

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

021-451638902-20251218-DEL\_2025\_040-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/12/2025  
Publication : 31/12/2025

# 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. Nicolas BOURNY  
M. Patrick CHAPUIS  
M. Rémi DETANG  
M. Thierry FALCONNET  
M. Antoine HOAREAU  
Mme Danielle JUBAN  
Mme Dominique MARTIN-GENDRE  
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 : AFFAIRES FONCIERES**  
**Dispositif de décote foncière – Bail emphytéotique – Modification du règlement d'intervention**

Il est rappelé que par délibération du Conseil d'Administration du 17 septembre 2009, l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a adopté un dispositif de décote foncière en faveur de l'habitat locatif aidé public et de l'accession sociale à la propriété.

Ce dispositif est destiné à diminuer le prix de cession d'un bien jusqu'à la valeur du plafond d'assiette de

la charge foncière, plafonné à 35 % du prix qui aurait été appliqué sans ce dispositif. Il a été assorti des conditions d'application suivantes :

- dans les Communes déficitaires au titre de la loi SRU : application uniquement pour les logements bénéficiant de financements PLUS et PLAI
- pour les programmes neufs : obligation de respect des normes énergétiques en vigueur
- pour l'accès social : obligation de respect d'un prix de vente plafonné tel que défini au regard de l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation
- pour chaque dossier susceptible de relever du dispositif, l'opérateur devra préalablement avoir transmis à l'EPFL tous les justificatifs permettant de vérifier les conditions d'éligibilité et de calculer la décote
- un suivi et un éventuel réajustement financier intervient lors du décompte général définitif de l'opération, le bénéficiaire devant alors s'il y a lieu reverser à l'EPFL le trop-perçu.

En considération de ces conditions d'application, la cession intervient uniquement au profit de l'organisme bailleur ou du constructeur réalisant le programme d'habitat aidé.

Afin de renforcer le rôle de soutien actif de l'EPFL auprès des Collectivités dans leurs projets d'habitat, il est proposé de procéder à une évolution du dispositif de minoration foncière, en faveur d'une opération d'habitat locatif aidé intervenant dans le cadre d'un bail emphytéotique consenti par une Commune ou la Métropole au profit d'un bailleur social ou de l'organisme réalisant l'opération.

Il s'avère en effet que pour certaines opérations présentant des spécificités ou des contraintes particulières, entraînant des surcoûts significatifs et un déséquilibre financier ne pouvant être absorbé par l'ensemble des dispositifs de financement mobilisables, l'opération ne peut être réalisée que dans le cadre d'un bail emphytéotique, consenti par la Collectivité.

La décote s'appliquerait pour des opérations de construction, comme pour des opérations intervenant dans le cadre d'une acquisition-amélioration. Les biens concernés doivent faire l'objet d'un portage foncier intervenu à la suite d'une acquisition sur des propriétaires privés.

Il est proposé d'assortir la décote des conditions d'application suivantes :

- bail emphytéotique consenti par la Collectivité pour une durée minimale de 45 années
- bail emphytéotique consenti par la Collectivité moyennant une redevance à l'euro symbolique
- transmission à l'EPFL de l'engagement de la Collectivité quant à la mise en œuvre du bail emphytéotique selon les modalités ci-dessus, ainsi que de l'accord du bailleur retenu
- transmission à l'EPFL du bilan financier prévisionnel, ainsi que du descriptif des contraintes spécifiques de l'opération envisagée devant permettre de caractériser son caractère exceptionnel et de justifier la nécessité du recours à un bail emphytéotique, afin de permettre la vérification des conditions d'éligibilité au dispositif.

Il est également proposé de maintenir les conditions d'application suivantes :

- dans les Communes déficitaires au titre de la loi SRU : application uniquement pour les logements bénéficiant de financements PLUS et PLAI
- pour les programmes neufs : obligation de respect des normes de performance énergétiques et environnementales en vigueur. Les opérations d'acquisition-amélioration seront aussi assorties de l'obligation de respect des normes énergétiques et environnementales en vigueur.

Enfin, il est proposé de fixer la décote au montant fixe de 35 % du prix de cession qui aurait été établi sans la minoration foncière. La décote sera appliquée lors de la cession foncière intervenant au profit de la Collectivité.

Dans l'hypothèse où le bail emphytéotique définitif ne serait pas ratifié, la Collectivité devra reverser à l'EPFL le montant correspondant à la décote consentie si la cession foncière est déjà intervenue.

Afin de permettre la mise en œuvre de cette évolution du dispositif de décote foncière dans le cadre d'un bail emphytéotique consenti par la Collectivité en faveur d'un bailleur social ou de l'organisme réalisant l'opération, il est proposé de modifier le règlement d'intervention de l'établissement adopté par délibération du Conseil d'Administration du 25 février 2005, selon les modalités et conditions d'application ci-avant exposées.

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

**DECIDE**

- **d'adopter** un dispositif de décote foncière en faveur d'une opération d'habitat locatif aidé intervenant dans le cadre d'un bail emphytéotique consenti par une Collectivité au profit d'un bailleur social ou de l'organisme réalisant l'opération, selon les conditions d'application suivantes :
  - opérations de construction ou d'acquisition-amélioration portant sur un bien dont le portage foncier est intervenu à la suite d'une acquisition sur des propriétaires privés, présentant des spécificités ou contraintes particulières entraînant des surcoûts significatifs et un déséquilibre financier ne pouvant être absorbé par l'ensemble des dispositifs de financement mobilisables, imposant le recours à un bail emphytéotique consenti par la Collectivité,
  - bail emphytéotique consenti par la Collectivité pour une durée minimale de 45 années et moyennant une redevance à l'euro symbolique,
  - transmission à l'EPFL de l'engagement de la Collectivité quant à la mise en œuvre du bail emphytéotique selon les modalités ci-dessus, ainsi que de l'accord du bailleur retenu,
  - transmission à l'EPFL du bilan financier prévisionnel, ainsi que du descriptif des contraintes spécifiques de l'opération envisagée devant permettre de caractériser son caractère exceptionnel et de justifier la nécessité du recours à un bail emphytéotique, afin de permettre la vérification des conditions d'éligibilité au dispositif,
  - dans les Communes déficitaires au titre de la loi SRU, décote uniquement pour les logements bénéficiant de financements PLUS et PLAI,
  - pour les constructions neuves et les opérations d'acquisition-amélioration, obligation de respect des normes de performance énergétiques et environnementales en vigueur,
  - application d'une décote au montant fixe de 35 % du prix de cession qui aurait été appliqué sans la minoration foncière,
  - remboursement à l'EPFL du montant correspondant à la décote consentie si le bail emphytéotique définitif n'est pas ratifié postérieurement à la cession foncière ;
- **de modifier** en conséquence les dispositions du règlement d'intervention de l'établissement adopté par délibération du Conseil d'Administration du 25 février 2005, déposée en Préfecture le 04 mars 2005 ;
- **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.