

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_158_CC_23
Comptes-Rendus Annuels à la Collectivité
(CRAC) des exercices 2024 et 2025 de
l'opération de Création d'un Pôle Glisse et
Village des Initiatives

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_158 CC 23 : COMPTES-RENDUS ANNUELS À LA COLLECTIVITÉ (CRAC) DES EXERCICES 2024 ET 2025 DE L'OPÉRATION DE CRÉATION D'UN PÔLE GLISSE ET VILLAGE DES INITIATIVES

Le Président de séance expose :

1 – Présentation générale du projet

L'Espace Culturel et Sportif de l'Écocité Phaonce — anciennement dénommé « Pôle Vélo/Glisse Urbaine & Village des Initiatives (VDI) de Cambaie » — est un programme d'équipements publics destiné à conforter la vocation loisirs et sports de la « Plaine des loisirs », constituée autour du cinéma Cambaie, du stade Paul Julius Bénard et de l'Expobat. Cette opération amorce par ailleurs l'aménagement de la ZAC Écocité Phaonce (ex-ZAC Cambaie-Oméga), créée le 22 novembre 2021 par le Territoire de la Côte Ouest et inscrite parmi les projets prioritaires du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de l'Écocité insulaire et tropicale de La Réunion.

L'Espace sportif regroupera :

- la reconstitution d'une piste de BMX, en remplacement de celle impactée par le prolongement de l'axe mixte ;
- un skate-park ;
- un pump track ;
- un plateau-école dédié à l'apprentissage du vélo ;
- des locaux d'accueil.

L'Espace culturel (Village des Initiatives) prévoit quant à lui :

- une maison de projet de l'écoquartier Phaonce ;
- un espace dédié aux acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS).

Le coût prévisionnel global de l'équipement, arrêté par le maître d'ouvrage, s'élève à **6 260 179,00 € HT** (valeur mars 2022, index BT01), réévalué à **7 308 100,00 € HT** (valeur 08/2022) à l'issue de la phase concours de maîtrise d'œuvre. L'opération bénéficie d'une subvention de l'État, au titre du Contrat de Convergence Territoriale, à hauteur de **1 976 171,20 € HT**. À cette participation s'ajoute une subvention de la Région, acquise en décembre 2025, fixée à **80 % de la dépense subventionnable et plafonnée à 3 500 000 €**.

2 – Missions générales du mandataire

Le mandat de maîtrise d'ouvrage recouvre, de manière générale :

- la préparation du dossier de consultation des entreprises, du choix du maître d'œuvre et des autres prestations intellectuelles ;
- la préparation de l'accord sur le projet ;
- la préparation du choix des entrepreneurs ;
- la signature et la gestion des contrats de travaux ;
- le versement de la rémunération de la mission de maîtrise d'œuvre et des travaux ;
- la préparation et la réception de l'ouvrage ;
- le suivi des contentieux ;

- la coordination et l'interface avec les projets connexes ;
- ainsi que l'accomplissement de tous actes afférents.

Les maîtrises foncières demeurent du ressort du Territoire de l'Ouest.

La convention de mandat a été signée avec la SPL Grand Ouest le 9 février 2023, pour une durée de quatre ans (échéance au 8 février 2027). Initialement portée par la Ville de Saint-Paul, la maîtrise d'ouvrage de l'opération a été transférée au Territoire de l'Ouest par avenant ratifié le 16 mai 2024 et notifié à la SPL Grand Ouest le 6 juin 2024.

3 – État d'avancement de l'opération

3.1 – Exercice 2024 (CRAC arrêté au 31/12/2024)

L'exercice 2024 a été consacré aux études d'avant-projet et de projet, ainsi qu'à l'instruction du Permis de Construire et des autorisations environnementales.

Avancement opérationnel

Date	Étape / acte	Observations
20/02/2024	OS de démarrage des études APD	Phase APD engagée
11/04/2024	Rendu du dossier APD	Arbitrages en COPIL les 17/05 et 28/05/2024
20/09/2024	Démarrage des études PRO et de la phase PC (OS)	—
29/10/2024	Dépôt de la demande de Permis de Construire	En mairie
20/11/2024	Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau	Déposée
31/12/2024	Dossier PRO en cours de finalisation	Situation en fin d'exercice

3.2 – Exercice 2025 (CRAC arrêté au 31/12/2025)

L'exercice 2025 a permis de purger les autorisations administratives et environnementales, puis de conduire la consultation des entreprises de travaux.

