



Nombre de conseillers
en exercice : 39
Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 32
Nombre de représentés : 03

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 31
Nombre de représentés : 03
Nombre de votants : 34

OBJET

Affaire n° 2026-174

RÉALISATION DES ESPACES
PUBLICS OPÉRATION
D'AMÉNAGEMENT
« LES PORTES DE L'OCEAN »
CONTRAT DE MANDAT DE
MAITRISE D'OUVRAGE PUBLIC
SPL GRAND OUEST

APPROBATION DU COMPTE
RENDU ANNUEL À LA
COLLECTIVITÉ 2025
AVENANT DE PROROGATION DU
MANDAT

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 28 juillet 2026.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie et
publiée le 5 août 2026.



LE MAIRE

Olivier HOARAU

**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mardi 4 août 2026

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, le mardi
quatre août à dix-sept heures, le conseil municipal de
la commune du Port, après convocation légale, s'est
réuni à l'hôtel de ville, sous la présidence de M. Olivier
Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, M. Franck
Jacques Antoine 1^{er} adjoint, Mme Annick Le Toullec 2^{ème}
adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 3^{ème} adjoint, M. Bernard
Robert 5^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 6^{ème} adjointe, M.
Guy Pernic 7^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 8^{ème}
adjointe, M. Zakaria Ali 9^{ème} adjoint, Mme Danila Bègue
10^{ème} adjointe, M. Armand Mouniata 11^{ème} adjoint, M.
Jacques Elie Benard, M. Jean-Paul Burkic, M. Henry
Hippolyte, M. Jean-Max Nagés, Mme Yvette Latchimy,
Mme Claudette Clain Maillot, M. Alain Iafar, M. Jean-
Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, M. Mihidoiri Ali, M.
Naren Mayandi, Mme Véronique Bassonville, Mme
Isabelle Erudel, Mme Honorine Lavielle, Mme Nancy Tatel,
Mme Bibi-Fatima Anli, Mme Aurélie Testan, M. Morgan
Jovien, Mme Samantha Nellee, M. Julien Bitaut, Mme
Léanna Naboth.

Représenté (es) : Mme Jasmine Béton 4^{ème} adjointe par
Mme Annick Le Toullec, Mme Romina Woadally par Mme
Léanna Naboth, M. Didier Amachalla par M. Jean-Claude
Adois.

Arrivée (s) en cours de séance : Néant.

Départ (s) en cours de séance : Néant.

Absents : Mme Barbara Saminadin, M. Jean-Yves
Langenier, M. Jean Patric Boitard et Mme Emmanuelle
Thomas.

Envoyé en préfecture le 19/08/2026

Reçu en préfecture le 19/08/2026

Publié le 19/08/2026

ID : 974-219740073-20260804-DL_2026_174-DE



**RÉALISATION DES ESPACES PUBLICS OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT
« LES PORTES DE L'OCÉAN »
CONTRAT DE MANDAT DE MAITRISE D'OUVRAGE PUBLIC
SPL GRAND OUEST**

**APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2025
AVENANT DE PROROGATION DU MANDAT**

M. Armand Mouniata intéressé, a quitté la salle avant la présentation de l'affaire le temps de son examen par l'assemblée délibérante.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n° 2023-022 du conseil municipal du 09 mars 2023 approuvant la convention de délégation la maitrise d'ouvrage pour l'aménagement des espaces publics de l'opération « Les Portes de l'Océan » à la SPL Grand Ouest et rendue exécutoire le 17 avril suivant ;

Vu la délibération n° 2026-014 du conseil municipal du février 2026 par laquelle le conseil municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2023 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'article 19 de la convention qui prévoit que la SPL Grand Ouest soumette annuellement la reddition des comptes, le bilan prévisionnel actualisé de l'opération et le plan de trésorerie actualisé pour l'année n+1 ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 22 juillet 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2025 du contrat de mandat de maitrise d'ouvrage avec la SPL Grand Ouest, et notamment les points suivants :

- Les dépenses de l'année 2025, pour un montant global de **234 355 € TTC** ;
- Les recettes de l'année 2025, pour un montant global de **461 494 € TTC** ;
- Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2026, à savoir :
 - **3 298 010 € TTC** en dépenses ;
 - **2 701 147 € TTC** en recettes ;

- **L'augmentation** du bilan financier prévisionnel passant de **14 647 945 € TTC** par rapport au dernier bilan approuvé, soit une augmentation de **1 699 943 € TTC** ;
- Le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération et notamment le versement à effectuer par la collectivité **en 2026 de 2 701 147 € TTC** :
 - 2 622 938 € TTC au titre des appels de fonds ;
 - 78 209 € TTC au titre de la rémunération du mandataire.

Article 2 : d'approuver l'avenant n° 1 à la convention de mandat actant la prolongation du mandat jusqu'au 31/12/2030 ;

Article 3 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

**RÉALISATION DES ESPACES PUBLICS
OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « LES PORTES DE L'Océan »**

**CONTRAT DE MANDAT DE MAÎTRISE D'OUVRAGE PUBLIC
SPL GRAND OUEST**

APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2025

AVENANT DE PROROGATION DU MANDAT

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2025 (CRAC) du mandat de maîtrise d'ouvrage public portant sur la réalisation des espaces publics de l'opération d'aménagement « Les Portes de l'Océan » d'une part, et sur l'avenant de prorogation de la durée du mandat d'autre part.

Pour mémoire, la commune du Port a confié la conduite de cette opération à la Société Publique Locale (SPL) Grand Ouest par un contrat de mandat de maîtrise d'ouvrage public approuvé par le conseil municipal le 09 mars 2023 et signé le 17 avril 2023. La durée d'exécution globale du contrat était fixée prévisionnellement à quatre ans.

L'opération « Les Portes de l'Océan » constitue l'aboutissement de la réouverture de la Ville sur son port, organisée autour de la darse de plaisance et des infrastructures du port ouest. Elle prévoit le renouvellement de ce secteur par la création d'un véritable « waterfront » urbain, à travers des programmes immobiliers composés de logements intermédiaires et en accession libre, d'activités commerciales, de loisirs, de bureaux et de services, ainsi que de structures hôtelières.

La mission de la SPL Grand Ouest consiste en la réalisation ou la requalification des espaces publics du secteur à savoir :

- La rue Evariste de Parny ;
- La rue Amiral Bosse ;
- Les venelles adjacentes aux ilots ;
- L'aménagement du talus en interface entre la Ville et la darse ainsi que la création de parvis et de belvédères.

La réalisation de ce programme est prévue en deux phases opérationnelles et en plusieurs tranches.

Conformément à l'article 19 de la convention, la SPL Grand Ouest soumet à la Ville au travers de ce CRAC :

- La reddition des comptes au 31/12/2025 ;
- Le bilan prévisionnel actualisé de l'opération ;
- Le plan de trésorerie actualisé pour l'année n+1.

Ainsi, le CRAC présenté porte sur la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

❖ Etat des dépenses et des recettes réalisées :

- **Le montant des dépenses** réalisées en 2025 s'élève à **234 355 € TTC** et se décline notamment en :
 - Etudes géotechniques ;

- Etudes de maîtrise d'œuvre (phase PROJET, Dossier de Consultation des Entreprises et Assistance à la Passation des Contrats, prestations de communication...);
- Frais divers (frais de publication des marchés publics);
- Rémunération du mandataire liée à la conduite d'opération (acomptes liés au suivi de la phase PROJET et au lancement des travaux de la tranche ferme).

- **Le montant des recettes** réalisées en 2025 s'élève à **461 494 € TTC** et se décompose en :
 - Appels de fonds permettant le paiement des factures des prestataires : versement de 411 438 € ;
 - Rémunération du mandataire : le montant est identique au montant affiché en dépense, afin d'assurer l'équilibre du bilan.

❖ Solde de l'opération au 31/12/2025

Au 31/12/2025, la trésorerie de l'opération (*correspondant à la différence entre le montant des dépenses et celui des recettes*) s'élève à + **596 863 €**.

Le montant de la trésorerie s'explique par les appels de fonds réglés précédemment par la collectivité à la SPL Grand Ouest. La convention prévoit que les appels de fonds seront versés sur présentation d'un prévisionnel de dépenses et de recettes actualisé, afin de rester au plus proche de la réalité des besoins.

❖ Perspectives 2026 et au-delà

• Recettes et dépenses 2026

Pour l'exercice 2026, **les dépenses sont estimées à 3 298 010 € TTC** et concernent essentiellement les études géotechniques, le suivi des travaux par la MOE (phase préparatoire et d'exécution), la mission d'étude sur les mobiliers spécifiques (pergolas), les travaux de la tranche ferme de la rue Evariste de Parny ainsi que les frais généraux (frais divers et rémunération) liés à la gestion de l'opération.

Les recettes sont estimées à 2 701 147 € TTC et correspondent aux appels de fonds et à la réinscription en recettes de la rémunération du mandataire.

• Point sur la phase opérationnelle

Le 4^{ème} trimestre de l'année 2025 a marqué le démarrage des travaux des espaces publics de la 1^{ère} tranche, après une étape importante de finalisation des études opérationnelles et de contractualisation du cadre partenarial (co-financements, co-maîtrise d'ouvrage avec le TO, subventions...). L'année 2026 sera consacrée à la réalisation des travaux de la première tranche relative à la rue Evariste de Parny (démarrée en juin 2026) ainsi qu'à la définition du cadre partenarial de la seconde tranche.

❖ Analyse du bilan global de l'opération

Le bilan global de l'opération passe de **12 948 001 € TTC** à **14 647 945 € TTC** par rapport au dernier bilan approuvé, soit une augmentation de **1 699 943 € TTC**.

Cette augmentation est justifiée en dépense par l'intégration dans le bilan des éléments suivants :

- Actualisation du montant des travaux de la phase 1 induisant une plus-value de 804 K€ TTC (tranche ferme + les 2 tranches optionnelles). Le bilan est actualisé pour être mis en cohérence avec le montant des marchés de travaux retenus à l'issue de la commission d'appel d'offre du 19 février 2026. L'augmentation s'explique principalement par des prix plus élevés sur les

postes « Installations générales » (+ 336 k€) et « Génie civil » (+ 456 k€), correspondant à la construction de murs de soutènement pour l'aménagement du talus prévue en tranche optionnelle ;

- Ajout d'une enveloppe prévisionnelle de révision de prix de 5% sur les dépenses de travaux, au regard des facteurs pouvant influencer sur l'évolution des prix (volatilité des prix en lien avec la conjoncture) : + 595 k€ TTC ;
- Actualisation du montant des interventions du concessionnaire EDF pour l'enfouissement du réseau Basse-Tension et pour le renforcement du réseau Haute-Tension : + 300 k€ TTC.

Cette augmentation est mécaniquement compensée en recette par une augmentation du même montant de la ligne « Remboursement de mandat », correspondant aux appels de fonds.

Toutefois, l'impact de cette augmentation sur les finances de la Ville est à nuancer au regard des éléments suivants :

- la réalisation de la tranche optionnelle 2 telle que conçue actuellement n'est pas garantie à date, des adaptations de projets à la baisse seront probablement nécessaires en lien avec les projets portés par l'intercommunalité en interface sur le port de plaisance ;
- l'optimisation du plan de financement du projet sera recherchée : actualisation des dépenses éligibles sur le dossier de financement FEDER et de la convention de Co-Maitrise d'Ouvrage avec le Territoire de l'Ouest sur les réseaux humides.

❖ Prorogation du mandat

La convention de mandat arrive à échéance le 16/04/2027.

Il est proposé de proroger le mandat jusqu'au 31/12/2030, au regard des éléments suivants :

- avancement de l'opération,
- durée nécessaire au montage et au conventionnement des dossiers de financements (FEDER, Co-Maitrise d'ouvrage avec le Territoire de l'Ouest, Fonds Verts...),
- autorisations foncières encore en négociation avec le Grand Port Maritime de La Réunion et la Régie des Ports de Plaisance,

Cette prorogation permettra d'assurer la finalisation complète de l'opération après la livraison des travaux (phases 1 et 2), incluant notamment la clôture administrative et financière des marchés et le suivi des périodes de garantie de parfait achèvement.

La proposition d'avenant est annexée au présent rapport.

❖ Versements de la collectivité au mandataire

Le montant prévisionnel global de versements de la collectivité au mandataire augmente de la même manière que le bilan et s'élève à **14 647 945 € TTC**, répartis comme suit :

- **14 157 330 € TTC** pour les appels de fonds ;
- **466 049 € TTC** pour la rémunération du mandataire, auxquels s'ajoutent **24 566 € TTC** de révision de prix relatifs à l'année 2025.

Le montant de la révision de prix n'étant pas connu à l'avance, celui-ci est déduit au fur et à mesure de la facturation, de la provision affectée aux appels de fonds.

La ventilation prévisionnelle de ces versements (appels de fonds et rémunération du mandataire) est détaillée ci-après :

€ TTC	Au 31/12/2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Remboursement de mandat	1 011 721 €	2 622 938 €	3 624 723 €	3 620 764 €	3 131 473 €	145 710 €	14 157 330 €
Rémunération du mandataire	209 063 €	78 209 €	28 155 €	109 492 €	59 439 €	6 257 €	490 615 €
Total	1 220 784 €	2 701 147 €	3 652 879 €	3 730 257 €	3 190 911 €	151 967 €	14 647 945 €

* montants arrondis à l'unité

Au regard de ces éléments, il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver le CRAC 2025 du contrat de mandat de maîtrise d'ouvrage avec la SPL Grand Ouest, et notamment les points suivants :
 - Les dépenses de l'année 2025, pour un montant global de **234 355 € TTC** ;
 - Les recettes de l'année 2025, pour un montant global de **461 494 € TTC** ;
 - Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2026, à savoir :
 - **3 298 010 € TTC en dépenses** ;
 - **2 701 147 € TTC en recettes** ;
 - **L'augmentation** du bilan financier prévisionnel passant de **12 948 001 € TTC** à **14 647 945 € TTC** par rapport au dernier bilan approuvé, soit une augmentation de **1 699 943 € TTC** ;
 - Le plan de trésorerie de l'opération et notamment le versement prévisionnel à effectuer par la collectivité au titre de 2026 de **2 701 147 € TTC** :
 - *2 622 938 € TTC au titre des appels de fonds* ;
 - *78 209 € TTC au titre de la rémunération du mandataire.*
- d'approuver l'avenant n° 1 à la convention de mandat actant la prolongation du mandat jusqu'au 31/12/2030 ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièce jointe :

- Projet de CRAC 2025 - Le document est consultable aux jours et horaires d'ouverture des services au public, à la Direction de l'Aménagement du Territoire.
- Avenant n° 1 à la convention de mandat



Requalification des espaces publics de l'opération

« LES PORTES DE L'OCEAN »

Commune de Le Port

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE Arrêté au 31 décembre 2025

MANDAT D'AMENAGEMENT

Convention M23-002		
Indice	Modifications	Date
1	Document initial	Avril 2026

Nom de la société :

Collectivité Contractante :

Désignation de l'opération :

Nature de l'opération :

SPL Grand Ouest

Commune de Le Port

Aménagement des espaces publics de l'opération « Les Portes de l'Océan »

Mandat d'aménagement

Actes administratifs	
DCM d'attribution du mandat	09/03/2023
Contrôle de légalité	21/03/2023
Signature du contrat	17/04/2023
Fin de validité du contrat	16/04/2027

Financier	
Approbation du bilan initial	09/03/2023
Date d'approbation du CRAC 2023 (arrêté des comptes au 31/12/2023)	01/10/2024
Date d'approbation du CRAC 2024 (arrêté des comptes au 31/12/2024)	03/02/2026

NOUVEAU BILAN € TTC (arrêté au 31/12/2025)

