

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 : 8
Nombre de procuration : 1

SCRUTIN :

POUR : 9 **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	

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
	Mme Céline TONOT

OBJET : **FINANCES**
 Budget primitif 2026

Le projet de budget primitif 2026 (BP 2026) de l'Établissement, détaillé ci-dessous, est soumis à l'approbation du Conseil d'Administration.

Le projet de budget primitif 2026 est équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de :

- 12 417 594 € en section d'exploitation (opérations réelles et opérations d'ordre confondues) ;
- 7 855 000 € en section d'investissement (opérations réelles et opérations d'ordre confondues).

Si l'on considère les seules dépenses réelles, exploitation et investissement confondu, leur évolution par rapport aux BP 2025 et précédents est la suivante :

Montants en euros hors taxes	BP 2018	BP 2019	BP 2020	BP 2021	BP 2022	BP 2023	BP 2024	BP 2025	BP 2026
Exploitation	5 385 200 €	5 333 800 €	7 161 000 €	5 258 100 €	6 513 500 €	8 347 360 €	8 407 870 €	7 288 120 €	7 581 879 €
Investissement	5 001 000 €	2 548 500 €	10 000 €	5 000 €	10 000 €	1 704 201 €	10 000 €	2 110 000 €	630 000 €
TOTAL	10 386 200 €	7 882 300 €	7 171 000 €	5 263 100 €	6 523 500 €	10 051 561 €	8 417 870 €	9 398 120 €	8 211 879 €

1- Section d'exploitation (de fonctionnement)

1.1. Dépenses d'exploitation (12,417 M€, dont **7,582 M€** de dépenses réelles)

1.1.1. Les dépenses courantes d'acquisitions foncières sont prévues à hauteur de **6 400 000 €** (stables par rapport au BP 2025 en intégrant les **600 000 €** désormais inscrits en section d'investissement pour permettre de faire face à d'éventuelles consignations, en particulier en cas d'ouverture de contentieux¹ – cf. *infra*), auxquels s'ajoutent **200 K€** de frais notariés² (montant constant par rapport au BP 2025).

Comme cela était indiqué au stade du débat d'orientations budgétaires, la répartition prévisionnelle de cette enveloppe par volets thématiques serait la suivante :

Habitat	Développement économique	Projets communaux	Environnement et espaces verts	Attente affectation
2 500 000 €	1 500 000 €	200 000 €	200 000 €	2 000 000 €

Il est rappelé que cette répartition est strictement indicative, et peut donc être aisément modifiée en cours d'exercice en fonction des besoins et de l'évolution des dossiers.

1.1.2. En tenant compte des taxes foncières³, estimées à hauteur de 600 K€⁴ et des autres dépenses de fonctionnement courant (parmi lesquelles figurent notamment la cotisation annuelle à l'Association des Établissements Publics Fonciers Locaux, les primes annuelles d'assurance ou bien encore les honoraires de géomètre), le montant du chapitre 011 (charges à caractère général) s'élève ainsi, au total, à **7,4 M€** (après 7,257 M€ au BP 2025 et 7,777 M€ au BP 2024).

1.1.3. Les charges de personnel (chapitre 012) sont fixées à hauteur de **160,98 K€**⁵, après 8,2 K€ les années précédentes. Outre la rémunération accessoire de la directrice, elles correspondent désormais, très majoritairement, à la refacturation par Dijon métropole des coûts afférents à la mise à disposition des personnels, effective dès 2026 en application des préconisations du récent rapport de la Chambre régionale des comptes de Bourgogne-Franche-Comté.

Il est rappelé diverses directions de la métropole contribuent au quotidien au fonctionnement de l'EPFL, parmi lesquelles, en premier lieu, la Direction du Foncier, puis celle des Finances, ainsi que les équipes 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.

