

DÉLIBÉRATION

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

Séance du jeudi 26 juin 2025

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

Convocation envoyée le 19/06/2025

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
M. Guillaume RUET
Mme Céline TONOT

Membres Absents :

M. Jean-Claude GIRARD
M. François REBSAMEN (pouvoir à M. Rémi Détang)
Mme Lydie PFANDER-MENY

OBJET : **AFFAIRES GENERALES**

**Activité d'organisme de foncier solidaire – Modification des statuts de l'établissement
– Approbation du dossier de demande d'agrément**

Le Bail Réel Solidaire (BRS), introduit en France par la loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 et précisé dans l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 et le décret n°2017-1038 du 10 mai 2017, est une innovation fondée sur une dissociation entre le

bâti et le foncier, permettant de faciliter la production d'une nouvelle offre de logements abordables en accession. Le prix de vente des logements en BRS n'inclut en effet que le prix du bâti (plus précisément les droits réels immobiliers) et le ménage accédant est «locataire du foncier» (il paie une redevance foncière) auprès d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), propriétaire du foncier et garant de la pérennité des baux dans la très longue durée. Ce type d'organisme a été créé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 et précisé par le décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016. De plus, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution au Logement, à l'Aménagement et au Numérique (dite loi ELAN) prévoit que les logements en BRS sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi SRU).

L'intérêt de ce nouveau modèle de production de logements est multiple :

- d'une part, il permet de renouveler le modèle économique de la production de logements en accession abordable par une minoration significative du coût du logement grâce au portage de la charge foncière sur la très longue durée par l'OFS
- d'autre part, il garantit la constitution d'une offre de logements durablement abordable puisque le prix du logement est encadré à chaque revente selon des conditions fixées à l'acquisition des droits réels dans le bail liant le ménage à l'OFS.

Ce dispositif est applicable dans une diversité de situations puisqu'il permet en particulier :

- de produire des logements neufs abordables sur les communes connaissant un marché immobilier relativement tendu
- de mener des opérations de remobilisation de logements anciens potentiellement dégradés dans les centres-bourgs ou sur des territoires détendus

Il connaît un fort développement en France, avec 3 709 logements livrés à fin 2024 et plus de 20 000 en projets, plus particulièrement dans les territoires les plus tendus (en zones A/Abis et B1 essentiellement) (source : Observatoire de Foncier Solidaire France – Mars 2025).

Pour répondre aux enjeux de l'accession abordable sur son territoire, Dijon Métropole a souhaité étudier l'intérêt de mobiliser le nouvel outil que constitue le BRS.

A l'issue des études conduites, il s'avère que le BRS présente un réel intérêt pour le territoire métropolitain, en présentant un avantage concurrentiel par rapport au marché libre d'accession à la propriété, mais également par rapport à l'accession aidée à la propriété relevant du dispositif de Prêt Social Location Accession (PSLA). Le BRS permet en effet d'élargir sensiblement le spectre des ménages pouvant bénéficier d'une accession abordable à la propriété.

Il convient de préciser que le BRS s'inscrit pleinement dans les objectifs de mixité de l'habitat fixés par le PLUI-HD et a vocation à devenir le mode principal de production d'habitat en accession abordable.

Compte tenu de son périmètre d'intervention, de ses modalités de fonctionnement et de sa situation financière solide, il semble pertinent que l'établissement sollicite un agrément en tant qu'OFS.

Il est souligné que le portage de l'activité d'OFS par l'EPFL intervient en cohérence avec la priorisation du volet « Habitat, logement social et recomposition urbaine » et en totale complémentarité avec les actions déjà conduites en faveur de l'habitat aidé.

Il est également souligné que le modèle économique d'un OFS, couplé aux capacités financières significatives et pérennes de l'EPFL, permettent de préserver la capacité d'action en faveur des différents volets thématiques d'intervention, tout en offrant la possibilité de déployer rapidement et significativement le dispositif de production de BRS.

En considération de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de solliciter une demande d'agrément en tant qu'OFS.

A cette fin, les statuts de l'EPFL doivent être préalablement complétés, afin d'y intégrer l'activité d'organisme de foncier solidaire. Il est ainsi proposé d'adopter les nouveaux statuts, tels qu'annexés à la présente délibération.

Il convient également de constituer un dossier de demande complet. Ce dossier sera ensuite instruit par les services de l'Etat dans le cadre d'une demande d'agrément. Il doit contenir un certain nombre d'éléments, tels que mentionnés par l'article R. 329-7 du Code de l'urbanisme, à savoir :

« A l'appui de sa demande d'agrément, l'organisme fournit les pièces et renseignements suivants :

1° Ses statuts ou ses documents constitutifs en tenant lieu ;

2° La composition de son organe de décision et la description de l'activité professionnelle de chacune des personnes physiques membres de cet organe ;

3° L'organigramme de l'organisme, la description de la qualification des personnels salariés et de la part des activités confiées à des bénévoles ;

4° Le commissaire aux comptes désigné par l'organisme ;

5° Le budget de l'année en cours, les comptes financiers des deux exercices clos, sauf si l'organisme a été créé plus récemment et le budget prévisionnel au regard des perspectives de développement à cinq ans de l'exercice à venir ;

6° Le programme des actions envisagées par l'organisme. Ce programme justifie du besoin de logement en accession sociale à la propriété sur le territoire concerné par l'agrément compte tenu de la population de ménages considérée ;

7° Un descriptif des moyens humains et matériels dont dispose l'organisme pour la réalisation de son objet social, notamment sa capacité technique et financière à assurer ses missions ;

8° Un descriptif des missions que l'organisme envisage de confier à des tiers et les partenariats qu'il envisage de nouer afin de remplir ces missions ;

9° La description des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire et, le cas échéant, d'un bail réel solidaire d'activité, ainsi que les modalités d'information des preneurs de ces baux ;

10° Le cas échéant, les agréments prévus aux articles L.365-2, L.365-3 et L.365-4 du code de la construction et de l'habitation ou l'information selon laquelle les instances dirigeantes envisagent d'en solliciter l'obtention ;

12° Une copie de l'avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation saisie par ses soins. »

Le dossier de demande d'agrément est présenté en annexe 2. Il est proposé de valider ce dossier.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION Après en avoir délibéré

DECIDE

- **d'adopter** les nouveaux statuts de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or, tels que ci-annexés, en tant qu'ils permettent d'intégrer l'exercice de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) ;
- **de valider** le dossier de demande d'agrément de l'EPFL, en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), tel que ci-annexé ;
- **d'autoriser** la Directrice à déposer, au nom de l'EPFL, la demande d'agrément auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) du Bourgogne-Franche-Comté et à signer tous actes à intervenir en vue de la régularisation de ce dossier

Signature numérique le 01/07/2025
de Céline TONOT
Secrétaire de séance



Signature numérique le 02/07/2025
de Rémi DETANG
Président de l'EPFL



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL

DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR

STATUTS

I. Dispositions Générales

Article 1 : Composition de l'Etablissement

En application des articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, il est créé par arrêté préfectoral, sous le nom d'Etablissement Public Foncier Local des Collectivités de Côte d'Or un établissement public local à caractère industriel et commercial, ci-après désigné l'établissement.

Les membres de l'établissement sont des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents à la fois en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat, des communes qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunales détenteur de ces trois compétences et d'autres collectivités territoriales.

Une liste des membres de l'établissement est jointe aux présents statuts.

Article 2 : Compétences de l'Etablissement

L'établissement est compétent pour réaliser pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du même code.

L'établissement pourra réaliser des prestations de services pour le compte de tiers ou de ses membres.

En outre, l'établissement, agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS) peut, en vertu de l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme, exercer les missions suivantes :

« Les organismes de foncier solidaire ont pour objet principal, représentant tout ou partie de leur activité, de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, le cas échéant après avoir procédé à leur acquisition, en vue de réaliser, y compris par des travaux de réhabilitation ou de rénovation, des logements destinés à des personnes aux ressources modestes, sous conditions de plafond, et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, les organismes de foncier solidaire peuvent intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la Région, après avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 dudit code. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter, rénover ou gérer des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte

professionnel et d'habitation principale, ou des locaux à usage commercial ou professionnel, sous des conditions de prix de cession et, le cas échéant, de plafonds de ressources et de loyers.

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

Les conditions d'application de l'article L. 329-1 précité ont été précisées par décrets codifiés aux articles R.329-1 et suivants du Code de l'urbanisme applicables pour l'activité d'OFS de l'EPF. Les dispositions relatives aux baux réels solidaires (BRS) pouvant être délivrés par l'OFS sont, quant à elles, codifiées aux articles L. 255-1 et suivants, ainsi que R255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Les dispositions relatives aux baux réels solidaires d'activité (BRSA) pouvant être délivrés par l'OFS sont, pour leur part, codifiées aux articles L. 256-1 et suivants, ainsi que R. 256-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Article 3 : Siège de l'établissement

Le siège de l'établissement est situé lors de sa création dans les locaux de la Communauté d'Agglomération Dijonnaise (COMADI) – 11, rue Victor Dumay – 21000 Dijon. Tout changement fera l'objet d'une décision du Conseil d'Administration.

Article 4 : Champ d'intervention territorial

L'établissement intervient sur le territoire des EPCI et des communes qui en sont membres.

Toutefois, il peut intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

Le périmètre d'intervention de l'établissement, dans le cadre de ses activités d'organisme de foncier solidaire, est identique.

Dans le cas d'une modification du territoire d'intervention de l'établissement, les opérations en cours dans le cadre de l'activité d'organisme de foncier solidaire ne sont pas remises en question.

Article 5 : Durée

L'établissement est créé pour une durée illimitée.

Article 6 : Prérogatives

Pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 ci-dessus, l'établissement peut exercer par délégation de leurs titulaires les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme dans les cas et conditions qu'il prévoit. Il peut également agir par voie d'expropriation.

Il peut exercer toutes les activités permises par les textes en sa qualité d'organisme de foncier solidaire.

Article 7 : Programme Pluriannuel d'Intervention

Les activités de l'établissement s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), réalisé par tranches annuelles, approuvé par le Conseil d'Administration.

Article 8 : Modalités d'intervention

L'établissement peut acquérir du foncier bâti ou non bâti pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique dans les conditions définies aux articles 2 et 4 ci-dessus.

Il peut réaliser des travaux nécessaires à la gestion des terrains et immeubles dont il est propriétaire pour le compte des collectivités adhérentes, notamment tous travaux utiles de démolition et de dépollution, mais il ne peut procéder à la réalisation de l'aménagement de ces terrains.

Aucune opération de l'établissement dans le cadre de son activité d'établissement public foncier c'est-à-dire indépendamment des activités d'organisme de foncier solidaire ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune par l'établissement, par tout moyen permettant d'établir la réception de la demande d'avis (lettre recommandée avec accusé de réception, télécopie, etc.).

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'établissement pour son propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale, d'un syndicat mixte ou d'une personne publique sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements et notamment à l'évaluation du Services des Domaines.

Chaque programme d'acquisitions fait l'objet de la signature d'une convention opérationnelle entre l'établissement et son bénéficiaire. Cette convention précise l'objet du programme, les conditions d'acquisition et de portage, l'engagement du bénéficiaire à racheter ou à garantir le rachat du foncier acquis par l'établissement, les délais et conditions de revente.

Le Conseil d'Administration délibère sur les programmes d'acquisition qui sont proposés à l'établissement.

Article 9 : Adhésion

Les EPCI compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat, ainsi que des communes non membres d'un tel EPCI détenteur de ces trois compétences peuvent demander leur adhésion à l'établissement public foncier après sa constitution.

La Région et le Département peuvent également participer à la création ou adhérer à l'établissement après sa constitution.

La demande d'adhésion d'une de ces personnes publiques susnommées est examinée par le Conseil d'Administration dans le cadre de attributions qui lui sont dévolues. L'adhésion ne peut intervenir si plus d'un tiers des droits de vote présents ou représentés émet un avis défavorable.

La délibération du Conseil d'Administration est notifiée aux membres de l'établissement, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis, à compter de la réception de leur saisine par lettre recommandée avec accusée de réception. A l'expiration de ce délai, l'avis est réputé favorable.

L'adhésion ne peut intervenir si plus d'un tiers des EPCI et communes membres représentant plus de la moitié de la population ou si plus de la moitié des EPCI et des communes représentant plus d'un tiers de la population ont émis un avis défavorable.

La décision est prise par le Préfet.

L'établissement ne peut intervenir que pour le compte des EPCI et des communes membres qu'à compter de l'année où la taxe Spéciales d'Equipement (TSE) est effectivement perçue sur leur territoire, sauf décision contraire du Conseil d'Administration.

Article 10 : Retrait

Les membres de l'établissement peuvent demander leur retrait de l'établissement.

La demande de retrait doit être adressée au président du Conseil d'Administration. Elle est soumise pour avis au Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration délibère sur cette demande au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle de la demande. Le retrait ne peut intervenir si plus d'un tiers des droits de vote présents ou représentés émet un avis défavorable.

La délibération du Conseil d'Administration est notifiée aux membres de l'établissement, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis à compter de la réception de leur saisine par lettre recommandée avec accusé de réception. A l'expiration de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Le retrait intervient sauf si plus d'un tiers des EPCI et des communes membres représentant plus de la moitié de la population ou si plus de la moitié des EPCI et des communes représentant plus d'un tiers de la population ont émis un avis défavorable.