		Bilan validé au CRAC 2024	Réalisé 2023	Réalisé 2024		Réalisé 2025		Prévisionnel 2026		Prévisionnel 2027	Prévisionnel 2028	Prévisionnel 2029	Prévisionnel 2030	Bilan	Ecart
Ligne	Intitulé	Initial TTC	Année	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
DEPENSES		12 948 002 €	127 055 €	262 511 €	389 566 €	234 355 €	623 921 €	3 298 010 €	3 921 931 €	3 652 879 €	3 730 257 €	3 190 911 €	151 967 €	14 647 945 €	1 699 943 €
B	ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	130 515 €	0 €	68 595 €	68 595 €	40 715 €	109 309 €	8 945 €	118 155 €	5 553 €	8 673 €	0 €	0 €	132 383 €	1 868 €
B02	Frais de géomètres	0 €			0 €		0 €	0 €	0 €					0 €	0 €
B08	Détection réseaux	52 977 €		52 977 €	52 977 €		52 977 €	0 €	52 977 €					52 977 €	0 €
B10	Etudes géotechniques	51 000 €		0 €	0 €	40 715 €	40 715 €	2 572 €	43 286 €	5 144 €	2 570 €			51 000 €	0 €
B11	Diagnostic technique (Amiante et HAP)	26 538 €		15 617 €	15 617 €		15 617 €	5 461 €	21 078 €		5 461 €			26 538 €	0 €
B24	Révisions	0 €			0 €		0 €	813 €	813 €	411 €	642 €	0 €	0 €	1 867 €	1 867 €
C	ETUDES OPERATIONNELLES	694 688 €	0 €	156 568 €	156 568 €	140 367 €	296 935 €	216 021 €	512 956 €	119 129 €	88 790 €	138 794 €	1 230 €	860 899 €	166 212 €
C01	Maîtrise d'oeuvre urbaine	668 228 €		156 568 €	156 568 €	135 177 €	291 745 €	177 571 €	469 316 €	97 467 €	80 535 €	118 748 €	879 €	766 945 €	98 718 €
C04	Maîtrise d'oeuvre bâtiment	0 €			0 €		0 €	15 000 €	15 000 €	8 000 €				23 000 €	23 000 €
C08	Contrôle technique	0 €			0 €		0 €	0 €	0 €					0 €	0 €
C11	SPS	26 460 €			0 €	1 465 €	1 465 €	7 449 €	8 913 €	4 838 €	1 678 €	9 765 €	260 €	25 454 €	-1 006 €
C13	Autres études opérationnelles	0 €			0 €		0 €	0 €	0 €					0 €	0 €
C20	Révisions	0 €			0 €	3 725 €	3 725 €	16 002 €	19 727 €	8 824 €	6 577 €	10 281 €	91 €	45 500 €	45 500 €
D	TRAVAUX	11 636 353 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 991 989 €	2 991 989 €	3 497 094 €	3 520 355 €	2 989 733 €	144 480 €	13 143 651 €	1 507 298 €
D01	Travaux de voirie, réseau et espaces publ	11 105 455 €			0 €		0 €	2 703 064 €	2 703 064 €	3 000 553 €	3 295 577 €	2 772 838 €	137 600 €	11 909 631 €	804 177 €
D12	Provisions Travaux	530 898 €			0 €		0 €	120 000 €	120 000 €	80 000 €	60 000 €	78 253 €		338 253 €	-192 645 €
D99	Révision 5%	0 €						135 153 €	135 153 €	150 028 €	164 779 €	138 642 €	6 880 €	595 482 €	595 482 €
D11	Concessionnaires	0 €						33 772 €	33 772 €	266 513 €				300 285 €	300 285 €
F	FRAIS DIVERS	20 397 €	5 397 €	0 €	5 397 €	3 217 €	8 613 €	2 946 €	11 559 €	2 946 €	2 946 €	2 946 €	0 €	20 396 €	0 €
F01	Reprographie	0 €			0 €	338 €	338 €	0 €	338 €					338 €	338 €
F02	Frais d'affichage, insertion	20 397 €	5 397 €		5 397 €	2 879 €	8 276 €	2 946 €	11 222 €	2 946 €	2 946 €	2 946 €		20 059 €	-338 €
H	REMUNERATION SPL	466 049 €	121 658 €	37 349 €	159 007 €	50 056 €	209 063 €	78 209 €	287 272 €	28 155 €	109 492 €	59 439 €	6 257 €	490 615 €	24 566 €
H04	Conduite d'opération	466 049 €	121 658 €	37 349 €	159 007 €	46 346 €	205 353 €	72 415 €	277 768 €	26 070 €	101 382 €	55 036 €	5 793 €	466 049 €	0 €
H08	Révisions	0 €			0 €	3 711 €	3 711 €	5 793 €	9 504 €	2 086 €	8 111 €	4 403 €	463 €	24 566 €	24 566 €
Bilan validé au CRAC 2024		12 948 002 €	503 898 €	255 392 €	759 290 €	461 494 €	1 220 784 €	2 701 147 €	3 921 931 €	3 652 879 €	3 730 257 €	3 190 911 €	151 967 €	14 647 945 €	1 699 943 €
D	AUTRES PRODUITS	12 481 953 €	382 240 €	218 043 €	600 283 €	411 438 €	1 011 721 €	2 622 938 €	3 634 659 €	3 624 723 €	3 620 764 €	3 131 473 €	145 710 €	14 157 330 €	1 675 377 €
D01	Remboursement Mandat	12 481 953 €	382 240 €	218 043 €	600 283 €	411 438 €	1 011 721 €	2 622 938 €	3 634 659 €	3 624 723 €	3 620 764 €	3 131 473 €	145 710 €	14 157 330 €	1 675 377 €
H	REMUNERATION	466 049 €	121 658 €	37 349 €	159 007 €	50 056 €	209 063 €	78 209 €	287 272 €	28 155 €	109 492 €	59 439 €	6 257 €	490 615 €	24 566 €
H01	Rem Mandat	466 049 €	121 658 €	37 349 €	159 007 €	50 056 €	209 063 €	78 209 €	287 272 €	28 155 €	109 492 €	59 439 €	6 257 €	490 615 €	24 566 €
SOLDE CUMULE		0 €	376 843 €	369 724 €		596 863 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Les montants indiqués étant arrondis, les totaux peuvent faire apparaître un écart de 1 à 2 € par rapport à ce qui est reporté.

Fait à Saint-Paul, le

Pour la SPL Grand Ouest,
Le Directeur Général,

Franck SEITHER

Pour la Commune de Le Port,
Le Maire,

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
1. PRESENTATION DE L'OPERATION	7
1.1. Périmètre de l'opération.....	7
1.2. Objet et programme.....	7
1.3. Phasage et tranches opérationnelles.....	7
1.4. Phasage et budgétisation	8
1.5. Cadre administratif et réglementaire.....	11
1.6. Des enjeux importants à rappeler	11
1.6.1. Concertation de projet avec les intervenants.....	11
1.6.2. Consolidation budgétaire du projet.....	12
1.6.3. Points notables sur certains aspects techniques à retenir.....	13
2. CADRE JURIDIQUE, ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE L'OPERATION	15
2.1. Cadre juridique	15
2.2. Actes administratifs engagés	15
2.3. Une prorogation du mandat devenue nécessaire	16
2.4. Une augmentation du montant de mandat à prévoir.....	17
3. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2025.....	19
3.1. Études pré-opérationnelles	19
3.1.1. Le marché de détection et de diagnostic amiante et HAP.....	19
3.1.2. Le marché de détection et de diagnostic des réseaux.....	19
3.1.3. Études géotechniques.....	19
3.2. Études opérationnelles	20
4. ETAT DES DEPENSES ET RECETTES € TTC REGLEES AU 31/12/2025	22
4.1. Bilan général des dépenses et recettes réglées en € TTC en 2025.....	22
4.2. Récapitulatif des dépenses réalisées au 31/12/2025 en TTC	24
4.3. Commentaires sur les dépenses réalisées	24
4.3.1. Etudes pré-opérationnelles.....	24
4.3.2. Etudes opérationnelles.....	24
4.3.3. Frais divers de reprographie et d'affichage	25
4.3.4. Conduite d'opération.....	25
4.4. Récapitulatif des recettes réalisées au 31/12/2025	26
4.5. Commentaires sur les recettes réalisées 2025	26
4.5.1. Autres Produits.....	26
4.5.2. Rémunération Mandat.....	26
4.5.3. État du solde au 31/12/2025.....	26
5. PREVISIONNEL DES RECETTES ET DEPENSES € TTC POUR 2026.....	27

5.1.	Bilan général des dépenses et des recettes en € TTC 2026.....	27
5.2.	Commentaires sur les dépenses prévisionnelles TTC en 2026	28
5.2.1.	Études pré-opérationnelles.....	28
5.2.2.	Études opérationnelles.....	29
5.2.3.	Travaux	30
5.2.4.	Frais Divers	30
5.2.5.	Rémunération SPL	30
5.3.	Commentaires sur les recettes prévisionnelles TTC en 2026	31
5.3.1.	Autres Produits	31
5.3.2.	Rémunération Mandat.....	32
5.4.	Prévisionnel du solde 2026	32
5.5.	Remboursements de mandat prévisionnels jusqu'à l'échéance du mandat (appels de fonds TTC)	32
6.	BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE AU 31/12/2025	33
6.1.	Proposition du bilan financier actualisé	33
6.1.1.	Commentaires sur les dépenses	34
6.1.2.	Commentaires sur les recettes	34
7.	PROPOSITION DU PLANNING ACTUALISE 2025	36
8.	PROPOSITIONS AU CONSEIL MUNICIPAL	37
9.	ANNEXES	38

PREAMBULE

Secteur emblématique et stratégique de reconquête urbaine, l'opération « Les Portes de l'Océan » a pour objet :

- Une réappropriation de la façade maritime de la Ville ;
- La création d'un lieu attractif, lien entre l'océan et la ville, présentant une diversité de fonction et proposant ainsi une extension de la Ville vers la mer ;
- L'ouverture de la Ville sur son port et son patrimoine industrialo-portuaire (Terminal sucrier, Hangars, Maisons des Ingénieurs, etc.).

Les réflexions engagées depuis 2003 dans le cadre d'un Projet d'aménagement « Ville et port », et poursuivie dans le cadre de la révision du PLU ont confirmé l'enjeu de conduire un projet d'aménagement global fondé sur une composition urbaine d'ensemble autour des plaques urbaines existantes (la Mairie, les Maisons des Ingénieurs, le Port Ouest, l'Avenue de la Commune de Paris).

L'opération « Les Portes de l'Océan » permettra de développer entre 30 000 et 45 000 m² de surface de plancher afin de valoriser le site.

La Commune de Le Port a décidé d'engager cette opération sous la forme d'appels à projets pour la réalisation du programme de constructions, assorti d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) visant à faire contribuer les futurs constructeurs au programme des équipements publics rendu nécessaire par l'opération.

Le programme de travaux d'aménagement et de VRD sera réalisé en deux tranches opérationnelles afin de tenir compte de la situation foncière :

- Une première tranche sur le domaine public communal intégrant les aménagements de la rue Évariste de Parry, la création des venelles entre les îlots à bâtir et la place piétonne rue François de Mahy entre les îlots 1 et Ibis ;
- Une seconde tranche conditionnée à un accord foncier avec le Grand Port Maritime intégrant les aménagements de la rue Amiral Bosse, une liaison piétonne jusqu'au siège du Grand Port Maritime et la création d'un belvédère dans le prolongement de la place piétonne François de Mahy.

Conformément aux dispositions des articles L.2422-5 à L.2422-11 du Code de la Commande Publique, la Collectivité a décidé de confier à la SPL Grand Ouest le soin de faire réaliser ce programme d'aménagement public en son nom et pour son compte, et de lui conférer à cet effet le pouvoir de la représenter pour l'accomplissement des actes juridiques relevant des attributions du Maître de l'ouvrage, dans le cadre d'un mandat régi par les dispositions précitées.

C'est dans ce cadre que la SPL Grand Ouest intervient au nom et pour le compte de la Ville de Le Port au travers d'une convention de mandat signé en date du 17 avril 2023 pour une durée de 4 années (tranche optionnelle comprise).

Ce rapport vise à présenter à la commune de Le Port une description de l'avancement de l'opération tant sur le plan opérationnel que financier pour :

- Lui donner les moyens de suivre, en toute transparence, le déroulement de l'opération, lui permettre de décider des mesures à prendre pour maîtriser au mieux l'évolution de l'opération ;
- Lui permettre d'exercer son droit à contrôle comptable conformément à l'article 19 de la convention de mandat et d'acter l'arrêté des comptes au 31/12/2025.

L'estimation financière prévisionnelle globale de l'opération définie par le maître d'ouvrage par délibération du CM du 09 mars 2023 est de **12 948 000,62 € TTC**. Ce bilan a été confirmé par délibération du CM du 03 février 2026 lors de la validation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de 2024.

L'enveloppe prévisionnelle globale des travaux, définie par le maître d'ouvrage par délibération du CM du 09 mars 2023, est de **9 915 747,90 € HT soit 10 758 586, 47€ TTC**.

Nota : Conformément à l'article 267-II-2° du CGI, les appels de fonds n'étant pas assujettis à la TVA, le bilan Hors-Taxe de l'opération fait apparaître un déséquilibre entre les dépenses et les recettes, ainsi l'affichage des bilans Hors-Taxe a été retiré du présent rapport.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. Périmètre de l'opération

L'opération « Les Portes de l'Océan » se situe sur la partie Ouest de la Ville. Le projet se compose principalement des deux axes nord-sud des rues Évariste de Parny et Amiral Bosse, que croisent les venelles en prolongement des rues du centre-ville.

Le périmètre s'étend entre les rues Évariste de Parny et Amiral Bosse (incluses), en étant délimité au nord par le terminal sucrier et au sud par la rue Ambroise Croizat (hors périmètre). Il intègre également les espaces interstitiels entre les îlots dans le prolongement des rues existantes : François de Mahy, Leconte de Lisle, Roland Garros, Duplex et de Marseille, ainsi que l'emprise ouvrant sur la mer entre les deux maisons des ingénieurs centrales et la venelle piétonne reliant cet espace public au futur siège du Grand Port Maritime.

L'ensemble représente une superficie globale d'environ 4 hectares.



1.2. Objet et programme

L'opération suivie par la SPL Grand Ouest « Les Portes de l'Océan » au nom et pour le compte de la collectivité, consiste en la requalification des espaces publics et concerne : rue Évariste de Parny, rue Amiral Bosse, venelles adjacentes, aménagement du talus, création de parvis et de belvédères.

Ces projets de requalification de l'espace public intègrent également l'objectif de redonner de l'espace aux modes actifs (piétons et vélos) et de sécurisation de l'espace public. Le programme de réalisation porte sur :

- Réfection des réseaux humides ;
- Enfouissement des réseaux secs ;
- Mise aux normes de l'éclairage public ;
- Aménagement d'un mail piéton / d'une promenade de la Mer ;
- Aménagement d'un parvis commercial.

1.3. Phasage et tranches opérationnelles

Le programme de travaux sera réalisé en deux tranches opérationnelles afin de tenir compte de la situation foncière de cette opération :

- Une tranche ferme dite « Phase 1 » : aménagement sur le foncier communal intégrant les aménagements de la rue Évariste de Parny et la création des venelles entre les îlots à bâtir ;
- Une tranche optionnelle dite « Phase 2 » - aménagement sur le foncier du Grand Port Maritime : conditionnée à un accord avec le GPMDLR, intégrant les aménagements de la rue

Amiral Bosse, la création d'un belvédère dans le prolongement de la rue François de Mahy et le traitement d'un talus en un espace paysager en gradin.



Phase 1

Phase 2

1.4. Phasage et budgétisation

Le projet d'aménagement « Les Portes de l'Océan » est inscrit dans un cadre budgétaire bien précis en lien avec un Projet Urbain Partenarial (PUP).

Ainsi, une partie du projet sera financée par les contreparties financières des promoteurs immobiliers. Ces financements sont collectés directement par la commune en fonction de l'avancement des projets. En parallèle pour mener à bien le projet, il appartiendra à la collectivité d'avancer les fonds permettant au mandataire de réaliser les travaux d'aménagement publics.

Afin de faciliter la compréhension de cette budgétisation, un découpage opérationnel a été effectué et séquencé en deux tranches de travaux.

Au stade des études préliminaires, un coût prévisionnel des travaux a été calculé pour chaque secteur identifié et un financement prévisionnel y est rattaché.

Cette synthèse, basée sur des montants prévisionnels, est présentée dans les éléments ci-après. Ces données seront mises à jour chaque année au fur et à mesure de l'avancement du projet.

❖ **Équipements publics affectés au Périmètre PUP :**

- Rue Évariste de Parry + trottoir de la rue Ambroise Croizat (bleu clair).
- Venelles (rose).
- Allée piétonne « Catalina » au droit des îlots 2 et 5 (bleu foncé).

❖ **Ce qui est HORS PUP :** traitement du talus et rue Amiral Bosse (en vert).