Par ailleurs, les 160,98 K€ inscrits au BP 2026 présentent un caractère strictement prévisionnel. Ils devront, par la suite, faire l'objet d'une actualisation dans le cadre du budget supplémentaire 2026 ou de toute autre décision modificative, afin de prendre en compte la rémunération qui sera attribuée au chef de projet du futur Office Foncier Solidaire (OFS). Le processus de recrutement de ce dernier est en effet en cours et devrait être effectif au 1^{er} trimestre 2026. Ce poste sera rattaché à l'EPFL à hauteur de 90%.

1.1.4. Au stade de l'élaboration du budget primitif, les charges financières (chapitre 66) sont prévues à hauteur de **12,5 K€**. Cette enveloppe « provisionnelle » est constituée dans l'hypothèse où la

¹ Dans le cadre de nouvelles préemptions, pour lesquelles le montant serait inférieur au prix de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), avec saisine du Juge de l'Expropriation.

² Frais d'acquisition imputés en M4 au chapitre 011 – compte 6012 (soit le même compte que les coûts stricts d'acquisition = prix d'achat des biens).

³ Dans la nomenclature M4, les taxes foncières sont imputées au compte 6012 – chapitre 011 (soit le même compte que les coûts d'acquisition et les frais divers d'acquisition (frais notariés, commissions d'agence, etc.).

⁴ Après 500 K€ au BP 2025 et 434,7 K€ effectivement payés en 2025 (montant encore provisoire à la date de rédaction du présent rapport).

⁵ Auxquels s'ajoutent 10 € inscrits au compte 658 pour le prélèvement à la source.

souscription d'une ligne de trésorerie s'avérerait nécessaire en cours d'année 2026, en fonction du volume d'activité (d'acquisitions) de l'Etablissement.

1.1.5. Des crédits sont prévus à hauteur de 5 479 € au BP 2026 (chapitre 68), à la demande du comptable public de la métropole, pour l'établissement de dotations aux provisions pour créances dites « douteuses » revêtant un caractère potentiellement irrécouvrable (provision égale à 15% du total des créances de plus de deux ans, non recouvrées au 1^{er} janvier 2026).

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

1.1.6. Enfin, outre les dépenses réelles détaillées précédemment, la section d'exploitation intègre également des dépenses d'ordre à hauteur de 4 835 715 €, dont :

- le virement de la section d'exploitation à la section d'investissement (3 943 215 €) ;
- les écritures d'ordre relatives aux sorties de stock / cessions prévisionnelles (880 000 €) ;
(dans les deux cas, une recette d'ordre du même montant est inscrite, en contrepartie, en section d'investissement) ;
- les écritures d'ordre afférentes aux frais financiers (12 500 €) avec, en contrepartie, une recette d'ordre du même montant également inscrite en section d'exploitation.

1.2. Recettes d'exploitation (12,42 M€, dont **5,18 M€** de recettes réelles)

Les recettes réelles d'exploitation inscrites au BP 2026 (**5,18 M€**, après 7,006 M€ au BP 2025 et 7,376 M€ au BP 2024), proviennent :

- de la taxe spéciale d'équipement (TSE) et de la dotation de compensation versée par l'Etat à l'EPFL suite aux réformes fiscales récentes, pour un produit global de **4 125 000 €**, constant par rapport au produit voté en 2025, décomposé de la manière suivante :

- **produit de la taxe spéciale d'équipement : 3 009 568 €** (*chapitre 73 – compte 731*) ;

- **dotations de compensation de l'Etat : 1 115 432 €** (*chapitre 75 - comptes 755 et 756*).

Pour mémoire, ces dotations ont été mises en place suite aux réformes fiscales récentes (suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales et division par deux des valeurs locatives des locaux industriels) ayant réduit les bases d'imposition de l'EPFL.

Sauf remise en cause par l'Etat de son engagement de neutralité desdites réformes budgétaires, elles ont en principe vocation à rester stables dans le temps par rapport au niveau de référence perçu entre 2021 et 2025 (soit 1 115 432 € cumulés perçus chaque année pour les deux dotations).

