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

DÉLIBERATION

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

Séance du jeudi 25 septembre 2025

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

Convocation envoyée le 18/09/2025

Nombre de membres du Conseil d'Administration : 15
Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de présents participant au vote : 9
Nombre de procuration : 2

SCRUTIN :
POUR : 11 *ABSTENTION : 0* *CONTRE : 0* *NE SE PRONONCE PAS : 0*

Membres Présents :

M. Philippe BELLEVILLE	M. Jean-François DODET	Mme Danielle JUBAN
M. Patrick CHAPUIS	M. Thierry FALCONNET	Mme Lydie PFANDER-MENY
M. Rémi DETANG	M. Dominique GRIMPRET	Mme Céline TONOT

Membres Absents :

M. Nicolas BOURNY	M. Antoine HOAREAU (pouvoir à Mme Céline Tonot)
M. Jean-Claude GIRARD	Mme Dominique MARTIN-GENDRE
	M. François REBSAMEN (pouvoir à M. Rémi Détang)
	M. Guillaume RUET

OBJET : **PREAMBULE**
Approbation du procès-verbal de la séance du 26 juin 2025

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

Il convient donc d'approuver le procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration de l'EPFL du 26 juin 2025.

PROCÈS-VERBAL

du Conseil d'Administration de l'EPFL

en date du 26 juin 2025

A Dijon, le 25 septembre 2025

Le Président,

Rémi Détang

La Secrétaire,

Céline Tonot

Le Conseil d'Administration de l'EPFL a été convoqué par Monsieur le Président par lettre du 19 juin 2025 pour le 26 juin 2025 à 16 h aux fins de tenir une séance publique 40 avenue du Drapeau, pour délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

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

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

Président : Monsieur Rémi DETANG

Secrétaire de séance : Madame Céline TONOT

Membres Présents :

M. Philippe BELLEVILLE	M. Dominique GRIMPRET	Mme Céline TONOT
M. Nicolas BOURNY	Mme Danielle JUBAN	
M. Patrick CHAPUIS	Mme Dominique MARTIN-GENDRE	
M. Rémi DETANG		
M. Jean-François DODET	M. Guillaume RUET	

Membres Absents :

M. Thierry FALCONNET
M. Jean-Claude GIRARD
M. Antoine HOAREAU
Mme Lydie PFANDER-MENY
M. François REBSAMEN (pouvoir à M. Rémi DETANG)

ORDRE DU JOUR

PRÉAMBULE

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 27 mars 2025

AFFAIRES GÉNÉRALES

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

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

AFFAIRES FONCIÈRES

4. Bretenière – 17 rue Principale – Acquisition d'un ensemble immobilier

5. Dijon – 19 quai Gauthey – Acquisition d'une maison

FINANCES

6. Compte de gestion – Exercice 2024

7. Compte administratif – Exercice 2024

8. Approbation du bilan des acquisitions et cessions – Exercice 2024

9. Affectation résultat de l'exercice 2024

10. Budget supplémentaire – Exercice 2025

Délibération n°DEL_EPFL_001

OBJET : PRÉAMBULE
Approbation du procès-verbal de la séance du 27 mars 2025

Monsieur le Président donne lecture du rapport

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

Il convient donc d'approuver le procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration de l'EPFL du 27 mars 2025.

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

Il est procédé au vote à main levée.

Scrutin	Pour : 11	Abstention : -
	Contre : -	Ne se prononce pas : -
	Dont 1 procuration	

Délibération n°DEL_EPFL_002

OBJET : AFFAIRES GENERALES
Délégation d'attribution du Conseil d'Administration à la Directrice – Rapport des délégation

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé qu'il doit être rendu compte, lors de chaque séance du Conseil d'Administration, de l'exercice par la Directrice des délégations qui lui ont été consenties par le Conseil d'Administration.

La liste des arrêtés pris par la Directrice dans le cadre de ces délégations est ci-annexée.

Monsieur le Président : *Je soumets à votre approbation – Sur ce rapport, y a-t-il des remarques, des oppositions ?*
Monsieur Belleville *: Quelle sera la destination du bien 69 avenue Roland Carraz, une opération d'habitat est-elle envisagée ? Est-il opportun de démolir ce bâtiment ?*
Monsieur le Président : *l'opération « Grands Vergers du Sud » est une opération globale et avec un aménagement d'ensemble. La destination du bien n'est pas définie à ce jour.*

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré

DÉCIDE

- **de prendre acte** des décisions prises par la Directrice de l'EPFL des Collectivités de Côte d'Or dans le cadre des délégations qui lui ont été consenties par délibérations du Conseil d'Administration, telles que listées en annexe.

Scrutin	Pour : 11	Abstention : -
	Contre : -	Ne se prononce pas : -
	Dont 1 procuration	

Arrêtés d'exercice du droit préemption urbain,
intervenus dans le cadre de la délégation à la Directrice

– Maison d'habitation située 43 rue Joseph Garnier à Dijon - Arrêté du 08/04/2025 - Montant de 170 000 € - Conforme à l'évaluation du Domaine – Volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine »

– Bâtiment professionnel et commercial situé 69 avenue Roland Carraz à Chenôve - Arrêté du 13/05/2025 - Montant de 615 000 € incluant les frais de négociation de 22 520 € TTC, auquel s'ajoutent les frais de négociation à la charge de l'acquéreur de 22 140 € TTC - Conforme à l'évaluation du Domaine – Volet thématique « Acquisitions en attente d'affectation »

– Maison d'habitation 38 avenue Roland Carraz à Chenôve – Arrêté du 03/06/2025 – Montant de 310 000 € incluant le mobilier pour 12 700 € et les frais de négociation de 15 500 € - Conforme à l'évaluation du Domaine – Volet thématique « Acquisitions en attente d'affectation »

