

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 28 septembre 2026

Nombre de membres en exercice : 64
Nombre de présents : 49
Nombre de représentés : 6
Nombre d'absents : 9

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, LE VINGT HUIT SEPTEMBRE à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, en salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : M. Kévin DAIN

OBJET

AFFAIRE N°2026_147_CC_12
*Rapport annuel des mandataires du
Territoire de l'Ouest auprès de la SPL
Grand Ouest*

Nombre de votants : 55

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
22 septembre 2026

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
05/10/2026

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Gabriel AUBERT - M. Dominique APAYA-GADABAYA - M. Cédric BOYER - Mme Audrey CESAR - M. Kévin DAIN - M. Jean Harry GADO - M. Sébastien GUYON - M. Ludovic LASAONE - Mme Karine LEBON - Mme Alice MOREAU CLEMENTE - M. Irchad OMARJEE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Sergio PERFILLON - M. Guillaume PEROUX - Mme Annie PIGNOLET DUMONT - Mme Marina PONGERARD SINGAINY - Mme Nila RADAKICHENIN - M. Eric RENE - M. Edie SOPHIE - Mme Vanessa Judikaelle BALENCOURT - M. Didier FOS - M. Karim JUHOOR - M. Lionel LEBEAU - Mme Lucette PALAS - Mme Marie Huguette VIDOT - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Evane Nil AYDOGAR - Mme Mami BAMILI - M. Vincent RIVIERE - Mme Anaëlle DUFESTIN - Mme Aurélie NARAYANIN-RAMAYE - M. Mihidoiri ALI - M. Jean-Paul BURKIC - Mme Isabelle ERUDEL - Mme Gertrude Marie Josée SEYCHELLES HOARAU - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Yann CRIGHTON - M. Philippe ROBERT - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - M. Jean-Claude ADOIS - M. Freddy BOYER - Mme Huguette BELLO - M. Daniel PAUSE - Mr Erick FONTAINE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Thierry ROBERT - M. Christophe DAMBREVILLE - Mme Karine AGATHE FILAIN - Mme Jacqueline APAYA - Mme Manon VINCELOT - M. Olivier HOARAU - M. Jean Yves LANGENIER - M. Tristan FLORIAN - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

M. Cyrille MELCHIOR procuration à Mme Audrey CESAR - M. Seeven RANGAMA-PETCHY procuration à Mme Alice MOREAU CLEMENTE - Mme Bibi-Fatima ANLI procuration à Mme Isabelle ERUDEL - Mme Virginie SALLE procuration à M. Kévin DAIN - Mme Eglantine VICTORINE procuration à Mme Annie PIGNOLET DUMONT - Mme Jasmine BETON procuration à Mme Annick LE TOULLEC

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 SEPTEMBRE 2026

AFFAIRE N°2026 147 CC 12 : RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES DU TERRITOIRE DE L'OUEST AUPRÈS DE LA SPL GRAND OUEST

Le Président de séance expose :

1. Contexte

Le Territoire de l'Ouest est actionnaire de la SPL Grand Ouest, créée le 2 juin 2022 afin de conduire, pour le compte de ses actionnaires, des opérations d'aménagement, de requalification, de construction et de réhabilitation immobilière, ainsi que les études et prestations accessoires associées.

En application de l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires doivent se prononcer, après débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance.

Le contenu du rapport est précisé par l'article D. 1524-7 du même code. Il porte notamment sur la présentation de la société, ses activités, ses relations avec les actionnaires, les évolutions statutaires et capitalistiques, les risques, les dispositifs de prévention des atteintes à la probité, la gouvernance, les rémunérations et la situation financière.

Le rapport transmis porte sur l'exercice clos le 31 décembre 2025. À cette date, le Territoire de l'Ouest détient 2 000 actions sur 4 000, représentant 50 % du capital social de 2 M€.

