

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 29 septembre 2025

Nombre de membres en exercice : **64** **L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE VINGT NEUF SEPTEMBRE** à
14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni , après convocation légale,
sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**
Nombre de présents : 49
Nombre de représentés : 4 **Secrétaire de séance :** Mme Laetitia LEBRETON
Nombre d'absents : 11

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

OBJET
AFFAIRE N°2025_089_CC_5
ZAC ECOCITE PHAÏNCE – Mandat
d'étude SPL - Approbation du compte
rendu financier arrêté au 30/12/2024

Nombre de votants : 53

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
23 septembre 2025

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
06/10/2025

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE -
Mme Suzelle BOUCHER - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline
CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie
SALLE - M. Irhad OMARJEE - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Julius
METANIRE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel
JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - M. Dominique VIRAMA-
COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR -
Madame Martine GAZE - M. Yann CRIGHTON - M. Alain BENARD - Mme Lucie
PAULA - M. Karl BELLON - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT -
Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - M. Armand VIENNE - M. Philippe ROBERT -
Mme Florence HOAREAU - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC -
M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS -
Mme Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT -
M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN - M. Pierre
Henri GUINET - M. Philippe LUCAS - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jacky
CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M.
Houssamoudine AHMED - Mme Audrey FONTAINE - M. Christophe
DAMBREVILLE - M. Jean MARCEAU

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Mireille
MOREL-COIANIZ - Mme Eglantine VICTORINE - Mme Marie-Josée MUSSARD-
POLEYA - Mme Amandine TAVEL - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Jacqueline
SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean François
NATIVEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - M. Alexis
POININ-COULIN procuration à M. Yann CRIGHTON - M. Michel CLEMENTE
procuration à Mme Mélissa COUSIN - Mme Brigitte DALLY procuration à M. Bruno
DOMEN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 SEPTEMBRE 2025

AFFAIRE N°2025_089_CC_5 : ZAC ECOCITE PHAONCE – MANDAT D'ÉTUDE SPL - APPROBATION DU COMPTE RENDU FINANCIER ARRÊTÉ AU 30/12/2024

Le Président de séance expose :

1 – Rappel du contexte

La ZAC Ecocité Phaonce(ex Cambaie-Omega) a été créée le 22 novembre 2021. Dans la continuité de cette création, le Territoire de l'Ouest a souhaité s'inscrire dans une stratégie d'aménagement opérationnelle sur ce périmètre.

Cette stratégie d'aménagement s'est traduite par :

- L'affirmation du caractère insulaire et tropicale de la ZAC (labellisation Démonstrateur de la Ville Durable avec la Banque des Territoires)
- L'évolution réglementaire du PLU de la ville Saint-Paul (modification du règlement)
- La maîtrise des emprises foncières à l'intérieur du périmètre de la ZAC (Signature des protocoles d'accords avec le Ministère des Armées et la SCPR Colas, lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique)
- La réalisation d'un équipement de préfiguration (Pôle Glisse et Village des initiatives)
- La mise en place prochaine d'un partenariat avec les services de la Région en vue de la réalisation de l'axe mixte
- La poursuite des études pré-opérationnelles nécessaires à la finalisation du dossier de réalisation et des modalités de financement de l'opération

2 – Missions générales du mandataire

La SPL Grand Ouest intervient au nom et pour le compte du Territoire de l'Ouest au travers un contrat de mandat signé en date du 07 septembre 2023 pour une durée de 36 mois.

Les études portées par la SPL s'articulent comme suit :

Mission 1 : Mission d'urbanisme en lien avec le programme de la ZAC

- Volet 1 : Urbaniste coordonnateur
- Volet 2 : Communication et concertation
- Volet 3 : Parcours réglementaire lié à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Mission 2 : Élaboration des dossiers réglementaires de la ZAC

- Volet 1 : Élaboration / actualisation de l'étude d'impact
- Volet 2 : Élaboration de l'étude de sureté et sécurité publique
- Volet 3 : Dossier loi sur l'eau

Mission 3 : Mise en œuvre des actions prévues dans le cadre de la convention de financement France 2030 – Démonstrateur de la ville durable