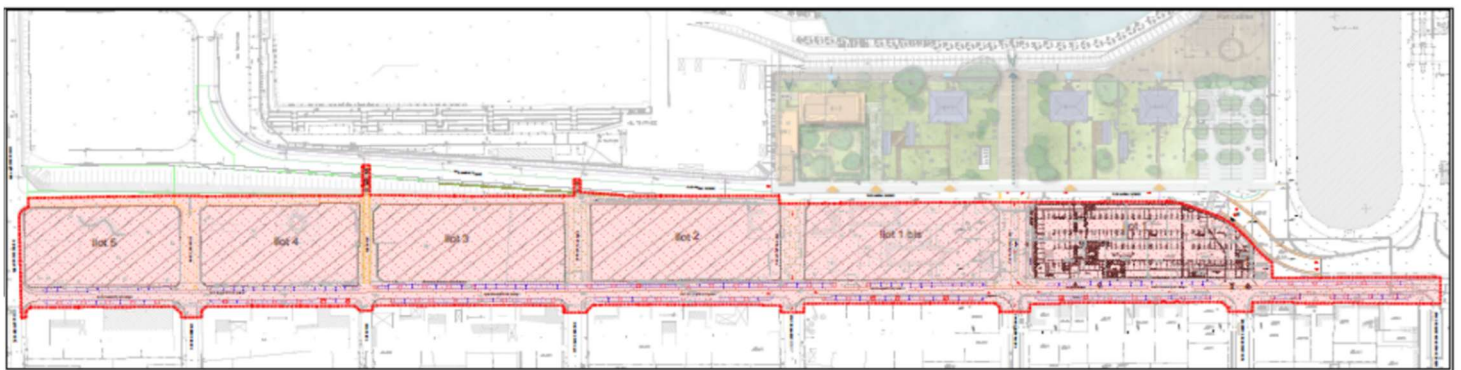


Tableau de répartition mis à jour sur la base des estimations des études de projets :

PUP								
	Phase 1 - Tranche ferme	Phase 1 - Tranche optionnelle 2	Phase 1 - Tranche ferme	Phase 1 - Tranche ferme	Phase 1 - Tranche ferme	Phase 1 - Tranche ferme	Phase 1 - Tranche optionnelle 1	
	VENELLES						TONNE CATALINA (H)	TOTAL PERIMETRE PUP
RUE EVARISTE DE PARNY + trottoir Ambroise Croizat		Rue François de Mahy (amont Rue Amiral Bosse)	Leconte de Lisle	Roland Garros	Dupleix	Marseille		
	Montant total € HT	Montant total € HT	Montant total € HT	Montant total € HT	Montant total € HT	Montant total € HT	Montant total € HT	Montant total € HT
Travaux préparatoires	631 844,12 €	52 191,72 €	36 631,88 €	50 421,00 €	40 295,64 €	41 189,93 €	60 453,75 €	913 028,03
Voirie - génie civil	737 934,75 €	34 051,50 €	66 507,00 €	53 781,00 €	23 241,75 €	28 854,00 €	114 607,50 €	1 058 977,50
Mobilier urbain	18 900,00 €	47 250,00 €	2 520,00 €	40 950,00 €	31 290,00 €	28 770,00 €	44 205,00 €	213 885,00
Signalisation	93 219,53 €	14 511,00 €	5 594,40 €	12 988,50 €	5 145,00 €	1 837,50 €	9 555,00 €	142 850,93
EP (Eaux pluviales)	258 604,50 €	30 985,50 €	15 918,00 €	30 623,25 €	33 012,00 €	22 029,00 €	69 510,00 €	460 682,25
EU (Eaux usées)	564 967,20 €	18 135,60 €	0,00 €	11 340,00 €	0,00 €	14 365,05 €	0,00 €	608 807,85
AEP (Adduction Eau Potable)	375 278,40 €	24 488,10 €	0,00 €	6 978,30 €	682,50 €	2 866,50 €	24 256,05 €	434 549,85
EDF (HTA) (Haute Tension)	211 293,60 €	12 983,25 €	3 307,50 €	8 253,00 €	2 835,00 €	2 205,00 €	24 176,25 €	265 053,60
EDF (BT) (Basse Tension)	349 988,63 €	3 307,50 €	0,00 €	0,00 €	2 296,88 €	0,00 €	3 706,50 €	359 299,50
Eclairage public	268 170,00 €	53 004,00 €	16 490,25 €	17 487,75 €	12 626,25 €	12 626,25 €	59 682,00 €	440 086,50
Télécom - Fibre optique	213 811,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	213 811,50
Espaces Verts/Arrosage	238 630,67 €	46 748,31 €	22 815,77 €	37 056,71 €	34 644,86 €	34 169,31 €	22 477,88 €	436 543,49
MONTANT TOTAL € HT	3 962 642,88	337 656,48	169 784,79	269 879,51	186 069,87	188 912,54	432 629,93	5 547 575,99

HORS PUP						TOTAL OPERATION LPO
Phase 2	Phase 2	Phase 1 - Tranche optionnelle 1	Phase 1 - optionnelle 2	Phase 1 - optionnelle 2		
RUE AMIRAL BOSSE (Hors piste cyclable)	PISTE CYCLABLE (Hors rue Amiral Bosse)	TALUS (Hors allée catalina)	RUE FRANCOIS DE MAHY (AVAL RUE AMIRAL BOSSE)	BELVEDERE RUE FRANCOIS DE MAHY	TOTAL PERIMETRE HORS PUP	
Montant total € HT	Montant total € HT	Montant total € HT	Montant total € HT	Montant total € HT	Montant total € HT	Montant total € HT
414 799,00	30 800,00	383 308,07 €	67 293,66 €	68 441,00 €	964 641,72	1 877 669,75
1 022 769,00	200 200,00	656 580,75 €	31 578,75 €	59 314,50 €	1 970 443,00	3 029 420,50
		369 547,50 €	104 160,00 €	83 632,50 €	557 340,00	771 225,00
		128 194,50 €	19 162,50 €	29 400,00 €	176 757,00	319 607,93
269 500,00	-	32 623,50 €	3 696,00 €	1 968,75 €	307 788,25	768 470,50
-	-	29 074,50 €	6 247,50 €	0,00 €	35 322,00	644 129,85
-	-	52 250,10 €	12 390,00 €	4 985,40 €	69 625,50	504 175,35
-	-	24 696,00 €	7 623,00 €	7 323,75 €	39 642,75	304 696,35
		5 985,00 €	1 932,00 €	0,00 €	7 917,00	367 216,50
378 708,00		31 248,00 €	48 132,00 €	35 154,00 €	493 242,00	933 328,50
31 900,00		0,00 €	0,00 €	0,00 €	31 900,00	245 711,50
275 000,00	-	299 717,88 €	52 731,95 €	48 125,81 €	675 575,63	1 112 119,12
2 392 676,00	231 000,00	2 013 225,80	354 947,36	338 345,70	5 330 194,85	10 877 770,84

1.5. Cadre administratif et réglementaire

Le projet est soumis à la délivrance d'un permis d'aménager.

En effet, le périmètre du projet étant en zone ABF, il est rappelé au code de l'Urbanisme Article R421-20, modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017- art.15 :

« Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- Les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- La création d'un espace public. »

Un dossier de permis d'aménager a été déposé le 24/10/2025 et instruit par le service urbanisme de Le Port. L'arrêté de permis d'aménager relatif à la demande a été délivré le 5 décembre 2025 (cf. pièce en annexe).

1.6. Des enjeux importants à rappeler

Pour le projet « Les Portes de l'Océan », la maîtrise d'ouvrage a rappelé l'objectif prioritaire de démarrer les travaux d'aménagement en 2025. À ce titre, des travaux préparatoires ont été engagés à compter de novembre 2025 et se sont achevés au mois de Mars 2026.

Ces premières interventions ont notamment permis :

- le nettoyage complet des îlots restés en friche dans l'attente des projets de construction. Les îlots ont également été clôturés afin de garantir la sécurité du chantier en amont de la phase travaux plus large prévue en 2026 ;
- la réalisation de la venelle Leconte de Lisle et son ouverture à la circulation au début de l'année 2026.

Ces travaux constituent un marqueur visible du lancement de l'opération pour les riverains et les commerçants. Ils permettent de matérialiser le démarrage effectif du projet et d'annoncer une temporalité claire, en amont des travaux de voirie et réseaux divers (VRD) à venir, qui seront plus impactants sur le quotidien du quartier.

Afin de permettre le démarrage des travaux notoires de VRD de la phase 1 au cours du deuxième trimestre 2026, plusieurs enjeux complémentaires doivent être pris en compte. Certains points critiques devront être identifiés et levés progressivement, au fur et à mesure de l'avancement des études.

Les principaux enjeux sont synthétisés aux points ci-après :

1.6.1. Concertation de projet avec les intervenants

Le projet « Les Portes de l'Océan » implique une pluralité d'acteurs dont les avis et les validations sont indispensables à l'avancement du projet, en complément des validations de la ville (élus, services techniques et opérationnels).

En 2023, les échanges de concertation ont été engagés avec les partenaires identifiés, notamment le Grand Port Maritime, le TO (gestionnaire des réseaux EU, EP, AEP), ainsi que la Régie des Ports de Plaisance.

En 2024, ces échanges se sont poursuivis dans le cadre de comités techniques (COTECH) organisés au fur et à mesure de l'avancement des études, permettant un dialogue régulier avec les parties prenantes. Un comité de pilotage (COPI) s'est également tenu et a permis de statuer sur les grands principes d'aménagement concerté, ainsi que de valider le dossier d'Avant-Projet (AVP).

L'année 2025 s'est inscrite dans la continuité de cette dynamique partenariale. Dans ce cadre, une réunion publique s'est tenue sur site en juillet 2025, en présence de Monsieur le Maire, afin d'informer la population riveraine de la nature des projets, du calendrier prévisionnel des travaux, de leurs impacts sur le quotidien, ainsi que les solutions envisagées pour en limiter les effets.

Parallèlement, sur la même période, l'ensemble des commerçants situés le long de la rue Evariste de Parry a été rencontré individuellement. Ces échanges avaient pour objectif de les informer en amont des travaux, de leurs impacts potentiels et des mesures compensatoires prévues afin d'en atténuer les conséquences.

Pour l'année 2026, il conviendra de poursuivre les concertations selon le même schéma (COTECH/COPI) sur le deuxième semestre, afin d'accompagner la réalisation des travaux sur la phase 1 ainsi que la validation progressive des études PRO puis DCE sur la phase 2, dans un souci constant de partage, de coordination et de validation conjointe des études. Ces échanges permettront également de finaliser les conventions foncières et les conventions de participation financière à la charge des différents acteurs.

1.6.2.Consolidation budgétaire du projet

En complément des participations du PUP pour la tranche 1, des financements complémentaires sont nécessaires pour garantir la faisabilité globale du projet.

Au cours de l'année 2024, plusieurs rencontres ont eu lieu avec les acteurs concernés, permettant d'avancer significativement sur la structuration du plan de financement :

- Des échanges avec les services de la Région Réunion, en charge de l'instruction du FEDER, ont permis de confirmer l'éligibilité du projet au dispositif FEDER – Aménagements touristiques (fiche action 4.6.1). Ces échanges ont permis de conforter les hypothèses de financement sur ce volet. Le dépôt de la demande de subvention a été effectué le 19 Novembre 2025 . Dans le cadre de l'instruction, des échanges sont en cours et la délivrance de l'arrêté de subvention FEDER est prévue dans le courant 2026.
- Une rencontre avec les services de la DEAL a été réalisée en 2025 afin de présenter le projet dans le cadre du Fonds Vert – Axe 3 "Recyclage foncier". L'éligibilité du projet a été confirmée, notamment en raison de la présence de friches polluées et de la maturité opérationnelle du projet. Aussi, un dépôt du dossier de demande de subvention a été effectuée le 5 mai 2025 sur la base des études PRO/DCE. Un arrêté de subvention a été délivré le 4 décembre 2025, pour un montant de 906 230,52 €.
- Les participations du Grand Port Maritime de La Réunion (GPMDLR) restent inscrites pour les travaux à mener sur leur emprise foncière, notamment pour la phase 2 (rue Amiral Bosse). Le conventionnement est à prévoir en 2026/2027.
- De même, les participations du TO pour les travaux sur les réseaux EU, EP et AEP sont prévues et ont fait l'objet d'une convention de Co-Maîtrise d'Ouvrage en lien avec les compétences de gestion de chaque réseau. Cette convention a été approuvée en Conseil

Municipal (Ville) et Conseil Communautaire (TO) de décembre 2025 et signé le 10 février 2026.

Ces perspectives financières renforcent la viabilité globale du projet. Les démarches engagées seront poursuivies en 2026 pour aboutir à la signature des conventions de financement avec l'ensemble des partenaires.

En complément des financements à consolider, avant le démarrage du chantier, l'un des aspects importants à prévoir en amont des travaux concerne le **besoin en fonds de roulement conséquent que demandera l'opération en phase travaux.**

Les besoins en fonds de roulement sont désormais précisément définis en cohérence avec le calendrier prévisionnel de démarrage des travaux en 2025 et 2026. Les échéances d'appel de fonds correspondantes sont détaillées dans le présent CRAC 2025.

Le montant des appels de fonds nécessaires est décrit à l'article 5.5 du présent CRAC.

1.6.3. Points notables sur certains aspects techniques à retenir

Plusieurs points ayant trait à la technicité de projet méritent d'être mis en lumière :

- **Amiante :** les rapports de diagnostic amiante et HAP, sur voirie et les clôtures existantes, effectués en 2023, démontrent l'absence d'amiante dans ces prélèvements.

Cependant, il existe sur le périmètre d'opération une canalisation EU en amiante fibré, sur laquelle il était initialement prévu des interventions en phase travaux. Après un approfondissement des études, le programme a été modifié pour abandonner cette canalisation en place et créer un réseau neuf parallèle, permettant ainsi une optimisation financière.

Enfin, en 2026, des investigations complémentaires seront à mener au démarrage des travaux de la phase 1 afin de déterminer la présence d'amiante dans les branchements riverains du réseau d'eaux usées, qui sont prévus en raccordement sur le réseau neuf.

Des diagnostics amiante sur les clôtures qui devront être percées pour réaliser les liaisons B seront également à réaliser.

- **Coactivité possible des travaux :** même si les opérations de construction des îlots ont pris du retard et sont aujourd'hui prévues après la réalisation des espaces publics, certaines phases pourraient néanmoins se dérouler en parallèle ou se chevaucher.

En toute hypothèse, une coordination étroite sera indispensable entre les travaux d'aménagement et ceux de construction. Elle portera notamment sur le raccordement des îlots aux réseaux (eau, électricité, voirie, etc.), les accès ainsi que sur la protection des aménagements publics réalisés en périphérie, afin d'éviter toute dégradation. C'est notamment le cas pour les travaux :

- De l'îlot 1 avec le projet « l'Amiral » du promoteur Opale ALSEI
- De l'îlot 3 avec le projet « Kilonjy » du promoteur ICADE
- De l'îlot 4 avec le projet « Trait d'Union » du promoteur SOREC-Isautier Immobilier

- **Interface avec les riverains et maintien des accès :** un enjeu fort du projet portera sur la gestion des interfaces avec les riverains et les commerces riverains, notamment sur la rue Évariste de Parry, qui connaîtra des interventions significatives. Il conviendra de garantir :

- Le maintien des accès aux habitations et aux commerces pendant toute la durée des travaux,
- Une information régulière des riverains sur le phasage et l'évolution du chantier,
- Une limitation des nuisances (bruit, poussière, circulation) par une adaptation des méthodes d'intervention,
- Une concertation continue avec les usagers du quartier pour ajuster, si nécessaire, l'organisation du chantier.

Cet enjeu de proximité devra être intégré dès la phase de préparation du chantier, dans les prescriptions aux entreprises.

➤ **Enjeux paysagers** : un enjeu paysager de taille à mettre en scène dès la livraison des travaux :

- Mise en œuvre de plants de grande taille pour avoir une vision au plus juste de l'aménagement proposé sur ce site.
- Traitement végétal endémique adapté au climat et économique en eau. Les espaces plantés seront conséquents et nécessitent une intervention adaptée de la part des services compétents de la commune pour la reprise de l'entretien périodique des végétaux à la fin de la période de garantie qui couvrira la période de GPA et 2 années minimum d'entretien à l'issue de l'année de GPA.
- Un traitement qualitatif des aménagements tourné vers l'environnement marin et qui, par conséquent, doit être adapté à ce milieu très agressif de bord de mer.
- Le traitement du talus paysagers en partie sous gestion de la Régie des Ports de plaisance, qui devra être en cohérence avec le projet prévu en contre bas. Un projet à venir sur ce foncier, dont les études de programmation vont débiter au cours du dernier trimestre 2026, pourrait impacter le parti aménagement : il est nécessaire que les 2 projets soient coordonnés entre eux.

➤ **Interface avec les concessionnaires de réseaux** :

- Le projet prévoit des interventions sur plusieurs réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, télécommunications, électricité basse et haute tension), exploités par différents gestionnaires. Ces derniers ont été associés dès le début des études et les plans ont été validés par les services compétents.
Toutefois, certains travaux liés aux réseaux électriques — notamment l'enfouissement de la basse tension et le renforcement de la haute tension — relèvent d'EDF et peuvent entraîner des délais significatifs, en raison des études préalables et des délais d'approvisionnement en équipements (comme les postes de transformation). Une coordination étroite avec ce concessionnaire sera donc indispensable afin de limiter les risques de retard ou d'interventions ultérieures sur des aménagements déjà réalisés.