Arrêtés de placements de trésorerie
intervenus dans le cadre de la délégation à la Directrice

– Arrêté n°2025-006 du 17 avril 2025 – montant de 232 000 €

– Arrêté n°2025-007 du 17 avril 2025 – montant de 465 000 €

– Arrêté n°2025-008 du 17 avril 2025 – montant de 213 000 €

– Arrêté n°2025-009 du 17 avril 2025 – montant de 552 000 €

– Arrêté n°2025-010 du 17 avril 2025 – montant de 474 000 €

– Arrêté n°2025-011 du 17 avril 2025 – montant de 171 000 €

– Arrêté n°2025-012 du 17 avril 2025 – montant de 162 000 €

Délibération n°DEL_EPFL_003

OBJET : AFFAIRES GENERALES
Activité d'organisme du foncier solidaire – Modification des statuts de l'établissement – Approbation du dossier de demande d'agrément

Monsieur le Président donne lecture du rapport

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.

Monsieur le Président : *Je soumets à votre approbation – Sur ce rapport, y a-t-il des remarques, des oppositions ?*
Monsieur Belleville : *Qui est en charge de l'entretien du logement, quel est le retour sur investissement ? Il est effectivement difficile d'aboutir à des montages d'opérations en PSLA. Il faut souligner l'intérêt non spéculatif de ce dispositif de BRS.*
Monsieur le Président : *Le propriétaire privé du logement a la charge de son entretien et l'OFS perçoit les redevances pendant pendant la totalité du BRS. L'encadrement financier du montage en BRS lors des reventes est effectivement un atout majeur.*
Monsieur Dodet *: Quelle est la situation en cas d'impayés de la redevance ?*
Monsieur le Président *: Pour chaque dossier de ménage souhaitant accéder à la propriété dans le cadre d'un BRS, il sera préalablement établi un plan de financement complet, incluant un emprunt et les charges de copropriété, ainsi qu'une simulation du montant financier mensuel total intégrant la redevance, afin de s'assurer des capacités financière du ménage. Un accompagnement social sera mis en place en cas de difficultés de paiement, en lien direct avec l'ADIL, les services métropolitains d'action sociale et le fonds de solidarité logement. Un échéancier de paiement pourra être consenti. L'OFS pourra aussi se réserver la possibilité d'étudier un rachat du logement.*
Madame Tonot : *Quelles sont les modalités d'encaissement des redevances ?*
Monsieur le Président : *Il s'agit d'un paiement mensuel, l'OFS/EPFL encaisse les redevances et en assure le traitement comptable.*
Monsieur Grimpret : *Combien d'OFS ont-ils été créés et fonctionnent-ils correctement ? Il serait pertinent de prendre des contacts avec ces organismes. Quelles sont les similitudes entre un BRS et un bail emphytéotique.*
Monsieur le Président : *Il y a plus d'une centaine d'OFS portés par des collectivités et par des EPFL, pour 3 700 logements livrés à fin 2024 et environ 20 000 en projets. Des échanges ont déjà eu lieu avec plusieurs OFS, comme Lyon, Rennes et la métropole participera en juillet aux rencontres nationales des OFS. Le BRS est constitutif en effet d'un démembrement de propriété comme un bail emphytéotique, mais présente l'avantage de la pérennité, avec un renouvellement à chaque nouvel acquéreur du logement*
Monsieur Ruet : *Des sites et des projets ont-ils déjà été identifiés ?*
Monsieur le Président : *Des sites sont en pré-études, notamment sur des fonciers publics. Il importera de retenir des fonciers attractifs et avec une localisation privilégiée. Les Communes peuvent faire part des opportunités foncières ou d'opérations qu'elles identifieraient. Le Conseil devra bien sûr délibérer pour chaque opération.*
Monsieur Hoareau : *Il convient de souligner les difficultés actuelles de la production d'habitat et de la promotion immobilière. Le dispositif de BRS va constituer une opportunité réelle permettant de construire concrètement des logements, à des échéances proches.*
Monsieur Falconnet : *Compte tenu du montant élevé du marché immobilier, il sera pertinent d'intégrer la production de logements en BRS dans le cadre de l'opération des « Grands Vergers du Sud »*

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
après en avoir délibéré
DECIDE

- d'adopter les nouveaux statuts de l'Établissement 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

Scrutin	Pour : 11	Abstention : -
	Contre : -	Ne se prononce pas : -
	Dont 1 procuration	

Délibération n°DEL_EPFL_004

OBJET : AFFAIRES FONCIÈRES
Bretenière – 17 rue Principale – Acquisition d'un ensemble immobilier

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Par délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai dernier, la Commune de Bretenière a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or, afin de procéder à l'acquisition de l'ensemble immobilier situé 17 rue Principale, dans le cadre du réaménagement du centre-ville.

Il est proposé de réserver une suite favorable à cette demande et d'acquérir ce bien cadastré section AB n°348, composé de différents bâtiments, libre d'occupation, au titre du volet thématique « Projets communaux ».

Conformément à l'accord amiable intervenu avec les propriétaires, cette acquisition interviendra moyennant le montant de 350 000 €, conforme à l'évaluation du Domaine.

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

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré
DECIDE

- **d'acquérir** sur les Cts Galerand l'ensemble immobilier situé 17 rue Principale à Bretenière, cadastré section AB n°348 de 1 261 m², au titre du volet thématique « Projets communaux » ;
- **de dire** que cette acquisition sera traitée par acte notarié et interviendra moyennant le montant de 350 000 € ;
- **d'autoriser** le Président et la Directrice à signer, au nom de l'EPFL, tous actes à intervenir en vue de la régularisation de ce dossier et la Directrice à signer l'acte de vente.

