



DÉLIBÉRATION

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

Séance du jeudi 30 janvier 2025

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

Convocation envoyée le 23/01/2025

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

Nombre de présents participant au vote : 12
Nombre de procuration : 1

SCRUTIN :

POUR : 13

ABSTENTION : 0

CONTRE : 0

NE SE PRONONCE PAS : 0

Membres Présents :

M. Philippe BELLEVILLE
M. Nicolas BOURNY
M. Patrick CHAPUIS
M. Rémi DETANG

M. Jean-François DODET
M. Thierry FALCONNET
M. Dominique GRIMPRET
M. Antoine HOAREAU

Mme Danielle JUBAN
Mme Dominique MARTIN-GENDRE
Mme Lydie PFANDER-MENY
Mme Céline TONOT

Membres Absents :

M. Jean-Claude GIRARD
M. François REBSAMEN (pouvoir à M. Rémi Détang)
M. Guillaume RUET

OBJET : AFFAIRES FONCIERES
Bilan annuel d'activités – Exercice 2024

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,

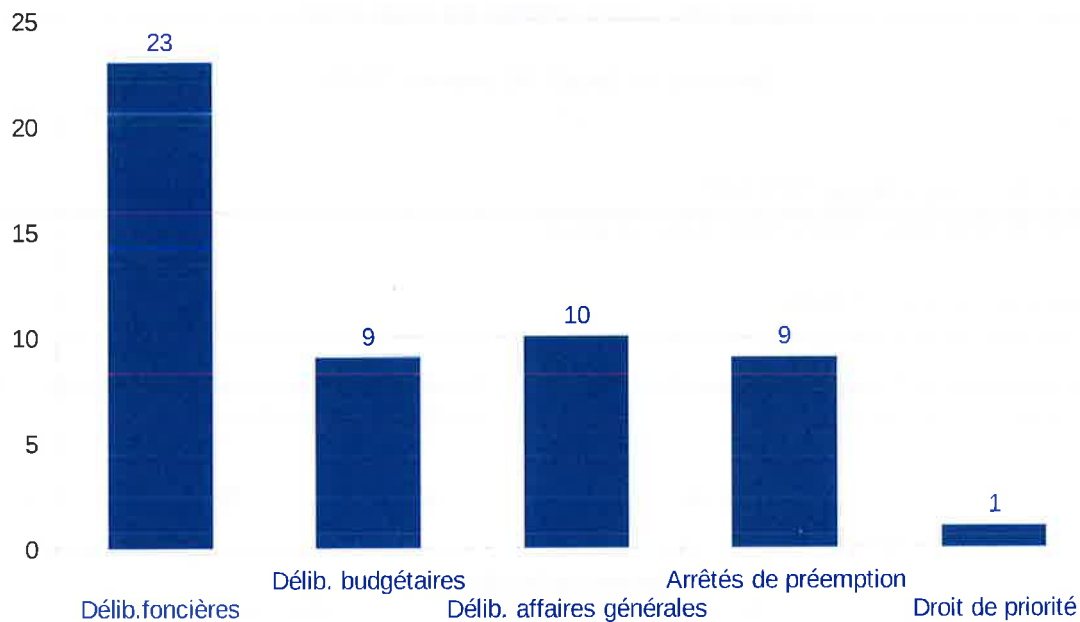
– soit pour décider d'intervenir sur un secteur spécifique, la maîtrise foncière intervenant ensuite en fonction des opportunités se présentant.

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 2024, le Conseil d'Administration s'est réuni à cinq reprises : 28 mars, 27 juin, 26 septembre, 28 novembre et 19 décembre.

L'EPFL a été saisi par les Collectivités suivantes, pour un ou plusieurs dossiers, d'acquisitions ou de cessions : Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Dijon, Dijon métropole, Hauteville-lès-Dijon, Plombières-lès-Dijon, Quetigny et Saint-Apollinaire.

