

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 8 décembre 2025

Nombre de membres en exercice : 64  
Nombre de présents : 42  
Nombre de représentés : 6  
Nombre d'absents : 16

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE HUIT DÉCEMBRE** à 15 h 30,  
le Conseil Communautaire s'est réuni , après convocation légale, sous la  
présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

**Secrétaire de séance :** Mme Laetitia LEBRETON

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

**OBJET**  
**AFFAIRE N°2025\_159\_CC\_24**  
**ZAC Environnement / Secteur Ecoparc :**  
**Approbation du CRAC 2024**

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE -  
M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline  
CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie  
SALLE - M. Irchad OMARJEE - M. Julius METANIRE - Mme Marie-Bernadette  
MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia  
LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-  
COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme  
Roxanne PAUSE-DAMOUR - Madame Martine GAZE - M. Yann CRIGHTON -  
Mme Lucie PAULA - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT - Mme  
Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - 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 - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila  
BEGUE - M. Pierre Henri GUINET - M. Philippe LUCAS - Mme Marie-Annick  
HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Houssamoudine AHMED - M. Christophe  
DAMBREVILLE - M. Jean MARCEAU

Nombre de votants : 48

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
2 décembre 2025

- date d'affichage et de publication de la liste  
des délibérations au plus tard le  
15/12/2025

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Tristan FLORIAN - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain  
MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Alain BENARD - Mme Eglantine VICTORINE - M.  
Karl BELLON - M. Armand MOUNIATA - Mme Marie ALEXANDRE - Mme  
Brigitte DALLY - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande  
PERMALNAICK - M. Jacky CODARBOX - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean  
François NATIVEL - Mme Audrey FONTAINE

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

Mme Mélissa COUSIN procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Suzelle  
BOUCHER procuration à M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Amandine  
TAVEL procuration à M. Gilles HUBERT - Mme Jasmine BETON procuration à  
Mme Catherine GOSSARD - Mme Brigitte LAURESTANT procuration à Mme  
Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 DÉCEMBRE 2025

### AFFAIRE N°2025\_159\_CC\_24 : ZAC ENVIRONNEMENT / SECTEUR ECOPARC : APPROBATION DU CRAC 2024

#### Le Président de séance expose :

L'ensemble du programme de la ZAC Environnement/Secteur Ecoparc, dont la réalisation a été confiée à la SODIAC, a été mené à terme, et les équipements ont été rétrocédés à la collectivité. Les missions de l'aménageur se concentrent désormais sur la **poursuite de la commercialisation des lots** et l'achèvement des **derniers travaux**.

La durée de la concession, initialement prorogée par avenant n°11 jusqu'au 31/12/2025, est proposée pour une **prolongation supplémentaire de trois années**, portant sa fin prévisionnelle au 31/12/2028. Cette prolongation sera formalisée par un avenant (avenant n°13) au contrat.

**I) Pour la partie commercialisation** La mission de l'aménageur consiste à poursuivre la commercialisation des lots à bâtir. Au 31/12/2024, sur les 21 parcelles au total, la situation est la suivante:

**8 parcelles** sont vendues et/ou louées, avec les baux à construction signés et les constructions achevées.

**7 parcelles** ont des promesses de bail signées et des projets de construction en cours de conception.

**2 parcelles** sont réservées, et les promesses de bail sont en cours de rédaction.

**2 parcelles** sont disponibles et ont fait l'objet d'un appel à projet lancé à la mi-2024.

**2 parcelles** sont sous la maîtrise d'ouvrage du Territoire de l'Ouest, destinées à un village artisanal et une pépinière d'entreprises.

**II) Pour la partie études et travaux** Les missions de l'aménageur se poursuivent avec :

- Le suivi des commercialisations de lots.
- Le suivi des analyses des permis de construire des différents porteurs de projet.
- Le suivi des conformités des permis de construire.
- La mise en œuvre d'un nouveau marché d'urbaniste conseil, incluant une mission de suivi de conformité de PC, mission demandée par la collectivité.
- La mise en œuvre d'un nouveau marché de paysagiste pour la remise en état, le confortement des espaces verts, et des réseaux d'irrigation de la ZAC.
- La mise en œuvre d'un nouveau marché pour l'entretien des espaces verts de la ZAC. Le Territoire de l'Ouest sera sollicité pour une aide au ramassage des déchets encombrants afin d'atténuer le coût de cet entretien.

- La poursuite des travaux de remise à niveau des postes de ZAC, avec des demandes complémentaires de RUNEO en remise des ouvrages à la collectivité prévue en 2025.
- La remise en état des clôtures et des portails au fil de l'eau, selon l'avancée des commercialisations.
- La poursuite des travaux d'adaptations des parcelles en fonction des demandes du Territoire de l'Ouest et des besoins des porteurs de projets.

