

DÉLIBÉRATION

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

Séance du jeudi 24 septembre 2026

Président : Monsieur Nicolas SCHOUTITH

Secrétaire de séance : Madame Céline TONOT

Convocation envoyée le 17/09/2026

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

Nombre de présents participant au vote : 13
Nombre de procuration : 0

SCRUTIN :

POUR : 13 **ABSTENTION : 0** **CONTRE : 0** **NE PREND PAS PART AU VOTE : 0**

Membres Présents :

Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. Benoît BORDAS
M. Patrice CHATEAU
M. Hamid EL HASSOUNI
M. Thierry FALCONNET

M. Frédéric GOULIER
M. Alexandre HEDDAR
Mme Catherine MINAUX
Mme Isabelle PASTEUR
M. Lionel SANCHEZ

M. Nicolas SCHOUTITH
Mme Céline TONOT
M. Jean-Michel VERPILLOT

Membres Absents :

M. Antoine HOAREAU
M. Guillaume RUET

OBJET : **PREAMBULE**

Approbation du procès-verbal de la séance du 25 juin 2026

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 juin 2026.



PROCÈS-VERBAL
du Conseil d'Administration de l'EPFL
en date du 25 juin 2026

A Dijon, le 24 septembre 2026

Le Président,



Nicolas SCHOUTITH

Le(a) Secrétaire,



Céline TONOT

Le Conseil d'Administration de l'EPFL a été convoqué par Monsieur le Président par lettre du 19 juin 2026 pour le 25 juin 2026 à 16 h 45 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 45 sous la Présidence de Monsieur Nicolas SCHOUTITH, 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 Nicolas SCHOUTITH

Secrétaire de séance : Madame Céline TONOT

Membres Présents :

Mme Dominique BEGIN-
CLAUDET
M. Benoît BORDAT
M. Patrice CHATEAU
M. Thierry FALCONNET
M. Frédéric GOULIER

M. Alexandre HEDDAR
M. Antoine HOAREAU
Mme Catherine MINAUX
Mme Isabelle PASTEUR
M. Guillaume RUET
M. Lionel SANCHEZ

M. Nicolas SCHOUTITH
Mme Céline TONOT
M. Jean-Michel VERPILLOT

Membres Absents :

M. Hamid EL HASSOUNI

ORDRE DU JOUR

PREAMBULE

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 25 juin 2026

AFFAIRES GÉNÉRALES

2. Délégation d'attribution du Conseil d'Administration à la Directrice – Rapport des délégations
3. Direction de l'établissement
4. Foncier Solidaire France - Adhésion

AFFAIRES FONCIERS

5. Bilan annuel d'activités – Exercice 2025 – Eléments fonciers
6. Dijon – 29 avenue du Mont Blanc – Acquisition
7. Dijon – 44 avenue du Mont Blanc – Acquisition
8. Chenôve – 145 avenue Roland Carraz – Acquisition
9. Longvic – 6 rue des Prévôts – Prolongation de la durée de portage
10. Chenôve – 114 b avenue Roland Carraz – Cession
11. Quetigny – 19 boulevard Olivier de Serres – Cession partielle

FINANCES

12. Approbation du compte de gestion – Exercice 2025
13. Approbation du compte administratif – Exercice 2025
14. Approbation du bilan des acquisitions et des cessions – Exercice 2025
15. Affectation du résultat de l'exercice 2025
16. Approbation du budget supplémentaire – Exercice 2026

Délibération n°DEL_EPFL_001

OBJET : PREAMBULE

Approbation du procès-verbal de la séance du 25 juin 2026

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 juin 2026.

Il est procédé au vote à main levée.

SCRUTIN

POUR : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT

OBJET : AFFAIRES GENERALES

Délégations d'attribution du Conseil d'Administration à la Directrice – Rapport des délégations

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

Monsieur Hoareau précise le contexte de l'exercice du droit de priorité intervenu sur le site de la SCNF rue de Gray. Le site va faire l'objet d'une consultation nationale afin de trouver un acquéreur. La totalité du site, au regard du risque de pollution existant compte tenu de l'activité exercée précédemment, ne présente pas un intérêt à être acquis par la collectivité. En revanche, procéder à l'acquisition de la parcelle BK 234 permet à la collectivité d'être partie prenante dans le cadre du futur projet qui pourrait avoir lieu sur l'ensemble du site et revêt donc ainsi un intérêt stratégique.

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré

DECIDE

- 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 : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT

Arrêté d'exercice du droit de priorité,
intervenu dans le cadre de la délégation à la Directrice

- Terrain majoritairement bitumé, clôturé côté voirie et non délimité au sein de la zone ferroviaire, libre de toute occupation et de toute location, situé rue de Gray à Dijon, cadastré BK n°234 de 1491 m² - appartenant à la SNCF FRET devenue la Société Nationale d'Actifs de Transition (SNAT) - Arrêté du 04 juin 2026 - moyennant la valeur vénale de 75 € HT du m², soit un prix prévisionnel de 120 000 € HT défini sur la base d'une superficie prévisionnelle à céder de 1589 m² - conforme à l'évaluation du Domaine

OBJET : AFFAIRES GENERALES
Direction de l'établissement

Monsieur le Président donne lecture du rapport

L'article L 324-5 du code de l'urbanisme dispose qu'il appartient au Conseil d'Administration de nommer le (la) directeur (trice) de l'établissement sur proposition du Président. Il est mis fin à ses fonctions dans les mêmes conditions.

Les attributions du (de la) directeur (trice) sont définies à l'article L 324-6 du code de l'urbanisme et à l'article R 324-2 du même code pour les fonctions pouvant être exercées par délégation.

Il est rappelé que par délibération du 29 juin 2006, le Conseil d'Administration a décidé de nommer Mme Line Barbier-Moraru en qualité de directrice de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or. Cette fonction s'exerce dans le cadre du régime de l'activité accessoire. Une rémunération accessoire versée par l'établissement est associée et s'élève, depuis l'exercice 2012, au montant fixe et brut mensuel de 675 €. La fonction de direction correspond à un temps d'emploi de 15% d'un temps plein, compte tenu du support apporté par les services de Dijon Métropole. Mme Barbier-Moraru devant prochainement faire valoir ses droits à la retraite, il est proposé de mettre fin à ses fonctions à compter du 30 juin 2026.

Sur proposition de Monsieur le Président de l'EPFL, et après accord de cette dernière, il est proposé de procéder à la nomination de Madame Caroline Boudard-Obadia, fonctionnaire de Dijon Métropole, en qualité de directrice de l'établissement, à compter du 1^{er} juillet 2026.

Elle exerce ses fonctions dans le cadre d'une mise à disposition. Madame Caroline Boudard-Obadia exerçant ses fonctions en supplément de ses missions à la direction du service foncier de Dijon Métropole, il est proposé de confirmer le versement d'une rémunération versée par l'établissement dans le cadre de l'article 9 du décret 2008-580 du 18 juin 2008 relatif au régime de la mise à disposition applicable aux collectivités territoriales et aux établissements publics administratifs locaux. Ce complément de rémunération ne pourra pas dépasser 15% de la rémunération susceptible d'être versée à un agent du cadre d'emploi des administrateurs, traitement indiciaire et régime indemnitaire compris.

La rémunération telle que perçue actuellement étant inférieure au seuil de 15% ci-dessus indiqué, il est proposé de maintenir ce montant et de fixer la rémunération accessoire au montant fixe et brut mensuel de 675 €.

Avant de soumettre au vote cette délibération, Monsieur le Président tient à saluer, au nom de l'ensemble du Conseil d'Administration actuel et passé, le travail accompli par Mme Barbier-Moraru en tant que Directrice depuis la création de l'EPFL.

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 mettre fin** aux fonctions de Madame Line BARBIER-MORARU en qualité de Directrice de l'Etablissement Public Foncier Local des Collectivités de Côte d'Or, à compter du 30 juin 2026 ;
- **de nommer** Madame Caroline BOUDARD-OBADIA en qualité de Directrice de l'Etablissement Public Foncier Local des Collectivités de Côte d'Or, à compter du 1^{er} juillet 2026 ;
- **de dire** que le poste de directeur de l'établissement public foncier local des Collectivités de Côte d'Or correspond à un temps d'emploi de 15% d'un temps plein ;

- **de confirmer** la nomination de Madame Caroline BOUDARD-OBADIA en qualité de directrice de l'Etablissement Public Foncier Local des Collectivités de Côte d'Or dans la cadre d'une mise à disposition consentie par Dijon métropole;
- **de dire** que Madame Caroline BOUDARD-OBADIA percevra un complément de rémunération, dont le montant ne peut pas dépasser 15% du traitement indiciaire et du régime indemnitaire susceptible d'être versé à un agent du cadre d'emplois des administrateurs et de fixer ce complément de rémunération au montant mensuel fixe et brut de 675 €.

SCRUTIN POUR : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT

A l'issue du vote, Monsieur le Président et l'ensemble du Conseil d'Administration félicite Madame Boudard-Obadia pour ses nouvelles fonctions ainsi attribuées.