Avancement opérationnel

Date	Étape / acte	Observations
06/02/2025	Remise du dossier PRO définitif et lancement du DCE	—
12/06/2025	Obtention du Permis de Construire	—
26/06/2025	Récépissé de non-opposition (Loi sur l'Eau)	Dérogation « Caméléon panthère » accordée le 09/07/2025
17/09/2025	Lancement de la consultation des entreprises de travaux	Emprise sécurisée (parcelle AB 858)
06/11/2025	Diagnostic d'archéologie préventive achevé	Sans découverte de vestiges
28/11/2025	Transmission du rapport d'analyse des offres au TO	—
11/12/2025	Notification de la subvention régionale	Recette nouvelle : 80 % de la dépense subventionnable, plafond 3 500 000 €

Modifications financières inhérentes

L'actualisation du bilan procède principalement :

- de l'actualisation du coût des travaux ;
- de l'intégration de prestations complémentaires ;
- de l'actualisation économique des coûts de construction, ainsi que des provisions et révisions de prix.

La rémunération du mandataire sera, pour sa part, actualisée par avenant à la convention de mandat.

Sur le volet des recettes, l'exercice 2025 a été marqué par l'acquisition, en décembre, d'une subvention de la Région fixée à 80 % de la dépense subventionnable et plafonnée à 3 500 000 €. Cette nouvelle participation vient renforcer le plan de financement de l'opération et en sécuriser l'équilibre.

BILAN DU MANDAT		
Poste	Montant (TTC)	Observation
Dépenses réglées de l'exercice	392 592 €	—
Recettes encaissées de l'exercice	3 501 309 €	—
Solde cumulé au 31/12/2025	+ 4 406 411 €	Excédentaire
Bilan global prévisionnel du mandat au 31/12/2024	8 023 491,45 €	-
<i>Bilan global prévisionnel du mandat au 31/12/2025</i>	<i>12 081 315,91 €</i>	<i>Actualisé : + 4 057 824 € (+ 51 %)</i>
BILAN PRÉVISIONNEL D'OPÉRATION		
Acquisition foncière de l'emprise (parcelle AB 858)	1 534 083,94 €	Non intégrée à l'actualisation du bilan
<i>Bilan global prévisionnel de l'opération au 31/12/2025 (acquisition foncière incluse)</i>	<i>13 615 399,85 €</i>	—

Analyse de l'évolution du bilan du mandat

Le bilan prévisionnel du mandat est porté de 8 023 491,45 € à 12 081 315,91 € TTC, soit une hausse de 4 057 824 € (+ 51 %). Cette réévaluation intervient à l'issue de l'avancement des études de maîtrise d'œuvre (APD puis PRO) et de la finalisation du dossier de consultation des entreprises (DCE).

Elle résulte de la conjonction de quatre facteurs :

1. l'actualisation du coût prévisionnel des travaux, ajusté au niveau de définition technique atteint en phase PRO/DCE ;
2. l'intégration de prestations complémentaires, non chiffrées au stade initial, nécessaires à l'atteinte d'un niveau d'équipement intercommunal ;
3. l'actualisation économique des coûts de construction, dans un contexte sectoriel fortement inflationniste ;
4. la prise en compte de provisions et de révisions de prix sécurisant l'exécution.

Établie à un stade avancé de la conception, cette réévaluation gagne en précision.

Elle donnera lieu à une actualisation corrélative de la rémunération du mandataire, formalisée par avenant à la convention de mandat, et appellera un ajustement du plan de financement de l'opération.

4 – Prévisionnel de l'opération pour 2026

L'année 2026 devra permettre :

- la finalisation et l'approbation de l'avenant au marché de maîtrise d'œuvre, arrêtant le coût prévisionnel définitif des travaux et la rémunération définitive du maître d'œuvre ;

- l'établissement d'un avenant à la convention de mandat ;
- la finalisation de la procédure de consultation, d'attribution et de travaux ;
- le démarrage des travaux de réalisation de l'ECS Phaonce.

Un nouvel appel de fonds sera nécessaire en fin 2026 pour assurer une situation conforme aux avances habituellement mobilisées dans le cadre des mandats de maîtrise d'ouvrage — de l'ordre de 40 % du montant des travaux — destinées à maintenir une trésorerie permettant d'assurer le paiement des entreprises.

Le plan de financement, conforté par la subvention régionale acquise fin 2025, sera ajusté en conséquence.

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

A reçu un avis favorable en Commission Économie Tourisme Culture du 10/08/2026.

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 les Comptes-Rendus Annuels d'Activités à la Collectivité (CRAC) pour les années 2024 et 2025 dans le cadre du mandat de maîtrise d'ouvrage confié à la SPL GRAND OUEST, pour la réalisation de l'Espace Culturel et Sportif de la ZAC Phaonce (ex-Pôle Vélo/Glisse Urbaine & Village des Initiatives de Cambaie) ;**
- **APPROUVER les dépenses et les recettes TTC arrêtées en réglé au 31/12/2024 puis au 31/12/2025 ;**
- **PRENDRE ACTE que le bilan global prévisionnel du mandat, resté inchangé à 8 023 491,45 € TTC au 31/12/2024, est actualisé et porté à 12 081 315,91 € TTC au 31/12/2025 ;**
- **AUTORISER le Président 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