Scrutin	Pour : 11	Abstention : -
	Contre : -	Ne se prononce pas : -
	Dont 1 procuration	

Délibération n°DEL_EPFL_005

OBJET : AFFAIRES FONCIERES
Dijon – 19 quai Gauthey – Acquisition d'une maison

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Par délibération du Bureau métropolitain en date du 19 juin dernier, Dijon métropole a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or, afin de procéder à l'acquisition des biens concernés par la servitude d'alignement du quai Gauthey, inscrite au PLUI-HD.

Il est proposé de réserver une suite favorable à cette demande et d'acquérir la maison d'habitation située 19 quai Gauthey, cadastrée section DK n°112, au titre du volet thématique « Projets communaux ».

Conformément à l'accord amiable intervenu avec les propriétaires, cette acquisition interviendra moyennant le montant de 313 000 €, conforme à l'évaluation du Domaine.

Afin de permettre aux propriétaires de procéder à leur déménagement et à la libération des lieux, il est proposé de consentir un différé de jouissance jusqu'au 31 janvier 2026, à titre gratuit et à titre strictement personnel, tout retard dans la libération donnant lieu au versement d'une astreinte journalière de 150 €.

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

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré
DÉCIDE

- **d'acquérir** sur Mme Sophie Groslevin et Mme Isabelle Pichon la maison d'habitation située 19 quai Gauthey à Dijon, cadastrée section DK n°112, au titre du volet thématique « Projets communaux » ;
- **de dire** que cette acquisition sera traitée par acte notarié et interviendra moyennant le montant de 313 000 € ;
- **de consentir** aux propriétaires un différé de jouissance jusqu'au 31 janvier 2026, à titre gratuit et à titre strictement personnel, tout retard dans la libération donnant lieu au versement d'une astreinte journalière de 150 € ;
- **d'autoriser** le Président et la Directrice à signer, au nom de l'EPFL, tous actes à intervenir en vue de la régularisation de ce dossier et la Directrice à signer l'acte de vente.

Scrutin	Pour : 11	Abstention : -
	Contre : -	Ne se prononce pas : -
	Dont 1 procuration	

Délibération n°DEL_EPFL_006

OBJET : FINANCES
Compte de gestion – Exercice 2024

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Chaque année, le Conseil d'Administration de l'EPFL approuve deux documents relatifs à l'exécution du budget écoulé :

- le compte administratif, établi par l'EPFL, qui retrace les opérations de recettes et de dépenses de l'exercice antérieur ;
- le compte de gestion, établi par le comptable public de l'Établissement.

Conformément au Code général des collectivités territoriales et au Code de l'urbanisme, et préalablement au vote du compte administratif, le Conseil d'Administration doit examiner le compte de gestion établi par le comptable public.

Le compte de gestion présente, outre l'exécution du budget retracée par nature, l'évolution de la situation patrimoniale et financière de l'Établissement. Il comprend trois parties :

- la première présente la situation patrimoniale, incluant notamment le bilan ;
- la deuxième porte sur l'exécution du budget de l'exercice 2024 ;
- la troisième est la balance comptable, qui présente tous les comptes ouverts dans la comptabilité de l'établissement public, qu'ils aient été « mouvementés » ou non au cours de l'exercice passé.

Ainsi, les grandes masses du bilan au 31 décembre 2024, exprimées en milliers d'euros (K€), se présentent de la manière décrite ci-après.

ACTIF NET		PASSIF	
Actif immobilisé	3 268,70 K€	Fonds propres	67 919,30 K€
Actif circulant (disponibilités)	66 305,26 K€	Provisions pour risques et charges	0,00 K€
		Dettes	1 659,12 K€
Comptes de régularisation	5,59 K€	Comptes de régularisation	1,13 K€
Total	**69 579,55 K€**	**Total**	**69 579,55 K€**

Les résultats budgétaires de l'exercice 2024, exprimés en euros, se présentent comme suit *(cf. page numérotée 21/ du compte de gestion 2024, annexé au présent rapport) :*

RÉSULTATS BUDGÉTAIRES DE L'EXERCICE 2024	SECTION D'INVESTISSEMENT	SECTION DE FONCTIONNEMENT	TOTAL DES SECTIONS
RECETTES			
Prévisions budgétaires totales (a)	20 049 330,10	31 682 348,49	51 731 678,59
Titres de recettes émis (b)	7 332 318,95	16 686 115,53	24 018 434,48
Réductions de titres (c)	0,00	28 259,14	28 259,14
Recettes nettes (d = b - c)	7 332 318,95	16 657 856,39	23 990 175,34
DÉPENSES			
Autorisations budgétaires totales (e)	20 049 330,10	31 682 348,49	51 731 678,59
Mandats émis (f)	9 693 885,82	13 278 375,17	22 972 260,99
Annulations de mandats (g)	0,00	428 954,00	428 954,00
Dépenses nettes (h = f - g)	9 693 885,82	12 849 421,17	22 543 306,99
RESULTAT "STRICT" DE L'EXERCICE 2024 (i = d - h)	**-2 361 566,87**	**3 808 435,22**	**1 446 868,35**
+ REPRISE DU RÉSULTAT REPORTÉ À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT : 2023 (j)	2 513 060,28	5 923 767,82	8 436 828,10
RÉSULTAT GLOBAL DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2024 (= i + j)	**151 493,41**	**9 732 203,04**	**9 883 696,45**

Le Conseil d'Administration :

- d'une part, après s'être fait présenter le budget primitif, le budget supplémentaire (décision modificative n°1) et la seconde décision budgétaire modificative de l'exercice 2024, ainsi que le détail des dépenses effectuées et celui des mandats délivrés, les bordereaux de titres de recettes, les bordereaux des mandats, le compte de gestion dressé conformément à l'instruction budgétaire et comptable M4 par le comptable public de l'Établissement, l'état de l'actif, l'état du passif, l'état des restes à réaliser et l'état des restes à payer ;

