



EPFL

Etablissement Public Foncier Local
des collectivités de Côte-d'Or

DÉLIBÉRATION

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

Séance du 22 juin 2023

Président : Monsieur Rémi DETANG

Secrétaire de séance : Madame Céline TONOT

Convocation envoyée le 15/06/2023

Nombre de membres du Conseil d'Administration : 15

Nombre de membres en exercice : 15

Nombre de présents participant au vote : 7

Nombre de procuration : 2

SCRUTIN :

POUR : 9

ABSTENTION : 0

CONTRE : 0

NE SE PRONONCE PAS : 0

Membres Présents :

M. Philippe BELLEVILLE

M. Nicolas BOURNY

M. Patrick CHAPUIS

M. Rémi DETANG

M. Dominique GRIMPRET

Mme Danielle JUBAN

Mme Céline TONOT

Membres Absents :

M. Jean-François DODET

M. Thierry FALCONNET

M. Jean-Claude GIRARD

Mme Dominique MARTIN-GENDRE

Mme Lydie PFANDER-MENY (pouvoir à Mme Céline
Tonot)

M. Pierre PRIBETICH

M. François REBSAMEN (pouvoir à M. Rémi Détang)

M. Guillaume RUET

OBJET : FINANCES
Compte administratif – Exercice 2022

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 (EPFL).

Le compte administratif 2022 s'établit aux montants suivants :

LIBELLÉS	FONCTIONNEMENT	INVESTISSEMENT	TOTAL CA 2022	Rappel CA 2021
Recettes de l'exercice 2022	19 862 533,21	7 108 812,98	26 971 346,19	21 398 676,45
(-) Dépenses de l'exercice 2022	15 572 535,99	13 692 681,52	29 265 217,51	14 405 667,32
(=) Résultats budgétaires de l'exercice 2022	4 289 997,22	-6 583 868,54	-2 293 871,32	6 993 009,13
(+) Reprise des résultats à la clôture de l'exercice précédent, inscrits au budget 2022	8 301 212,37	-5 220 335,23	3 080 877,14	5 663 741,18
(=) Résultats de clôture de l'exercice 2022	12 591 209,59	-11 804 203,77	787 005,82	12 656 750,31
<i>Recettes à reporter</i>	<i>0,00</i>	<i>3 000 000,00</i>	<i>3 000 000,00</i>	<i>541 610,00</i>
<i>(-) Dépenses à reporter</i>	<i>3 122 910,34</i>	<i>0,00</i>	<i>3 122 910,34</i>	<i>5 577 228,00</i>
(=) Solde des restes-à-réaliser à reporter en N+1 (2023)	-3 122 910,34	3 000 000,00	-122 910,34	- 5 035 618,00
Résultats de clôture de l'exercice 2022 après financement des reports	9 468 299,25	-8 804 203,77	664 095,48	7 621 132,31

En raison d'un volume conséquent d'acquisitions/préemptions (cf. *infra* pour plus de détail), l'année 2022 a été marquée par une forte « consommation », par l'EPFL, des importants excédents budgétaires dont il disposait depuis quelques années.

Ainsi, après financement des reports, le résultat de clôture 2022 s'élève désormais à 664,09 K€, après 7,621 M€ au CA 2021.

1- Dépenses de l'exercice 2022

Durant l'exercice 2022, les dépenses totales de l'EPFL (fonctionnement et investissement) se sont élevées à **29,26 M€¹** (après 23,71 M€ au CA 2021, 14,40 M€ au CA 2020 et 20,15 M€ au CA 2019), dont près de **13,78 M€ d'opérations réelles** (après 9,85 M€ au CA 2021, 6,34 M€ au CA 2020 et 8,84 M€ au CA 2019).

Ainsi, dans un contexte de début de mandature municipale et métropolitaine, l'exercice 2022 a été marqué par un volume d'acquisitions et de préemptions (terrains et bâtiments) en forte progression par rapport aux exercices précédents.