La répartition des décisions est la suivante :

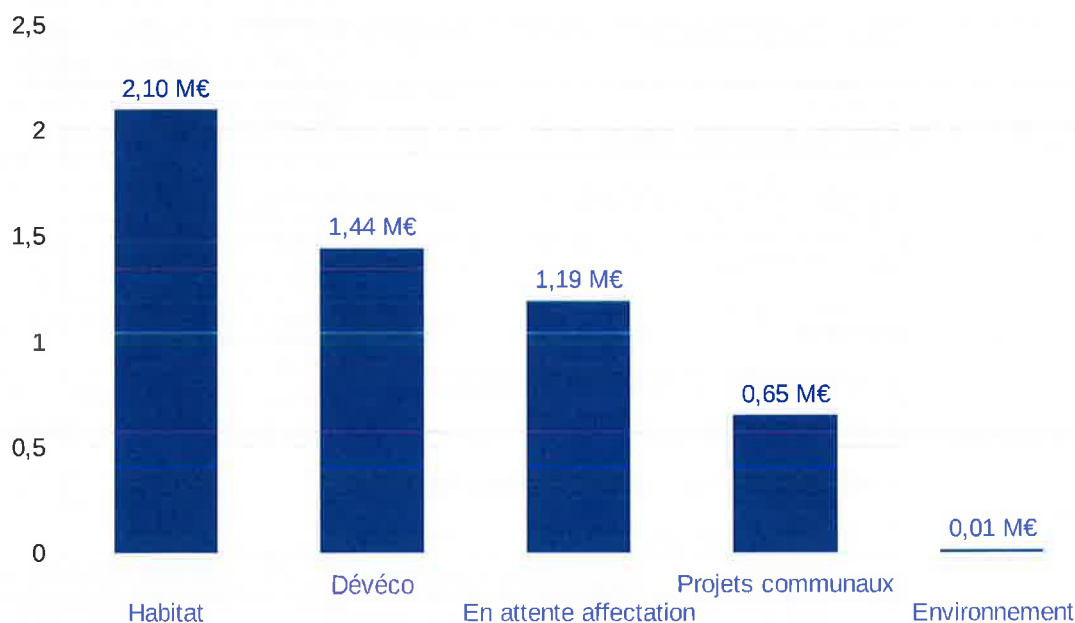


ACQUISITIONS

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
Habitat, logement social et recomposition urbaine	Dijon – 3 rue Jean Poncelet		
	♦ 1 bâtiment à usage d'entrepôt	361 000,00 €	Réalisation par Grand Dijon Habitat d'une opération de construction de l'ordre de 20 logements collectifs à loyer modéré Préemption
	Dijon – 31 rue Amiral Pierre		
	♦ 1 bâtiment à usage d'atelier	155 000,00 €	Réalisation par Grand Dijon Habitat d'une opération de construction de logements locatifs à loyer modéré (5 logements collectifs et 2 individuels) Préemption
	Dijon – 6 boulevard Thiers		
	♦ 1 ensemble immobilier à usage d'habitation	680 000,00 €	Au profit d'Orvitis pour une opération d'habitat locatif à loyer modéré de 5 logements, en acquisition-amélioration Préemption
	Dijon – 50 avenue du Mont Blanc		
♦ 1 terrain à bâtir sur lequel se trouve une petite construction en ruine d'une superficie de 1 042 m ²	120 000,00 €	Opération d'aménagement d'ensemble et de requalification urbaine et paysagère de l'entrée de ville Poursuite de la maîtrise foncière Préemption	
Dijon – 15 rue Thurot			
♦ 1 ensemble immobilier à usage d'habitation	570 000,00 €	Au profit de Grand Dijon Habitat pour une opération d'habitat locatif à loyer modéré de l'ordre de 8 logements, en acquisition-amélioration Préemption	
Plombières-lès-Dijon - « Au Devant de la Glaire »			
♦ 2 parcelles de terrain d'une superficie totale de 4 680 m ²	215 000,00 €	Site de projet n°2 du PLUi-HD Projet de construction d'une résidence « Ages et vie » Droit de priorité	
Développement économique	Chevigny-Saint-Sauveur – Lieudit « La Fontaine aux Porcs »		
	♦ terrain non bâti à usage agricole d'une superficie de 17 ha 02 a 50 ca	1 448 163,52 €	Site de projet n°10 du PLUi-HD - « Extension Excellence 2000 » Aménagement d'ensemble Préemption – Prix inférieur à la DIA
Projets communaux	Dijon – 15 quai Gauthey		
	♦ 1 ensemble immobilier comprenant 4 appartements et 1 petite maison	206 000,00 €	Servitude d'alignement du quai Gauthey Amiable
	Dijon – 8 route d'Ahuy		
	♦ 1 propriété bâtie	450 000,00 €	ER n°7 du PLUi-HD destiné à la valorisation paysagère du Suzon Poursuite de la réserve foncière Préemption
Quetigny – 19 boulevard Olivier de Serres			
♦ 3 emprises de terrains d'une superficie totale de 363 m ²	Echange sans soulte	Site destiné à l'implantation du Campus VATEL Réajustement foncier des limites des deux propriétés	
Acquisition en attente d'affectation	Chenôve – 116 avenue Roland Carraz		
	♦ 1 propriété bâtie	190 800,00 €	Orientation d'Aménagement et de Programmation « Grands Vergers du Sud » Poursuite de la réserve foncière Amiable
	Chenôve – 75 avenue Roland Carraz		
	♦ 1 propriété bâtie	422 000,00 €	Orientation d'Aménagement et de Programmation « Grands Vergers du Sud » Poursuite de la réserve foncière Amiable
	Chenôve – 6 rue Gay Lussac		
	♦ 1 ensemble immobilier à usage commercial et professionnel	420 000,00 €	Orientation d'Aménagement et de Programmation « Grands Vergers du Sud » Poursuite de la réserve foncière Préemption
Chenôve – 15/17 avenue Roland Carraz et 7 rue Anatole France			
♦ 1 local professionnel à usage d'archives	160 000,00 €	Orientation d'Aménagement et de Programmation « Grands Vergers du Sud » Poursuite de la réserve foncière Préemption	
Environnement et espaces verts	Chenôve – Secteur Europa – AP n°25		
	♦ 1 parcelle de terrain d'une superficie de 1 424 m ²	12 272,00 €	Site de projet n°15 du PLUi-HD Poursuite de la maîtrise foncière Amiable

