



PROCÈS-VERBAL
du Conseil d'Administration de l'EPFL
en date du 19 décembre 2024

A Dijon, le 30 janvier 2025

Le Président,

A blue ink signature consisting of a horizontal line with a vertical line crossing it, and a small loop at the top of the vertical line.

Rémi Detang

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 12 décembre 2024 pour le 19 décembre 2024 à 17 h 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 17 h sous la Présidence de Monsieur Rémi DETANG, Président

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

Président : Monsieur Rémi DETANG

Secrétaire de séance : Madame Céline TONOT

Membres Présents :

M. Philippe BELLEVILLE	M. Rémi DETANG	Mme Danielle JUBAN
M. Nicolas BOURNY	M. Thierry FALCONNET	Mme Céline TONOT
M. Patrick CHAPUIS	M. Antoine HOAREAU	

Membres Absents :

M. Jean-François DODET
M. Jean-Claude GIRARD (pouvoir à Mme
Céline TONOT)
M. Dominique GRIMPRET
Mme Dominique MARTIN-GENDRE
Mme Lydie PFANDER-MENY
M. François REBSAMEN (pouvoir à M.
Rémi DETANG)
M. Guillaume RUET

ORDRE DU JOUR

PRÉAMBULE

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 novembre 2024

AFFAIRES GÉNÉRALES

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

AFFAIRES FONCIÈRES

3. Dijon – 21 boulevard Alexandre 1^{er} de Yougoslavie – Cession
4. Dijon – 14 rue de la Raffinerie – Cession

FINANCES

5. Décision budgétaire modificative n°2 – Exercice 2024
6. Taxe spéciale d'équipement – Fixation du produit pour l'année 2025
7. Budget primitif 2025

Délibération n°DEL_EPFL_001

OBJET : PRÉAMBULE

Approbation du procès-verbal de la séance du 28 novembre 2024

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 28 novembre 2024.

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 : 10

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 2 PROCURATIONS

Délibération n°DEL_EPFL_002

OBJET : AFFAIRES GENERALES

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

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 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 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 : 10

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**

- Immeuble à usage d'habitation situé 15 rue Thurot à Dijon - Arrêté du 04/12/2024 - pour un montant de 570 000 € - conforme à l'évaluation des Domaines

Délibération n°DEL_EPFL_003

OBJET : AFFAIRES FONCIÈRES

Dijon – 21 boulevard Alexandre 1^{er} de Yougoslavie – Cession

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 de l'immeuble situé 21 boulevard Alexandre 1^{er} de Yougoslavie à Dijon par arrêté de préemption en date du 26 octobre 2023, au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine ». L'acquisition de ce bien, composé de 7 logements, dont 1 cédé occupé et de 2 locaux commerciaux, dont 1 cédé occupé, est intervenue par acte notarié du 22 avril 2024.

Cet immeuble permet la réalisation, par Grand Dijon Habitat, de 6 logements locatifs à loyer modéré relevant des financements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et Prêt Locatif Social (PLS), dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration.

Afin de permettre sa mise en œuvre, il convient de procéder 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 des produits de 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 gestion locative, que les loyers correspondant aux baux locatifs en cours seront perçus par Grand Dijon Habitat à compter du 1^{er} février 2025. Le dépôt de garantie relatif au logement sera attribué à Grand Dijon Habitat lors de 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 329 570 €, ci-après décomposé, après application de la décote foncière consentie au taux maximum :

Prix acquisition	Frais d'acte	Loyers à déduire	Total arrondi	Frais de portage	Impôts	Décote foncière plafonnée
500 000 €	7 000,57 €	8 577 €	498 424 €	3 304,62 €	5 302,00 €	177 461 €

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 situé 21 boulevard Alexandre 1^{er} de Yougoslavie à Dijon, cadastré section HM n°290, 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 329 570 €, conformément aux dispositions du règlement d'intervention et du dispositif de décote foncière ;
- **de dire** que le dépôt de garantie du logement cédé occupé sera restitué 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^{er} février 2025 ;
- **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 : 10

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 2 PROCURATIONS

Délibération n°DEL_EPFL_004

OBJET : AFFAIRES FONCIÈRES

Dijon – 14 rue de la Raffinerie – Cession

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 de l'immeuble situé 14 rue de la Raffinerie à Dijon par arrêté de préemption en date du 17 juillet 2023, au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine ». L'acquisition de ce bien, composé de 12 logements, dont 4 occupés et d'un local commercial occupé, est intervenue par acte notarié du 25 septembre 2023.