2. CADRE JURIDIQUE, ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE L'OPERATION

2.1. Cadre juridique

- **09/03/2023** **DCM d'approbation de la convention de mandat** entre la Ville de Le Port et la SPL Grand Ouest, de la rémunération de la SPL Grand Ouest pour un montant de 463 458,96 € TTC compris dans l'enveloppe globale financière du mandat d'un montant de 12 948 000,61 € TTC
- **17/04/2023** Signature de la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage
- **01/10/2024** DCM de validation du CRAC arrêté au 31/12/2023
- **03/02/2026** **DCM de validation du CRAC arrêté au 31/12/2024**
- **16/04/2027** Échéance du contrat

2.2. Actes administratifs engagés

Au 31 décembre 2025, le montant total des contrats engagés (y compris frais de publication) s'élève à **1 510 535,42€ TTC**, dont :

- Marchés signés par la SPL au nom et pour le compte du MO : 1 047 076,45 € TTC
- Contrat de mandat SPL GO / Ville de Le Port : 463 459,97 € TTC

Intitulé	Engagement		Engagé - Base	Engagé - Avenants	Réalisé TTC	Régulé TTC
	Date	Titulaire				
1 DEPENSES			1 510 535,42	-5 494,71	695 176,37	579 128,50
B ETUDES PRE-OPERATIONNELLES			125 981,09	-5 494,71	109 309,48	100 746,08
B08 Détection réseaux			58 472,39	-5 494,71	52 977,67	48 827,35
23-00273 Détection, recolement et diagnostic réseaux	09/02/2024	STRATAGEM974	58 472,39	-5 494,71	52 977,67	48 827,35
B10 Etudes géotechniques			41 002,15		40 714,63	37 525,00
25-00675 Etudes géotechnique de conception - Niveau G1 et G2	27/01/2025	GEISER INGENIERIE	41 002,15		40 714,63	37 525,00
B11 Diagnostic technique			26 506,55		15 586,02	14 365,00
23-00293 Diagnostics amiante et HAP avant travaux	08/12/2023	OPTIMUM DIAGNOSTIC IMMOBILIER	26 506,55		15 586,02	14 365,00
B24 Révisions					31,16	28,73
25-00293 Diagnostics amiante et HAP avant travaux	08/12/2023	OPTIMUM DIAGNOSTIC IMMOBILIER			31,16	28,73
C ETUDES OPERATIONNELLES			674 048,10		296 935,86	273 673,64
C01 MOE Urbaine			657 661,90		289 713,98	267 017,50
23-00217 Maîtrise d'Oeuvre complète	18/09/2023	ARTELIA	657 661,90		289 713,98	267 017,50
C11 SPS			15 689,09		1 464,74	1 350,00
24-00587 CSPS - Niveau 2	25/02/2025	BUREAU VERITAS CONSTRUCTION	15 689,09		1 464,74	1 350,00
C20 Révisions					5 757,14	5 306,14
23-00217 Maîtrise d'Oeuvre complète	18/09/2023	ARTELIA			5 757,14	5 285,88
24-00587 CSPS - Niveau 2	25/02/2025	BUREAU VERITAS CONSTRUCTION			21,98	20,26
D TRAVAUX			236 571,01		123 392,97	
D01 Travaux de voirie, réseau et espaces publics			236 571,01		123 392,97	
25-00910 Travaux préparatoires	01/10/2025	BET CR SARL	236 571,01		123 392,97	
F FRAIS DIVERS			10 476,25		8 613,76	7 938,95
F02 Frais d'affichage, insertion			10 476,25		8 613,76	7 938,95
23-00172 Parutions diverses	15/05/2023	JOURNAL DE L'ILE DE LA REUNION	2 278,07		2 278,07	2 099,60
23-00173 Parutions diverses	15/05/2023	LE QUOTIDIEN	4 338,14		4 338,14	3 998,29
23-00174 Parution diverses	15/05/2023	DILA (BOAMP)	1 660,05		1 660,05	1 530,00
25-00864 Réunion d'information - Impression flyer	16/07/2025	SABRE	337,50		337,50	311,06
25-00876 Réunion d'information - Impression vinyle sur panneau AO	25/07/2025	LE REPROGRAPHE	607,60			
25-01033 Permis d'aménager - Panneau d'affichage arrêté	08/12/2025	NUMERIK	733,48			
25-01045 Constats affichage permis d'aménager	16/12/2025	SCP LES HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES	521,41			
H REMUNERATION SPL			463 458,97		156 924,30	196 769,83
H04 Conduite d'opération			463 458,97		150 624,16	190 963,25
23-00170 Mandat Requalification des espaces publics "Les Portes de l'Océan"	18/04/2023	SPL GRAND OUEST	463 458,97		150 624,16	190 963,25
H08 Révisions					6 300,14	5 806,58
23-00170 Mandat Requalification des espaces publics "Les Portes de l'Océan"	18/04/2023	SPL GRAND OUEST			6 300,14	5 806,58

2.3. Une prorogation du mandat devenue nécessaire

La prorogation du mandat d'aménagement apparaît nécessaire au regard de l'avancement effectif de l'opération auxquelles s'ajoutent des contraintes administratives, techniques et partenariales rencontrées depuis le lancement de l'opération.

En premier lieu, les délais nécessaires à l'élaboration, aux échanges techniques et à la validation des études se sont révélés significativement plus importants que ceux initialement envisagés lors de la signature de la convention de mandat. La complexité intrinsèque du site, la multiplicité des intervenants institutionnels et des procédures de validation associées, ainsi que l'évolution du périmètre et du programme opérationnel induite par la prise en compte du traitement du talus, ont nécessité des approfondissements techniques complémentaires et plusieurs ajustements du projet. Par ailleurs, les études réalisées par la maîtrise d'œuvre ont également connu un retard conséquent au regard du calendrier prévisionnel initial, notamment en raison des investigations complémentaires et des arbitrages techniques requis pour fiabiliser les solutions proposées. Ces différents éléments ont conduit à un allongement des phases AVP puis PRO entre 2024 et 2025, délai qui s'est avéré indispensable afin de sécuriser le projet sur les plans technique, urbanistique, réglementaire et financier. Le Dossier de Consultation des Entreprises a finalement pu être finalisé et la consultation a eu lieu entre juillet 2025 et septembre 2025. L'analyse des offres a eu lieu jusqu'en décembre 2025 afin d'aboutir à la réalisation d'une CAO début 2026. Par ailleurs, le montage et le bouclage des différents dossiers de subventions (FEDER, Fonds Vert, et participations partenaires comme Territoire de l'Ouest) ont nécessité des délais supplémentaires, liés aux calendriers d'instruction propres à chaque financeur et à la nécessité d'adosser ces demandes à un niveau d'études suffisamment avancé. Ces démarches, structurantes pour l'équilibre financier de l'opération, se sont étalées au-delà des prévisions initiales.

S'agissant de la phase 2 du projet, les travaux doivent s'effectuer exclusivement sur la voie Airma-Bosse, dont la gestion et la propriété relèvent du Grand Port Maritime De La Réunion. À ce titre, la programmation de cette phase de travaux a été repositionnée à l'horizon 2029. Les négociations en cours entre la commune de Le Port et le GPMDLR portent à la fois sur les autorisations administratives nécessaires à l'intervention sur ce domaine et sur les contreparties financières permettant de supporter le coût des travaux. À ce stade, ces discussions sont en cours, temporisant l'engagement de la phase 2 dans le cadre du calendrier contractuel initial.

Enfin, une prorogation jusqu'en 2030 apparaît indispensable pour assurer la finalisation complète de l'opération après la livraison des travaux, incluant notamment la clôture administrative et financière des marchés, le suivi des périodes de garantie de parfait achèvement, l'obtention des quitus, ainsi que l'ensemble des démarches de régularisation et de solde définitif du mandat.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé d'ajuster les prévisions figurant dans le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité, et d'y associer un avenant de prorogation du mandat d'aménagement portant son échéance jusqu'au 31/12/2030, afin de garantir l'achèvement complet, sécurisé et conforme de l'opération « Les Portes de l'Océan », tant sur le plan opérationnel qu'administratif et financier (cf. planning actualisé joint en annexe).

2.4. Une augmentation du montant de mandat à prévoir

Le coût global des travaux a été actualisé afin de tenir compte des évolutions intervenues dans le programme depuis son lancement. Cette mise à jour intègre également une estimation prévisionnelle des révisions de prix non prévue dans le bilan initial, afin d'anticiper les variations économiques et de sécuriser l'équilibre financier de l'opération, en limitant le risque de dépassement ultérieur.

Par ailleurs, les dépenses liées aux interventions du concessionnaire EDF — notamment l'enfouissement du réseau de basse tension et le renforcement du réseau de haute tension — ont été ajustées dans le bilan financier de l'opération en fonction des estimations transmises par EDF. Ces prestations, réalisées par le gestionnaire du réseau électrique, représentent un coût significatif qui doit être pris en compte dans l'enveloppe globale.

Enfin, les estimations des coûts de travaux ont été affinés en fonction du retour des offres des entreprises travaux sur la phase 1. La conjoncture actuelle amène à une augmentation du coût des matériaux et par conséquent à une augmentation des coûts de travaux. Ceux-ci ont donc été ajustés au regard des montants contractuels.

L'ensemble de ces ajustements conduit à une augmentation du montant du bilan d'opération.

Au regard de cette augmentation du bilan, la rémunération du mandataire devra être réévalué via un avenant selon les dispositions du contrat de mandat. La réévaluation de cette rémunération sera calculée selon la formule suivante issue du pacte d'actionnaire en vigueur.

$$Rem = 149\,000 + 0,035 \times (M_o - 3\,500\,000)$$

Où :

Rem : Rémunération HT de la SPL

M_o : Montant total de l'opération sans la rémunération SPL

$$Rem = 149\,000 + 0,035 \times (13\,048\,230 - 3\,500\,000) = 483\,188,05 \text{ € HT}$$

La rémunération initiale étant de 427 151,12 € HT, le montant estimé de cet avenant, à ce jour, est de **56 037 € HT, soit 60 800 € TTC.**

Cet avenant sera réalisé en 2027 afin d'avoir une vision plus précise du bilan de l'opération et de la réalisation des tranches optionnelles ainsi que de la deuxième phase de travaux.

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

3.1. Études pré-opérationnelles

3.1.1. Le marché de détection et de diagnostic amiante et HAP

Une mission de détection et diagnostic amiante et HAP a été lancée au cours de l'année 2023. Près de 40 prélèvements ont été effectués sur le périmètre du projet sur les voiries du secteur par carottage, de plus des échantillons ont également été prélevés sur les clôtures existantes à démolir ultérieurement.

En 2024, il a été constaté que les repérages sur les branchements individuels n'ont pu être réalisés à ce stade, ces derniers nécessitant des fouilles non prévues dans le cadre de cette phase d'étude. Ils seront donc menés en parallèle du chantier, au fur et à mesure de l'ouverture des tranchées en 2026.

Cette mission avait été confiée au prestataire OPTIMUM DIAGNOSTIC IMMOBILIER pour un montant global de 10 065 €HT + 30 000 HT maximum de Bons de Commande. Le montant des prestations réglé en 2024 s'élevait à **14 394 € HT** soit **15 617€ TTC**. Or ce prestataire ayant fait l'objet d'une mise en liquidation judiciaire, la poursuite de la mission sur 2026 pour la réalisation des diagnostics sur les branchements individuels, sera confiée à un autre prestataire.

3.1.2. Le marché de détection et de diagnostic des réseaux

Cette mission a débuté en octobre 2023 et a été confiée à STRATAGEM974. La mission vise à repérer l'ensemble des réseaux enterrés du périmètre, de diagnostiquer leur état et de les transposer sur un plan de synthèse du niveau classe A à destination du maître d'œuvre du projet, utile aux études de conception.

Cette mission a été achevée en 2024. Le maître d'ouvrage et les entreprises de travaux disposent ainsi de plans de réseaux en classe A pour l'ensemble du périmètre. Cependant la révision de prix sur les prestations réalisées n'a pas été soldée en 2025, elle le sera sur le DGD qui sera réalisé en 2026. Le montant de cette prestation (hors révision de prix) est de **48 827,35 € HT** soit **52 977,67 € TTC**, facturé en 2024.

3.1.3. Études géotechniques

Une mission d'études géotechniques a été lancée en 2024 afin de fiabiliser les études de conception en vue du lancement des travaux. Cette prestation a été confiée à l'entreprises GEISER INGENIERIE.

Cette mission a pour objectif de caractériser la nature des sols et de proposer les principes de fondation adaptés à la configuration du projet, notamment pour le talus paysager de la promenade du front de mer et les ancrages de fondation des plateformes des belvédères en prolongement des venelles. Elle s'est poursuivie, avec la livraison du rapport G2 PRO en janvier 2025 permettant la finalisation du dossier PRO et accompagnant le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE). Au 31/12/2025 l'entreprise a facturé 37 525 € HT soit 40 715 € TTC.

Une mission d'étude géotechnique G4 sera nécessaire en 2026 afin de confirmer les hypothèses prises par l'entreprise titulaire du lot VRD dans le cadre de ses études d'exécution sur la tranche ferme. Elle permettra également de contrôler la bonne réalisation des tranchées à forte profondeur.

Une mission d'étude géotechnique G4 sur les tranches optionnelles sera également nécessaire en cas d'affermissement de celles-ci.

3.2. Études opérationnelles

En 2023, un marché de maîtrise d'œuvre a été lancé pour la réalisation des études de conception et le suivi des travaux du projet d'aménagement.

Le marché de MOE a été notifié au **groupement ARTELIA / Ateliers Villes et Paysage Paris** le 18 septembre 2023. Le montant global du marché de MOE (sans la MC5 car prestations via Bons de Commande) notifié s'élève à 596 490,00 €HT, soit 647 191,65 €TTC.

Les missions prévues au marché sont décomposées comme suit :

➤ **Tranche Ferme :**

• **Mission témoin :**

Sur le périmètre de l'ensemble de l'opération (phases 1 et 2) :

- AVP / (comprend 2 scénarios pour le réaménagement de la voie Amiral Bosse)

Sur le périmètre de la phase 1 :

- PRO
- ACT
- VISA
- DET
- AOR

• **Missions complémentaires :**

- MC1 – Étude Hydraulique
- MC2 – Réalisation du dossier règlementaire au titre de la « loi sur l'eau » y compris ses mises à jour le cas échéant
- MC3 – Permis d'aménager
- MC4 – Mission communication/concertation
- MC5 – Mission complémentaire d'assistance technique – prestations à prix unitaires
- MC6 – Mission complémentaire OPC : Ordonnancement, Pilotage et Coordination
- MC8 – Mission complémentaire étude de circulation

➤ **Tranche optionnelle :**

• **Mission témoins (sur le périmètre de la phase 2) :**

- PRO
- ACT
- VISA
- DET
- AOR

• **Missions complémentaires :**

- MC7 – Mission complémentaire OPC : Ordonnancement, Pilotage et Coordination

Le déclenchement des missions dans le temps suit un ordonnancement cohérent pour fiabiliser les données jusqu'au démarrage des travaux.

Ainsi, au cours de l'année 2023 les missions suivantes ont été notifiées par OS au MOE et ce, dans la même temporalité :

- La mission complémentaire **MC-1 pour la réalisation d'une étude hydraulique globale** du périmètre d'opération :
Cette mission permet de comprendre la gestion des eaux pluviales actuelle sur le secteur avant travaux. Elle permet d'établir un diagnostic des désordres liés à ces écoulements et vise à les résorber ou les optimiser en intégrant des solutions techniques dans les études de conception notamment les études d'AVP décrites ci-après.

Cette mission a été décomposée en 2 phases :

- La phase 1 correspondant à la première phase de travaux a été validée et achevée en 2024 et a permis d'intégrer ses conclusions aux scénarios d'aménagement retenus.
 - La phase 2 correspondant à la seconde phase de travaux sera validée en 2026 en fonction du scénario d'aménagement retenu.
- La mission complémentaire **MC-8 Réalisation d'une étude de circulation** :
- Cette mission est décomposée en 3 phases. Elle permet dans un premier temps de quantifier le nombre de poids lourds circulant sur la voie Amiral Bosse.
- Elle permet par la suite de déterminer des origines et destinations de ces poids lourds et enfin l'étude va permettre de déterminer un itinéraire bis pour le report de ces flux ailleurs que sur le périmètre d'opération.
- L'objectif premier de cette étude, menée conjointement aux études d'AVP, est de permettre la pacification de la voie Amiral Bosse qui comporte actuellement un important trafic de circulation de poids lourds. En effet, l'un des objectifs fixés par le MOA est de permettre :
- o La réduction ou la suppression de la circulation des poids lourds sur cet axe majeur du projet.
 - o L'intégration des déplacements en mode doux sur cette voirie en intégrant des aménagements adaptés comme des pistes cyclables, des cheminements ou des voiries partagées.

En 2024, cette mission achevée et validée, a permis de consolider les hypothèses d'aménagement intégrées en phase AVP. Elle a fait l'objet d'une concertation spécifique avec le Grand Port Maritime de La Réunion (GPMDLR), directement concerné par les impacts de l'apaisement de la voie Amiral Bosse.

- La **mission AVP** constitue le premier stade de réalisation des études de conception après celui des études préalables.

Cette phase d'AVP permet :

- o De fixer le plan d'aménagement du projet,
- o De mettre en avant les ambitions du projet en termes d'aménagements paysagers,
- o D'établir les contraintes techniques liées à la réalisation du projet.
- o De fixer le budget des travaux prévus par secteur et type de travaux au stade d'avant-projet.

Elle intègre 2 scénarios d'aménagement pour la voie Amiral Bosse :

- Un premier scénario qui exclut toute circulation des poids lourds
- Un second scénario qui comprend une circulation des poids lourds atténuée mais avec l'intégration de mode doux.

Cette mission a été mise en lien avec les 2 autres missions décrites précédemment. L'AVP a intégré l'ensemble des données des missions complémentaires.

Elle a donné lieu à plusieurs COTECH réunissant les partenaires concernés, notamment le GPMDLR et le Territoire de l'Ouest. L'AVP a également été présenté et validé globalement auprès des acteurs institutionnels précités, ainsi qu'auprès de la Région Réunion et de la DEAL lors du Comité de Pilotage du 22 juillet 2024.

- La **mission PRO** de la phase 1 du projet a été engagée en octobre 2024, dans la continuité des études AVP validées. Elle a pour objectif de consolider techniquement le projet en vue

de la préparation du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) réalisé également en 2025.

L'appel d'offre des travaux a été lancé le 31 juillet 2025, la date limite de remise des offres avait été fixé le 8 septembre 2025 après 1 report. L'ouverture des plis a eu lieu le même jour. La mission ACT de la phase 1 a été notifiée au MOE le 11 septembre 2025, la réalisation du rapport d'analyse des offres travaux du MOE sera finalisée en janvier 2026 en vue d'un passage en CAO en février 2026.

