

DÉLIBÉRATION

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

Séance du jeudi 18 décembre 2025

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

Convocation envoyée le 11/12/2025

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

Nombre de présents participant au vote : 9
Nombre de procuration : 1

SCRUTIN :

POUR : 10 **ABSTENTION : 0** **CONTRE : 0** **NE PREND PAS PART AU VOTE : 0**

Membres Présents :

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

Membres Absents :

M. Jean-François DODET	Mme Lydie PFANDER-MENY
M. Jean-Claude GIRARD	M. François REBSAMEN (pouvoir à M. Rémi Détang)
M. Dominique GRIMPRET	M. Guillaume RUET

OBJET : **PREAMBULE**
Approbation du procès-verbal de la séance du 27 novembre 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 27 novembre 2025.



PROCÈS-VERBAL
du Conseil d'Administration de l'EPFL
en date du 27 novembre 2025

A Dijon, le 18 décembre 2025

Le Président,

A blue ink signature of Rémi Détang, consisting of a horizontal line with a vertical stroke crossing it, and a small 'u' above the vertical stroke.

Rémi Détang

La Secrétaire,

A black ink signature of Céline Tonot, written in a cursive style.

Céline Tonot

Le Conseil d'Administration de l'EPFL a été convoqué par Monsieur le Président par lettre du 20 novembre 2025 pour le 27 novembre 2025 à 17 h 00 aux fins de tenir une séance publique 40 avenue du Drapeau, pour délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

La séance est ouverte à 17 h 00 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. Thierry FALCONNET	Mme Lydie PFANDER-MENY
M. Nicolas BOURNY	M. Dominique GRIMPRET	Mme Céline TONOT
M. Patrick CHAPUIS	M. Antoine HOAREAU	
M. Rémi DETANG	Mme Dominique MARTIN-	
M. Jean-François DODET	GENDRE	

Membres Absents :

M. Jean-Claude GIRARD
Mme Danièle JUBAN
M. François REBSAMEN (pouvoir à M.
Rémi DETANG)
M. Guillaume RUET

ORDRE DU JOUR

PRÉAMBULE

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 25 septembre 2025

AFFAIRES GÉNÉRALES

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

AFFAIRES FONCIÈRES

3. Chenôve – Propriété 95 avenue Roland Carraz - Acquisition
4. Chenôve – Ensemble immobilier 33 avenue Roland Carraz - Acquisition
5. Dijon – Propriété 19 quai Gauthey – Prolongation du différé de jouissance
6. Chenôve – Propriété 55-55B rue des Pétignys – Cession
7. Saint-Apollinaire – En Courbes Royes – Modification de l'échéancier de paiement

FINANCES

8. Placements de trésorerie – Ouverture d'un ou plusieurs comptes à terme auprès de l'État – Actualisation de la délibération-cadre du 28 septembre 2023
9. Décision budgétaire modificative n°2 – Exercice 2025
10. Débat d'Orientation Budgétaire pour l'année 2026

Délibération n°DEL_EPFL_001

OBJET : PRÉAMBULE

Approbation du procès-verbal de la séance du 25 septembre 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 25 septembre 2025.

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

Il est procédé au vote à main levée.

SCRUTIN POUR : 12

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 délégations**

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que par délibération du 22 décembre 2020, le Conseil d'Administration a décidé, conformément aux dispositions légales, de déléguer à la Directrice l'exercice des droits de priorité et de préemption, dont l'EPFL est titulaire ou délégataire.

Il doit être rendu compte de l'exercice de cette délégation lors de chaque séance du Conseil d'Administration.

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

Il est procédé au vote à main levée.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré**

DÉCIDE

- **de prendre acte** des décisions prises par la Directrice de l'EPFL des Collectivités de Côte d'Or dans le cadre de la délégation qui lui a été consentie par délibération du Conseil d'Administration du 22 décembre 2020, telles que listées en annexe.