- des produits estimatifs de rétrocessions de biens en portage par l'EPFL, à hauteur de près de **880 K€** (*après 2,744 M€ au BP 2025*), correspondant exclusivement à la cession à Grand Dijon Habitat d'un ensemble immobilier situé 5, passage Jacques Brel à Dijon ;

- des loyers perçus par l'EPFL au titre de diverses propriétés (*chapitre 75 - compte 752*), pour un montant estimatif cumulé de **160 094 €** (*après 122 116 € au BP 2025*) ;

- des intérêts prévisionnels des comptes à terme (placements) ouverts par l'EPFL auprès de l'Etat : montant estimatif de **15 000 €** (qui, dans les faits, dépendra du moment où lesdits comptes à terme devront être effectivement clôturés en 2026, en fonction des besoins de trésorerie de l'Etablissement en cours d'année).

Enfin, les recettes d'ordre d'exploitation comprennent le coût annuel prévisionnel des nouveaux terrains stockés (acquis) pour 7 225 000 € (recette d'ordre d'exploitation avec pour contrepartie une dépense d'ordre du même montant inscrite en section d'investissement), ainsi que les écritures d'ordre afférentes aux frais financiers (12 500 €) en contrepartie de la dépense d'ordre du même montant également inscrite en section d'exploitation (cf. supra).

2- Section d'investissement

2.1. Dépenses d'investissement (7,855 M€, dont **630 K€** de dépenses réelles)

Les dépenses réelles d'investissement (**630 000 €**) intègrent, à la fois :

- un crédit provisionnel de **600 000 €** inscrit, par prudence budgétaire, dans l'objectif de permettre à l'Etablissement de constituer, en cas d'urgence / de contentieux, toute consignation qui s'avérerait

nécessaire (en particulier dans l'hypothèse de futures préemptions, pour lesquelles le montant serait inférieur au prix de la déclaration d'intention d'aliéner, avec saisine du Juge de l'Expropriation) ;

- le crédit provisionnel annuel de **30 000 €** inscrit au *chapitre 16 (compte 165)*, pour permettre le reversement/remboursement par l'EPFL de caution(s) éventuelle(s) perçues auprès d'occupants des propriétés de l'Établissement.

Enfin, les dépenses d'investissement intègrent également le coût annuel prévisionnel des nouveaux terrains stockés (acquis) pour 7 225 000 € (opération d'ordre, contrepartie de la recette d'ordre du même montant inscrite en section d'exploitation).

2.2. Recettes d'investissement (7,855 M€, dont **3,032 M€** de recettes réelles)

Les recettes prévisionnelles réelles de la section d'investissement du BP 2026, d'un montant total d'environ **3,032 M€** intègrent notamment :

- 2 359 977 € HT (*chapitre 27 – compte 2764*) au titre du remboursement du différé de paiement accordé en 2024 à la SNC « Foncier Conseil » pour l'acquisition de terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement dite Courbes Royes à Saint-Apollinaire (3 318 195 € HT) ;

- le crédit provisionnel annuel de **30 000 €** d'encaissement de cautions éventuelles (*chapitre 16 - compte 165*) ;

- l'emprunt, nécessaire à l'équilibre du budget primitif (*chapitre 16 – compte 1641*), d'un montant de **641 808 €**. Sa souscription effective en cours d'exercice demeure toutefois très improbable à ce stade.

En effet, toutes choses égales par ailleurs, et notamment dans l'hypothèse d'absence d'acquisitions supplémentaires inscrites au budget supplémentaire 2026 (BS 2026), la reprise du résultat 2025 dans le cadre de ce dernier pourrait permettre d'effacer intégralement ce besoin d'emprunt d'équilibre.

Enfin, les recettes d'ordre s'élèvent à 4 823 215 €, dont 3 943 215 € correspondant au virement de la section d'exploitation à la section d'investissement, et 880 000 € aux écritures d'ordre de sorties de stocks (correspondant aux cessions prévisionnelles).

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

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

- **d'adopter**, par chapitre, le budget primitif pour l'année 2026 selon le détail ci-dessus, et la maquette budgétaire jointe à la délibération ;

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