La mission PRO de la tranche optionnelle du MOE (Phase 2) a été notifiée le 6 mars 2025. Le rendu PRO a été remis à la SPL GO. La validation de ces études aura lieu dans le courant de l'année 2026 la priorisation a été donnée à la finalisation des études et le lancement des travaux de la phase 1.

En 2025, plusieurs missions complémentaires ont également été affirmées :

- **La mission complémentaire MC3 Permis d'aménager global**, affirmée en mai 2025 a conduit l'élaboration du Permis d'aménager. Celle-ci s'est achevée en 2025.
- **La mission complémentaire MC4 Communication / Concertation**, affirmée en janvier 2025 a permis la tenue de réunions publiques de concertation, la réalisation de supports de communication et la diffusion de l'information aux riverains et partenaires du projet. Cette mission s'est achevée en 2025.
- **La mission complémentaire MC5 Assistance Technique**, prévue sur Bons de Commande, a fait l'objet de 3 bons de commande consistant respectivement à de l'assistance pour la rédaction d'un cahier des charges de mission géotechnique ainsi qu'à de l'assistance technique pour l'élaboration de supports de communication. Des missions similaires feront l'objet de bons de commande jusqu'à la réception des travaux suivant les besoins ponctuels.

En parallèle, des discussions ont été engagées avec le groupement de maîtrise d'œuvre en vue de la finalisation d'un avenant visant à intégrer un périmètre supplémentaire d'étude et de travaux sur le secteur du talus paysager de la promenade du front de mer et de définir les modalités de rémunération qui y sont associées.

Ce projet d'avenant a été finalisé en fin d'année 2025 sous les conditions financières suivantes :

- + 65 000 € HT pour l'intégration du nouveau périmètre correspondant à une partie du talus.
- + 13 000 € HT pour la réalisation d'un DCE pour des travaux préparatoires et leur suivi sur la fin 2025.

Le projet d'avenant fera l'objet d'une validation en commission d'appel d'offre en février 2026.

4. ETAT DES DEPENSES ET RECETTES € TTC REGLEES AU 31/12/2025

4.1. Bilan général des dépenses et recettes réglées en € TTC en 2025

Le bilan général d'opération et le solde entre dépenses et recettes au 31/12/2025 sont les suivants :

		Bilan validé au CRAC 2024	Réalisé 2023	Réalisé 2024		Réalisé 2025	
Ligne	Intitulé	Initial TTC	Année	Année	Cumul	Année	Cumul
	DEPENSES	12 948 002 €	127 055 €	262 511 €	389 566 €	234 355 €	623 921 €
B	ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	130 515 €	0 €	68 595 €	68 595 €	40 715 €	109 309 €
B02	Frais de géomètres	0 €			0 €		0 €
B08	Détection réseaux	52 977 €		52 977 €	52 977 €		52 977 €
B10	Etudes géotechniques	51 000 €			0 €	40 715 €	40 715 €
B11	Diagnostic technique (Amiante et HAP)	26 538 €		15 617 €	15 617 €		15 617 €
B24	Révisions	0 €			0 €		0 €
C	ETUDES OPERATIONNELLES	694 688 €	0 €	156 568 €	156 568 €	140 367 €	296 935 €
C01	Maitrise d'oeuvre urbaine	668 228 €		156 568 €	156 568 €	135 177 €	291 745 €
C04	Maitrise d'oeuvre bâtiment	0 €			0 €		0 €
C08	Contrôle technique	0 €			0 €		0 €
C11	SPS	26 460 €			0 €	1 465 €	1 465 €
C13	Autres études opérationnelles	0 €			0 €		0 €
C20	Révisions	0 €			0 €	3 725 €	3 725 €
D	TRAVAUX	11 636 353 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
D01	Travaux de voirie, réseau et espaces publi	11 105 455 €			0 €		0 €
D12	Provisions Travaux	530 898 €			0 €		0 €
D99	Révision 5%	0 €					
D11	Concessionnaires	0 €					
F	FRAIS DIVERS	20 397 €	5 397 €	0 €	5 397 €	3 217 €	8 613 €
F01	Reprographie	0 €			0 €	338 €	338 €
F02	Frais d'affichage, insertion	20 397 €	5 397 €		5 397 €	2 879 €	8 276 €
H	REMUNERATION SPL	466 049 €	121 658 €	37 349 €	159 007 €	50 056 €	209 063 €
H04	Conduite d'opération	466 049 €	121 658 €	37 349 €	159 007 €	46 346 €	205 353 €
H08	Révisions	0 €			0 €	3 711 €	3 711 €

		Bilan validé au CRAC 2024	Réalisé 2023	Réalisé 2024		Réalisé 2025	
Ligne	Intitulé	Initial TTC	Année	Année	Cumul	Année	Cumul
	RECETTES	12 948 002 €	503 898 €	255 392 €	759 290 €	461 494 €	1 220 784 €
D	AUTRES PRODUITS	12 481 953 €	382 240 €	218 043 €	600 283 €	411 438 €	1 011 721 €
D01	Remboursement Mandat	12 481 953 €	382 240 €	218 043 €	600 283 €	411 438 €	1 011 721 €
H	REMUNERATION	466 049 €	121 658 €	37 349 €	159 007 €	50 056 €	209 063 €
H01	Rem Mandat	466 049 €	121 658 €	37 349 €	159 007 €	50 056 €	209 063 €
SOLDE CUMULE		0 €	376 843 €	369 724 €		596 863 €	

4.2. Récapitulatif des dépenses réalisées au 31/12/2025 en TTC

Le montant des dépenses pour l'année 2025 s'élève à 211 910 € HT, soit 234 355 € TTC.
Le montant des dépenses cumulées au 31/12/2025 s'élève à 575 043 € HT arrondis soit **623 921 € TTC** :

Ligne	Intitulé	Bilan validé au CRAC 2024	Réalisé 2025	
		Initial TTC	Année	Cumul
	DEPENSES	12 948 002 €	234 355 €	623 921 €
B	ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	130 515 €	40 715 €	109 309 €
B02	Frais de géomètres	0 €		0 €
B08	Détection réseaux	52 977 €		52 977 €
B10	Etudes géotechniques	51 000 €	40 715 €	40 715 €
B11	Diagnostic technique (Amiante et HAP)	26 538 €		15 617 €
B24	Révisions	0 €		0 €
C	ETUDES OPERATIONNELLES	694 688 €	140 367 €	296 935 €
C01	Maitrise d'oeuvre urbaine	668 228 €	135 177 €	291 745 €
C04	Maitrise d'oeuvre bâtiment	0 €		0 €
C08	Controle technique	0 €		0 €
C11	SPS	26 460 €	1 465 €	1 465 €
C13	Autres études opérationnelles	0 €		0 €
C20	Révisions	0 €	3 725 €	3 725 €
D	TRAVAUX	11 636 353 €	0 €	0 €
D01	Travaux de voirie, réseau et espaces publi	11 105 455 €		0 €
D12	Provisions Travaux	530 898 €		0 €
D99	Révision 5%	0 €		
D11	Concessionnaires	0 €		
F	FRAIS DIVERS	20 397 €	3 217 €	8 613 €
F01	Reprographie	0 €	338 €	338 €
F02	Frais d'affichage, insertion	20 397 €	2 879 €	8 276 €
H	REMUNERATION SPL	466 049 €	50 056 €	209 063 €
H04	Conduite d'opération	466 049 €	46 346 €	205 353 €
H08	Révisions	0 €	3 711 €	3 711 €

4.3. Commentaires sur les dépenses réalisées

4.3.1. Etudes pré-opérationnelles

Pour l'année 2025 les dépenses pour la réalisation d'études géotechniques totalisent un montant de 37 525 € HT soit **40 715 € TTC** correspondant aux missions G1, G2 AVP et G2 PRO.

4.3.2. Etudes opérationnelles

Pour l'année 2025, les dépenses relatives au marché de maîtrise d'œuvre s'élèvent à 124 587 € HT soit **135 177 € TTC** de prestations hors révision de prix.

Ces montants correspondent à huit situations réglées sur l'année, couvrant principalement les missions PRO, ACT/DCE, prestations de communication et prestations techniques

complémentaires prévues à la tranche ferme du contrat. Le détail des situations validées et régularisées est présenté en annexe n°3.

Les dépenses de Coordination de Sécurité et de Protection de la Santé pour l'année 2025 totalisent un montant de 1 350 € HT soit **1 465 € TTC** de prestations hors révision de prix.

Ce montant correspond à l'assistance du CSPS pendant la phase de conception du projet.

Les révisions de prix pour les études opérationnelles pour l'année 2025 s'élèvent à 3 433 € HT soit **3 725 € TTC** arrondis, décomposées de la manière suivante :

- MOE : 3 413 € HT soit 3 703 € TTC de révision de prix
- CSPS : 20 € HT soit 22 € TTC de révision de prix

4.3.3. Frais divers de reprographie et d'affichage

Les dépenses de reprographie et d'affichage représentent, sur l'année 2025, un montant de 2 965 € HT **soit 3 217 € TTC**. Ces dépenses correspondent à des frais de parution d'avis de marché ainsi qu'à des frais de reprographie.

4.3.4. Conduite d'opération

Les dépenses de conduite d'opération pour l'année 2025 totalisent un montant de 42 050 € HT, soit **50 056 € TTC** décomposée de la manière suivante :

- 42 715 € HT (soustrait d'une régularisation de TVA de 4 084,63 €) soit 38 630 € HT soit encore **46 346 € TTC** de prestations

NOTA : la régularisation de la TVA correspond à la TVA qui n'avait pas été appliquée à l'avance forfaitaire sur le CRAC précédent. Cette régularisation s'élève à 4 084,63 €

- 3 420 € HT soit **3 711 € TTC** de révisions de prix :
 - 2 963 € HT soit 3 215 € TTC de révision sur les prestations de 2025
 - 456,52 € HT soit 495,32 € TTC de **régularisation** sur la révision de prix (Ce montant avait bien été réglé en 2024 mais n'apparaissait pas dans le CRAC 2024)

Ces dépenses correspondent à la rémunération de la SPL Grand Ouest dans le cadre du mandat d'aménagement (article 14 de la convention de mandat) et se décomposent comme suit :

- **Acompte n°6**, correspondant à la transmission du PRO à 100 % pour la tranche ferme et à 50% pour la tranche optionnelle pour un montant de 26 696,95 € HT, soit **28 966,19 € TTC**
- **Acompte n°7**, correspondant au lancement de la consultation des travaux de la tranche ferme pour un montant de 16 018,17 € HT, soit **17 379,71 € TTC**

Ces paiements interviennent en conformité avec les modalités prévues à l'article 14.4 de la convention de mandat, sur la base de l'échéancier d'étapes contractuelles liées à l'avancement des études.

4.4. Récapitulatif des recettes réalisées au 31/12/2025

Le montant des recettes au titre de l'année 2025 s'élève à 500 515 € HT arrondis, soit **461 494 € TTC arrondis**.

Il convient de préciser que le montant hors taxes (HT) apparaît supérieur au montant toutes taxes comprises (TTC), dans la mesure où les appels de fonds ne sont pas assujettis à la TVA. Toutefois, au cours des exercices antérieurs, la TVA avait été appliquée. Le présent CRAC 2025 intègre ainsi un ajustement correspondant à la régularisation d'un montant de 47 027 € au titre de la TVA.

Le montant des recettes cumulées au 31/12/2025 s'élève à 1 204 406 € HT arrondis soit **1 220 784 € TTC arrondis**, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Ligne	Intitulé	Bilan validé au CRAC 2024	Réalisé 2025	
		Initial TTC	Année	Cumul
	RECETTES	12 948 002 €	461 494 €	1 220 784 €
D	AUTRES PRODUITS	12 481 953 €	411 438 €	1 011 721 €
D01	Remboursement Mandat	12 481 953 €	411 438 €	1 011 721 €
H	REMUNERATION	466 049 €	50 056 €	209 063 €
H01	Rem Mandat	466 049 €	50 056 €	209 063 €

4.5. Commentaires sur les recettes réalisées 2025

4.5.1. Autres Produits

Remboursement mandat

La somme **411 438 €** indiquée au bilan TTC a été versée au bilan de l'opération en 2025. Cette somme correspond à l'acompte sur les dépenses du bilan. Elle permet le paiement des factures.

Cette ligne du bilan sera régulièrement provisionnée par appel de fonds afin d'assurer le remboursement des dépenses TTC des études et des travaux à venir sur l'opération.

4.5.2. Rémunération Mandat

Les dépenses liées à la rémunération du mandataire pour l'année 2025 totalisent un montant de 42 050 € HT arrondis, **soit 50 056 € TTC arrondis** dont le détail figure au § 4.3.4.

Ces versements correspondent au remboursement de la rémunération de la SPL Grand Ouest dans le bilan qui doit être équilibré en dépenses et en recettes.

4.5.3. État du solde au 31/12/2025

Au 31/12/2025, le solde correspondant à la différence entre le montant facturé des dépenses et celui des recettes de l'opération s'élève à + **596 863 € arrondis**.

Celui-ci est positif du fait que les appels de fonds ont été appelés et réglés en anticipation des dépenses prévisionnelles.

5. PREVISIONNEL DES RECETTES ET DEPENSES € TTC POUR 2026

5.1. Bilan général des dépenses et des recettes en € TTC 2026

Le bilan général d'opération entre dépenses et recettes prévues en 2026 sont les suivants :

		Bilan validé au CRAC 2024	Prévisionnel 2026	
Ligne	Intitulé	Initial TTC	Année	Cumul
	DEPENSES	12 948 002 €	3 298 010 €	3 921 931 €
B	ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	130 515 €	8 845 €	118 155 €
B02	Frais de géomètres	0 €	0 €	0 €
B08	Détection réseaux	52 977 €	0 €	52 977 €
B10	Etudes géotechniques	51 000 €	2 572 €	43 286 €
B11	Diagnostic technique (Amiante et HAP)	26 538 €	5 461 €	21 078 €
B24	Révisions	0 €	813 €	813 €
C	ETUDES OPERATIONNELLES	694 688 €	216 021 €	512 956 €
C01	Maitrise d'oeuvre urbaine	668 228 €	177 571 €	469 316 €
C04	Maitrise d'oeuvre bâtiment	0 €	15 000 €	15 000 €
C08	Controle technique	0 €	0 €	0 €
C11	SPS	26 460 €	7 449 €	8 913 €
C13	Autres études opérationnelles	0 €	0 €	0 €
C20	Révisions	0 €	16 002 €	19 727 €
D	TRAVAUX	11 636 353 €	2 991 989 €	2 991 989 €
D01	Travaux de voirie, réseau et espaces publi	11 105 455 €	2 703 064 €	2 703 064 €
D12	Provisions Travaux	530 898 €	120 000 €	120 000 €
D99	Révision 5%	0 €	135 153 €	135 153 €
D11	Concessionnaires	0 €	33 772 €	33 772 €
F	FRAIS DIVERS	20 397 €	2 946 €	11 559 €
F01	Reprographie	0 €	0 €	338 €
F02	Frais d'affichage, insertion	20 397 €	2 946 €	11 222 €
H	REMUNERATION SPL	466 049 €	78 209 €	287 272 €
H04	Conduite d'opération	466 049 €	72 415 €	277 768 €
H08	Révisions	0 €	5 793 €	9 504 €

		Bilan validé au CRAC 2024	Prévisionnel 2026	
Ligne	Intitulé	Initial TTC	Année	Cumul
	RECETTES	12 948 002 €	2 701 147 €	3 921 931 €
D	AUTRES PRODUITS	12 481 953 €	2 622 938 €	3 634 659 €
D01	Remboursement Mandat	12 481 953 €	2 622 938 €	3 634 659 €
H	REMUNERATION	466 049 €	78 209 €	287 272 €
H01	Rem Mandat	466 049 €	78 209 €	287 272 €

SOLDE CUMULE	0 €	0 €	0 €
---------------------	------------	------------	------------

5.2. Commentaires sur les dépenses prévisionnelles TTC en 2026

Un montant total de dépenses de 3 039 641 € HT arrondis soit **3 298 010 € TTC arrondis** est prévu pour l'année 2026 suivant la décomposition ci-dessous :

		Prévisionnel 2026				
Ligne	Intitulé	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Année
	DEPENSES	570 614 €	596 834 €	884 229 €	1 246 333 €	3 298 010 €
B	ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	171 €	0 €	8 675 €	0 €	8 845 €
B02	Frais de géomètres					0 €
B08	Détection réseaux					0 €
B10	Etudes géotechniques			2 572 €		2 572 €
B11	Diagnostic technique (Amiante et HAP)			5 461 €		5 461 €
B24	Révisions	171 €	0 €	643 €	0 €	813 €
C	ETUDES OPERATIONNELLES	22 764 €	134 436 €	26 711 €	32 111 €	216 021 €
C01	Maitrise d'oeuvre urbaine	19 465 €	121 867 €	18 120 €	18 120 €	177 571 €
C04	Maitrise d'oeuvre bâtiment			5 000 €	10 000 €	15 000 €
C08	Contrôle technique					0 €
C11	SPS	1 613 €	2 611 €	1 613 €	1 613 €	7 449 €
C13	Autres études opérationnelles					0 €
C20	Révisions	1 686 €	9 958 €	1 979 €	2 379 €	16 002 €
D	TRAVAUX	509 403 €	442 892 €	838 722 €	1 200 972 €	2 991 989 €
D01	Travaux de voirie, réseau et espaces publi	485 145 €	351 543 €	760 688 €	1 105 688 €	2 703 064 €
D12	Provisions Travaux		40 000 €	40 000 €	40 000 €	120 000 €
D99	Révision 5%	24 257 €	17 577 €	38 034 €	55 284 €	135 153 €
D11	Concessionnaires		33 772 €			33 772 €
F	FRAIS DIVERS	736 €	736 €	736 €	736 €	2 946 €
F01	Reprographie					0 €
F02	Frais d'affichage, insertion	736 €	736 €	736 €	736 €	2 946 €
H	REMUNERATION SPL	37 540 €	18 770 €	9 385 €	12 513 €	78 209 €
H04	Conduite d'opération	34 759 €	17 380 €	8 690 €	11 586 €	72 415 €
H08	Révisions	2 781 €	1 390 €	695 €	927 €	5 793 €

5.2.1. Études pré-opérationnelles

▪ Étude de géotechnique :

Une mission de géotechnicien pour la réalisation d'une étude G4 sur les travaux de la tranche va être nécessaire en 2026. Cette mission fera l'objet d'un avenant à la mission de GEISER. Le montant prévisionnel des dépenses est de 2 370 € HT arrondis (soit 2 572 € TTC).