SCRUTIN	POUR : 12	ABSTENTION : -
	CONTRE : -	NE SE PRONONCE PAS : -
	DONT 1 PROCURATION	

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

- Propriété bâtie composée d'un bâtiment d'une surface de 110 m² à usage professionnel et d'un terrain loués située 118 avenue Roland Carraz à Chenôve - Arrêté du 18/09/2025 - pour un montant de 350 000 € - conforme à l'évaluation des Domaines (prix inférieur à la DIA : 695 000 €)
- Maison d'habitation située 16 rue des Ateliers à Dijon - Arrêté du 25/09/2025 - pour un montant de 307 000 € - conforme à l'évaluation des Domaines
- Maison d'habitation située 18 rue des Ateliers à Dijon - Arrêté du 25/09/2025 - pour un montant de 256 000 € - conforme à l'évaluation des Domaines
- Maison d'habitation située 12 A rue Guy de Maupassant à Dijon - Arrêté du 26/09/2025 - pour un montant de 147 600 € - conforme à l'évaluation des Domaines (prix inférieur à la DIA : 212 000 €)
- Arrêté de consignation en date du 12 novembre 2025 relatif à la préemption d'un bien situé 7 route Nationale 5 – lieu-dit « Pres Aux Moines », pour un montant de 110 000 €

OBJET : AFFAIRES FONCIERES

Chenôve – Propriété 95 avenue Roland Carraz – Acquisition

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a déjà procédé, à la demande de Dijon métropole, à la maîtrise foncière et au portage de plusieurs propriétés comprises dans différents secteurs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Entrée Sud », cette opération ayant été déclarée d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil métropolitain du 30 juin 2021.

Il est proposé de poursuivre la maîtrise foncière et d'acquérir une nouvelle propriété située avenue Roland Carraz à Chenôve, au titre du volet thématique « Acquisitions en attente d'affectation ».

Conformément à l'accord amiable intervenu avec le propriétaire, il est ainsi proposé de procéder à l'acquisition de la maison d'habitation libre d'occupation située 95 avenue Roland Carraz, cadastrée section AM n°153, moyennant le montant de 260 000 € conforme à l'évaluation du Domaine, auquel s'ajoute la somme de 13 000 € correspondant aux frais de négociation de l'agence immobilière.

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

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
après en avoir délibéré
DECIDE

- **d'acquérir** sur Monsieur Akif Coskun la propriété bâtie située 95 avenue Roland Carraz à Chenôve, cadastrée section AM n°153 de 403 m², au titre du volet thématique « Acquisitions en attente d'affectation » ;
- **de dire** que cette acquisition sera traitée par acte notarié et interviendra moyennant le montant de 260 000 €, auquel s'ajoute la somme de 13 000 € correspondant aux honoraires de l'agence immobilière « Confidence Immobilière » ;
- **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 : 12

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 1 PROCURATION

OBJET : AFFAIRES FONCIERES

Chenôve – Ensemble immobilier 33 avenue Roland Carraz – Acquisition

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a déjà procédé, à la demande de Dijon métropole, à la maîtrise foncière et au portage de plusieurs propriétés comprises dans différents secteurs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Entrée Sud », cette opération ayant été déclarée d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil métropolitain du 30 juin 2021.

Il est proposé de poursuivre la maîtrise foncière et d'acquérir une nouvelle propriété située avenue Roland Carraz à Chenôve, au titre du volet thématique « Acquisitions en attente d'affectation ».

Conformément à l'accord amiable intervenu avec le propriétaire, il est ainsi proposé de procéder à l'acquisition de l'ensemble immobilier situé 33 avenue Roland Carraz, cadastré section AL n°83, constitué d'un bâtiment composé de trois logements et de deux maisons d'habitation jumelées, cédé occupé. Cette acquisition interviendra moyennant le montant de 700 000 € conforme à l'évaluation du Domaine.

