

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_152_CC_17
ZAC ECOCITE PHAÏONCE – Mandat
d'étude SPL - Approbation du compte
rendu financier arrêté au 31/12/2025**

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_152_CC_17 : ZAC ECOCITE PHAONCE – MANDAT D'ÉTUDE SPL - APPROBATION DU COMPTE RENDU FINANCIER ARRÊTÉ AU 31/12/2025

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 de Saint-Paul (modification du règlement) ;
- La maîtrise des emprises foncières à l'intérieur du périmètre de la ZAC (Signature des protocoles d'accord 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 (Espace Culturel et Sportif) ;
- La mise en place prochaine d'un partenariat avec les services de la Région en vue de la réalisation de l'axe mixte.

Cette stratégie d'intervention s'est concrétisée par :

- L'approbation du dossier de réalisation et des modalités de financement de la ZAC en Décembre 2025 ;
- La labellisation de la ZAC pour la phase réalisation du Programme Démonstrateur de la Ville Durable financé avec la Banque des Territoires ;
- La signature du contrat de concession d'aménagement entre la SPL et le Territoire de l'Ouest en décembre 2025.

2 – Missions générales du mandataire

La SPL Grand Ouest intervient au nom et pour le compte du Territoire de l'Ouest au travers d'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 sûreté 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 et espaces publics et études 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 31/12/2025

3.1 - État d'avancement opérationnel

L'année 2025 a été consacrée à la mise œuvre de la stratégie d'aménagement opérationnelle de la ZAC :

- Finalisation du dossier de réalisation de la ZAC et des modalités de financements des équipements publics (plan guide) ;
- Réalisation des consultations et attribution des marchés pour la constitution des dossiers réglementaires (études hydrogéotechniques, études géotechnique et pollution, étude hydrogéologie) ;
- Mise en place de supports de communication et participation au salon Nou lé lokal ;
- Conception et obtention du permis d'aménager préalable au permis de construire du complexe sportif et culturel ;
- La participation à des réunions partenariales avec les institutions et opérateurs présents sur le périmètre de la ZAC (Programme DVD, réunion avec les services de l'Etat, gouvernance de la ZAC) ;
- Préfiguration avec le Territoire de l'Ouest du contrat de concession d'aménagement de la ZAC.

3.2 – État d'avancement financier

Au 31 décembre 2025, l'ensemble des dépenses constatées s'élèvent à **985 018 euros TTC**.

Pour l'exercice 2025, elles se décomposent comme suit :

- 206 209 € TTC relatifs aux dépenses liées aux études pré-opérationnelles ;
- 346 752 € TTC relatifs aux dépenses opérationnelles ;
- 15 666 € TTC relatifs aux frais de communication-commercialisation ;
- 3 898 € TTC de frais divers ;
- 412 593 € TTC au titre de la rémunération de la SPL.

