- des loyers perçus par l'EPFL au titre de diverses propriétés (*chapitre 75 - compte 752*), pour un montant estimatif cumulé de **171,521 K€** (après 126,561 K€ au BP 2023).

Enfin, les recettes d'ordre d'exploitation comprennent le coût annuel prévisionnel des nouveaux terrains stockés (acquis) pour 7 672 500 € (recette d'ordre d'exploitation avec pour contrepartie une dépense d'ordre du même montant inscrite en section d'investissement), ainsi que les écritures d'ordre afférentes aux frais financiers (22 500 €) en contrepartie de la dépense d'ordre du même montant également inscrite en section d'exploitation (cf. supra).

## **2- Section d'investissement**

### **2.1. Dépenses d'investissement (7,682 M€, dont 10 K€ de dépenses réelles)**

Les dépenses réelles d'investissement (**10 K€**) se composent exclusivement du crédit provisionnel annuel de 10 K€ inscrit au *chapitre 16 (compte 165)*, pour permettre le reversement/remboursement par l'EPFL de caution(s) éventuelle(s) perçues auprès d'occupants des propriétés de l'Etablissement.

En revanche, au stade du budget primitif 2024, aucun crédit n'est inscrit en vue de procéder à un éventuel remboursement anticipé partiel de l'emprunt de 3 M€ souscrit auprès du Crédit municipal de Dijon.

En conséquence, le remboursement du capital de 3 M€ est, à ce stade, intégralement prévu *in fine* en date du 28 février 2025 (ce qui impliquera nécessairement de dégager les marges de manœuvre budgétaires pour ce faire au budget primitif 2025).

Enfin, les dépenses d'investissement intègrent également le coût annuel prévisionnel des nouveaux terrains stockés (acquis) pour 7 672 500 € (opération d'ordre, contrepartie de la recette d'ordre du même montant inscrite en section d'exploitation).

## 2.2. Recettes d'investissement (7,682 M€, dont 1,041 M€ de recettes réelles)

Outre l'inscription de 10 K€ d'encaissement de cautions éventuelles (*chapitre 16 - compte 165*), l'équilibre du budget primitif est assuré par l'inscription d'un emprunt de 1,031 M€.

La souscription effective de ce prêt en cours d'exercice demeure toutefois improbable à ce stade. En effet, toutes choses égales par ailleurs, et notamment dans l'hypothèse d'absence d'acquisitions supplémentaires inscrites au budget supplémentaire 2024 (BS 2024), la reprise du résultat 2023 dans le cadre de ce dernier pourrait permettre de diminuer partiellement, voire d'annuler intégralement, l'emprunt d'équilibre inscrit au BP 2024.

Enfin, les recettes d'ordre s'élèvent à 6 641 151 €, dont 3 561 151 € correspondant au virement de la section d'exploitation à la section d'investissement et 3 080 000 € aux écritures d'ordre de sorties de stocks (correspondant aux cessions prévisionnelles).

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

**Monsieur le Président :** *Pour rappel, l'ensemble des postes principaux du budget proposé, en dépenses comme en recettes, a été débattu lors du DOB. Je soumetts à votre approbation – Sur ce rapport, y a-t-il des remarques, des oppositions ?*

Il est procédé au vote à main levée.

### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré

### DÉCIDE

- d'adopter, par chapitre, le budget primitif pour l'année 2024 selon le détail ci-dessus, et la maquette budgétaire jointe à la délibération ;
- **d'annexer** au budget l'estimation, strictement indicative, des moyens matériels et humains mis à la disposition de l'Établissement Public Foncier Local des Collectivités de Côte d'Or par Dijon Métropole pour l'année 2024, sans contrepartie financière ;
- **d'autoriser** Madame la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

SCRUTIN    POUR : 11

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 2 PROCURATIONS