OBJET : AFFAIRES GENERALES

Foncier Solidaire France - Adhésion

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que l'EPFL a obtenu son agrément en qualité d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) le 24 novembre 2025. Ce dispositif, dédié à la production de logements en Bail Réel Solidaire (BRS), connaît aujourd'hui un développement significatif à l'échelle nationale.

L'association Foncier Solidaire France a vocation à fédérer les OFS intervenant sur le territoire national, à mutualiser l'expertise développée par ses membres et à constituer un interlocuteur identifié auprès des pouvoirs publics et des partenaires nationaux sur les enjeux liés au BRS.

L'adhésion de l'EPFL à cette association permettrait ainsi :

- de bénéficier des retours d'expérience et de l'expertise des autres OFS ;
- de renforcer la visibilité et la représentation de l'établissement à l'échelle nationale ;
- de contribuer aux réflexions et travaux collectifs relatifs au développement du BRS ;
- et de valoriser les actions et expériences conduites localement par l'établissement.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé d'approuver l'adhésion de l'EPFL à l'association Foncier Solidaire France pour l'exercice 2026, à compter du 1er juillet 2026 et pour une durée d'un an, moyennant une cotisation annuelle fixée à 4 200 €.

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 l'adhésion** à l'association Foncier Solidaire France, moyennant le montant annuel de 4200 € pour un an.
- **d'autoriser** le Président et la Directrice à signer, au nom de l'EPFL, tout document nécessaire à cette adhésion

SCRUTIN POUR : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT

OBJET : AFFAIRES FONCIERES

Bilan annuel d'activités – Exercice 2025 - Eléments fonciers

Monsieur le Président donne lecture du rapport

En préalable, il est rappelé que conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'établissement, la maîtrise foncière est engagée lorsque les Collectivités membres ont délibéré pour solliciter l'intervention de l'EPFL. Deux types de délibérations peuvent alors intervenir :

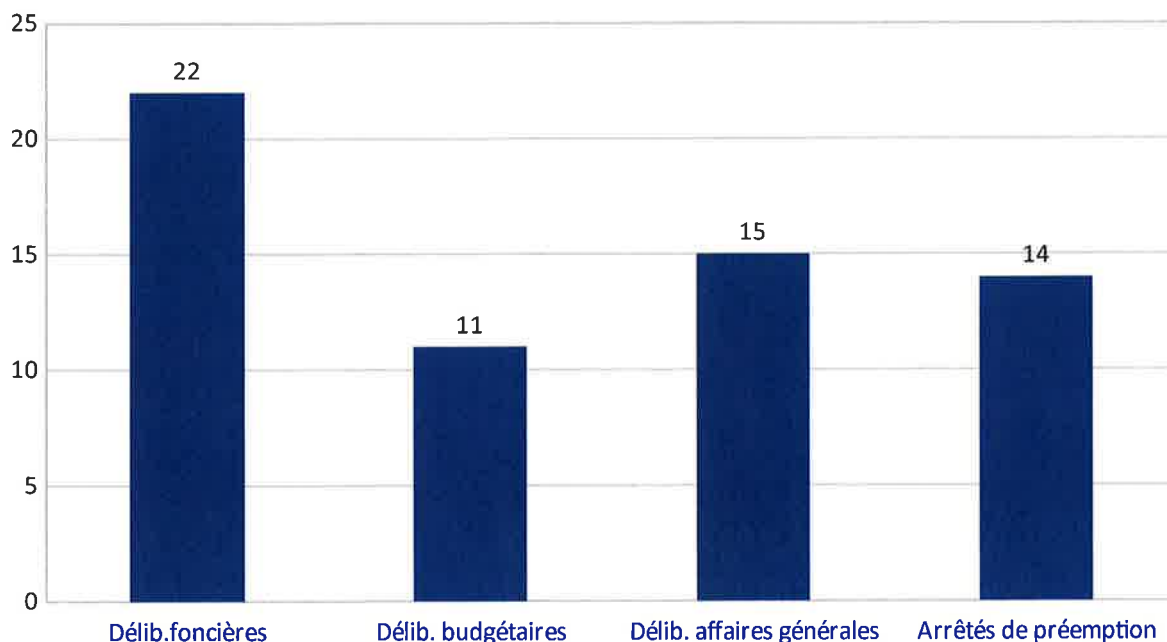
- soit pour décider l'acquisition d'une propriété précise,
- soit pour décider d'intervenir sur un secteur spécifique, la maîtrise foncière intervenant ensuite en fonction des opportunités se présentant.

De même, à la demande d'une Collectivité membre, l'EPFL peut intervenir par exercice du droit de préemption urbain ou du droit de priorité, après délégation de ces droits à son profit. Il est également rappelé que chaque acquisition ou programme d'acquisition doit correspondre aux conditions de recevabilité de l'un au moins des volets thématiques, définis par le règlement d'intervention.

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration s'est réuni à six reprises : 30 janvier, 27 mars, 26 juin, 25 septembre, 27 novembre et 18 décembre.

L'EPFL a été saisi par les Collectivités suivantes, pour un ou plusieurs dossiers, d'acquisitions ou de cessions : Bretenière, Chenôve, Corcelles-lès-Monts, Dijon, Dijon métropole, Saint Apollinaire, Sennecey-lès-Dijon.

La répartition des décisions est la suivante :



ACQUISITIONS

Le tableau ci-après présente, par volet thématique, le bien concerné, la valeur vénale totale et l'objet du dossier. La valeur vénale indiquée correspond aux prix d'achat, augmentés s'il y a lieu des frais annexes TTC dus par l'acquéreur, tels que commissions d'agences immobilières, honoraires SAFER. Le mode de maîtrise foncière est également indiqué.

Volet thématique	Secteurs ou biens concernés	Valeur vénale	Objet de l'opération
Habitat, logement social et recomposition urbaine	Sennecey-lès-Dijon – ZAC des Fontaines		
	♦ Terrains à bâtir d'une superficie totale de 50 002 m ²	1 151 005,00 €	Opération de construction de l'ordre de 350 logements Amiable
	Dijon – 98 rue de Mirande		
	♦ 1 propriété bâtie	318 000,00 €	Bien jouxtant le 3 rue Henry Joly et permettant une opération à vocation d'habitat aidé de l'ordre de 10 logements par Grand Dijon Habitat Amiable
	Dijon – 3 rue Henry Joly		
	♦ 1 propriété bâtie	396 000,00 €	Bien jouxtant le 98 rue de Mirande et permettant une opération à vocation d'habitat aidé de l'ordre de 10 logements par Grand Dijon Habitat Amiable
	Dijon – 10 rue Guy de Maupassant		
	♦ 1 propriété bâtie	200 000,00 €	Bien jouxtant des terrains appartenant à l'EPFL et à la Ville de Dijon Réserve foncière Opération d'ensemble Prémption
	Dijon – 43 rue Joseph Garnier		
	♦ 1 propriété bâtie	170 000,00 €	Opération de construction d'habitat locatif à loyer modéré de l'ordre de 8 logements par Grand Dijon Habitat Prémption
	Sennecey-lès-Dijon – 7 route Nationale 5 – Lieu-dit « Pres Aux Moines »		
	♦ 1 propriété bâtie à usage d'habitation et professionnel	110 000,00 €	Site de projet n°2 du PLUi-HD « Fort de Sennecey » Construction de 80 logements (dont 15 % en logements à loyer modéré) Prémption
	Sennecey-lès-Dijon – Lieu-dit « Fort de Sennecey »		
	♦ 1 bande de terrain non bâtie de 12 m ²	1,00 €	Site de projet n°2 du PLUi-HD « Fort de Sennecey » Construction de 80 logements (dont 15 % en logements à loyer modéré) Prémption
	Dijon – 5 passage Jacques Brel		
	♦ 1 ensemble immobilier de 5 maisons	1 345 000,00 €	Au profit de Grand Dijon Habitat pour une opération d'habitat locatif à loyer modéré de l'ordre 5 logements, en acquisition-amélioration Prémption
	Dijon – 12A rue Guy de Maupassant		
	♦ 1 propriété bâtie	147 600,00 €	Bien jouxtant des terrains appartenant à l'EPFL et à la Ville de Dijon Réserve foncière Opération d'ensemble Prémption