2. Synthèse du rapport annuel du mandataire

2.1 Présentation générale et actionnariat

La SPL Grand Ouest emploie 13 salariés en CDI, représentant 12,90 équivalents temps plein. Son siège est situé aux Ateliers Le Trapèze, 20 rue des Navigateurs à Saint-Gilles-les-Bains. La gouvernance repose sur un conseil d'administration, avec dissociation des fonctions de présidente, exercées par Mme Mireille Morel-Coianiz, et de directeur général, exercées par M. Franck Seither.

L'exercice 2025 est marqué par l'entrée de la Région Réunion et du Département de La Réunion au capital et par une augmentation de capital de 500 k€, portant celui-ci de 1,5 M€ à 2 M€.

Actionnaire	Actions		
Territoire de l'Ouest	2 000	1 000 000 €	50,00 %
Ville de Saint-Paul	500	250 000 €	12,50 %
Ville du Port	250	125 000 €	6,25 %
Ville de La Possession	250	125 000 €	6,25 %
Ville de Trois-Bassins	250	125 000 €	6,25 %
Ville de Saint-Leu	250	125 000 €	6,25 %
Région Réunion	250	125 000 €	6,25 %
Département de La Réunion	250	125 000 €	6,25 %
Total	4 000	2 000 000 €	100,00 %

2.2 Activité et faits marquants de l'exercice 2025

La société indique avoir atteint une phase de pleine activité et d'équilibre financier. À la clôture, elle suit 20 opérations actives représentant plus de 185 M€ d'investissements publics : 3 concessions d'aménagement, 15 mandats d'études ou de travaux et 2 missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Les faits marquants de l'exercice 2025 ont été les suivants :

- trois nouveaux contrats ont été signés, cinq projets de contrats formalisés et une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage achevée ;
- les concessions Ariste Bolon, Zattes et ZAC Écocité Phaonce confirment la montée en puissance de l'activité d'aménageur ;
- plusieurs opérations ont franchi les phases d'études et d'autorisations pour entrer en consultation ou en travaux : Portes de l'Océan, équipement culturel et sportif de Phaonce, rénovation thermique des écoles et modernisation des zones d'activités économiques ;
- les perspectives 2026-2027 portent sur la poursuite des concessions, le démarrage de chantiers et de nouvelles missions liées aux parcs d'activités et à l'adaptation des logements au vieillissement.

2.3 Relations avec le Territoire de l'Ouest

Le rapport recense deux contrats conclus avec le Territoire de l'Ouest en 2025 :

Opération	Nature	Montant opération	Rémunération SPL	Date
ZAC 2 Cambaie	Mandat d'études pré-opérationnelles	426 900 € HT	96 900 € HT	8 avril 2025
Régie des Ports	Mandat d'études pré-opérationnelles	338 400 € HT	88 400 € HT	11 mars 2025

Au-delà des deux nouveaux mandats conclus en 2025, le rapport relate plusieurs missions déjà

engagées pour le compte du Territoire de l'Ouest :

- Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative à une pépinière d'entreprises et à des villages artisanaux,
- Mandats relatifs au Pôle Glisse Urbaine et au Village des initiatives,
- études pré-opérationnelles de la ZAC Écocité Phaonce.

La SPL accompagne également le Territoire de l'Ouest dans ses projets de développement économique, notamment le projet de zone industrialo-portuaire, l'aménagement de la voie H. Cornu et du parc d'activités Abdéali Goulamaly, ainsi que la réalisation de nouveaux équipements à vocation économique, tels que des pépinières d'entreprises et des ateliers.

Le compte courant d'associé du Territoire de l'Ouest s'élève à 250 k€ au 31 décembre 2025, contre 500 k€ précédemment. Cette diminution s'explique par la conversion de la moitié de l'apport en compte courant d'associé en capital social dans le cadre de l'augmentation de capital.