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

Monsieur Grimpret : *ce dossier étant susceptible de soulever un conflit d'intérêt, je ne prendrai pas part au vote.*

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré
DECIDE

- **d'acquérir** sur la SCI « SERRIGNY » l'ensemble immobilier situé 33 avenue Roland Carraz à Chenôve, cadastré section AL n°83 de 939 m², au titre du volet thématique « Acquisitions en attente d'affectation » ;
- **de dire** que cette acquisition sera traitée par acte notarié et interviendra moyennant le montant de 700 000 € ;
- **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 PREND PAS PART AU VOTE : 1

DONT 1 PROCURATION

OBJET : AFFAIRES FONCIERES

Dijon – Propriété 19 quai Gauthey – Prolongation du différé de jouissance

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que par délibération du Conseil d'Administration du 26 juin 2025, l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a décidé d'acquérir la propriété située 19 quai Gauthey à Dijon. Un différé de jouissance à titre gratuit a également été consenti jusqu'au 31 janvier 2026 au profit des propriétaires Mme Sophie Groslevin et Mme Isabelle Pichon. L'acte notarié d'acquisition est intervenu le 08 octobre 2025.

Mmes Groslevin et Pichon ont sollicité une prolongation de ce différé jusqu'au 02 mars 2026, afin de permettre d'achever leur déménagement.

Il est proposé de réserver une suite favorable à cette demande et de prolonger le différé de jouissance jusqu'au 02 mars 2026, à titre gratuit et à titre strictement personnel, tout retard dans la libération de la propriété donnant lieu au versement d'une pénalité journalière de 150 €.

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

Monsieur Belleville : *Quelle est la situation d'avancement de la maîtrise foncière du quai Gauthey ?*

Monsieur le Président : *les propriétés maîtrisées par l'EPFL et par la Ville de Dijon sont matérialisée sur le plan qui est projeté lors de cette séance. Il est rappelé que les acquisitions s'effectuent en fonction des opportunités se présentant.*

Il est procédé au vote à main levée.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré
DÉCIDE**

- **de prolonger** le différé de jouissance consenti à Mme Sophie Groslevin et Mme Isabelle Pichon pour la propriété située 19 quai Gauthey à Dijon, cadastrée section DK n°112, jusqu'au 02 mars 2026, à titre gratuit et à titre strictement personnel, tout retard dans la libération de la propriété donnant lieu au versement d'une pénalité journalière de 100 € ;
- **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.

SCRUTIN POUR : 12

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 1 PROCURATION

OBJET : AFFAIRES FONCIERES

Chenôve – Propriété 55-55B rue des Pétignys - Cession

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a décidé d'acquérir la maison d'habitation située 55-55B rue des Pétignys à Chenôve par arrêté de préemption du 11 juillet 2018, au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine ». L'acquisition est intervenue par acte notarié en date du 31 octobre 2018.

Ce bien est compris dans le périmètre de l'opération de renouvellement urbain ayant fait l'objet de la création de la ZAC « Kennedy », dont la réalisation a été confiée à la SPLAAD.

Afin de permettre la poursuite de la mise en œuvre de cette opération, il convient de procéder à présent à la cession de ce bien au profit de la SPLAAD.

En application des dispositions du règlement d'intervention, la rétrocession interviendra moyennant un montant correspondant au prix d'acquisition majoré des frais notariés, diminué du produit de la redevance d'occupation perçue, auquel s'applique la participation aux frais de portage fixée à 1 % par an pendant 4 ans, puis à 1,3 % par an pendant 4 ans pour le volet « Habitat, logement social et recomposition urbaine », augmenté des impôts fonciers.

Compte tenu de ces éléments, le prix de cession s'élève au montant arrondi de 435 696 €, ci-après décomposé :

Prix acquisition	Frais d'acte	Redevance à déduire	Total arrondi	Frais de portage	Impôts
400 000 €	5 118,53 €	19 500 €	385 619 €	30 834,74 €	19 242 €

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

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré
DÉCIDE

- **de céder** à la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) la propriété située 55-55B rue des Pétignys à Chenôve, cadastrée section AK n°42 de 1 895 m² et n°43 de 368 m², au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine » ;
- **de dire** que cette cession sera traitée par acte administratif et interviendra moyennant le montant de 435 696 €, conformément aux dispositions du règlement d'intervention ;
- **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 : 12
CONTRE : -
DONT 1 PROCURATION

ABSTENTION : -
NE SE PRONONCE PAS : -

OBJET : AFFAIRES FONCIERES

Saint-Apollinaire – En Courbes Royes – Modification de l'échéancier de paiement

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que par délibération du Conseil d'Administration du 28 novembre 2024, l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a décidé la cession au profit de la société « Foncier Conseil » de la totalité des terrains nécessaires à l'aménagement et à la construction de l'écoquartier « Courbes Royes ».