Entre 2027 et 2029 des missions géotechniques G4 seront également nécessaires sur les Tranches Optionnelles, si celles-ci sont affermies, ainsi que sur la Phase 2. Le montant de ces missions est estimé à 7 109 € HT soit 7 714 € TTC, respectant ainsi l'enveloppe globale fixé pour les prestations géotechniques.

▪ Diagnostic technique amiante :

Des diagnostics amiante doivent être réalisés en 2026 sur les branchements du réseau d'eau usée. Cette prestation devra avoir lieu au démarrage des travaux de la tranche ferme afin que ces branchements soient accessibles une fois les trottoirs démolis. Le prestataire OPTIMUM ayant subi une liquidation judiciaire, ces diagnostics feront l'objet d'une commande passée de gré à gré avec le prestataire EXID.

Le montant prévisionnel de ces diagnostics est estimé à 5 033 € HT soit **5 461 € TTC**.

▪ **Révision de prix :**

Des révisions de prix prévisionnelles sont provisionnées pour ces études préalables sur l'année 2026. Elles s'élèvent à 750 € HT soit **813 € TTC** et comprennent :

- La révision de prix sur les prestations de détection de réseaux réalisées en 2024 qui va être facturée sur l'année 2026. Celle-ci s'élève à 157,28 € HT soit **170,65 € TTC**.
- La révision de prix sur les prestations de géotechniques et de diagnostic technique amiante, estimées à 592 € HT soit **643 € TTC** ;

5.2.2. Études opérationnelles

▪ **MOE urbaine :**

Il est prévu des dépenses au marché de maîtrise d'œuvre du projet. Pour l'année 2026 le montant global prévisionnel de ces dépenses s'élève à : 163 660 € HT arrondis soit **177 571 € TTC**.

Ces dépenses correspondent aux facturations des missions suivantes prévues au marché :

Éléments de mission prévisionnel de facturation 2026	Total € HT	Total € TTC
Missions de base :		
<u>Tranche ferme</u>		
ACT Phase 1 : solde de la mission	11 350,00 €	12 314,75 €
VISA phase 1	24 500,00 €	26 582,50 €
DET : au pro rata de l'avancement du chantier	21 422,86 €	23 243,80 €
<u>Tranche optionnelle</u>		
Missions complémentaires :		
o MC1 – Etude hydraulique : solde de la mission	7 260,00 €	7 877,10 €
o MC3 – Permis d'aménager	3 650,00 €	3 960,25 €
o MC5 – Assistance technique	10 620,00 €	11 522,70 €
o MC6 – OPC Phase 1	6 857,14 €	7 440,00 €
AVENANT N°1 AU MARCHE DE MOE	78 000,00 €	84 630,00 €
TOTAL PREVISIONNEL 2026	163 660,00 €	177 571,10€

▪ **MOE bâtiment :**

Une mission supplémentaire sera à confier à un architecte afin de réaliser un permis de construire ainsi que l'établissement du DCE et du suivi de travaux pour la construction des pergolas prévues sur l'opération. Le montant de cette étude est estimé au global à 21 198 € HT soit 23 000 € TTC et sera répartie entre 2026 et 2027. Sur 2026, l'établissement du Permis de construire ainsi que du DCE est estimé à 13 825 € HT soit **15 000 € TTC**.

▪ **CSPS :**

Pour l'année 2026 il est prévu la poursuite de la mission de CSPS confiée au Bureau d'Etude VERTIAS CONSTRUCTION pour le suivi de la phase de réalisation.

Le montant prévisionnel des dépenses de CSPS pour l'année 2026 s'élève à : 6 865 € HT arrondis (soit **7 449 € TTC** arrondis).

▪ **Révision de prix :**

Des révisions de prix prévisionnelles sont provisionnées pour ces études opérationnelles sur l'année 2026. Celles-ci ont été estimées à 14 748 € HT soit **16 002 € TTC** et sont estimées à 8% pour chaque mission d'études opérationnelles, sur l'année 2026.

5.2.3. Travaux

Le démarrage des travaux d'aménagement préparatoire a eu lieu en fin d'année 2025 mais n'a pas donné lieu à une facturation de la part des entreprises travaux. Le premier trimestre 2026 intègre donc le coût des travaux préparatoires. Les travaux de la tranche ferme de la phase 1 démarreront au deuxième trimestre 2026. L'échéancier prévisionnel pour ces dépenses de travaux (en € TTC) est présenté ci-après.

	2026					2027	2028	2029	2030
	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Total sur l'année	Année	Année	Année	Année
Contenu travaux	Travaux préparatoires (sauf 5% pour la GPA) ; Avance TF Phase 1 (sauf lot mobilier)	Avance TF lot 4 ; Installations de chantier TF	Avancement chantier TF	Avancement chantier TF		Solde GPA travaux préparatoires ; Avancement chantier TF + TO1	Solde GPA TF et TO1 ; Travaux TO2 (sauf 5% pour GPA)	Travaux phase 2 (sauf 5% pour GPA)	Solde GPA Phase 2
Montant travaux	485 145 €	351 543 €	760 688 €	1 105 688 €	2 703 064 €	3 000 553 €	3 295 577 €	2 772 838 €	137 600 €
Provisions		40 000 €	40 000 €	40 000 €	120 000 €	80 000 €	60 000 €	78 253 €	
Révision	24 257 €	17 577 €	38 034 €	55 284 €	135 153 €	150 028 €	164 779 €	138 642 €	6 880 €
Concessionnaires		33 772 €			33 772 €	266 513 €			
TOTAL :	509 403 €	442 892 €	838 722 €	1 200 972 €	2 991 989 €	3 497 094 €	3 520 355 €	2 989 733 €	144 480 €

L'hypothèse de révision prise est de 5% par an.

La ligne Concessionnaires correspond aux interventions prévues par EDF concernant l'enfouissement du réseau Basse-Tension et au renforcement du réseau Haute-Tension nécessaire au développement du projet. La somme de 31 126 € HT soit **33 772 € TTC**, prévue sur l'année 2026, correspond aux acomptes à régler auprès d'EDF pour le démarrage des travaux, le solde des travaux étant payé en 2027 à la fin de leur réalisation.

5.2.4. Frais Divers

Pour l'année 2026, le montant global prévisionnel des dépenses de frais divers s'élève à 2 715 € HT arrondis (soit **2 946 € TTC** arrondis) et concernera la production des supports de la communication pour la concertation sur site : production de flyers, production de panneaux rigides à afficher sur site.

5.2.5. Rémunération SPL

Pour l'année 2026, le montant global prévisionnel de la rémunération du mandataire s'élève à 72 082 € HT arrondis (soit **78 209 € TTC** arrondis) décomposée de la manière suivante :

- 66 742 € HT soit **72 415 € TTC** de prestations
- 5 339 € HT soit **5 793 € TTC** de révisions de prix

Cette rémunération suit l'avancement prévisionnel des études et des travaux à venir.

Plus précisément pour 2026 elle correspond aux versements suivants :

Libellé éléments de mission	HT	TTC
-----------------------------	----	-----

TRANCHE FERME	A la transmission du RAO des marchés de travaux	16 018,17 €	17 379,71 €
	A la notification du premier marché de travaux	16 018,17 €	17 379,71 €
	À la fin de la période de préparation	16 018,17 €	17 379,71 €
	A la réalisation de 25% des travaux	32 036,33 €	34 759,42 €
	A la réalisation de 50% des travaux	32 036,33 €	34 759,42 €
	Remboursement avance	- 24 027,25 €	- 26 069,57 €
TRANCHE OPTIONNELLE	Avance 15% (tranche optionnelle)	17 379,71 €	17 379,71 €
	Au lancement de la mission PRO du MOE (solde de 2025)	5 339,39 €	5 793, 24€
	A la transmission du PRO pour avis (solde de 2025)	5 339,39 €	5 793, 24€
Total prestations		66 742,36 €	72 415,46 €
Révisions prévisionnelles		5 339,39 €	5 793,24 €
Total prévision année 2026		72 081,75 €	78 208,70 €

A noter que le mandat d'opération s'achevant en avril 2027, un avenant de prolongation sera donc nécessaire et sera à établir sur l'année 2026.

A noter également qu'un avenant à la rémunération de la SPL lié à l'augmentation du bilan de l'opération sera nécessaire. Le montant de cet avenant a été calculé à partir de la formule indiquée dans le pacte d'actionnaires de la SPL, à savoir :

$$Rem = 149\,000 + 0,035 \times (M_o - 3\,500\,000)$$

Où :

Rem : Rémunération HT de la SPL

M_o : Montant total de l'opération sans la rémunération SPL

Cet avenant n'est pour l'instant pas intégré au bilan de l'opération, il le sera sur le CRAC 2026 afin d'avoir une vision plus précise du bilan de l'opération et de la réalisation des tranches optionnelles ainsi que de la deuxième phase de travaux.

5.3. Commentaires sur les recettes prévisionnelles TTC en 2026

Le montant prévisionnel des recettes pour l'année 2026 s'élève à 2 695 020 € HT arrondis soit 2 701 147 € TTC arrondis.

		Prévisionnel 2026				
Ligne	Intitulé	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Année
	RECETTES	37 540 €	533 044 €	884 229 €	1 246 333 €	2 701 147 €
D	AUTRES PRODUITS	0 €	514 274 €	874 844 €	1 233 819 €	2 622 938 €
D01	Remboursement Mandat	0 €	514 274 €	874 844 €	1 233 819 €	2 622 938 €
H	REMUNERATION	37 540 €	18 770 €	9 385 €	12 513 €	78 209 €
H01	Rem Mandat	37 540 €	18 770 €	9 385 €	12 513 €	78 209 €
SOLDE CUMULE		63 790 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Ces recettes sont décomposées comme suit :

5.3.1. Autres Produits

▪ Remboursement mandat

Le premier trimestre 2026 ne nécessitera pas d'appel de fond car le solde de l'opération permet d'assurer les dépenses prévisionnelles. Un appel de fonds n°4 de 514 274 € est attendu pour le second trimestre 2026. Pour rappel les appels de fonds ne sont pas soumis à la TVA.

Des appels de fonds permettront ensuite d'assumer les dépenses des trimestres 3 et 4. Ces appels de fonds s'élèveront donc à :

- 874 844 € pour le trimestre 3
- 1 233 819 € pour le trimestre 4

5.3.2. Rémunération Mandat

Les dépenses liées à la rémunération du mandat pour l'année 2026 totalisent un montant de 72 082 € HT arrondis, **le montant TTC de cette rémunération s'élève à 78 209 € TTC arrondis, y compris révision de prix.**

Ces versements correspondent au remboursement de la rémunération de la SPL Grand Ouest dans le bilan qui doit être équilibré en dépenses et en recettes.

5.4. Prévisionnel du solde 2026

Le prévisionnel du solde correspond à la différence entre le montant facturé des dépenses et celui des recettes de l'opération perçues en 2025. Ce solde, positif au début de l'année 2026, est consommé sur les 2 premiers trimestres afin de revenir à l'équilibre à la fin du premier semestre.

5.5. Remboursements de mandat prévisionnels jusqu'à l'échéance du mandat (appels de fonds TTC)

Les montants prévisionnels des remboursements de dépenses (appels de fonds) sont précisés dans le tableau ci-dessous.

Ligne	Intitulé	Prévisionnel 2026		Prévisionnel 2027	Prévisionnel 2028	Prévisionnel 2029	Prévisionnel 2030
		Année	Cumul	Année	Année	Année	Année
D	AUTRES PRODUITS	2 622 938 €	3 634 659 €	3 624 723 €	3 620 764 €	3 131 473 €	145 710 €
D01	Remboursement Mandat	2 622 938 €	3 634 659 €	3 624 723 €	3 620 764 €	3 131 473 €	145 710 €

6. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE AU 31/12/2025

6.1. Proposition du bilan financier actualisé

Le bilan financier proposé présente une **augmentation par rapport au dernier bilan approuvé** à hauteur de **1 699 943 € TTC** arrondis. Le montant global du bilan proposé est donc de **14 647 945 € TTC** arrondis, **équilibré en dépenses et en recettes**.

		Bilan validé au CRAC 2024	Réalisé 2023	Réalisé 2024		Réalisé 2025		Prévisionnel 2026		Prévisionnel 2027	Prévisionnel 2028	Prévisionnel 2029	Prévisionnel 2030	Bilan	Ecart
Ligne	Intitulé	Initial TTC	Année	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
	DEPENSES	12 948 002 €	127 055 €	262 511 €	389 566 €	234 355 €	623 921 €	3 298 010 €	3 921 931 €	3 652 879 €	3 730 257 €	3 190 911 €	151 967 €	14 647 945 €	1 699 943 €
B	ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	130 515 €	0 €	68 595 €	68 595 €	40 715 €	109 309 €	8 845 €	118 155 €	5 555 €	8 673 €	0 €	0 €	132 383 €	1 868 €
B02	Frais de géomètres	0 €			0 €		0 €	0 €	0 €					0 €	0 €
B08	Détection réseaux	52 977 €		52 977 €	52 977 €		52 977 €	0 €	52 977 €					52 977 €	0 €
B10	Etudes géotechniques	51 000 €			0 €	40 715 €	40 715 €	2 572 €	43 286 €	5 144 €	2 570 €			51 000 €	0 €
B11	Diagnostic technique (Amiante et HAP)	26 538 €		15 617 €	15 617 €		15 617 €	5 461 €	21 078 €		5 461 €			26 538 €	0 €
B24	Révisions	0 €			0 €		0 €	813 €	813 €	411 €	642 €	0 €	0 €	1 867 €	1 867 €
C	ETUDES OPERATIONNELLES	694 688 €	0 €	156 568 €	156 568 €	140 367 €	296 935 €	216 021 €	512 956 €	119 129 €	88 790 €	138 794 €	1 230 €	860 899 €	166 212 €
C01	Maitrise d'oeuvre urbaine	668 228 €		156 568 €	156 568 €	135 177 €	291 745 €	177 571 €	469 316 €	97 467 €	80 535 €	118 748 €	879 €	766 945 €	98 718 €
C04	Maitrise d'oeuvre bâtiment	0 €			0 €		0 €	15 000 €	15 000 €	8 000 €				23 000 €	23 000 €
C08	Contrôle technique	0 €			0 €		0 €	0 €	0 €					0 €	0 €
C11	SPS	26 460 €			0 €	1 465 €	1 465 €	7 449 €	8 913 €	4 838 €	1 678 €	9 765 €	260 €	25 454 €	-1 006 €
C13	Autres études opérationnelles	0 €			0 €		0 €	0 €	0 €					0 €	0 €
C20	Révisions	0 €			0 €	3 725 €	3 725 €	16 002 €	19 727 €	8 824 €	6 577 €	10 281 €	91 €	45 500 €	45 500 €
D	TRAVAUX	11 636 353 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 991 989 €	2 991 989 €	3 497 094 €	3 520 355 €	2 989 733 €	144 480 €	13 143 651 €	1 507 298 €
D01	Travaux de voirie, réseau et espaces publi	11 105 455 €			0 €		0 €	2 703 064 €	2 703 064 €	3 000 553 €	3 295 577 €	2 772 838 €	137 600 €	11 909 631 €	804 177 €
D12	Provisions Travaux	530 898 €			0 €		0 €	120 000 €	120 000 €	80 000 €	60 000 €	78 253 €		338 253 €	-192 645 €
D99	Révision 5%	0 €						135 153 €	135 153 €	150 028 €	164 779 €	138 642 €	6 880 €	595 482 €	595 482 €
D11	Concessionnaires	0 €						33 772 €	33 772 €	266 513 €				300 285 €	300 285 €
F	FRAIS DIVERS	20 397 €	5 397 €	0 €	5 397 €	3 217 €	8 613 €	2 946 €	11 559 €	2 946 €	2 946 €	2 946 €	0 €	20 396 €	0 €
F01	Reprographie	0 €			0 €	338 €	338 €	0 €	338 €					338 €	338 €
F02	Frais d'affichage, insertion	20 397 €	5 397 €		5 397 €	2 879 €	8 276 €	2 946 €	11 222 €	2 946 €	2 946 €	2 946 €		20 059 €	-338 €
H	REMUNERATION SPL	466 049 €	121 658 €	37 349 €	159 007 €	50 056 €	209 063 €	78 209 €	287 272 €	28 155 €	109 492 €	59 439 €	6 257 €	490 615 €	24 566 €
H04	Conduite d'opération	466 049 €	121 658 €	37 349 €	159 007 €	46 346 €	205 353 €	72 415 €	277 768 €	26 070 €	101 382 €	55 036 €	5 793 €	466 049 €	0 €
H08	Révisions	0 €			0 €	3 711 €	3 711 €	5 793 €	9 504 €	2 086 €	8 111 €	4 403 €	463 €	24 566 €	24 566 €
SOLDE CUMULE		0 €	376 843 €	369 724 €		596 863 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