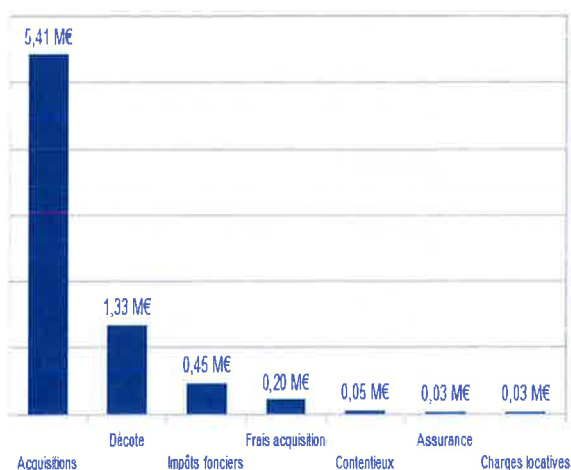
Pour l'année 2024, le montant total des acquisitions s'élève ainsi à la somme totale de **5 410 235,52 €**. Ce montant se répartit de la manière suivante entre les différents volets thématiques. Conformément aux orientations stratégiques du règlement d'intervention, la priorisation du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine » demeure effective pour l'année 2024, comme lors des précédents exercices.



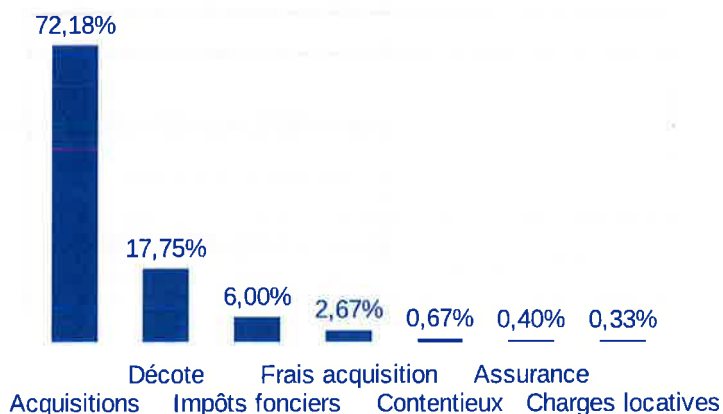
DEPENSES

Les dépenses relatives à l'exercice 2024 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 %