Mission 4 : Conduite des études de maîtrise d'œuvre VRD techniques

- Volet 1 : MOE VRD et Paysage hors parc des loisirs
- Volet 2 : MOE VRD et Paysage du parc des loisirs
- Volet 3 : pilotage des études techniques

Mission 5 : Montage opérationnel et coordination des MOA

- Volet 1 : Etat des lieux – cadrage stratégique et méthodologique
- Volet 2 : Définition cadre de commercialisation
- *Volet 3 : Assistance montage et stratégie opérationnelle*
- *Volet 5 : Coordination des MOA des projets connexes*
- *Volet 6 : participation gouvernance France 2030*
- *Volet 7 : gouvernance et animation COTECH/COPIL ZAC*

3 – ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/ 12/2024

3.1 - État d'avancement opérationnel

L'année 2024 a été consacrée à la structuration de l'intervention de la SPL dans le cadre des missions identifiées au mandat :

Attribution des marchés :

- Coordonnateur urbanisme et développement durable,
 - Marché de maîtrise d'œuvre VRD et paysage sur l'ensemble du périmètre de la ZAC,
 - Études environnementales et procédures réglementaires,
 - Étude de sureté et sécurité publique ;
 - Modélisation thermique, aéraulique et acoustique de la ZAC
 - Communication et charte graphique
- La participation à des réunions partenariale avec les institutions et opérateurs présents sur le périmètre de la ZAC

Durant cette période, la SPL a permis de préfigurer l'actualisation du plan masse de la ZAC en lien avec les contraintes réglementaires, techniques et opérationnelles.

3.2 – État d'avancement financier

Au 31 décembre 2024, l'ensemble des dépenses constatées s'élèvent à **614 758 € TTC**.

Pour l'exercice 2024, elles se décomposent comme suit :

- 82 808 € TTC relatifs aux dépenses liées aux études pré-opérationnelles ;
- 164 960 € TTC relatifs aux dépenses opérationnelles ;
- 2 106 € TTC de frais divers ;
- 175 927 € TTC au titre de la rémunération de la SPL.

De même en prévision de afin de ne pas pénaliser l'avancement des missions identifiées au mandat, une avance sur la rémunération du mandataire a également été versée.

Cette avance de 159 180,35 € TTC a été faite conformément aux dispositions du CCAP et sera remboursée en fonction de l'avancement du mandat.

4 – PREVISIONNEL DE L'OPERATION POUR L'ANNEE 2025

4.1 - Avancement opérationnel prévisionnel

Il s'agira pour la SPL de consolider les éléments techniques des dossiers de réalisation de la ZAC.

Au regard des réflexions engagées, en 2025, il est attendu par la SPL Grand Ouest :

- Le confortement les orientations programmatiques issues du dossier de création au regard des contraintes réglementaires, financières et techniques ;
- La finalisation des partenariats engagés par le Territoire de l'Ouest
- L'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC et plus particulièrement les modalités de financement de l'opération.

4.2 – Bilan financier prévisionnel :

Le bilan actualisé du mandat d'étude s'élève à 2 847 913 euros TTC en incluant la rémunération du mandataire.