Aux termes de cette délibération, il a également été décidé d'autoriser un paiement du prix de vente intervenant en deux versements, à savoir : un versement à hauteur de 30 % du prix de cession lors de la signature de l'acte de vente et un versement à hauteur de 70 % intervenant le 30 octobre 2025, avec application des frais proportionnels de portage sur le montant et pendant la durée du différé correspondant à ce second versement, assorti d'une pénalité proportionnelle de 1,3 % par an en cas de retard de paiement, appliquée sur la durée de retard éventuel.

Il est précisé que l'acte notarié de vente est intervenu le 23 décembre 2024 et que le premier versement a bien été effectué lors de la signature de cet acte.

Compte tenu du contexte immobilier actuel, marqué par des difficultés de commercialisation pour de l'habitat en neuf, « Foncier Conseil » sollicite un report d'une année pour la seconde échéance.

Il est proposé de réserver une suite favorable à cette demande et de différer le versement de la seconde échéance de paiement au 30 octobre 2026. Il est précisé que les frais financiers proportionnels de portage s'élevant à 1,3 % par an, continueront à s'appliquer pendant toute la durée du différé. Le montant dû au 30 octobre 2026 sera ainsi de 2 359 977 € HT. Un cas de retard de paiement, ce second versement sera assorti d'une pénalité proportionnelle annuelle de 1,3 % s'appliquant sur la durée de retard éventuel.

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

Monsieur Bourny : ce décalage a-t-il des effets financiers significatifs pour l'EPFL ?

Monsieur le Président : ce décalage ne va pas obérer les moyens d'action, étant souligné que l'EPFL n'a pas d'emprunts bancaires en cours et que le différé de paiement est assorti de l'application des frais financiers proportionnels de portage.

Monsieur Dodet : il y a effectivement des difficultés de commercialisation liées au contexte global, portant notamment sur l'habitat individuel. Elles sont notamment liées à la frilosité des banques concernant l'accord des emprunts nécessaires.

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré
DÉCIDE

- **de reporter** d'une année, à savoir au 30 octobre 2026, la date d'échéance correspondant au second versement de l'échéancier de paiement consenti à la SNC « Foncier Conseil » par délibération du Conseil d'Administration du 28 novembre 2024, concernant la cession des terrains situés à Saint Apollinaire, En Courbes Royes, cadastrés

section ZN n°82 de 17 432 m², n°85 de 6 340 m², n°89 de 2 457 m², n°93 de 279 m², n°96 de 7 115 m², n°97 de 561 m², n°61 de 12 518 m² ;

- **de dire** que ce second versement sera assorti de l'application des frais financiers proportionnels de portage sur le montant et pendant la durée du différé, ainsi que d'une pénalité proportionnelle de 1,3 % par an en cas de retard de paiement, appliquée sur la durée du retard éventuel ;
- **de dire** que le montant de cette seconde échéance s'élèvera à la somme de 2 359 977 € HT à verser le 30 octobre 2026, conformément aux dispositions ci-avant ;
- **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.

SCRUTIN POUR : 12

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 1 PROCURATION

OBJET : FINANCES

Placements de trésorerie – Ouverture d'un ou plusieurs comptes à terme auprès de l'État – Actualisation de la délibération-cadre du 28 septembre 2023

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Le cycle d'activité de l'EPFL peut, en fonction des volumes et rythmes respectifs des acquisitions et cessions, générer de manière temporaire des excédents de trésorerie pour l'établissement.

Dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêts après plusieurs années de taux très bas voire quasi-nuls, et dans un objectif d'optimisation de la gestion de la trésorerie et plus largement de celle des deniers publics, l'EPFL avait décidé d'utiliser toutes possibilités de placements permises par la législation.