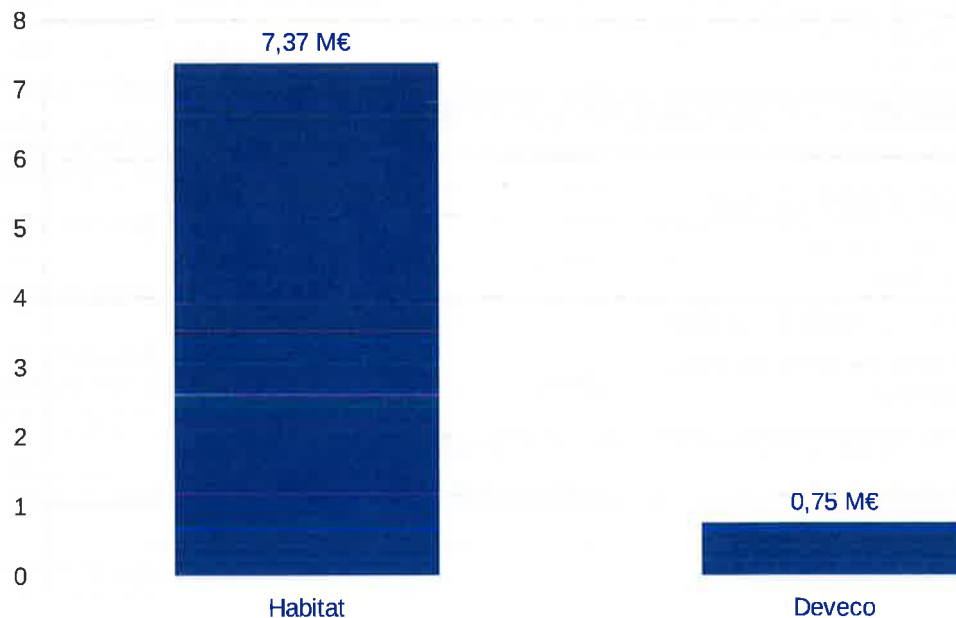


CESSIONS

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	Dijon – 64/64 B rue du 26ème Dragons			
	♦ 1 ensemble immobilier à usage d'habitation	Habellis	650 308,00 €	Réalisation de 6 logements à loyer modéré en acquisition-amélioration
	Dijon – 45/47 rue de Beauregard et 85 rue de Mirande			
	♦ 1 propriété bâtie	Habellis	255 549,00 €	Opération de construction de 6 maisons en bande
	Dijon – 6 boulevard Thiers			
	♦ 1 ensemble immobilier à usage d'habitation	Orvitis	445 964,00 €	Réalisation de 5 logements à loyer modéré en acquisition-amélioration
	Dijon – 36 avenue Victor Hugo			
	♦ 1 ensemble immobilier à usage d'habitation	Orvitis	283 348,00 €	Réalisation de 7 logements à loyer modéré en acquisition-amélioration
	Dijon – 51 rue de la Corvée et 2 boulevard Eugène Fyot			
	♦ 2 propriétés bâties	Ville de Dijon	518 579,00 €	A vocation d'habitat individuel
	Dijon – 12 et 18 rue Sully			
	♦ 1 parcelle de terrain d'une superficie de 441 m ² et 1 propriété bâtie	Dijon métropole	855 657,00 €	Bien compris dans le projet d'implantation Campus « Vatel Academy » pour la construction d'une résidence d'hébergement de 137 unités et d'un restaurant d'application
	Dijon – 21 boulevard Alexandre 1er de Yougoslavie			
	♦ 1 ensemble immobilier comprenant 2 locaux commerciaux et 7 logements	Grand Dijon Habitat	329 570,00 €	Réalisation de 6 logements à loyer modéré en acquisition-amélioration
Dijon – 14 rue de la Raffinerie				
♦ 1 ensemble immobilier comprenant 1 local commercial et 12 logements	Habellis	510 147,00 €	Réalisation de 12 logements à loyer modéré en acquisition-amélioration	
Hauteville-lès-Dijon – 5 rue des Riottes				
♦ 1 propriété bâtie	Commune de Hauteville-lès-Dijon	208 641,00 €	Habitat individuel	
Saint-Apollinaire – En Courbes Royes				
♦ parcelles de terrains d'une superficie totale de 4 ha 67 a 02 ca	SNC « Foncier Conseil »	3 318 195,00 €	Site de projet n°2 du PLUi-HD relatif à une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat	
Développement économique	Dijon – Parc d'activités « Novarea »			
	♦ 1 terrain à bâtir d'une superficie de 1 900 m ² et 12 emplacements de stationnement	Dijon Métropole	750 000,00 €	Parc d'activités « Novarea »
Dijon – rues Sully, Recteur Marcel Bouchard et en Vieille Fourche				
♦ 1 parcelle de terrain d'une superficie de 2 500 m ²	SCCV « Campus Dijon »		Réalisation d'une résidence gérée pour étudiants Actualisation du portage foncier par l'EPFL	
Projets communaux	Quetigny – 19 boulevard Olivier de Serres			
	♦ 1 emprise de terrain d'une superficie de 86 m ²	Région Bourgogne Franche-Comté	Echange sans soulte	Site destiné à l'implantation du Campus VATEL Réajustement foncier des limites des deux propriétés

