



Publié le 26/06/2023

**PROCES-VERBAL**  
**du Conseil d'Administration de l'EPFL**  
**en date du 23 mars 2023**

A Dijon, le 22 juin 2023

Le Président,

A blue ink signature of Rémi Délang, consisting of a horizontal line and a vertical line intersecting at a point.

Rémi Délang

La Secrétaire,

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

Céline TONOT

Le Conseil d'Administration de l'EPFL a été convoqué par Monsieur le Président par lettre du 16 mars 2023 pour le 23 mars 2023 à 17h00 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 17h00 sous la Présidence de Monsieur Rémi DETANG, Président

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

**Président : Monsieur Rémi DETANG**

**Secrétaire de séance : Madame Céline TONOT**

***Membres Présents :***

M. Philippe BELLEVILLE  
M. Nicolas BOURNY  
M. Patrick CHAPUIS  
M. Rémi DETANG

M. Thierry FALCONNET  
M. Jean-Claude GIRARD  
M. Dominique GRIMPRET  
Mme Danielle JUBAN

Mme Dominique MARTIN-GENDRE  
M. Pierre PRIBETICH  
Mme Céline TONOT

***Membres Absents :***

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

# ORDRE DU JOUR

## PREAMBULE

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 02 février 2023

## AFFAIRES GENERALES

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

## AFFAIRES FONCIERES

3. Dijon – Propriété 17 rue de l'Ile – Cession
4. Dijon – Propriété 23 rue de la Préfecture – Cession
5. Dijon Métropole – Emprise foncière rues En Vieille Fourche et Recteur Marcel Bouchard – Cession
6. « Ecoparc Dijon Bourgogne » - Propriété route de Gray à Saint-Apollinaire – Prolongation du différé de jouissance

## INFORMATION

7. Proposition d'évolution du dispositif de décote foncière – Habitat inclusif

**OBJET : PREAMBULE**

**Approbation du procès-verbal de la séance du 02 février 2023**

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 02 février 2023.

Il est procédé au vote à main levée.

SCRUTIN POUR : 12

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS :-

DONT 1 PROCURATION(S)

**OBJET : AFFAIRES GENERALES**

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

Monsieur le Président donne lecture du rapport

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

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

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 de la délégation qui lui a été consentie par délibération du Conseil d'Administration du 22 décembre 2020, telles que listées en annexe.

SCRUTIN POUR : 12

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 1 PROCURATION(S)

*M. le Maire de Fontaine-lès-Dijon souligne l'intérêt stratégique de la maîtrise foncière de l'ensemble immobilier situé 15-15B rue du Faubourg Saint Martin.*

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

- Ensembles immobiliers **15 et 15 b rue du Faubourg Saint Martin à Fontaine-les-Dijon** – Arrêté du 06/03/2023 – Montant de 1 250 000 €, conforme à la DIA et aux Domaines

## Délibération n°DEL EPFL 002

### OBJET : AFFAIRES FONCIERES

Dijon – Propriété 17 rue de l'Ile – Cession

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a procédé, à la demande de la Ville de Dijon, à l'acquisition de la propriété bâtie située 17 rue de l'Ile, par délibération du 29 mars 2007, au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine ». Cette acquisition est intervenue par acte notarié en date du 10 avril 2007.

Par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2023, la Ville de Dijon a demandé la rétrocession de ce bien à son profit.

Il est précisé que ce bien n'étant plus destiné à recevoir une affectation à usage d'habitat, il convient de modifier le volet thématique initial pour retenir le volet « Projets communaux ». Conformément aux dispositions du règlement d'intervention en vigueur, la rétrocession interviendra moyennant un montant correspondant au prix d'acquisition augmenté des frais d'acte, auquel s'applique la participation aux frais de portage fixée à 1,7 % par an pendant 4 ans, puis à 1,9 % pendant 4 ans et à 2,2 % jusqu'au terme du portage et auquel s'ajoutent les impôts fonciers, à savoir :

Prix d'acquisition	Frais d'acte	Frais de portage	Impôts	Total arrondi
380 000 €	5 188,72 €	122 843 €	44 143 €	552 175 €

Il est précisé que le montant de la taxe foncière pour l'année 2023 fera l'objet d'un remboursement ultérieur à l'établissement par la Ville.