Développement économique	Dijon – ZAC « Ecopôle Valmy »		
	♦ terrains non bâtis d'une superficie totale de 46 362 m²	768 826,00 €	Site de projet n°40 du PLUi-HD - ZAC « Ecopôle Valmy » Aménagement d'ensemble Amiable
Projets communaux	Bretonnière – 17 rue Principale		
	♦ 1 ensemble immobilier	350 000,00 €	Réaménagement du centre-ville Amiable
	Dijon – 19 quai Gauthey		
	♦ 1 propriété bâtie	313 000,00 €	Servitude d'alignement du quai Gauthey Amiable
Acquisition en attente d'affectation	Chenôve – 7 rue Anatole France et 15-17 avenue Roland Carraz		
	♦ Locaux à usage professionnel et 12 places de stationnement	625 000,00 €	Orientation d'Aménagement et de Programmation « Grands Vergers du Sud » Poursuite de la réserve foncière Amiable
	Chenôve – 95 avenue Roland Carraz		
	♦ 1 propriété bâtie	273 000,00 €	Orientation d'Aménagement et de Programmation « Grands Vergers du Sud » Poursuite de la réserve foncière Amiable
	Chenôve – 33 avenue Roland Carraz		
	♦ 1 ensemble immobilier à usage d'habitation	700 000,00 €	Orientation d'Aménagement et de Programmation « Grands Vergers du Sud » Poursuite de la réserve foncière Amiable
	Chenôve – 36 avenue Roland Carraz		
	♦ 1 propriété bâtie	225 000,00 €	Orientation d'Aménagement et de Programmation « Grands Vergers du Sud » Poursuite de la réserve foncière Prémption
	Dijon – 10 rue Edme Verniquet		
	♦ 1 propriété bâtie avec dépendance	245 000,00 €	Bien jouxtant des terrains appartenant à l'EPFL et à la Ville de Dijon et jouxtant le parc Jeanne Barret et le site des jardins familiaux Réserve foncière Opération d'ensemble Prémption
	Chenôve – 69 avenue Roland Carraz		
	♦ 1 bâtiment à usage professionnel et commercial	637 140,00 €	Orientation d'Aménagement et de Programmation « Grands Vergers du Sud » Poursuite de la réserve foncière Prémption
	Chenôve – 38 avenue Roland Carraz		
	♦ 1 propriété bâtie	310 000,00 €	Orientation d'Aménagement et de Programmation « Grands Vergers du Sud » Poursuite de la réserve foncière Prémption
	Chenôve – 118 avenue Roland Carraz		
	♦ 1 bâtiment à usage professionnel et terrain	350 000,00 €	Orientation d'Aménagement et de Programmation « Grands Vergers du Sud » Poursuite de la réserve foncière Prémption
	Dijon – 16 rue des Ateliers		
	♦ 1 propriété bâtie	307 000,00 €	Orientation d'Aménagement et de Programmation « Grands Vergers du Sud » Poursuite de la réserve foncière Prémption
	Dijon – 18 rue des Ateliers		
	♦ 1 propriété bâtie	256 000,00 €	Orientation d'Aménagement et de Programmation « Grands Vergers du Sud » Poursuite de la réserve foncière Prémption
	Chenôve – 57 avenue Roland Carraz		
	♦ 1 propriété bâtie à usage d'habitation et commercial	183 000,00 €	Orientation d'Aménagement et de Programmation « Grands Vergers du Sud » Poursuite de la réserve foncière Prémption
Environnement et espaces verts	Chenôve – Secteur Europa – AP n°26		
	♦ 1 parcelle de terrain d'une superficie de 2 469 m²	20 423,00 €	Site de projet n°15 du PLUi-HD Poursuite de la maîtrise foncière Amiable

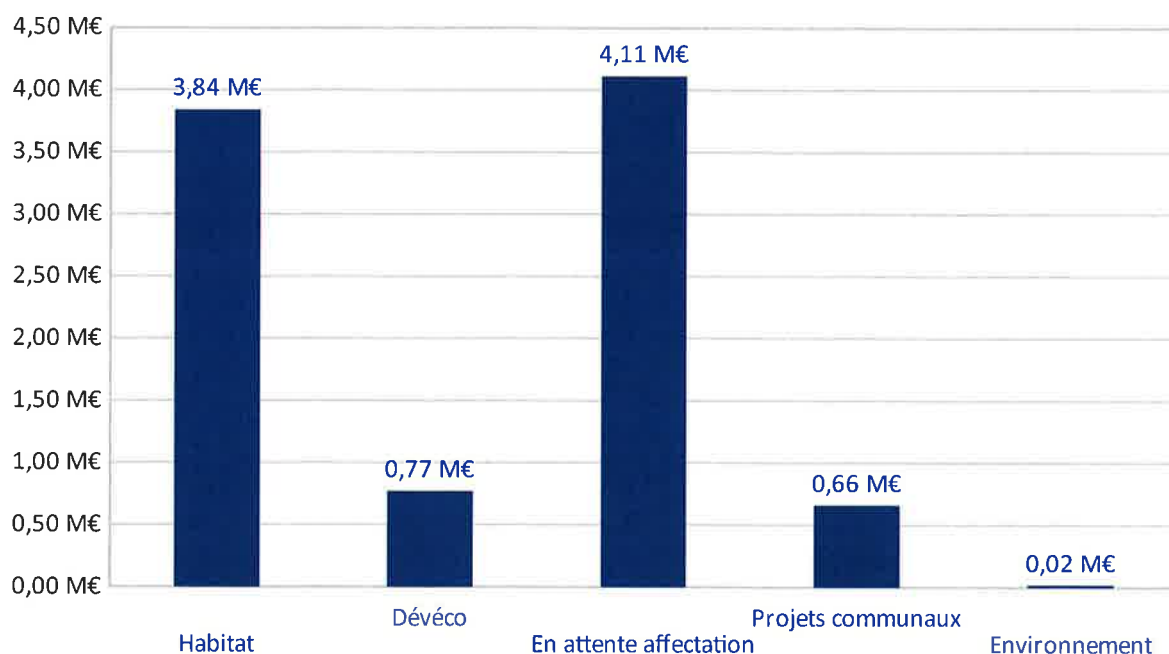
Pour l'année 2025, le montant total des acquisitions s'élève ainsi à la somme totale de **9 400 995 €**.

Deux volets thématiques ressortent, celui « Habitat, logement social et recomposition urbaine » et « en attente affectation ».

Le volet « Habitat », conformément aux orientations stratégiques du règlement d'intervention, demeure effectif pour l'année 2025 et le montant total d'acquisition s'élève à 3,84 M€.

Concernant le volet « en attente affectation », il a permis de poursuivre la constitution des réserves foncières engagées et intégrant notamment l'opération de requalification urbaine « Entrée Sud », pour un montant total de 4,11 €.

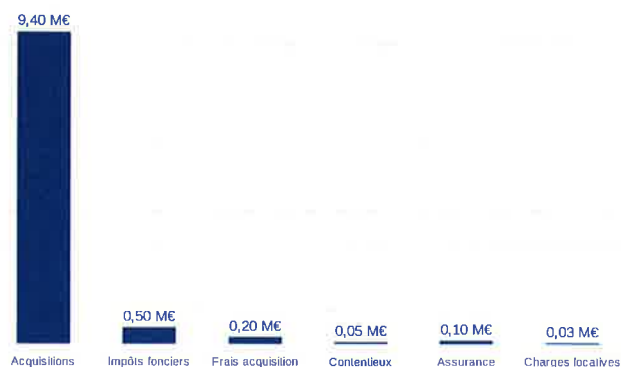
Madame Catherine Minaux sollicite des précisions quant à l'opération Grand Vergers du Sud. Monsieur Thierry Falconnet présente l'opération comme étant la requalification de l'axe situé de part et d'autre de l'avenue Rolland Carraz sur le territoire de Chenôve, se prolongeant le long de l'Avenue Jean Jaurès sur sa partie Sud.



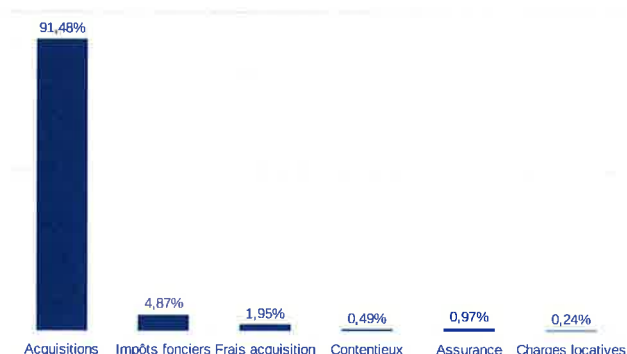
DEPENSES

Les dépenses relatives à l'exercice 2025 sont très majoritairement consacrées à la maîtrise foncière. L'absence de charges financières, ainsi que la large mutualisation des moyens matériels et humains consentie par Dijon Métropole contribuent directement à cette situation.

1-Structure des dépenses en M€



2-Structure des dépenses en %

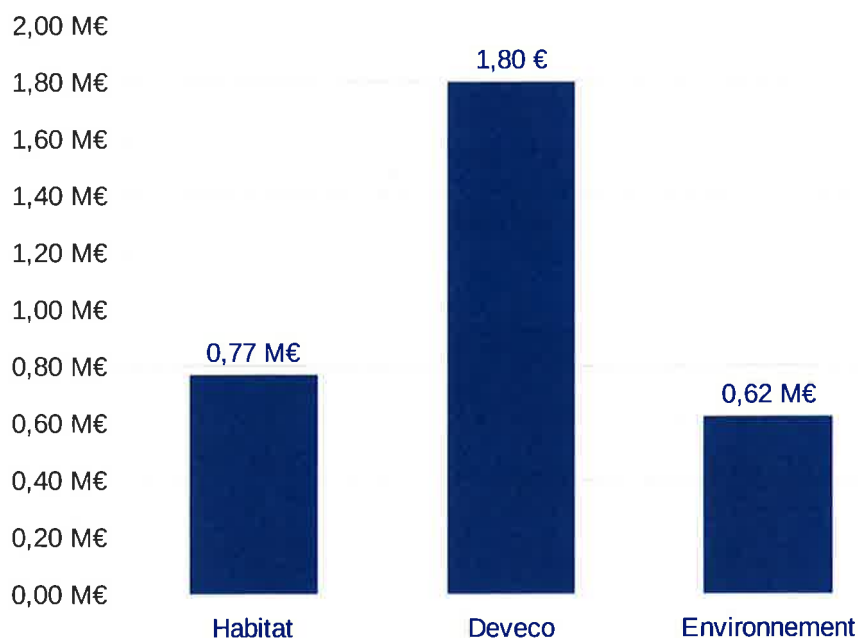


CESSIONS

Le tableau ci-dessous présente, par volet thématique, le bien, le prix de cession et l'objet du dossier.