La radiation définitive est prise par le Préfet et ne prendra effet qu'au terme du second exercice plein qui suit la décision des assemblées délibérantes et après rachat des biens situés sur le territoire du membre démissionnaire.

Pendant cette période, la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) sera maintenue sur l'EPCI ou la commune demandant à se retirer.

Le retrait est de plein droit pour la Région et le Département, sur simple décision exécutoire.

II. Administration et Fonctionnement de l'Etablissement

Lorsque l'ensemble des membres de l'établissement est représenté au Conseil d'Administration, ce dernier exerce ainsi les attributions dévolues à l'Assemblée Générale et se confond avec cet organe par application de l'article L. 324-3 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, le périmètre de l'établissement a vocation à s'étendre sur l'aire géographique la plus large. En conséquence, lors de l'adhésion de nouvelles collectivités, communes ou établissements publics de coopération intercommunale, une Assemblée Générale est créée, dans laquelle chaque nouveau membre est représenté par un délégué et un suppléant.

Le Conseil Régional de Bourgogne et le Conseil Général de Côte d'Or, après leur adhésion à l'établissement et leur apport financier, désigneront chacun un délégué et un suppléant.

Tant que l'établissement n'aura pour membre que la COMADI, le Conseil Régional et le Conseil Général, les attributions dévolues à l'Assemblée Générale seront exercées par le Conseil d'Administration.

Article 11 : Composition du Conseil d'Administration

Lors de la création de l'Etablissement, le Conseil d'Administration est composé de 15 membres.

La Communauté de l'Agglomération Dijonnaise (COMADI) désigne 15 délégués et 10 suppléants.

Après leur adhésion à l'établissement et leur apport financier, le Conseil Régional de Bourgogne et le Conseil Général de Côte d'Ord désigneront chacun un délégué et un suppléant. Le Conseil d'Administration sera alors composé de 17 membres.

Dès l'adhésion d'un nouveau membre, des collèges électoraux seront constitués, en fonction de la qualité des membres : EPCI, communes, Région, Département.

Le premier Conseil d'Administration est convoqué par le Préfet et est présidé par le doyen d'âge jusqu'à l'élection du Président du Conseil d'Administration, qui assure dès lors la présidence de cette assemblée.

Article 12 : Mandat des Administrateurs

La durée du mandat des administrateurs prend fin, de plein droit, à l'expiration du mandat en raison duquel ils ont été désignés. Leur mandat est renouvelable.

En cas de vacance au Conseil d'Administration, pour quelque cause que ce soit, celui-ci est complété par de nouveaux membres désignés de la même manière que ceux qu'ils remplacent pour le temps restant à couvrir jusqu'à la date normale d'expiration du mandat des prédécesseurs.

Article 13 : Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration règle par ses délibération les affaires de l'établissement.

A cet effet notamment :

- 1°) il élit en son sein un Président et plusieurs Vice-Présidents
- 2°) il nomme le Directeur sur proposition du Président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions
- 3°) il détermine l'orientation de la politique à suivre et fixe le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) et les tranches annuelles
- 4°) il vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses, autorise les emprunts, approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat
- 5°) il délibère sur le règlement intérieur
- 6°) il délibère sur les demandes d'adhésion et de retrait de l'établissement.

En outre, lors de la création de l'établissement, l'ensemble de ses membres étant représenté au sein du Conseil d'Administration, celui-ci exerce, par application de l'article L. 324-3 du Code de l'urbanisme, les attributions dévolues à l'Assemblée Générale.

Il vote ainsi le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) conformément à l'article 1607 bis du Code général des impôts.

Le Conseil d'Administration peut à tout moment et sur toute question solliciter l'avis d'organismes extérieurs reconnus pour leur compétence en matière d'habitat, d'aménagement ou d'environnement.

Dans le cadre de la gestion des baux réels solidaires induite par l'activité d'organisme de foncier solidaire de l'établissement, le Conseil d'Administration notamment :

1. Décide de la signature des baux réels solidaires (BRS) et des baux réels solidaires d'activité (BRSA) dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation ;
2. Décide de l'attribution des actifs affectés à un bail réel solidaire, ainsi qu'à un bail réel solidaire d'activité ;
3. Décide des actes de gestion et d'investissement extraordinaires, tels que les garanties et emprunts, affectant le patrimoine dédié à l'activité d'organisme de foncier solidaire ;
4. Arrête chaque année le rapport d'activité tel que prévu par l'article R.329-11 du Code de l'urbanisme et le transmet pour approbation à l'assemblée générale ;
5. Accepte les dons et autorise les acquisitions et cessions de biens mobiliers et immobiliers ;
6. Arrête le montant des redevances applicables pour chaque opération dans le cadre des baux réels solidaires et baux réels solidaires d'activité ;
7. Arrête le budget et le plan de financement des opérations en bail réel solidaire pouvant comprendre des baux réels solidaires d'activité, le choix de l'opérateur dans le cas de l'application des articles L. 255-3, L. 256-3 et L. 256-4 du Code de la construction et de l'habitation et les ventes des charges foncières le cas échéant ainsi que leurs conditions ;
8. Délivre des agréments lors de la revente des droits réels sur les logements en bail réel solidaire après vérification des conditions de revente et des ressources du nouvel acquéreur ;
9. Délivre des agréments lors de la revente des droits réels attachés au bail réel solidaire d'activité dans le respect des dispositions du Code de la construction et de l'habitation ;
10. Nomme les membres de la commission consultative visée à l'article 16 et invite des personnes à participer à celle-ci, selon les opérations ;
11. Décide de tous les aspects de montage des opérations immobilières en bail réel solidaire comprenant ou non des baux réels solidaires d'activité ;
12. En cas de suspension de l'agrément, autorise le directeur à transmettre sans délai au Préfet de Région tous les actes relatifs aux baux réels solidaires et baux réels solidaires d'activité que l'établissement a consentis et détermine les modalités de transfert pendant cette période ;
13. En cas de dissolution ou du retrait de l'agrément, décide du choix de l'organisme de foncier solidaire et les modalités de transmission des droits et obligations de l'établissement en tant qu'organisme de foncier solidaire.

Article 14 : Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se réunit au moins trois fois par an.

Il est convoqué par son Président qui fixe l'ordre du jour et dirige les débats. Le Président en place lors du renouvellement des organes délibérants des membres de l'établissement convoque le Conseil d'Administration chargé d'élire le Président et les nouveaux Vice-Présidents.

La convocation du Conseil d'Administration est de droit, sur demande du tiers au moins de ses membres adressée par écrit au Président.

Les questions à inscrire à l'ordre du jour des séances doivent être portées à la connaissance des membres du Conseil au moins huit jours francs à l'avance. En cas d'urgence ce délai peut être abrégé par le Président, mais sans pouvoir être toutefois inférieur à trois jours. Le caractère d'urgence doit être validé par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration délibère valablement lorsque la moitié des membres, au moins, participent à la séance ou sont représentés. Quand, après une première convocation régulièrement faite, le Conseil d'Administration ne s'est pas réuni en nombre suffisant, la délibération est prise valablement sans condition de quorum après une seconde convocation.

Les membres empêchés d'assister à une séance peuvent se faire représenter dans les conditions définies par l'article L.2121-20 du Code général des collectivités territoriales.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés. En cas de partage égal des voix, la voix du Président est prépondérante.

Le Conseil d'Administration peut, sur un point précis de l'ordre du jour, inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile.

Les séances du Conseil d'Administration sont publiques. Néanmoins, sur la demande de trois membres ou du Président, le Conseil d'Administration peut décider, sans débat, à la majorité absolue des membres présents ou représentés, qu'il se réunit à huis clos.

Article 15 : Fonctions du Directeur

Le Directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile.

Le Directeur passe les contrats, y compris les baux réels solidaires et les baux réels solidaires d'activité et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration et assiste de droit aux réunions de ces instances. Il prépare et présente le programme pluriannuel et les tranches annuelles d'intervention, ainsi que l'état prévisionnel des dépenses et des recettes.

Il recrute le personnel et a autorité sur lui.

Il peut déléguer sa signature.

Article 16 : Commission consultative de l'organisme de foncier solidaire

Dans le cadre de son activité d'organisme de foncier solidaire (OFS), l'établissement crée une commission consultative auprès du Conseil d'Administration. Celle-ci est composée de personnalités disposant d'une expertise particulière dans le domaine des activités de l'OFS.

Les personnes publiques sur le territoire desquelles l'établissement intervient dans le cadre de son activité d'OFS peuvent être invitées par le Conseil d'Administration à participer à cette commission consultative afin de faciliter la réalisation des opérations.

La commission consultative peut faire des propositions, quant aux opérations menées pour l'activité d'OFS, au Conseil d'Administration qui demeure l'autorité décisionnelle. Elle peut également proposer la réalisation d'études et d'expertises et émettre des avis sur la stratégie de développement.

L'appartenance à la commission consultative ne fait l'objet d'aucune rémunération.

Les personnes participant à cette commission consultative ne doivent pas être concernées à titre personnel ou professionnel par les opérations en cours de sorte qu'il ne puisse exister aucun conflit d'intérêt.

Les modalités de réunion de cette commission consultative sont précisées dans le règlement intérieur de l'établissement.

Article 17 : Règlement intérieur

Le Conseil d'Administration adopte, à la majorité de ses membres, un règlement intérieur. Ce règlement précise notamment les modalités d'intervention de l'établissement, les modalités et les durées de portage, les conditions et garanties de rachat des biens acquis.

III. Dispositions financière et comptables

Article 18 : Ressources de l'Etablissement

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses est établi, voté, réglé, et exécuté conformément aux dispositions du chapitre 1er du titre unique, du livre VI de la première partie du Code général des collectivités territoriales.

Les recettes de l'établissement comprennent notamment :

1°) le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) mentionnée à l'article 1607 bis du Code général des impôts ;

2°) la contribution prévue à l'article L.302-7 du Code de la construction et de l'habitation ;

3°) les contributions qui lui sont accordées par l'Union Européenne, l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;

4°) les emprunts ;

5°) la rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;

6°) le produit des dons et legs ;

7°) les différentes recettes entrant dans le cadre de l'exercice des activités d'organisme de foncier solidaire, dont les redevances et loyers perçus notamment en sa qualité de bailleur dans le cadre des baux réels solidaires et des baux réels solidaires d'activité ;

8°) les apports, en nature ou en numéraire, de toute personne publique ou privée, conformément à l'article R. 329-2 du Code de l'urbanisme ;

9°) les subventions pouvant être versées par les personnes publiques dans le respect des lois.

Conformément à la réglementation en vigueur et sans préjudice du bénéfice d'évolutions législatives ou réglementaires à venir ouvrir aux organismes de foncier solidaire de nouvelles possibilités :

- Les résultats réalisés par l'activité relative au bail réel solidaire sont entièrement affectés au maintien et au développement de cette activité.
- Les réserves financières obligatoires constituées au titre de l'activité liée au bail réel solidaire sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par l'organisme. L'établissement y affecte la part de ses bénéfices nécessaires à assurer la pérennisation de l'ensemble des baux réels solidaires qu'il a conclus en tant qu'organisme de foncier solidaire.
- Les bénéfices réalisés par l'activité relative au bail réel solidaire d'activité sont entièrement affectés au maintien et au développement de cette activité et de l'activité relative au bail réel solidaire de l'organisme.

Article 19 : Comptabilité et Contrôle de l'Etablissement

Le comptable de l'établissement est un comptable direct du trésor nommé par le Préfet après avis conforme du trésorier-payeur général.

Les dispositions des articles L. 1617-2, L. 1617-3 et L.1617-5 du Code général des collectivités territoriales sont applicables à l'établissement. Celui-ci est, en outre, soumis à la première partie du livre II du Code des juridictions financières.

Les actes et délibérations de l'établissement sont soumis au contrôle de légalité prévu par les articles L.2131-1 à L.2131-11 du Code général des collectivités territoriales.

Conformément au Code de l'urbanisme, la comptabilité interne de l'établissement permet de distinguer le résultat relevant de l'activité d'organisme de foncier solidaire et celui des autres activités de l'établissement, au moyen d'un budget annexe « organisme de foncier solidaire » sans autonomie juridique et financière du budget principal de l'établissement.

Article 20 : Contribution financière des membres

La contribution financière des membres de l'établissement fera l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration.

Article 21 : Modifications des statuts

Les modifications des statuts portant sur les contributions et la représentation des membres de l'établissement seront décidées par délibérations concordantes du Conseil d'Administration statuant à la majorité des administrateurs présents ou représentés et des assemblées délibérantes des membres de l'établissement.

La modification ne peut intervenir si plus d'un tiers des EPCI et communes membres de l'établissement, représentant plus de la moitié de la population ou si plus de la moitié des EPCI et communes membres représentant plus d'un tiers de la population ont émis un avis défavorable. Leur délibération est réputée favorable si elle n'a pas été rendue dans un délai de deux mois à compter de la notification de la délibération du Conseil d'Administration par lettre recommandée.

Les autres modifications seront décidées par le Conseil d'Administration à la majorité qualifiée des deux tiers des administrateurs présents ou représentés.

Article 22 : Dissolution de l'établissement et liquidation des biens

L'établissement peut être dissout à la demande des deux tiers au moins des membres représentant au moins la moitié de la population des EPCI et des communes membres ou à la demande de la moitié des membres représentant au moins les deux tiers de la population des EPCI et des communes membres.