Intitulé	Bilan		Réalisé au	2023	2024	2025					Prévisionnel		Ecart	
	Initial	31/12/23	Total	Année	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Nouveau bilan prévisionnel		TTC
												TTC		TTC
DEPENSES	5 236 304	3 251 937	614 758	188 956	425 802	1 169 5	523 277	273 300	1 120 857	1 929 129	313 207	2 857 093	-394 844	
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	1 415 680	1 095 943	82 808		82 808	9 787	73 950	61 550	436 503	581 790	105 000	769 598	-326 345	
Géomètre									140 000	140 000		140 000	140 000	
Etudes / autorisations environnementales	185 000	52 514	3 711		3 711		7 000	12 000	19 803	38 803	10 000	52 514	52 514	
Etudes / autorisations administratives		43 400					12 700	10 850	21 700	45 250		45 250	1 850	
Etudes Démonstrateur ville durable	250 000	141 050	65 534		65 534	9 787	54 250	21 700		85 737		151 271	10 221	
Etudes de pollution	215 500	215 498							60 000	60 000		60 000	-155 498	
Etudes géotechniques	215 500	215 500							60 000	60 000		60 000	-155 500	
Conseil juridique	124 775	75 950							35 000	35 000		35 000	-40 950	
Etude de sécurité publique	100 000	27 125	13 563		13 563			17 000		17 000		30 563	3 438	
Provisions	324 905	324 906							100 000	100 000	95 000	195 000	-129 906	
ETUDES OPERATIONNELLES	2 769 570	1 078 420	164 960		164 960		235 000	163 000	310 000	708 000	142 207	1 015 167	-63 253	
MOE Urbaine	942 500	303 800	73 593		73 593		85 000	63 000	60 000	208 000	22 207	303 800	303 800	
MOE VRD et Paysage	1 519 000	466 550	90 958		90 958		100 000	100 000	150 000	350 000	60 000	500 958	34 408	
Etudes techniques	308 070	308 070					50 000		50 000	100 000	50 000	150 000	-158 070	
Révisions			410		410				50 000	50 000	10 000	60 410	60 410	
TRAVAUX														
COMMUNICATION-COMMERCIALISATION	125 000	125 000					32 500	37 500	12 500	82 500		82 500	-42 500	
Conseil	125 000	125 000					10 000	15 000		25 000		25 000	-100 000	
Frais de communication							12 500	12 500	12 500	37 500		37 500	37 500	
Frais de concertation							10 000	10 000		20 000		20 000	20 000	
FRAIS DIVERS	63 750	65 893	15 074	12 968	2 106	1 908	1 250	11 250	11 250	25 658	20 000	60 732	-5 161	
Reprographie	47 500	47 500						10 000	10 000	20 000	20 000	40 000	-7 500	
Frais d'affichage, insertion	16 250	18 393	15 074	12 968	2 106	1 908	1 250	1 250	1 250	5 658		20 732	2 339	
REMUNERATION SPL	862 304	886 681	351 916	175 988	175 927		180 577		350 604	531 181	46 000	929 096	42 415	
Etude pré-opérationnelles	862 304	886 681	351 916	175 988	175 927		180 577		350 604	531 181	46 000	929 096	42 415	
RECETTES	5 236 304	3 251 937	1 110 892	990 669	120 223	55 704	332 700	203 600	1 108 197	1 700 201	46 000	2 857 093	-394 844	
AUTRES PRODUITS	4 374 000	2 365 256	655 500	655 500			152 700	203 600	916 198	1 272 497		1 927 997	-437 259	
Remboursement dépenses	4 374 000	2 365 256	655 500	655 500			152 700	203 600	916 198	1 272 497		1 927 997	-437 259	
REMUNERATION	862 304	886 681	455 392	335 169	120 223	55 704	180 000		192 000	427 704	46 000	929 096	42 415	
Rem Mandat	862 304	886 681	455 392	335 169	120 223	55 704	180 000		192 000	427 704	46 000	929 096	42 415	
RESULTAT D'EXPLOITATION			496 134	801 713	-305 578	44 009	-190 577	-69 700	-12 659	-228 928	-267 207			
TRESORERIE				655 500	547 241	380 963	190 386	120 685	108 026	108 026				

Pour l'année 2025, les dépenses identifiées s'élève à **1 919 948 €TTC**.

En ce qui concerne, les recettes identifiées, celle-ci s'élève à **1 664 524 €TTC** et se répartissent comme suit :

- 1 200 000 euros TTC qui viennent en remboursement des dépenses engagées dans le cadre des marchés
- 464 524 euros TTC au titre de la rémunération de la SPL Grand Ouest.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 18/09/2025.

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

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,**

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le 
ID : 974-249740101-20251007-2025_089_CC_5-DE

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 5 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 1 CONTRE) DÉCIDE DE :

- APPROUVER les dépenses et les recettes TTC arrêtées au 31/12/2024 ;**
- APPROUVER le bilan global prévisionnel en cours au montant de 2 847 913 € TTC au 31/12/2024 ;**
- AUTORISER le Président ou tout autre Vice-Président habilité à signer tous actes afférents.**

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