Volet thématique	Secteurs ou biens concernés	Cessionnaire	Prix de cession	Objet de l'opération
Habitat, logement social, recomposition urbaine	Corcelles-lès-Monts – Secteur « Derrière les Jardins »			
	♦ Terrains d'une superficie total de 11 011 m ²	Splaad	333 931,00 €	Futures opération d'aménagement
	Chenôve – 55 rue des Pétignys			
	♦ 1 propriété bâtie	Splaad	435 696,00 €	Opération d'habitat Réserve foncière
Développement économique	Quetigny – ZAC « Ecoparc Dijon Bourgogne »			
	♦ terrains d'une superficie totale de 203 878 m ²	Splaad	1 804 003,00 €	ZAC « Ecoparc Dijon Bourgogne »
Environnement et espaces verts	Dijon – 15-15B rue de Larrey et 14 rue Clément Marillier			
	♦ Terrains à bâtir d'une superficie totale de 1 841 m ²	Ville de Dijon	622 776,00 €	Aménagement d'un jardin collectif

Le montant total des cessions s'élève à **3 196 406 €** et se répartit de la manière suivante entre les volets thématiques.



Monsieur Patrice Château interroge pour savoir de quel jardin collectif il s'agit. Monsieur Antoine Hoareau apporte la précision sollicitée en indiquant qu'il s'agit d'un jardin situé rue de Larrey.

DISPOSITIF DE DECOTE FONCIERE

Afin d'accentuer son action en faveur de l'habitat et son rôle de soutien des Collectivités membres, le Conseil d'Administration, par délibération du 17 septembre 2009, a décidé d'adopter un dispositif de décote foncière.

Ce dispositif, dédié à l'habitat locatif aidé public et à l'accession sociale à la propriété, vise à une minoration de la charge foncière et à l'optimisation de la prise en charge de la surcharge foncière. La décote est financièrement encadrée, puisqu'elle est plafonnée à 35 % du prix de cession qui aurait été appliqué sans ce dispositif.

Habitat inclusif :

Ce dispositif de décote a été étendu en juin 2023 à l'habitat inclusif destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap.

Il doit s'agir d'un programme d'habitat locatif à loyer modéré, en financement PLUS et PLAI pour les communes déficitaires.

La décote est plafonnée à 45 %, compte tenu des contraintes liées à ce type de programme.

Bail emphytéotique :

En 2025, l'application du dispositif de décote a été élargie à des opérations présentant des spécificités ou d'importantes contraintes, imposant le recours à un bail emphytéotique consenti par la Collectivité à 1 € symbolique au profit d'un bailleur social ou de l'organisme réalisant l'opération.

Ces dispositifs de décote n'ont pas été encore mobilisés.

TAXE SPECIALE D'EQUIPEMENT

Il est rappelé que l'EPFL perçoit la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) depuis le 1er janvier 2005. Cette taxe est essentielle à la capacité d'action de l'EPFL et à la conduite de la maîtrise foncière. Elle permet de répondre aux attentes des Collectivités membres et de les accompagner au mieux dans leurs objectifs et projets de développement.

L'effet levier de la TSE couplé à la situation financière saine de l'établissement permet de répondre à l'ensemble des demandes d'intervention foncière des Collectivités membres et de disposer d'une capacité de réactivité soutenue face aux opportunités se présentant, notamment par l'exercice du droit de préemption. Il importe ainsi de maintenir la TSE à un niveau suffisant.

Pour l'année 2025, le Conseil d'Administration a maintenu le principe de stabilité fiscale et a ainsi retenu un produit global identique à celui de l'exercice 2024, soit un montant de 4 125 000 € incluant les dotations budgétaires de l'État, liées à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales et à la division de moitié des valeurs locatives des locaux industriels.

ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE (OFS)

L'EPFL a obtenu, le 24 novembre 2025, l'agrément d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

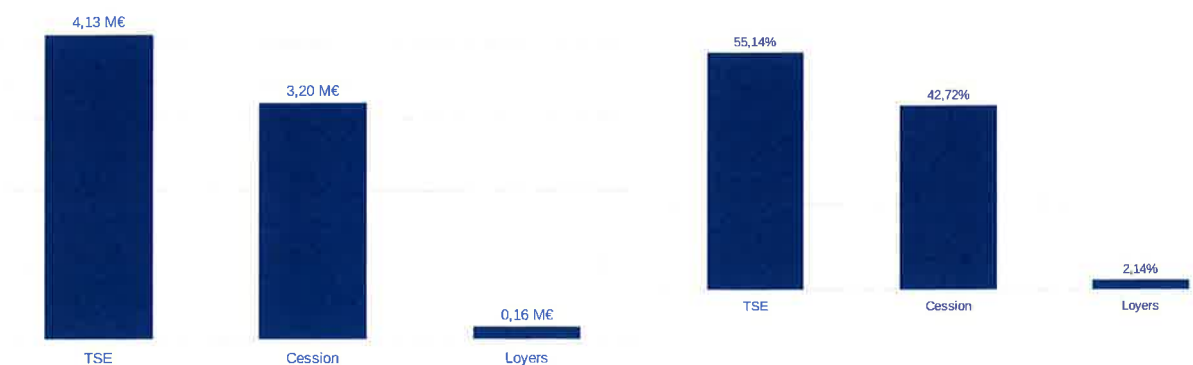
Cet agrément permet de développer une offre de logements en Bail Réel Solidaire (BRS), en réduisant significativement les prix de vente grâce à la dissociation du foncier et du bâti, le foncier étant porté durablement par l'EPFL.

Il garantit également, dans la durée, le caractère abordable des logements grâce à un encadrement des prix de revente.

L'année 2025 a été consacrée à la préfiguration des modalités de fonctionnement de l'établissement en tant qu'OFS.

RECETTES

Pour l'exercice 2025, les recettes de l'EPFL ont été composées de la TSE, des cessions et des loyers perçus, selon la répartition suivante :



***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

- **prend acte** du bilan d'activités de l'année 2025.

SCRUTIN

POUR : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT

OBJET : AFFAIRES FONCIERES

Dijon – 29 avenue du Mont Blanc – Acquisition

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que la Ville de Dijon a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or pour la maîtrise foncière des propriétés et des terrains situés avenue du Mont Blanc, dans le cadre de la constitution d'une réserve foncière, au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine ».

Il est proposé de poursuivre les acquisitions déjà intervenues et de procéder à l'acquisition de la parcelle de terrain située 29 avenue du Mont Blanc, libre d'occupation, cadastrée section CI n°15 de 394 m², appartenant aux Cts Vernevaut.

A la suite de l'accord intervenu avec les propriétaires, cette acquisition interviendra moyennant le montant de 55 000 €, 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 ?

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré

DÉCIDE

- **d'acquérir** la parcelle de terrain située 29 avenue du Mont Blanc à Dijon, cadastrée section CI n°15 de 394 m², appartenant aux Cts Vernevaut, au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine » ;
- **de dire** que cette acquisition sera traitée par acte notarié et interviendra moyennant le montant de 55 000 €, conforme à l'évaluation du Domaine ;
- **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 : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT

OBJET : AFFAIRES FONCIERES

Dijon – 44 avenue du Mont Blanc – Acquisition

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que la Ville de Dijon a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or pour la maîtrise foncière des propriétés et des terrains situés avenue du Mont Blanc, dans le cadre de la constitution d'une réserve foncière, au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine ».

Il est proposé de poursuivre les acquisitions déjà intervenues et de procéder à l'acquisition de la maison d'habitation avec dépendances bâties située 44 avenue du Mont Blanc, libre d'occupation, cadastrée section CI n°41, appartenant aux Cts Meunier.

A la suite de l'accord intervenu avec les propriétaires, cette acquisition interviendra moyennant le montant de 255 000 €, 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 Guillaume Ruet souhaite avoir des précisions quant au devenir des fonciers en portage dans ce secteur. Monsieur Antoine Hoareau précise qu'il s'agit d'une opération de réserve foncière prévue sur un temps long, l'objectif étant d'obtenir une maîtrise foncière la large possible afin de pouvoir réaliser un projet d'ensemble.