Par délibération du 28 septembre 2023 adoptée dans le cadre des dispositions de l'article L. 1618-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), de la circulaire interministérielle n° NOR/ECO/R/04/60116/C du 22 septembre 2004, et de l'instruction de la Direction générale des Finances publiques n°04-058-M0 du 8 novembre 2004, le conseil d'administration avait autorisé la Directrice à procéder au placement de tous produits de cessions perçus par l'établissement au cours des exercices 2020 à 2023 inclus, dans les conditions suivantes :

- nature des placements autorisés : comptes à terme ouverts auprès de l'Etat (nombre non limité) ;
- montant maximal de placement autorisé en cumul sur les différents comptes à terme : 6 000 000 € (six millions d'euros) ;
- durée possible du placement : toute durée entre 1 mois et 12 mois ;
- taux minimal du placement : 1% ;
- pénalités sur les sommes remboursées par anticipation (fin anticipée du placement) : aucune.

L'autorisation donnée à la Directrice est applicable jusqu'au 31 décembre 2025.

A l'approche de cette date, considérant que l'autorisation de placement sur comptes à terme jusqu'à hauteur de 6 000 000 € est déjà intégralement utilisée à la date d'achèvement de la rédaction du projet de délibération, et ce alors même que des possibilités supplémentaires de placements existeraient, il apparaît nécessaire de procéder à une actualisation de la délibération susvisée du 28 septembre 2023.

Il est ainsi proposé, afin de continuer à optimiser la gestion de trésorerie de l'EPFL, de modifier comme suit l'autorisation donnée à la Directrice, avec :

- une extension, jusqu'à la fin du mandat en cours, de la période durant laquelle la Directrice est autorisée à procéder à des ouvertures - et, le cas échéant, à des clôtures anticipées - de comptes à terme auprès de l'Etat (période limitée jusque-là au 31 décembre 2025) ;
- un rehaussement du montant maximal de placement autorisé en cumul sur les différents comptes à terme, en le portant de 6 000 000 € (six millions d'euros) à 7 000 000 € (sept millions d'euros) ;
- un élargissement du périmètre des sommes dont le placement est autorisé, à savoir tous produits de cession perçus par l'EPFL depuis l'année 2020 incluse (titres de recettes émis au cours des exercices 2020 à 2025 inclus, contre 2020 à 2023 précédemment) ;

- une réduction du taux de placement minimal autorisé à hauteur de 0,50%, de manière à pouvoir pallier toute éventualité en cas de baisse des taux.

Les autres dispositions de l'autorisation donnée à la Directrice restent, quant à elles, inchangées.

Vu l'article 116 de la loi de finances pour 2004, fixant le régime des dérogations à l'obligation de dépôt des fonds auprès de l'État ;

Vu le décret n° 2004-628 du 28 juin 2004 portant application de l'article 116 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) et relatif aux conditions de dérogation à l'obligation de dépôt auprès de l'Etat des fonds des collectivités territoriales et de leurs établissements publics ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.1618-2 et L.1618-1 ;

Monsieur le Président : Je soumetts 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'autoriser** la Directrice à procéder au placement de tous produits de cessions perçus par l'établissement au cours des exercices 2020 à 2025 inclus, dans les conditions suivantes :
 - nature des placements autorisés : comptes à terme ouverts auprès de l'Etat (nombre non limité) ;
 - montant maximal de placement autorisé en cumul sur les différents comptes à terme : 7 000 000 € (sept millions d'euros)
 - durée possible du placement : toute durée entre 1 mois et 12 mois
 - taux minimal du placement : 0,50%
 - pénalités sur les sommes remboursées par anticipation (fin anticipée du placement) : aucune
- **d'autoriser** la Directrice à signer le(s) formulaire(s) d'ouverture(s) de compte(s) à terme à transmettre à la Direction générale des finances publiques, et tout autre document nécessaire à la réalisation de ces opérations ;
- **d'autoriser** la Directrice à procéder, le cas échéant, à la clôture par anticipation du ou des compte(s) à terme ouvert(s) en application de la présente délibération ;
- **de préciser** que les autorisations susvisées seront applicables jusqu'au renouvellement du Conseil d'Administration à l'issue des élections municipales 2026 ;
- **d'autoriser** la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

SCRUTIN POUR : 12

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 1 PROCURATION

OBJET : FINANCES

Décision budgétaire modificative n°2 – Exercice 2025

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que, par délibération du 19 décembre 2024, le Conseil d'Administration a approuvé le budget primitif de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or pour l'exercice 2025.