### III) État des dépenses et recettes pour l'année 2024

- Les dépenses réalisées du 1er janvier au 31 décembre 2024 s'élèvent à 102,3 K€ HT. Ce montant est inférieur de -150,5 K€ HT par rapport aux prévisions initiales, principalement en raison d'un report de travaux sur 2025 et 2026.
  - 17 420 € HT ont été dépensés pour les Travaux secondaires , notamment pour la remise en état fonctionnel du poste de relevage et la sécurisation des mâts d'éclairage.
  - 22 477,08 € HT ont été engagés pour les Travaux Divers et imprévus couvrant des réparations VRD et l'entretien des espaces verts/voiries.
  - Les Honoraires s'élèvent à 7 831,19 € HT, correspondant aux missions de maîtrise d'œuvre et de géomètre.
  - Les autres dépenses rémunérables représentent 1 710,00 € HT, incluant des enlèvements de déchets et frais divers.
  - La Rémunération de société s'élève à 52 946,64 € HT, incluant une rémunération proportionnelle sur les dépenses éligibles et la rémunération forfaitaire.
- Les recettes réalisées du 1er janvier au 31 décembre 2024 s'élèvent à 20 300,00 € HT.
- - La totalité des recettes provient de la participation d'équilibre du Territoire de l'Ouest à hauteur de 20 300 € HT, appelée en décembre 2024.

### IV) Évolution du bilan général de l'opération

Le bilan de la ZAC, arrêté au 31/12/2024, est consolidé à 21 230 936 € HT.

Ceci représente une augmentation de 528 079 € HT par rapport au bilan approuvé du CRAC 2023.

Afin d'équilibrer le bilan de l'opération, une augmentation de la participation de la collectivité de 446 557 € HT est proposée, portant la participation totale du TCO à 4 519 996 € HT.

**Plusieurs postes de dépenses ont connu des augmentations**, contribuant à l'accroissement global du bilan :

- Travaux divers et imprévus : Ce poste augmente de 306 600 € HT. Cette augmentation est liée à la réalisation de travaux de remise en état des Voiries et Réseaux Divers VRD), de reprise des murets et clôtures, ainsi que de remise en état des espaces verts et du système d'arrosage
- Rémunération de la société (l'aménageur) : Une augmentation significative de 203 100 € HT est constatée sur ce poste. Cette hausse se décompose comme suit :
  - Rémunération proportionnelle aux dépenses : Augmentation de 15 100 € HT, due aux évolutions des dépenses éligibles, notamment les travaux supplémentaires concernant le poste de relevage des eaux usées

- Rémunération forfaitaire : Augmentation de 188 000 € HT, expliquée par la prolongation de la Convention Publique d'Aménagement (CPA) de 2021-2025 et des suppléments et une actualisation du montant forfaitaire annuel à 60 000 €

- Honoraires : Ce poste augmente de 9 570 € HT, correspondant à une actualisation des honoraires
- Autres dépenses rémunérables : Une augmentation de 8 810 € HT est également enregistrée sur ce poste

#### Justification des augmentations côté recettes :

- L'augmentation totale des recettes de 528 079 € HT vise à équilibrer celle des dépenses. Elle provient principalement de :
  - Participation du territoire de l'Ouest : La participation de la collectivité (Territoire de l'Ouest) est augmentée de 446 557 € HT afin d'équilibrer le bilan de l'opération
  - Produits financiers : Ce poste connaît une augmentation prévisionnelle de 81 522 € en lien avec la trésorerie positive de l'opération

#### V) Prévisions pour 2025

En 2025, la SODIAC poursuivra diverses missions d'aménagement et de commercialisation.

- Le montant des dépenses prévisionnelles pour 2025 est estimé à 134 606 € HT.
  - 15 000 € HT sont budgétés pour les travaux secondaires, incluant des adaptations de parcelles et la réception du poste de relevage.
  - 19 928 € HT sont alloués aux travaux d'entretien et paysagers, pour le confortement des espaces verts et la remise en état du réseau d'arrosage.
  - Les honoraires sont prévus à 29 575 € HT, couvrant la maîtrise d'œuvre et les missions de géomètre pour des relevés et découpages parcellaires.
  - Une enveloppe de 7 000 € HT est provisionnée pour d'autres dépenses rémunérables comme des branchements ou curages réseaux.
  - La rémunération de l'aménageur est estimée à 63 103 € HT, incluant la rémunération proportionnelle et une rémunération forfaitaire annuelle qui passe à 60 K€ à partir de 2025.
- Le montant des recettes prévisionnelles pour 2025 est estimé à 172 022 € HT.
  - Une participation de la collectivité d'un montant de 100 K€ HT est prévue pour financer les travaux restants et la rémunération de l'aménageur.
  - Les produits financiers sont estimés à 72 022 €, en lien avec la trésorerie positive de l'opération depuis 2018.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 21/08/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 12/08/2025.

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

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ (PAR 0 ABSTENTIONS) 0 SANS PARTICIPATION 0 CONTRE) DÉCIDE DE :**

- **APPROUVER** le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de l'opération ZAC Environnement / Ecoparc Le Port, arrêté au 31 décembre 2024.
- **APPROUVER** le bilan de la ZAC Environnement secteur Eco Parc, au 31 décembre 2024 à hauteur de 21 230 936 € HT, soit une augmentation de 528 079 € HT par rapport au CRAC 2023.
- **APPROUVER** le versement d'une participation d'équilibre de la collectivité de 446 557 € HT et son échéancier financier prévisionnel.
- **AUTORISER** le Président du Territoire de l'Ouest à signer tout document relatif à cette affaire.

---

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