¹ Hors solde d'exécution négatif reporté de N-1 (5 220 335,23 € - D001).

Le coût total, hors commissions et frais notariés, des différentes acquisitions/préemptions a ainsi atteint **13 072 313 €** en 2022 (*chapitre 011 - article 60121*), hors frais notariés, après 8,916 M€ au CA 2021, 6,138 M€ au CA 2020 et 6,006 M€ au CA 2019, avec la décomposition suivante :

- 3 640 000 € pour l'acquisition des ensembles immobiliers situés 97-99 et 101 avenue Roland Carraz à Chenôve (*arrêtés de préemption du 04/08/2021 et délibération complémentaire du conseil d'administration du 08/06/2022*) ;
- 1 933 000 € correspondant à l'acquisition de l'ex-site Parker situé 29 rue Lucien Juy à Dijon (*arrêté de préemption du 23/07/2021*) ;
- 1 215 000 € correspondant l'acquisition d'un ensemble immobilier situé 1 impasse Françoise Dolto et 14 rue Pauline Kergomard à Dijon, auxquels s'ajoutent 49 787 € de régularisation de TVA (*arrêté de préemption du 09/06/2022*) ;
- 1 050 000 € pour l'acquisition d'un ensemble immobilier situé 64 / 64 B rue du 26ème Dragons à Dijon (*arrêté de préemption du 11/01/2022*) ;
- 795 000 € cumulés pour l'acquisition de biens situés 3 rue de Cronstadt à Dijon (*deux arrêtés de préemption du 02/06/2022*) ;
- 750 000 € correspondant à l'acquisition d'un ensemble immobilier situé 25 rue Nicolas Berthot à Dijon (*arrêté de préemption du 08/09/2022*) ;
- 730 000 € pour l'acquisition d'un ensemble immobilier situé 16 rue Sainte-Anne à Dijon (*arrêté de préemption du 25/08/2022*) ;
- 650 000 € correspondant à l'acquisition d'un bâtiment à usage d'hôtel et de restaurant situé 22 rue des Ateliers à Dijon (*arrêté de préemption du 08/11/2022*) ;
- 481 376 € cumulés pour l'acquisition de divers terrains et parcelles dans le secteur dit « Europa » à Chenôve² ;
- 460 000 € pour l'acquisition d'une propriété située route de Gray à Saint-Apollinaire (*délibération du conseil d'administration du 16/12/2021*) ;
- 320 000 € correspondant à l'acquisition d'une maison 13 rue en Treppey à Dijon (*arrêté de préemption du 22/09/2022*) ;
- 243 000 € au titre de l'acquisition d'une maison située 107 avenue Jean Jaurès à Dijon (*délibération du conseil d'administration du 29/09/2022*) ;
- 229 000 € correspondant à l'acquisition d'un terrain situé 3 rue des Planchettes à Dijon (*arrêté de préemption du 22/12/2021*) ;
- 190 000 € au titre de l'acquisition d'une maison située 5 rue des Riottes à Hauteville-lès-Dijon (*arrêté de préemption du 05/09/2022*) ;
- 110 000 € pour l'acquisition d'une maison sise 13 rue de Neuilly à Dijon (*arrêté de préemption du 28/04/2022*) ;
- 103 000 € au titre de l'acquisition d'une maison située 2 rue Marcel Sembat à Dijon (*arrêté de préemption du 13/05/2022*) ;
- 63 750 € HT correspondant à l'acquisition d'un local commercial situé 17 place centrale René Rémond à Quetigny (*délibération du conseil d'administration du 20/12/2018*) ;
- 59 400 € HT correspondant à l'acquisition d'un local commercial situé 13 place centrale René Rémond à Quetigny (*délibération du conseil d'administration du 20/12/2018*).