Cet immeuble permet la réalisation, par HABELLIS, de logements locatifs à loyer modéré, dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration.

Afin de permettre sa mise en œuvre, il convient de procéder à présent à la cession de ce bien au profit d'HABELLIS.

En application des dispositions du règlement d'intervention, la rétrocession interviendra moyennant un montant correspondant au prix d'acquisition majoré des frais notariés, diminué des produits de gestion locative et augmenté des dépenses de 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 gestion locative, que les loyers correspondant aux différents baux locatifs en cours seront perçus par HABELLIS à compter du 1^{er} mars 2025. Les dépôts de garantie seront attribués à HABELLIS lors de 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 510 147 €, ci-après décomposé, après application de la décote foncière consentie au taux maximum :

Prix acquisition	Frais d'acte	Loyers à déduire	Dépenses locatives à ajouter	Total arrondi	Frais de portage	Impôts	Décote foncière plafonnée
815 000 €	9 535,19 €	64 431,46 €	2 443,66 €	762 547 €	9 610,18 €	12 685,71 €	274 696 €

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

- **de céder** à HABELLIS l'immeuble situé 14 rue de la Raffinerie à Dijon, cadastré section BW n°483 de 986 m², n°484 de 314 m², n°485 de 209 m², n° 486 de 70 m², n°487 de 60 m², 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 510 147 €, conformément aux dispositions du règlement d'intervention et du dispositif de décote foncière ;
- **de dire** que les dépôts de garantie des logements et du local commercial cédés occupés seront restitués à HABELLIS après signature de l'acte de vente et que les loyers seront perçus par HABELLIS à compter du 1^{er} mars 2025 ;
- **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 : 10

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 2 PROCURATIONS

OBJET : FINANCES

Décision budgétaire modificative n°2 – Exercice 2024

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que, par délibération du 21 décembre 2023, le Conseil d'Administration a approuvé le budget primitif de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or pour l'exercice 2024.

Par délibération du 27 juin 2024, le Conseil d'Administration a ensuite adopté le budget supplémentaire de ce même exercice 2024 (décision budgétaire modificative n°1), permettant notamment la reprise, dans le budget 2024, des résultats de l'exercice 2023, au vu du compte administratif 2023 et de la délibération d'affectation des résultats 2023.

Il convient désormais, dans le cadre de la présente décision modificative n°2, de procéder à d'ultimes ajustements budgétaires de fin d'année.

1- Actualisation des produits prévisionnels de cessions de l'exercice
(section d'exploitation – recettes réelles – compte 701)

Pour mémoire, le budget primitif 2024 avait été construit en intégrant une hypothèse de produits de cession de 3 080 000 €.

Au vu des différentes cessions intervenues depuis le début de l'année et restant à intervenir d'ici à la clôture de l'exercice, ce montant peut être relevé à hauteur de **6 192 431 €** (soit + **3 112 431 €** par rapport aux crédits prévus au BP 2024). Ce montant de 6 192 430 € intègre les produits des cessions suivantes :

- cession d'un terrain cadastré section BX n°532 situé au sein du parc d'activités Novarea et de douze places de stationnement aérien (750 000 € HT) ;
- cession à la SCCV « Campus Dijon » d'un terrain situé rues Recteur Marcel Bouchard et En Vieille Fourche à Dijon (750 000 € HT) ;
- cession à la SNC « Foncier Conseil » de terrains situés dans le secteur En Courbes Royes à Saint-Apollinaire (3 318 195 € HT, avec différé partiel de paiement de la somme pris en compte par ailleurs dans la présente décision modificative - cf. infra) ;
- cession à Dijon Métropole du site situé 12 à 18 rue Sully à Dijon (855 657 € HT) ;
- cession à la Ville de Dijon des biens situés 51 rue de la Corvée / 2 boulevard Eugène Fyot à Dijon (518 579 € HT).

2- Différé de paiement accordé à la SNC « Foncier Conseil »
(section d'investissement – dépenses réelles – compte 2764)

Dans le cadre de la cession susvisée à la SNC « Foncier Conseil » de terrains situés dans le secteur En Courbes Royes à Saint-Apollinaire (3 318 195 € HT), un différé de paiement partiel a été accordé à l'acquéreur à hauteur de 2 330 002 € (payables au 30 octobre 2025), frais de portage inclus.

En conséquence, il est proposé d'inscrire la somme de 2 330 002 € au chapitre 27 – compte 2764, permettant ainsi de matérialiser budgétairement - et comptablement - ce différé de paiement accordé.