Après constatation que la demande de dissolution a obtenu la majorité qualifiée, le Conseil d'Administration définit les dispositions relatives à la liquidation de l'établissement.

Le Conseil d'Administration transmet ses propositions au Préfet qui prononce la dissolution par arrêté publié au recueil des actes administratifs du département.

Cet arrêté détermine, sous réserve des droits des tiers, les conditions dans lesquelles l'établissement est liquidé.

Conformément au Code de l'urbanisme, l'ensemble des droits et obligations de l'organisme de foncier solidaire, notamment les baux réels solidaires et baux réels solidaires d'activité signés par lui et les biens immobiliers objets de tels baux, ainsi que les réserves affectées mentionnées à l'article 18, sont dévolus à un autre organisme de foncier solidaire dans les conditions fixées par l'article 13 des présents statuts.

Article 23 : Suspension-retrait de l'agrément d'organisme de foncier solidaire

En cas de suspension de l'agrément de l'établissement en tant qu'organisme de foncier solidaire (OFS), l'établissement transmet sans délai au Préfet de Région, par décision du Conseil d'Administration, copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires et baux réels solidaires d'activité qu'il a consentis.

L'établissement ne peut conclure de nouveaux baux réels solidaires et baux réels solidaires d'activité pendant la durée de la suspension. Pendant le temps de la suspension, l'établissement confiera la gestion des baux réels solidaires et des baux réels solidaires d'activités qu'il a consentis à un tiers disposant de l'agrément d'OFS.

Les conditions dans lesquelles le transfert des droits et obligations liés à la gestion des baux réels solidaires et baux réels solidaires d'activité sera opéré au profit d'un tiers disposant de l'agrément OFS feront l'objet d'une convention spécifique entre ce dernier et l'établissement, validée par le Conseil d'Administration.

En cas de retrait de l'agrément de l'établissement en tant qu'OFS, les actifs affectés aux baux réels solidaires et baux réels solidaires d'activité devront être cédés à un ou plusieurs OFS agréé(s) et ce au plus tard un an après le retrait de l'agrément dans les conditions fixées par l'article 13 des présents statuts.



EPFL

Etablissement Public Foncier Local
des collectivités de Côte-d'Or

Organisme de Foncier Solidaire de l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or

Dossier de demande d'agrément

Juin 2025

Sommaire

I. L'opportunité de développer une offre de logements en Bail Réel Solidaire sur le territoire de Dijon métropole	5
a. Le Bail réel solidaire (BRS).....	5
b. Le dynamisme démographique porté par l'attractivité de Dijon métropole	6
c. Une tendance à l'augmentation des prix du marché immobilier.....	7
d. La démarche de Dijon métropole en matière d'accession à la propriété.....	8
e. Le positionnement du BRS sur le marché immobilier local.....	10
f. L'agrément OFS de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des collectivités de Côte-d'Or ¹²	
II. La présentation de l'Etablissement Public Foncier Local des collectivités de Côte-d'Or	13
a. La présentation générale.....	13
b. L'activité de l'EPFL.....	13
c. Les modifications des statuts de l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or pour être agréé Organisme de Foncier Solidaire	13
III. La gouvernance de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire	15
a. Le Conseil d'Administration se confondant avec l'Assemblée Générale par application de l'article L. 324-3 du code de l'urbanisme.....	15
b. La Direction.....	17
IV. La comptabilité et les contrôles des comptes	18
V. La stratégie de développement et modèle économique de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire	19
a. Le périmètre d'intervention.....	19
b. La stratégie de développement.....	19
c. Les modalités de contrôle des attributions et de revente des logements en BRS	20
d. Les modalités d'engagement des opérations	21
e. Le modèle économique.....	22
VI. Les moyens humains, matériels et financiers dédiés à l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire	27
a. Les moyens humains.....	27
b. Les moyens matériels.....	28
c. Les moyens financiers	29
Conclusion	30
VII. Les annexes	31

a.	Annexe 1 : Le compte de résultat prévisionnel sur 10 ans.....	31
b.	Annexe 2 : La trésorerie prévisionnelle sur 10 ans	32
c.	Annexe 3 : La modification des statuts de l'EPFL	33

Conformément à l'article R. 329-6 du code de l'urbanisme issu du décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016 relatif aux organismes de foncier solidaire (OFS) tel que modifié par le décret n°2024-838 du 16 juillet 2024, toute activité d'OFS doit obtenir un agrément délivré par le Préfet de Région pour pouvoir se développer. Le présent document constitue la demande d'agrément de l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or, détaillant l'ensemble des éléments précisés à l'article R. 329-7 du même code :

1. Ses statuts ou documents constitutifs
 - Cf. Annexes
2. La composition de son organe de décision et la description de l'activité professionnelle de chacune des personnes physiques membres de cet organe
 - Cf. Partie III
3. L'organigramme de l'organisme, la description de la qualification des personnels salariés et de la part des activités confiées à des bénévoles ;
 - Cf. Partie III
4. Le commissaire aux comptes désigné par l'organisme ;
 - Cf. Partie IV
5. Le budget de l'année en cours, les comptes financiers des deux exercices clos, sauf si l'organisme a été créé plus récemment et le budget prévisionnel au regard des perspectives de développement à cinq ans ;
 - Cf. Partie VI et annexes
6. Le programme des actions de l'organisme concernées par l'agrément justifiant du besoin de logement en accession abordable à la propriété sur le territoire concerné par l'agrément compte tenu de la population de ménages considérée ;
 - Cf. Partie VI
7. Un descriptif des moyens humains et matériels dont dispose l'organisme pour la réalisation de son objet social, notamment sa capacité technique et financière à assurer ses missions ;
 - Cf. Partie V
8. Un descriptif des missions que l'organisme envisage de confier à des tiers et les partenariats qu'il envisage de nouer afin de remplir ces missions ;
 - Cf. Partie V et VI
9. La description des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire et, le cas échéant, d'un bail réel solidaire d'activité, ainsi que les modalités d'information des preneurs de ces baux ;
 - Cf. Partie VI
10. Une copie de l'avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation saisie par ses soins.
 - Cf. Annexes

I. L'opportunité de développer une offre de logements en Bail Réel Solidaire sur le territoire de Dijon métropole

a. Le Bail réel solidaire (BRS)

Le Bail Réel Solidaire (BRS), introduit en France par la loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 et précisé dans l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 et le décret n°2017-1038 du 10 mai 2017, est une innovation fondée sur une dissociation entre le bâti et le foncier, permettant de faciliter la production d'une nouvelle offre de logements abordables en accession : le prix de vente des logements en BRS n'inclut que le prix du bâti (plus précisément les droits réels immobiliers) et le ménage accédant est « locataire du foncier » (il paie une redevance foncière) auprès d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), propriétaire du foncier et garant de la pérennité des baux dans la très longue durée. Ce type d'organisme a été créé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 et précisé par le décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016. De plus, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution au Logement, à l'Aménagement et au Numérique (dite ELAN) prévoit que les logements en BRS soient comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi SRU).

L'intérêt de ce nouveau modèle de production de logements est multiple :

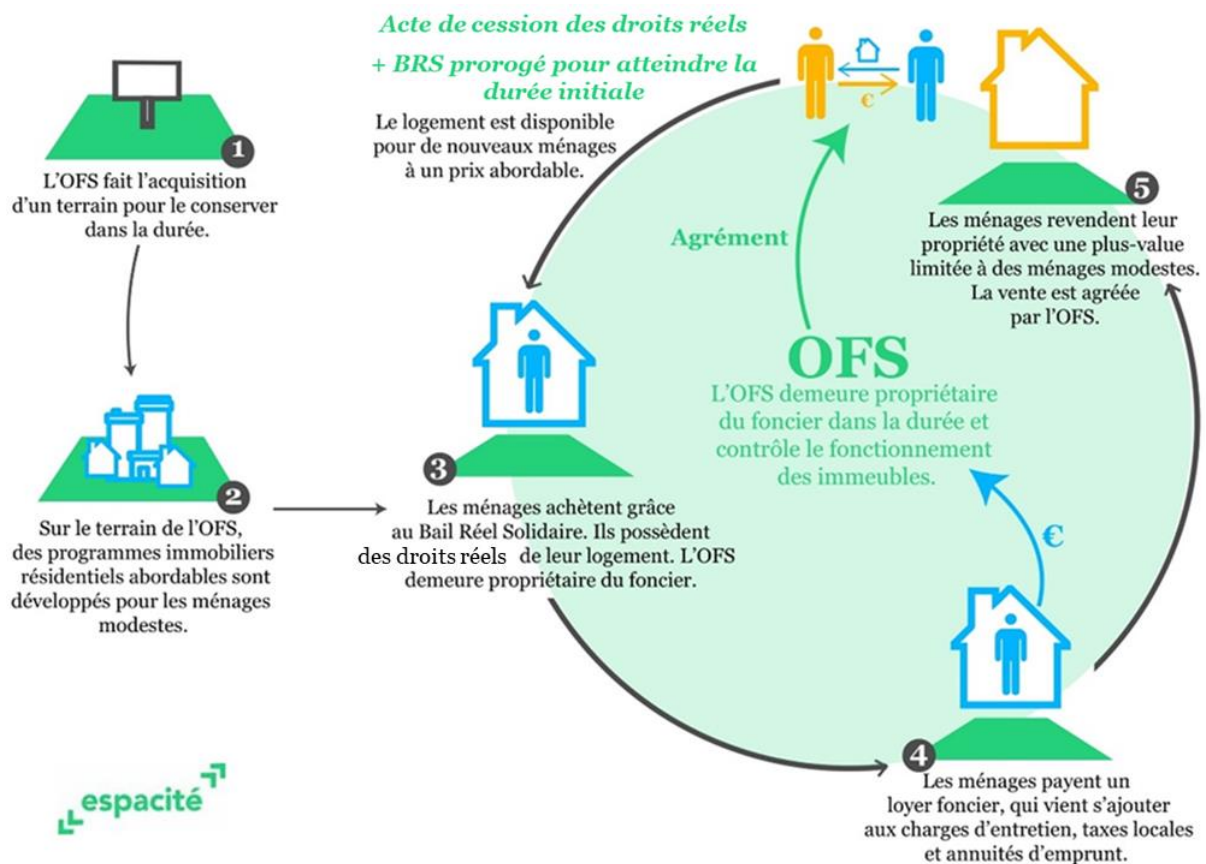
- D'une part, il permet de renouveler le modèle économique de la production de logements en accession abordable par une minoration significative du coût du logement grâce au portage de la charge foncière sur la très longue durée par l'OFS ;
- D'autre part, il garantit la constitution d'une offre de logements durablement abordable puisque le prix du logement est encadré à chaque revente selon des conditions fixées à l'acquisition des droits réels dans le bail liant le ménage à l'OFS.

Ce dispositif est applicable dans une diversité de situations puisqu'il permet :

- De produire des logements neufs abordables sur les communes connaissant un marché immobilier relativement tendu ;
- De mener des opérations de remobilisation de logements anciens potentiellement dégradés dans les centres-bourgs ou sur des territoires détendus ;

Il connaît un fort développement en France, avec 3 709 logements livrés à fin 2024 et plus de 20 000 en projets, plus particulièrement dans les territoires les plus tendus (en zones A/Abis et B1 essentiellement) (source : Observatoire de Foncier Solidaire France – Mars 2025).

Pour répondre aux enjeux de l'accession abordable sur son territoire, Dijon Métropole a souhaité étudier l'intérêt de mobiliser le nouvel outil que constitue le BRS.



b. Le dynamisme démographique porté par l'attractivité de Dijon métropole

Dijon métropole se définit à la fois comme capitale épicerie de la région Bourgogne-Franche-Comté (plus de 9 % de la population régionale y habite) et une « métropole à taille humaine ». Situé au cœur du triangle Paris-Lyon-Strasbourg, le territoire bénéficie d'une proximité stratégique avec plusieurs axes de transport structurants, en particulier la ligne de train à grande vitesse Rhin-Rhône et la rocade Est-Liaison Nord Ouest permettant d'accéder aux autoroutes A38 et A6.

Regroupant près de 263 600 habitants en 2025 et répartis sur 23 communes que sont Ahuy, Bresse-sur-Tille, Bretenière, Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Corcelles-les-Monts, Daix, Féney, Flavignerot, Fontaine-lès-Dijon, Hauteville-lès-Dijon, Longvic, Magny-sur-Tille, Marsannay-la-Côte, Neuilly-Crimolois, Ouges, Perrigny-lès-Dijon, Plombières-lès-Dijon, Quetigny, Saint-Apollinaire, Sennecey-lès-Dijon, Talant et Dijon, ville-centre et siège de l'intercommunalité, préfecture de région et de département, qui concentre plus de 60 % de la population métropolitaine, avec plus de 163 000 habitants.

Dijon métropole connaît une croissance démographique soutenue de près de 0,5 %/ an sur la dernière décennie, la distinguant de la dynamique démographique moyenne à l'échelle régionale qui s'élève à - 0,1 % en moyenne par an. Au-delà d'un solde naturel positif, le territoire peut en effet compter sur un solde migratoire également positif grâce à ses nombreux facteurs d'attractivité. Premier bassin d'emplois de la région, la Métropole s'appuie sur plusieurs projets structurants lui offrant une certaine visibilité et notoriété, telle que la Cité internationale de la

Gastronomie et du Vin, mais également sur le renforcement de son rôle de polarité de formations de l'enseignement supérieur. Elle porte un projet de développement équilibré et durable, défend ses atouts pour la qualité de vie de ses habitants et promeut une stratégie globale et ambitieuse en vue de réduire l'impact environnemental de son territoire, comme en témoigne les nombreux labels, prix et succès obtenus lors des appels à projets nationaux et européens. Ainsi, selon le baromètre Arthur Loyd 8^{ème} édition classant les métropoles et agglomérations selon leur attractivité et leur résilience, la Métropole de Dijon a été classée en 2025 en première place des métropoles intermédiaires (entre 300 et 500 000 habitants).