	Bilans prévisionnels		Réalisé	2023	2024	2025	des dépenses au 31/12/2025 projeté fin 2024	prévisionnel à fin 2025 et réalisé au 31/12/2025
Intitulé	Initial	Approuvé au 31/12/24	Total	Année	Année	Année		
DEPENSES	5 236 304	2 857 093	1 599 775	188 956	425 802	985 018	2 543 886	-1 558 888
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	1 415 690	769 598	289 017		82 908	20 620	664 598	-458 388
Géomètre		140 000	20 344			20 344	140 000	-119 656
Etudes / autorisations environnementales	185 000	52 514	12 432		3 711	8 721	42 514	-33 793
Etudes / autorisations administratives		45 250					45 250	-45 250
Etudes Démonstrateur ville durable	250 000	151 271	137 882		65 534	72 348	151 271	-78 923
Etudes de pollution	215 500	60 000	18 174			18 174	60 000	-41 826
Etudes géotechniques	215 500	60 000	60 529			60 529	60 000	529
Conseil juridique	124 775	35 000					35 000	-35 000
Etude de sécurité publique	100 000	30 563	18 445		13 563	4 883	30 563	-25 680
Etudes pré-opérationnelles divers			21 212			21 212		21 212
Provisions	324 905	195 000					100 000	-100 000
ETUDES OPERATIONNELLES	2 769 570	1 015 168	511 713		164 960	346 752	872 960	-526 208
MOE Urbaine	942 500	303 800	210 778		73 593	137 185	281 593	-144 408
MOE VRD et Paysage	1 519 000	500 958	288 567		90 958	197 609	440 958	-243 348
Etudes techniques	308 070	150 000					100 000	-100 000
Autres études opérationnelles			6 125			6 125		6 125
Révisions		60 410	6 243		410	5 833	50 410	-44 576
COMMUNICATION-COMMERCIALISATION	125 000	82 500	15 566			15 566	82 500	-66 934
Conseil	125 000	25 000					25 000	-25 000
Frais de communication		37 500	15 566			15 566	37 500	-21 934
Frais de concertation		20 000					20 000	-20 000
FRAIS DIVERS	63 750	60 732	18 972	12 968	2106	3 898	40 732	-36 834
Reprographie	47 500	40 000	917			917	20 000	-19 083
Frais d'affichage, insertion	16 250	20 732	18 055	12 968	2106	2 981	20 732	-17 750
REMUNERATION SPL	862 304	929 096	764 508	175 988	175 927	412 593	883 096	-470 504
Etude pré-opérationnelles	862 304	929 096	764 508	175 988	175 927	412 593	883 096	-470 504
RECETTES	5 236 304	2 857 093	2 618 091	990 669	120 223	1 507 197	2 811 093	-1 303 896
AUTRES PRODUITS	4 374 000	1 927 997	1 927 998	655 500		1 272 497	1 927 997	-655 500
Remboursement dépenses		1 927 997	1 927 998	655 500		1 272 497	1 927 997	-655 500
REMUNERATION	862 304	929 096	690 093	3 351 69	120 223	234 700	883 096	-648 396
Rem Mandat	862 304	929 096	690 093	3 351 69	120 223	234 700	883 096	-648 396
RESULTAT D'EXPLOITATION			1 018 315	9 017 13	-3 05 578	5 22 179		
TRESORERIE				655 500	547 241	1 136 327		

4 – PREVISIONNEL DE L'OPERATION POUR L'ANNEE 2026

4.1 - Avancement opérationnel prévisionnel

Suite à l'approbation du dossier de réalisation et des modalités de financement de la ZAC, Il est attendue par la SPL Grand Ouest la :

- Finalisation du plan d'aménagement de la ZAC en lien avec le CUDD et la MOE VRD ;
- Constitution et le dépôt des dossiers des autorisations environnementales et réglementaires ;
- Définition et la validation, en lien avec les différents partenaires, des référentiels et cahiers des prescriptions architecturales et urbanistiques ;
- Mise en œuvre des partenariats engagés par le Territoire de l'Ouest (Banques des Territoires, Conseil Régional, la Ville de Saint-Paul, la Créole, ...) en anticipation de la mise en œuvre du contrat de concession.

4.2 – Bilan financier prévisionnel :

Le bilan actualisé du mandat d'étude s'élève à 2 289 505 euros TTC en incluant la rémunération du mandataire.

Cette évolution s'explique par des ajustements liés aux marchés conclus et aux frais divers (frais de publication des appels d'offres, reproduction).

Pour l'année 2026, les dépenses identifiées s'élève à **689 730 €TTC**, selon la répartition suivante :

- 169 251 € TTC relatifs aux dépenses liées aux études pré-opérationnelles ;
- 321 479 € TTC relatifs aux dépenses opérationnelles ;
- 10 000 € TTC relatifs aux frais de communication-commercialisation ;
- 20 000 € TTC de frais divers ;
- 169 000 € TTC au titre de la rémunération de la SPL.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 08/09/2026.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Ouï l'exposé du Président de séance,

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

- **APPROUVER les dépenses et les recettes TTC arrêtées et réglées au 31/12/2025 ;**
- **APPROUVER le bilan global prévisionnel en cours au montant de 2 289 505 € TTC au 31/12/2025 ;**
- **AUTORISER le Président ou tout autre Vice-Président habilités 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