- d'autre part, après s'être assuré que le comptable public a repris dans ses écritures le montant de tous les titres de recettes émis et celui de tous les mandats de paiement ordonnancés, et qu'il a procédé à toutes les opérations d'ordre qu'il lui a été prescrit de passer dans ses écritures ;

DÉLIBÈRE :

1- Statuant sur l'ensemble des opérations effectuées du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, y compris celles relatives à la journée complémentaire ;
2- Statuant sur l'exécution du budget de l'exercice 2024 en ce qui concerne les différentes sections budgétaires ;
3- Statuant sur la comptabilité des valeurs inactives ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 324-5 et L. 324-9 ;

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

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré

DÉCIDE

- **d'approuver** le compte de gestion dressé pour l'exercice 2024 par Monsieur le Comptable public de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or ;
- **d'autoriser** la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

Scrutin	Pour : 11	Abstention : -
	Contre : -	Ne se prononce pas : -
	Dont 1 procuration	

Délibération n°DEL_EPFL_007

OBJET : FINANCES
Compte administratif – Exercice 2024

Monsieur le Président donne lecture du rapport

L'article L. 324-5 du Code de l'urbanisme dispose notamment que le Conseil d'Administration « (…) approuve les comptes (…) » de l'établissement public foncier local. Dans ce cadre, la présente délibération porte sur l'approbation du compte administratif 2024 de l'EPFL, lequel s'établit aux montants suivants[1] :

LIBELLÉS	EXPLOITATION	INVESTISSEMENT	TOTAL CA 2024	*Rappel CA 2023*
Recettes de l'exercice 2024	16 657 856,39	7 332 318,95	23 990 175,34	*42 082 237,19*
(-) Dépenses de l'exercice 2024	12 849 421,17	9 693 885,82	22 543 306,99	*22 628 211,14*
(=) Résultats budgétaires de l'exercice 2024	**3 808 435,22**	**-2 361 566,87**	**1 446 868,35**	***19 454 026,05***
(+) Reprise des résultats à la clôture de l'exercice précédent, inscrits au budget 2024	5 923 767,82	2 513 060,28	8 436 828,10	*-11 017 197,95*
(=) Résultats de clôture de l'exercice 2024	**9 732 203,04**	**151 493,41**	**9 883 696,45**	***8 436 828,10***
Recettes à reporter en N+1 (2025)	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
(-) Dépenses à reporter en N+1 (2025)	*1 667 608,67*	*0,00*	*1 667 608,67*	*2 459 628,67*
(=) Solde des restes-à-réaliser à reporter en N+1 (2025)	***-1 667 608,67***	***0,00***	***-1 667 608,67***	***-2 459 628,67***
Résultats de clôture de l'exercice 2024 après financement des reports	**8 064 594,37**	**151 493,41**	**8 216 087,78**	***5 977 199,43***

Ainsi, après financement des reports (uniquement en section d'exploitation), le résultat de clôture de l'exercice 2024 s'élève à **8,216 M€,** après 5,977 M€ au CA 2023. Cette progression s'explique principalement par un volume d'acquisitions/préemptions plus faible qu'en 2023 (cf. détail ci-après).

1- Dépenses de l'exercice 2024

Durant l'exercice 2024, **les dépenses totales de l'EPFL** (exploitation et investissement) **se sont élevées à 22,54 M€** (après 22,63 M€ au CA 2023, 29,26 M€ au CA 2022, 23,71 M€ au CA 2021, 14,40 M€ au CA 2020 et 20,15 M€ au CA 2019), dont **près de 9,74 M€ d'opérations réelles** (après 7,81 M€ au CA 2023,13,78 M€ au CA 2022, 9,85 M€ au CA 2021, 6,34 M€ au CA 2020 et 8,84 M€ au CA 2019).

Hors commissions et frais notariés, le coût des différentes acquisitions/préemptions a ainsi atteint **4 752 700 €** *(chapitre 011 - article 6012)* en 2024 (soit 4,75 M€), après 6,98 M€ au CA 2023, 13,072 M€ au CA 2022, 8,916 M€ au CA 2021, 6,138 M€ au CA 2020 et 6,006 M€ au CA 2019, avec la décomposition suivante :

→ 750 000 € pour l'acquisition d'un terrain et de 12 stationnements aériens situés rue recteur Marcel Bouchard à Dijon *(délibération du conseil d'administration du 29 septembre 2022)* ;

→ 680 000 € pour l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation situé 6, boulevard Thiers à Dijon *(arrêté de préemption en date du 4 juin 2024)* ;

→ 595 700 € pour l'acquisition d'un terrain cadastré section BX n°597 situé rue recteur Bouchard à Dijon *(délibération du conseil d'administration du 27 juin 2024)* ;

[1] De manière générale, l'ensemble des montants mentionnés dans le rapport constituent, sauf très rares exceptions, des montants hors taxes ou nets de taxes.