*M. le 1<sup>er</sup> Vice-Président de Dijon métropole et 4<sup>ème</sup> Adjoint au Maire de Dijon rappelle l'intérêt de cette opération exemplaire d'économie circulaire de recyclage des cycles et rappelle également l'interface de ce projet avec le futur écoquartier « Bruges 2 » qui va constituer une opération remarquable, dont il convient notamment de souligner la grande qualité architecturale alliée et la grande qualité des matériaux, se traduisant en particulier par la présence de revêtements en briques.*

Il est procédé au vote à main levée.

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

#### **DECIDE**

- **de céder** à la Ville de Dijon la propriété bâtie située 17 rue de l'Ile, cadastrée section DK n°10 de 610 m<sup>2</sup> ;
- **de dire** que cette cession sera traitée par acte administratif et interviendra moyennant le montant de 552 175 €, étant indiqué que le montant de la taxe foncière pour l'année 2023 fera l'objet d'un remboursement ultérieur à l'établissement par la Ville ;
- **d'autoriser** le Président et la Directrice à signer, au nom de l'EPFL, tous actes à intervenir en vue de la régularisation de ce dossier et la Directrice à signer l'acte de vente.



SCRUTIN POUR : 12  
CONTRE : -  
DONT 1 PROCURATION(S)

ABSTENTION : -  
NE SE PRONONCE PAS : -

**OBJET : AFFAIRES FONCIERES**

**Dijon – Propriété 23 rue de la Préfecture – Cession**

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Par délibération du 30 juin 2022, l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a confirmé l'acquisition du bâtiment appartenant à l'État situé 23 rue de la Préfecture à Dijon par exercice du droit de priorité, à la demande de la Ville de Dijon et au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine ». L'arrêté d'exercice du droit de priorité est intervenu le 1<sup>er</sup> août 2022 moyennant un montant de 234 000 € et l'acte notarié d'acquisition sur l'État a été régularisé le 28 février 2023.

Il est rappelé qu'aux termes de cette délibération, l'EPFL a également décidé de déroger, à titre exceptionnel, aux conditions d'application du règlement d'intervention et du dispositif de décote foncière, en consentant une décote au taux maximum reposant sur la valeur vénale actualisée du bien, soit 593 000 €, appliquée avant déduction des minorations financières consenties par l'État qui s'élèvent à 359 000 €. Il en ressort ainsi une décote foncière de 207 550 €.

Cette opération a pour objet la création de 12 logements locatifs à loyer modéré en acquisition-amélioration par Grand Dijon Habitat, après réalisation des travaux de réhabilitation complète du bâtiment.

Afin de permettre la mise en œuvre de cette opération, il convient de procéder à la cession de l'immeuble au profit de Grand Dijon Habitat. Compte tenu des éléments ci-avant exposés, cette cession interviendra moyennant le montant de 26 450 €, augmenté d'un montant de 1 291 € correspondant aux prorata de charges, fonds de roulement et de travaux de la copropriété acquittés par l'EPFL. Il est précisé que les frais relatifs à l'acte notarié d'acquisition seront remboursés ultérieurement à l'EPFL par Grand Dijon Habitat.

En considération notamment de l'attribution par l'État des minorations financières mobilisables en faveur du logement social appliquées au taux maximum, l'acte de vente au profit de l'EPFL a été assorti de différentes conditions, qu'il convient de reprendre pour la cession et qui s'imposeront à Grand Dijon Habitat, notamment :