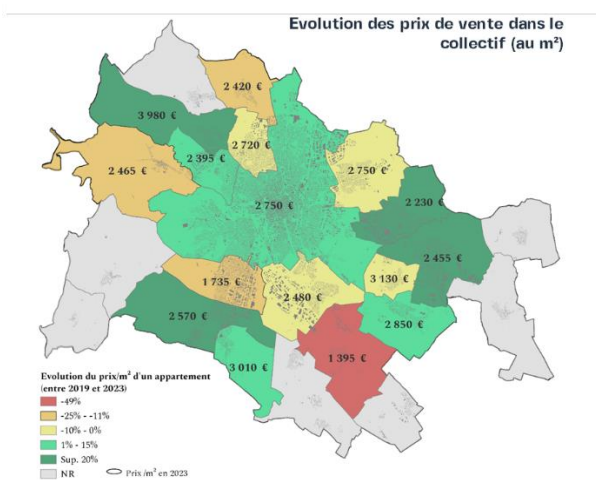
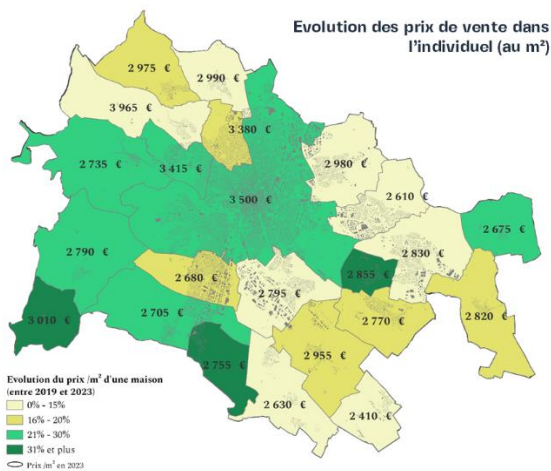
L'attractivité et le dynamisme de Dijon métropole se traduit notamment par la part importante des moins de 30 ans au sein de la population, atteignant 40 % en moyenne sur l'intercommunalité, soit 8 points de plus qu'en moyenne à l'échelle régionale (INSEE 2021). La Métropole accueille en premier des familles (48 % en 2021), mais également une forte population étudiante (environ 39 000 étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur à la rentrée de septembre 2021). Ces moyennes cachent cependant un phénomène identifié comme un point de vigilance fort pour maintenir la capacité de l'intercommunalité à garantir la mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble de ses 23 communes : l'éloignement des jeunes primo-accédants et des familles d'actifs de la centralité du territoire, et même vers les communes limitrophes de l'EPCI et au-delà. Cela se traduit par la baisse de la taille des ménages et la diminution des personnes âgées entre 30 et 59 ans sur le territoire métropolitain, passant de 52 % en 2015 à moins de 45 % en 2021.

c. Une tendance à l'augmentation des prix du marché immobilier

Aujourd'hui, la structure de l'offre de logements en centralité est une première limite aux possibilités pour une famille d'accéder à la propriété : à Dijon par exemple, il est observé une forte représentation des logements de 1 et 2 pièces dans l'offre (38 % des résidences principales, INSEE 2020) et un poids important du segment locatif, atteignant 58 % du parc.

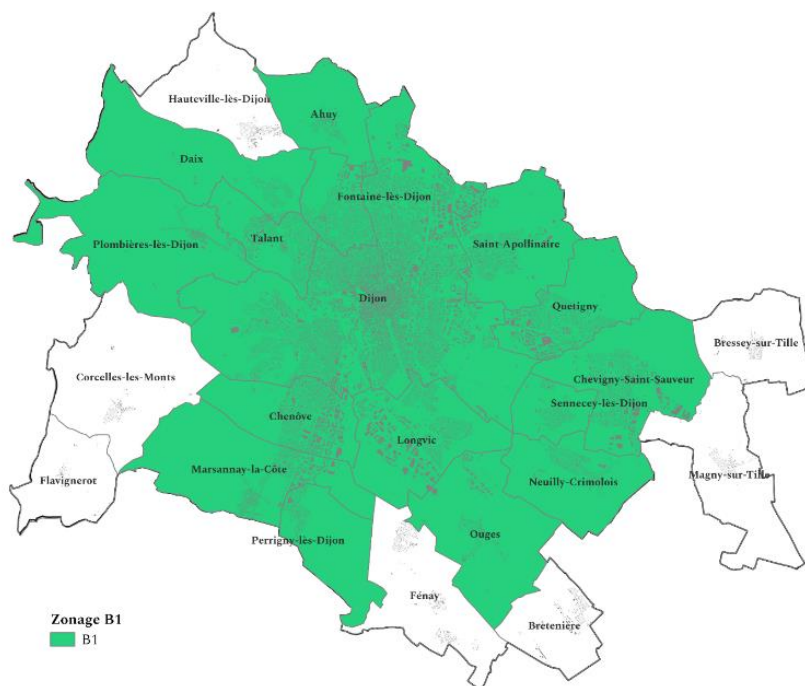
Mais c'est en premier lieu l'augmentation des prix immobiliers qui tend à exclure de plus en plus de ménages de l'accession à la propriété. En effet, entre 2019 et 2023, il est constaté une augmentation des prix de l'immobilier dans l'ancien, tant sur le parc individuel que collectif, à l'échelle de Dijon métropole, respectivement de 11 % et de 20 %. Les prix atteignant alors en moyenne 3 150 €/ m² en 2023 pour l'achat d'une maison contre 2 600 €/ m² en 2019 et 2 700 €/ m² pour un appartement en 2023 contre 2 400 €/ m² en 2019.

Au regard des prix de vente plus élevés à Dijon (en moyenne 2 800 €/ m² pour un appartement et 3 500 €/ m² pour une maison en 2023), de nombreux ménages envisagent leur parcours résidentiel en périphérie alors même que leur souhait serait d'accéder à des localisations plus proches des services et aménités de centralité. Le décalage entre les prix et les ressources est par ailleurs d'autant plus important ces derniers mois avec la forte augmentation des taux d'intérêt des crédits immobiliers.



Source : DVF+, traitement Espacités, 2024

La tension sur le marché immobilier s’est traduite en 2023 avec le maintien de 15 communes de la Métropole en zonage B1, et la commune de Ahuy s’est vue reclassée en juillet 2024 en B1.



16 communes en secteur B1 – septembre 2024 – Espacités

d. La démarche de Dijon métropole en matière d’accession à la propriété

Au regard du marché immobilier de la Métropole et de la difficulté d’accéder à la propriété, l’offre en accession abordable à la propriété est perçue comme une opportunité par la collectivité. Ainsi, dans le cadre du Plan Local de l’Urbanisme intercommunal intégrant un volet Habitat et un volet Déplacements (PLUi-HD) approuvé en décembre 2019, Dijon métropole a défini un objectif ambitieux en termes de logements en accession abordable : 25 % de l’objectif

de production de nouveaux logements. En lien avec cette ambition, la Métropole a inscrit dans ce document une définition locale de l'accèsion abordable, qui intègre :

- Les produits réglementés : le Prêt Social Location-Accession (PSLA), le BRS, l'accèsion sécurisée réalisée par les bailleurs sociaux et les coopératives d'accèsion abordable, les acquisitions bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ou d'un taux de TVA réduit dont celles éligibles au titre des dispositions de l'ANRU, les ventes de logements conventionnés des bailleurs sociaux.
- Les produits privés (appartement, maison, terrain à bâtir) vendus à des ménages acquéreurs de leur résidence principale sous plafond de ressources défini par délibération du Conseil de Dijon métropole. Les ressources prises en considération sont celles du revenu fiscal de référence de l'année n-2 ou à titre dérogatoire n-1. Le respect des plafonds de ressources de l'acquéreur, futur occupant du logement, définissant l'accèsion abordable est à justifier par le titulaire de l'autorisation d'urbanisme ou son ayant-droit au moment de la signature du contrat de réservation ou équivalent (compromis, promesse, avant-contrat, ...) ainsi qu'au moment de la déclaration d'achèvement des travaux.

Entre 2020 et 2023, 1 044 logements en accèsion abordable ont été autorisés ou réalisés, dont 619 relevant de la l'accèsion abordable définie dans le PLUi et 269 du PSLA. Toutefois, le caractère abordable de ce dernier dispositif n'étant pas pérenne, Dijon métropole s'est interrogée sur les risques de spéculation et sur le fait que ce produit échappe, dès la première revente, à la cible des ménages sous plafond de ressources. Par ailleurs, les logements peuvent être transformés en résidences secondaires à terme. Dans un contexte de hausse des prix et de marché tendu, le risque d'effet d'aubaine peut être accentué, d'où une possibilité accrue de plus-value importante en cas de revente. Afin de dynamiser et pérenniser l'accèsion abordable à la propriété tout en contribuant à la non-spéculation, Dijon métropole a ainsi souhaité mobiliser le nouvel outil que constitue le Bail Réel Solidaire (BRS), qui permet :

- De minimiser l'impact du coût foncier et donc de toucher des ménages exclus du marché libre ;
- De sécuriser les parcours des ménages accédants ;
- De garantir le caractère abordable des logements dans la longue durée ;
- De maintenir un parc de résidences principales ;
- De pérenniser les aides publiques investies dans le dispositif ;
- De contribuer à sécuriser le devenir des copropriétés ;
- De maîtriser les prix de cession des logements sur la très longue durée ;
- De constituer progressivement un parc d'accèsion aidée sur le territoire.

La Métropole souhaiterait donc positionner le BRS dans la production de logements abordables sur le territoire. Pour ce faire, la Métropole a lancé une mission d'assistance à la création et à la mise en place d'un OFS dans un objectif de promotion d'une nouvelle forme d'accèsion non-spéculative et régulatrice des prix du foncier. La mission repose sur une mise en œuvre opérationnelle sur les plans techniques, juridiques, organisationnels et financiers.

Pour mener ce travail, Dijon métropole s'est appuyée sur l'agence Espacité, agence conseil spécialiste de l'habitat et de la ville qui dispose d'une expertise solide sur les OFS et les BRS, ayant accompagné Etat, collectivités et opérateurs dans le développement du modèle en France

et la création de ce type d'organismes. L'agence a sollicité le cabinet d'avocats Valadou-Josselin et Associés, qui a également accompagné de nombreux OFS et a contribué, aux côtés d'Espacité, à développer le modèle BRS.

La démarche de réflexion sur l'opportunité et les modalités de développement du bail réel solidaire a été engagée en mars 2024. Dijon métropole y a associé tout à la fois les communes, les services de l'Etat (DREAL Bourgogne-Franche-Comté et DDT de Côte-d'Or), les opérateurs HLM (étaient présents Grand Dijon Habitat, Habellis, Orvitis, CDC Habitat et la coopérative BFC Promotion Habitat), Action Logement Services, la Fédération des Promoteurs Immobiliers, la Banque des territoires, un organisme bancaire (Caisse d'épargne Bourgogne-Franche-Comté), la Chambre des Notaires et l'ADIL de Côte-d'Or.

e. Le positionnement du BRS sur le marché immobilier local

Afin d'évaluer la capacité du BRS à répondre aux enjeux identifiés sur le marché de la Métropole, le groupement a travaillé à rechercher le niveau adapté pour le couple « prix des droits réels-redevance foncière ».

L'étude a été réalisée dans le cadre d'un partenariat avec les différents opérateurs et la Métropole de Dijon. Ce travail s'est fondé autant que possible sur les données obtenues par les opérateurs de l'accession sur le territoire.

Le prix des droits réels et la redevance ciblés ont été affinés grâce aux entretiens réalisés avec les différents partenaires, pour tenir compte de leurs contraintes et retours d'expérience, tout en cherchant à s'assurer que les produits restent accessibles aux ménages ciblés par la collectivité dans le cadre de son PLUi-HD.

Dans le cadre de la simulation d'opérations en BRS réalisée, la redevance foncière prend en compte :

- La charge foncière de l'opération ;
- Les coûts liés à l'emprunt (soit, comme hypothèses, un prêt Gaïa sur 80 ans remboursé avec un taux d'intérêt à 2,6 % pour 95 % de la charge foncière) ;
- Les frais de gestion liés à l'activité de l'OFS (250 €/ an / logement) ;
- La mobilisation de fonds propres pour 5 % de la charge foncière.

Le prix de vente du logement est estimé sur la seule base des coûts de construction, honoraires et marge de l'opérateur.

A partir de l'ensemble de ces éléments, le groupement a pu évaluer le positionnement du BRS selon une opérations-type ayant vocation à constituer un « repère » ou une « cible » pour la production attendue en BRS. Cette simulation est travaillée sur une commune en zone B₁, où la charge foncière est évaluée à 470 € HT/m² SHAB et un prix de vente en BRS de 2 235 €/m² SHAB.