Par délibération du 26 juin 2025, le Conseil d'Administration a ensuite adopté le budget supplémentaire de ce même exercice 2025 (décision budgétaire modificative n°1), permettant notamment la reprise, dans le budget 2025, des résultats de l'exercice 2024, au vu du compte administratif 2024 et de la délibération d'affectation des résultats 2024.

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

Décision modificative n°2 de l'EPFL
Répartition des crédits par chapitres et articles comptables
(montants exprimés en euros - €)

SECTION D'EXPLOITATION			
Chapitre	Article	Libellé article	DM n°2
67 - Charges exceptionnelles	673	Titres annulés sur exercices antérieurs	165 000,00
011 - Charges à caractère général	6012	Portage	-165 000,00
Total dépenses réelles			0,00
Total dépenses d'exploitation			0,00

Lors du traitement de la cession d'un terrain situé au 3 rue de l'Abreuvoir à Magny-sur-Tille, un doublon de titre a été constaté. Il est important de mentionner que cette erreur matérielle ne s'est pas traduite pas un double encaissement de la recette concernée. Ainsi, le mandat d'annulation n'entraînera aucun décaissement de trésorerie et constitue une opération purement budgétaire.

Par conséquent, afin de permettre la régularisation de cette erreur, il est proposé d'augmenter de + 165 000 € le montant des crédits dédiés aux annulations de titres sur exercices antérieurs (*chapitre 67 – compte 673*).

L'équilibre de la présente décision modificative est assuré par une diminution des crédits afférents aux acquisitions foncières de - 165 000 € (chapitre 011, compte 6012 – portage). Pour rappel, lors du vote du budget supplémentaire 2025, après financement des restes à réaliser, une enveloppe complémentaire global d'un montant de 7,5 M€ a été affectée en « provision » dans le but de répondre à d'éventuels besoins ou opportunités d'acquisitions/préemptions qui se présenteraient d'ici à la fin de l'exercice.

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

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré
DÉCIDE

- **d'approuver** la seconde décision budgétaire modificative de l'exercice 2025, ainsi que la maquette budgétaire correspondante, annexée à la délibération ;
- **d'autoriser** Madame la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

SCRUTIN POUR : 12

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 1 PROCURATION

Délibération n°DEL_EPFL_010

OBJET : FINANCES

Débat d'Orientation Budgétaire pour l'année 2026

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Conformément aux dispositions légales, le Conseil d'Administration a procédé au Débat d'Orientation Budgétaire pour l'exercice 2026.

Monsieur le Président : *La principale évolution porte sur les modalités de mutualisation, à la suite de la recommandation de la Chambre Régionale des Comptes, qui a souligné la nécessité d'une formalisation et d'une refacturation par la métropole des coûts correspondant à la mise à disposition des personnels et des locaux. Un chiffrage précis a été effectué, sur la base du pourcentage du temps de travail dédié par chaque agent concerné à l'EPFL. Les Directions et services concernés sont les services Foncier et des Finances, la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat, des Affaires juridiques, des Assurances, des Ressources humaines, du Numérique.*

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

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION Après en avoir délibéré DÉCIDE

- **de prendre** acte de la tenue du Débat d'Orientation Budgétaire de l'exercice 2026 lors de sa séance du Conseil d'Administration du 27 novembre 2025 ;
- **d'autoriser** le Président et la Directrice à prendre toute décision et à signer, au nom de l'EPFL, tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

SCRUTIN POUR : 12

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 1 PROCURATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 NOVEMBRE 2025

DÉBAT D'ORIENTATION BUDGÉTAIRE POUR L'ANNÉE 2026

Rappel : capacité d'action foncière et situation bancaire :

Il est rappelé que la capacité d'intervention de l'EPFL est fondée sur la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE), complétée désormais des dotations de l'État créées suite aux réformes fiscales, le recours à l'emprunt, la reprise des éventuels excédents, ainsi que sur le produit des cessions.