- obligation de réalisation d'une opération dédiée en intégralité à l'habitat locatif aidé de 11 T2 et 1 T3, comprenant 3 logements de catégorie 1 (PLAI) pour 112,17 m<sup>2</sup> de SHAB, 6 logements de catégorie 2 (PLUS) pour 270,44 m<sup>2</sup> de SHAB, 3 logements de catégorie 3 (PLS) pour 161,9 m<sup>2</sup> de SHAB
- obligation de réalisation du programme dans un délai maximal de 5 ans à compter du 28 février 2023 et selon le calendrier prévisionnel suivant : dépôt des autorisations d'urbanisme dans un délai de 12 mois à compter du 28 février 2023, obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tous recours et retrait dans un délai de 24 mois à compter du 28 février 2023, démarrage des travaux dans un délai de 36 mois à compter du 28 février 2023, achèvement du programme dans un délai de 52 mois à compter du 28 février 2023, livraison du programme 1 mois après la réception des travaux
- obligation de réserver à l'État, au-delà de son contingent, 10 % des logements au profit des agents et personnels du Ministère de l'Intérieur

Il est procédé au vote à main levée.

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré,

### DECIDE

- **de céder** à Grand Dijon Habitat le bâtiment A situé 23 rue de la Préfecture et deux emplacements de stationnement dans la cour commune, constituant le lot 19 de la copropriété cadastrée section BO n°592 ;
- **de dire** que cette cession sera traitée par acte administratif et interviendra moyennant le montant de 26 450 €, augmenté d'un montant de 1 291 € correspondant aux prorata de charges, fonds de roulement et de travaux de la copropriété acquittés par l'EPFL, les frais relatifs à l'acte notarié d'acquisition étant remboursés ultérieurement par Grand Dijon Habitat ;
- **de dire** que cette cession est assortie de conditions s'imposant à Grand Dijon Habitat, telles que figurant dans l'acte d'acquisition du 28 février 2023 et notamment : réalisation d'une opération dédiée en intégralité à l'habitat locatif aidé de 11 T2 et 1 T3, comprenant 3 logements de catégorie 1 (PLAI) pour 112,17 m<sup>2</sup> de SHAB, 6 logements de catégorie 2 (PLUS) pour 270,44 m<sup>2</sup> de SHAB, 3 logements de catégorie 3 (PLS) pour 161,9 m<sup>2</sup> de SHAB, réalisation du programme dans un délai maximal de 5 ans à compter du 28 février 2023 et selon le calendrier prévisionnel suivant : dépôt des autorisations d'urbanisme dans un délai de 12 mois à compter du 28 février 2023, obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tous recours et retrait dans un délai de 24 mois à compter du 28 février 2023, démarrage des travaux dans un délai de 36 mois à compter du 28 février 2023, achèvement du programme dans un délai de 52 mois à compter du 28 février 2023, livraison du programme 1 mois après la réception des travaux, réservation pour l'État, au-delà de son contingent, de 10 % des logements au profit des agents et personnels du Ministère de l'Intérieur ;
- **d'autoriser** le Président et la Directrice à signer, au nom de l'EPFL, tous actes à intervenir en vue de la régularisation de ce dossier et la Directrice à signer l'acte de vente.

SCRUTIN POUR : 12

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 1 PROCURATION(S)

## Délibération n°DEL EPFL 004

### **OBJET : AFFAIRES FONCIERES**

**Dijon Métropole – Emprise foncière rues En Vieille Fourche et Recteur Marcel Bouchard – Cession**

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or procède à la demande de la Métropole au portage foncier d'une parcelle de terrain de 2ha 07a 05ca située rues Sully, Recteur Marcel Bouchard et En Vieille Fourche à Dijon, qui a fait l'objet d'une acquisition sur l'État par acte en date du 7 novembre 2008.

Par délibération du Bureau Métropolitain du 16 mars 2023, Dijon Métropole a décidé d'acquérir les emprises situées rues Recteur Marcel Bouchard et En Vieille Fourche à Dijon, nécessaires à la poursuite de l'alignement de la rue Recteur Marcel Bouchard et de l'aménagement de la rue En Vieille Fourche.

Il est ainsi proposé la cession de la parcelle cadastrée section BX n°598 (ex BX n°515p) d'une superficie de 1 032 m<sup>2</sup> moyennant l'euro symbolique.

Il est précisé que le coût d'acquisition et les frais de portage proportionnels seront imputés lors de la cession du reste de la parcelle.

Il est procédé au vote à main levée.

### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION Après en avoir délibéré, DECIDE**

- **de céder** à Dijon Métropole la parcelle BX n°598 (ex BX n°515p) d'une superficie de 1 032 m<sup>2</sup> située rues Recteur Marcel Bouchard et En Vieille Fourche à Dijon ;
- **de dire** que cette cession interviendra par acte administratif moyennant l'euro symbolique ;
- **d'autoriser** le Président et la Directrice à signer, au nom de l'EPFL, tous actes à intervenir en vue de la régularisation de ce dossier et la Directrice à signer l'acte de vente.

SCRUTIN POUR : 12

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS : -

DONT 1 PROCURATION(S)

**OBJET : AFFAIRES FONCIERES**

**« Ecoparc Dijon Bourgogne » - Propriété route de Gray à Saint-Apollinaire -  
Prolongation du différé de jouissance**

Monsieur le Président donne lecture du rapport

Il est rappelé que par délibération du Conseil d'Administration du 16 décembre 2021, l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a décidé l'acquisition de la propriété située route de Gray à Saint-Apollinaire, appartenant à M. Jean-Paul Husson, comprise dans le périmètre de l'« Ecoparc Dijon Bourgogne », au titre du volet thématique « Développement économique » et a consenti un différé de jouissance à titre gratuit jusqu'au 31 décembre 2022.

Par délibération du Conseil d'Administration du 30 juin 2022, le différé de jouissance a été prolongé jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2023.

M. Husson a sollicité une nouvelle prolongation de ce différé pour trois mois supplémentaires, afin de permettre d'achever son déménagement.

Il est proposé de réserver une suite favorable à cette demande et de prolonger le différé de jouissance jusqu'au 30 juin 2023, à titre gratuit. Il est précisé que tout retard dans la libération de la propriété donnant lieu au versement d'une astreinte journalière de 150 €. Il est également précisé que M. Husson pourra mettre un terme à tout moment au différé, sous réserve du respect d'un préavis de trois semaines.

*Plusieurs Conseillers souhaitent connaître la localisation précise de ce bien et son positionnement dans l'Ecoparc Dijon Bourgogne. M. le Président indique qu'un plan de situation sera joint au présent compte rendu.*

Il est procédé au vote à main levée.

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

**DECIDE**

- **de prolonger** le différé de jouissance consenti à Monsieur Jean-Paul Husson pour la propriété située route de Gray à Saint-Apollinaire cadastrée section ZM n°57 de 42 m<sup>2</sup>, n°58 de 3 621 m<sup>2</sup>, n°59 de 687 m<sup>2</sup>, n°60 de 25 m<sup>2</sup>, n°61 de 2 937 m<sup>2</sup>, n°62 de 1 055 m<sup>2</sup>, n°63 de 15 m<sup>2</sup>, n°64 de 30 m<sup>2</sup>, n°65 de 5 m<sup>2</sup> et n°66 de 2 311 m<sup>2</sup>, jusqu'au 30 juin 2023, à titre gratuit et à titre strictement personnel, tout retard dans la libération de la propriété donnant lieu au versement d'une astreinte journalière de 150 €, étant précisé que Monsieur Husson pourra mettre un terme à tout moment à ce différé, sous réserve d'en avoir averti l'EPFL par écrit trois semaines à l'avance ;
- **d'autoriser** le Président et la Directrice à signer, au nom de l'EPFL, tous actes à intervenir en vue de la régularisation de ce dossier.

SCRUTIN POUR : 12

ABSTENTION : -

CONTRE : -

NE SE PRONONCE PAS :-

DONT 1 PROCURATION(S)

## **INFORMATION :**

### **Proposition d'évolution du dispositif de décote foncière – Habitat inclusif**

#### **Rappel du dispositif actuel adopté en septembre 2009**

#### **Fondements du dispositif**

Soutien actif à la production d'habitat aidé et à la diversification de l'offre

Diminution du prix de cession jusqu'à la valeur du plafond d'assiette de la charge foncière, fondée sur la Valeur Foncière de Référence définie par l'État et contribuer au financement de la surcharge foncière

#### **Modalités de fonctionnement**

- décote ciblée : habitat locatif aidé public et accession sociale à la propriété
- décote assortie de conditions :
  - Communes déficitaires loi SRU : uniquement sur les logements relevant des financements PLUS et PLAI
  - accession sociale : engagement sur un prix de vente plafonné
  - programmes neufs : engagement sur les normes énergétiques
- décote encadrée : plafond de 35 % du prix normal de rétrocession

#### **Bilan d'application**

A l'issue de + de 10 ans de fonctionnement, ce dispositif a fait l'objet d'une utilisation régulière. Son efficacité et son effet levier ont été confirmés par les Communes et les bailleurs sociaux.