Simulation d'opération avec une charge foncière de 470 €/ m²

Cette simulation a été réalisée en cohérence avec la cible des acquéreurs en accession abordable identifiée dans le PLUi-HD, considérant que le ménage disposait d'un apport personnel de 10 000 € et pouvait bénéficier d'un prêt à taux zéro pour 40 % de l'acquisition, sur une durée de 25 ans et avait recours à un prêt classique à un taux d'intérêt de 3 % également sur 25 ans. Il est

considéré dans l'exemple ci-dessous un ménage de 2 personnes se positionnant sur un logement de 2 pièces et le public-cible au sein de Dijon métropole a été approché sur la base de la distribution des revenus des ménages de l'agglomération (source : INSEE, Filosofi 2021).

Dans la situation théorique de l'existence sur le marché de logements de mêmes caractéristiques mais issus de différents montages, l'opportunité pour le ménage d'accéder à la propriété en BRS lui apparaîtrait comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

	BRS Charge foncière 470 €/m²	PSLA Charge foncière 470 €/m²	Accession libre neuf	Accession libre dans le parc ancien
Prix de vente	92 070 € Soit 2 235€ TTC / m² SHAB TVA 5,5%	109 935 € Soit 2 667 € TTC / m² SHAB TVA 5,5%	142 200 € Soit 3 450 € TTC / m² SHAB TVA 20%	129 000 € Soit 3 130 € TTC / m² SHAB TVA 20%
Coût d'acquisition du logement (frais de notaires inclus)	94 370 €	112 680 €	141 500 €	132 250 €
Effet levier du BRS sur le prix du logement		- 16 %	- 35 %	- 29 %
Mensualité (emprunts + redevance)	414 € 354 € d'emprunt (PTZ inclus) + 60 € de redevance (1,46€/m²) - 30 € prêt ALS	431 € de remboursement d'emprunt (PTZ inclus) - 30€ prêt ALS	570 € de remboursement d'emprunt (PTZ inclus)	603 € de remboursement d'emprunt (non éligible PTZ)
Effet levier du BRS sur la mensualité du ménage		- 4 %	- 27 %	- 32 %

Dans ce cas, le BRS permet de proposer des logements à la vente avec une réduction de 16 % par rapport au PSLA, 30 % par rapport au libre ancien et 35 % par rapport au libre neuf. Ensuite, en s'intéressant aux mensualités, correspondant au remboursement du prêt et de la redevance foncière pour le BRS, celles-ci s'établissent à 414 € et présentent un écart légèrement inférieur aux mensualités du PSLA (431 €) mais comporte un avantage concurrentiel très significatif par rapport à la pleine propriété avec un écart d'environ 30 % vis-à-vis du libre neuf comme ancien.

Pour cette opération, concernant le public-cible, le BRS élargit la cible de ménages du point de vue de leurs ressources. En effet, les ressources minimales nettes d'un ménage composé de deux personnes pour accéder à ces biens seraient en 2024 (en théorie, considérant un taux d'effort maximal de 33 %) de :

- 15 075 € pour l'accession en BRS
- 15 690 € pour l'accession en PSLA
- 20 740 € pour l'accession dans le libre neuf
- 21 910 € pour l'accession dans le libre ancien

Cette simulation met donc en évidence la possibilité à davantage de ménages d'accéder à la propriété grâce au BRS, conformément à la cible des ménages définie dans le PLUi-HD.

Conclusion sur l'intérêt du BRS pour le territoire de Dijon métropole

Au regard de l'intérêt que présente le BRS sur le territoire, la Métropole de Dijon souhaite se doter d'un OFS pour intervenir dans un premier temps sur des opérations neuves, pour lesquelles les prix de vente seront inférieurs à 20 % en comparaison avec le marché libre ancien. Les études menées ont en effet permis de souligner l'intérêt du BRS et son avantage concurrentiel par rapport au marché libre mais aussi par rapport au PLSA en permettant d'élargir le public pouvant bénéficier d'une accession abordable et ce, dès le développement des premières opérations et dans la longue durée.

Le positionnement par rapport au PSLA est également un point d'attention important pour le développement du BRS. Si les deux produits coexistent à des prix équivalents, la concurrence sera défavorable au BRS. A mensualités égales, les ménages auront tendance à privilégier l'offre en PSLA qui offre des perspectives de plus-values plus importantes et moins de contraintes à la revente. Il est donc plus prudent de privilégier le développement du BRS dans des secteurs où le PSLA ne se développe pas ou de garantir un écart de mensualité significatif. Cependant, le risque de concurrence entre PSLA et BRS s'avère très modéré à Dijon métropole en raison du faible nombre d'opération de PLSA.

f. L'agrément OFS de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des collectivités de Côte-d'Or

Après analyse des différents scénarii possibles, Dijon métropole le choix du portage de l'activité d'OFS par l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or paraît opportun.

Le périmètre d'intervention de l'EPFL correspond aux limites administratives de la Métropole. Sa gouvernance est éprouvée et intrinsèquement articulée à la politique locale de l'habitat. De plus, son organisation est articulée avec la Métropole. L'EPFL des Collectivités de Côte-d'Or a par ailleurs :

- Une forte implication auprès des communes ;
- Une structure ayant une assise financière solide, avec des ressources qui lui sont propres, mobilisées en particulier au service du logement abordable ;
- Une pratique de la décote pour les opérations de logement social et d'accession abordable HLM.

Par ailleurs, au regard du modèle économique des OFS, le développement de l'EPFL vers cette nouvelle activité préservera la capacité financière de l'EPFL sans augmentation de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE).

Pour ces raisons, l'agrément de l'OFS par l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or a été identifié comme le plus approprié pour répondre aux enjeux à l'échelle de Dijon métropole. L'EPFL pourra ainsi rapidement déployer le dispositif de production de BRS, en complément de sa stratégie globale d'intervention, et ce, dans un cadre sécurisé.

II. La présentation de l'Etablissement Public Foncier Local des collectivités de Côte-d'Or

a. La présentation générale

L'EPFL est un Etablissement public industriel et commercial, créé par arrêté préfectoral le 18 juillet 2003 avec un périmètre d'intervention couvrant l'ensemble des communes de Dijon métropole.

Compétent pour maîtriser le foncier sur sollicitation de ses membres (communes, Dijon métropole), l'EPFL intervient selon un règlement adopté par son conseil d'administration.

L'EPFL peut également intervenir, à la demande des collectivités membres, par exercice du droit de préemption urbain ou droit de priorité, après délégation de ces droits à son profit.

b. L'activité de l'EPFL

Conformément aux orientations stratégiques du règlement d'intervention, le volet « Habitat, logement social et recomposition urbaine » représentait en 2022, le principal poste d'activités de l'EPFL, avec un montant des acquisitions de 9,18 M€ sur un total de 12,4 M€ d'acquisition (en 2021, le volet habitat représentait 8,4 M€ sur un total de 10,9 M€).

Les objets d'intervention de l'EPFL dans le volet habitat concernent principalement des opérations d'acquisition-amélioration dans la ville-centre de Dijon ainsi que des acquisitions pour la constitution de réserves foncières.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, l'EPFL perçoit la taxe spéciale d'équipement (TSE), principale recette, représentant 4,12 M€ de recettes en 2022. Depuis sa création, l'établissement a pu répondre à l'ensemble des demandes d'intervention foncière de ses membres tout en conservant une situation financière saine.

c. Les modifications des statuts de l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or pour être agréé Organisme de Foncier Solidaire

D'après les articles L. 329-1 et R. 329-1 du Code de l'urbanisme, un organisme de foncier solidaire est un organisme sans but lucratif, ayant une personnalité morale de droit public ou de droit privé. Ainsi, un OFS peut être constitué sous la forme d'une association, d'une fondation, d'un fonds de dotation, d'une société coopérative d'intérêt collectif ou d'un groupement d'intérêt public.

Un organisme existant n'exerçant que partiellement une activité d'OFS peut également être directement agréé dès lors qu'il répond aux conditions fixées par le Code de l'urbanisme. Il apparaît que l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or est une personnalité morale de droit public ayant vocation à exercer une mission d'intérêt général et sans but lucratif, si bien qu'il peut faire l'objet d'un agrément dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme. Ainsi, comme plusieurs EPF tels que l'EPFL Pays basque agréé OFS le 18 avril 2019, l'EPFLI Cœur de France

agréé le 4 mai 2020 ou encore l'EPF de Bourgogne-Franche-Comté agréé le 4 mai 2021, l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or a fait le choix d'internaliser cette activité.

Les Organismes de Foncier Solidaire ont pour objet, d'après l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme « représentant tout ou partie de leur activité, de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, le cas échéant après avoir procédé à leur acquisition, en vue de réaliser, y compris par des travaux de réhabilitation ou de rénovation, des logements destinés à des personnes aux ressources modestes, sous conditions de plafond, et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. ». Cet objet est parfaitement compatible avec celui d'un EPFL dont la vocation est d'effectuer des acquisitions foncières ou immobilières en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement, telles que la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat ou le renouvellement urbain (articles L324-1 et L300-1 du Code de l'urbanisme), et ainsi soutenir la production de logements et lutter contre la spéculation foncière.

Considérant cette compatibilité entre la nature juridique et l'objet de l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or avec ceux d'un Organisme de Foncier Solidaire, les statuts de l'établissement ont été complétés par délibération du Conseil d'Administration du 26 juin 2025 (valant Assemblée générale en application de l'article L. 324-3 du Code de l'urbanisme), afin d'intégrer la référence aux dispositions des articles L329-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux OFS ainsi que l'ensemble des éléments ayant traités à l'activité d'OFS conformément au cadre normatif (Cf annexe 2).

III. La gouvernance de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire

L'activité de l'OFS étant directement développée par l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or, elle est régie par les mêmes instances que celle de l'établissement, soit un Conseil d'Administration qui se réunit au moins trois fois par an et dont la composition et le fonctionnement sont définis aux articles 11 à 14 des statuts. Cet organe est dès lors compétent pour toute décision prise dans le cadre de l'activité d'OFS.

Le Conseil d'administration, ainsi que la Directrice et le Président, intègrent donc dans leurs pouvoirs et prérogatives les tâches relatives à la mise en œuvre courante des activités de l'OFS, conformément aux statuts modifiés. Pour faciliter l'exercice de l'activité, certaines compétences sont confiées à la Directrice.

a. Le Conseil d'Administration se confondant avec l'Assemblée Générale par application de l'article L. 324-3 du code de l'urbanisme

MEMBRES	<ul style="list-style-type: none">• Participation de droit de la Directrice de l'Établissement aux séances du Conseil d'Administration.• 15 membres titulaires et 10 suppléants désignés par Dijon métropole• Dès l'adhésion d'un nouveau membre, des collègues électoraux sont constitués en fonction de la qualité des membres : EPCI, communes, Région, Département <p><i>En cas de vacance, celui-ci est complété par de nouveaux membres désignés de la même manière que ceux qu'ils remplacent pour le temps restant à courir jusqu'à la date normale d'expiration du mandat des prédécesseurs.</i></p>
DUREE DES MANDATS	<ul style="list-style-type: none">• Mandat renouvelable
COMPETENCES	<ol style="list-style-type: none">1. Elire un Président et plusieurs Vice-Présidents2. Nommer le Directeur sur proposition du Président3. Déterminer l'orientation de la politique à suivre et fixer le Programme Pluriannuel d'Intervention et les tranches annuelles4. Voter l'état prévisionnel des recettes et des dépenses, autoriser les emprunts, approuver les comptes et se prononcer sur l'affectation du résultat5. Délibérer sur le règlement intérieur6. Délibérer sur les demandes d'adhésion et de retrait <p>En application de l'article L. 324-3 du Code de l'urbanisme, il exerce également les attributions dévolues à l'Assemblée Générale et vote ainsi le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement à percevoir dans l'année.</p> <p>Dans le cadre de la gestion des baux réels solidaires induite par l'activité d'OFS de l'EPFL, le Conseil d'administration notamment :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Décide de la signature des baux réels solidaires d'habitat et des baux réels solidaires d'activité dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation ;

2. Décide de l'attribution des actifs affectés à un bail réel solidaire d'habitation ainsi qu'à un bail réel solidaire d'activité ;
3. Décide des actes de gestion et d'investissement extraordinaires, tels que les garanties et emprunts, affectant le patrimoine dédié à l'activité d'OFS ;
4. Arrête chaque année le rapport d'activité tel que prévu par l'article R.329-11 du Code de l'urbanisme et le transmet pour approbation à l'assemblée générale ;
5. Accepte les dons et autorise les acquisitions et cessions de biens mobiliers et immobiliers ;
6. Arrête le montant des redevances applicables pour chaque opération dans le cadre des baux réels solidaires d'habitation et baux réels solidaires d'activité ;
7. Arrête le budget et le plan de financement des opérations en bail réel solidaire pouvant comprendre des baux réels solidaires d'activité, le choix de l'opérateur dans le cas de l'application des articles L. 255-3, L. 256-3 et L. 256-4 du Code de la construction et de l'habitation et les ventes des charges foncières le cas échéant ainsi que leurs conditions ;
8. Délivre des agréments conformément au Code de la construction et de l'habitation lors de la revente des droits réels sur les logements en bail réel solidaire après vérification des conditions de revente et des ressources du nouvel acquéreur ;
9. Délivre des agréments conformément au Code de la construction et de l'habitation lors de la revente des droits réels attachés au bail réel solidaire d'activité dans le respect des dispositions du Code de la construction et de l'habitation ;
10. Nomme les membres de la commission consultative visé à l'article 16 et invite des personnes à participer à celle-ci selon les opérations ;
11. Décide de tous les aspects de montage des opérations immobilières en bail réel solidaire, comprenant ou non des baux réels solidaires d'activité ;
12. En cas de suspension de l'agrément d'OFS, autorise le directeur à transmettre sans délai au préfet de région tous les actes relatifs aux baux réels solidaires d'habitation et baux réels solidaires d'activité que l'EPFL a consenti et détermine les modalités de transfert pendant cette période ;
13. En cas de dissolution ou du retrait de l'agrément d'OFS, décide du choix de l'organisme de foncier solidaire et des modalités de transmission des droits et obligations de l'EPFL en tant qu'OFS.