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Après en avoir délibéré
DÉCIDE**

- **d'acquérir** la maison d'habitation avec dépendances bâties située 44 avenue du Mont Blanc à Dijon, cadastrée section CI n°41 de 908 m², appartenant aux Cts Meunier, au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine » ;
- **de dire** que cette acquisition sera traitée par acte notarié et interviendra moyennant le montant de 255 000 €, conforme à l'évaluation du Domaine ;
- **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 : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT

OBJET : AFFAIRES FONCIERES

Chenôve – 145 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 les propriétaires, il est ainsi proposé de procéder à l'acquisition de la maison d'habitation située 145 avenue Roland Carraz, cadastrée section AR n°83, constituée de deux logements libres d'occupation. Cette acquisition interviendra moyennant le montant de 320 000 € 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 Alexandre Heddar souhaite obtenir des précisions quant au process d'acquisition pour sa bonne compréhension du sujet. Monsieur Antoine Hoareau précise qu'en l'espèce, il s'agit d'une acquisition à l'amiable, les propriétaires ayant sollicité la collectivité pour connaître son intérêt éventuel à acquérir leur bien.

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré

DÉCIDE

- **d'acquérir** sur les Cts Leveillé la propriété bâtie située 145 avenue Roland Carraz à Chenôve, cadastrée section AR n°83 de 871 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 320 000 € ;
- **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 : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT

OBJET : AFFAIRES FONCIERES

Longvic – 6 rue des Prévôts – Prolongation de la durée de portage

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé qu'à la demande de la Ville de Longvic, l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a procédé à l'acquisition de la propriété bâtie située 6 rue des Prévôts, cadastrée section BP n°3, au titre du volet « Habitat, logement social et recomposition urbaine ». L'acte d'acquisition est intervenu le 15 avril 2010, moyennant le prix de 157 000 €. La convention opérationnelle de portage et de gestion a été signée le 19 avril 2010. Il est précisé que cette propriété a depuis fait l'objet d'une démolition, par les soins de la Ville de Longvic.

La durée totale de portage foncier telle que figurant dans le règlement d'intervention en vigueur et fixée à 15 années, est à présent arrivée à échéance. Ce bien devrait ainsi faire l'objet d'une cession, soit au profit de la Ville de Longvic, soit au profit d'un tiers qu'elle aurait désigné.

Toutefois, la Ville sollicite une prolongation exceptionnelle de la durée de portage, en indiquant que ce bien est destiné à être intégré à une opération d'ensemble, devant aussi porter sur les propriétés situées 2 et 4 rue des Prévôts, également acquises par l'EPFL. Différents porteurs de projet ont fait part de leur intérêt pour ces biens et cette opération d'ensemble fait l'objet d'études opérationnelles en cours de conduite par la Ville de Longvic.

En considération de ces éléments, il est proposé de réserver une suite favorable à cette demande et de déroger aux dispositions du règlement d'intervention relatives aux durées et modalités de sortie de portage foncier. Il est ainsi proposé de prolonger le portage foncier jusqu'au 15 avril 2027. Il est également proposé que cette prolongation ne soit assortie d'aucune pénalité financière et que les frais financiers de portage applicables pour cette durée supplémentaire soient identiques à ceux s'appliquant pendant la dernière période de portage.

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 déroger** aux dispositions relatives aux durées et modalités de sortie de portage foncier telles que contenues dans le règlement d'intervention en vigueur et de prolonger en conséquence jusqu'au 15 avril 2027 le portage foncier de la propriété bâtie située 6 rue des Prévôts à Longvic, cadastrée section BP n°3 de 570 m² ;
- **de dire** que cette prolongation ne sera assortie d'aucune pénalité financière et que les frais financiers de portage applicables pour cette durée supplémentaire seront identiques à ceux s'appliquant pendant la dernière période de portage ;
- **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'avenant à la convention opérationnelle correspondante.

SCRUTIN POUR : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT

OBJET : AFFAIRES FONCIERES

Chenôve – 114 b avenue Roland Carraz – Cession

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que par arrêté d'exercice du droit de préemption urbain en date du 12 septembre 2023, il a été procédé à l'acquisition de la propriété bâtie située 114B avenue Roland Carraz à Chenôve comprise dans le périmètre de « l'Entrée Sud » tel que délimité par le plan local d'urbanisme intercommunal, moyennant le montant de 390 000 €. L'acte notarié de vente est intervenu le 24 janvier 2024.

Les acquéreurs évincés ont formé un recours contentieux en annulation de l'arrêté de préemption sus-visé. Aux termes d'un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Lyon en date du 03 avril 2025, devenu depuis définitif, cet arrêté de préemption a été annulé, aux motifs que la vente n'entraînait pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain, la maison ayant été bâtie moins de 4 ans avant l'arrêté.

En application des dispositions de l'article L.213-11-1 du code de l'urbanisme, il a été proposé aux anciens propriétaires d'exercer leur droit de rétrocession moyennant un montant identique. Ces derniers ont renoncé à exercer leur droit de priorité.

Conformément aux dispositions de l'article précité, il a en conséquence été proposé aux acquéreurs évincés, M. Dac Binh Mai et Mme Silvia Carmona Delgado, de se rendre acquéreurs de cette maison d'habitation, moyennant le même montant. Ces derniers ont fait connaître leur intérêt pour une acquisition.

Dans le cadre de la poursuite de la procédure du droit de rétrocession, une visite de la maison a été récemment réalisée en présence de M. Mai. Il a été constaté une réelle dégradation de l'état du bâti, se caractérisant par la présence de moisissures et de traces d'humidité au sous-sol nécessitant la réalisation de travaux. M. Mai et Mme Carmona Delgado ont également fait part des frais bancaires supportés pendant le déroulement de la procédure contentieuse et dans l'attente de la rétrocession, au titre du maintien du financement.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé de procéder à la rétrocession de ce bien moyennant le montant initial de 390 000 €, duquel il convient de soustraire un montant forfaitaire et définitif de 30 000 € pour les travaux de réhabilitation liés à la dégradation du bâti constatée postérieurement et un montant définitif de 9 436 € correspondant aux frais bancaires, soit un prix de cession de 350 564 € restant 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 ?*

Il est procédé au vote à main levée.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré

DÉCIDE

- **de céder** à Monsieur Dac Binh Mai et Madame Silvia Carmona Delgado – 8 rue Anatole France – 94600 Choisy le Roi, la propriété bâtie située 114B avenue Roland Carraz à Chenôve, cadastrée section AH n°306, dans son état actuel, en application du droit de rétrocession ;
- **de dire** que cette cession sera traitée par acte notarié et interviendra moyennant le montant total et définitif de 350 564 € ;
- **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 : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT

OBJET : AFFAIRES FONCIERES

Quetigny – 19 boulevard Olivier de Serres – Cession partielle

Monsieur le Président donne lecture du rapport, après avoir laissé Madame Isabelle Pasteur présenter le projet dans son ensemble.

Il est rappelé que l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or procède, à la demande de la Ville de Quetigny, au portage foncier de l'ensemble immobilier bâti situé 19 boulevard Olivier de Serres, alors cadastré section AE n°326, acquis sur l'État par acte notarié du 19 décembre 2019. Il est indiqué que ce bien a depuis fait l'objet d'une déconstruction complète par la Ville de Quetigny.

Ce site est destiné à l'implantation d'un Campus « Vatel Academy ». Par délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2023, la Ville de Quetigny a validé ce projet, ainsi que la cession au profit de la société « Océanis Promotion » moyennant le montant total de 1 570 000 € HT, dans le cadre d'une promesse de vente intervenue le 19 décembre 2023.

Il est précisé que ce Campus s'implantera également sur un tènement foncier situé 12-18 rue Sully à Dijon, les deux sites étant indissociables.

Différents avenants à la promesse de vente ci-dessus visée ont été consentis par la Ville de Quetigny, le site devant notamment désormais faire l'objet d'une cession en deux phases, assortie des prix de vente suivants : 1ère tranche moyennant le montant de 1 000 000 € HT et 2ème tranche moyennant le montant de 570 000 € HT.

Il convient à présent de procéder à la cession partielle du site 19 boulevard Olivier de Serres, correspondant aux emprises constituant la 1ère tranche, à savoir les parcelles nouvellement cadastrées section AE n°352 et n°353 d'une superficie totale de 12 203 m², auxquelles s'ajoute la parcelle AE n°348 acquise sur la Région Bourgogne-Franche-Comté dans le cadre d'un échange intervenu sans soulte.

Conformément aux dispositions du règlement d'intervention, le prix de cession s'élève à la somme totale de 902 872 € HT : prix d'achat proportionnel de 809 180 €, auquel s'ajoutent les frais de portage proportionnels de 93 691,96 €. Il est précisé que le montant correspondant à la différence entre ce prix de cession et le prix de vente négocié par la Ville de Quetigny sera reversé à cette dernière.