2.4 Situation financière

Indicateur	2024	2025	Variation	Évolution
Chiffre d'affaires	1 056 583 €	1 439 065 €	+382 482 €	+36,2 %
Production stockée	2 898 701 €	2 414 048 €	-484 653 €	-16,7 %
Produits d'exploitation	4 310 513 €	4 457 442 €	+146 929 €	+3,4 %
Charges d'exploitation	4 288 839 €	4 419 052 €	+130 213 €	+3,0 %
Charges de personnel	977 191 €	1 141 458 €	+164 267 €	+16,8 %
Résultat d'exploitation	21 674 €	38 390 €	+16 716 €	+77,1 %
Résultat net	21 671 €	38 390 €	+16 719 €	+77,2 %

Le rapport fait état d'une progression de l'activité en 2025. Le **chiffre d'affaires** s'établit à 1,439 M€, contre 1,057 M€ en 2024, soit une hausse de 36,2 %. Il est principalement constitué des rémunérations issues des mandats, à hauteur de 1,019 M€, devant les concessions d'aménagement pour 375 k€ et les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour 45 k€.

La **production stockée**, correspondant à la variation des encours des concessions d'aménagement, s'élève à 2,414 M€, contre 2,899 M€ en 2024. Au total, les produits d'exploitation atteignent 4,457 M€, en progression de 3,4 %.

Les **charges d'exploitation** s'établissent à 4,419 M€, contre 4,289 M€ en 2024. Elles comprennent notamment 3,184 M€ d'achats et charges externes et 1,141 M€ de charges de personnel.

Le **résultat d'exploitation** ressort ainsi à 38 390 €, contre 21 674 € lors de l'exercice précédent. En l'absence de résultat financier ou exceptionnel significatif, le résultat net s'établit également à 38 390 €.

Indicateur	2024	2025	Variation	Évolution
Capitaux propres	1 089 248 €	1 627 638 €	+538 390 €	+49,4 %
Total du bilan	18 271 825 €	25 416 654 €	+7 144 829 €	+39,1 %
Disponibilités	9 417 227 €	13 556 358 €	+4 139 131 €	+44,0 %

			Envoyé en préfecture le 30/09/2026	
			Reçu en préfecture le 30/09/2026	
Capitaux propres	1 089 248 €	1 627 638 €	Publié le: 1338 390 €	
Dette financière	5 500 000 €	5 250 000 €	-250 000 €	-4,5 %

Le total du bilan atteint 25,417 M€ au 31 décembre 2025. À l'actif, les principaux postes sont constitués des stocks et encours pour 7,200 M€, des créances pour 4,634 M€ et des disponibilités pour 13,556 M€. Au passif, les capitaux propres s'élèvent à 1,628 M€, les dettes financières à 5,250 M€ et les autres dettes et financements d'exploitation à 18,485 M€.

Les **disponibilités** atteignent 13,556 M€, en hausse de 4,139 M€.

3. Observations du Territoire de l'Ouest

3.1 Sur la complétude du rapport

Le rapport transmis reprend l'essentiel des rubriques prévues par l'article D. 1524-7 du code général des collectivités territoriales. Il comporte notamment une présentation générale de la SPL, de son activité, de sa gouvernance, de sa situation financière, de ses principaux risques, de ses dispositifs de prévention des atteintes à la probité et des modalités d'exercice du contrôle analogue.

3.2 Sur l'actionnariat et la gouvernance

Le Territoire de l'Ouest demeure l'actionnaire de référence de la SPL Grand Ouest depuis sa création, avec une participation maintenue à 50 % du capital social. Dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée en 2025, il a contribué à l'opération par l'incorporation de 250 000 € issus de son compte courant d'associé, soit la moitié de l'apport initialement consenti. Le solde de ce compte courant a ainsi été ramené de 500 000 € à 250 000 €, tandis que la participation du Territoire au capital est passée de 750 000 € à 1 M€. Cette opération a permis de renforcer durablement les fonds propres de la société, tout en maintenant la position du Territoire de l'Ouest.

Afin de compléter le rapport du mandataire qui ne précise pas les représentants désignés par les nouveaux actionnaires pour siéger dans les instances de la société, il est apporté les précisions suivantes.

- La Région Réunion est représentée par Mme Huguette BELLO,
- Le Conseil départemental est représenté par M. Cyrille MELCHIOR.

Concernant le Territoire de l'Ouest, il convient de rappeler l'évolution de la liste de ses représentants au Conseil d'administration de la société suite aux nouvelles désignations faisant suite au renouvellement du Conseil communautaire intervenu en 2026.