→ 580 000 € pour l'acquisition d'une propriété située 15 chemin Edmé Béguillet à Dijon *(délibération du conseil d'administration du 21 décembre 2023)* ;

→ 500 000 € pour l'acquisition d'un ensemble immobilier situé 21 boulevard Alexandre 1er de Yougoslavie à Dijon *(arrêté de préemption du 26 octobre 2023)* ;

→ 450 000 € pour l'acquisition d'une propriété bâtie située 8 route d'Ahuy à Dijon *(arrêté de préemption du 2 février 2024*) ;

→ 422 000 € pour l'acquisition d'un local commercial situé 75 avenue Roland Carraz à Chenôve, ainsi que du fonds de commerce afférent *(délibération du conseil d'administration du 28 mars 2024)* ;

→ 200 000 € pour l'acquisition d'une propriété située 3 rue Jean Poncelet à Dijon *(arrêté de préemption du 10 janvier 2024)* ;

→ 180 000 € pour l'acquisition d'une propriété située 116 avenue Roland Carraz à Chenôve *(délibération du conseil d'administration du 2 avril 2024)* ;

→ 155 000 € pour l'acquisition d'une propriété située 31 rue Amiral Pierre à Dijon *(arrêté de préemption en date du 23 avril 2024)* ;

→ 120 000 € pour l'acquisition d'un terrain à bâtir et d'une construction vétuste, situés 50 avenue du Mont Blanc à Dijon *(arrêté de préemption en date du 31 juillet 2024)* ;

→ 110 000 € pour l'acquisition d'un terrain à Saint-Apollinaire, cadastré section ZD n°75 *(délibération du conseil d'administration du 22 juin 2023)* ;

→ 10 000 € pour l'acquisition d'un terrain situé 40 avenue du Mont Blanc à Dijon *(arrêté de préemption du 26 décembre 2023)*.

Outre les acquisitions, les autres dépenses réelles effectuées par l'EPFL en 2024 se sont décomposées de la manière suivante :

- **1 500 000 €** correspondant au remboursement anticipé partiel, effectué fin 2024, du prêt de 3 M€ souscrit en 2023 auprès du Crédit Municipal de Dijon *(chapitre 16 – compte 1641)* ;

- **477 770,05 €** d'impôts fonciers divers afférents aux terrains et propriétés portés par l'EPFL (*chapitre 011 - compte 6012)*, après 409 882,46 € au CA 2023 ;

- **420 000 €** correspondant à la constitution d'une consignation, suite à un contentieux ouvert par le vendeur dans le cadre de la préemption d'un bien situé 6, rue Gay Lussac à Chenôve *(chapitre 27 - compte 275)* ;

- **153 918,67 €** de frais annexes d'acquisition (commissions, frais notariés, frais d'intervention et de publication - *chapitre 011 - compte 6012)* ;

- **35 682,77 €** de frais de propriétés divers (assurances, charges locatives et de copropriété, petit entretien et réparations diverses – *chapitre 011 - comptes 614 et 6161*), dont, en particulier, 27 428,55 € de frais d'assurances ;

- **22 500 €** de frais financiers, (*chapitre 66 – compte 66111),* correspondant aux frais financiers (intérêts) afférents à l'emprunt de 3 000 000 € souscrit en 2023 auprès du Crédit municipal de Dijon (partiellement remboursé par anticipation en fin d'année 2024 - cf. *supra*) *;*

- **20 150 €** pour le remplacement d'un transformateur 101 avenue Roland Carraz à Chenôve *(chapitre 011 - compte 6012) ;*

- **9 000 €** au titre de la cotisation annuelle à l'Association nationale des EPFL *(chapitre 011 - compte 6281)* ;

- **8 096,19 €** de frais de personnel, correspondant à la rémunération accessoire de la Directrice de l'Établissement *(chapitre 012 et chapitre 65 - compte 658)* ;

- **5 931,20 €** correspondant à des frais d'actes et de contentieux dans le cadre de divers dossiers *(chapitre 011 - compte 6227)* ;

- **4 030 €** de <u>restitutions de dépôts de garantie</u> à des locataires sortants (*chapitre 16 - compte 165).*

Par ailleurs, le différé de paiement consenti à la SNC « FONCIER CONSEIL » dans le cadre de la cession de terrains situés en Courbes Royes à Saint-Apollinaire (cf. *infra* dans la partie consacrée aux recettes) s'est matérialisé par une écriture au *chapitre 27-compte 2764* à hauteur du montant dudit différé, soit **2 330 002 €**.

Enfin, les autres dépenses sont exclusivement composées d'opérations d'ordre (essentiellement au titre de la comptabilisation comptable des variations du stock de biens en portage), avec 7,36 M€ en dépenses d'ordre de fonctionnement et près de 5,44 M€ en dépenses d'ordre d'investissement.

2- <u>Recettes de l'exercice 2024</u>

Hors excédent de clôture N-1 (2023) reporté en 2024 (8,436 M€), les recettes totales de l'EPFL (exploitation et investissement, incluant les opérations réelles et comptables d'ordre) se sont élevées à **23,99 M€** en 2024 (après 30,28 M€ en 2023, 21,75 M€ en 2022, 19,36 M€ en 2021 et 20,58 M€ au CA 2020).

Les recettes <u>réelles</u> se sont, quant à elles, élevées à près de 11,19 M€ en 2024 (après 15,46 M€ au CA 2023, 6,265 M€ au CA 2022, 5,49 M€ au CA 2021 et 12,52 M€ au CA 2020) et se répartissent comme suit :

- **6 564 563 €** (*chapitre 70 - article 701*) correspondant aux <u>produits cumulés des différentes (rétro)cessions effectuées par l'établissement</u> au cours de l'exercice (après 7,861 M€ au CA 2023), parmi lesquelles :

  → 3 318 195 € dans le cadre de la cession, à la SNC « FONCIER CONSEIL », de terrains situés en Courbes Royes à Saint-Apollinaire, décomposés comme suit :

  - 988 193 € correspondant à la première échéance réglée fin 2024 par l'acquéreur,
  - 2 330 002 € correspondant au reste du prix de cession faisant l'objet d'un différé de paiement (matérialisé par un mandat de même montant émis en dépenses réelles d'investissement – *chapitre 27 - compte 2764) ;*

  → 750 000 € correspondant à la cession à Dijon métropole de terrains à bâtir et de 12 emplacements de stationnement compris dans le parc « Novarea » à Dijon *(délibération du conseil d'administration du 28 mars 2024)* ;