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 SCCV « Dijon Quetigny » substituée à la société « Océanis Promotion » une partie du tènement foncier situé 19 boulevard Olivier de Serres à Quetigny, à savoir les parcelles cadastrées section AE n°352 de 9 580 m², n°353 de 2 623 m² et n°348 de 274 m² ;
- **de dire** que cette cession sera traitée par acte notarié et interviendra moyennant le montant de 1 000 000 € HT, étant indiqué que le différentiel entre ce montant et le prix de cession résultant de l'application du règlement d'intervention soit 902 872 € HT sera reversé à la Ville de Quetigny ;
- **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 : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT

OBJET : FINANCES

Approbation du compte de gestion – Exercice 2025

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 2025 ;
- 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 2025, exprimées en milliers d'euros (K€), se présentent de la manière décrite ci-après.

ACTIF NET		PASSIF	
Actif immobilisé	3 378,70 K€	Fonds propres	71 536,65 K€
Actif circulant	68 376,21 K€	Provisions pour risques et charges	0,00 K€
		Dettes	218,22 K€
Comptes de régularisation	0,00 K€	Comptes de régularisation	0,04 K€
Total	71 754,91 K€	Total	71 754,91 K€

Les résultats budgétaires de l'exercice 2025, exprimés en euros, se présentent comme suit (*cf. page numérotée 21/ du compte de gestion 2025, annexé au présent rapport*) :

RÉSULTATS BUDGÉTAIRES DE L'EXERCICE 2025	SECTION D'INVESTISSEMENT	SECTION DE FONCTIONNEMENT	TOTAL DES SECTIONS
RECETTES			
Prévisions budgétaires totales (a)	18 223 870,78	32 155 912,04	50 379 782,82
Titres de recettes émis (b)	3 958 671,21	16 947 350,31	20 906 021,52
Réductions de titres (c)	0,00	99 867,95	99 867,95
Recettes nettes (d = b - c)	3 958 671,21	16 847 482,36	20 806 153,57
DÉPENSES			
Autorisations budgétaires totales (e)	18 223 870,78	32 155 912,04	50 379 782,82
Mandats émis (f)	10 600 906,91	13 234 413,57	23 835 320,48
Annulations de mandats (g)	0,00	4 283,22	4 283,22
Dépenses nettes (h = f - g)	10 600 906,91	13 230 130,35	23 831 037,26
RESULTAT "STRICT" DE L'EXERCICE 2025 (i = d - h)	-6 642 235,70	3 617 352,01	-3 024 883,69
+ REPRISE DU RÉSULTAT REPORTÉ À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT : 2024 (j)	151 493,41	9 732 203,04	9 883 696,45
RÉSULTAT GLOBAL DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2025 (= i + j)	-6 490 742,29	13 349 555,05	6 858 812,76

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 2025, 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 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025, y compris celles relatives à la journée complémentaire ;
- 2- Statuant sur l'exécution du budget de l'exercice 2025 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 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** le compte de gestion dressé pour l'exercice 2025 par Monsieur le comptable public de l'Établissement Public Foncier Local des collectivités de Côte-d'Or ;
- **d'autoriser** Madame la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

SCRUTIN POUR : 14

CONTRE : -

DONT

ABSTENTION : -

NE SE PRONONCE PAS : -

OBJET : FINANCES**Approbation du compte administratif – Exercice 2025**

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 2025 de l'EPFL, lequel s'établit aux montants suivants¹ :

LIBELLÉS	EXPLOITATION	INVESTISSEMENT	TOTAL CA 2025	Rappel CA 2024
Recettes de l'exercice 2025	16 847 482,36	3 958 671,21	20 806 153,57	23 990 175,34
(-) Dépenses de l'exercice 2025	13 230 130,35	10 600 906,91	23 831 037,26	22 543 306,99
(=) Résultats budgétaires de l'exercice 2025	3 617 352,01	-6 642 235,70	-3 024 883,69	1 446 868,35
(+) Reprise des résultats à la clôture de l'exercice précédent, inscrits au budget 2025	9 732 203,04	151 493,41	9 883 696,45	8 436 828,10
(=) Résultats de clôture de l'exercice 2025	13 349 555,05	-6 490 742,29	6 858 812,76	9 883 696,45
Recettes à reporter en N+1 (2026)	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Dépenses à reporter en N+1 (2026)	1 938 228,58	0,00	1 938 228,58	1 667 608,67
(=) Solde des restes-à-réaliser à reporter en N+1 (2026)	-1 938 228,58	0,00	-1 938 228,58	-1 667 608,67
Résultats de clôture de l'exercice 2025 après financement des reports	11 411 326,47	-6 490 742,29	4 920 584,18	8 216 087,78

Ainsi, après financement des restes à réaliser (reports) concernant uniquement la section d'exploitation, le résultat de clôture de l'exercice 2025 s'élève à **4,920 M€**, après 8,216 M€ au CA 2024.

Cette diminution s'explique, à la fois, par un montant global d'acquisitions/préemptions plus élevé qu'en 2024 et, parallèlement, par un volume de rétrocessions plus limité (cf. détail *infra*).

1- Dépenses de l'exercice 2025

Durant l'exercice 2025, **les dépenses totales de l'EPFL** (exploitation et investissement) **se sont élevées à 23,83 M€** (après 22,54 M€ au CA 2024 et 22,63 M€ au CA 2023), dont **près de 10,9 M€ d'opérations réelles** (après 9,74 M€ au CA 2025 et 9,74 M€ au CA 2024).

Hors commissions et frais notariés, le coût des différentes acquisitions/préemptions a ainsi atteint **8 463 111 €** (*chapitre 011 - article 6012*) en 2025, après 4,76 M€ au CA 2024 et 6,98 M€ au CA 2023, avec la décomposition suivante :

- 1 345 000 € pour l'acquisition d'un ensemble immobilier situés 5 passage Jacques Brel à Dijon (*arrêté de préemption en date du 28 août 2025*) ;
- 1 151 005 € hors taxes pour l'acquisition de plusieurs parcelles de terrains situés ZAC des Fontaines à Sennecey-lès-Dijon (*délibération du conseil d'administration du 30 janvier 2025*) ;
- 768 826 € pour l'acquisition de plusieurs parcelles de terrains situés ZAC « Ecopôle Valmy » à Dijon (*délibération du conseil d'administration du 25 septembre 2025*) ;
- 625 000 € pour l'acquisition d'un ensemble immobilier situé 7 rue Anatole France et 15-17 avenue Roland Carraz à Chenôve (*délibération du conseil d'administration du 27 mars 2025*) ;
- 615 000 € pour l'acquisition d'un bâtiment à usage commercial situé 69 avenue Roland Carraz à Chenôve (*arrêté de préemption du 13 mai 2025*) ;
- 570 000 € pour l'acquisition d'un ensemble immobilier situé 15 rue Thurot à Dijon (*arrêté de préemption du 4 décembre 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.

- 350 000 € pour l'acquisition d'une propriété bâtie située 17 rue Principale à Bretenière (*délibération du conseil d'administration du 26 juin 2025*) ;
- 313 000 € pour l'acquisition d'une propriété bâtie située 19 quai Gauthey à Dijon (*délibération du conseil d'administration du 26 juin 2025*) ;
- 310 000 € pour l'acquisition d'une propriété bâtie située 38 avenue Roland Carraz à Chenôve 12A rue Guy de Maupassant à Dijon (*arrêté de préemption du 3 juin 2025*) ;
- 307 000 € pour l'acquisition d'une propriété bâtie située 16 rue des Ateliers à Dijon (*arrêté de préemption du 25 septembre 2025*) ;
- 273 000 € pour l'acquisition d'une propriété bâtie située 95 avenue Roland Carraz à Chenôve (*délibération du conseil d'administration du 27 novembre 2025*) ;
- 256 000 € pour l'acquisition d'une propriété bâtie située 18 rue des Ateliers à Dijon (*arrêté de préemption du 25 septembre 2025*) ;
- 245 000 € pour l'acquisition d'une propriété bâtie située 10 rue Edme Verniquet à Dijon (*arrêté de préemption du 13 mars 2025*) ;
- 225 000 € pour l'acquisition d'une propriété bâtie située 36 avenue Roland Carraz à Chenôve (*arrêté de préemption du 13 mars 2025*) ;
- 215 000 € pour l'acquisition de deux parcelles de terrain situées lieu-dit « Au Devant de la Glaire » à Plombières-lès-Dijon (*arrêté de préemption du 22 février 2024*) ;
- 206 000 € pour l'acquisition d'un ensemble immobilier situé 15 quai Gauthey à Dijon (*délibération du conseil d'administration du 28 novembre 2024*) ;
- 200 000 € pour l'acquisition d'une propriété située 10 rue Guy de Maupassant à Dijon (*arrêté de préemption en date du 13 mars 2025*) ;
- 170 000 € pour l'acquisition d'une propriété bâtie située 43 rue Joseph Garnier à Dijon (*arrêté de préemption du 8 avril 2025*) ;
- 160 000 € pour l'acquisition d'un ensemble immobilier situé 15-17 avenue Roland Carraz et 7 rue Anatole France à Chenôve (*arrêté de préemption du 31 juillet 2024*) ;
- 147 600 € pour l'acquisition d'une propriété bâtie située 12A rue Guy de Maupassant à Dijon (*arrêté de préemption du 26 septembre 2025*) ;
- 10 680 € pour l'acquisition d'un terrain situé dans le secteur Europa à Chenôve, cadastré section AP n°25 (*délibération du conseil d'administration du 26 septembre 2024*).

