

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 
ID : 974-249740101-20250701-2025_070_BC_5-DE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 30 juin 2025

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 12
Nombre de représentés : 4
Nombre d'absents : 0

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2025_070_BC_5
*Candidature à la phase de réalisation
du programme "Démonstrateurs de la
Ville Durable"*

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - M. Irchad OMARJEE
- Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR -
Mme Vancssa MIRANVILLE - M. Olivier HOARAU - M. Henry
HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Philippe LUCAS - M. Daniel
PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE

Nombre de votants : 16

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
24 juin 2025

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
07/07/2025

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme
Denise DELAVANNE procuration à Mme Mélissa COUSIN - Mme Laetitia
LEBRETON procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Bruno DOMEN
procuration à M. Philippe LUCAS

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 30 JUIN 2025

AFFAIRE N°2025 070 BC 5 : CANDIDATURE À LA PHASE DE RÉALISATION DU PROGRAMME "DÉMONSTRATEURS DE LA VILLE DURABLE"

Le Président de séance expose :

Le programme « *Démonstrateurs de la Ville Durable* », lancé par l'État et son opérateur la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), vise à accompagner la transformation des espaces, en encourageant des modèles urbains plus durables.

Le Territoire de l'Ouest a été lauréat de ce programme sur la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Écocité Phaonce (Cambaie-Oméga). Cette opération, qui articule le cœur d'agglomération autour d'une mixité programmatique, porte en effet l'ambition d'être démonstratrice de la ville durable, créole et tropicale. En tant que Maître d'Ouvrage du projet, le Territoire de l'Ouest s'est ainsi engagé sur des objectifs de performance en vue de limiter la consommation en eau, préserver et enrichir la biodiversité du site, développer une opération bas carbone, favoriser le bioclimatisme mais également ancrer les aménagements et les constructions dans une réalité sociale et culturelle.

Le programme « *Démonstrateurs de la Ville Durable* » se décline en deux phases :

- La phase 1, dite phase d'incubation, se clôturant en octobre 2025 : cette première phase permet un accompagnement pour l'incubation du projet afin de traduire la stratégie d'innovation et d'excellence en actions opérationnelles ;
- La phase 2, dite phase de réalisation, se clôturant en mai 2031 : cette seconde phase permet un accompagnement pour la mise en œuvre des innovations dans l'opération d'aménagement.

Dans le cadre de la phase d'incubation, une convention entre le Territoire de l'Ouest et la CDC a été signée par l'ensemble des parties le 21 octobre 2022. L'État a ainsi accordé une subvention au Territoire de l'Ouest pour financer la phase d'accompagnement en ingénierie. Le montant total de la subvention a été plafonné à quatre cent soixante-neuf mille et trois cent quatre-vingt-dix-huit euros (469 398 €), en application de la décision du Premier ministre en date du 22 avril 2022 et du comité de pilotage ministériel du 22 septembre 2022.

Durant la phase d'incubation, le Territoire de l'Ouest s'est engagé sur trois axes d'innovation :

- Axe n°1 : la structuration de la ville jardin ;
- Axe n°2 : la décarbonation de la construction ;
- Axe n°3 : l'aménagement et la construction bioclimatiques.

Les innovations portées durant la phase d'incubation ont enrichi la conception urbaine de la ZAC et ont été traduites dans la phase pré-opérationnelle pour garantir un haut niveau d'ambition environnementale.

En particulier, concernant l'enjeu de structuration de la ville jardin, une palette végétale a été co-construite par des scientifiques et des experts du paysage pour les futurs espaces verts de la ZAC. La stratégie de mise en culture de cette palette a été amorcée, en associant la filière de production

horticole. Les leviers de transformation vers des modèles de gestion plus écologiques ont été identifiés. Les préalables techniques et réglementaires relatifs aux alternatives à l'eau potable pour l'arrosage des futurs espaces verts de la ZAC ont été levés. Un protocole expérimental a par ailleurs été défini afin de tester la palette végétale in situ selon différentes modalités de sols, d'eau et de densité végétale. Tous ces travaux sur la ville jardin créole ont permis de concevoir des espaces verts et un réseau séparatif dans la ZAC, adaptés à un contexte très contraint de savane semi-aride, en associant toute la filière, de la mise en culture à la gestion des espaces.

Concernant l'enjeu de décarbonation, un Appel à Manifestation d'Intérêt a été lancé afin de sourcer des matériaux et des techniques constructives permettant de diminuer l'impact carbone de l'opération d'aménagement. Une analyse du niveau de maturité mais aussi une quantification du gain carbone de ces solutions innovantes ont été menées afin de sécuriser le niveau de performances environnementales à prescrire pour la ZAC. Une première expérimentation d'intégration de matériaux alternatifs a été assurée dans l'espace sportif et culturel de la ZAC, premier projet bâti qui sera livré dans le périmètre.

Concernant l'enjeu du bioclimatisme, des simulations croisées thermo-aérauliques et acoustiques ont été conduites afin d'ajuster le plan d'aménagement en vue de favoriser le confort en intérieur et dans l'espace public pour les futurs habitants et usagers.

Pour mener à bien l'ensemble des actions de la phase d'incubation, le Territoire de l'Ouest a fédéré un grand nombre d'acteurs, à la fois publics, privés et associatifs et a consolidé un écosystème dense autour de l'innovation. La phase d'incubation a également permis d'interroger le changement de paradigme et de pratiques sur toute la chaîne de valeur de l'opération.

La collectivité, au côté de ses nombreux partenaires, souhaite poursuivre son objectif de porter les innovations, dans les phases ultérieures de la ZAC mais aussi de les insuffler plus largement dans les autres opérations d'aménagement du territoire. Il est ainsi proposé de candidater à la seconde phase du programme « *Démonstrateurs de la Ville Durable* » pour pérenniser la démarche et en assurer une répliquabilité.

Pour ce faire, un dossier de demande d'engagement en phase de réalisation, impliquant les partenaires, est attendu. Le dépôt de ce dossier sera suivi d'une audition.

Un comité d'engagement évaluera alors la réponse du démonstrateur aux défis de la ville durable, sa qualité, son caractère innovant, son effet levier sur le territoire et le développement des filières, sa maturité et sa répliquabilité. Pour chaque action validée sur cette seconde phase, le comité d'engagement proposera un pourcentage de cofinancement compris entre 15% minimum et 50% maximum du coût de l'action et déterminera en conséquence un montant maximal de subvention.

Enfin, un comité de pilotage ministériel opérationnel se prononcera sur la base de l'avis du comité d'engagement et formulera des propositions de financement ainsi que des éventuelles réserves conditionnant le versement d'une partie de la subvention. Une décision du Premier ministre fixera in fine le montant maximal de l'aide accordée. La décision du Premier ministre fera par la suite l'objet d'une contractualisation entre l'opérateur et le porteur du démonstrateur.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 19/06/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 04/06/2025.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- VALIDER le principe de candidature du Territoire de l'Ouest à la phase de réalisation du programme « *Démonstrateurs de la Ville Durable* » ;**
- AUTORISER le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président