Outre les acquisitions, les autres dépenses réelles effectuées par l'EPFL en 2022 se sont décomposées de la manière suivante :

- **335 846,15 € d'impôts fonciers** afférents aux terrains et propriétés portés par l'EPFL (*chapitre 011 - article 60125*) ;

² AV n°2, 22, 23 et C n°644 (délibération du conseil d'administration du 25/11/2021) / AP n°64 et n°68 (délibération du conseil d'administration du 16/12/2021) / AV 10 (délibération du conseil d'administration du 25/11/2021) / AV 7 (délibération du conseil d'administration du 16/12/2021) / AP 20 et 21 (délibération du conseil d'administration du 24/03/2022) / AP 38 (délibération du conseil d'administration du 16/12/2021) / AP 39 (délibération du conseil d'administration du 16/12/2021) / AP 41 (délibération du conseil d'administration du 24/03/2022) / AP 66 (délibération du conseil d'administration du 25/11/2021).

- 223 536,69 € de frais annexes d'acquisition (commissions, frais notariés et frais de publication - *chapitre 011 - article 60122*) ;
- **71 700 €** (*chapitre 27 - compte 275*) de frais de consignations auprès de la Caisse des dépôts et consignations dans le cadre de la préemption de la propriété située 48, avenue du Mont-Blanc à Dijon (*arrêté de consignation du 15/12/2022 dans le cadre des procédures de préemption de ce bien et de fixation judiciaire du prix de vente à la suite de la saisine du juge de l'expropriation le 30 novembre 2022*) ;
- **27 403,22 €** correspondant à des frais d'actes et de contentieux dans le cadre de divers dossiers (*chapitre 011 - article 6227*) ;
- **21 317,16 €** de frais de propriétés divers (assurances, charges locatives et de copropriété – *chapitre 011 - articles 614 et 6161*) ;
- **8 433,86 €** de restitutions de dépôts de garantie à des locataires sortants (*chapitre 16 – compte 165*) ;
- **8 098,26 €** de frais de personnel, correspondant à la rémunération accessoire de la Directrice de l'Établissement (*chapitre 012 et chapitre 65 - compte 658*) ;
- **7 500 €** correspondant à la cotisation annuelle à l'association des établissements publics fonciers locaux (*chapitre 011 - article 628*) ;
- **3 383,33 €** de frais financiers, dont 3 000 € de commissions pour la mise en place du prêt de 3 M€ souscrit auprès du Crédit Municipal et de la ligne de trésorerie de 3 M€ souscrite auprès de la Caisse d'Épargne (*chapitre 011 - compte 627*), auxquelles s'ajoutent 383,33 € de commission de non-utilisation de la ligne de trésorerie (*chapitre 66 - compte 6688*).
- **145,85 €** correspondant à des annulations de titres émis sur exercices antérieurs (*chapitre 67 – compte 673*).

Enfin, les autres dépenses sont exclusivement composées d'opérations d'ordre, au titre notamment de la comptabilisation (comptable des variations du stock de biens en portage).

2- Recettes de l'exercice 2022

Hors excédent d'exploitation reporté de l'année N-1 (8,301 M€) et affectation au compte 1068 (5,220 M€), les recettes totales de l'EPFL (exploitation et investissement, incluant les opérations réelles et comptables d'ordre) se sont élevées à **21,75 M€** en 2022 (après 19,36 M€ en 2021 et 20,58 M€ au CA 2020).

Les recettes réelles se sont, quant à elles, élevées à 6,265 M€ en 2022 (après 5,49 M€ au CA 2021 et 12,52 M€ au CA 2020) décomposées de la manière suivante :

- **4 149 728 €** correspondant au produit cumulé de la taxe spéciale d'équipement et de la dotation de compensation de l'État mise en place depuis 2021 suite aux réformes fiscales récentes. Dans le détail, cette somme se décompose en :
 - 3 034 296 € de taxe spéciale d'équipement (*chapitre 73 - compte 731*), dont environ 3,014 M€ de produit de base (y compris rôles complémentaires) et 20,67 K€ de rôles supplémentaires ;
 - 1 115 432 € de dotation de compensation de l'État (*chapitre 75 - compte 753*). 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'État 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.
- **1 872 609 €** (*chapitre 70 - article 7012*) correspondant aux produits cumulés des différentes rétrocessions effectuées par l'établissement au cours de l'exercice (après 1,060 M€ au CA 2019), parmi lesquelles :