REUNIONS ET VOTE

- Réunion du CA au moins trois fois par an
- Convocation par le Président qui fixe l'ordre du jour et dirige les débats

- Convocation sur demande du tiers au moins de ses membres, adressée par écrit au Président
- Quorum : la moitié des membres présents ou représentés

Si le quorum n'est pas atteint, le Conseil d'Administration est de nouveau convoqué avec le même ordre du jour dans un délai de dix jours. Le Conseil d'Administration délibère alors valablement quel que soit le nombre de membres présents (art. L 324-7 CU).

- Décision à la majorité absolue des suffrages exprimés
- En cas d'absence, représentation possible dans les conditions définies par l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales
- Séance publique, toutefois, sur la demande de trois membres ou du Président, le Conseil d'Administration peut décider, sans débat à majorité absolue des membres présents ou représentés, qu'il se réunit à huis clos
- Invitation possible de toute personne dont l'audition lui paraît utile sur un point précis de l'ordre du jour

b. La Direction

DESIGNATION ET DUREE DU MANDAT	<ul style="list-style-type: none"> • Elue par l'Assemblée générale conformément à l'article 6.1 de la convention constitutive
COMPETENCES	<ul style="list-style-type: none"> • Instruction préalable des affaires qui sont de la compétence de l'Établissement • Préparation et exécution des décisions de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration • Participation de droit aux réunions du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Générale • Préparation et présentation du programme pluriannuel et des tranches annuelles d'intervention, ainsi que de l'état prévisionnel des recettes et des dépenses. • Ordonnateur des dépenses et des recettes. • Représentation de l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile • Ediction et signature de tous les actes pris au nom de l'établissement notamment les contrats comprenant les BRS et BRSA • Recrutement et management du personnel • Délégation de signature possible

IV. La comptabilité et les contrôles des comptes

Conformément à l'article 19 des statuts modifiés, l'EPFL et par extension l'OFS est soumis au contrôle du comptable public.

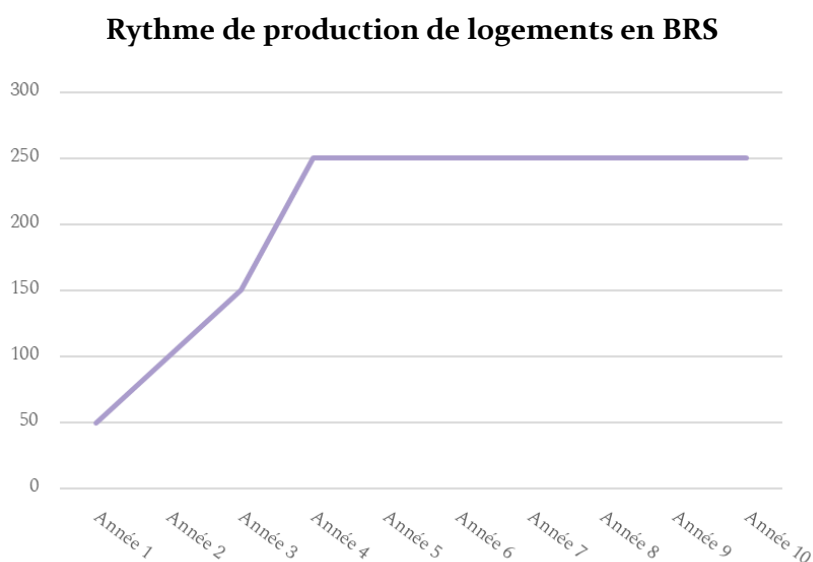
V. La stratégie de développement et modèle économique de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire

a. Le périmètre d'intervention

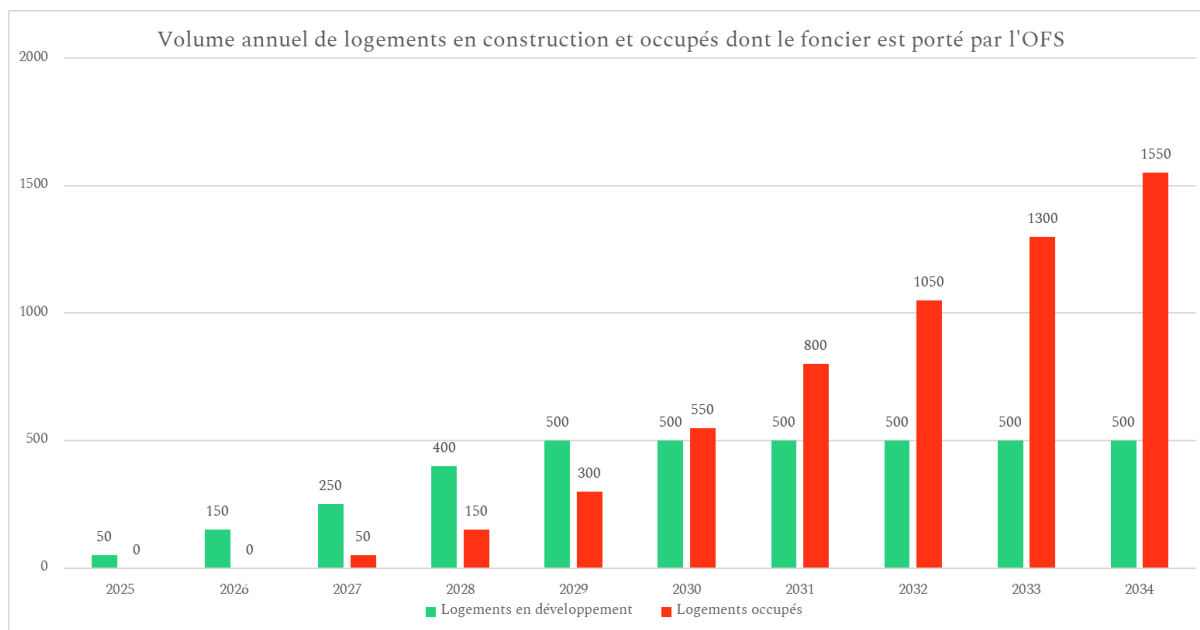
Compte-tenu du champ d'intervention actuel de l'EPFL, qui s'adosse au périmètre de Dijon métropole, il est fait le choix par l'EPFL de solliciter un agrément sur l'ensemble de ce territoire.

b. La stratégie de développement

Le plan de développement est construit en prenant en compte les objectifs du PLUi-HD en matière d'accès abordable. Il est proposé une production progressive durant les 5 premières années pour un total de 800 logements en BRS, puis un rythme de 250 logements/an. A horizon 10 ans, cela représenterait 2 050 logements en BRS.



Suivant ce plan de développement et considérant le délai de deux ans (minimum) entre le lancement de l'opération et la livraison des logements, l'OFS portera le foncier d'un total de 1 550 logements à horizon de l'année 10 (graphique ci-dessous). Pour la construction de ces logements en BRS, le foncier fait tout d'abord l'objet d'un BRS opérateur entre l'OFS et l'opérateur de la construction des logements. Les droits réels immobiliers afférents aux logements construits sont ensuite vendus par l'opérateur au ménage accédant.



c. Les modalités de contrôle des attributions et de revente des logements en BRS

Comme prévu à l'article L. 255-2 du CCH, les logements en BRS seront occupés uniquement en résidence principale et seront interdits à toute forme de location, sous réserve de circonstances particulières et dans le respect des conditions légales : ces modalités seront indiquées au contrat de bail réel solidaire et seront précisées aux ménages candidats lors de leur accompagnement à l'accession. Ainsi, chaque année un document attestant de cette occupation à titre de résidence principale sera exigé par l'OFS auprès des ménages.

Dans le respect de l'article R. 255-1 du CCH, les plafonds de ressources du preneur des droits réels mentionnés à l'article L. 255-2 du CCH sont ceux fixés par l'arrêté prévu à l'article R 331-76-5-1, soit les plafonds du PSLA. L'OFS vérifiera le respect des plafonds de ressources lors de l'examen de l'agrément des ménages.

En outre, dans le respect de l'article R. 255-1-1 du CCH, introduit par le décret du 16 juillet 2024, l'OFS intégrera dans l'examen de l'agrément des ménages acquéreurs en BRS la vérification de la déclaration sur l'honneur du preneur indiquant qu'il n'est pas déjà propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités, susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé.

Concernant les modalités d'attribution des logements en bail réel solidaire, celles-ci feront l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL, dans le cadre des dispositions prévues par la loi (plafonds de ressources notamment). Les conditions et modalités d'attribution seront ensuite précisées dans le règlement intérieur de l'organisme de foncier solidaire.

Le BRS signé entre l'OFS et l'acquéreur stipulera également la valeur des droits réels et les conditions pour la revente du logement. L'article R. 255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit une actualisation du prix de cession des droits réel sur la base d'un indice choisi par l'OFS. Il est proposé de retenir l'indice de référence des loyers (IRL).

En cas de rachat du logement par l'OFS, les conditions d'indemnisation du ménage seront définies ultérieurement, en fonction des motifs conduisant au rachat. L'indemnité ne pourra pas dépasser la valeur des droits réels actualisée sur la base de l'IRL et la valeur de travaux éventuellement pris en compte selon les modalités du BRS, ni les plafonds du prix du PSLA TTC, appréciables l'année de signature de l'acte authentique de rachat par l'OFS.

Dans le cadre de l'accompagnement des futurs accédants, l'OFS s'assurera de la connaissance de l'ensemble de ces dispositions par les ménages. Il apparaît notamment nécessaire :

- D'exposer en détail l'ensemble du dispositif (dissociation du foncier et du bâti, conditions des ressources, paiement d'une redevance, encadrement du prix de revente, sécurisation, etc.),
- D'établir un plan de financement du logement (simulation de l'emprunt nécessaire pour accéder au logement) et une simulation de la charge financière totale et mensuelle pour le logement,
- De vérifier l'ensemble des conditions d'agrément du ménage avant instruction du dossier par l'OFS,
- Ou encore d'orienter le ménage dans la procédure de signature du bail et de l'acte de vente des droits réels immobiliers.

Cet accompagnement obligatoire des accédants sera réalisé dans le cadre d'une convention avec l'ADIL de Côte-d'Or.

d. Les modalités d'engagement des opérations

Identification des fonciers et des opérations

Les opérations pourront être identifiées de trois manières :

- Les communes pourront saisir l'OFS sur des opportunités foncières dont elles ont connaissance ou dont elles sont propriétaires.
- Dijon métropole pourra, dans le cadre de ses compétences et en concertation avec les communes concernées, solliciter l'OFS sur certains fonciers relevant de l'intérêt métropolitain ou dont elle est propriétaire.
- En lien avec la Direction générale déléguée à l'urbanisme de Dijon métropole, l'OFS assurera une prospection foncière. Si un potentiel est identifié, l'OFS réalisera une étude d'opportunité afin de déterminer :
 - Les conditions d'accès au foncier ;
 - Les coûts de construction ;
 - Les cibles de ménages.

La conduite des opérations immobilières

S'agissant de la conduite d'opérations immobilières, du montage d'opération, de la mise au point des programmes, ils devront être établis par l'opérateur en partenariat avec l'OFS. La conduite des chantiers et leur réception, ainsi que la commercialisation initiale des logements en BRS seront confiées à l'opérateur. Les opérateurs seront identifiés par l'OFS dans respect des règles applicables. Quel que soit le statut de l'opérateur (promoteur, coopérative, bailleur social,

autre...), celui-ci met à disposition de l'opération son savoir-faire immobilier et commercial, et assure pleinement les risques commerciaux et économiques de l'opération.

L'opérateur devra prendre des engagements vis-à-vis de l'OFS, en particulier en matière de définition du programme et des prix de vente, de suivi de la qualité architecturale et technique, de bonne information des acquéreurs potentiels sur les termes du BRS (en complémentarité de celle assurée par l'OFS).

L'opérateur immobilier, titulaire d'un BRS opérateur en première instance, sera amené à verser une redevance à l'OFS, selon des conditions fixées par le bail.

e. Le modèle économique

Les produits

Les produits de l'OFS se composent principalement de la redevance foncière opérateur et ménages.

Les redevances foncières intègrent le prix du foncier (reconstitution des fonds propres investis par l'OFS à très long terme), les coûts liés à l'emprunt et les frais de gestion.

La redevance pour les opérateurs

Les opérateurs versent à l'OFS une redevance d'un montant équivalent à celle déterminée pour les ménages durant la durée de l'opération, estimée à 2 ans. Pour le modèle économique, il est donc fait l'hypothèse d'un montant de 1,50 € / m² TTC de surface habitable (SHAB) et par mois.