Depuis sa création, l'EPFL a fait le choix de se doter de la TSE. Cette ressource est essentielle à sa capacité d'action et garante d'une autonomie financière. Elle permet de maintenir un volume d'acquisitions à la fois constant et conséquent, une souplesse d'action et une réactivité face aux opportunités.

Concernant la situation bancaire, il est précisé qu'aucun emprunt n'est actuellement en cours.

Action foncière réalisée :

Le montant total des acquisitions ayant fait l'objet d'une délibération ou d'un arrêté de préemption s'élève à ce jour à la somme totale de 140,99 M€. Celui des cessions s'élève à la somme totale de 70,46 M€.

Pour l'année 2025, le montant des acquisitions décidées s'élève à un total de 8,50 M€, en prenant en compte les délibérations présentées lors du présent Conseil d'Administration.

Le produit des cessions s'élève au montant total de 1,39 M€, en prenant en compte les délibérations présentées lors du présent Conseil d'Administration.

➤ Action foncière prévisionnelle

Acquisitions :

Dans la continuité de l'exercice 2025, il est proposé de reconduire pour l'année 2026 l'inscription d'un montant total de 7 M€. Il est précisé que ce montant intègre la somme de 600 000 € dédiée aux consignations effectuées auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations, dans le cadre de nouvelles préemptions dont le montant serait inférieur au prix de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), avec saisine du Juge de l'Expropriation.

Il est précisé que ce volume strictement prévisionnel est susceptible d'ajustements en cours d'exercice, à la hausse comme à la baisse, en fonction des capacités financières et du niveau des cessions effectives.

Il est également proposé de procéder à la répartition financière de ce montant total (soit 6,4 M€ hors crédits fléchés pour éventuelles consignations) entre les différents volets thématiques d'intervention, étant souligné que cette répartition n'est pas figée et peut être adaptée en fonction des besoins et de l'évolution des dossiers.

Pour chacun des volets thématiques, les montants prévisionnels ci-dessous indiqués permettent de répondre aux demandes d'acquisitions qui pourraient être formulées par les Communes et la métropole dans le cadre d'opportunités amiables se présentant, soit pour de nouveaux dossiers, soit pour des secteurs d'intervention déjà identifiés.

L'affectation financière proposée permet également d'apporter une réponse aux demandes d'exercice du droit de préemption urbain, notamment au titre du volet « Habitat, logement social et recomposition urbaine ».

Elle offre enfin l'opportunité de poursuivre la constitution des réserves foncières engagées, intégrant notamment l'opération de requalification urbaine « Entrée Sud ».

x Volet « Habitat, logement social et recomposition urbaine » : 2,5 M€

x Volet « Développement économique » : 1,5 M€

x Volet « Projets communaux » : 0,2 M€

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

x Volet « Acquisitions en attente d'affectation » : 2 M€

Cessions :

Les recettes seront constituées du montant de 2 359 977 € HT correspondant au second versement du prix de vente des terrains situés En Courbes Royes à Saint-Apollinaire, conformément aux dispositions de la délibération adoptée précédemment par le Conseil d'Administration.

Concernant le volet « Habitat, logement social et recomposition urbaine », le projet de budget 2026 intégrera la cession au profit de Grand Dijon Habitat de l'ensemble immobilier situé 5 passage Jacques Brel à Dijon, pour un montant de l'ordre de 880 000 €, qui sera ajusté en fonction de la date de délibération et du montant précis de la décote foncière qui serait consentie.

D'autres cessions, au profit de bailleurs sociaux ou de promoteurs immobiliers, sont susceptibles d'intervenir et pourront se concrétiser en fonction de l'avancement des projets ou de l'obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tous recours contentieux.

➤ Frais de structure

Il est rappelé que l'EPFL a bénéficié, depuis sa création, d'une large mutualisation des moyens avec Dijon métropole, consentie à titre gracieux et portant sur les frais de structure, ainsi que sur les moyens humains.

Il est rappelé que la Chambre Régionale des Comptes, dans son rapport d'observations définitives en date du 25 juillet 2025, a formulé une recommandation concernant les modalités de mutualisation de l'ensemble des moyens, soulignant la nécessité d'une formalisation et d'une refacturation par la métropole des coûts correspondant à la mise à disposition des personnels, comme des locaux.