3- Remboursement anticipé partiel du prêt souscrit auprès du Crédit Municipal de Dijon

(section d'investissement – dépenses réelles – compte 1641)

Pour mémoire, par délibération du conseil d'administration du 30 juin 2022, l'EPFL avait décidé de souscrire un emprunt court terme auprès de la Caisse de Crédit Municipal de Dijon, d'un montant maximal de 3 000 000 €. Cet emprunt a été mobilisé en totalité le 28 février 2023.

Il est rappelé que le capital du prêt susvisé devra avoir été intégralement remboursé au plus tard le 28 février 2025, et qu'aucun remboursement anticipé partiel n'est intervenu jusqu'à présent.

Compte-tenu de la situation budgétaire et de trésorerie de l'EPFL, il apparaît possible de rembourser par anticipation la somme de 1 500 000 € dès la fin de l'exercice 2024.

Les crédits nécessaires à la réalisation de cette opération sont donc inscrits dans le cadre de la présente décision modificative.

4- Ecritures d'ordre liées aux cessions

Les crédits d'ordre liés aux cessions (dépense d'ordre en section d'exploitation [chapitre 042 – compte 6031] et recette d'ordre en contrepartie [chapitre 040-compte 312] en section d'investissement) sont relevés de + **4 112 431 €**, afin de tenir compte, à la fois :

- du rehaussement des produits de cessions de + 3 112 431 € en 2024 (cf. supra) ;
- de la régularisation, en 2024, d'écritures d'ordre afférentes à des cessions réalisées en 2023 en fin d'exercice (rajout d'une « enveloppe » approximative de + 1 M€).

5- Equilibre de la décision modificative

L'équilibre de la présente décision modificative est assuré :

- d'une part, par une diminution des crédits afférents aux acquisitions foncières de - 717 571 € (*chapitre 011, compte 6012 - portage*) ;
- d'autre part, en mouvements d'ordre, par une diminution de - 282 429 € du virement de la section d'exploitation à la section d'investissement.

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

Monsieur Chapuis : je souligne l'importance, pour l'EPFL, de cette décision modificative, compte tenu du montant des recettes.

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré

DÉCIDE

- **d'approuver** la seconde décision budgétaire modificative de l'exercice 2024, ainsi que la maquette budgétaire correspondante, annexée à la délibération ;
- **d'autoriser** Madame la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

SCRUTIN POUR : 10
CONTRE : -
DONT 2 PROCURATIONS

ABSTENTION : -
NE SE PRONONCE PAS : -

OBJET : FINANCES

Taxe spéciale d'équipement – Fixation du produit pour l'année 2025

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 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 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)¹, le produit de la taxe spéciale d'équipement est désormais réparti, depuis le 1^{er} 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

¹ Entre 2021 et 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales (THRP) résiduelle, à laquelle devraient être 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 entre 2022 et 2024.

Malgré la situation dégradée des finances publiques, le projet de loi de finances (PLF) 2025, dans sa version initiale présentée en octobre 2024 par le Gouvernement en place à cette date, ne prévoyait aucune baisse de ces dotations de compensation en 2025.

2- Rappel du produit de TSE voté en 2024

Par délibération du 21 décembre 2023, le Conseil d'administration avait décidé de fixer le produit cumulé de la TSE et des dotations budgétaires de l'Etat à hauteur de **4 125 000 € pour l'année 2024**.

Par ailleurs, toujours en 2024, 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 €), hors rôles complémentaires et supplémentaires.

3- Fixation du produit de TSE pour l'année 2025

Pour l'année 2025, 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 2024, 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 2025 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 2024, etc.), le montant des dotations budgétaires différerait finalement de 1 115 432 € en 2025, 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 de 262 311 habitants (données INSEE pour l'année 2024), le produit global de 4,125 M€ défini pour l'année 2025 correspond à un ratio de 15,73 € 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 : 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 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 2025 ;
- **de demander**, en conséquence, aux services fiscaux de l'Etat, de déduire de cette somme les montants exacts des dotations susvisées pour l'exercice 2025, 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 2024 (soit un montant de 1 115 432 €), le produit strict de taxe spéciale d'équipement à répartir entre les contribuables en 2025 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 2025 ;
- **d'autoriser** Madame la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

SCRUTIN POUR : 10

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 2 PROCURATIONS

Délibération n°DEL_EPFL_007

OBJET : FINANCES Budget primitif 2025

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Le projet de budget primitif 2025 (BP 2025) de l'Établissement, détaillé ci-dessous, est soumis à l'approbation du Conseil d'Administration.