La redevance pour les ménages

Pour les ménages, la redevance foncière est plafonnée à 1,50 € / m² SHAB/ mois maximum pour les opérations avec une charge foncière inférieure ou égale à 459 € HT/ m² SHAB, soit 470 € TTC/ m² SHAB.

Ce niveau est retenu pour élaborer le modèle économique de l'OFS (1,50 € / m²SHAB/ mois), partant d'hypothèses relativement prudentes et pour un niveau de foncier donné. Le niveau de redevance pourra être précisé par opération en fonction du coût du foncier de l'opération et de ses conditions de financement, en veillant à ce que les ménages éligibles, correspondant aux enjeux du PLUi-HD, soient suffisamment nombreux (cible assez large) pour ne pas présenter de risque de commercialisation.

Globalement, l'OFS s'attachera à ce que les redevances restent modérées et plafonnées à 1,50 € / m²/ mois, afin de limiter l'impact sur la mensualité des ménages accédants et d'encadrer les modalités d'acquisition du foncier.

Les redevances sont réindexées sur l'IRL, estimé à 2 %/ an dans le cadre de ce modèle économique.

Les recettes issues des redevances

Suivant le modèle de développement précédemment présenté et considérant la redevance foncière à 1,50 € TTC/ m² SHAB/ mois, les recettes annuelles liées à l'activité d'OFS augmentent progressivement, de près de 70 000 € à l'année 1 à près de 240 000 € à l'année 10. Ce niveau de redevance permet à l'OFS de couvrir ses frais de fonctionnement, le remboursement des intérêts

d'emprunts (charges) ainsi que d'alimenter son capital en contribuant progressivement à la constitution d'une capacité d'autofinancement propre à l'activité d'OFS.

Les charges

L'ensemble des missions liées au développement et à la gestion des logements en BRS seront assurées en interne ou par des partenaires dans le respect du cadre normatif, avec pour objectif d'optimiser les compétences de chacun et de limiter au maximum les charges de l'OFS impactées aux ménages par le biais de la redevance foncière.

Les charges liées à l'activité d'OFS sont :

- Les locaux, frais courants, frais de comptabilité et assurances ;
- Le personnel et les moyens humains ;
- Les frais de comptabilité et assurances ;
- La gestion des baux ;
- La gestion en pleine propriété, en cas de rupture du BRS.

Les charges sont indexées à l'inflation, estimée à 2 %/ an.

Les acquisitions foncières

Dans le modèle économique prévisionnel, il est fait l'hypothèse d'acquisitions foncières à un prix plafond fixé à 470 € TTC/m²SHAB (soit 459€ HT/m² SHAB). Considérant le rythme de développement de l'OFS, le montant des acquisitions foncières s'élève à 945 000 € lors de la première année, puis entre 1,8 et 2.8 M€ en années 2 et 3, enfin entre 4,7 M€ par an à partir de la quatrième année.

Pour le financement de ces acquisitions foncières, l'EPFL agréé OFS fait le choix de recourir au prêt Gaia long terme de la Banque des Territoires, accordé sur une durée de 80 ans. Les hypothèses retiennent un taux de 2,6 %. Un différé de remboursement de 2 ans est prévu par l'EPFL, afin de lui permettre d'anticiper l'arrivée des produits afférents au remboursement de la dette grâce à la redevance acquéreur. Il est fait le choix d'un différé partiel, s'appliquant ainsi au seul capital restant dû et non aux intérêts.

L'apport minimum de fonds propres à hauteur de 5 % est prévu pour faciliter le recours au prêt Gaïa, pouvant être majoré jusqu'à 35 % selon les opérations. Cette part sera financée par l'EPFL en les reconstituant dans la durée. (Cf. V. c. « Moyens financiers ») A terme, la capacité d'autofinancement devra permettre à l'OFS d'assurer lui-même ces apports.

Les locaux, frais courants, frais de comptabilité et assurances

Afin de garantir les moyens techniques nécessaires à l'activité spécifique de l'OFS, il est fait l'hypothèse d'un forfait de charge de 2 500 €/ an pour les deux premières années puis, aux années N+2 à N+4, le forfait atteint 7 000 €/ an. En phase de stabilisation, un montant de 12 000 €/ an du fait notamment des coûts d'assurance, auxquels s'ajoutent les frais généraux de 1 000 €/ an.

Le modèle économique intègre également les fonctions de comptabilité à hauteur de 3 000 €/ an.

A ces frais de comptabilité s'ajoutent :

- Les frais relatifs à des prestations de conseil juridiques et/ou des études complémentaires (ponctuellement étude d'opportunité restant à charge de l'OFS) à hauteur de 10 000 €/an ;
- Des frais d'assurance estimés à 2 000 €/an.

Les moyens humains

Pour rappel, le personnel de l'OFS assurera notamment les missions suivantes :

- Gestion de l'activité de l'OFS ;
- Suivi du montage des opérations et de leur validation par l'OFS ;
- Etablissement, gestion et renouvellement des BRS.

La gestion des impayés et l'accompagnement social des ménages

Au vu des taux constatés au sein des BRS en place, il est fait l'hypothèse que 3% des redevances seront impayées. En plus de minimiser les produits pour l'OFS, il est fait l'hypothèse que ces impayés représentent un coût supplémentaire pour la gestion administrative.

En outre, l'OFS devra accompagner les acquéreurs en place qui rencontreraient des difficultés. Cet accompagnement sera assuré en partie par un prestataire externe. Cette prestation sera facturée à l'OFS à hauteur de 800 €/an/ménage accompagné. Il est fait l'hypothèse que 3 % des occupants seront dans une situation relevant de cet accompagnement, soit un coût total de 44 500 € à la 10^e année.

La communication, l'information des ménages en amont de l'acquisition et les modalités d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire

Conformément aux obligations réglementaires, l'OFS s'assurera de la bonne information des preneurs de BRS. Pour rappel, le décret n° 2016-1215 du 12 septembre 2016 relatif aux organismes de foncier solidaire, dans son article R. 329-7.-dispose que « à l'appui de sa demande d'agrément, l'organisme de foncier solidaire fournit les pièces et renseignements suivants : [...] 9° La description des modalités d'information des preneurs de baux réels solidaires et de contrôle de l'affectation des biens objets de tels baux ».

Au vu de la spécificité du modèle d'accession en BRS, il est nécessaire :

- D'exposer en détail aux ménages accédants l'ensemble du dispositif (dissociation du foncier et du bâti, conditions des ressources, paiement d'une redevance, encadrement du prix de revente, sécurisation, etc.) ;
- D'établir un plan de financement du logement (simulation de l'emprunt nécessaire pour accéder au logement) et une simulation de la charge financière totale et mensuelle pour le logement ;
- De vérifier l'ensemble des conditions d'agrément du ménage avant instruction du dossier par l'OFS ;
- D'orienter le ménage dans la procédure de signature du bail et de l'acte de vente des droits réels immobiliers.

Il est considéré que cette mission est neutre pour l'OFS car assurée à titre gratuit par les opérateurs et un partenariat dédié établi avec l'ADIL Côte-d'Or. L'OFS en lien avec la Direction Habitat et Renouvellement Urbain de Dijon métropole étudieront le cadre précis de ce partenariat, la nature et les modalités d'orientation des ménages, par exemple dans le cadre

d'une convention qui devra être effective au plus tard au lancement des premières commercialisations de logements en Bail Réel Solidaire.

Par ailleurs, l'OFS dispose d'un budget de communication de 10 000 €/ an, pour notamment développer des outils de communication (plaquettes, motion design, etc.) visant à faciliter l'information des preneurs. Ils présenteront le modèle, les conditions et démarches à suivre. Ce budget pourra également permettre la production de supports de communication institutionnelle visant à informer les partenaires et acteurs du territoire (banques, notaires, assureurs...).

Concernant les missions d'accompagnement social des ménages titulaires d'un BRS et en difficulté de paiement ou de maintien dans le logement, l'OFS pourra en premier lieu orienter les ménages vers l'ADIL de Côte-d'Or, dans le cadre du partenariat avec l'agence, pour un point sur la situation du ménage, l'identification et l'orientation vers les services et appuis existants sur le territoire. Dès lors, les ménages pourront par exemple être orientés vers les services métropolitains de l'action sociale et/ou d'accompagnement dans le logement (en particulier en lien avec le Fonds Solidarité Logement). L'OFS se réserve la possibilité et les moyens financiers de recourir à un prestataire extérieur si le besoin s'avérait nécessaire au regard de la complexité des situations à traiter.

Les modalités d'attribution des logements en bail réel solidaire feront l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration. Les conditions et modalités d'attribution seront ensuite précisées dans le règlement intérieur. Le règlement intérieur précisera les modalités de sélection et d'agrément des ménages, à la première acquisition et lors des mutations, ainsi que les modalités de délégation de signature pour les agréments et les BRS.

La gestion immobilière : participation aux AG de copropriété

Il est prévu que l'OFS participe aux AG de copropriété conformément au cadre réglementaire. La préparation et la participation aux instances sont assurées par l'OFS. En conséquence, cette charge est prise en compte dans les frais de personnels.

La gestion en pleine propriété, en cas d'activation de rupture du BRS

Concernant les obligations de rachat des droits réels par l'OFS et la gestion en pleine propriété des logements, l'article L.255-13 du CCH prévoit qu'en cas de refus d'agrément par l'OFS de l'acquéreur proposé par le ménage souhaitant céder son logement, l'organisme de foncier solidaire doit se porter acquéreur des droits réels afférents au logement dans les six mois. De même, en cas de décès, si les ayants-droits dépassent le plafond de ressources et n'ont pas vendu le logement passé 12 mois, l'OFS doit les indemniser de la valeur des droits réels prévus par le BRS. L'OFS peut aussi utiliser son droit de préemption à chaque mutation. Par ailleurs, l'OFS peut prévoir une sécurisation supplémentaire le conduisant à acquérir les droits réels de ménages qui rencontreraient des difficultés économiques.

En cas d'indemnisation du vendeur de BRS, la valeur des droits réels immobiliers est alors calculée selon des modalités prévues dans le bail. L'hypothèse prise en compte pour la définition du montant de la provision tient compte du fait que l'OFS est susceptible de devoir « racheter un logement » et ainsi détenir sa pleine propriété dès la première année de livraison d'un logement.

Considérant que les hypothèses de commercialisation sont aujourd'hui difficiles à consolider étant donnée l'absence de retour d'expérience sur la commercialisation et la revente de

logements en bail réel solidaire, le modèle économique prévoit une charge pour le rachat d'un logement à partir de la première année de livraison, soit la troisième année. Le modèle économique prévoit que ces logements seront revendus au même prix que celui du rachat. Ainsi, une charge est prévue correspondant une perte équivalente aux frais de mutation (estimation à 3 % puis 5,5 % en moyenne, le taux étant de 8 %, pour les logements de plus ou de moins de 5 ans), et des coûts de portage de ces logements en pleine propriété entre le rachat et la revente (prise en charge des frais de copropriété, de l'assurance du logement, etc., estimés à 1 500€ par logement par an revalorisés à l'inflation).

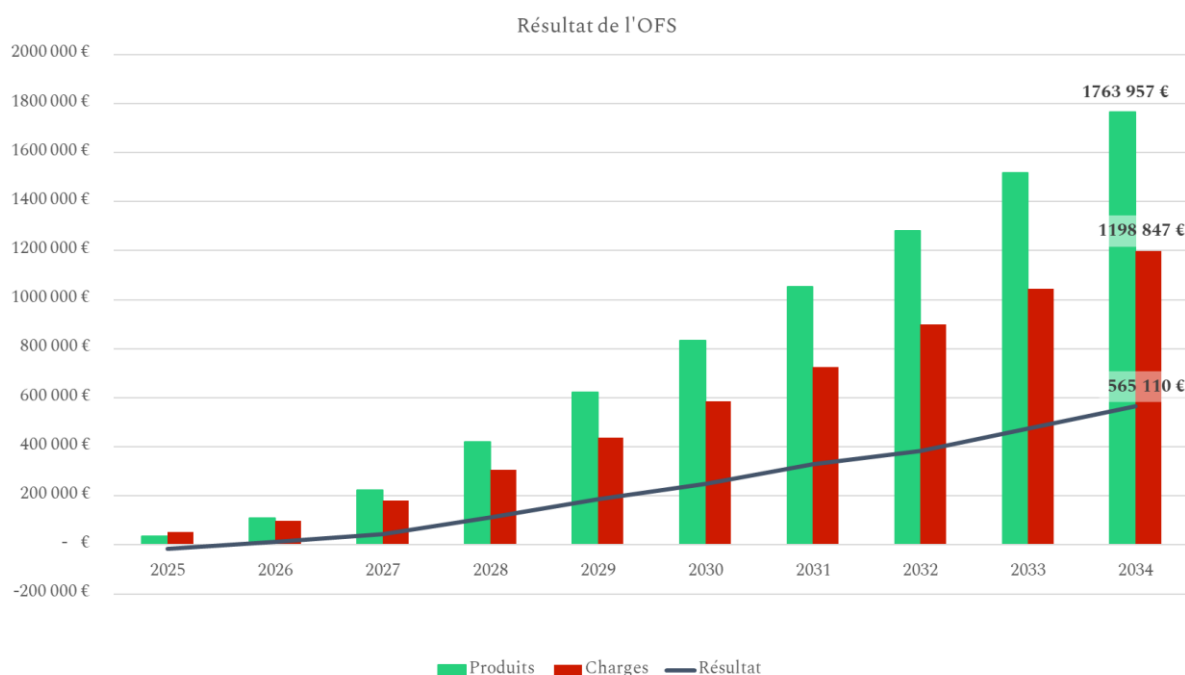
Les principes d'intervention retenus par l'OFS tendent à limiter les risques de non-reventes, avec une intervention sur les secteurs particulièrement tendus et attractifs.