Il est précisé que la mutualisation des personnels concerne en premier lieu le service Foncier, puis le service des Finances. Les Directions de l'Urbanisme, de l'Habitat, des Affaires juridiques, des Assurances, des Ressources humaines et du Numérique sont également concernées. Aucun poste n'est mis à disposition à temps complet. Pour chaque agent concerné, le pourcentage de temps de travail dédié à l'EPFL a été pris en compte.

Il est ainsi proposé l'inscription d'un montant annuel de 152 000 €.

Il convient de préciser que ce montant devra faire l'objet d'une actualisation, afin de prendre en compte la rémunération qui sera attribuée au chef de projet du futur Office Foncier Solidaire (OFS), dont le recrutement est en cours et devrait être effectif au 1^{er} trimestre 2026. Ce poste sera rattaché à l'EPFL à hauteur de 90 %.

Il est également rappelé que par délibération du 25 septembre dernier, le Conseil d'Administration a confirmé le montant de l'indemnité accessoire attribuée à la Directrice, soit la somme annuelle de 8 220 €.

Concernant les locaux, il est proposé d'inscrire un montant prévisionnel de 10 000 €.

Ce montant reste en cours de finalisation et sera susceptible de différer avec celui qui sera présenté pour le budget primitif.

➤ **Dépenses de fonctionnement prévisionnelles**

Pour l'exercice 2026, au stade du débat d'orientation budgétaire, les dépenses de fonctionnement peuvent être estimées à 1 173 000 €, en considération notamment des dépenses prévisionnelles d'action foncière, ainsi que des biens en cours de portage foncier.

Il est précisé que la ligne budgétaire « cotisation à divers organismes » concerne la cotisation annuelle de l'Association des EPFL.

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

- impôts fonciers : 600 000 €
- frais d'acquisitions : 200 000 €
- frais de contentieux : 50 000 €
- assurances : 100 000 €
- charges locatives et de copropriété : 25 000 €
- charges de personnel : 161 000 €
- locaux : 10 000 €
- frais de mission et de déplacement prévisionnels : 5 000 €
- honoraires (géomètres et autres) : 10 000 €
- cotisation à divers organismes : 12 000 €

➤ **Taxe Spéciale d'Équipement (TSE)**

Il est rappelé qu'il appartient chaque année à l'établissement de déterminer librement le produit de la taxe. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1607 bis du Code général des impôts, il est précisé que ce produit est limité à un plafond de 20 € par habitant, commun à l'ensemble des EPFL et incluant les dotations de compensation versées par l'État suite aux réformes fiscales.

Il est également rappelé que la TSE est une taxe additionnelle à la fiscalité locale pour laquelle le Conseil d'Administration vote chaque année un produit (et non un taux).

Depuis 2021, l'EPFL perçoit également deux dotations budgétaires de l'État, destinées à compenser les pertes de recettes subies suite aux réformes fiscales, à savoir :

- d'une part, la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales ;
- d'autre part, la division par deux des bases (valeurs locatives) des locaux industriels.

Pour 2025, le produit cumulé de TSE et des dotations de l'État avait été fixé par le Conseil d'Administration à un montant de 4 125 000 €, aux termes d'une délibération du 15 décembre 2022. Ce produit correspond à un ratio de 15,86 €/habitant (sur la base de 260 000 habitants).

En considération des enjeux liés au maintien d'une capacité d'action foncière à la fois durable et significative, ainsi que des besoins identifiés, compte tenu également du contexte budgétaire global et des évolutions fiscales, il semble opportun de maintenir un montant suffisant pour cette ressource, tout en privilégiant le principe de stabilité financière retenu pour les exercices budgétaires précédents.

Ainsi, pour l'exercice 2026, il est proposé de reconduire un produit global équivalent à celui de 2025, incluant les dotations de compensation de l'État, soit un montant total de 4 125 000 €.

A ce jour, la date de rédaction du présent rapport, il est précisé que le Projet de Loi de Finances de l'État pour 2026 ne prévoit aucune diminution des dotations de compensation aux EPFL.