Le projet de budget primitif 2025 est équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de :

- 14 165 926 € en section d'exploitation (opérations réelles et opérations d'ordre confondues) ;
- 9 250 000 € 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 2018	BP 2019	BP 2020	BP 2021	BP 2022	BP 2023	BP 2024	BP 2025
Exploitation	5 385 200 €	5 333 800 €	7 161 000 €	5 258 100 €	6 513 500 €	8 347 360 €	8 407 870 €	7 288 120 €
Investissement	5 001 000 €	2 548 500 €	10 000 €	5 000 €	10 000 €	1 704 201 €	10 000 €	2 110 000 €
TOTAL	10 386 200 €	7 882 300 €	7 171 000 €	5 263 100 €	6 523 500 €	10 451 561 €	8 417 870 €	9 398 120 €

1- Section d'exploitation (de fonctionnement)

1.1. Dépenses d'exploitation (14,166 M€, dont **7,288 M€** de dépenses réelles)

1.1.1. Les dépenses courantes d'acquisitions foncières sont prévues à hauteur de **6 400 000 €** (stables par rapport au BP 2024 en intégrant les **600 000 €** désormais inscrits en section d'investissement pour permettre de faire face à d'éventuelles consignations, en particulier en cas d'ouverture de contentieux² – cf. *infra*), auxquels s'ajoutent **200 K€** de frais notariés³ (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
3 000 000 €	1 500 000 €	200 000 €	200 000 €	1 500 000 €

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.

² Dans le cadre de nouvelles préemptions, pour lesquelles le montant serait inférieur au prix de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), avec saisine du Juge de l'Expropriation.

³ 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).

1.1.2. En tenant compte des taxes foncières⁴, estimées à hauteur de 500 K€⁵ et des autres dépenses de fonctionnement courant (parmi lesquelles figurent notamment la cotisation annuelle à l'Association des Établissements Publics Fonciers Locaux, les primes 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 **7,257 M€** (après 7,777 M€ au BP 2024, 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. Les charges de personnel (chapitre 012) sont fixées à hauteur de **8,2 K€⁶**, et correspondent à la rémunération accessoire de la Directrice de l'établissement, reconduite à l'identique.

1.1.4. Les autres charges de gestion courante sont prévues à hauteur de **2,52 K€**, et correspondent quasi-exclusivement (pour 2,5 K€) aux éventuels frais de mission, de déplacement ou de formation des élus (chapitre 65).

1.1.5. Au stade de l'élaboration du budget primitif, les charges financières (chapitre 66) sont prévues à hauteur de **20 K€**, dont :

- 7,5 K€, correspondant aux intérêts dus par l'EPFL en 2025 dans le cadre du prêt de 3 M€ conclu en 2022 avec la Caisse de Crédit Municipal de Dijon, intégralement mobilisé/consolidé en 2023, et en prenant en compte pour le calcul le remboursement anticipé partiel de 1,5 M€ au plus tard le 1^{er} janvier 2025 ;
- 12,5 K€ de crédits « provisionnels », dans l'hypothèse où la souscription d'une ligne de trésorerie s'avérerait nécessaire en cours d'année 2025, en fonction du volume d'activité (d'acquisitions) de l'Établissement.

Ces crédits pourront être réajustés, si nécessaire, en cours d'exercice.

1.1.6. Enfin, outre les dépenses réelles détaillées précédemment, la section d'exploitation intègre également des dépenses d'ordre à hauteur de 6 877 806 €, dont :

- le virement de la section d'exploitation à la section d'investissement (4 113 996 €) ;
- les écritures d'ordre relatives aux sorties de stock / cessions prévisionnelles (2 743 810 €)
(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 (20 000 €) avec, en contrepartie, une recette d'ordre du même montant également inscrite en section d'exploitation.

1.2. Recettes d'exploitation (14,166 M€, dont **7,006 M€** de recettes réelles)

Les recettes réelles d'exploitation inscrites au BP 2025 (**7,006 M€**, après 7,376 M€ au BP 2024 et 10,041 M€ au BP 2023), proviennent :

- des produits estimatifs de rétrocessions de biens en portage par l'EPFL, à hauteur de près de **2,744 M€** cumulés (après 3,08 M€ au BP 2024), avec, dans le détail :
 - la cession du bien situé 5 rue des Riottes à Hauteville-lès-Dijon (208 641 €) ;
 - la cession du bien situé 45/47 rue de Beauregard / 85 rue de Mirande pour un montant de 255 549 €
 - la cession du bien situé 64/64 b rue du 26ème Dragons à Dijon (650 308 €) ;
 - la cession du bien situé 6 boulevard Thiers à Dijon (445 964 €) ;
 - la cession du bien situé 36 avenue Victor Hugo à Dijon (283 348 €) ;

⁴ 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.).