En cas de nécessité, l'acquisition par l'OFS de ces logements sera étudiée.

L'équilibre du modèle économique

L'équilibre de fonctionnement

Prenant en compte l'ensemble des charges et recettes listées, l'équilibre financier de l'OFS est assuré pour son fonctionnement, notamment grâce au différé de remboursement du prêt sur les deux premières années, notamment le prêt Gaïa, et la montée en puissance progressive des charges en cohérence avec le développement des produits.



Outre cet équilibre de fonctionnement, l'activité de l'OFS assure sa capacité à rembourser l'emprunt de la dette puisque le résultat lui permet d'assurer le remboursement des capitaux (cf. annexe n°2). Les intérêts étant intégrés aux charges, leur financement est déjà assuré par l'équilibre de fonctionnement.

VI. Les moyens humains, matériels et financiers dédiés à l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire

a. Les moyens humains

Le choix de l'agrément OFS de l'EPFL permet de faciliter la mobilisation des ressources de l'établissement et de Dijon métropole qui, à ce jour, met à disposition des moyens humains vers l'EPFL.

L'objectif sera dans un premier temps que Dijon métropole recrute pour les deux premières années un ou une chef(fe) de projet qui sera mis à disposition de l'EPFL afin d'assurer le déploiement de l'activité. Ensuite, suivant le niveau de développement du BRS, le déploiement d'un ETP supplémentaire à partir de la 3^{ème} année pourrait être envisagé puis l'équipe pourrait être consolidée avec un troisième ETP en année 5.

Année 1 à 2	Année 3 à 5	A partir de l'année 6
<ul style="list-style-type: none"> • 1 ETP chef(fe) de projet et développement (<i>mise à disposition de Dijon métropole</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • 0,5 ETP direction et développement • 1 ETP chef(fe) de projet et développement • 0,5 ETP chargé(e) de mission 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 ETP direction et développement • 1 ETP chef(fe) de projet et développement • 1 ETP chargé(e) de mission

Dijon métropole mettra également à disposition de l'EPFL les fonctions supports, qui, comme pour les ETP, seront susceptibles d'évoluer dans les années à venir.

La répartition des activités envisagées auprès de l'EPFL, de la Métropole et des partenaires est détaillée ci-dessous :

MISSIONS	DETAILS	MODALITES
DEVELOPPEMENT	<ul style="list-style-type: none"> • Définition du volume de BRS dans le plan de développement • Arbitrage pour le fléchage des opérations BRS • Montage des opérations 	OFS et Dijon métropole
PILOTAGE DES CONTRATS ET DES PARTENARIATS	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle des opérations réalisées dans le cadre de conventions partenariales et prestations de service • Etablissement et exécution d'une stratégie contractuelle 	OFS en interne

GESTION FINANCIERE	<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement de bilans prévisionnels • Développement de la stratégie financière • Gestion des prêts et emprunts 	OFS et Dijon métropole
PILOTAGE DES BRS	<ul style="list-style-type: none"> • Agrément des ménages • Etablissement des baux réels solidaires et gestion dans la durée, dont la cession en cas de revente 	OFS en interne
GESTION IMMOBILIERE	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux instances de copropriété • Gestion transitoire, gestion locative en cas de pleine propriété des logements par l'OFS 	OFS en interne
SUIVI DES OPERATIONS IMMOBILIERES	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi opérationnel (maîtrise d'ouvrage programmes immobiliers) 	Opérateur (désigné par l'OFS ou partenaires de l'OFS)
COMPTABILITE, CONSEIL JURIDIQUE	<ul style="list-style-type: none"> • Expert-comptable • Avocat • Notaire • Comptable public 	OFS et Dijon métropole
GESTION DE LA REDEVANCE FONCIERE	<ul style="list-style-type: none"> • Quittancement et recouvrement • Gestion des impayés 	OFS en interne
INFORMATION DES MENAGES EN AMONT DE L'ACQUISITION	<ul style="list-style-type: none"> • Présentation des spécificités du mode d'accession en BRS • Accompagnement des ménages acquéreurs 	Partenariat ADIL de Côte-d'Or
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement social des ménages propriétaires dans la bonne gestion de leur logement 	Dijon métropole et partenariat externe

b. Les moyens matériels

Les locaux, frais généraux et assurances liés à l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire sont intégrés au modèle économique présenté ci-après. L'organisme sera localisé dans les locaux de l'EPFL qui sont situés, à ce jour, au siège de Dijon métropole.

c. Les moyens financiers

Le modèle économique prévoit de financer les acquisitions par le recours à l'emprunt (prêt Gaïa). Les conditions d'octroi de ce prêt prévoient l'apport de 5 % en fonds propres. Pour ce faire, l'OFS s'appuiera sur les fonds propres de l'EPFL. Sur certaines opérations ciblées, l'apport en fonds propres de l'OFS pourra être réévalué jusqu'à 35 %, correspondant au montant de la décote pratiquée pour les opérations de logements locatifs sociaux et d'accession HLM.

De plus, l'activité d'OFS prendra appui sur les fonds propres de l'EPFL notamment pour indemniser le propriétaire du BRS, dans le cas d'un rachat du logement, celui-ci ayant vocation ensuite à être revendu à un autre ménage.

Conclusion

L'évolution rapide des marchés immobiliers et fonciers sur le territoire de Dijon métropole rend de plus en plus complexe l'accès à la propriété des ménages modestes dans les secteurs très prisés. En conséquence, certains candidats à l'accès sont contraints de s'installer en périphérie parfois éloignée.

Pour encourager et soutenir l'accès abordable, Dijon métropole a défini un objectif de production dans le PLUi-HD. Toutefois, les résultats sont en demi-teinte avec une production en deçà des objectifs et des besoins, en raison d'équilibres d'opérations difficiles à atteindre, mais aussi du fait de clauses anti-spéculatives insuffisantes qui ne garantissent pas l'offre abordable dans la longue durée.

L'OFS vient compléter les outils de Dijon métropole pour développer un parc adapté aux besoins de sa population et de ses objectifs politiques.

Il offre également un outil de lutte contre la spéculation foncière, renforcé par les conditions d'intervention qu'il a définies et un moyen de pérenniser l'effort public consenti pour soutenir la production de logements abordables, puisqu'à la différence de produits comme le PSLA, avec la formule de prix à la revente, le logement en BRS reste perpétuellement abordable.

Ainsi, le BRS se présente comme une alternative permettant de répondre à une pluralité de problématiques du territoire :

- Développer une offre en accès abordable durable adaptée au contexte de Dijon métropole ;
- Maintenir le parc de résidences principales et de propriétaires occupants ;
- Renforcer l'intervention foncière du territoire ;
- Pérenniser les aides investies par la collectivité en finançant un dispositif qui bénéficie dans la longue durée aux propriétaires successifs.

Conscient de ces enjeux et opportunités et en tant qu'acteur historique, l'EPFL des Collectivités de Côte-d'Or souhaite étendre son offre de services pour accompagner le déploiement du dispositif sur Dijon métropole. L'EPFL sollicite ainsi l'agrément en tant qu'organisme de foncier solidaire afin de répondre aux enjeux exposés ci-avant.

VII. Les annexes

a. Annexe 1 : Le compte de résultat prévisionnel sur 10 ans

PRODUITS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Redevance foncière										
Redevances opérateurs	36 000 €	110 160 €	187 272 €	305 628 €	389 676 €	397 469 €	405 418 €	413 527 €	421 797 €	430 233 €
Redevances ménages	- €	- €	37 454 €	114 610 €	233 805 €	437 216 €	648 670 €	868 406 €	1 096 673 €	1 333 723 €
Total	36 000 €	110 160 €	224 726 €	420 238 €	623 481 €	834 685 €	1 054 088 €	1 281 933 €	1 518 471 €	1 763 957 €
CHARGES	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Acquisition du foncier										
Intérêts prêts Gaia CDC neuf	23 331 €	69 994 €	139 988 €	256 549 €	372 919 €	488 997 €	604 586 €	719 674 €	834 248 €	948 294 €
Gestion immobilière										
Quittancement, recouvrement	- €	- €	520 €	1 592 €	3 247 €	6 072 €	9 009 €	12 061 €	15 232 €	18 524 €
Cout de l'impayé (redevances non recouvrées)	- €	- €	1 124 €	3 438 €	7 014 €	13 116 €	19 460 €	26 052 €	32 900 €	40 012 €
Gestion des impayés	- €	- €	234 €	716 €	1 461 €	2 733 €	4 054 €	5 428 €	6 854 €	8 336 €
Gestion en pleine propriété										
Gestion en pleine propriété	- €	- €	2 784 €	5 680 €	8 690 €	17 727 €	24 109 €	61 990 €	74 726 €	93 810 €
Accompagnement										
Accompagnement social	- €	- €	1 248 €	3 820 €	7 794 €	14 574 €	21 622 €	28 947 €	36 556 €	44 457 €
Charges de structure										
Juriste, études	10 000 €	10 200 €	10 404 €	10 612 €	10 824 €	11 041 €	11 262 €	11 487 €	11 717 €	11 951 €
Comptabilité, paie, juriste	3 000 €	3 060 €	3 121 €	3 184 €	3 247 €	3 312 €	3 378 €	3 446 €	3 515 €	3 585 €
Communication	10 000 €	10 200 €	10 404 €	10 612 €	10 824 €	11 041 €	11 262 €	11 487 €	11 717 €	11 951 €
Assurance	2 000 €	2 040 €	2 081 €	2 122 €	2 165 €	2 208 €	2 252 €	2 297 €	2 343 €	2 390 €
Local dont fluides et assurances	2 500 €	2 550 €	2 583 €	2 628 €	2 674 €	2 721 €	2 768 €	2 816 €	2 864 €	2 912 €
Frais généraux (téléphone, informatique, matériel de bu)	1 000 €	1 020 €	1 040 €	1 061 €	1 082 €	1 104 €	1 126 €	1 149 €	1 172 €	1 195 €
Total	51 831 €	99 064 €	180 231 €	306 815 €	436 845 €	585 174 €	725 635 €	897 802 €	1 045 039 €	1 198 847 €
<i>Charges de structure /logement occupé</i>			<i>582,73 €</i>	<i>240,65 €</i>	<i>155,26 €</i>	<i>116,54 €</i>	<i>102,87 €</i>	<i>96,39 €</i>	<i>92,95 €</i>	<i>91,10 €</i>
Résultat	- 15 831 €	11 096 €	44 495 €	113 423 €	186 636 €	249 511 €	328 453 €	384 131 €	473 431 €	565 110 €
Remboursement du capital de la dette	- €	- €	3 643 €	11 024 €	22 239 €	41 032 €	60 314 €	80 097 €	100 394 €	121 219 €
<i>Capital restant dû</i>	<i>897 356 €</i>	<i>2 692 068 €</i>	<i>5 380 494 €</i>	<i>9 856 251 €</i>	<i>14 320 792 €</i>	<i>18 766 540 €</i>	<i>23 193 007 €</i>	<i>27 599 691 €</i>	<i>31 986 077 €</i>	<i>36 351 638 €</i>
Capacité d'auto-financement nette	- 15 831 €	11 096 €	40 852 €	102 399 €	164 397 €	208 478 €	268 139 €	304 034 €	373 037 €	443 891 €
Capacité d'autofinancement cumulée	- 15 831 €	- 4 735 €	36 117 €	138 517 €	302 913 €	511 392 €	779 531 €	1 083 565 €	1 456 602 €	1 900 493 €

b. Annexe 2 : La trésorerie prévisionnelle sur 10 ans

Trésorerie	2025	2026	2027	2028	2029
Fonds de roulement à l'ouverture	- € -	15 831 € -	4 735 € -	36 117 €	138 517 €
CAF nette	- 15 831 €	11 096 €	40 852 €	102 399 €	164 397 €
- Investissement foncier	944 585 €	1 889 171 €	2 833 756 €	4 722 927 €	4 722 927 €
+ Encaissement nouveaux emprunts	897 356 €	1 794 712 €	2 692 068 €	4 486 780 €	4 486 780 €
+Apports en fonds propres EPFL (5%)	47 229 €	94 459 €	141 688 €	236 146 €	236 146 €
Fonds de roulement clôturé	- 15 831 € -	4 735 € -	36 117 €	138 517 €	302 913 €

Trésorerie	2030	2031	2032	2033	2034
Fonds de roulement à l'ouverture	302 913 €	511 392 €	779 531 €	1 083 565 €	1 456 602 €
CAF nette	208 478 €	268 139 €	304 034 €	373 037 €	443 891 €
- Investissement foncier	4 722 927 €	4 722 927 €	4 722 927 €	4 722 927 €	4 722 927 €
+ Encaissement nouveaux emprunts	4 486 780 €	4 486 780 €	4 486 780 €	4 486 780 €	4 486 780 €
+Apports en fonds propres EPFL (5%)	236 146 €	236 146 €	236 146 €	236 146 €	236 146 €
Fonds de roulement clôturé	511 392 €	779 531 €	1 083 565 €	1 456 602 €	1 900 493 €

c. Annexe 3 : La modification des statuts de l'EPFL