  → 750 000 € correspondant à la cession à la SCCV « Campus Dijon » d'un terrain situé rues Recteur Marcel Bouchard et En Vieille Fourche à Dijon, cadastré section BX n°597 *(délibération du conseil d'administration du 23 novembre 2023)* ;

  → 518 579 € correspondant à la cession, à la Ville de Dijon, de propriétés bâties sises 51 rue de la Corvée et 2 boulevard Eugène Fyot à Dijon *(délibération du conseil d'administration du 26 septembre 2024)* ;

  → 437 048 € correspondant à la cession à Dijon métropole d'une propriété bâtie située 12 rue Sully à Dijon *(délibération du conseil d'administration du 28 novembre 2024)* ;

  → 418 609 € correspondant à la cession à Dijon métropole d'une propriété bâtie située 18 rue Sully à Dijon *(délibération du conseil d'administration du 28 novembre 2024)* ;

  → 208 641 € correspondant à la cession à la commune d'Hauteville-lès-Dijon d'une propriété bâtie située 5 rue des Riottes à Hauteville-lès-Dijon *(délibération du conseil d'administration du 27 juin 2024)* ;

→ 163 491 € correspondant à la cession à la commune de Magny-sur-Tille de parcelles de terrain nouvellement cadastrées situées 3 rue de l'Abreuvoir à Magny-sur-Tille *(délibération du conseil d'administration du 22 juin 2023)* ;

- **4 167 137 €** correspondant au produit cumulé de la taxe spéciale d'équipement et de la dotation de compensation de l'Etat mise en place depuis 2021 suite aux réformes fiscales récentes. Dans le détail, cette somme se décompose en :

  → 3 051 705 € de taxe spéciale d'équipement *(chapitre 73)*, dont environ 3,015 M€ de produit de base (y compris rôles complémentaires) et 36,419 K€ de rôles supplémentaires ;

  → 1 115 432 € de dotation de compensation de l'Etat *(chapitre 75 - comptes 755 et 756)*. Pour mémoire, cette dotation a été mise en place suite aux réformes fiscales récentes (suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales et division par deux des valeurs locatives des locaux industriels) ayant réduit les bases d'imposition de l'EPFL. Sauf remise en cause par l'Etat de son engagement de neutralité desdites réformes budgétaires, elle a en principe vocation à rester stable dans le temps par rapport au niveau de référence perçu en 2021.

- **219 996,42 €** au titre des divers loyers, redevances, et remboursements de charges perçus par l'EPFL au titre des différentes propriétés en portage *(chapitre 75 - articles 752 et 7588*), après 254 294,30 € au CA 2023 ;

- **193 668,57 €** correspondant aux intérêts des placements sur compte à terme ouverts en 2024 auprès de l'Etat, dont 94 078,05 € encaissés en 2024 et 99 590,52 € rattachés comptablement à l'exercice 2024 à la demande du comptable public, mais non encore effectivement perçus en trésorerie par l'EPFL[2]) ;

- **19 573,19 €** correspondant à des remboursements à l'EPFL de frais notariés sur divers dossiers (*chapitre 70 – compte 701 et chapitre 75 – compte 7588) ;*

- **16 304,25 €** correspondant aux remboursements partiels de taxe (foncière) versés à l'EPFL par les propriétaires de sites rétrocédés par ce dernier (*chapitre 75 – compte 7588*) ;

- **5 405 €** de dépôts de garantie effectués par les occupants de biens en portage par l'EPFL *(chapitre 16 - compte 165) ;*

- **1,02 €** correspondant à des reversements par des tiers de trop-perçus auprès de l'EPFL (*chapitre 75 – compte 7588)* ;

- **0,78 €** de régularisations concernant le calcul du prélèvement à la source (*chapitre 75 - compte 7588)*.

Les recettes résiduelles figurant au compte administratif concernent les opérations d'ordre (essentiellement au titre des variations de stocks de biens en portage), avec 5,476 M€ en recettes d'ordre de fonctionnement (exploitation) et 7,327 M€ en recettes d'ordre d'investissement.

3- Encours de dette au 31 décembre 2024

Compte-tenu du remboursement anticipé partiel (cf. *supra*) du prêt souscrit en 2023 auprès du Crédit Municipal de Dijon, effectué en fin d'année 2024, **l'encours de dette bancaire de l'EPFL s'élevait donc, au 31 décembre 2024, à 1,5 M€** (correspondant au capital restant dû, à cette date, du même emprunt).

[2] Les intérêts générés par les comptes à terme ouverts auprès de l'Etat sont en effet perçus en une seule fois au moment de la clôture desdits comptes.

Pour la bonne information du conseil d'administration, les 1,5 M€ résiduels ont ensuite fait l'objet, le 7 février 2025, d'un second remboursement anticipé. **En d'autres termes, depuis cette date, l'encours de dette bancaire de l'EPFL est donc, de nouveau, nul**.
Enfin, conformément à la législation en vigueur, le bilan des acquisitions et cessions de l'exercice 2024 est annexé à la délibération.

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

Vu la maquette budgétaire du compte administratif 2024 et ses différentes annexes, jointes à la délibération ;

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

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré
DÉCIDE

- d'approuver le compte administratif 2024 de l'établissement, ainsi que sa maquette budgétaire annexée à la délibération ;

- d'arrêter les résultats définitifs cumulés au 31 décembre 2024, soit un **excédent de 9 732 203,04 €** en section d'exploitation (hors crédits reportés), un **excédent de 151 493,41 €** en section d'investissement (sans crédits reportés), et un **résultat global cumulé de clôture de 9 883 696,45 €** hors financement des restes à réaliser (reports) ;

- d'arrêter les restes à réaliser qui seront repris au budget supplémentaire 2024, pour un montant de 1 667 608,67 € en dépenses réelles d'exploitation, conformément au tableau annexé à la délibération ;
- d'autoriser la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

Scrutin	Pour : 11	Abstention : -
	Contre : -	Ne se prononce pas : -
	Dont 1 procuration	

Délibération n°DEL_EPFL_008

OBJET : FINANCES
Approbation du bilan des acquisitions et cessions – Exercice 2024

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Conformément à la législation en vigueur, l'établissement doit approuver le bilan des acquisitions et des cessions, étant rappelé que ce bilan doit être annexé au compte administratif.