⁵ Après 450 K€ au BP 2024 et 405,2 K€ effectivement payés en 2024 (montant encore provisoire à la date de rédaction du présent rapport).

⁶ Auxquels s'ajoutent 10 € inscrits au compte 658 pour le prélèvement à la source.

- la cession du bien situé 21 boulevard Alexandre 1^{er} de Yougoslavie à Dijon (329 570 €) ;
- la cession du bien situé 14 rue de la Raffinerie à Dijon (510 147 €).
- 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 **4 125 000 €**, constant par rapport au produit voté en 2024, 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 2024 (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 **122 116 €** (après 171 521 € au BP 2024) ;
- des intérêts prévisionnels des comptes à terme (placements) ouverts par l'EPFL auprès de l'Etat : montant estimatif de **15 000 €** (qui, dans les faits, dépendra du moment où lesdits comptes à terme devront être effectivement clôturés en 2025, en fonction des besoins de trésorerie de l'Établissement en cours d'année).

Enfin, les recettes d'ordre d'exploitation comprennent le coût annuel prévisionnel des nouveaux terrains stockés (acquis) pour 7 140 000 € (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 (20 000 €) 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 (9,25 M€, dont **2,11 M€** de dépenses réelles)

Les dépenses réelles d'investissement (**2,11 M€**) intègrent, à la fois :

- les crédits nécessaires au remboursement, au plus tard à son échéance du 28 février 2025, de l'intégralité du capital restant dû de l'emprunt de souscrit en 2022 auprès de la Caisse de Crédit Municipal de Dijon (soit **1,5 M€**, après un premier remboursement partiel du même montant effectué en fin d'exercice 2024) ;
- un crédit « provisionnel » de **600 000 €** inscrit à titre « prudentiel » en vue de permettre à l'Établissement de constituer, en cas d'urgence / de contentieux, toute consignation qui s'avérerait nécessaire (en particulier dans l'hypothèse de futures préemptions, pour lesquelles le montant serait inférieur au prix de la déclaration d'intention d'aliéner, avec saisine du Juge de l'Expropriation) ;
- le crédit provisionnel annuel de **10 000 €** 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'Établissement.

Enfin, les dépenses d'investissement intègrent également le coût annuel prévisionnel des nouveaux terrains stockés (acquis) pour 7 140 000 € (opération d'ordre, contrepartie de la recette d'ordre du même montant inscrite en section d'exploitation).

2.2. Recettes d'investissement (9,25 M€, dont 2,392 M€ de recettes réelles)

Les recettes prévisionnelles réelles de la section d'investissement du BP 2025, d'un montant total d'environ 2,392 M€ intègrent notamment :

- le montant restant à percevoir en 2025 auprès de la société à la SNC « Foncier Conseil » au titre de la cession de terrains situés dans le secteur En Courbes Royes à Saint-Apollinaire (suite à l'échéancier de paiement accordé à cette dernière par délibération du conseil d'administration du 28 novembre 2024), soit 2 330 002 € (chapitre 27 – compte 2764) ;
- le crédit « provisionnel » annuel de 10 000 € d'encaissement de cautions éventuelles (chapitre 16 - compte 165),
- l'emprunt, nécessaire à l'équilibre du budget primitif (chapitre 16 – compte 1641, d'un montant de 52 192 €). Sa souscription effective en cours d'exercice demeure toutefois très 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 2025 (BS 2025), la reprise du résultat 2024 dans le cadre de ce dernier pourrait permettre « d'effacer » intégralement ce besoin d'emprunt d'équilibre inscrit au BP 2025.

Enfin, les recettes d'ordre s'élèvent à 6 857 806 €, dont 4 113 996 € correspondant au virement de la section d'exploitation à la section d'investissement et 2 743 810 € 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 : Ce budget primitif a bien sûr été présenté en détail lors du débat d'orientation budgétaire. 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

- **d'adopter**, par chapitre, le budget primitif pour l'année 2025 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 2025, 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 : 10

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 8 PROCURATIONS