

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 28 septembre 2026

Nombre de membres en exercice : 64
Nombre de présents : 48
Nombre de représentés : 6
Nombre d'absents : 10

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_153_CC_18
Aménagement secteur central de la Plaine de Cambaie – Mandat d'étude SPL - Approbation du compte rendu financier arrêté au 31/12/2025

Nombre de votants : 54

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 - 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 - Mme Huguette BELLO

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_153_CC_18 : AMÉNAGEMENT SECTEUR CENTRAL DE LA PLAINE DE CAMBAIE – MANDAT D'ÉTUDE SPL - APPROBATION DU COMPTE RENDU FINANCIER ARRÊTÉ AU 31/12/2025

Le Président de séance expose :

1 – Rappel du contexte

Par délibération, le Territoire de l'Ouest a confié à la SPL Grand Ouest un mandat d'études pré-opérationnelles relatif à l'aménagement du secteur central de la Plaine de Cambaie, correspondant à la future seconde phase de la ZAC l'Écocité Phaonce (ex Camabaie-Oméga).

Ce mandat, signé le 8 avril 2025, a pour objectif de préparer les conditions de réalisation de cette nouvelle opération d'aménagement en définissant son programme, son cadre réglementaire, son équilibre financier ainsi que les modalités de création de la future ZAC.

2 – Missions générales du mandataire

Le périmètre d'étude couvre environ **61 hectares**, dont un périmètre pressenti de **31 hectares** destiné à constituer une nouvelle opération de ZAC en lien avec les orientations stratégiques du Plan Guide de l'Écocité.

Les missions confiées à la SPL vont porter sur :

- ✓ La consolidation de la programmation urbaine ;
- ✓ La définition du plan de composition ;
- ✓ Les études réglementaires et environnementales ;
- ✓ La concertation préalable ;
- ✓ L'élaboration du dossier de création de la future ZAC.

3 – ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2025

3.1 - État d'avancement opérationnel

L'année 2025 a principalement été consacrée au lancement opérationnel du mandat.

Les principales réalisations concernent :

- La constitution du référentiel SIG du secteur ;
- L'engagement de la consolidation de la programmation urbaine ;
- La préparation des dossiers de consultation des bureaux d'études ;
- Le lancement des procédures de consultation relatives :
 - aux études urbaines, VRD et développement durable ;
 - aux études réglementaires et environnementales ;
- L'organisation des premiers ateliers de concertation et des actions de communication ;
- La participation aux différentes instances de gouvernance (COTECH, réunions avec le GIP

Ecocité et partenaires institutionnels).

Les marchés de maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage sont conclus au 31 décembre 2025, avec une notification prévue au cours de l'année 2026.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le



ID : 974-249740101-20260928-2026_153_CC_18-DE

3.2 – État d'avancement financier

Le bilan prévisionnel global de l'opération est désormais estimé à **523 941,08 € TTC et comprend les postes suivants :**

- les études pré-opérationnelles ;
- les études urbaines et techniques ;
- les provisions pour aléas et révisions ;
- la rémunération de la SPL Grand Ouest.

Au 31 décembre 2025, 32 775,54 € TTC de dépenses ont été constatées dont :

- 1 282.85 € TTC correspondant au cadrage réglementaire de l'opération ;
- 1 980.69 € TTC correspondant aux études urbaines ;
- 29 512 € TTC correspondent à la rémunération du mandataire ;

Ces dépenses effectivement engagées concernent essentiellement les frais de lancement des procédures de consultation des marchés d'études.

Le résultat comptable de l'exercice fait apparaître un déficit temporaire de **3 263,54 € TTC**, résultant du rejet du premier appel de fonds émis en 2025.

Cette situation sera régularisée au cours de l'exercice 2026 lors de l'émission d'un nouvel appel de fonds.

Elle ne traduit donc pas un déséquilibre de l'opération mais un simple décalage de trésorerie.

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

4.1 - Avancement opérationnel prévisionnel

L'année 2026 sera marquée par le démarrage effectif des études confiées aux prestataires.

Les principales échéances seront :

- notification des marchés d'études ;
- réalisation des diagnostics urbains, techniques et environnementaux ;
- élaboration du plan de composition urbaine ;
- définition du programme de constructions ;
- élaboration des référentiels et cahiers de prescriptions architecturales et urbanistiques ;
- conduite de la concertation préalable ;
- constitution et dépôt des dossiers d'autorisations environnementales ;
- préparation du dossier de création de la ZAC.

La poursuite des partenariats engagés avec les services de l'État, le GIP Ecocité, la Ville de Saint-Paul et l'ensemble des partenaires techniques constituera également un enjeu majeur pour garantir le bon déroulement de l'opération.

4.2 – Bilan financier prévisionnel :

le bilan prévisionnel demeure fixé à **523 941,08 € TTC**.

Pour l'année 2026, les dépenses prévisionnelles sont estimées à **178 959,09 € TTC**, réparties entre :

- **7 757,75 € TTC** d'études pré-opérationnelles ;
- **119 350 € TTC** d'études opérationnelles ;
- **12 710,78 € TTC** de provisions pour aléas ;
- **6 990,93 € TTC** de provisions pour révision des prix ;
- **32 149,64 € TTC** de rémunération du mandataire.

Les recettes prévisionnelles de l'exercice s'élèvent à **289 400,42 € TTC**, comprenant principalement un appel de fonds de **257 250,78 € TTC** destiné au financement des études ainsi que la rémunération du mandataire.

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

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où 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** le Compte-rendu financier arrêté au 31 décembre 2025 relatif au mandat d'études pré-opérationnelles pour l'aménagement du secteur central de la Plaine de Cambaie ;
- **APPROUVER** le bilan prévisionnel actualisé de l'opération, arrêté à 523 941,08 € TTC ;
- **PRENDRE ACTE** de l'état d'avancement opérationnel du mandat et des perspectives de réalisation pour l'année 2026 ;
- **AUTORISER** le Président, ou son représentant, à signer tous les actes nécessaires à l'exécution 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