→ 1 192 894 € correspondant à la cession à Grand Dijon Habitat de trois immeubles d'habitation, situés à Dijon respectivement, 13 rue de l'Espérance³, 33 rue Louis Blanc⁴ et 135 rue de Longvic⁵ (*délibération du conseil d'administration du 30/06/2022*) ;

→ 219 840 € correspondant à la cession, à Habellis, d'une propriété située 2-4 rue des Argentières à Dijon (*délibération du conseil d'administration du 16/12/2021*) ;

→ 171 561 € correspondant à la cession d'une propriété bâtie sise 2 rue de Dijon à Bressey-sur-Tille (*délibération du conseil d'administration du 30/06/2022*) ;

→ 159 478 € correspondant à la cession de deux biens situés 5 et 5B rue de la Fontaine à Ouges (*délibération du conseil d'administration du 29/09/2022*) ;

→ 128 835 € correspondant à la cession à Dijon Métropole de deux parcelles sises 27B et 29 rue de Longvic à Dijon (*délibération du conseil d'administration du 15/12/2022*) ;

→ 1 € correspondant à la cession d'un pigeonnier à un propriétaire privé de la commune de Corcelles-Monts, dans le secteur dit « Derrière les Jardins » (*délibération du conseil d'administration du 25/11/2021*) ;

- **145 203,75 €** 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 758*), après 80 712,45 € au CA 2021, soit une nette progression due aux forts volumes d'acquisitions en 2021 et 2022 ;

- **62 913 €** d'annulations de mandats sur exercices antérieurs (*chapitre 77 - article 773*) ;

- **19 148,18 €** correspondant aux remboursements partiels de taxe (foncière) versés à l'EPFL par les propriétaires de sites rétrocédés par ce dernier (*chapitre 013*) ;

- **15 868,75 €** de dépôts de garantie effectués par les occupants de biens en portage par l'EPFL (*chapitre 16 - compte 165*)

- **0,33 €** de régularisations concernant le calcul du prélèvement à la source (*chapitre 75 - compte 758*).

Par ailleurs, conformément à la délibération prise en ce sens par le Conseil d'Administration le 30 juin 2022, **l'EPFL a souscrit en 2022 un emprunt de 3 M€ auprès de la Caisse de Crédit Municipal de Dijon.**

Toutefois, cet emprunt n'avait pas encore été mobilisé au 31 décembre 2022, d'où **un encours de dette bancaire de l'EPFL toujours nul au 31 décembre 2022**. Par la suite, il est précisé que l'emprunt a été intégralement mobilisé le 28 février 2023.

Le reste des recettes figurant au compte administratif concernent les opérations d'ordre (essentiellement au titre des variations de stocks de biens en portage).

Enfin, conformément à la législation en vigueur, le bilan des acquisitions et cessions de l'exercice 2022 est annexé à la délibération.

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

³ 389 866 €

⁴ 430 761 €

⁵ 372 267 €.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

- **d'approuver** le compte administratif 2022 de l'établissement ;
- **d'arrêter** les résultats définitifs cumulés au 31 décembre 2022, dégageant un **excédent de 12 591 209,59 €** en section d'exploitation (hors crédits reportés), et un **déficit de - 11 804 203,77 €** en section d'investissement (hors crédits reportés), soit un **résultat global de clôture de 787 005,82 €** hors financement des restes à réaliser (reports) ;
- **d'arrêter** les restes à réaliser qui seront repris au budget supplémentaire 2023, pour un montant de 3 122 910,34 € en dépenses réelles d'exploitation, et de 3 000 000 € en recettes réelles d'investissement, conformément au tableau annexé à la délibération ;
- **d'autoriser** la Directrice à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.