Le bilan ci-annexé décrit les opérations immobilières ayant fait l'objet d'une délibération ou d'un arrêté de préemption au cours de l'exercice 2024.

Il est proposé d'approuver ce bilan.

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

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré
DÉCIDE

- **d'approuver** le bilan des acquisitions et des cessions de l'exercice 2024, ci-annexé ;
- **de dire** que ce bilan sera annexé au compte administratif de l'exercice 2024 ;
- **d'autoriser** la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

Scrutin	Pour : 11	Abstention : -
	Contre : -	Ne se prononce pas : -
	Dont 1 procuration	

Délibération n°DEL_EPFL_009

OBJET : FINANCES
Affectation résultat de l'exercice 2024

Monsieur le Président donne lecture du rapport

L'article L. 324-5 du Code de l'urbanisme dispose notamment que le Conseil d'Administration de l'établissement « (…) se prononce sur l'affectation du résultat ».

De la même manière, l'instruction budgétaire (applicable aux EPFL depuis le 1er janvier 2023), impose de délibérer sur l'affectation du résultat d'exploitation.

Ainsi, il convient d'affecter en priorité et à titre obligatoire, le résultat excédentaire d'exploitation provenant du compte administratif 2024, augmenté du résultat reporté des exercices précédents, de la manière suivante :

- à l'apurement d'un éventuel déficit d'exploitation antérieur ;
- à la couverture de l'éventuel déficit de la section d'investissement, y compris les restes à réaliser, constatés au compte administratif 2024 (imputation au compte R1068).

Enfin, le solde, sur décision du Conseil d'Administration, peut être affecté soit en section d'exploitation (compte R002), soit en section d'investissement (dotation complémentaire en réserves au compte R1068).

À fin 2024, aucun déficit d'exploitation antérieur n'est constaté. Par ailleurs, la section d'investissement ressort en excédent à hauteur de 151 493,41 € et ne présente donc aucun déficit à «couvrir» (en précisant, par ailleurs, qu'aucun reste à réaliser d'investissement n'a été reporté en 2025).

Au vu de ces éléments, il est proposé d'affecter l'intégralité du résultat excédentaire d'exploitation de l'exercice 2024, soit 9 732 203,04 €, en section d'exploitation pour alimenter le budget supplémentaire 2025.

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

Vu l'instruction budgétaire M4 applicable à l'EPFL depuis le 1er janvier 2023 ;

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

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré
DÉCIDE

- d'approuver les reports de résultats 2024 et leur affectation sur l'exercice 2025, comme décrits précédemment ;

- de ne pas affecter le résultat excédentaire d'exploitation de l'exercice 2024 en section d'investissement, et d'en reporter l'intégralité, soit 9 732 203,04 €, en section d'exploitation pour alimenter le budget 2025 ;

- de préciser que les crédits correspondants seront inscrits au budget supplémentaire 2025 selon le détail ci-dessous :

- Excédent d’exploitation reporté (002 - Recette) 9 732 203,04 €
- Excédent d'investissement reporté (001 - Recette) 151 493,41 €

- d’autoriser la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l’application de la délibération.

Scrutin	Pour : 11	Abstention : -
	Contre : -	Ne se prononce pas : -
	Dont 1 procuration	

Délibération n°DEL_EPFL_010

OBJET : FINANCES
Budget supplémentaire – Exercice 2025

Monsieur le Président donne lecture du rapport

L'article L. 324-5 du Code de l'urbanisme dispose que le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier local « (…) vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses », c'est-à-dire le budget primitif (BP) de l'exercice, complété, le cas échéant, par le budget supplémentaire ainsi que d'éventuelles décisions modificatives.

Le BP 2025 ayant été approuvé le 19 décembre 2024 par le Conseil d'Administration sans reprise du résultat de l'exercice 2024, il convient de procéder à l'adoption d'un budget supplémentaire pour 2025, avec pour objet principal, à la fois :

- de procéder à la reprise dans le budget 2025 du résultat de l'exercice 2024, au vu du compte administratif et des décisions d'affectation des résultats, ainsi que des restes à réaliser des exercices 2024 et précédents reportés en 2025 ;
- de procéder à des ajustements des prévisions budgétaires par rapport au budget primitif, tant en dépenses comme en recettes.

Le budget supplémentaire 2025 intègre les ajustements budgétaires suivants (par rapport aux crédits ouverts au budget primitif) :

Tant dans le tableau ci-dessus que dans le rapport et la maquette annexée, il est précisé :

- d'une part, que les *opérations/écritures d'ordre* sont identifiées en *italique* ;
- d'autre part, que les différents montants mentionnés sont systématiquement exprimés hors taxes (ou, le cas échéant, nets de taxes).

1- Reprise du résultat 2024 et des restes à réaliser des exercices 2024 et précédents

Dans la continuité de l'examen du compte administratif 2024 et du projet d'affectation du résultat de l'exercice 2024 dans le cadre de la présente séance du conseil d'administration, et sous réserve de l'adoption des délibérations correspondantes par ce dernier, le budget supplémentaire intègre les différentes conséquences budgétaires de ces décisions, à savoir :

- les différentes écritures de reprise du résultat, détaillées dans les lignes (A) et (G) des tableaux ci-dessus (en rappelant que le résultat global de l'exercice 2024, avant financement des restes à réaliser, s'élève à **9 883 696,45 €**) ;
- la reprise des restes à réaliser des exercices 2024 et précédents, reportés en 2025, et correspondant exclusivement à des dépenses réelles d'exploitation, à hauteur de **1 667 608,67 €** (reports de crédits d'acquisitions et de frais notariés ayant fait l'objet d'engagements en 2024 ou au cours d'exercices antérieurs).

