

DÉLIBÉRATION

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

Séance du jeudi 28 novembre 2024

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

Convocation envoyée le 21/11/2024

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. Patrick CHAPUIS
M. Rémi DETANG
M. Thierry FALCONNET
M. Antoine HOAREAU
Mme Danielle JUBAN
Mme Dominique MARTIN-GENDRE
M. Guillaume RUET
Mme Céline TONOT

Membres Absents :

M. Philippe BELLEVILLE (pouvoir à M. Patrick Chapuis) Mme Lydie PFANDER-MENY
M. Nicolas BOURNY M. François REBSAMEN (pouvoir à M. Rémi Détang)
M. Jean-François DODET
M. Jean-Claude GIRARD (pouvoir à Mme Céline Tonot)
M. Dominique GRIMPRET

OBJET : **FINANCES**
Débat d'Orientation Budgétaire pour l'année 2025

Conformément aux dispositions légales, le Conseil d'Administration a procédé au Débat d'Orientation Budgétaire pour l'exercice 2025.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré,

DECIDE

- **de prendre acte** de la tenue du Débat d'Orientation Budgétaire de l'exercice 2025 lors de sa séance du Conseil d'Administration du 28 novembre 2024 ;
- **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.

Signature numérique le 02/12/2024
de Céline TONOT
Secrétaire de séance



Signature numérique le 02/12/2024
de Rémi DETANG
Président de l'EPFL



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 28 NOVEMBRE 2024

DÉBAT D'ORIENTATION BUDGÉTAIRE POUR L'ANNÉE 2025

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, 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, ressource 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 intégral de cet emprunt sera effectué d'ici à cette date, au moment le plus opportun, en une ou plusieurs fois, en fonction de la situation budgétaire et de trésorerie de l'EPFL.

Action foncière réalisée :

Le montant total des acquisitions ayant fait l'objet d'une délibération ou d'un arrêté de préemption s'élève à ce jour à la somme de 132,49 M€. Celui des cessions s'élève à la somme de 69,07 M€.

Pour l'année 2024, le montant des acquisitions décidées s'élève à un total de 5,43 M€, en prenant en compte les délibérations présentées lors du présent Conseil d'Administration.

Le produit des cessions s'élève au montant total de 5,11 M€, en prenant en compte les délibérations présentées lors du présent Conseil d'Administration.

➤ Action foncière prévisionnelle

Acquisitions :

Dans la continuité de l'exercice 2024, il est proposé de reconduire pour l'année 2025 l'inscription d'un montant total de 7 M€. Il est précisé que ce montant intègre la somme de 600 000 € dédiée aux consignations effectuées auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations, dans le cadre de nouvelles préemptions dont le montant serait inférieur au prix de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), avec saisine du Juge de l'Expropriation.

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 (soit 6,4 M€ hors crédits fléchés pour d'éventuelles consignations) 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 et la métropole 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 » : 0,2 M€

x Volet « Environnement et espaces verts » : 0,2 M€

x Volet « Acquisitions en attente d'affectation » : 1,5 M€

Cessions :

Concernant le volet « Habitat, logement social et recomposition urbaine », le projet de budget 2025 intégrera la cession au profit d'Habellis de l'ensemble immobilier situé 14 rue de la Raffinerie à Dijon, pour un montant de l'ordre de 550 000 €, qui sera ajusté en fonction de la date de délibération et du montant de la décote foncière consentie.

Les recettes seront également constituées du montant de 2 330 002 € HT correspondant au second versement du prix de vente des terrains situés En Courbes Royes à Saint-Apollinaire, conformément aux dispositions de la délibération adoptée précédemment par le Conseil d'Administration.

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.

➤ Dépenses de fonctionnement prévisionnelles

Pour l'exercice 2025, au stade du débat d'orientation budgétaire, les dépenses de fonctionnement peuvent être estimées à un peu plus de 900 000 €, 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 à l'Association des EPFL.

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

- impôts fonciers : 500 000 €
- frais d'acquisitions : 200 000 €
- frais de contentieux : 50 000 €
- assurances : 100 000 €
- charges locatives et de copropriété : 25 000 €
- charges de personnel : 8 220 €
- frais de mission et de formation et de déplacement prévisionnels : 5 000 €
- honoraires (géomètres et autres) : 10 000 €
- cotisation à divers organismes : 9 000 €
- frais financiers et commissions diverses : 3 750 € (*intérêts du prêt de 3 M€ souscrit auprès de la Caisse de Crédit Municipal de Dijon, dans une hypothèse indicative d'absence de remboursement anticipé total ou partiel d'ici 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).

Il convient de souligner l'augmentation prévisionnelle importante du poste « Assurances », dans le cadre de la procédure de renouvellement de l'ensemble des contrats, due notamment à une hausse prévisible de l'assurance « Dommages aux biens » liée au contexte national général et au désengagement de certains assureurs du secteur des collectivités locales et établissements publics.

➤ **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 2025.

➤ **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'Etat suite aux réformes fiscales récentes.

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).

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 ;
- d'autre part, la division par deux des bases (valeurs locatives) des locaux industriels.

Pour 2024, 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 € incluant la somme de 1 115 432 € correspondant aux dotations de l'Etat, soit un ratio de 15,86 €/habitant (sur une 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, 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 2025, il est proposé de reconduire un produit total global équivalent à celui de 2024, incluant les dotations de compensation de l'État, soit un montant de 4 125 000 €.

A ce jour, la date de rédaction du présent rapport, il est précisé que le Projet de Loi de Finances de l'Etat pour 2025 ne prévoit aucune diminution des dotations de compensation aux EPFL.