		Bilan validé au CRAC 2024	Réalisé 2023	Réalisé 2024		Réalisé 2025		Prévisionnel 2026		Prévisionnel 2027	Prévisionnel 2028	Prévisionnel 2029	Prévisionnel 2030	Bilan	Ecart
Ligne	Intitulé	Initial TTC	Année	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
	RECETTES	12 948 002 €	503 898 €	255 392 €	759 290 €	461 494 €	1 220 784 €	2 701 147 €	3 921 931 €	3 652 879 €	3 730 257 €	3 190 911 €	151 967 €	14 647 945 €	1 699 943 €
D	AUTRES PRODUITS	12 481 953 €	382 240 €	218 043 €	600 283 €	411 438 €	1 011 721 €	2 622 938 €	3 634 659 €	3 624 723 €	3 620 764 €	3 131 473 €	145 710 €	14 157 330 €	1 675 377 €
D01	Remboursement Mandat	12 481 953 €	382 240 €	218 043 €	600 283 €	411 438 €	1 011 721 €	2 622 938 €	3 634 659 €	3 624 723 €	3 620 764 €	3 131 473 €	145 710 €	14 157 330 €	1 675 377 €
H	REMUNERATION	466 049 €	121 658 €	37 349 €	159 007 €	50 056 €	209 063 €	78 209 €	287 272 €	28 155 €	109 492 €	59 439 €	6 257 €	490 615 €	24 566 €
H01	Rem Mandat	466 049 €	121 658 €	37 349 €	159 007 €	50 056 €	209 063 €	78 209 €	287 272 €	28 155 €	109 492 €	59 439 €	6 257 €	490 615 €	24 566 €

6.1.1. Commentaires sur les dépenses

Le montant total des dépenses d'opération augmente de 1 566 768 € HT arrondis soit **1 699 943 € TTC** arrondis par rapport au dernier bilan approuvé. Cette augmentation est répartie de la façon suivante :

- Augmentation du montant de travaux : + 804 177 €TTC arrondis

Cette augmentation s'explique par l'augmentation du programme de travaux, par la mise à jour du coût des travaux aux prix actuels du marchés et par l'augmentation des coûts liés au choix de réaliser des travaux préparatoires, amenant ainsi des coût fixes supplémentaires.

- Provision pour de potentiels révisions de prix : + 595 482 € TTC arrondis

Une enveloppe prévisionnelle de révision est ajoutée au bilan de manière à anticiper un dépassement budgétaire ultérieur. La révision prévisionnelle est estimée à 5% d'augmentation.

- Concessionnaires réseaux : +300 285 € TTC arrondis

Les interventions du concessionnaire EDF pour enfouissement du réseau de Basse-Tension et pour le renforcement du réseau Haute-Tension étaient intégrées dans la provision de travaux dans le bilan précédent. Suite à l'estimation faite par EDF le montant a été précisé et isolé.

Par ailleurs, des mouvements entre les différentes lignes du bilan sont opérés sans accentuer le déséquilibre du bilan. Ce sont des ajustements qui sont effectués pour être au plus juste des nouvelles prévisions opérationnelles arrêtées au 31/12/2025.

Les mouvements suivants sont donc opérés :

- La ligne B – Etudes Pré-opérationnelles augmente de **+ 1 868 €TTC** dont :
 - B24 Révisions : + 1868 €TTC
- La ligne C – Etudes Opérationnelles augmente de **+166 212 € TTC** dont :
 - C01 Maîtrise d'œuvre urbaine : + 98 718 € TTC
 - C04 Maîtrise d'œuvre bâtiment : +23 000 € TTC
 - C11 SPS : - 1006 € TTC
 - C20 Révision : +45 500 € TTC
- La ligne H – Rémunération SPL augmente de **+ 24 566 € TTC** dont :
 - H08 Révisions : + 24 566 € TTC

Soit une augmentation globale sur ces postes de **+192 645 € TTC**.

En compensation de cette augmentation, les postes suivants sont diminués :

- D12 Provisions travaux : - **192 645 € TTC**

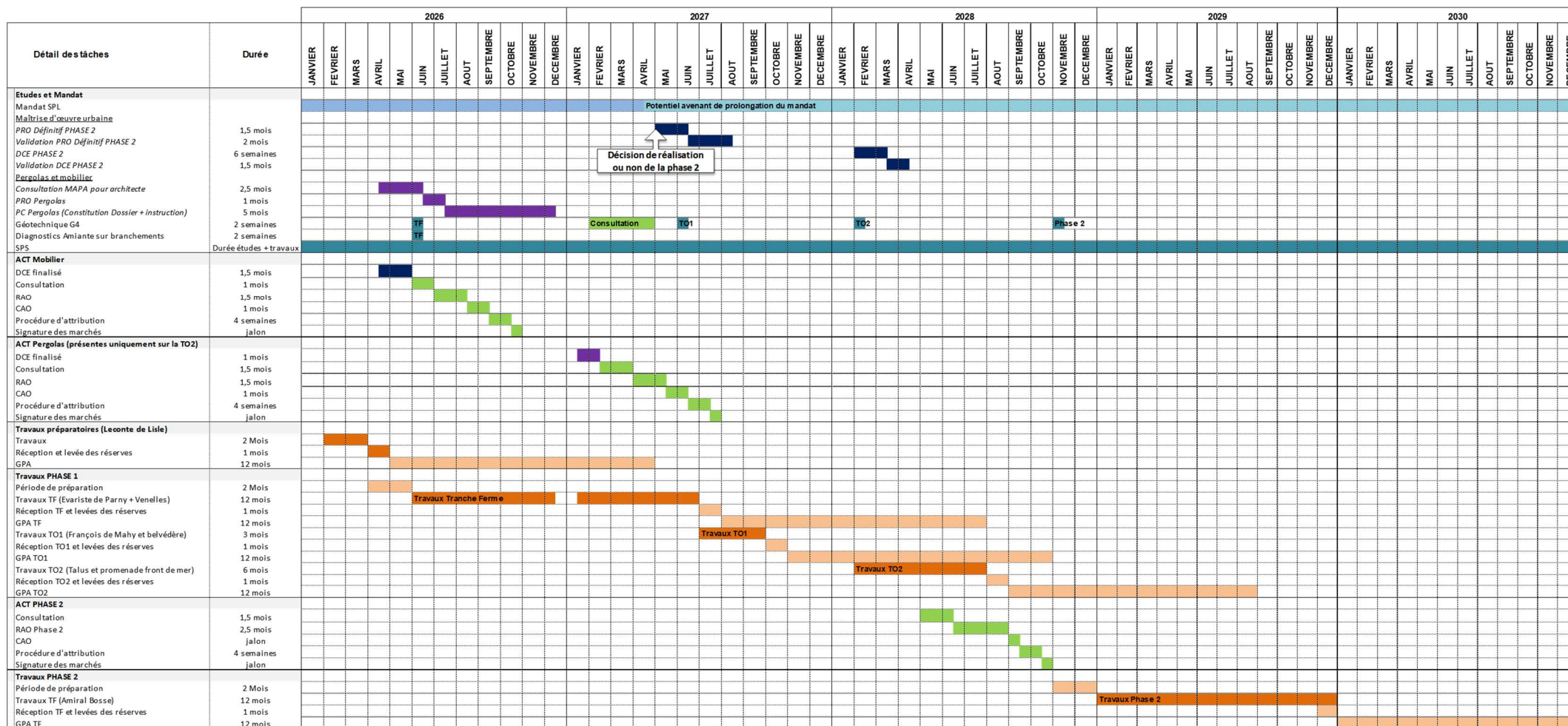
6.1.2. Commentaires sur les recettes

Le montant total des recettes d'opération évolue de manière à conserver un bilan Dépenses / Recettes équilibré. Ainsi l'augmentation de **1 699 943 € TTC** arrondis par rapport au dernier bilan approuvé, est répartie de la façon suivante :

- Augmentation du remboursement de mandat (appels de fonds) : + 1 675 377 €TTC arrondis
- Augmentation de la rémunération de mandat : + 24 566 € TTC arrondis

Il est donc proposé de porter le nouveau bilan de l'opération à 14 647 945 € TTC.

7. PROPOSITION DU PLANNING ACTUALISE 2025



8. PROPOSITIONS AU CONSEIL MUNICIPAL

Il est proposé de valider les points suivants :

- Validation des dépenses et des recettes TTC arrêtées au 31 décembre 2025.
- Approbation du prolongement de la durée de l'opération jusqu'en décembre 2030.
- Approbation de l'augmentation du bilan global de **1 699 943 € TTC**, portant le bilan global à **14 647 945 € TTC** .

9. ANNEXES

- ANNEXE 1 : ARRETE DU PERMIS D'AMENAGER
- ANNEXE 2 : BILAN FINANCIER AU 31/12/2025
- ANNEXE 3 : ETAT RECAPITULATIF DES DEPENSES ET RECETTES AU 31/12/2025

MAIRIE
LE PORT

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Déposée le : 24/10/2025 Affichée le : 27/10/2025

ARRETE n°2025 - 115PA

Par : SPL Grand Ouest
Demeurant à : 1, rue Éliard Laude - 97420 Le Port
Représentée par : Franck Seither
Pour : Aménagement de l'espace public
Sur un terrain sis à : Rue Évariste de Parry – 97420 Le Port

Référence dossier

N° PA 974407 25 00002

MONSIEUR LE MAIRE DU PORT

VU la demande de permis d'aménager susvisée ;

VU le Code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de la commune du Port ;

VU le règlement de la zone Uoap du PLU ;

VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 01/12/2025 ;

VU le projet d'aménagement des espaces publics accompagnant le développement de l'opération Les Portes de l'Océan dans le but de créer un lieu attractif passant par la restructuration de la rue Évariste de Parry et de la rue Amiral Bosse, l'aménagement d'une promenade littorale avec un belvédère à l'arrière des Maisons des Ingénieurs et une promenade du front de mer avec des belvédères entre l'îlot 3 et 4 de l'opération Porte de l'Océan et de la rue Amiral Bosse.

A R R E T E

ARTICLE 1 : - Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions inscrites aux articles suivants.

ARTICLE 2 : - Le projet devra être conforme aux descriptifs et plans annexés à la demande susvisée.

**Le Port, Le
Le Maire**

Signé électroniquement par : Bernard ROBERT
Date de signature : 05/12/2025
Qualité : 4eme Adjoint au Maire

pour le Maire et par délégation
Bernard ROBERT
Le 4ème adjoint au Maire



Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

ANNEXE 2 – BILAN FINANCIER AU 31/12/2025

Envoyé en préfecture le 19/08/2026

Reçu en préfecture le 19/08/2026

Publié le 19/08/2026

ID : 974-219740073-20260804-DL_2026_174-DE



Réglé TTC

[illegible]

ANNEXE 3 – ETAT DEPENSES ET RECETTES AU 31/12/2025

Envoyé en préfecture le 19/08/2026

Reçu en préfecture le 19/08/2026

Publié le 19/08/2026

ID : 974-219740073-20260804-DL_2026_174-DE



M23-002 LES PORTES DE L'OCEAN
Etat récapitulatif des dépenses du 01 01 au 31 12 2025