Après reprise du résultat et financement des restes-à-réaliser, le résultat disponible à fin 2024 pour le financement de mesures nouvelles, repris dans le cadre du présent budget supplémentaire, s'élève à **8 216 087,78 €**[3].

2- Opérations nouvelles réelles

2.1. Inscription de crédits d'acquisitions/préemptions complémentaires *(chapitre 011 - section d'exploitation – dépenses)*

[3] 8 216 087,78 € = 9 883 696,45 € - 1 667 608,67 €

Compte-tenu de la reprise d'un résultat disponible 2024 de 8,216 M€ après financement des restes à réaliser, une enveloppe complémentaire globale de **7,5 M€** peut être inscrite dans le cadre du budget supplémentaire au *chapitre 011 - compte 6012.* Elle permettra ainsi de répondre à d'éventuels besoins ou opportunités d'acquisitions/préemptions qui se présenteraient d'ici à la fin de l'exercice.

2.2. Ajustements des produits de rétrocession des biens en portage par l'EPFL

Dans le cadre du budget primitif 2025, les produits des rétrocessions de biens en portage par l'EPFL avaient été estimés à hauteur de 2 743 810 €.

Au vu des différentes rétrocessions intervenues depuis le début de l'exercice 2025, le produit correspondant peut désormais être rehaussé de **+ 687 783 €**, soit un produit global relevé à hauteur de 3 431 593 €, et décomposé comme suit :

- cession du bien situé 64/64 b rue du 26ème Dragons à Dijon (650 308 €) ;
- cession du bien situé 14 rue Clément Marillier et 15-15B rue de Larrey à Dijon (622 776 €) ;
- cession du bien situé 14 rue de la Raffinerie à Dijon (510 147 €) ;
- cession du bien situé 6 boulevard Thiers à Dijon (445 964 €) ;
- cession de parcelles de terrain « Derrière les Jardins » à Corcelles-les-Monts (333 931 €) ;
- cession du bien situé 21 boulevard Alexandre 1er de Yougoslavie à Dijon (329 570 €) ;
- cession situé 36 avenue Victor Hugo à Dijon (283 348 €) ;
- cession du bien situé 45/17 rue de Beauregard / 85 rue de Mirande à Dijon (255 549 €).

Il est précisé que ce produit prévisionnel rehaussé n'inclut pas les recettes afférentes à d'éventuelles rétrocessions complémentaires, non connues à ce jour, et qui interviendraient au second semestre 2025.

2.3. Remboursements de dépôts de garantie *(chapitre 16 – section d'investissement – dépenses)*

Des crédits sont inscrits à hauteur de 30 K€ en vue de permettre le remboursement de dépôts de garantie *(chapitre 16 – compte 165*).

2.4. Produits de placements sur compte à terme ouverts auprès de l'Etat

Dans le cadre du budget primitif 2025, les intérêts prévisionnels des comptes à terme (placements) ouverts par l'EPFL auprès de l'Etat avaient été valorisés, faute de visibilité sur le montant précis auquel leur clôture s'avérerait nécessaire, à hauteur d'un montant estimatif prudent de 15 K€.

Aucun compte à terme n'ayant été clôturé par anticipation depuis le début de l'année, ce montant peut être relevé de **+ 70 K€** *(chapitre 76 – compte 7688).*

2.5. Crédits « provisionnels » complémentaires pour pallier, en cours d'exercice, d'éventuels besoins de constitution de consignations - Équilibre du budget supplémentaire *(chapitre 27 - section d'investissement - dépense)*

Dans le cadre du budget supplémentaire, et en complément des 600 K€ déjà inscrits au BP 2025, **1 443 870,78 €** de crédits « provisionnels » sont ajoutés en dépenses réelles d'investissement *(chapitre 27 - compte 275)* en vue de permettre à l'Établissement de constituer, en cas d'urgence / de contentieux, toute consignation qui s'avérerait nécessaire (en particulier dans l'hypothèse de futures préemptions, pour lesquelles le montant serait inférieur au prix de la déclaration d'intention d'aliéner, avec saisine du Juge de l'Expropriation)

Le caractère précis de ce montant, au centime près, s'explique simplement par le fait que celui-ci a été ajusté de manière à assurer l'équilibre du budget supplémentaire.

3- <u>Opérations d'ordre</u>

Le budget supplémentaire 2025 intègre, enfin, diverses écritures comptables d'ordre (cf. montants en italique dans les tableaux supra), à la fois :

- *entre sections (ajustement du virement de section à section, et écritures de variations de stocks liées aux acquisitions et cessions[4]) ;*
- *en interne à la section de fonctionnement (écritures afférentes aux frais financiers).*

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

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

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré
DÉCIDE

- d'approuver le budget supplémentaire 2025, conformément au document budgétaire ci-annexé ;
- d'autoriser la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

Scrutin	Pour : 11	Abstention : -
	Contre : -	Ne se prononce pas : -
	Dont 1 procuration	

[4]Les écritures d'ordre afférentes aux cessions ont été ajustées en intégrant une marge de sécurité (= inscriptions budgétaires d'ordre, tant en dépenses d'ordre de fonctionnement qu'en recettes d'ordre d'investissement, relevées de + 3 M€, afin de pouvoir passer les éventuelles écritures afférentes à des cessions non prévues/connues à ce jour, et qui interviendraient au second semestre 2025).