Compte tenu de la situation financière saine de l'EPFL, la décote s'est avérée financièrement soutenable pour l'EPFL.

Le dispositif a déjà bénéficié à 20 opérations et a contribué ainsi à la réalisation de 465 logements, pour des opérations d'acquisition-amélioration ou de construction.

## Proposition d'évolution du dispositif

### Objectifs :

- renforcer le rôle de **soutien** de l'EPFL dans les projets des Communes
- prendre en considération les **évolutions sociétales, l'accroissement des besoins et le développement de nouvelles formes d'habitat**
- contribuer au **déploiement** de ce type de programmes en faveur **des ménages modestes**

### Opérations ciblées :

- programmes dédiés à l'accueil de ménages dont 1 membre au moins souffre de **pathologies dégénératives** (de type Alzheimer ou Parkinson)
- programmes dédiés à l'accueil de ménages dont 1 membre au moins présente une **situation de handicap** (physique, mental ou grand âge)

### Modalités et conditions d'application proposées :

- **adossement au dispositif actuel**, garantissant une application en faveur des **ménages modestes** :
  - habitat locatif à loyer modéré et financement relevant du LLM
  - financements PLAI, PLUS et PLS pour les Communes non déficitaires
  - financements PLAI et PLUS pour les Communes déficitaires
- programmes devant constituer **la résidence principale** du ménage accueilli
- programme pouvant s'inscrire dans une démarche **d'habitat inclusif**, assortie d'un projet de vie sociale et partagée
- **décote non applicable pour un EHPAD**
- **plafonnement porté à 45 %**, compte tenu notamment des prestations d'aménagement spécifiques, augmentant le coût de construction et de la mise en place d'un suivi renforcé et adapté pour les résidents, renchérissant le coût global d'opération

*M. le Président présente la proposition d'évolution du dispositif actuel de décote foncière en faveur de l'habitat.*

*Le bilan d'application est également rappelé, en soulignant que la décote est financièrement soutenable, compte tenu de la situation financière saine de l'EPFL et du maintien d'une TSE à un niveau suffisant.*

*L'évolution proposée en faveur de l'habitat inclusif serait adossée aux conditions d'application du dispositif actuel, auxquelles s'ajouteraient notamment des conditions liées notamment à l'exigence d'un projet de vie sociale et partagée. Le dispositif s'appliquerait à des programmes permettant l'accueil de personnes souffrant de pathologies dégénératives ou d'une situation de handicap. Le plafonnement de la décote serait alors porté à 45 % du prix de sortie de portage qui aurait été appliqué sans ce dispositif.*

*MM les Maires de Sennecey-lès-Dijon et d'Ouges notamment s'interrogent sur l'applicabilité du dispositif à tous les types de résidences « seniors ». Il est indiqué que la décote concernera uniquement les logements bénéficiant d'un financement au titre du logement locatif à loyer modéré et que les programmes doivent répondre à un projet de vie sociale et partagée. Le handicap mental ou cognitif est bien sûr intégré dans ce dispositif.*

*Mme le Maire de Longvic ou M. Le Maire de Hauteville-lès-Dijon notamment font part de l'intérêt de ce type de programmes immobiliers, devant répondre aux besoins multiples des évolutions sociétales.*

*A l'issue de la présentation et du débat, compte tenu de l'intérêt partagé des Conseillers pour l'évolution proposée du dispositif de décote foncière, M. le Président indique que ce dossier sera présenté à la ratification lors de la prochaine séance du Conseil d'Administration.*