Intitulé	ENGAGE		REALISE		SITUATION			RELEVEMENT			
	€ HT	€ TTC	€ HT	€ TTC	Date	Numero	Tiers	Date	Régie €HT	TVA	Régie €TTC
I DEPENSES	456 115.43	494 885.24	215 538.83	233 703.88					215 538.83	18 320.75	233 859.58
II ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	37 790.00	41 002.15	37 525.00	40 714.63					37 525.00	3 189.63	40 714.63
II-01 Etudes géotechniques	37 790.00	41 002.15	37 525.00	40 714.63					37 525.00	3 189.63	40 714.63
25-00675 Etudes géotechnique de conception - Niveau G1 et G2	37 790.00	41 002.15	37 525.00	40 714.63	07/04/2025	00001	0088 GEISER INGENIERIE	13/05/2025	37 525.00	3 189.63	40 714.63
25-03524 GEIHO425 Réglement			37 525.00	40 714.63					37 525.00	3 189.63	40 714.63
III ETUDES OPERATIONNELLES	198 260.00	215 110.08	129 370.66	140 367.18					129 370.66	10 996.48	140 367.18
III-01 MOC Urbaine	174 800.00	189 658.00	124 587.50	135 177.43					124 587.50	10 589.93	135 177.43
23-00217 Maîtrise d'Oeuvre complète	174 800.00	189 658.00	124 587.50	135 177.43					124 587.50	10 589.93	135 177.43
25-03081 NH 7 Réglement			13 062.50	14 172.81	11/03/2025	00007	0093 ARTELIA	04/04/2025	13 062.50	1 103.31	14 172.81
25-03083 NH 7 Réglement			8 400.00	9 140.00	11/03/2025	00007	0100 PAMPELMOUSSE LIGHT	04/04/2025	8 400.00	714.00	9 114.00
25-03085 NH 7 Réglement			11 875.00	12 884.38	11/03/2025	00007	0098 ATELIER VILLES & PAYSAGES LYON	04/04/2025	11 875.00	1 009.38	12 884.38
25-03778 NH 8 Réglement			11 387.50	12 355.44	23/04/2025	00008	0093 ARTELIA	13/05/2025	11 387.50	967.94	12 355.44
25-03779 NH 8 Réglement			3 500.00	3 797.50	23/04/2025	00008	0100 PAMPELMOUSSE LIGHT	13/05/2025	3 500.00	297.50	3 797.50
25-03780 NH 8 Réglement			8 225.00	8 924.12	23/04/2025	00008	0098 ATELIER VILLES & PAYSAGES LYON	13/05/2025	8 225.00	699.12	8 924.12
25-03801 NH 6 - Solde MCS CC géotech Réglement			350.00	379.75	07/03/2025	00006	0093 ARTELIA	07/03/2025	350.00	29.75	379.75
25-03907 NH 9 Réglement			7 837.50	8 503.69	14/05/2025	00009	0093 ARTELIA	05/06/2025	7 837.50	666.19	8 503.69
25-03909 NH 9 Réglement			5 040.00	5 468.40	14/05/2025	00009	0100 PAMPELMOUSSE LIGHT	05/06/2025	5 040.00	428.40	5 468.40
25-03911 NH 9 Réglement			7 125.00	7 730.62	14/05/2025	00009	0098 ATELIER VILLES & PAYSAGES LYON	05/06/2025	7 125.00	605.62	7 730.62
25-03923 NH 10 Réglement			675.00	732.37	14/05/2025	00010	0093 ARTELIA	24/06/2025	675.00	57.37	732.37
25-03924 NH 10 Réglement			3 275.00	3 553.38	14/05/2025	00010	0101 SAS STRATEGIES ET TERRITOIRES	24/06/2025	3 275.00	278.38	3 553.38
25-04124 NH 11 Réglement			5 225.00	5 693.12	30/06/2025	00011	0093 ARTELIA	11/07/2025	5 225.00	444.12	5 669.12
25-04125 NH 11 Réglement			3 360.00	3 645.60	30/06/2025	00011	0100 PAMPELMOUSSE LIGHT	11/07/2025	3 360.00	285.60	3 645.60
25-04126 NH 11 Réglement			4 750.00	5 153.75	30/06/2025	00011	0098 ATELIER VILLES & PAYSAGES LYON	11/07/2025	4 750.00	403.75	5 153.75
25-04304 NH 12 Réglement			1 120.00	1 216.20	22/07/2025	00012	0093 ARTELIA	25/07/2025	1 120.00	96.20	1 216.20
25-04305 NH 12 Réglement			5 340.00	5 793.90	22/07/2025	00012	0101 SAS STRATEGIES ET TERRITOIRES	25/07/2025	5 340.00	453.90	5 793.90
25-04306 NH 12 Réglement			7 920.00	8 593.20	22/07/2025	00012	0098 ATELIER VILLES & PAYSAGES LYON	25/07/2025	7 920.00	673.20	8 593.20
25-04725 NH 13 Réglement			4 905.00	5 321.92	24/09/2025	00013	0093 ARTELIA	08/10/2025	4 905.00	416.92	5 321.92
25-04726 NH 13 Réglement			1 335.00	1 448.48	24/09/2025	00013	0101 SAS STRATEGIES ET TERRITOIRES	08/10/2025	1 335.00	111.48	1 448.48
25-04727 NH 13 Réglement			3 500.00	3 797.50	24/09/2025	00013	0100 PAMPELMOUSSE LIGHT	08/10/2025	3 500.00	297.50	3 797.50
25-04728 NH 13 Réglement			6 380.00	6 922.30	24/09/2025	00013	0098 ATELIER VILLES & PAYSAGES LYON	08/10/2025	6 380.00	542.30	6 922.30
CII SPL											
24-00587 CSPS - Niveau 2	23 460.00	25 454.09	1 350.00	1 464.74					1 350.00	114.74	1 464.74
25-04724 Phase conception Réglement	23 460.00	25 454.09	1 350.00	1 464.74	25/09/2025	00001	0114 BUREAU VERITAS CONSTRUCTION	08/10/2025	1 350.00	114.74	1 464.74
C20 Révisions			3 433.15	3 724.94					3 433.15	290.79	3 724.94
23-00217 Maîtrise d'Oeuvre complète			3 433.15	3 724.94					3 433.15	290.79	3 724.94
25-03081 NH 7 Réglement			579.49	628.75	11/03/2025	00007	0093 ARTELIA	04/04/2025	579.49	49.26	628.75
25-03085 NH 7 Réglement			320.63	347.88	11/03/2025	00007	0098 ATELIER VILLES & PAYSAGES LYON	04/04/2025	320.63	27.25	347.88
25-03778 NH 8 Réglement			474.66	515.01	23/04/2025	00008	0093 ARTELIA	13/05/2025	474.66	40.35	515.01
25-03780 NH 8 Réglement			262.28	284.57	23/04/2025	00008	0098 ATELIER VILLES & PAYSAGES LYON	13/05/2025	262.28	22.29	284.57
25-03801 NH 6 - Solde MCS CC géotech Réglement			6.65	7.22	07/03/2025	00006	0093 ARTELIA	07/03/2025	6.65	0.57	7.22
25-03907 NH 9 Réglement			373.45	405.18	14/05/2025	00009	0093 ARTELIA	05/06/2025	373.45	31.73	405.18
25-03909 NH 9 Réglement			206.63	224.19	14/05/2025	00009	0098 ATELIER VILLES & PAYSAGES LYON	05/06/2025	206.63	17.56	224.19
25-03923 NH 10 Réglement			114.55	124.29	14/05/2025	00010	0093 ARTELIA	24/06/2025	114.55	9.74	124.29
25-04124 NH 11 Réglement			178.55	193.72	30/06/2025	00011	0093 ARTELIA	11/07/2025	178.55	15.17	193.72
25-04126 NH 11 Réglement			96.82	107.23	30/06/2025	00011	0098 ATELIER VILLES & PAYSAGES LYON	11/07/2025	96.82	8.41	107.23
25-04304 NH 12 Réglement			89.56	97.17	22/07/2025	00012	0093 ARTELIA	25/07/2025	89.56	7.61	97.17
25-04306 NH 12 Réglement			164.75	178.75	22/07/2025	00012	0098 ATELIER VILLES & PAYSAGES LYON	25/07/2025	164.75	14.00	178.75
25-04725 NH 13 Réglement			321.33	348.63	24/09/2025	00013	0093 ARTELIA	08/10/2025	321.33	27.30	348.63
25-04728 NH 13 Réglement			221.54	240.37	24/09/2025	00013	0098 ATELIER VILLES & PAYSAGES LYON	08/10/2025	221.54	18.83	240.37
24-00587 CSPS - Niveau 2			20.26	21.98					20.26	1.72	21.98
25-04724 Phase conception Réglement			20.26	21.98	25/09/2025	00001	0114 BUREAU VERITAS CONSTRUCTION	08/10/2025	20.26	1.72	21.98
D TRAVAUX	218 037.80	236 571.01									
III-01 Travaux de voirie, réseau et espaces publics	218 037.80	236 571.01									
25-00910 Travaux préparatoires	218 037.80	236 571.01									
FRAIS DIVERS	2 027.63	2 199.99	2 964.71	3 061.00					2 964.71	251.99	3 216.70
F02 Frais d'affichage, insertion	2 027.63	2 199.99	2 964.71	3 061.00					2 964.71	251.99	3 216.70
23-01073 Parutions diverses			1 845.65	1 846.65	1 845.65	1 846.65		1 847.65	1 848.65	1 843.65	2 000.35
25-04474 Avis de marché travaux Réglement			450.00	488.25	05/08/2025	00003	0040 LE QUOTIDIEN	22/08/2025	450.00	38.25	488.25
25-04475 Avis rectif marché travaux préparatoires Réglement			347.44	376.97	06/08/2025	00004	0040 LE QUOTIDIEN	22/08/2025	347.44	29.53	376.97
25-04476 Avis de marché travaux préparatoires Réglement			665.47	722.03	24/07/2025	00005	0040 LE QUOTIDIEN	22/08/2025	665.47	56.56	722.03
25-04506 Avis rectif marchés de travaux Réglement			380.74	413.10	22/08/2025	00006	0040 LE QUOTIDIEN	17/09/2025	380.74	32.36	413.10
23-01074 Parution diverses			810.00	878.85					810.00	68.85	878.85
25-04473 Avis de marché travaux provisoire Réglement			720.00	781.20	05/08/2025	00002	0058 DILA (BOAMP)	22/08/2025	720.00	61.20	781.20
25-04520 Avis rectif marché de travaux Réglement			90.00	97.65	24/08/2025	00003	0058 DILA (BOAMP)	17/09/2025	90.00	7.65	97.65
25-00864 Réunion d'information - Impression flyer			311.06	337.50					311.06	26.44	337.50
25-04250 Impression flyer - Run information Réglement	311.06	337.50	311.06	337.50	18/07/2025	00001	0195 SABRE	26/07/2025	311.06	26.44	337.50
III REMUNERATION SPL	45 678.48	49 561.15	45 678.48	49 561.15					45 678.48	3 882.67	49 561.15
III-04 Conduite d'opération			42 715.12	46 345.90					42 715.12	3 630.78	46 345.90
23-01070 Mandat Requalification des espaces publics "Les Portes de l'Océan"			42 715.12	46 345.90					42 715.12	3 630.78	46 345.90
25-04166 Acompte 6 Réglement			26 696.95	29 968.19	12/09/2025	00011	0001 SPL GRAND OUEST	14/11/2025	26 696.95	2 269.24	28 966.19
25-04198 Acompte 7 Réglement			16 018.17	17 379.71	29/10/2025	00012	0001 SPL GRAND OUEST	18/12/2025	16 018.17	1 361.54	17 379.71
H08 Révisions			2 963.35	3 215.24					2 963.35	251.89	3 215.24
23-01070 Mandat Requalification des espaces publics "Les Portes de l'Océan"			2 963.35	3 215.24	12/09/2025	00011	0001 SPL GRAND OUEST	14/11/2025	2 963.35	251.89	3 215.24
25-04166 Acompte 6 Réglement			2 963.35	3 215.24	12/09/2025	00011	0001 SPL GRAND OUEST	14/11/2025	2 963.35	251.89	3 215.24
II RECETTES			457 116.48	460 999.15					457 116.48	3 882.67	460 999.15
D AUTRES PRODUITS			411 438.00	411 438.00					411 438.00		411 438.00
III-01 Remboursement dépenses			411 438.00	411 438.00					411 438.00		411 438.00
23-01029 Requalification des espaces publics de l'opération "Les Portes de l'Océan" - Rbt dépenses			411 438.00	411 438.00					411 438.00		411 438.00
25-01076 Appel de fonds 3 Réglement			411 438.00	411 438.00	25/09/2025	00003	0005 VILLE DE LE PORT	19/11/2025	411 438.00		411 438.00
III REMUNERATION	45 678.48	49 561.15	45 678.48	49 561.15					45 678.48	3 882.67	49 561.15
III-01 Rem Mandat			45 678.48	49 561.15					45 678.48	3 882.67	49 561.15
23-01079 Requalification des espaces publics de l'opération "Les Portes de l'Océan" - Remunération			45 678.48	49 561.15					45 678.48	3 882.67	49 561.15
25-01024 Acompte 6 Réglement			29 660.31	32 181.44	18/09/2025	00007	0005 VILLE DE LE PORT	14/11/2025	29 660.31	2 521.13	32 181.44



CONTRAT DE MANDAT DE MAITRISE D'OUVRAGE

AVENANT N° 1

Réalisation des espaces publics de l'opération d'aménagement

Les Portes de l'Océan – Le Port



Sommaire

Préambule.....	4
Article 1 - Objet de l'avenant.....	5
Article 2 - Modifications apportées.....	5
Article 3 - Impact sur le délai d'exécution.....	5
Article 4 - Impact financier	6
Article 5 - Condition permettant le recours à l'avenant	6
Article 6 - Date d'application de l'avenant.....	7
Article 7 - Recours.....	7
Article 8 - Clauses générales.....	7
Annexe 1 - Planning prévisionnel de l'opération.....	9

ENTRE

La Ville de Le Port,

Représentée par Monsieur Olivier HOARAU, son maire en exercice, dûment habilité aux fins des présentes

et désignée dans ce qui suit par les mots "la Collectivité" ou "le Mandant" ou "le Maître de l'Ouvrage"

D'UNE PART

ET

La SPL GRAND OUEST, SA, au capital de 2 000 000 €,

Dont le siège social est à SAINT-PAUL (97434) – 20 Rue des Navigateurs – Atelier Le Trapèze – Saint-Gilles-les-Bains

Immatriculée au registre du commerce de Saint-Denis sous le n° : B 915 123 699 représentée par Monsieur Franck SEITHER, son Directeur Général,

et désignée dans ce qui suit par les termes « la Société » ou « le MANDATAIRE »

qui, après avoir pris connaissance des éléments qui sont mentionnés dans le présent marché :

- S'engage, sans réserve à exécuter les prestations aux conditions ci-après ;
- Affirme, sous peine de résiliation de plein droit du marché, être titulaire d'une police d'assurance garantissant les responsabilités encourues.

D'AUTRE PART

Il est expressément convenu ce qui suit :

Préambule

Secteur emblématique et stratégique de reconquête urbaine, l'opération « Les Portes de l'Océan » a pour ambition de permettre une réappropriation de la façade maritime de la Ville de Le Port, qui constitue un élément majeur de son identité, tout en renforçant l'attractivité du centre-ville et son ouverture sur le domaine portuaire.

L'opération vise notamment à créer un lieu de vie attractif, assurant une continuité entre la ville et l'océan, proposant une diversité d'usages et permettant de prolonger le développement urbain vers le littoral. Elle participe également à la valorisation du patrimoine industrialo-portuaire et des grands éléments structurants du territoire.

Les réflexions engagées dans le cadre du projet « Ville et Port », puis poursuivies lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, ont confirmé la nécessité de conduire un projet d'aménagement global fondé sur une composition urbaine cohérente autour des principaux pôles existants.

La Commune de Le Port a ainsi décidé d'engager l'opération sous la forme d'appels à projets pour la réalisation du programme de constructions, assorti d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) destiné à faire contribuer les futurs constructeurs au financement des équipements publics rendus nécessaires par l'opération.

Conformément aux dispositions des articles L.2422-5 à L.2422-11 du Code de la commande publique, la Ville de Le Port a confié à la SPL Grand Ouest, par contrat de mandat de maîtrise d'ouvrage, la réalisation des espaces publics de l'opération « Les Portes de l'Océan ».

Depuis la notification du contrat de mandat, la poursuite de l'opération a été conditionnée par les discussions engagées entre la Ville de Le Port et le Grand Port Maritime de La Réunion ainsi qu'avec la Régie des Ports de Plaisance en vue de définir les modalités de maîtrise foncière et de partenariats nécessaires à la réalisation des aménagements prévus sur les emprises concernées.

Ces négociations, qui constituent un préalable indispensable à la mise en œuvre complète du projet, ont conduit à une évolution du calendrier opérationnel initial et à un décalage du déroulement des différentes phases de l'opération.

Afin de tenir compte de ces évolutions et de permettre l'achèvement des missions confiées au mandataire dans des conditions compatibles avec le nouveau calendrier de réalisation, les parties ont convenu de prolonger la durée du contrat jusqu'au 31 décembre 2030.

Par ailleurs, le Conseil Municipal du 04/08 a validé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) sur l'année 2025 concernant ce projet. Ce rapport présentait la prolongation de l'opération jusqu'en décembre 2030.

➤ **MONTANT INITIAL DU MARCHE (FORFAITAIRE)- toutes tranches comprises :**

- Montant HT : 427 151,12 €
- Montant TVA (8,5 %) : 36 307,84 €
- Montant TTC : 463 458,96 €

Le présent avenant n'emporte aucune modification de la rémunération du mandataire ni du montant prévisionnel des dépenses de l'opération.

Article 1 - Objet de l'avenant

Le présent avenant n°1 a pour objet :

- La modification de la durée d'exécution du contrat de mandat ;
- La mise à jour du planning prévisionnel de l'opération ;
- La prolongation du contrat de mandat jusqu'au 31 décembre 2030.

Article 2 - Modifications apportées

Initialement, la durée globale d'exécution du contrat de mandat était de 4 ans, soit une fin de mission prévue pour avril 2027 étant donné que le contrat a été notifié en avril 2023.

L'évolution du calendrier opérationnel de l'opération, notamment des délais induits par les négociations engagées entre la Ville de Le Port et le Grand Port Maritime de La Réunion ainsi qu'avec la Régie des Ports de Plaisance relatives aux conditions foncières et partenariales nécessaires à la réalisation complète des aménagements prévus dans le cadre du projet, impacte le délai d'exécution du contrat de mandat et rend nécessaire la prolongation de délai.

Aussi, l'article 3.2 « Durée » du contrat de mandat est modifié comme suit :

« La durée d'exécution globale du contrat est prolongée jusqu'au 31 décembre 2030.

Cette durée tient compte du calendrier actualisé de réalisation de l'opération et des délais nécessaires à l'achèvement des missions confiées au mandataire.

Sauf résiliation dans les conditions prévues à l'article 21 du contrat, le mandat prendra fin après l'achèvement complet des missions du mandataire, dans les conditions prévues à l'article 16. »

Le reste des dispositions de l'article 3.2 demeure inchangé.

Le planning prévisionnel actualisé de l'opération est joint au présent avenant en annexe.

Article 3 - Impact sur le délai d'exécution

Le présent avenant a un impact sur le délai d'exécution :

3.1. Durée prévue au contrat initial :

Conformément à l'article 3.2 du contrat de mandat, la durée d'exécution globale du contrat était fixée prévisionnellement à quatre ans.

3.2. Nouvelle durée d'exécution :

Compte tenu de l'évolution du planning opérationnel, la durée du contrat est prolongée jusqu'au **31 décembre 2030 (soit un délai supplémentaire de 3 ans et 8 mois)**.

Cette prolongation permettra :

- D'assurer l'achèvement des études et des travaux ;
- De tenir compte du phasage opérationnel de l'opération ;
- D'assurer le suivi des garanties et la clôture administrative et financière des marchés ;
- De permettre l'achèvement complet des missions confiées au mandataire.

Le planning prévisionnel actualisé figure en annexe du présent avenant.

Article 4 - Impact financier

Le présent avenant est sans incidence financière.

Il ne modifie ni :

- Le montant des dépenses prévisionnelles de l'opération ;
- Le montant de la rémunération du mandataire fixé à 427 151,12 € HT, soit 463 458,96 € TTC (toutes tranches comprises)

Les parties conviennent toutefois que les présentes dispositions ne préjugent pas des conséquences financières susceptibles de résulter de l'évolution du coût prévisionnel de l'opération ou de toute modification du bilan de l'opération. Le cas échéant, ces évolutions feront l'objet d'un avenant spécifique définissant leurs incidences sur les conditions financières du contrat de mandat.

Article 5 - Condition permettant le recours à l'avenant

Selon les dispositions de l'article L2194-1 du Code de la Commande Publique, un marché peut être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence dans les conditions prévues par voie réglementaire sous réserve de se rattacher à une cas juridique déterminé.

En l'espèce, la référence juridique retenue est la suivante :

- L'article R2194-7 du Code de la commande publique qui mentionne que « *le marché peut être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence lorsque les modifications, quel que soit leur montant, ne sont pas substantielles* ».

En effet, le présent avenant a pour seul objet d'adapter la durée du contrat au calendrier actualisé de l'opération, rendu nécessaire notamment par les délais liés aux négociations foncières et partenariales engagées entre la Ville de Le Port et le Grand Port Maritime de La Réunion ainsi qu'avec la Régie des Ports de Plaisance.

Il ne modifie ni la nature des prestations confiées au mandataire, ni l'économie générale du contrat.

Article 6 - Date d'application de l'avenant

Les dispositions du présent avenant prennent effet à compter de sa date de notification.

Article 7 - Recours

Il est expressément convenu entre les parties, que le mandataire renonce à réclamer toute indemnité faisant l'objet du présent avenant.

Article 8 - Clauses générales

Toutes les clauses du marché non modifiées par le présent avenant restent pleinement valables et applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles dispositions contenues dans le présent avenant.

Fait en un exemplaire,

A Le Port, le

A Saint-Paul, le

Lu et accepté

Lu et accepté

Pour la Commune de Le Port
Le Maire,

Olivier HOARAU

Pour la SPL GRAND OUEST
Le Directeur général,

Franck SEITHER

Annexe 1 - Planning prévisionnel de l’opération