Le montant total des cessions s'élève à **8 125 958 €** 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'accession 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 2024, six opérations ont pu bénéficier d'une décote appliquée lors des cessions :

- Au profit de Grand Dijon Habitat :
 - 21 boulevard Alexandre 1^{er} de Yougoslavie à Dijon, pour un montant de 177 461 €,
- Au profit d'Habellis :
 - 64/64 B rue du 26ème Dragons à Dijon, pour un montant de 350 166 €,
 - 45/47 rue de Beauregard et 85 rue de Mirande à Dijon, pour un montant de 137 603 €,
 - 14 rue de la Raffinerie à Dijon, pour un montant de 274 696 €,
- Au profit d'Orvitis :
 - 6 boulevard Thiers à Dijon, pour un montant de 240 134 €
 - 36 avenue Victor Hugo à Dijon, pour un montant de 152 572 €

Le montant total des décotes consenties s'élève à **1 332 632 €**.

TAXE SPECIALE D'ÉQUIPEMENT

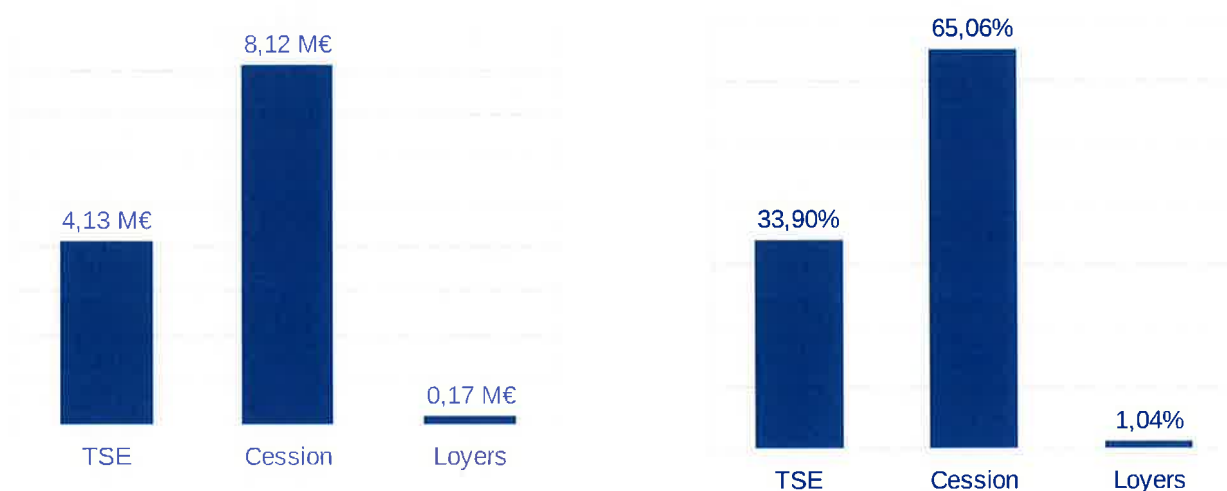
Il est rappelé que l'EPFL perçoit la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) depuis le 1er janvier 2005. Cette taxe est essentielle à la capacité d'action de l'EPFL et à la conduite de la maîtrise foncière. Elle permet de répondre aux attentes des Collectivités membres et de les accompagner au mieux dans leurs 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 2024, le Conseil d'Administration a maintenu le principe de stabilité fiscale et a ainsi retenu un produit global identique à celui de l'exercice 2023, 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 2024, les recettes de l'EPFL ont été composées de la TSE, des cessions et des loyers perçus, selon la répartition suivante :



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

- **prend acte** du bilan d'activités de l'année 2024.

Signature numérique le 31/01/2025
de Céline TONOT
Secrétaire de séance

Signature numérique le 31/01/2025
de Rémi DETANG
Président de l'EPFL