Avant le renouvellement des instances		Après le renouvellement des instances	
Délibération du 28 mars 2022	Emmanuel SERAPHIN	Délibération du 13 avril 2026	Mireille MOREL-COIANIZ
	Olivier HOARAU		Emmanuel SERAPHIN
Délibération du 9 avril 2025	Vanessa MIRANVILLE		Eric RENÉ
	Bruno DOMEN		Karim JUHOOR
	Daniel PAUSÉ		Daniel PAUSÉ
	Marie-Anick FLORIAN		Erick FONTAINE
	Danila BEGUE		Mihidoiri ALI
	Pascaline CHEREAU-NEMAZINE		Henry HIPPOLYTE

3.3 Sur la situation financière

3.3.1 Analyse de l'activité de la SPL Grand Ouest

L'exercice 2025 confirme la montée en charge de la société et l'atteinte d'un premier équilibre économique. Cette appréciation doit toutefois être nuancée. Malgré la forte progression du chiffre d'affaires, les produits d'exploitation n'augmentent que de 3,4 %, en raison de la diminution de la production stockée. Dans le même temps, les charges de personnel progressent de 16,8 %, plus rapidement que les produits d'exploitation.

Le bénéfice de 38 390 € demeure limité au regard du volume d'activité et représente moins de 1 % des produits d'exploitation. La société reste ainsi sensible aux décalages de contractualisation dans l'avancement des opérations.

3.3.2 Analyse de la structure bilantielle

L'augmentation du total du bilan résulte principalement de la croissance des encours et des flux liés aux opérations. Les disponibilités de 13,556 M€ ne peuvent donc pas être regardées comme une trésorerie librement mobilisable par la structure. Les comptes annuels montrent qu'elles doivent notamment être rapprochées des avances reçues sur opérations, des produits constatés d'avance, des dettes fournisseurs et des autres dettes. Près de 19,735 M€ de dettes sont exigibles à moins d'un an.

La structure financière a été renforcée par l'augmentation du capital social de 500 k€, portant les capitaux propres à 1,628 M€. Ceux-ci ne représentent que 6,4 % du total du bilan, niveau qui s'explique en partie par le poids des opérations conduites pour le compte des actionnaires dans le total du bilan.

En conséquence, la situation financière ne fait pas apparaître de difficulté de solvabilité, mais appelle un suivi attentif de la maîtrise des opérations.

3.4 Sur les relations avec le Territoire de l'Ouest

L'opération la plus structurante confiée à la SPL concerne la ZAC Écocité Phaonce, projet qui a franchi en 2025 une étape déterminante avec l'approbation de son dossier de réalisation, de son plan guide, de son bilan financier prévisionnel et du contrat de concession confié à la SPL Grand Ouest. Labellisée "Démonstrateur de la Ville Durable", l'opération vise à développer un modèle de quartier durable adapté au contexte climatique réunionnais. En qualité de concessionnaire d'aménagement, la SPL Grand Ouest est chargée d'en assurer le pilotage opérationnel, notamment la conduite des études et des procédures réglementaires, la maîtrise foncière, la coordination des partenaires, la réalisation des équipements et espaces publics, ainsi que la commercialisation des îlots et le suivi financier de l'opération.

Enfin, pour la complète information de l'assemblée, il est précisé que le reliquat de l'apport en compte courant (250 K€) accordé par le Territoire de l'Ouest fera l'objet d'un remboursement à son échéance en septembre 2026, à la demande de la société publique locale.

Il est proposé au Conseil communautaire de prendre acte du rapport des mandataires du Territoire de l'Ouest auprès de la SPL Grand Ouest pour l'exercice 2025, annexé à la présente délibération.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 27/08/2026.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 04/08/2026.

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

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le 
ID : 974-249740101-20260928-2026_147_CC_12-DE

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ (PAR 0 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- PRENDRE ACTE : de la présentation du rapport annuel des mandataires du Territoire de l'Ouest au sein de la SPL Grand Ouest pour l'exercice 2025, annexé à 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