Outre les acquisitions, les autres dépenses réelles effectuées par l'EPFL en 2025 se sont décomposées de la manière suivante :

- **1 500 000 €** correspondant au solde du remboursement du capital du prêt de 3 M€ souscrit en 2023 auprès du Crédit Municipal de Dijon (*chapitre 16 – compte 1641*) ;
- **434 287,29 €** d'impôts fonciers divers afférents aux terrains et propriétés portés par l'EPFL (*chapitre 011 - compte 6012*), après 477 770,05 € au CA 2024 ;
- **110 000 €** correspondant à la constitution d'une consignation, suite à un contentieux ouvert par les acquéreurs évincés dans le cadre de la préemption d'un bien situé 7 route Nationale 5 à Sennecey-lès-Dijon (*chapitre 27 - compte 275*) ;
- **100 544,78 €** de frais annexes d'acquisition (commissions, frais notariés, frais d'intervention et de publication - *chapitre 011 - compte 6012*) ;
- **76 595,01 €** de frais de propriétés divers (assurances, charges locatives et de copropriété, petit entretien et réparations diverses – *chapitre 011 - comptes 614, 61528 et 6161*), dont, en particulier, 72 883,27 € de frais d'assurances ;
- **15 521 €** de restitutions de dépôts de garantie à des locataires sortants (*chapitre 16 - compte 165*) ;
- **9 000 €** au titre de la cotisation annuelle à l'Association nationale des EPFL (*chapitre 011 - compte 6281*), complétés de **280,12 €** correspondant aux frais de déplacement / hébergement à l'assemblée générale de l'association (*chapitre 011 – compte 6257*) ;
- **8 095,92 €** de frais de personnel, correspondant à la rémunération accessoire de la Directrice de l'Établissement (*chapitre 012*) ;
- **7 422,81 €** correspondant aux honoraires et frais d'actes et de contentieux réglés dans le cadre de divers dossiers (*chapitre 011 – comptes 6226 et 6227*) ;

- 6 750 € 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 ;
- 1 810,42 € correspondant à des créances admises en non-valeur (*chapitre 65 – compte 6541*).

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 près de 3,96 M€ en dépenses d'ordre de fonctionnement et un peu plus de 8,98 M€ en dépenses d'ordre d'investissement.

2- Recettes de l'exercice 2025

Hors excédent de clôture N-1 (2024) reporté en 2025 (9,884 M€), les recettes totales de l'EPFL (exploitation et investissement, incluant les opérations réelles et comptables d'ordre) se sont élevées à environ **20,81 M€** en 2025 (après 23,99 M€ en 2024 et 30,28 M€ en 2023).

Les recettes réelles se sont, quant à elles, élevées à 7,87 M€ en 2025 (après 11,19 M€ en 2024 et 15,46 M€ au CA 2023) et se répartissent comme suit :

- **3 431 593 €** (*chapitre 70 - article 701*) correspondant aux produits cumulés des différentes (rétro)cessions effectuées par l'établissement au cours de l'exercice (après 6,56 M€ au CA 2024), parmi lesquelles :

- 650 308 € correspondant à la cession à Habellis d'une propriété bâtie située 64-64B rue du 26^{ème} Dragons à Dijon (*délibération du conseil d'administration du 26 septembre 2024*) ;
- 622 776 € correspondant à la cession, à la Ville de Dijon, de terrains situés 14 rue Clément Marillier et 15-15B rue de Larrey à Dijon (*délibération du conseil d'administration du 27 mars 2025*) ;
- 510 147 € correspondant à la cession à HABELLIS d'un immeuble situé 14 rue de la Raffinerie à Dijon (*délibération du conseil d'administration du 19 décembre 2024*) ;
- 445 964 € correspondant à la cession à ORVITIS d'un immeuble situé 6 boulevard Thiers à Dijon (*délibération du conseil d'administration du 26 septembre 2024*) ;
- 333 931 € correspondant à la cession à la Société publique locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) de terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement « Derrière les Jardins » à Corcelles-les-Monts (*délibération du conseil d'administration du 27 mars 2025*) ;
- 329 570 € correspondant à la cession à Grand Dijon Habitat d'un immeuble situé 21 boulevard Alexandre 1^{er} de Yougoslavie à Dijon (*délibération du conseil d'administration du 19 décembre 2024*) ;
- 283 348 € correspondant à la cession à ORVITIS d'un immeuble situé 36 avenue Victor Hugo à Dijon (*délibération du conseil d'administration du 26 septembre 2024*) ;
- 255 549 € correspondant à la cession à Habellis des propriétés situées 45-47 rue de Beauregard et 85 rue de Mirande à Dijon (*délibération du conseil d'administration du 26 septembre 2024*).

- **4 182 530 €** 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 :

- 3 067 098 € de taxe spéciale d'équipement (*chapitre 73*), dont environ 3,015 M€ de produit de base (y compris rôles complémentaires) et 51,958 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.

- **108 600,12 €** 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 219 996,42 € au CA 2024 ;

- **142 619,85 €** correspondant aux intérêts des placements sur compte à terme ouverts en 2025 auprès de l'Etat, dont 89 316,16 € encaissés en 2025 et 53 303,69 € rattachés comptablement à l'exercice 2025 à la demande du comptable public, mais non encore effectivement perçus en trésorerie par l'EPFL²) ;

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.

- **6 679,21 €** de dépôts de garantie effectués par les occupants de biens en portage par l'EPFL (*chapitre 16 - compte 165*) ;
- **3,48 €** 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 un peu plus de 8,98 M€ en recettes d'ordre de fonctionnement (exploitation) et environ 3,95 M€ en recettes d'ordre d'investissement.

3- Encours de dette au 31 décembre 2025

Compte-tenu du remboursement anticipé partiel 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 au 31 décembre 2024, à 1,5 M€** (correspondant au capital restant dû, à cette date, du même emprunt).

Par la suite, les 1,5 M€ résiduels ont fait l'objet, le 7 février 2025, d'un remboursement anticipé intégral.

En d'autres termes, depuis cette date, et donc au 31 décembre 2025, l'encours de dette bancaire de l'EPFL est de nouveau nul.

Enfin, conformément à la législation en vigueur, le bilan des acquisitions et cessions de l'exercice 2025 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 2025 et ses différentes annexes, jointes à la délibération ;

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** le compte administratif 2025 de l'établissement, ainsi que sa maquette budgétaire annexée à la délibération ;
- **d'arrêter** les résultats définitifs cumulés au 31 décembre 2025, soit un **excédent de 13 349 555,05 €** en section d'exploitation (hors crédits reportés), un **excédent de - 6 490 742,29 €** en section d'investissement (sans crédits reportés), et un **résultat global cumulé de clôture de 6 858 812,76 €** hors financement des restes à réaliser (reports) ;
- **d'arrêter** les restes à réaliser qui seront repris au budget supplémentaire 2025, pour un montant de 1 938 228,58 € en dépenses réelles d'exploitation, conformément au tableau annexé 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 : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT

OBJET : FINANCES

Approbation du bilan des acquisitions et des cessions – Exercice 2025

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 2025.

Il est proposé d'approuver ce bilan.

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** le bilan des acquisitions et des cessions de l'exercice 2025, ci-annexé ;
- **de dire** que ce bilan sera annexé au compte administratif de l'exercice 2025 ;
- **d'autoriser** la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

SCRUTIN POUR : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT

OBJET : FINANCES

Affectation du résultat de l'exercice 2025

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 public foncier local « (...) *se prononce sur l'affectation du résultat* ».

De la même manière, l'instruction budgétaire M4 (applicable aux EPFL depuis le 1^{er} 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 2025, 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 2025 (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 2025, en l'absence de restes à réaliser en section d'investissement, le besoin de financement de ladite section s'élève à 6 490 742,29 €.

En conséquence, il est proposé d'affecter le résultat excédentaire de la section de fonctionnement, s'élevant à 13 349 555,05 € :

- prioritairement à la couverture du déficit d'investissement (- 6 490 742,79 €) ;
- le solde, soit 6 858 812,76 €, restant affecté en section d'exploitation pour alimenter le budget supplémentaire 2026.

