

Conseil d'administration du 6 mars 2025

7.4] Bilan des cessions intervenues en 2024 (mise en œuvre de la délibération n°15/2018 du 29/11/2018 relative aux modalités de cessions des charges foncières de l'EPA Sénart)

Par délibération n°15/2018 relative à l'approbation des modalités de cession des charges foncières de l'EPA Sénart, le Conseil d'administration du 29 novembre 2018 a :

- approuvé la méthode générale de cession des charges foncières, qui vise à assurer la traçabilité, la lisibilité et la transparence des dites cessions,
- demandé la présentation, chaque année, d'un bilan des cessions intervenues au cours de l'année précédente.

Dans ce cadre, vous voudrez bien trouver ci-après la liste des cessions et des acquéreurs de charges foncières intervenues au cours de l'année 2024.

Au cours de l'année 2024, le montant total des charges foncières s'élève à **15 341 K€**. Si l'EPA approche honorablement son objectif de recettes (le budget primitif prévoyait 22 714K€, le budget révisé prévoyait 16 534K€), il est important de noter le caractère exceptionnel de la vente du terrain UGECAM sur le carré Sénart qui représente à elle seule 5 550 K€, soit 36% du volume global des recettes 2024 et près de 67% des recettes d'activité économique.

Concernant le logement, l'année 2024 a bénéficié du déblocage de l'opération Eau Vive. La vente de ces terrains aurait dû être effective dès 2022. Le classement en cours d'eau du fossé de la Pyramide et la modification de la règlementation en matière de zone humide avait provoqué la reprise du plan masse de l'opération, la reprise de la séquence ERC, l'étude environnementale du secteur et la recherche de zones de compensations, l'élaboration d'un porter à connaissance du dossier loi sur l'eau de la ZAC, un avis de la CNPN et l'adaptation des projets promoteurs. Trois des cinq opérations initialement prévues ont fait l'objet de signatures d'acte de vente dès cette année avec les groupes Legendre, Quartus et Kaufman et Broad. Ces opérations seront les dernières à profiter de commercialisations « en bloc » liées aux investissements dit Pinel. L'ensemble des recettes générées représentent 7 091 K€.

Opérations de logements pour 7 366 K€, correspondant à 5 actes de cession :

- **Programmes d'accession « collectifs » :**
 - Les charges foncières cédées aux opérateurs immobiliers Quartus, Kaufman et Broad et Legendre, concernent l'opération Eau Vive à Lieusaint (ZAC de la Pyramide).
- **Programmes de locatif social « collectifs et individuels » :**
 - Les charges foncières ont été cédées aux opérateurs immobiliers I3F pour la ZAC Cesson Centre et Quartus pour la ZAC de la Pyramide à Lieusaint.
- **Vente terrain lot à bâtir :**
 - Vente d'un lot à bâtir à un acquéreur particulier sur l'opération du Clos Favière à Savigny-le-Temple.

Activités Economiques pour 8 150 K€, 8 actes de cession :

Pour autant, en 2024, 8 principales cessions (actes de vente) confirment l'attractivité du territoire pour les porteurs de projets :

- L'UGECAM Île-de-France pour l'implantation de son futur hôpital de réadaptation sur la ZAC du Carré Sénart à Lieusaint - livraison en 2028 ;
- Ballard Conseil spécialisée dans l'impression d'objets publicitaires sur la ZAC du Levant à Lieusaint - livraison en 2025 ;
- Gefec, constructeur et promoteur pour une opération tertiaire permettant la relocalisation de Pôle Emploi sur la ZAC de Villebouvet à Savigny-le-Temple – livraison fin 2025 ;
- Sapar, spécialisé dans les travaux de menuiserie métallique et serrurerie sur la ZAC du Charme – livraison fin 2025 ;
- Entreprise CELIK, entreprise du BPT sur la ZAC de la Clé de Saint-Pierre ;
- ECF Invest, installée sur le parc du Levant, spécialisé dans la conception, fabrication et vente de systèmes de contrôles d'accès ;
- CACYE - spécialisé en chaudronnerie – métallerie ;
- Terrains vendus à GPS au titre de la réalisation du pôle d'échange multimodal.

Le montant total des charges foncières cédées a permis de générer 700 emplois et d'accueillir de nouvelles entreprises ou permettre le développement d'entreprises déjà installées sur le territoire. Les cessions sont réalisées au profit d'investisseurs, de promoteurs et d'entreprises utilisatrices en direct (ou via un montage patrimonial en SCI).

Par ailleurs, ces cessions ont également fait l'objet des mesures de publicité et de transparence prévues dans la méthode approuvée par le Conseil d'administration du 29 novembre 2018 : inscription sur le site Internet de l'EPA Sénart, ainsi que dans ses publications usuelles comme le rapport d'activité.

CESSIONS DE CHARGES FONCIERES 2024

NATURE	OPERATION	RAISON SOCIALE
PROGRAMME ACCESSION COLLECTIF	LIEUSAIN - ZAC DE LA PYRAMIDE - EAU VIVE	Kaufmann et Broad - lot 2.
	LIEUSAIN - ZAC DE LA PYRAMIDE - EAU VIVE	Legendre Immobilier - lot 4.
	LIEUSAIN - ZAC DE LA PYRAMIDE - EAU VIVE	SCCV Lieusaint Eau Vive (Quartus) - lot 3a et 3b.
PROGRAMME ACCESSION INDIVIDUELS	-	-
PROGRAMME LOCATIF SOCIAL COLLECTIF	CESSON - ZAC CESSON CENTRE	I3F - lots E1 et E2.
VENTE TERRAINS LOTS A BATIR	SAVIGNY-LE-TEMPLE - Permis d'Aménager du Clos Favière.	Particulier- Lot B5
ACTIVITE	LIEUSAIN - ZAC DU CARRE	UGECAM - lot JM1-2
	LIEUSAIN - ZAC DU LEVANT	Ballard Conseil - Lot 10a-4a
	LIEUSAIN - ZAC DU LEVANT	ECF Invest - lot 12J
	SAVIGNY-LE-TEMPLE - VILLEBOUVET	Gefec - lot 1Hb
	SAINT-PIERRE-DU-PERRAY - ZAC DE LA CLE DE SAINT PIERRE	CELIK- lot A1-4
	SAINT-PIERRE-DU-PERRAY - ZAC DE LA CLE DE SAINT PIERRE	CMS – SCI CASYE lot A3-1
	ZAC DU CHARME	SCI INOVATION - lot 6 (SAPAR)
AUTRES VENTES DE TERRAINS	VENTES DIVERS ET VARIEES	GPS / Mayeur / CDM IMMO / Etat