Excédent d'exploitation 2025	13 349 555,05 €
Solde d'investissement 2025 (D/001)	- 6 490 742,29 €
Solde des restes à réaliser d'investissement 2025 reportés en 2026	0,00 €
<i>dont RAR dépenses</i>	<i>0,00 €</i>
<i>dont RAR recettes</i>	<i>0,00 €</i>
Solde d'investissement corrigé du solde des restes à réaliser reportés en 2026	- 6 490 742,29 €
<u>Affectation sur l'exercice 2026</u>	
1) Affectation du résultat d'exploitation en investissement au R/1068	6 490 742,29 €
2) Report section d'exploitation au R/002 (surplus non affecté au R/1068)	6 858 812,76 €

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

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

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** les reports de résultats 2025, et leur affectation sur l'exercice 2026, comme décrits précédemment ;
- **d'affecter** en priorité et à titre obligatoire, le résultat excédentaire de fonctionnement de l'exercice 2025, de la manière suivante :
 - apurement du déficit d'investissement à fin 2025 pour un montant de **6 490 742,29 €** ;
 - inscription du solde en recettes d'exploitation (résultat reporté) pour un montant de **6 858 812,76 €** ;
- **de préciser** que les crédits correspondants seront inscrits au budget supplémentaire 2026 selon le détail ci-dessous :

- Excédent d'exploitation reporté (002 - Recette)	6 858 812,76 €
- Déficit d'investissement reporté (001 - Dépense)	6 490 742,29 €
- Couverture du déficit de la section d'investissement (1068 - Recette)	6 490 742,29 €
- **d'autoriser** Madame la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

SCRUTIN

POUR : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT

OBJET : FINANCES

Approbation du budget supplémentaire – Exercice 2026

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 2026 ayant été approuvé le 18 décembre 2025 par le conseil d'administration sans reprise du résultat de l'exercice 2025, il convient de procéder à l'adoption d'un budget supplémentaire pour 2026, avec pour objet principal, à la fois :

- de procéder à la reprise, dans le budget 2026, du résultat de l'exercice 2025, au vu du compte administratif et de la délibération d'affectation du résultat dudit exercice, ainsi que des restes à réaliser des exercices 2025 et précédents reportés en 2026 ;
- de procéder à des ajustements des prévisions budgétaires par rapport au budget primitif, tant en dépenses comme en recettes.

Le budget supplémentaire 2026 intègre les ajustements budgétaires suivants (par rapport aux crédits ouverts au budget primitif) :

SECTION D'EXPLOITATION (FONCTIONNEMENT)	DEPENSES	RECETTES
Résultat de l'exercice 2025 après affectation (R002) (A)		6 858 812,76
Restes à réaliser reportés en 2026 (B)	1 938 228,58	0,00
Opérations nouvelles réelles (C)	3 585 220,00	0,00
- dont "provision" pour éventuelles acquisitions nouvelles (coût d'acquisition et frais notariés)	3 500 000,00	
- dont autres opérations réelles	85 220,00	
Virement à la section d'investissement (D)	4 835 364,18	
Variations de stocks liées aux acquisitions et cessions (opérations d'ordre) (E)		3 500 000,00
TOTAL EXPLOITATION = (A) + (B) + (C) + (D) + €	10 358 812,76	10 358 812,76

SECTION D'INVESTISSEMENT	DEPENSES	RECETTES
Résultat de l'exercice 2025 (R001) (G)	6 490 742,29	
Affectation du résultat de fonctionnement 2025 au R/1068 (H) (couverture du besoin de financement de la section d'investissement)		6 490 742,29
Restes à réaliser reportés en 2026 (I)		0,00
Opérations nouvelles réelles (J)	693 556,18	-641 808,00
- dont variation du besoin d'emprunt		-641 808,00
- dont crédits "provisionnels" complémentaires pour pallier d'éventuels besoins de constitution de consignations	693 556,18	
Virement à la section d'investissement (K)		4 835 364,18
Opérations d'ordre (variations de stocks liées aux acquisitions et cessions) (L)	3 500 000,00	0,00
TOTAL INVESTISSEMENT = (G) + (H) + (I) + (J) + (K) + (L)	10 684 298,47	10 684 298,47

Il est précisé que, tant dans le tableau précédent que dans le rapport et la maquette annexée :

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

1- Reprise du résultat 2025 et des restes à réaliser des exercices 2025 et précédents

Dans la continuité de l'examen du compte administratif 2025 et du projet d'affectation du résultat de l'exercice 2025 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), (G) et (H) des tableaux ci-dessus (en rappelant que le résultat global de l'exercice 2025, avant financement des restes à réaliser, s'élève à **13 349 555,05 €**) ;
- la reprise des restes à réaliser des exercices 2025 et précédents, reportés en 2026, et correspondant exclusivement à des dépenses réelles d'exploitation, à hauteur de **1 938 228,58 €** (reports de crédits d'acquisitions et de frais notariés ayant fait l'objet d'engagements en 2025 ou au cours d'exercices antérieurs).

Après reprise/affectation du résultat et financement des restes-à-réaliser, le reliquat disponible à fin 2025 pour le financement de mesures nouvelles, repris dans le cadre du présent budget supplémentaire, s'élève à **4 920 584,18 €³**.

2- Opérations nouvelles réelles

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

Compte-tenu de la reprise d'un résultat disponible 2025 de 4,92 M€ après financement des restes à réaliser, une enveloppe complémentaire globale de **3,5 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. Prestations effectuées par les services communs de Dijon métropole pour l'EPFL

Il est rappelé que 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.

Jusqu'à l'année 2025 incluse, aucune refacturation de ces prestations n'était effectuée par la métropole à l'EPFL.

Dans son rapport d'observations définitives du 25 juillet 2025 sur la gestion de l'EPFL, la Chambre régionale des comptes de Bourgogne-Franche-Comté avait préconisé de « *formaliser, sans délai, les conditions de mutualisation de moyens et de mise à disposition de personnel avec Dijon Métropole, ainsi que les modalités de refacturation associées* ».

Compte-tenu du statut juridique de l'EPFL (établissement public industriel et commercial), cette formalisation sera prochainement formalisée par la conclusion d'un contrat dit de quasi-régie avec la métropole. Equivalent à un marché public de prestations de services, ce contrat dit « *in house* » n'est pas soumis aux obligations de publicité et de mise en concurrence, quel que soit son montant, en raison des liens entre DM et l'EPFL.

En anticipation de la mise en œuvre de ce contrat entre la métropole et l'EPFL, 152,78 K€ avaient été inscrits à titre transitoire au BP 2026 (*chapitre 012*) en vue de permettre le paiement de la métropole tel que préconisé par la Chambre régionale des comptes. Or :

- d'une part, ce montant, provisoire, ne prenait pas en compte les conséquences budgétaires de la mise en œuvre de l'Office foncier solidaire (OFS), pour laquelle le chef de projet (qui officiera pour 90% de son

³ 4 920 584,18 € = 6 858 812,76 € - 6 490 742,29 € + 6 490 742,29 € - 1 938 228,58 €

travail sur le périmètre de l'EPFL-OFS) a été recruté au 1^{er} trimestre 2026 par la métropole. Après prise en compte des coûts correspondant, le montant total à devoir par l'EPFL à cette dernière est estimé à environ 220 K€ pour l'année 2026⁴ (dont approximativement 70 K€ pour la part OFS) ;

- d'autre part, les crédits avaient été budgétés au chapitre 012 (dépenses de personnel), et particulièrement au compte 6215, correspondant aux refacturations de personnel dans le cadre de mutualisations d'agents. Or, compte-tenu du choix de recourir à un contrat de quasi-régie (marché de prestations de services), les crédits dédiés au paiement de la métropole doivent finalement être imputés au chapitre 011.

En conséquence, il est proposé, dans le cadre du budget supplémentaire :

- d'une part, de retirer les crédits inscrits au BP 2026 au *chapitre 012 - compte 6215* (soit **-152 780 €**) ;
- d'autre part, d'inscrire **220 000 €** (prévisionnels) au *chapitre 011 - compte 611*, correspondant au montant forfaitaire estimatif à devoir à la métropole en 2026 dans le cadre du contrat de quasi-régie.

2.3. Ajustements divers des crédits de fonctionnement courant (chapitre 011 - section d'exploitation – dépenses)

Il est également proposé d'inscrire, dans le cadre du présent budget supplémentaire, une enveloppe complémentaire de + 18 K€ au chapitre 011 destinée à couvrir :

- d'une part, les dépenses associées aux frais d'annonces et d'insertion ainsi qu'aux frais de mission hors élus ;
- d'autre part, l'adhésion à l'association des organismes de foncier solidaire (OFS).

Elle se décompose de la manière suivante :

- 10 K€ crédits complémentaires pour les frais d'annonces, insertion et d'impression ;
- 7 K€ au titre pour l'adhésion de l'EPFL à l'association des OFS ;
- 1 K€ au titre des frais de mission hors élus.

2.4. Suppression de l'emprunt d'équilibre inscrits au stade du budget primitif 2026 (chapitre 16 - section d'investissement - recette)

Compte tenu de la reprise de l'excédent de l'exercice 2025, les crédits d'emprunt d'équilibre inscrits au budget primitif à hauteur de 641 808 € peuvent être intégralement retirés dans le cadre du budget supplémentaire (*chapitre 16, nature 1641*).

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 2026, **755 776,18 €** 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- Opérations d'ordre

Le budget supplémentaire 2026 intègre enfin diverses écritures comptables d'ordre (cf. montants en italique dans les tableaux supra), avec à la fois :

- *l'ajustement du virement de section à section,*
- *les écritures de variations de stocks liées aux acquisitions et cessions⁵ ;*

⁴ Montant toujours provisoire, et susceptible d'évoluer à la marge.

⁵ 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 + 3,5 M€, afin de pouvoir passer les éventuelles écritures afférentes à des cessions non prévues/connues à ce jour, et qui interviendraient au second semestre 2026).

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

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** le budget supplémentaire 2026, 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 : 14

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT