

VILLE DU PORT



Envoyé en préfecture le 19/08/2026

Reçu en préfecture le 19/08/2026

Publié le 19/08/2026



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 4 août 2026

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 : 02
Nombre de votants : 33

OBJET

Affaire n° 2026-175

ZAC « TRIANGLE DE L'OASIS »
APPROBATION DU COMPTE
RENDU ANNUEL À LA
COLLECTIVITÉ 2025
AVENANT DE PROROGATION DE
LA CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT

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.

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 Burkie, 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.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

**ZAC « TRIANGLE DE L'OASIS »
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2025
AVENANT DE PROROGATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

**M. Didier Amachalla ne prend pas part au vote,
M. Jean-Claude Adois agissant en qualité de mandataire de M. Didier Amachalla, pour cette
séance du conseil municipal, ne prend pas part au vote.**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2007-043 du conseil municipal du 26 avril 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC ;

Vu la délibération n° 2008-099 du conseil municipal du 19 juin 2008 approuvant la concession d'aménagement « ZAC Triangle de l'Oasis » et rendue exécutoire le 23 septembre suivant ;

Vu la délibération n° 2021-124 du conseil municipal du 05 octobre 2021 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC ;

Vu la délibération n° 2025-206 du conseil municipal du 3 décembre 2025 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2024 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant les articles 20, 21 et 22 du traité de concession relatifs aux dispositions financières ;

Considérant les articles 26 et 27 de la concession d'aménagement par lesquels l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Ville un Compte Rendu Annuel à la Collectivité soumis à l'approbation du conseil municipal ;

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 de la Concession d'Aménagement de la ZAC « Triangle de l'Oasis » et notamment les points suivants :

- Les dépenses et les recettes de l'année 2025, soit respectivement 131 675 € HT et 2 765 710 € HT ;
- Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2026, soit 342 973 € HT en dépenses et 0 € HT en recettes ;
- Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2027, soit 460 967 € HT en dépenses et 2 486 392 € HT en recettes.

Article 2 : d'approuver le montant de la participation aux équipements publics, déjà versée au titre de l'avance sur trésorerie, qui s'établit à 3 747 563 € HT soit 4 045 449 € TTC ;

Article 3 : d'approuver le montant de l'appel de fonds de 400 000 € TTC sur l'exercice 2026 au titre du trop-perçu de participation aux équipements publics et d'actualiser le budget de la Ville en conséquence ;

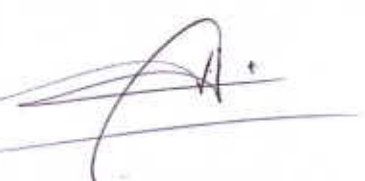
Article 4 : d'approuver le bilan financier global qui s'établit à 9 604 527 € HT soit 10 317 293 € TTC ;

Article 5 : d'approuver l'avenant n° 10 au traité de concession portant sur la prolongation de la concession jusqu'au 31 décembre 2027 ;

Article 6 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE MAIRE**




Olivier HOARAU

ZAC « TRIANGLE DE L'OASIS »
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2025

AVENANT DE PROROGATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de l'opération ZAC « Triangle de l'Oasis » pour l'exercice 2025 d'une part, et sur l'avenant de prorogation de la durée de la concession d'aménagement d'autre part.

La commune du Port a confié la conduite de cette opération à la SEDRE par une concession d'aménagement approuvée le 19 juin 2008 et rendue exécutoire le 23 septembre suivant.

Le terme de la concession est prévu pour le 24 septembre 2026.

Cette opération d'aménagement vise à accueillir des établissements d'enseignement supérieur et des organismes de formation, des programmes tertiaires ainsi que des services et des logements étudiants, dans une cohérence d'ensemble organisée dans un esprit de « campus » autour d'un jardin central.

Conformément au traité de concession, la SEDRE soumet à la Ville le CRAC 2025 intégrant une demande de prolongation du traité de concession associé à un nouveau planning opérationnel, le bilan prévisionnel de l'opération et la participation communale actualisés.

Le dernier CRAC 2024 a été approuvé le 2 décembre 2025.

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

Sur le plan opérationnel, l'année 2025 a été marquée par :

- **L'attribution de l'ilot A2 à la SCI SOREC** et le dépôt, en novembre 2025, du permis de construire portant sur un pôle de formation ;
- L'attribution des offres pour le marché de travaux de **l'opération PRISM** (tertiaire), avec un objectif de **démarrage des travaux annoncé pour début 2026** ;
- La cession foncière à la SEDRE construction du terrain destiné à accueillir la deuxième tranche de l'opération PRISM en décembre 2025 ;
- La poursuite des travaux de la **première tranche de la résidence étudiante, dont la livraison est programmée pour juillet 2026** ;
- Le démarrage des travaux de **l'école d'architecture** en septembre 2025 ;
- La validation d'un dispositif d'ombrage qui s'implantera au cœur du Jardin de l'Oasis ;
- La consultation d'un prestataire par le Territoire de l'Ouest pour la réalisation de l'étude de programmation du **Pôle d'Innovation de l'Ouest (PIO)**.

A échéance de la concession au 24 septembre 2026, certains travaux d'aménagement prévus en tranche 2 n'auront pas pu être engagés, compte tenu de leur proximité immédiate avec les projets de construction en lisière.

En effet, ces travaux ont été temporisés pour éviter leur dégradation à court terme en lien avec les opérations suivantes :

- Itinéraire Privilégié (TCSP) avenue du 20 Décembre 1848 (TO) ;
- Opération PRISM (SEDRE) ;
- Nouvelle Ecole d'Architecture (Ville).

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_175-DE



Ceux-ci consistent en la finalisation des aménagements paysagers et la pose des revêtements définitifs et sont estimés à 500 k€ HT, dont 300 k€ HT devront être réalisés en 2027 en lien avec la livraison de l'école d'architecture.

La **prolongation de la CPA jusqu'au 31 décembre 2027** proposée par l'aménageur permettrait à la Ville, sans participation ni frais supplémentaires, de continuer à :

- déléguer la réalisation des travaux d'aménagement en lien avec la livraison de l'école d'architecture ;
- déléguer le pilotage des cessions des ilots A2 (pôle formation) et D1 (deuxième tranche de la résidence étudiante) ;
- suivre la définition de la programmation et de la commercialisation de l'ilot B3, ilot de services restant à commercialiser.

L'avenant de la CPA n° 10 portant sur la prolongation est présenté en annexe du présent rapport.

Après examen du CRAC 2025 présenté par la SEDRE, il en ressort :

❖ Etat des dépenses et des recettes réalisées en 2025 :

Le montant des dépenses réalisées en 2025 s'élève à **131 675 € HT** et porte notamment sur :

- La gestion et l'entretien des espaces verts (48 k€ HT) ;
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre et géomètre (22 k€ HT) ;
- Les frais financiers sur emprunts (59 k€ HT) ;

Il était prévu au dernier CRAC approuvé, une enveloppe de dépenses de **206 512 € HT soit une diminution de 74 837 € HT**. Cet écart (- 64 %) porte essentiellement sur la diminution des dépenses des postes « honoraires » et « frais d'études » et s'explique notamment par le décalage de l'actualisation de la plaquette de communication.

Le montant des recettes réalisées en 2025 s'élève à **2 765 710 € HT** et se décompose en :

- La cession interne à la SEDRE relative à la deuxième tranche de l'opération PRISM (814 k€ HT) ;
- La participation au titre des équipements publics de la Ville (1 908 k€ HT) ;
- La réception du solde de la subvention « Fonds Friches » (43 k€ HT).

Il était prévu une enveloppe de recette d'un montant de 2 765 710 € HT au CRAC 2024, correspondant aux recettes perçues.

❖ Prévisionnel 2026

Dépenses et recettes 2026

Les dépenses sont estimées à 342 973 € HT et correspondent notamment aux postes suivants :

- Travaux de la phase 2 des travaux d'aménagement et de la solution d'ombrage (211 k€ HT) ;
- Honoraires de maîtrise d'œuvre, de géomètre et d'aide à la commercialisation de l'ilôt B3 (71 k€ HT) ;
- Frais financiers sur emprunt (24 k€ HT) ;
- Rémunérations diverses (26 k€ HT) ;
- Frais divers et de communication (11 k€ HT).

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_175-DE

S²LO

Il n'est prévu aucune recette sur l'exercice 2026.

❖ Prévisionnel 2027

Dépenses et recettes 2027

Les dépenses sont estimées à **460 967 € HT** et correspondent notamment aux postes suivants :

- Travaux de la phase 2 des travaux d'aménagement (323 k€ HT) ;
- Honoraires de maîtrise d'œuvre, de géomètre et d'aide à la commercialisation de l'ilôt B3 (22 k€ HT) ;
- Rémunérations diverses (111 k€ HT) ;
- Frais divers et de communication (4 k€ HT).

Les recettes sont estimées à **2 486 392 € HT** et correspondent notamment aux postes suivants :

- Cession foncière de la deuxième tranche de la résidence étudiante (564 k€ HT) ;
- Cession foncière de l'ilot A2 destiné à accueillir un pôle de formation (693 k€ HT) ;
- Participation aux équipements publics liée à la deuxième phase de rétrocession (1 230 k€ HT).

❖ Evolution du bilan d'opération

Le bilan global est inchangé et se maintient à **9 604 527€ HT**.

Bilan CRAC 2025

	CRAC 2024 approuvé CRPO approuvé	Réalisé 2025	Réalisé total au 31/12/2025	CRAC 2025 nouveau CRPO à approuver
DEPENSES HT	9 604 527 €	131 675 €	8 800 586 €	9 604 527 €
ETUDES PREALABLES				
ACQUISITIONS	2 752 489 €		2 752 489 €	2 752 489 €
TRAVAUX	4 630 406 €	48 356 €	4 127 680 €	4 662 493 €
HONORAIRES	849 699 €	21 975 €	783 945 €	877 366 €
FRAIS	268 670 €	58 754 €	244 858 €	268 670 €
REMUNERATIONS	890 563 €	2 586 €	725 225 €	862 056 €
TAXES				
DIVERS	212 700 €		166 399 €	181 454 €
RECETTES HT	9 604 527 €	2 765 710 €	6 517 534 €	9 604 527 €
CESSIONS CHARGES FONCIERES	5 658 924 €	814 385 €	3 801 684 €	5 658 924 €
PARTICIPATIONS	3 747 563 €	1 908 379 €	2 517 810 €	3 747 562 €
SUBVENTIONS	198 040 €	42 946 €	198 040 €	198 040 €
PRODUITS				

* montants arrondis à l'unité

❖ Participation communale

La participation communale est inchangée et se maintient à **4 045 449 € TTC**. La commune a déjà versé une avance sur trésorerie d'un montant global de **4 318 031 € TTC** et de **243 026 € TTC** au titre de la participation MOUS.

A la clôture de la concession d'aménagement, le décalage entre la participation déjà versée et le prévisionnel des dépenses actualisées fait ainsi apparaître un **excédent de 515 608 € TTC**. Celui-ci s'explique par la redéfinition d'une partie des aménagements et par un report d'une partie des travaux au-delà du terme de la concession.

Il a été convenu avec la SEDRE qu'une part de cet excédant s'élevant à 400 000 € TTC serait reversée à la Ville dès 2026 et que le solde restant, après mise à jour définitive, serait restitué en 2028, à l'issue de la clôture.

A ce titre, la Ville transmettra courant 2026, un appel de fonds à la SEDRE.

❖ Cession des biens de retour à la collectivité

Dans le cadre de ce contrat de concession d'aménagement, la ville du Port n'est pas tenue de reprendre en fin d'opération les biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus (Cf. articles 1.1 et 39.5 du traité de concession).

Il est à prévoir une formalisation par voie d'avenant ou une autorisation expresse de la collectivité permettant à la SEDRE de finaliser ces ventes postérieurement à l'échéance de la concession d'aménagement.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver le CRAC 2025 de la Concession d'Aménagement de la ZAC « Triangle de l'Oasis » et notamment les points suivants :
 - Les dépenses et les recettes de l'année 2025, soit respectivement **131 675 € HT** et **2 765 710 € HT** ;
 - Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2026, soit **342 973 € HT** en dépenses et **0 € HT** en recettes ;
 - Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2027, soit **460 967 € HT** en dépenses et **2 486 392 € HT** en recettes.
- d'approuver le montant de la participation aux équipements publics, déjà versée au titre de l'avance sur trésorerie, qui s'établit à **3 747 563 € HT** soit **4 045 449 € TTC** ;
- d'approuver le montant de l'appel de fonds de **400 000 € TTC** sur l'exercice 2026 au titre du trop-perçu de participation d'équipement public et d'actualiser le budget de la ville en conséquence ;
- d'approuver le bilan financier global qui s'établit à **9 604 527 € HT** soit **10 317 293 € TTC** ;
- d'approuver l'avenant n° 10 au traité de concession portant sur la prolongation de la concession jusqu'au 31 décembre 2027 ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- 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° 10 au Traité de Concession.

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_175-DE



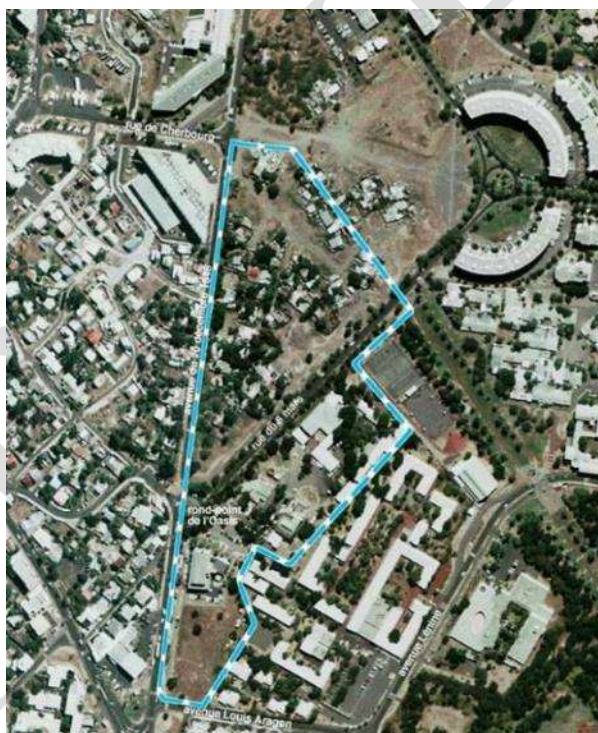
VILLE DU PORT

ZAC TRIANGLE DE L'OASIS

(nom initial : ZAC FAC TECHNOPORT)

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2025 (C.R.A.C.)

Arrêté au 31/12/2025



Date et auteur du document : SP

Date d'envoi du document en mairie :

PROJET

PROJET

Nom de la Société : Société d'Equipement du Département de la REunion (SEDRE)

Collectivité contractante : Commune du Port

Opération : ZAC FAC TECHNOPORT (opération n°1094) renommée ZAC Triangle de l'Oasis en 2015

Nature du contrat établi entre la collectivité et la société : Traité de Concession d'Aménagement

Délégation du conseil municipal 26 avril 2007	Approbation du dossier de création de la ZAC
Délégation du conseil municipal 19 juin 2008	Concession de la ZAC à la SEDRE rendue exécutoire le 23 septembre 2008
Notification de la concession au concessionnaire	Le 25 septembre 2008
Durée de la concession	jusqu'au 24 septembre 2026
Délégation du conseil municipal du 28/04/2011 relative à la convention MOUS Insalubrité et plan de financement	Avenant n°1 à la concession rendu exécutoire le 08/09/2011 (périmètre MOUS et Dépollution du site)
Délégation du conseil municipal 29 novembre 2011	Avenant n°2 à la concession rendu exécutoire le 11/04/2012 <u>Approbation du CRAC 2010</u>
Délégation du conseil municipal 29 novembre 2012	Avenant n°3 à la concession rendu exécutoire le 15/03/2013 et convention d'avance de trésorerie rendue exécutoire le 15/03/2013 <u>Approbation du CRAC 2011</u>
Délégation du conseil municipal 3 novembre 2015	Avenant n°4 à la concession rendu exécutoire le 13/01/2016 Avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie rendu exécutoire le 13/01/2016 <u>Approbation du CRAC 2012-2014</u>
Délégation du conseil municipal 29 septembre 2016	Avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie rendu exécutoire le 08/12/2016 <u>Approbation du CRAC 2015</u>
Délégation du conseil municipal du 5 septembre 2017	Avenant n°5 à la concession rendu exécutoire le 08/12/2017 (prorogation de la concession jusqu'au 24 septembre 2024) Avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie rendu exécutoire le 08/12/2017 <u>Approbation du CRAC 2016</u>
Délégation du conseil municipal du 6 novembre 2018	Avenant n°6 à la concession rendu exécutoire le 28/02/2019 Avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie rendu exécutoire le 28/02/2019 <u>Approbation du CRAC 2017</u>
Délégation du conseil municipal du 5 novembre 2019	Avenant n°7 à la concession rendu exécutoire le 13/01/2020 Avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie rendu exécutoire le 13/01/2020 <u>Approbation du CRAC 2018</u>
Délégation du conseil municipal du 9 décembre 2021	Avenant n°8 à la concession rendu exécutoire le 25 mars 2022 (prorogation de la concession jusqu'au 24 septembre 2026) Avenant n°6 à la convention d'avance de trésorerie rendu exécutoire le 25 mars 2022 <u>Approbation du CRAC 2019-2020</u>
Délégation du conseil municipal du 4 octobre 2022	<u>Approbation du CRAC 2021</u>
Délégation du conseil municipal du 1 ^{er} août 2023	<u>Approbation du CRAC 2022</u>
Délégation du conseil municipal du 6 août 2024	<u>Approbation du CRAC 2023</u>
Délégation du conseil municipal du 2 décembre 2025	Avenant n°9 à la concession <u>Approbation du CRAC 2024</u>

Tableau comparatif avec les éléments suivants :

- ✓ CRAC 2024 dernier CRPO approuvé
- ✓ Réalisé 2025

✓ Réalisé Total au 31/12/2025

✓ CRAC 2025 nouveau CRPO à approuver

	CRAC 2024 Dernier CRPO approuvé	Réalisé 2025	Réalisé total au 31/12/2025	CRAC 2025 nouveau CRPO à approuver
DEPENSES HT	9 604 527	131 675	8 800 586	9 604 527
ETUDES PREALABLES				
ACQUISITIONS	2 752 489		2 752 489	2 752 489
TRAVAUX	4 630 406	48 356	4 127 680	4 662 493
HONORAIRES	849 699	21 975	783 945	877 366
FRAIS	268 670	58 758	244 848	268 670
REMUNERATIONS	890 563	2 586	725 225	862 056
TAXES				
DIVERS	212 700		166 399	181 454
RECETTES HT	9 604 527	2 765 710	6 517 534	9 003 927
CESSIONS CHARGES				
FONCIERES	5 658 924	814 385	3 801 684	5 058 324
PARTICIPATIONS	3 747 563	1 908 379	2 517 810	3 747 563
SUBVENTIONS	198 040	42 946	198 040	198 040
PRODUITS				

Fait à St Denis, le

Pour la Commune du Port

Pour la SEDRE

Sommaire

Préambule	8
I. La Concession d'Aménagement	8
1. Le Site	8
2. Le programme de la ZAC	9
A. Le programme initial – Dossier de création initial	9
B. Le programme actualisé – Dossier de création modificatif	10
C. Avancement du programme de construction	12
D. Le phasage	16
3. Rappel des principales données juridiques et administratives	18
4. Synthèse des grandes étapes de l'opération	20
5. Caractéristiques et contraintes de la ZAC	24
A. Le volet formation – enseignement supérieur	24
B. La pollution des sols	25
C. Etudes et autorisations environnementales	26
D. Consistance des travaux d'aménagement	27
II. Bilan 2025	31
1. Bilan Opérationnel 2025	31
A. Procédure de remise d'ouvrage pour la première phase de travaux	31
B. Réflexions sur le lancement de la deuxième phase des travaux d'aménagement	31
C. Poursuite de la réflexion sur la mise en œuvre de la solution d'ombrage du jardin de l'Oasis	31
D. Suivi du programme de construction	32
2. Bilan Financier 2025	35
A. Dépenses 2025	35
B. Recettes 2025	42
C. Financement 2025	44
3. Comparatif réalisé 2025/prévisionnel du CRAC 2024	45
III. Prévisions d'activités	46
1. Prévisions d'activités 2026	46
A. Dépenses 2026	46
B. Recettes 2026	48
C. Financements 2026	49
2. Prévisions d'activités après 2026	50
A. Plan Programme	50
B. Charges foncières	51

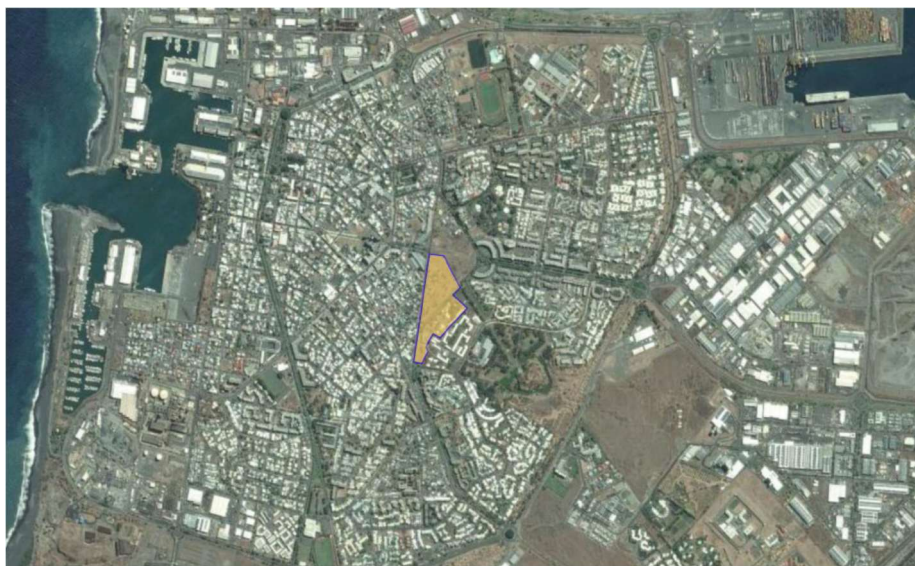
C. Fin de la concession	53
IV. Financements.....	54
1. Avance de Trésorerie de la collectivité	54
2. Emprunts	54
V. Nouveau Bilan de l'opération	56
1. Montant du Bilan.....	56
2. Explications des Postes Bilan en évolution –En dépenses :.....	57
3. Explications des Postes Bilan en évolution –En recettes :	58
VI. Participations de la ville	59
VII. Expiration de la concession publique d'aménagement	61
Annexes	62

Préambule

Le CRAC 2025 est réalisé dans la continuité du CRAC 2024 et tient lieu de CRAC de préclôture, la Convention Publique d'Aménagement arrivant à expiration en septembre 2026. Il est réalisé dans un contexte de lancement de nouveaux travaux (phase 2 de l'aménagement, dispositif d'ombrage) en dépit de l'échéance.

I. La Concession d'Aménagement

1. Le Site



Le périmètre de la ZAC Triangle de l'Oasis est délimité par l'avenue du 20 décembre 1848 à l'Ouest, le prolongement de l'axe du Parc Boisé au Nord-Est, et par l'emprise du collège Oasis à l'Est.

2. Le programme de la ZAC

A. Le programme initial – Dossier de création initial

A l'origine, le projet concerne deux programmes, celui de la Faculté des Autodidactes et des Cadres (FAC), qui regroupe plusieurs organismes spécifiques et celui du Technoport, destiné à accueillir des entreprises liées au développement des nouvelles technologies de l'image et de la communication.

Les bâtiments s'articulent alors autour d'un jardin public central : « le jardin du campus ». Un pôle de services commun avec un parking étaient alors prévus.

Le périmètre et le programme définis par le dossier de création initial de la ZAC représentent une constructibilité totale de 36 000 m² de SHON répartie de la façon suivante :

- 12 000 m² affectés au terrain dit de l'« Université » dont la Commune du Port se réserve l'affectation ;
- 24 000 m² affectés aux terrains restants et répartis de la manière suivante :
 1. 5 000 m² de SHON pour le « Technoport » destiné à accueillir des entreprises liées au développement des nouvelles technologies de l'image et de la communication,
 2. 19 000 m² de SHON pour le programme « Faculté des Autodidactes et des Cadres » (F.A.C.).

Plan de masse de principe extrait du Dossier de Création initial :



Figure 1: plan masse initial

B. Le programme actualisé – Dossier de création modificatif

Généralités :

Depuis fin 2015, le programme de la ZAC a fait l'objet d'une actualisation afin de mieux répondre au contexte économique et aux besoins du territoire. Ainsi, tout en conservant sa vocation initiale de « campus » au cœur de la Ville, la ZAC Triangle de l'Oasis est en pleine mutation, en lien avec le développement des projets susceptibles de s'y implanter, tels l'Ecole d'Architecture et le « Pôle d'Aménagement et de Construction Durable 1 » (PACD) du Territoire de l'Ouest, le Conservatoire National des Arts et Métiers, et d'autres entités du domaine tertiaire et des services associés au fonctionnement du campus tels des logements étudiants et temporaires pour accueillir les conférenciers.

Pour rappel, les raisons ayant rendu nécessaire cette actualisation sont principalement les suivantes :

Technoport :

L'étude prospective réalisée en 2012 a montré un manque d'opportunité quant à l'implantation d'un pôle Technoport uniquement dédié au secteur du développement des Nouvelles Technologies de l'Imagerie et de la Communication (NTIC). Il existe déjà deux technopôles de ce type à La Réunion, qui se sont développés entre temps : une à Saint-Pierre et une à Saint-Denis.

Pôle et parking communs :

La réalisation d'espaces et de parkings communs implique d'anticiper la réalisation des constructions correspondantes avant concrétisation de l'intégralité des projets concernés. Cela représente une gestion très complexe car chaque projet individuel se retrouverait alors conditionné par la réalisation effective des espaces mutualisés, ce qui impliquerait de devoir assurer en amont leur portage par une structure indépendante. Cela paraît d'autant plus difficilement viable dans ce nouveau contexte où la commercialisation des futurs lots n'est plus aussi sûre qu'au démarrage de l'opération.

Futurs acquéreurs :

Certains organismes et entités identifiés au démarrage comme destinés à s'installer dans la ZAC se sont désistés.

¹ Devenu « Pôle Innovation Ouest » (PIO)

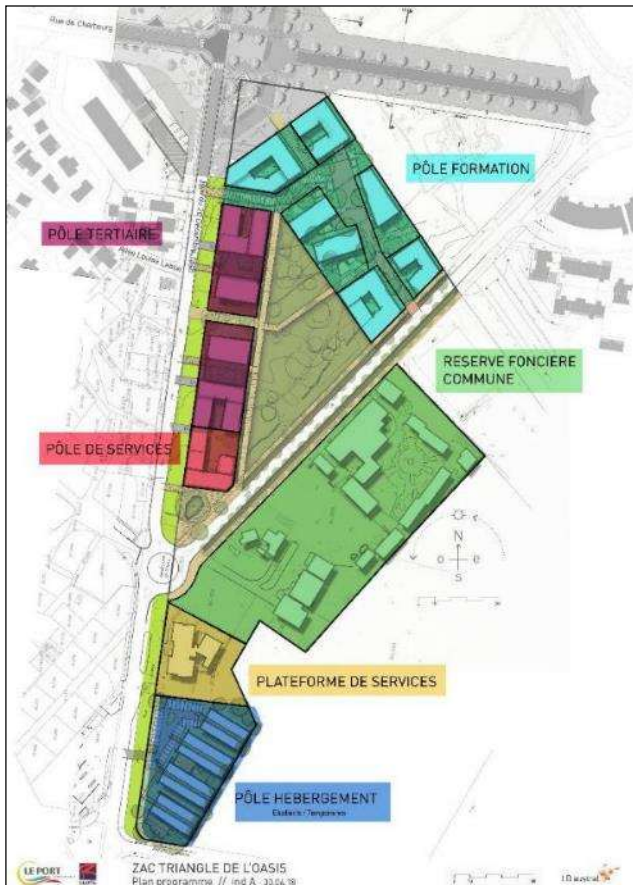


Figure 2 - Programme actualisé de la ZAC

Programme actualisé :

Le nouveau programme de la ZAC s'articule par « Pôles » thématiques autour du jardin du campus, espace central de convergence de toutes les fonctions :

- Le Pôle Formation – Enseignement supérieur
- Le Pôle Tertiaire
- Le Pôle de Services
- Le Pôle Hébergement (logements étudiants et jeunes travailleurs ; hébergement temporaire pour accueillir les conférenciers)

A ces pôles s'ajoutent :

- La Plateforme de services, bâtiment existant dont la mutation est à étudier dans le cadre de la ZAC,
- La Réserve foncière, dont la vocation est à confirmer par la Commune, qui s'en réserve l'affectation². Cet espace n'est pas valorisé dans le Bilan actuel de la ZAC conformément au Traité de Concession initial.

À la suite d'une analyse juridique mandatée par la Ville et réalisée en 2020, il a été jugé plus sécuritaire juridiquement d'engager une modification du dossier de création, en vue de prendre en compte l'actualisation décrite supra. A cet effet, la Ville a délibéré le 1^{er} décembre 2020 afin de prescrire la procédure de modification du dossier de création et la concertation au sens de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme. Suivant les modalités précisées dans cette délibération, la concertation publique s'est tenue du 22 février au 22 avril 2021, et son bilan a été approuvé par le Conseil municipal du 1^{er} juin 2021. Les observations formulées n'étaient pas de nature à remettre en cause l'actualisation du programme proposée dans le cadre de la modification du dossier de création de la ZAC. Dès lors, **le dossier de création modificatif a pu être approuvé par le Conseil municipal du 7 septembre 2021** (Affaire n°2021-107).

² La Plateforme de services et la réserve foncière font finalement l'objet d'une convention avec les Apprentis d'Auteuil Océan Indien dans le cadre de la construction du « Campus ELIE ».

C. Avancement du programme de construction

➤ Pôle tertiaire : opération PRISM

Situé en partie Nord, le long de l'avenue du 20 décembre, le projet de pôle tertiaire, dénommé **PRISM**, porté par la SEDRE, prévoit d'accueillir 4 650 m² de bureaux sur 4 étages et 500 m² de services et commerces en rez-de-chaussée, et s'organise en deux plots dans une logique de mutualisation par plot du hall d'accueil et des stationnements.

Chaque plot s'organise autour d'un patio végétalisé.

Les places de stationnements sont prévues sur deux niveaux en superstructure.

Les études de maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation de PRISM ont été confiées au groupement L'ATELIER GROUARD / ICR / INSET / IMAGEEN / CHADRIN.



Ce projet de construction a été conçu dans une démarche partenariale avec la maîtrise d'œuvre du projet d'aménagement (prise en compte des contraintes d'accessibilité pompier côté jardin du campus, des contraintes d'accès et d'altimétrie en adéquation avec les cheminements à réaliser sur la lisière de l'avenue du 20 décembre, etc.) et avec l'urbaniste de la ZAC (sur les questions de césures, d'espaces perméables avec l'intégration de la placette interstitielle entre les deux plots dans le projet de construction, etc.).

Le permis de construire n°974407 22AO044 (portant sur les deux plots) a été obtenu le 1^{er} mars 2023 et n'a fait l'objet d'aucun recours. Fin 2025, les marchés de travaux étaient attribués, le démarrage était suspendu à l'avancement de la pré-commercialisation.



Figure 3 : Opération PRISM – perspective réalisée par l'ATELIER GROUARD

La pré-commercialisation des bureaux et des commerces est en cours et déterminera la temporalité de réalisation entre les deux plots. Pour cette mission de commercialisation, la SEDRE a pris l'attache d'un commercialisateur. Néanmoins, le Territoire de l'Ouest a déjà confirmé son intérêt pour des bureaux au sein d'un des deux plots.

➤ Le pôle hébergement

Le pôle hébergement (ilot D1) devrait être réalisé par la SEDRE, puis mis en gestion par la SHLMR. Il sera réalisé en deux tranches.

La première tranche de construction de la « **Résidence étudiante de l'Oasis** » comprendra ainsi 74 logements pour une surface-plancher de 3 115 m².

Destinés à des étudiants et des jeunes travailleurs, le projet comporte des studios, des T1, des T2 ainsi que des T4 et T5 en toiture destinés à la colocation. Les logements sont répartis sur 2 bâtiments parallèles à la rue, en R+4, formant un cœur d'ilot laissé en jouissance aux futurs habitants. Le projet comporte également un logement de gardien, un vaste espace de co-working, une laverie, des kiosques et des salles communes à chaque étage.



Le permis de construire de cette première tranche a été déposé le 14 novembre 2021. Après demande de pièces complémentaires, le permis de construire n° PC 974407 21 A0099 a finalement été obtenu par arrêté n°2022-44 PC du 23 mai 2022.

Les travaux ont démarré en septembre 2024 et devraient s'achever pour la rentrée scolaire 2026.

Une pose de la première pierre a eu lieu en présence de M. Le Maire et de la SHLMR, future gestionnaire des locaux en novembre 2024. Par ailleurs, une visite du chantier a été réalisée en présence de la Ville et de Action Logement le 23 décembre 2025.

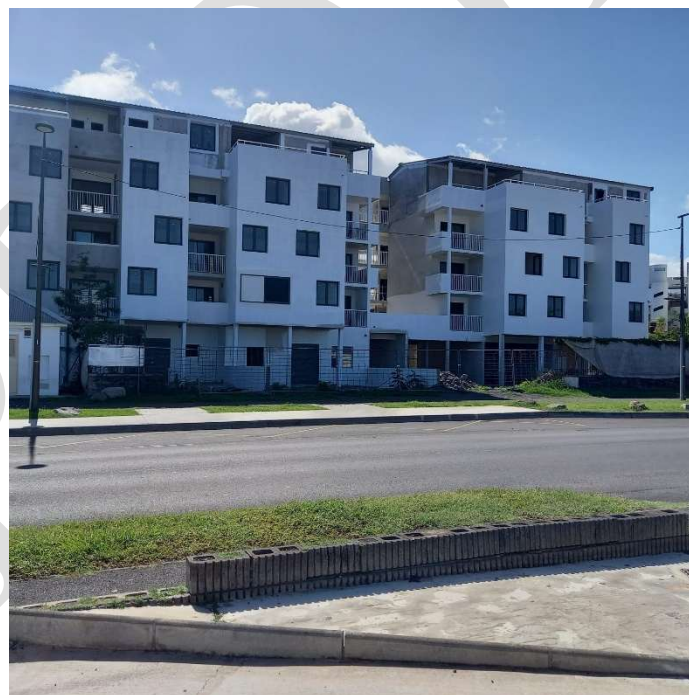


FIGURE 4 : RESIDENCE OASIS TRANCHE 1 EN COURS DE TRAVAUX -JANVIER 2026)

En outre, la SHLMR a confirmé son positionnement pour la réalisation de la **tranche 2 du pôle hébergement**, pour une quarantaine ou soixantaine de logements. Fin 2025, les échanges étaient en cours avec la SHLMR sur les conditions suspensives à intégrer dans le compromis de vente.

➤ Le pôle formation

Le pôle formation comprend trois ilots dont l'îlot A1 (en bleu foncé et bleu clair sur le plan ci-contre), dédié au PACD (Pôle d'Aménagement et de Construction Durable – devenu entre-temps PIO (Pôle Innovation Ouest), qui est un projet porté par le Territoire de l'Ouest (TO).

Equipement phare de près de 10 000 m² destiné à répondre de façon concrète aux besoins des acteurs de la filière construction et aménagement durables en milieu tropical, ayant vocation à être une vitrine et à assurer la promotion des savoir-faire locaux en matière de bâti tropical, le PACD, dont le montage est en cours d'étude, intègre la réalisation des locaux de l'Ecole d'architecture (au sein d'une première tranche), des services mutualisés en totalité ou pour partie (centre de ressources, matériauthèque-showroom, espaces de co-working, fablab), des bureaux pour les structures d'accompagnement des entreprises de la filière.

Une étude de pré-programmation immobilière et d'ingénierie financière a été réalisée en 2019, permettant au TO et à ses partenaires de définir une **première tranche de réalisation** du projet autonome en termes de fonctionnement comme de financement, de finaliser un programme précis pour cette première tranche et de valider la maîtrise d'ouvrage.

Cela a conduit, en ce qui concerne cette première tranche, à la signature d'une convention portant attribution d'un fonds de concours exceptionnel à la Commune du Port, laquelle a été approuvée par délibération du conseil communautaire du TO en date du 2 décembre 2020 et par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2019. Cette convention établit la Commune du Port comme Maître d'ouvrage de la première tranche. Cette dernière a délégué la maîtrise d'ouvrage relative à la construction des nouveaux locaux à la SPL Avenir Réunion. Un sous-ilôt (A1a : en bleu foncé sur le plan précédent) a été défini en 2021 pour cette première tranche dédiée à l'école d'architecture, en fonction de l'étude de programmation et suite à l'étude de plusieurs scénarii.

Le projet devrait ainsi comprendre 2 047 m² de locaux neufs (+ 700 m² d'extérieurs couverts), pour un coût d'opération prévisionnel de 7,5 M€ HT.

Le concours d'architecte a été lancé en novembre 2021. Le lauréat du concours a été désigné en novembre 2022. Le permis de construire n° PC 974 40723AO94 a été accordé le 15 juin 2024. Les travaux ont été lancés au troisième trimestre 2025, après avoir fait l'objet d'une pose de la première pierre le 26 août 2025.



FIGURE 5 : NOUVELLE ECOLE D'ARCHITECTURE – EN COURS DE TRAVAUX (JANVIER 2026)

Concernant la **seconde tranche du PIO**, le TO s'est de fait positionnée sur l'emprise foncière nécessaire au projet et notamment sur l'intégration de l'îlot A3 en sus des îlots A1b et A1c (en bleu clair sur le plan précédent) affectés initialement au projet.

Le bureau communautaire du 4 décembre 2023 a approuvé l'acquisition des îlots auprès de la SEDRE, ce qui a abouti à la signature de l'acte d'acquisition les 14 et 15 décembre 2023. Néanmoins, le projet n'étant pas encore complètement calé au niveau de la programmation, cet acte inclut des clauses résolutoires, notamment sur le respect de la destination par surfaces plancher (formation/tertiaire) et sur le respect du planning (obtention du permis de construire avant le 31 décembre 2026).

En 2024, le bureau d'études VERSO a été consulté afin de déterminer la gouvernance, le véhicule juridique à mettre en place sur cet équipement, en vue de l'établissement du cahier des charges de programme. La consultation de programme a été réalisée en 2025 et fin 2025 la notification du marché était en cours.

Concernant le **dernier îlot du pôle de formation (A2)**, afin de trouver un porteur de projet, un appel à projet a été lancé le 27 mars 2024. Il a conduit à la remise d'une offre finale par le seul candidat déclaré, soit la SCI SOREC, fin février 2025. Cette offre a été acceptée et un compromis de vente a été conclu avec cette dernière en août 2025 pour la réalisation de ce projet. Le permis de construire a été déposé en novembre 2025, avec un projet désormais appelé « Pôle Excellence », et est en cours d'instruction.



FIGURE 6 : POLE EXCELLENCE - INSERTION ISSUE DU DPC - TECHER BERTRAND

➤ Le pôle de services

Dans le prolongement du pôle tertiaire (PRISM), il est souhaité l'implantation d'un pôle de services sur l'îlot B3. Afin de trouver un porteur de projet, un appel à projet a été lancé le 27 mars 2024, avec les candidatures attendues le 21 mai 2024. Cependant, aucune offre déposée n'a été constatée.

L'étude de faisabilité initiée par la SEDRE (Direction de Développement) en 2024 afin d'y proposer un projet de type sport indoor à un professionnel du secteur, n'a pas abouti à une offre concrète. Fin 2025, une consultation afin de missionner un commercialisateur était en cours de rédaction.

➤ **Projet connexe : le campus ELIE sur la réserve foncière**

L'organisme Les Apprentis d'Auteuil s'est positionné sur la ZAC Triangle de l'Oasis dans le cadre de deux projets :

- un projet à court/moyen terme pour relocaliser le lycée Saint-François d'Assise dans les locaux de la Plate-forme de l'Oasis et sur une partie du terrain de l'ILOI (correspondant à la réserve foncière de la Collectivité). Les premières classes ont été ouvertes en août 2020.
- un projet à long terme en vue de développer de nouvelles offres de formation vers les métiers de l'économie bleue sur le Triangle de l'Oasis.



FIGURE 7 : CAMPUS ELIE (JANVIER 2025)

Le projet des Apprentis d'Auteuil, renommé « Campus Elie », sur la réserve foncière communale se fera en trois phases.

La phase I de relocalisation au niveau de la Plate-forme de l'Oasis est effective.

La phase II exige une extension des bâtiments existants : le permis de construire relatif à cette extension a été déposé en mars 2021 et a été délivré en septembre 2021. Puis le projet a fait l'objet d'un permis de construire modificatif obtenu en 2022.

Les travaux de cette extension ont été lancés début 2023 et se sont achevés au deuxième semestre 2024.

D. Le phasage

Le phasage actualisé prévisionnel de l'opération est le suivant :

ID	Nom de tâche	Début	Fin	2025				2026				2027			
				Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	Concession ZAC	01/01/2025	24/09/2026												
2	Prorogation demandée	25/09/2026	31/12/2027												
3	Travaux	04/07/2022	01/12/2026												
4	Travaux phase 1	04/07/2022	05/07/2024												
5	Réalisation des travaux	04/07/2022	03/07/2023												
6	2ème année d'entretien	04/07/2023	05/07/2024												
7	études travaux phase 2	01/07/2025	15/06/2026												
8	PRO/DCE	01/07/2025	31/03/2026												
9	Consultation des entreprises	03/04/2026	28/04/2026												
10	Analyse des candidatures et des offres	29/04/2026	20/05/2026												
11	Commission d'attribution	21/05/2026	21/05/2026												
12	Notification des marchés	15/06/2026	15/06/2026												
13	Réalisation des travaux phase 2	24/06/2026	29/09/2026												
14	Période de préparation	24/06/2026	27/07/2026												
15	Travaux	28/07/2026	28/09/2026												
16	Réception des travaux	29/09/2026	29/09/2026												
17	Pergola	01/10/2025	01/12/2026												
18	Etudes APS au dépôt PC	01/10/2025	30/01/2026												
19	Obtention PC	13/03/2026	13/03/2026												
20	Consultation des entreprises	28/04/2026	20/05/2026												
21	Analyse des devis	21/05/2026	29/06/2026												
22	Notification des marchés	31/08/2026	31/08/2026												
23	Travaux, y compris période de préparation	31/08/2026	30/11/2026												
24	Réception des travaux	01/12/2026	01/12/2026												
25	Constructions	23/05/2022	02/01/2032												
26	Résidence Etudiante T1	23/05/2022	03/08/2026												
27	Obtention PC	23/05/2022	23/05/2022												
28	PRO/DCE => Notification	24/05/2022	15/08/2024												
29	Travaux	02/09/2024	03/08/2026												
30	PRISM	01/03/2023	17/08/2028												
31	Obtention PC	01/03/2023	01/03/2023												
32	PRO/DCE => notification	01/01/2025	16/12/2026												
33	Travaux	19/01/2027	17/08/2028	En fonction de la commercialisation											
34	Ecole d'architecture	04/03/2024	31/08/2027												
35	Obtention PC	17/06/2024	17/06/2024												
36	PRO	04/03/2024	19/12/2024												
37	DCE/notification	26/12/2024	15/10/2025												
38	Travaux	16/10/2025	31/08/2027												
39	PIO (tranche 2)	01/01/2025	02/01/2032												
40	Acquisition du terrain	01/01/2025	01/01/2025												
41	Faisabilité et programmation	01/01/2025	15/09/2026												
42	Concours de maîtrise d'oeuvre	16/09/2026	13/08/2027												
43	Etudes de maîtrise d'oeuvre	03/01/2028	31/01/2029												
44	Dépôt du PC	14/12/2026	14/12/2026	CLAUDE RESOLUTOIRE ACTE DE VENTE : 31/12/2026											
45	Travaux	01/02/2029	02/01/2032												
46	A2	20/08/2025	01/12/2028												
47	Compromis A2	20/08/2025	23/09/2026	prorogé											
48	Signature acte de vente A2	31/03/2027	31/03/2027												
49	Travaux	31/03/2027	01/12/2028												
50	B3	01/01/2025	15/02/2027												
51	Recherche de solution suite à infructuosité AAP	01/01/2025	08/07/2026												
52	Définition des besoins pour un marché de commercialisateur	28/10/2025	29/12/2025												
53	Consultation commercialisateur => notification du marché	19/01/2026	28/04/2026												
54	Phase 1 diagnostic	13/05/2026	09/07/2026												
55	Phase 2 option A : opérateur identifié	15/07/2026	30/11/2026												
56	Phase 2 option B : AAP	10/07/2026	15/12/2026												
57	Préparation AAP	10/07/2026	17/08/2026												
58	consultation AAP	18/08/2026	18/09/2026												
59	Analyse => choix	21/09/2026	15/12/2026												
60	Signature promesse de vente	15/02/2027	15/02/2027												
61	Résidence étudiante T2	01/09/2026	31/08/2027												
62	Compromis de vente	01/09/2026	31/08/2027												
63	Signature acte de vente	01/09/2027	01/09/2027												
64	Construction	01/09/2027	30/08/2029												

3. Rappel des principales données juridiques et administratives

La ZAC Triangle de l'Oasis, initialement dénommée ZAC Fac Technoport, a été créée le 26 avril 2007. Elle a été concédée par délibération du Conseil Municipal à la SEDRE le 19 juin 2008. La Concession d'Aménagement a été rendue exécutoire le 23 septembre 2008 et notifiée à la SEDRE le 25 septembre 2008. La ZAC a été concédée à la SEDRE pour une durée initiale de 9 ans à compter de la date de sa notification au concessionnaire, prorogée d'une durée de 7 ans par l'Avenant n°5 au Traité de Concession, rendu exécutoire le 26/09/2017, soit jusqu'au 24 septembre 2024, puis prorogée de deux années supplémentaires par avenant n°8 au Traité de Concession, rendu exécutoire le 22 mars 2022, soit **jusqu'au 24 septembre 2026**.

En 2008	Le Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération (CRPO) approuvé dans le Traité de Concession d'Aménagement présente un total de charges et de produits de 12 613 175 € HT avec une participation globale de la commune de 2 906 435 € HT .
En 2011	Le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°1 à la Concession d'Aménagement autorisant l'intervention de la Mous sur le périmètre du site du Triangle de l'Oasis. L'avenant 1 au traité de concession précise que les coûts de dépollution du site seront pris en compte dans un futur avenant en tant que « sujétion imprévue », conformément au Traité de Concession. Le Conseil Municipal approuve le CRAC arrêté au 31/12/2010, notamment : ✓ Les dépenses de l'année 2010, ✓ Les objectifs opérationnels et le prévisionnel des dépenses et recettes pour l'année 2011, ✓ Le bilan financier actualisé de l'opération qui passe de 12 613 175 € HT à 12 943 825 € HT en raison de l'intégration de la MOUS, du logement des familles et de la libération des terrains liés. ✓ Lors de cette même séance, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°2 à la Concession définissant un nouveau montant total de 12 943 825 € HT et une participation de la Ville de 3 237 085 € HT.
En 2012	Le Conseil Municipal approuve le CRAC arrêté au 31/12/2011, notamment : ✓ Les dépenses de l'année 2011, ✓ Les objectifs opérationnels et le prévisionnel des dépenses et recettes pour l'année 2012, ✓ Le bilan financier actualisé de l'opération qui passe de 12 943 825 € HT à 12 853 764 € HT. ✓ Lors de cette même séance, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°3 à la Concession définissant un nouveau montant total de 12 853 764 € HT et une participation de la Ville de 3 147 024 € HT et la mise en place d'une convention d'avance de trésorerie.
En 2015	Le Conseil Municipal approuve le CRAC arrêté au 31/12/2014, notamment : ✓ Les dépenses des années 2012, 2013, 2014 ✓ Les objectifs opérationnels et le prévisionnel des dépenses et recettes pour l'année 2015, ✓ Le bilan financier actualisé de l'opération qui passe de 12 853 764 € HT à 12 856 201 € HT. ✓ Lors de cette même séance, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°4 à la Concession définissant un nouveau montant total de 12 856 201 € HT et une participation de la Ville de 3 149 461 € HT, ainsi que l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie.

En 2016	Le Conseil Municipal approuve le CRAC arrêté au 31/12/2015, notamment : ✓ Les dépenses de l'année 2015 ✓ Les objectifs opérationnels et le prévisionnel des dépenses et recettes pour l'année 2016, ✓ Le bilan financier de l'opération, inchangé par rapport au CRAC précédent, à 12 856 201 € HT. ✓ Lors de cette même séance, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie.
En 2017	Le Conseil Municipal approuve le CRAC arrêté au 31/12/2016, notamment : ✓ Les dépenses de l'année 2016 ✓ Les objectifs opérationnels et le prévisionnel des dépenses et recettes pour l'année 2017, ✓ Le bilan financier de l'opération, modifié par rapport au CRAC précédent, à 13 530 376 € HT. ✓ Lors de cette même séance, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°5 au Traité de Concession prorogeant la ZAC pour une durée de 7 années, définissant un nouveau montant total de Bilan à 13 530 376 € HT et une participation de la Ville de 3 562 011 € HT et l'Avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie.
En 2018	Le Conseil Municipal approuve le CRAC arrêté au 31/12/2017, notamment : ✓ Les dépenses de l'année 2017 ✓ Les objectifs opérationnels et le prévisionnel des dépenses et recettes pour l'année 2018, ✓ Le bilan financier de l'opération, modifié par rapport au CRAC précédent, à 14 975 950 € HT. ✓ Lors de cette même séance, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°6 au Traité de Concession définissant un nouveau montant total de Bilan à 14 975 950 € HT et l'Avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie.
En 2019	Le Conseil Municipal approuve le CRAC arrêté au 31/12/2018, notamment : ✓ Les dépenses de l'année 2018 ✓ Les objectifs opérationnels et le prévisionnel des dépenses et recettes pour l'année 2019, ✓ Le bilan financier de l'opération, modifié par rapport au CRAC précédent, à 14 821 771 € HT. ✓ Lors de cette même séance, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°7 au Traité de Concession définissant un nouveau montant total de Bilan à 14 821 771 € HT et l'Avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie.
En 2021	Le Conseil Municipal approuve le CRAC arrêté au 31/12/2020, notamment : ✓ Les dépenses de l'année 2019 et de l'année 2020 ✓ Les objectifs opérationnels et le prévisionnel des dépenses et recettes pour l'année 2021, ✓ Le bilan financier de l'opération, modifié par rapport au CRAC précédent, à 10 573 003 € HT. ✓ Lors de cette même séance, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°8 au Traité de Concession prorogeant la ZAC pour une durée de 2 années supplémentaires, définissant un nouveau montant total de Bilan à 10 573 003 € HT et l'Avenant n°6 à la convention d'avance de trésorerie.
En 2022	Le Conseil Municipal approuve le CRAC arrêté au 31/12/2021, notamment : ✓ Les dépenses de l'année 2021 ✓ Les objectifs opérationnels et le prévisionnel des dépenses et recettes pour l'année 2022, ✓ Le bilan financier de l'opération, inchangé par rapport au CRAC précédent, à 10 573 003 € HT. ✓ Lors de cette même séance, le Conseil Municipal a approuvé le versement de l'avance de 1 106 278 € à la SEDRE conformément à l'Avenant n°6 à la convention d'avance de trésorerie.
En 2023	Le Conseil Municipal approuve le CRAC arrêté au 31/12/2022, notamment : ✓ Les dépenses de l'année 2022 ✓ Les objectifs opérationnels et le prévisionnel des dépenses et recettes pour l'année 2023, ✓ Le bilan financier de l'opération, inchangé par rapport au CRAC précédent, à 10 573 003 € HT.

En 2024	Le Conseil Municipal approuve le CRAC arrêté au 31/12/2023, notamment : ✓ Les dépenses de l'année 2023 ✓ Les objectifs opérationnels et le prévisionnel des dépenses et recettes pour l'année 2024, ✓ Le bilan financier de l'opération, inchangé par rapport au CRAC précédent, à 10 573 003 € HT.
En 2025	Le Conseil Municipal approuve le CRAC arrêté au 31/12/2024, notamment : ✓ Les dépenses de l'année 2024 ✓ Les objectifs opérationnels et le prévisionnel des dépenses et recettes pour l'année 2025, ✓ Le bilan financier de l'opération, diminué par rapport au CRAC précédent, à 9 604 527 € HT. ✓ Lors de cette même séance, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°9 au Traité de Concession définissant un nouveau montant total de Bilan à 9 604 527 € HT.

4. Synthèse des grandes étapes de l'opération

Dates clefs :

- 2007 à 2013 :
 - ✓ 2007 : Création de la ZAC FAC-TECHNOPORT,
 - ✓ Fin 2008 : Concession d'aménagement SEDRE,
 - ✓ 2009 : Remise des Etudes Détaillées,
 - ✓ 2010 : Découverte de la pollution / Désistement des preneurs pré-identifiés
 - ✓ 2011-2012 : MOUS insalubrité Triangle de l'Oasis : Déménagement des 83 familles et démolition des habitations (une personne a quitté le site seulement en 2021),
 - ✓ 2012-2013 : Diagnostic approfondi et Plan de gestion de dépollution des sols,
 - ✓ 2012 : Etude de faisabilité et prospective,
 - ✓ 2013 : Candidature Appel à Projet Friches urbaines polluées de l'ADEME.
- 2014 à 2017 :
 - ✓ 2014 : Dissolution de l'association FAC,
 - ✓ Février 2015 : Note de cadrage du Concessionnaire au Concédant visant à présenter l'historique de l'opération et les possibilités de sa poursuite au vu des modifications du contexte initial,
 - ✓ Août 2015 : Confirmation du Concédant pour la poursuite de la préprogrammation de la ZAC ; abandon du principe de mutualisation forcée ; la ZAC est renommée ZAC Triangle de l'Oasis,
 - ✓ Août 2015 : Relance de l'ADEME, puis transmission d'une mise à jour du dossier de demande de subvention,
 - ✓ T3 2015 : Actualisation de l'étude prospective,
 - ✓ Novembre 2015 : Réunion entre la DEAL, l'ARS, la Mairie et la SEDRE sur la question de la pollution des sols et de l'Etude d'Impact : *La DEAL convient qu'il n'est pas nécessaire de procéder à une actualisation de l'Etude d'Impact, tout en rappelant que la responsabilité de la ZAC relève du maître d'ouvrage. L'ARS convient que le plan de gestion n'a pas à lui être soumis pour avis du fait de l'absence d'établissements sensibles dans la ZAC.*
 - ✓ S1 2016 : Echanges avec les services de la commune sur les scénarii possibles,
 - ✓ S2 2016 : Obtention de la subvention ADEME pour la dépollution du site,
 - ✓ Sept 2017 : Prorogation de la concession de la ZAC jusqu'au 24 septembre 2024,
 - ✓ Sept à Déc 2017 : Etude de mobilités et Consultations pour les études de la ZAC.
- 2018
 - ✓ Avril 2018 à juillet 2018 : Réalisation de l'avant-projet par la maîtrise d'œuvre (groupement Yann CIRET – EMO – ETRE),

- ✓ Janvier 2018- décembre 2018 : réalisation de l'EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires de la dépollution) et actualisation du plan de gestion,
- ✓ Octobre 2018 : Rencontre DEAL/Ville/SEDRE sur les procédures environnementales, notamment en relation avec la demande de dérogation à l'interdiction de destruction de l'espèce protégée Zornia Gibbosa,
- ✓ Nov. 2018-décembre 2018 : Reprise de l'avant-projet afin de prendre en compte le plan de gestion actualisé.
- ✓ Décembre 2018 : dépôt du dossier d'étude d'impact et de la demande de dérogation à l'interdiction de destruction de l'espèce protégée Zornia Gibbosa, respectivement auprès de la Préfecture et de la DEAL,
- ✓ 2018 - Février 2019 : Réalisation de l'étude d'opportunité sur le pôle hébergement.

➤ 2019-2021

- ✓ Septembre 2019 – Septembre 2020 : Réalisation de l'étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP). L'étude a reçu un avis positif lors de la commission de septembre 2020.
- ✓ Fin 2019 – année 2020 : le marché d'AMO Communication a été notifié en novembre 2019 au bureau d'études STRATEGIE ET TERRITOIRES. La mission a démarré dès janvier 2020, à travers un diagnostic de communication, suivi de la définition d'une stratégie et du plan d'actions en découlant. Par ailleurs, un séminaire des élus a été organisé en novembre 2020, lors duquel le plan d'actions a été validé et où la question du naming et du logo a notamment été abordée. Le choix du nom commercial s'est porté sur « l'Oasis » mais le choix du logo n'a été effectif qu'en 2021, année de mise en œuvre des premières actions de communication (brochure, vidéo de présentation du projet, séminaire avec les partenaires, visuels des panneaux de chantier ; kit de visibilité...).
- ✓ Années 2019-2020 : Poursuite des échanges sur le dossier de réalisation et le CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales), dont le passage en conseil municipal est contraint par la validation des études environnementales par l'Autorité Environnementale.
- ✓ Décembre 2018 - août 2020 : Echanges sur l'étude d'impact, notamment sur les considérations sanitaires en lien avec la pollution. A la demande de la DEAL, des compléments d'études ont été réalisés (programme de dépollution, étude sur la valorisation de la fraction grossière) et lui ont ensuite été transmis en août 2019 sous la forme d'un addendum. Par la suite, une réunion a été menée le 20 novembre 2019 en présence de l'ARS afin de clarifier certains éléments du dossier ; le compte-rendu de cette réunion a été également porté au dossier d'étude d'impact. La MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) a transmis son avis délibéré n°MRAE 2020APREU6 en date du 25 août 2020.
- ✓ Janvier à novembre 2019 : Echanges sur la demande de dérogation à l'interdiction de destruction de l'espèce protégée Zornia Gibbosa. Suite à la remise d'un diagnostic complémentaire demandé par le CNPN, ce dernier a accordé la dérogation, par arrêté préfectoral n° DEAL/SEB/UBIO/2019-20 du 12 novembre 2019.
- ✓ Avril 2019 – juin 2020 : Réalisation du PRO, lequel a fait l'objet d'ajustements en fonction des études complémentaires demandées ci-dessus, ainsi que de l'ESSP (Etude de Sûreté et de Sécurité Publique), et des échanges avec la Ville.
- ✓ Septembre 2019 – septembre 2020 : Subvention ADEME : une réunion s'est tenue avec l'ADEME en septembre 2019 afin de discuter d'un avenant visant à : proroger l'arrêté de subvention au-delà du 23 novembre 2019, déroger à la certification LNE exigée dans la convention pour l'entreprise de travaux et actualiser l'annexe financière. Finalement, en septembre 2020, l'ADEME a notifié à la SEDRE son refus d'avenant et la résiliation

du contrat n°1546C0127 au motif que le projet n'était pas suffisamment avancé et que la date d'expiration était dépassée.

- ✓ Mars 2020 : Attribution du marché de CSPS à SOCOTEC.
 - ✓ Décembre 2020 – 3^{ème} trimestre 2021 : procédure de modification du dossier de création. La mise en concertation a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} décembre 2020. La concertation publique s'est déroulée du 22 février 2021 au 22 avril 2021. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} juin 2021. Les observations formulées n'étaient pas de nature à remettre en cause l'actualisation du programme proposée dans le cadre de la modification du dossier de création de la ZAC. Dès lors, le dossier de création modificatif a pu être approuvé par le Conseil municipal du 7 septembre 2021 (Affaire n°2021-107).
 - ✓ 2^{ème} et 3^{ème} trimestre 2021 : reprise des procédures environnementales avec la mise à disposition du public de l'enquête publique par voie électronique, du 5 juillet 2021 au 5 août 2021. Le bilan de la mise à disposition a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 septembre 2021.
 - ✓ Octobre 2021 : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC par délibération du Conseil Municipal du 5 octobre 2021 (Affaire n°2021-124).
 - ✓ 1^{er} semestre 2021 : Consultation d'AMO Dépollution pour le suivi des travaux. Au terme de cette consultation, le marché a été notifié à ANTEA en avril 2021.
 - ✓ Juillet 2020 - août 2021 : réalisation du DCE1. Etant donné la temporalité entre la réalisation de la gestion de la pollution et les aménagements et la construction des bâtiments des différents ilots, il a été convenu de phaser les travaux. Dans un premier temps seront réalisés les travaux de gestion de la pollution, de viabilisation des différents ilots et le jardin du campus (les terres polluées devant être confinées sous les mouvements de terres constitutives de ce dernier). Une deuxième phase de travaux sera enclenchée une fois que les constructions seront entamées, afin de finaliser les aménagements de surface.
 - ✓ Novembre 2021-1^{er} trimestre 2022 : consultation pour les travaux de réalisation de la ZAC Triangle de l'Oasis (phase 1). La consultation a été envoyée dans la presse le 4 novembre, pour une remise des offres au plus tard le 25 novembre 2021.
 - ✓ Février 2021 : Suite au dépôt d'un dossier de demande de subvention au titre du plan de relance : fonds friches – recyclage foncier en février 2021, l'opération bénéficie d'une subvention de 200 000 €. La convention de financement a été signée le 26 août 2021.
- 2022 :
- ✓ Démarrage des travaux de viabilisation de la ZAC Triangle de l'Oasis (phase 1) :
 - 1^{er} trimestre 2022 : analyse des offres de travaux, qui a conduit à la notification des marchés de travaux (4 lots) le 25 mars 2022 ;
 - Du 2 mai 2022 au 3 juillet 2022 : période de préparation) ;
 - A partir du 4 juillet, pour une période prévisionnelle de 10 mois : réalisation des travaux (phase 1), avec notamment la gestion de la dépollution.
 - ✓ Acquisition des terrains communaux cadastrés BC 342 (devenu BC 551 et 552) et BC 496 (devenu BC 569 et 570) par acte en date du 15 décembre 2022.
 - ✓ Obtention du permis de construire pour la 1^{ère} tranche de la résidence étudiante en mai 2022.
 - ✓ Fin du concours de maîtrise d'œuvre sur l'école d'architecture, avec désignation du lauréat en novembre 2022.
- 2023 :
- ✓ 1er mars 2023 : obtention du permis de construire pour PRISM

- ✓ 6 juillet 2023 : réception des travaux d'aménagement (phase 1) de la ZAC Triangle de l'Oasis.
 - ✓ Signature de l'avenant n°1 à la convention d'occupation temporaire accordée aux Apprentis d'Auteuil pour l'occupation d'une surface complémentaire de la BC 551 entre avril et juillet 2023, en lien avec le déplacement du marché forain de l'Oasis.
 - ✓ Mise à disposition du jardin de l'Oasis approuvée par le conseil municipal du 7 novembre 2023, dans l'attente de la remise d'ouvrage.
 - ✓ Décembre 2023 : Signature de l'acte de vente relatif au PIO.
 - ✓ Cession interne de l'assiette foncière pour la réalisation du premier plot de PRISM.
- 2024 :
- ✓ 5 mars 2024 : approbation de l'actualisation du CPAUPE, en lien avec la fiche d'ilot de l'école d'architecture.
 - ✓ 15 mars 2024 : inauguration du jardin de l'Oasis et signature d'une convention de mise à disposition anticipée afin d'en permettre la gestion du site par la Ville, dans l'attente de la remise d'ouvrage.
 - ✓ Mars 2024-2025 : Appel à projets sur les lots non attribués (A2, B3) :
 - 27 mars 2024 : Publication de l'appel à projets,
 - 21 mai 2024 : date limite de remise des offres (réception : 1 candidature pour l'ilot A2, 0 candidature pour l'ilot B3),
 - Juin-septembre : recevabilité et analyse de la candidature,
 - 12 novembre 2024 : date limite de réception de l'offre intermédiaire
 - Novembre-décembre 2024 : analyse de l'offre intermédiaire, audition.
 - ✓ Juin 2024 : enclenchement de la procédure de remise d'ouvrage
 - Visites conjointes Ville/SEDRE en date du 6 juin et du 24 septembre 2024.
 - ✓ 6 juillet 2024 : fin de l'année de garantie de parfait achèvement.
 - ✓ Dernier trimestre 2024 : démarrage des travaux de la résidence étudiante de l'Oasis (tranche 1)
 - Pose de la première pierre le 5 novembre 2024
 - ✓ Cession de l'assiette foncière pour la réalisation de l'école d'architecture :
 - Septembre 2024 : Approbation par le Conseil Municipal de l'acquisition de la parcelle BC 574 à la SEDRE.
 - Novembre 2024 : signature de l'acte de vente relatif à l'école d'architecture.
- 2025 :
- 2024-mai 2025 : Poursuite de la procédure d'appels à projets pour l'ilot A2
 - 28 février 2025 : remise de l'offre finale
 - 14 mai 2025 : attribution de l'ilot A2 à la SCI SOREC
 - Commercialisation de l'ilot A2 :
 - Août 2025 : signature du compromis de vente avec la SCI SOREC suite à l'attribution du lot dans le cadre de l'appel à projets
 - Novembre 2025 : dépôt du dossier de permis de construire
 - 2025 : Poursuite de la procédure de remise d'ouvrage suite aux travaux de la phase 1 (rédaction du PV de remise d'ouvrage, sollicitation du Territoire de l'Ouest...)
 - 2025 : Poursuite des travaux de la résidence étudiante phase 1
 - PRISM
 - 1^{er} semestre 2025 : consultation des offres pour les travaux de PRISM
 - 4^{ème} trimestre 2025 : attribution des offres pour les derniers marchés de travaux
 - Décembre 2025 : Cession interne de l'assiette foncière pour la réalisation du deuxième plot de PRISM.
 - Ecole d'architecture :
 - 26 août 2025 : Pose de la première pierre

- Septembre 2025 : démarrage des travaux
- Résidence étudiante Tranche 2 :
 - 4^{ème} trimestre 2025 : échanges sur les conditions de cession avec la SHLMR
- Dispositif d'ombrage :
 - Présentation de l'esquisse (3 scénarios) et validation du dispositif d'ombrage choisi.
 - Lancement de la phase APS
- Phase 2 :
 - Echanges sur le périmètre des travaux à réaliser dans le cadre des travaux
 - Lancement du PRO/DCE
- PIO : consultation pour la réalisation de l'étude de programmation

Planification :

- ✓ 2026 : Poursuite de la procédure de remise d'ouvrage et enclenchement de la rétrocession du jardin de l'Oasis.
- ✓ 2026 : Poursuite de l'opération PRISM et de sa commercialisation
- ✓ 2026 : Poursuite des travaux de la nouvelle école d'architecture
- ✓ Juillet 2026 : livraison de la résidence étudiante tranche 1
- ✓ 2026 : Signature d'un compromis de vente pour la tranche 2 de la résidence étudiante avec la SHLMR et lancement des études
- ✓ 2026 : Réalisation d'une étude d'AMO commercialisateur sur l'ilot B3
- ✓ 2026 : Etude de programmation du PIO, avec un objectif de dépôt d'un permis de construire d'ici décembre 2026 (clause résolutoire de l'acte de vente)
- ✓ Janvier 2026-Août 2026 : Lancement de la 2^{ème} phase des travaux, avec un objectif de réalisation des travaux avant septembre 2026
- ✓ Janvier 2026-Août 2026 : Dépôt du permis de construire pour le dispositif d'ombrage du jardin de l'Oasis, réalisation des études APS/PRO/DCE, réalisation des travaux
- ✓ 24 septembre 2026 : Expiration de la Convention Publique d'Aménagement => Réflexions sur la poursuite ou non de l'opération, ainsi que des modalités de poursuite le cas échéant, ou préparation de la clôture de l'opération.

5. Caractéristiques et contraintes de la ZAC

A. Le volet formation – enseignement supérieur

La vocation de la ZAC souhaitée par la Commune de représenter un pôle d'excellence de l'enseignement, posée dès sa création et toujours maintenue, en fait une opération complexe à concrétiser, tant chaque projet de ce domaine est tributaire de décisions multifactorielles et de financements incertains, en grande partie liés à des subventions (Régionales pour le fonctionnement, Européennes – FEDER – pour l'investissement, Caisse des Dépôts dans le cadre du Programme d'Investissement d'Avenir valorisant les projets innovants...). Il est important que chaque acteur lié à l'enseignement, mène son projet dans la durée en intégrant dans son montage financier le montant des charges foncières constituant les recettes du Bilan de la ZAC et permettant la réalisation de l'opération, et que l'ensemble des partenaires et parties prenantes soient organisés autour d'un objectif commun de concrétisation de ces projets.

B. La pollution des sols

Découverte de la pollution sur le site du triangle de l'Oasis (périmètre un peu plus large que celui de la ZAC)

En 2009, une campagne nationale du dépistage infantile du saturnisme, maladie générée par l'intoxication au plomb, a été menée. Après que plusieurs enfants logeant sur le site aient été diagnostiqués de cette maladie, l'Agence Régionale de Santé (ARS) a lancé une première campagne d'investigations des sols. Les analyses réalisées ont révélé la présence de plomb à un taux anormalement élevé présentant un risque sanitaire pour la population, en particulier du fait de la présence de cultures potagères qui implique l'ingestion directe du plomb par les habitants.

Une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) Insalubrité a été immédiatement mise en place. Elle a été financée par l'Etat et la Ville. Des Comités de Pilotage ont été organisés bimensuellement. Ils réunissaient tous les bailleurs sociaux de l'île afin de reloger au plus vite les familles, ainsi que de nombreux partenaires institutionnels impliqués dans l'opération de relogement, notamment le Rectorat afin d'assurer le suivi de la scolarisation des enfants.

En un an seulement, entre 2011 et 2012, les 87 familles présentes sur le site ont pu être relogées partout sur l'île grâce à une importante mobilisation des partenaires et des bailleurs sociaux. Le site a fait l'objet au fur et à mesure de travaux de démolitions afin d'éviter toute nouvelle occupation.

Les missions de déménagements et les travaux de démolitions ont été réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la SEDRE et par la MOUS, dans le cadre de la concession d'aménagement. Le reste a été réalisé en direct par la commune.

Plan de gestion de la pollution

La SEDRE a missionné en 2012 et 2013 le bureau d'études spécialisé ANTEA group pour réaliser des études de pollution approfondies sur le site. Ces études ont conduit à l'établissement d'un plan de gestion des terres polluées présentant plusieurs solutions de dépollution possibles pour des montants variables. La solution de confinement – recouvrement a été retenue.

Ce plan de gestion a été actualisé en 2018, suite à la réalisation de l'avant-projet, afin de définir les scénarios de réhabilitation les plus appropriés au contexte environnemental, sanitaire et économique. Cela a permis d'identifier les enjeux sanitaires et environnementaux à protéger au travers du schéma conceptuel. Les voies d'exposition suivantes ont ainsi été retenues : inhalation de poussières et contact cutané. Par ailleurs, les objectifs de réhabilitation ont été définis.

Détail de la solution retenue : (extrait de l'étude d'impact réalisée par CYATHEA)

« Les terrains seront décapés comme suit :

- Les surfaces des zones 1a et 1b (pôles tertiaire et de services et lisière) seront décapées sur 50 cm
- Les emprises des futurs aménagements et cheminements en zone 5 (jardin central) seront décapés de 50cm.
- La surface de la zone 2 (pôle enseignement) sera décapée de 25 cm.

La pollution au plomb se concentre essentiellement dans les fines de granulométrie strictement inférieure ou égale à 50 mm. »

Dans le cadre des compléments à l'étude d'impact, un programme de dépollution et une étude sur la valorisation de la fraction grossière sont venus préciser le plan de gestion en 2019.

Les terres polluées issues du décapage ont ainsi été confinées dans des mouvements de sol prévus à cet effet en zone 5 (le jardin du campus) sous un géotextile anti-contaminant (cf. photo ci-après extraite du DOE dépollution représentant la mise en œuvre de la géomembrane bentonitique permettant de confiner les terres polluées).



**FIGURE 8 : MISE EN ŒUVRE DE LA GEOMEMBRANE BENTONITIQUE – EXTRAIT DOE
 DEPOLLUTION PICO**

C. Etudes et autorisations environnementales

- **2015** : Au vu de la problématique de pollution au plomb, découverte postérieurement à la création de la ZAC, la DEAL et l'ARS avaient indiqué à la SEDRE et à la Ville en novembre 2015 (Réunion du 24 novembre 2015) qu'il ne serait pas nécessaire d'actualiser l'Etude d'Impact de la ZAC au stade dossier de réalisation, et que le plan de gestion de la pollution n'était pas à soumettre à l'ARS en l'absence d'établissement sensible dans la ZAC. Les mesures de gestion de la pollution proposées n'ont alors pas fait l'objet de remise en cause.
- **2018-2020** : Au vu des évolutions en matière d'évaluations environnementales, la DEAL a jugé nécessaire d'actualiser l'Etude d'Impact du Dossier de Création, celle-ci n'ayant en 2007 pas fait l'objet d'avis de l'AE. Une réunion a eu lieu à ce sujet le 12 avril 2018, en présence de la Ville. Le dossier d'étude d'impact a été déposé le 28 décembre 2018. Il a fait l'objet d'un addendum en août 2019, suite à des demandes de compléments (programme de dépollution et valorisation de la fraction grossière notamment) en date du 18 avril 2019. Une réunion s'est tenue par la suite en novembre 2019 afin de clarifier certains points de l'addendum avec l'ARS. La réponse officielle aux questions évoquées lors de cette réunion a également été annexée à l'étude d'impact. Finalement, **la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) a transmis son avis délibéré n°MRAe 2020APREU6 en date du 25 août 2020.**
- **Espèce protégée** : Une espèce de flore protégée a été repérée sur le site, il s'agit de **Zornia gibbosa**, protégée par arrêté ministériel du 27/10/2017, impliquant une demande de dérogation à adresser au CNPN (Conseil National de la Protection de la Nature). Le dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction de l'espèce protégée zornia gibbosa a été déposé le 28 décembre 2018. ***Il a fait l'objet d'une demande de diagnostic complémentaire par le CNPN. Suite à ce diagnostic, le CNPN a émis un avis favorable qui a conduit à la notification de l'arrêté préfectoral n° DEAL/SEB/UBIO/2019-20 du 12 novembre 2019 portant dérogation à la protection stricte d'espèces végétales sauvages.***

D. Consistance des travaux d'aménagement

Les aménagements prévus dans le cadre de la ZAC...

Les aménagements prévus dans le cadre de la ZAC Triangle de l'Oasis sont les suivants :

- Aménagements, desserte et viabilisation des ilots,
- Réalisation du « Jardin du Campus »,
- Aménagement des lisières de l'avenue du 20 décembre.

Afin de les réaliser, un zonage simple de la ZAC, non fonctionnel dans le sens où des travaux d'une zone sont susceptibles d'être dépendants d'une autre zone, a été défini (cf. plan ci-après) :

- Zone 1A : Le Pôle Tertiaire / Services
- Zone 1B : La lisière Rue du 20 décembre 1848
- Zone 2 : Le Pôle Ecoles - Formation
- Zone 3A : Le Pôle Hébergement étudiants
- Zone 3B : La lisière Avenue Rico Carpaye
- Zone 5 : Le Jardin du Campus

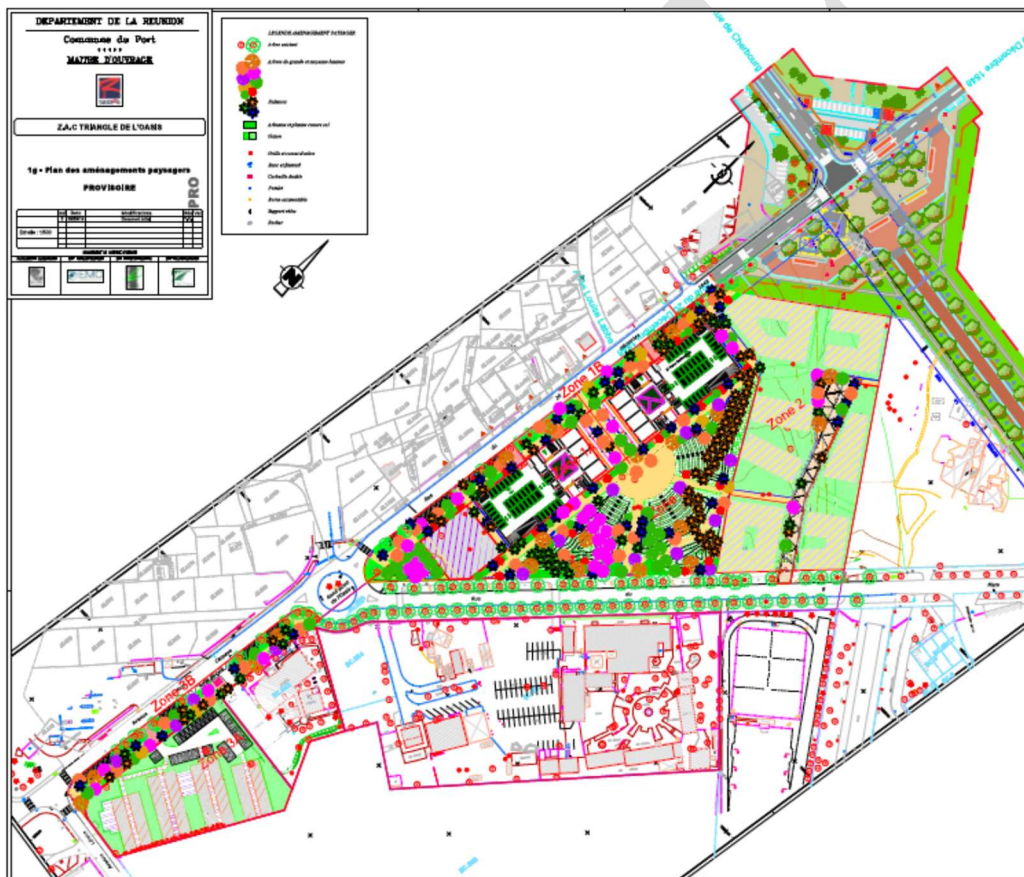


FIGURE 9 : PLAN MASSE - ZONAGE DES TRAVAUX

Pour rappel : depuis la reprise des études de maîtrise d'œuvre en 2017, outre les impacts liés à la gestion de la pollution, le projet d'aménagement a connu des évolutions en ce qui concerne :

- La suppression des travaux prévus initialement sur la rue du 8 mars (dénommée zone 4 dans le marché de maîtrise d'œuvre), le traitement de cette voie n'ayant pas été jugé opportun finalement, même si quelques travaux mineurs ont été réalisés pour le raccordement de l'extension du Campus Elie.

- L'adaptation des travaux au niveau des lisières : devant l'absence de calendrier arrêté sur le projet de TCSP et afin d'assurer la réussite de l'opération de ZAC et de ses projets immobiliers (notamment afin de viabiliser le pôle tertiaire), il a donc été décidé de réaliser un aménagement provisoire de cette lisière (zones 1B et 3B) dans le cadre de la ZAC. Etant donné l'évolutivité possible future des lisières, une optimisation des dépenses a été recherchée en ce qui concerne le niveau des aménagements, d'autant que ces aménagements ont un impact financier fort.

Le montant estimatif global des travaux s'élevait en phase PRO à environ 4,2 M€. Ce PRO avait évolué en 2019 (+2.8% par rapport à l'AVP) afin de prendre en compte les études complémentaires réalisées dans le cadre de la dépollution et les recommandations émises par l'ARS dans le cadre de l'étude d'impact, mais également les préconisations de l'étude ESSP (pour la sécurisation du parc notamment).

Toutefois, au vu de la temporalité entre les travaux d'aménagement et les travaux de construction à venir, et afin de limiter les coûts des reprises suite à dégradations, un phasage des travaux a été privilégié.

Le DCE phase 1 relatif à la consultation lancée en novembre 2021 comprenait ainsi les travaux de gestion de la pollution, les travaux de viabilisation des différents ilots, la réalisation du Jardin du Campus (sous lequel se retrouvent les terres polluées après traitement), la réalisation d'un parking provisoire à l'emplacement du futur pôle de services.

Les marchés de travaux ont été notifiés en date du 25 mars 2022 pour un montant global de 2,9 M€ aux entreprises suivantes :

- Lot 1 : Dépollution et VRD => groupement PICO/BUFFI/STIR
- Lot 2 : Basse Tension et Eclairage Public => entreprise BAGELEC
- Lot 3 : Aménagement paysagers => entreprise EVE
- Lot 4 : Réseau d'arrosage => entreprise IRRIGMATIC

Ces marchés de travaux comportaient des clauses sociales et environnementales. De fait, cette première phase de travaux a permis la mise en œuvre d'environ 1900 heures d'insertion.

Suite à une période de préparation de 2 mois (mai et juin 2022), les travaux ont démarré en juillet 2022 par la réalisation de la lisière « Rico Carpaye » et des réseaux de la rue du 8 mars, le temps de l'approvisionnement en matériaux nécessaires à la réalisation de la couche de confinement (bentonite). La gestion de la dépollution a pu démarrer en septembre 2022 et s'est achevée en ce qui concerne le déplacement des terres polluées en novembre 2022. En parallèle, ont également démarré les travaux sur la lisière du « 20 décembre ».

En 2023, ont été réalisées la finalisation des lisières (notamment le revêtement et l'engazonnement), la viabilisation des différents pôles et la réalisation du parc et de ses aménagements paysagers.

Les travaux ont été réceptionnés le 6 juillet 2023, un délai d'exécution supplémentaire de 2 mois ayant été accordé aux entreprises par avenant, du fait de la réalisation de travaux supplémentaires, de modifications du projet en cours d'exécution et au vu des délais d'approvisionnement de certaines fournitures (cf. chapitre II.1.A).



FIGURE 10 : VUE AERIENNE APRES TRAVAUX PHASE 1 - NOVEMBRE 2024

La deuxième phase de travaux, démarrera prévisionnellement en 2026 en plusieurs tranches (cf. plan PRO ci-après), car elle doit être mise en œuvre au mieux une fois les projets de construction avancés et comprendra la finalisation des aménagements (mise en œuvre du revêtement définitif, mise en place de lampadaires et de l'aménagement paysager au niveau de la zone 2 notamment, aménagements paysagers des zones proches des emprises de bâtiments, etc.).

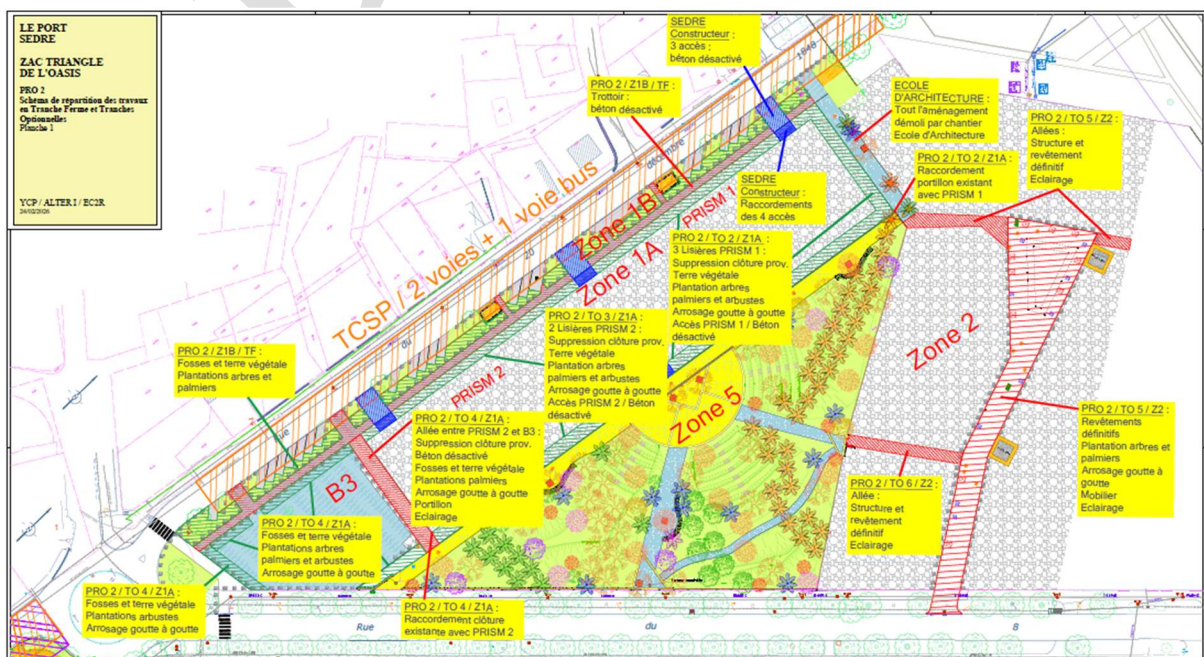


FIGURE 11 : PHASE 2 - PRO PLANCHE 1 - YCP/ALTER I/EC2R

... dans un quartier en mutation

Les travaux d'aménagement de la ZAC interviennent dans un quartier en mutation.

Ainsi, à proximité immédiate de la ZAC, et après la réhabilitation de la médiathèque Benoîte Boulard, des travaux ont été réalisés en 2021 et 2022 dans le cadre du pôle d'échanges Aimé Césaire, sous maîtrise d'ouvrage du Territoire de l'Ouest. Le pôle d'échanges a été inauguré le 13 décembre 2022 sous le nom de « pôle d'échanges Odette et Roger Mofy. »

D'autres chantiers ont été menés sur 2023, notamment sous maîtrise d'ouvrage communale :

- réhabilitation de la rue Lénine,
- réalisation d'un rond-point au niveau de la rue Rico Carpaye dans le cadre du NPNRU/entrée de ville
- réalisation du mail de l'Oasis.

Ce dernier projet a permis le déplacement du marché forain de l'Oasis (qui se tenait historiquement sur la rue du 8 mars), lequel a été inauguré le 8 décembre 2023.

En 2024, se sont en outre achevés les travaux d'extension du campus ELIE.

II. Bilan 2025

1. Bilan Opérationnel 2025

A. Procédure de remise d'ouvrage pour la première phase de travaux

Les travaux de la phase 1 se sont globalement achevés le 4 juillet 2024. Cependant, le marché de travaux du lot n°3 – Aménagements paysagers, comprenait également deux années d'entretien des espaces verts, soit l'année de garantie de parfait achèvement et une année supplémentaire. Dès lors, alors que les autres lots avaient pu être soldés en 2024, ce dernier marché s'est poursuivi jusqu'en juillet 2025.

Suite à la fin de l'année de garantie de parfait achèvement, et afin de préparer la rétrocession des réseaux, des visites de remise d'ouvrage ont eu lieu avec le concédant en date du 6 juin 2024 et du 24 septembre 2024. Les abonnements EDF pour l'éclairage public et la borne foraine ont aussi été transférés à la Commune du Port.

De plus, dans l'attente de la rétrocession, depuis le 15 mars 2024, la Commune a pris la gestion du jardin de l'Oasis dans la cadre d'une convention de mise à disposition anticipée (approuvée par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2023).

Des échanges ont porté en 2025 sur le PV de remise d'ouvrage, et notamment sur sa validation par le Territoire de L'Ouest, en tant que gestionnaire des réseaux humides. Néanmoins, fin 2025, ce dernier n'avait pas confirmé officiellement son accord pour la signature du document.

B. Réflexions sur le lancement de la deuxième phase des travaux d'aménagement

Courant 2025, en lien avec l'avancement retardé de certaines opérations de construction et du fait de l'échéance rapprochée de la fin de la concession (septembre 2026), les réflexions ont repris sur le contenu de la phase 2 des travaux d'aménagement. Cela a abouti à un nouveau découpage en tranches (cf. figure 11 ci-avant), en fonction des livraisons des constructions. Ainsi, la tranche ferme et la raquette du pôle de formation seront réalisées par la SEDRE dans les délais de la concession, tandis que les tranches ultérieures seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage communale (2028 et ultérieurement).

C. Poursuite de la réflexion sur la mise en œuvre de la solution d'ombrage du jardin de l'Oasis

Dans l'attente de la croissance des arbres du jardin de l'Oasis, la Commune du Port a souhaité qu'une solution d'ombrage soit mise en place pour l'esplanade située au centre du jardin. A cet effet, l'architecte MGA a été sollicité et a présenté plusieurs esquisses. La Commune s'est finalement positionnée sur un dispositif plus pérenne, en structure métallo-bois. Fin 2025, le montage du dossier de permis de construire était en cours, avec un objectif de lancement de la consultation des travaux dans la foulée.



FIGURE 12 : SOLUTION RETENUE - EXTRAIT DPC - MGA - JANVIER 2026

D. Suivi du programme de construction

Avancement des projets en cours

En 2025 :

- Les travaux de construction de l'école d'architecture ont démarré ;
- La consultation travaux pour l'opération PRISM s'est tenue sur l'année 2025. Suite à deux lots infructueux, cela a nécessité la relance de ces derniers. Dès lors, l'attribution des marchés a été effectuée fin 2025 ;
- Les travaux de la première tranche de la résidence étudiante démarrés au deuxième semestre 2024 se sont poursuivis ;
- La réalisation de la tranche 2 de la résidence étudiante sous maîtrise d'ouvrage SHLMR a été confirmée. Les discussions se sont engagées avec cette dernière sur les conditions de la vente.
- La consultation d'un programmiste était en cours pour le PIO.

Suites de l'appel à projets

Concernant les ilots A2 – pôle de formation - et B3 – pôle de services - pour lesquels il n'y avait pas encore de porteur de projet défini, il avait été validé avec la Ville le principe de lancer des appels à projets.

Prévu en trois phases (candidature/offre intermédiaire/offre finale), l'appel à projets a été lancé en mars 2024 via des publications dans la presse et sur le web. A la remise des candidatures en mai 2024, un seul candidat, la SCI SOREC, s'est positionné sur l'ilot A2 et aucun candidat sur l'ilot B3.

Après avoir fait l'objet d'une demande de compléments, la candidature sur l'ilot A2 a été acceptée en septembre 2024 et la SCI SOREC a été invité à remettre une offre intermédiaire pour novembre 2024. Celle-ci a été reçue dans les délais impartis et une audition s'est tenue en décembre, qui a validé l'offre intermédiaire. La transmission de l'offre finale a été demandée pour fin février 2025. Elle a été acceptée en mai 2025 et une promesse de vente a été signée en août 2025. Elle doit être réitérée en septembre 2026. Le permis de construire, pour l'opération dénommée désormais « Pôle Excellence », était en cours d'instruction fin 2025.

En ce qui concerne B3, il a été étudié la programmation d'un ensemble dédié aux sports indoor mais les contraintes parcellaires et capacitaires ne permettent pas de parvenir à un projet économiquement viable (un niveau correspond à pratiquement deux étages dans ce type de projet, ce qui fait diminuer la surface de plancher possible sur l'ilot). Une maquette 3D a également été réalisée début 2025 afin de pouvoir valoriser devant les éventuels preneurs l'environnement de la parcelle (cf. figure 13 ci-après). Des discussions sont intervenues avec un commercialisateur afin de trouver des porteurs de projets. Toutefois, la proposition de ce dernier n'a pas convaincu. Dès lors, fin 2025, une consultation était en cours de rédaction pour missionner une AMO pour appuyer la SEDRE dans le cadre de la commercialisation de cet ilot. En fonction des recommandations du commercialisateur qui sera retenu, il pourrait être envisagé la tenue d'un nouvel appel à projets plus ciblé en 2026.

Poursuite de la communication

En 2025, aucune action de communication n'a été réalisée, cependant, la réalisation d'une simulation 3D de la ZAC Triangle, centrée sur l'ilot 3B afin de montrer aux éventuels preneurs les avantages de sa localisation avait été commandée en 2024 au prestataire GEOLAB. Cette maquette 3D a été livrée en février 2025.



FIGURE 13 : EXTRAIT DE LA MAQUETTE NUMERIQUE 3D - GEOLAB

Deux évènements ont également marqué l'année 2025 :

- La pose de la première pierre de la nouvelle école d'architecture le 26 août 2025 ;
- La visite de chantier de la résidence étudiante tranche 1 le 23 décembre, en présence de M. Le Maire, de représentants de Action Logement et de la SHLMR future gestionnaire des locaux

Le Port : visite d'une délégation d'Action Logement dans des logements témoins

Publié le 28 décembre 2025 à 16:00



Ce mardi 23 décembre 2025, une délégation avec Frédéric Carré et Koumaran Pajaniradja, respectivement président et directeur général d'Action Logement Immobilier et Koumaran Pajaniradja, et membre de la SHLMR, a été accueillie par le maire Olivier Hoarau et l'élue à l'Aménagement, Bernard Robert. Une visite des logements témoins sur deux opérations et échanges sur le partenariat ont été prévus. Nous partageons une publication de la ville du Port. (Photo : ville du Port)

FIGURE 14 : EXTRAIT ARTICLE PARU LE 28/12/2025 SUR IMAZPRESS

2. Bilan Financier 2025

A. Dépenses 2025

Commentaires des dépenses réalisées en 2025

Il était prévu une enveloppe de dépenses en 2025 de **206 512 euros HT** (cf. CRAC 2024)
Les dépenses réalisées pour l'année 2025 sont de **131 675 euros H.T.**

Le taux de réalisation est de 64%. La différence (74 837 €) entre le prévisionnel 2025 et le réalisé 2025 concerne principalement les postes d'honoraires et de frais divers. Elle s'explique par la non facturation des études de maîtrise d'œuvre et par le décalage de la communication (mise à jour de la plaquette et autres actions éventuelles reportées sur 2026).

Poste 2 Acquisitions

En 2025, il n'y a pas eu de dépenses relatives aux acquisitions. De plus, les impôts n'ont pas transmis de taxes foncières.

Les dépenses du poste ACQUISITIONS au 31/12/2025 s'élèvent à 2 752 489 € HT
Dont 0 € pour l'année 2025.

Poste 3 Travaux

Sur l'année 2025, les travaux ont concerné la poursuite des travaux de gestion de la pollution et de viabilisation des ilots de la ZAC (phase 1), uniquement pour ce qui est du lot n°3, chargé de l'entretien des espaces verts un an au-delà de l'année de parfait achèvement.

➤ LB 313 Arrosage/Aménagements paysagers : 41 108 € HT en 2025

Le poste LB 313 intègre les lots 3 – Aménagements paysagers et 4 – Réseau d'arrosage. En 2025, le lot n°4 était déjà soldé.

*** Le lot 3 – Aménagements paysagers a été attribué à l'entreprise EVE pour un montant initial de 395 263,60 € HT, dans le cadre du marché n°22/094/167.**

Les ordres de service émis depuis la notification du marché sont les suivants :

- Ordre de service n°1 du 27/04/2022 de démarrage de la période de préparation à compter du 2 mai 2022, pour deux mois ;
- Ordre de service n°2 du 28/06/2022 de démarrage des travaux à compter du 04/07/2022, pour une durée de 18 mois ;
- Ordre de service n°3 du 18/10/2022 de notification du planning de travaux ;
- Ordre de service n°4 du 25/11/2022 de prestations supplémentaires pour l'aménagement le long de la clôture de la résidence étudiante, pour un montant de 9 886,50 € HT ;
- Ordre de service n°5 du 22/05/2023 de prestations supplémentaires, pour le gardiennage de la zone de chantier, suite à des vols, pour un montant de 1 980,00 € HT ;

- Ordre de service n°6 du 22/05/2023 de prestations supplémentaires pour la transplantation de végétaux situés dans l'emprise du pôle d'échanges et au niveau des points de raccordement aux réseaux publics, pour un montant de 800 € HT ;
- Ordre de service n°7 du 22/05/2023 de prestations supplémentaires pour l'optimisation du raccordement avec le gazon existant sur la zone Z1B au niveau du rond-point de l'Oasis, pour un montant de 626,25 € HT ;
- Ordre de service n°8 du 20/09/2023 de prestations supplémentaires pour des remplacements suite à des vols et pour la mise en place de graviers non prévue initialement, pour un montant global de 2 134,00 € HT.
- Ordre de service n°9 du 24/07/2024 de démarrage de la deuxième année d'entretien à compter du 4 juillet 2024.

Un avenant n°1 en date du 30/11/2022 – sans incidence financière - de prolongation du délai du marché de 4 mois supplémentaires suite à la modification du phasage du planning général des travaux, conformément à l'Ordre de Service n°3.

Deux avenants supplémentaires sont intervenus sur 2023 et un autre en 2024 :

- Avenant n°2 en date du 26/04/2023 – sans incidence financière - de prolongation de délais, en lien avec la modification du planning sur le lot n°1 (cf. avenant n°2 de PICO) ;
- Avenant n°3 en date du 06/07/2023 actualisant le montant du marché suite aux prestations supplémentaires notifiées dans le cadre des ordres de service 4 à 7 et suite à la moins-value engendrée par la fixation des quantités réelles exécutées. Le montant du marché passe alors à 398 540,03 € HT (soit +0,8%).
- Avenant n°4 en date du 21/06/2024 actualisant le montant du marché suite aux prestations supplémentaires notifiées dans le cadre de l'ordre de service n°8. Le montant du marché est ainsi ramené à 400 674,03 € HT (soit +1,37%).

Au 31/12/2025, l'entreprise EVE avait facturé 400 674,03 € HT de travaux - soit 100% du marché – et 76 740,80 € HT de révisions de prix (cf. poste LB 314).

A cette date, la retenue de garantie s'élève à 19 764 € HT. Ce montant figure hors bilan, dans le compte « fournisseurs ».

Le décompte général et définitif a été notifié en septembre 2025. Il reste la retenue de garantie à payer pour que le marché soit soldé.

Par ailleurs, ce poste comprend également une lettre de commande (n°25/094/347) à EVE d'un montant de 4 745,25 € HT, pour la replantation de végétaux qui n'avaient pas résisté au bout des deux ans d'entretien.

Date	Engagement	Raison sociale	Intitulé	Réalisé HT	Réalisé TVA	Réalisé TTC
03/04/2025	22/094/167	EVE SARL	lot 3 - aménagements pay	16 141,41	1 372,02	17 513,43
20/05/2025	22/094/167	EVE SARL	lot 3 - aménagements pay	2 752,17	233,93	2 986,10
01/07/2025	22/094/167	EVE SARL	lot 3 - aménagements pay	2 752,16	233,93	2 986,09
12/08/2025	25/094/347	EVE SARL	Replantation des végétaux	4 745,25	403,35	5 148,60
25/08/2025	22/094/167	EVE SARL	lot 3 - aménagements pay	14 717,32	1 250,96	15 968,28
Total				41 108,31	3 494,19	44 602,50

➤ **LB 314 Tolérance travaux dépollution et infrastructures : 7 248 € HT en 2025**

Ce poste comprend pour 2025 les révisions des prix (clause contractuelle permettant d'ajuster le montant d'un marché en fonction de l'évolution d'indices économiques) des marchés de

travaux. L'indice de référence utilisé dans les calculs des révisions de prix était l'indice TP00 du mois d'octobre 2021, établi à 110,63.

Sur l'année 2025, EVE est la seule entreprise à avoir appliqué des révisions de prix (les prestations des autres lots étant terminées).

La plus forte révision de prix appliquée en 2025 a été de 20,4% (EVE en février et mars 2025).

Date	Engagement	Raison sociale	Intitulé	Réalisé HT	Réalisé TVA	Réalisé TTC
03/04/2025	22/094/167	EVE SARL	lot 3 - aménagements pay	3 287,57	279,45	3 567,02
20/05/2025	22/094/167	EVE SARL	lot 3 - aménagements pay	564,19	47,96	612,15
01/07/2025	22/094/167	EVE SARL	lot 3 - aménagements pay	542,54	46,12	588,66
25/08/2025	22/094/167	EVE SARL	lot 3 - aménagements pay	2 853,37	242,54	3 095,91
Total				7 247,67	616,07	7 863,74

**Les dépenses du poste TRAVAUX au 31/12/2025 s'élèvent à 4 127 680 € HT
Dont 48 356 € pour l'année 2025.**

Poste 4 Honoraires

➤ **LB 410 Honoraires maîtrise d'œuvre infra : 0 euros HT en 2025**

Il s'agit des dépenses de maîtrise d'œuvre infrastructures et paysage pour la réalisation de la ZAC triangle de l'Oasis.

Cette mission (mission de maîtrise d'œuvre complète) a été confiée au groupement YANN CIRET PAYSAGISTE/EMO/ETRE dans le cadre du marché n°17/1094/1224, pour un montant de 180 500 € HT.

Ce marché a fait l'objet de plusieurs avenants sur 2019 et 2020 :

- Avenant n°1 notifié le 14 octobre 2019 actant la reprise des missions de l'entreprise EMO par le mandataire, suite à la liquidation judiciaire de EMO. Les prestations ont été reprises en sous-traitance par le bureau d'études Frédéric BLANC.
- Avenant n°2 notifié le 2 octobre 2020 actant la reprise des missions de ETRE par le mandataire, suite aux défaillances de ETRE. Les prestations ont été reprises en sous-traitance par le bureau d'études EC2R.
- Avenant n°3, notifié le 16 décembre 2020 de modification du montant du marché. Suivant l'article 2 de l'acte d'engagement, « *le forfait définitif est arrêté dès que le coût prévisionnel est établi, en phase PRO de chaque zone de travaux.* » A ce titre, le montant total du marché passe à 191 300 €.

Par avenant n°4 notifié le 13 mars 2025, le marché a été prolongé jusqu'au 23 septembre 2026 pour permettre la réalisation de la phase 2 jusqu'à l'échéance de la concession.

A noter en outre que, suite à la défaillance du bureau d'études Frédéric BLANC, les missions de ce sous-traitant ont été reprises par le bureau d'études ALTER INGENIERIE en 2021.

Il n'y a pas eu de facturations en 2025.

➤ **LB 411 Honoraires CSPS Infra : 0 euros HT en 2024**

Le marché n°20/091/161 de CSPS pour le suivi des travaux de la ZAC Triangle a été notifié le 16 mars 2020 à SOCOTEC pour un montant de 7 377,50 € HT.

Aucune facture n'a été transmise en 2025. Au 31/12/2025, le marché a atteint 98,2% d'avancement.

➤ **LB 414 Honoraires Urbaniste : 2 950 euros HT en 2025**

La mission d'urbaniste de la ZAC a été confiée à LD AUSTRAL SARL dans le cadre d'un accord-cadre à bons de commande n°17/1094/1224, pour un montant maximal de 70 500 € HT. Cet accord-cadre est arrivé à son terme contractuel le 09/04/2022, avec un montant final arrêté à 46 100 €, soit 65.4% du marché initial.

Etant donné les prestations restantes à réaliser jusqu'à la fin de la ZAC, les interventions suivantes de l'urbaniste se font désormais par bons de commande.

Les missions facturées en 2025 concernent :

- L'analyse des offres dans le cadre de l'appel à projets pour les ilots A2 et B3, dans le cadre de la lettre de commande n°25/094/319,
- L'avis sur le pré-PC du Pôle Excellence, par lettre de commande n°25/091/321.

Date	Engagement	Raison sociale	Intitulé	Réalisé HT	Réalisé TVA	Réalisé TTC
30/04/2025	24/094/319	LD AUSTRAL SARL	Suivi appel à projets pour l	2 400,00	204,00	2 604,00
31/10/2025	25/094/321	LD AUSTRAL SARL	Avis sur PC projet locaux d	550,00	46,75	596,75
Total				2 950,00	250,75	3 200,75

➤ **LB 430 Honoraires géomètres : 1 225 euros HT en 2025**

Les honoraires de géomètre payés en 2025 ont concerné la réalisation d'un plan topographique suite aux travaux, sur les ilots B1 et B2, par le géomètre O.I.T. dans le cadre de la lettre de commande n°25/094/300

Date	Engagement	Raison sociale	Intitulé	Réalisé HT	Réalisé TVA	Réalisé TTC
25/07/2025	25/094/300	OIT	Travaux topographique pa	1 225,00	104,13	1 329,13
Total				1 225,00	104,13	1 329,13

➤ **LB 461 Autres études : 17 800 euro HT en 2025**

Sur l'année 2025, ce poste comprend :

- La facturation pour solde de la mission de l'OPC (bureau d'études BDBAT), relative à la lettre de commande n°22/094/221,
- La conception et la réalisation de la maquette 3D numérique par GEOLAB, dans le cadre de la lettre de commande n°24/094/571,
- La prestation du bureau d'architectes MGA pour la réalisation de proposition de solutions d'ombrage (esquisses), dans le cadre de la lettre de commande n°24/094/529.

Date	Engagement	Raison sociale	Intitulé	Réalisé HT	Réalisé TVA	Réalisé TTC
12/03/2025	24/094/529	MGA - MATHIAS GIRAUD ARCHIT	Mission d'esquisse d'une d	1 800,00	153,00	1 953,00
25/02/2025	24/094/571	GEOLAB	Simulation 3D du projet ZA	13 100,00	1 113,50	14 213,50
22/01/2025	22/094/221	BDBAT - HACQUARD SERGE	Mission OPC pr 4 lots pr ar	2 900,00	246,50	3 146,50
Total				17 800,00	1 513,00	19 313,00

**Les dépenses du poste HONORAIRES au 31/12/2025 s'élèvent à 783 945 € HT
 Dont 21 975 € pour l'année 2025.**

Poste 5 – Frais

➤ **LB 511 Frais financiers sur emprunt : 58 758 € HT en 2025**

Il s'agit à hauteur de 61 640,35 € des intérêts échus en 2025 dans le cadre des deux emprunts d'un montant global de 3,5 M€ contractés auprès de l'AFD le 23 novembre 2022. Ces intérêts sont répartis de la façon suivante (par emprunt et échéance semestrielle) :

Échéance	CRE190901A	CRE190902B	Total
mai-25	14 263,81	20 847,94	35 111,78
nov-25	10 767,69	15 760,91	26 528,60
Total	25 031,50	34 899,44	61 640,88

Par ailleurs, ce poste présente également 2 969,49 € (soit 1 204,24 € sur l'emprunt CRE190901A et 1 765,25 € sur l'emprunt CRE190902B) de frais financiers liés aux Intérêts Courus Non Echus (ICNE) : ces intérêts sont une charge (dépense) comptabilisée en année n même s'ils ne sont échus qu'en année n+1. En effet, en comptabilité, il est nécessaire de distinguer les charges (dépenses) en fonction de leur date de survenance effective. Ainsi pour un crédit de douze mois avec une seule échéance à la fin du crédit, le crédit aura généré des intérêts durant toute la durée du crédit et non seulement au moment de l'échéance. Il est donc indispensable de prendre en compte la période de formation des intérêts et non seulement la date de l'échéance. Les 5 851,96 € d'ICNE de 2024 ont également été remboursés.

Date	Engagement	Raison sociale	Intitulé	Réalisé HT	Réalisé TVA	Réalisé TTC
02/01/2025	25-26033	AFD (AGENCE FRANCAISE DEVE	1094-ANN FRAIS FINANC	3 474,66	-	3 474,66
02/01/2025	25-26032	AFD (AGENCE FRANCAISE DEVE	1094-ANN/FRAIS FINANC	2 377,30	-	2 377,30
30/05/2025	23-24079	AFD (AGENCE FRANCAISE DEVE	1094 - VIRT EMPR. N°CRE	20 847,94	-	20 847,94
30/05/2025	23-24078	AFD (AGENCE FRANCAISE DEVE	1094 - VIRT EMPR. N°CRE	14 263,81	-	14 263,81
28/11/2025	23-24079	AFD (AGENCE FRANCAISE DEVE	1094 - PRELEMPR. N°CRE	15 760,91	-	15 760,91
28/11/2025	23-24078	AFD (AGENCE FRANCAISE DEVE	1094 - PRELEMPR. N°CRE	10 767,69	-	10 767,69
31/12/2025	26-26971	AFD (AGENCE FRANCAISE DEVE	1094-FRAIS FINANCIERS	2 969,49	-	2 969,49
Total				58 757,88	-	58 757,88

**Les dépenses du poste FRAIS au 31/12/2025 s'élèvent à 244 848 € HT
 Dont 58 758 € pour l'année 2025.**

Poste 6 – Rémunérations

➤ **LB 616 Rémunération sur dépenses : 2 586 € en 2025**

Pour les missions de réalisations d'études, de suivi technique et administratif, le concessionnaire aménageur perçoit une rémunération égale à 3.90% de l'ensemble des dépenses TTC payées (à l'exclusion de sa propre rémunération et des frais financiers), conformément à l'annexe 4 du traité de concession.

Pour l'année 2025, le calcul de la rémunération a été fait sur une assiette de 66 318,92 € TTC de dépenses rémunérables (cf. annexe 3).

Date	Engagement	Raison sociale	Intitulé	Réalisé HT	Réalisé TVA	Réalisé TTC
31/12/2025	12-02049	Rémun concessions aménagement	OP 1094 - REMUN CONCE	23,27	-	23,27
31/10/2025	12-02049	Rémun concessions aménagement	OP 1094 - REMUN CONCE	712,37	-	712,37
30/09/2025	12-02049	Rémun concessions aménagement	OP 1094 - REMUN CONCE	200,80	-	200,80
31/08/2025	12-02049	Rémun concessions aménagement	OP 1094 - REMUN CONCE	51,84	-	51,84
31/07/2025	12-02049	Rémun concessions aménagement	OP 1094 - REMUN CONCE	133,59	-	133,59
30/06/2025	12-02049	Rémun concessions aménagement	OP 1094 - REMUN CONCE	70,85	-	70,85
30/04/2025	12-02049	Rémun concessions aménagement	OP 1094 - REMUN CONCE	864,15	-	864,15
31/03/2025	12-02049	Rémun concessions aménagement	OP 1094 - REMUN CONCE	406,85	-	406,85
28/02/2025	12-02049	Rémun concessions aménagement	OP 1094 - REMUN CONCE	122,71	-	122,71
Total				2 586,43	-	2 586,43

➤ **LB 617 Rémunération sur recettes : 0 € en 2025**

Pour les missions de réalisations, le concessionnaire aménageur perçoit une rémunération égale à 1.5% de l'ensemble des recettes TTC perçues, conformément à l'annexe 4 du traité de concession.

Pour l'année 2025, aucune rémunération sur recettes n'a été imputée à l'opération, la subvention étant exclue de l'assiette de la rémunération sur recettes.

➤ **618 Rémunération de commercialisation : 0 € en 2025**

Pour les missions de commercialisation, le concessionnaire aménageur perçoit une rémunération égale à 3.0% du montant des cessions TTC, conformément à l'annexe 4 du traité de concession.

Pour l'année 2025, aucune rémunération de communication n'a été imputée à l'opération, les charges foncières internes étant exclues de l'assiette de la rémunération sur recettes.

➤ **LB 620 Rémunération obtention subvention : 0 € en 2025**

Conformément à l'article 21.3 du traité de concession, « la prestation de service de l'aménageur correspondant à la recherche et à l'attribution de ces subventions sera rémunérée forfaitairement par la Ville à hauteur de 15 000 € HT par dossier après obtention du ou des arrêtés de subvention correspondant(s). »

Aucun arrêté de subvention n'a été obtenu en 2025.

**Les dépenses du poste REMUNERATIONS au 31/12/2025 s'élèvent à 725 225 € HT
 Dont 2 586 € pour l'année 2025.**

Poste 8 – Divers

➤ **LB 810 Communication : 0 € HT en 2025**

Il n'y a pas eu d'actions de communication facturées sur 2025.

➤ **LB 820 Insertion presse : 0 € HT en 2025**

Il n'y a pas eu de demande de publication dans la presse concernant la ZAC Triangle de l'Oasis en 2025.

➤ **LB 850 Frais divers : 0 € HT en 2025**

Ce poste n'a pas été utilisé en 2025.

Les dépenses du poste DIVERS au 31/12/2025 s'élèvent à 166 399 € HT
Dont 0 € pour l'année 2025.

PROJET

B. Recettes 2025

Commentaires des Recettes réalisées en 2025

Il était prévu une enveloppe de recettes en 2025 de **2 765 710 euros** (cf. CRAC 2024) :

Les recettes réalisées en 2025 sont de **2 765 710 euros HT**, et sont donc conformes aux prévisions.

Les recettes prévisionnelles de l'opération proviennent des cessions, ainsi que de la participation communale et des subventions.

Poste 1 Cessions charges foncières

➤ LB 110 Tertiaire 1 : 814 385 € HT en 2025

En 2025, est intervenue la cession interne relative à la deuxième tranche de PRISM sur la parcelle BC 569, pour un montant de 814 385 € (sur un montant global de 1 628 770 €) calculé en fonction de :

- La charge foncière de la ZAC Triangle de l'Oasis établie pour le tertiaire à 286 € M² de SPC ;
- La surface plancher de 5 695 m² SPC indiquée dans l'arrêté de permis de construire n°974407 22A0044 du 1^{er} mars 2023 ;
- Le montant déjà perçu pour la première tranche de ce pôle tertiaire.

Date	Engagement	Raison sociale	Intitulé	Réalisé HT	Réalisé TVA	Réalisé TTC
09/12/2025	25-26921	SEDRE	1094-CESSION CHARGES	814 385,00	-	814 385,00
Total				814 385,00	-	814 385,00

➤ LB 120 Hébergement : 0 € HT en 2025

➤ LB 130 Plots de formation : 0 € HT en 2025

Aucune cession n'est intervenue en ce qui concerne les ilots relatifs à l'hébergement et le pôle de formation. Concernant ce dernier pôle, l'ilot A2 a fait l'objet de la signature d'un compromis en août 2025 mais ne sera réitéré qu'en 2026.

Les recettes du poste CESSIONS au 31/12/2025 s'élèvent à 3 801 684 € HT
Dont 814 385 € pour l'année 2025.

Poste 2 Participations

➤ LB 214 Participation équipements publics : 1 908 379 € HT en 2025

Il a été effectué le basculement comptable d'une partie de l'avance de trésorerie déjà perçue, en lien avec la rétrocession des équipements publics (jardin de l'Oasis, lisières) réalisés en phase 1.

Postes	Année 2025
Hors bilan – LB120 Avance collectivité remboursée	2 070 591 € TTC
Bilan – LB 214 Participations équipements publics	1 908 379 € HT

Date	Engagement	Raison sociale	Intitulé	Réalisé HT	Réalisé TVA	Réalisé TTC
09/12/2025	25-26920	CNE DU PORT	1094-AF 25/1094/02 PAR	1 908 379,00	162 212,21	2 070 591,21
Total				1 908 379,00	162 212,21	2 070 591,21

Les recettes du poste PARTICIPATIONS au 31/12/2025 s'élèvent à 2 517 810 € HT
Dont 1 908 379 € pour l'année 2025.

Poste 4 Subventions

➤ **LB 420 Subvention plan de relance : 42 946 € HT en 2025**

Dans le cadre du plan de relance et suite à l'appel à projet « fonds friches - recyclage foncier », l'opération ZAC Triangle de L'Oasis bénéficie d'une subvention de 200 000 €. La convention financière a été signée le 26 août 2021.

Suite à un premier acompte de 60 000 € (soit 30% de la subvention) versé à la signature de la convention financière, deux acomptes ont été payés en 2023 et le solde est intervenu en 2025.

N° Acompte	Réf. Appel de fonds	Date Appel de fonds	Montant sollicité	Montant perçu
2	23/1-094/01	23/03/2023	48 142,95 €	48 142,95 €
3	23/1-094/02	08/11/2023	46 951,50 €	46 951,50 €
solde	25/1-094/01	03/06/2025	42 945,55 €	42 945,55 €

Au 31/12/2025, la subvention a été soldée mais seulement à hauteur de 198 040 € (soit 99,02%). En effet, le montant final des travaux a été moins important que l'estimation en phase PRO, lors du montage du dossier de financement. Dès lors, la subvention n'a pas pu être sollicitée à hauteur de 100%, l'article 3.2 de la convention financière indiquant que dans la mesure où le déficit calculé au moment du solde de la convention serait inférieur à ce qu'il avait été annoncé, la subvention allouée pourrait être recalculée à la baisse.

Date	Engagement	Raison sociale	Intitulé	Réalisé HT	Réalisé TVA	Réalisé TTC
03/06/2025	25-26448	PREFECTURE DE REGION REUNI	1094 - AF 25/1094/01 SUB	42 945,55	-	42 945,55
Total				42 945,55	-	42 945,55

Les recettes du poste SUBVENTIONS au 31/12/2025 s'élèvent à 198 040 € HT
Dont 42 946 € pour l'année 2025.

C. Financement 2025

➤ Avances de trésorerie

Sur l'année 2025, il n'y a pas eu de demande de versement d'avance de trésorerie mais il y a eu un remboursement partiel à hauteur de 2 070 591 € suite à la fin de la première phase des travaux d'aménagement. Ce remboursement ne se fait pas en numéraire mais suivant un « *jeu d'écriture comptable entre lignes de trésorerie : suppression de l'avance par imputation sur le montant de la créance due par la collectivité au titre de la Participation au financement des équipements publics* » (cf. article 3 de la convention d'avance de trésorerie du 14 mars 2013).

Postes	Année 2025
Hors bilan – LB120 Avance collectivité remboursée	2 070 591 € TTC
Bilan – LB 214 Participations équipements publics	1 908 379 € HT

Au 31/12/2025, le concessionnaire a encaissé 4 318 031 € au titre d'avances de trésorerie, dont 2 468 141 € ont été remboursés dans le cadre d'une réaffectation en participations, en lien avec les travaux de gestion de la pollution dans un premier temps puis avec les travaux d'aménagement de la phase 1 dans un second temps (en 2025).

Date	Engagement	Raison sociale	Intitulé	Réalisé HT	Réalisé TVA	Réalisé TTC
09/12/2025	16-11983	COMPTE D'ATTENTE TEMP.	1094 - REMB AF 15/1-094/-	102 000,00	-	- 102 000,00
09/12/2025	17-13778	COMPTE D'ATTENTE TEMP.	1094 - REMB AF 16/1-094/-	349 005,00	-	- 349 005,00
09/12/2025	18-17276	COMPTE D'ATTENTE TEMP.	1094 - REMB AF 18/1-094/-	451 005,00	-	- 451 005,00
09/12/2025	19-19090	COMPTE D'ATTENTE TEMP.	1094 - REMB AF 19/1-094/-	75 396,00	-	- 75 396,00
09/12/2025	21-22635	COMPTE D'ATTENTE TEMP.	1094 - REMB AF 21/1-094/-	1 093 185,21	-	- 1 093 185,21
Total				2 070 591,21	-	- 2 070 591,21

➤ Emprunts

Les avances de trésorerie consenties par la Collectivité ont permis le paiement du foncier et le démarrage des travaux de viabilisation mais ne suffisent pas pour la bonne poursuite de l'opération. Aussi, conformément au CRAC 2019-2020, il avait été décidé de recourir à un emprunt de 3,5 M€ maximum.

A cet effet, suite à la délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 2022 approuvant les demandes de garantie d'emprunt de 80% au profit de la SEDRE, deux conventions de crédits ont été signées auprès de l'AFD :

- Convention n°CRE1909 01 du 23/11/2022 pour un montant de 1 600 000 € ;
- Convention n°CRE1909 02 du 23/11/2022 pour un montant de 1 900 000 €.

Les fonds ont été mobilisés à 100% en février 2023.

➤ LB 110 Emprunts amortissement : 1 166 326 € en 2025

En 2025, les remboursements se sont poursuivis sur les deux emprunts, en mai et novembre, pour un montant global de 1 166 326 €, répartis :

- 533 211,08 € sur l'emprunt n° CRE1909 01
- 633 115,31 € sur l'emprunt n° CRE1909 02

Date	Engagement	Raison sociale	Intitulé	Réalisé HT	Réalisé TVA	Réalisé TTC
30/05/2025	23-24079	AFD (AGENCE FRANCAISE DEVE	1094 - VIRT EMPR. N° CRE	319 101,17	-	319 101,17
30/05/2025	23-24078	AFD (AGENCE FRANCAISE DEVE	1094 - VIRT EMPR. N° CRE	268 353,60	-	268 353,60
28/11/2025	23-24079	AFD (AGENCE FRANCAISE DEVE	1094 -PREL EMPRUNT N°	314 014,14	-	314 014,14
28/11/2025	23-24078	AFD (AGENCE FRANCAISE DEVE	1094 -PREL EMPRUNT N°	264 857,48	-	264 857,48
Total				1 166 326,39	-	1 166 326,39

3. Comparatif réalisé 2025/prévisionnel du CRAC 2024

Les montants indiqués dans le tableau ci-après sont en € HT.

Ligne	Intitulé	CRAC 2025 Réalisé 2025	CRAC 2024 Prévisionnel 2025	Ecart	Observations
	DEPENSES	131 675	206 512		
1	ETUDES				
2	ACQUISITIONS				
3	TRAVAUX	48 356	48 381	-25	
313	Arrosage / aménagements paysagers	41 108	41 108		
314	Tolérance travaux dépollution et infra	7 248	7 273	-25	
4	HONORAIRES	21 975	53 458	-31 483	
410	Honoraires Maitrise d'oeuvre Infra		21 548	-21 548	non transmission de facturations non transmission de facturations
411	Honoraires CSPS Infra		130	-130	
414	Honoraires Urbaniste	2 950	5 000	-2 050	
430	Honoraires Geomètres	1 225	6 000	-4 775	
461	Autres études	17 800	20 780	-2 980	
5	FRAIS	58 758	58 758		
511	Frais financiers sur emprunts	58 758	58 758		
6	REMUNERATIONS	2 586	18 715	-16 128	
616	Mission réalisation : 3.90% dépenses TTC	2 586	5 460	-2 874	
617	Mission réal : 1.5% CA TTC cessions		13 254	-13 254	
7	TAXES				
8	DIVERS		27 200	-27 200	
810	Communication		15 000	-15 000	Report de la communication sur 2026
820	Insertions presse		6 000	-6 000	
830	Duplication		2 600	-2 600	
850	Frais divers		3 600	-3 600	
	RECETTES	2 765 710	2 765 710		
1	CESSIONS CHARGES FONCIERES	814 385	814 385		
110	Tertiaire 1 (9321m² à 286 € HT/m² SPC)	814 385	814 385		
2	PARTICIPATIONS	1 908 379	1 908 379		
214	Participation équipements publics	1 908 379	1 908 379		
3	CESSIONS SUPERSTRUCTURES				
4	SUBVENTIONS	42 946	42 946		
420	Subventions plan de relance	42 946	42 946		
5	Produits				
8	Divers				

III. Prévisions d'activités

1. Prévisions d'activités 2026

A. Dépenses 2026

Il est prévu une enveloppe de dépenses en 2026 de 342 973 € HT afin de réaliser partiellement la phase 2 des travaux d'aménagement, ainsi qu'un dispositif d'ombrage pour l'esplanade au centre du jardin et de promouvoir l'îlot B3 en vue de sa commercialisation.

Poste 3 Travaux / Prévisions 2026 : 211 142 € HT

Il s'agit de la réalisation des travaux de la phase 2 (finalisation des lisières de la rue du 20 décembre et de la rue Rico Carpaye) et d'une pergola (dispositif d'ombrage retenu). Les consultations relatives à ces travaux seront lancées début 2026, avec un objectif de réalisation sur le 3^{ème} trimestre 2026.

➤ Prévision 2026 LB 311 Dépollution / VRD : 96 069 euros HT

Il s'agit des travaux effectués dans le cadre de la phase 2 d'aménagement de la ZAC, relatif à la finalisation des lisières, par l'entreprise attributaire du lot 1 VRD.

➤ Prévision 2026 LB 313 Arrosage / aménagements paysagers : 27 372 euros HT

Il s'agit des travaux effectués dans le cadre de la phase 2 d'aménagement de la ZAC, qui concernant la finalisation des lisières, par le lot 2 Aménagements paysagers. Une fois les travaux terminés, il est également prévu un entretien sur une durée de 1 an, parallèlement à l'année de garantie de parfait achèvement.

➤ Prévision 2026 LB 314 Tolérance travaux dépollution et infra : 10 000 euros HT

Ce poste vise à absorber les révisions de prix sur les marchés de travaux (postes LB 311 à 313 et 361) et le coût d'éventuels avenants. Il est estimé prévisionnellement à environ 5% du montant des travaux.

➤ Prévision 2026 LB 361 Autres travaux : 77 700 euros HT

Il s'agit en 2026 de la réalisation d'une pergola au sein de l'esplanade du jardin de l'Oasis.

Poste 4 Honoraires / Prévisions 2026 : 71 096 € HT

➤ Prévision 2026 LB 410 Honoraires Maîtrise d'œuvre Infrastructures : 29 904 euros HT

Il s'agit

- dans le cadre du marché n°17/094/1224 de maîtrise d'œuvre d'infrastructures, de la facturation des prestations :
 - liées à la phase AOR de la phase 1, non facturée précédemment ;
 - liées aux études (phase ACT) et au suivi des travaux de la phase 2 des travaux d'aménagement (lisières) ;
- des honoraires de maîtrise d'œuvre liés à la réalisation d'une pergola. Cette mission (DCE, ACT et suivi des travaux) a été confiée au bureau d'études MGA pour un montant de 14 900 € HT, dans le cadre de la lettre de commande n°25/094/496.

La révision de prix a été estimée à 19% pour la réalisation de la phase 2 (en fonction de la dernière révision de prix appliquée au marché – la révision de prix appliquée sur le prévisionnel du CRAC 2024 était de 17%).

➤ **Prévision 2026 LB 411 Honoraires CSPS Infra : 7 068 euros HT**

Il s’agit des honoraires du Coordinateur Sécurité Protection de la Santé pour le suivi des travaux de la phase 2 et de la pergola, pour un montant de 4 787 € HT

Sont également intégrés les honoraires du contrôleur technique dans le cadre de la pergola, à hauteur de 2 280 €.

➤ **Prévision 2026 LB 414 Honoraires Urbaniste : 6 550 euros HT**

Il s’agit des dépenses liées aux avis donnés sur les projets de construction en phase étude et au suivi des permis de construire. En 2026, il s’agira notamment des interventions de l’urbaniste pour l’analyse du dossier PC pour l’ilot A2, pour la mise à jour de la fiche d’ilot correspondante, pour l’actualisation du plan masse et pour un accompagnement avec l’avancement du projet PIO).

➤ **Prévision 2026 LB 430 Honoraires géomètres : 8 775 euros HT**

Il s’agit des frais de géomètre notamment liés aux rétrocessions, à la réalisation de divisions parcellaires dans le cadre des projets (redécoupage parcellaire de l’ilot B3 et de la venelle entre A1c et A3...).

➤ **Prévision 2026 LB 461 Autres études : 18 800 euros HT**

Il s’agit des honoraires en cas de nécessité de faire réaliser des études complémentaires.

Figurent ainsi sur ce poste les honoraires d’un AMO « Commercialisateur » afin de redéfinir un programme sur l’ilot B3 et d’accompagner la SEDRE à la commercialisation de cet ilot, avec le cas échéant le montage d’un nouvel appel à projets ciblé. Sur 2026, il est prévu la facturation de la phase 1 « analyse critique, diagnostic, entretiens et programmation ».

Poste 5 Frais / Prévisions 2026 : 23 822 € HT

➤ **Prévision 2026 LB 511 Frais financiers sur emprunt : 23 822 euros HT**

Il s’agit des intérêts à échoir en 2026 (y compris les ICNE) dans le cadre des deux emprunts d’un montant global de 3,5 M€ contractés auprès de l’AFD le 23 novembre 2022. Ces intérêts sont répartis de la façon suivante (par emprunt et échéance semestrielle) :

Échéance	CRE190901A	CRE190902B	Total
mai-26	7 225,43	10 591,47	17 816,90
nov-26	3 636,43	5 338,29	8 974,72
Remb. ICNE 2025	- 1 204,24	- 1 765,25	- 2 969,49
Total	9 657,62	14 164,51	23 822,13

Poste 6 Rémunérations / Prévisions 2026 : 25 674 € HT

➤ **Prévision 2026 LB 616 Rémunération Mission réalisation : 12 419 euros HT**

La rémunération prévisionnelle correspond à 3,90% des dépenses prévisionnelles TTC de l’année.

➤ **Prévision 2026 LB 617 Rémunération Mission réalisation : 13 255 euros HT**

La rémunération prévisionnelle correspond à 1,5% des recettes prévisionnelles TTC de l'année.

Il n'est pas prévu de cession, ni de recettes rémunérables en 2026. Cependant, la rémunération sur recette n'avait pas été imputée en 2025 sur la cession du deuxième plot de PRISM. Elle fera donc l'objet d'une régularisation en 2026.

➤ **Prévision 2026 LB 618 Honoraires de commercialisation : 0 euros HT**

La rémunération prévisionnelle correspond à 3,00% des cessions prévisionnelles TTC de l'année. Il n'est pas prévu de cession en 2026.

Poste 8 Divers / Prévisions 2026 : 11 240 € HT

➤ **Prévision 2026 LB 810 Communication : 6 700 euros HT**

Il s'agit des honoraires d'agence de communication pour réaliser des visuels ainsi que les frais annexes tels que la réalisation de panneaux, etc.

En 2026, il est prévu d'actualiser la plaquette de la ZAC Triangle de l'Oasis et de réaliser des visuels dans le cadre de la commercialisation de l'ilot B3.

➤ **Prévision 2026 LB 820 Insertion presse : 900 euros HT
& LB 830 Duplication : 400 euros HT**

Les prévisions 2026 des Postes Insertion Presse et Duplication correspondent à l'impression d'exemplaires de la plaquette actualisée de la ZAC Triangle de l'Oasis et à des avis d'appel à concurrence et d'attribution dans le cadre de la consultation pour les travaux de la phase 2.

➤ **Prévision 2026 LB 850 Frais Divers : 3 240 euros HT**

Un montant de 3 240 € pour frais divers est positionné pour 2026. Il comprend notamment les frais de pose des panneaux de permis de construire de la pergola, ainsi que les frais d'huissier afférents. Il comprend également les éventuels frais pour la commercialisation de B3 (pose de panneaux...).

B. Recettes 2026

Il n'est rien prévu en recettes pour l'année 2026.

En effet, suivant le compromis signé en 2025, il était prévu la réitération de la vente avec la SCI SOREC mais suite au retard pris dans le cadre du permis de construire et à l'avancement de la commercialisation, cette réitération devrait être signée plutôt en 2027.

De plus, un compromis de vente devrait être signé avec la SHLMR en 2026 pour la deuxième tranche de la résidence étudiante, le bailleur ayant souhaité attendre d'avoir des résultats sur la commercialisation de la tranche 1 (soit vers juin 2026) avant de s'engager.

Enfin, il sera procédé au solde de la participation aux équipements publics après la rétrocession des derniers travaux, lesquels interviennent en 2027 (travaux de finalisation de la raquette au sein du pôle de formation).

C. Financements 2026

Il est prévu de terminer le remboursements des emprunts (cf. chapitre IV.2 pour le détail des emprunts) :

Emprunt n°	Date d'échéance	Capital restant à amortir	Amortissements
CR190901A	31/05/2026	547 380,72	271 895,86
	30/11/2026	275 484,86	275 484,86
CR190902B	31/05/2026	653 794,40	324 270,61
	30/11/2026	329 523,79	329 523,79
Total			1 201 175,12

2. Prévisions d'activités après 2026

A. Plan Programme

La réalisation des travaux de la ZAC s'est déroulée en 2022 et 2023, avec en premier lieu la gestion de la pollution puis les aménagements nécessaires à l'implantation des premiers projets immobiliers. Par la suite ont démarré les travaux de construction de la première tranche de la résidence étudiante, portée par la SEDRE, ainsi que ceux de la nouvelle école d'architecture (2025) sous co-maîtrise d'ouvrage TO et Commune du Port. Le prochain démarrage de construction va concerner en 2027 le pôle Excellence de la SCI SOREC.

Au 31 décembre 2025, les cessions sont ainsi réalisées à 68%³ avec trois permis de construire octroyés (résidence étudiante tranche 1, PRISM, nouvelle école d'architecture). Cependant, seules la résidence étudiante et la nouvelle école d'architecture ont démarré et pour l'une des emprises vendues (PIO), le projet n'en est qu'au stade de la (pré)programmation. La livraison de la tranche 1 de la résidence étudiante est néanmoins prévue à la rentrée scolaire 2026.

Le compromis de vente avec la SCI SOREC sur l'ilot A3 a été signé en 2025 avec une date de réitération fixée à septembre 2026, cependant une demande de prolongation a été faite suite au retard pris dans l'octroi du permis de construire et au regard de l'avancement de la commercialisation.

Un compromis devrait être signé en 2026 et réitéré en 2027 avec la SHLMR pour la tranche 2 de la résidence étudiante.

Il est prévu de poursuivre la campagne de communication sur la ZAC, et particulièrement en vue de la commercialisation de l'ilot B3, et ce pour promouvoir le projet en accompagnant sa mutation par de l'information ciblée auprès tant des institutionnels que le public au sens large. A cet effet, un AMO « commercialisateur » sera désigné en 2026, mais la phase 2 de sa mission risque de s'achever plutôt en 2027 (accompagnement avec le porteur de projet jusqu'au compromis ou le cas échéant assistance dans le cadre d'un appel à projets).

En terme de travaux, il restera sur 2027 une partie des travaux d'aménagement de la phase 2 :

- l'entretien des lisières se fait à cheval sur 2026 et 2027,
- la finalisation de la raquette de retournement au sein du pôle de formation, avec un objectif de livrer les travaux parallèlement à l'ouverture de l'école d'architecture.

Les travaux planifiés au-delà de 2027 et pour lesquels les interférences avec les chantiers de construction seront trop impactantes seront réalisés par la suite par la Collectivité.

3 Pourcentage de réalisation du poste « cessions de charges foncières »

B. Charges foncières

Les surfaces cessibles sont équivalentes au CRAC 2024.



FIGURE 15 : PLAN D'ILOTAGE - EXTRAIT CPAUPE

Les charges foncières par pôle se répartissent ainsi comme suit :

- 7 110 m² SPC au titre du pôle **enseignement**, à **240 €/m² SPC**, pour un montant global de 1 706 400 € (pas d'évolution par rapport au CRAC précédent). A noter que 2 834 m² SPC supplémentaires fléchées pour l'école d'architecture (3500 m² initialement) ne sont plus valorisés en charges foncières mais feront l'objet d'une compensation de la Ville au titre de sa participation au titre des équipements publics.
- 9 234 m² SPC au titre du **tertiaire**, à **286 €/m² SPC**, pour un montant global de 2 640 924 €.
- 5 465 m² SPC au titre de l'**hébergement**, à **240 €/m² SPC**, pour un montant global de 1 311 600 €.

Les charges foncières par pôle sont détaillées dans le tableau suivant :

Pôle	Ilot	CRAC 2023				
		Destination	SPC	Charges foncières	Montant des cessions	Stade d'avancement
Enseignement	A1 + A3	école d'archi	3500	0	-	Cédé en 2024
		école d'archi "extension parcelle"	2834	0	-	Cédé en 2024
		PIO A1b + A1c	2054	240	492 960,00	Cédé 2023
		PIO A1b + A1c (tertiaire)	1439	286	411 554,00	Cédé 2023
	A2	PIO A3	2170	240	520 800,00	Cédé 2023
Hébergement	D1	A2	2886	240	692 640,00	Cession 2027
		résidence étudiante t1	3115	240	747 600,00	Cédé 2022
Tertiaire	B1 - B2	résidence étudiante t2	2350	240	564 000,00	Cession 2027
		tertiaire PRISM	5695	286	1 628 770,00	Cédé 50% 2023 Cession 50% 2025
	B3	tertiaire pôle de services	2100	286	600 600,00	A relancer
Total SPC			28 143	Montant	5 658 924,00	
Total SPC valorisée			21 809			

Les surfaces indiquées ci-dessus représentent 76% de la surface maximale globale prévue au dossier de réalisation (soit 37 248 m² SPC max, hors réserve foncière communale).

Le niveau de charge foncière attendu sur l'opération s'élève donc globalement à 5 658 924 € HT.

Il est important de considérer les charges foncières au regard des aménagements proposés. Le projet intègre la dépollution des sols avec un plate-formage des parcelles à construire, avec décapage des 50 premiers centimètres de terre. La pollution au plomb se concentrant dans cette couche, il peut être considéré que la nécessité de gestion de la pollution résiduelle éventuelle à l'échelle de chaque projet immobilier sera minime, voire inexistante. Le coût des charges foncières se doit donc d'être en cohérence avec cet aspect.

Aussi, les hypothèses prises en compte dans la planification des cessions restantes sont les suivantes :

- Signature d'un compromis de vente et démarrage des études relatives à la deuxième tranche de la résidence étudiante courant 2026, en vue d'une cession de la charge foncière en 2027 ;
- Cession de l'ilot A2 sur 2027, considérant une prolongation de la promesse de vente signée en août 2025, suivant le calendrier prévisionnel indiqué au paragraphe II.1.D.
- Cession de l'ilot B3 au-delà de l'expiration de la concession d'aménagement, considérant que ce projet devra faire l'objet d'une réflexion globale, intégrant dans son programme les besoins du campus (restaurant étudiant par exemple) tout en atteignant un équilibre économique.

C. Fin de la concession

Une prorogation de la concession jusqu'au 31/12/2027 (expiration de la concession actuellement fixée au 24 septembre 2026) est donc sollicitée parallèlement à la remise du présent CRAC: cf. chapitre VII.

Les années 2026 et 2027 permettront ainsi de préparer la clôture de l'opération :

- En finalisant la remise d'ouvrage de la phase 1 et de mener à bien les rétrocessions associées,
- En réalisant entièrement (y compris entretien sur 1 an) et rétrocédant les travaux de la phase 2 (finalisation des lisières)
- En réalisant la raquette du pôle de formation
- En sécurisant les cessions réalistes sous ce nouveau délai (pôle excellence et tranche 2 de la résidence étudiante). Si la signature d'un acte pour l'ilot B3 d'ici à fin 2027 ne paraît pas réaliste, un compromis semble plus envisageable, permettant de donner une visibilité sur cette commercialisation à terme.

La cession de l'ilot B3 a donc été positionnée hors concession.

Suivant l'article 39.3 du traité de concession, « *le concédant n'est pas tenu de reprendre les biens destinés à être cédés au tiers et non encore revendus.* » Le concessionnaire restera juridiquement habilité à finaliser les ventes engagées avant l'échéance de la concession, sauf opposition expresse du concédant. Conformément à l'article 21.1, les produits issus des ventes constituent une ressource propre du concessionnaire, destinées à couvrir les charges de l'opération.

Le concessionnaire peut donc encaisser les recettes correspondantes, mais celles-ci ne peuvent pas être intégrées au bilan de clôture de la concession, car elles ne sont pas juridiquement certaines, liquides et exigibles à la date de clôture. Ces recettes doivent donc être comptabilisées hors concession, dans l'exercice de leur réalisation effective.

Par conséquent, la cession B3 qui risque de ne pas être signée dans les délais de la concession d'aménagement, ainsi que les dépenses liées sa commercialisation (phase 2 AMO commercialisateur et diverses dépenses), ont été positionnées dans le bilan et plan prévisionnel de trésorerie (cf. annexe 1) dans une colonne « hors CPA ».

Par ailleurs, l'article 39.5 prévoit que, même après l'expiration de la concession, le concessionnaire peut, sur demande expresse du concédant et pour une durée limitée, effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration, dans la limite de la trésorerie disponible.

Cela permettrait donc de gérer l'année de garantie de parfait achèvement de la raquette, ainsi que, à son issue, le paiement des retenues de garantie éventuelles.

IV. Financements

1. Avance de Trésorerie de la collectivité

Une convention d'avance de trésorerie a été signée en 2013, avec un Avenant n°1 en 2015, un Avenant n°2 en 2016, un Avenant n°3 en 2017, un avenant n°4 en 2018, un avenant n°5 en 2019 et un avenant n°6 en 2022.

Elle prévoit le versement d'une avance de trésorerie dont le montant a été fixé en fonction du déficit de trésorerie de l'opération : le montant maximal a été modifié à 4 952 501 € dans le cadre de l'avenant n°6.

Afin de pouvoir réaliser la dépollution du site avant de générer les premières recettes foncières de l'opération, une avance de trésorerie était notamment apparue nécessaire.

Les versements relatifs à cette avance de trésorerie sont les suivants :

Année de versement	Montant	Observations
2016	102 000 €	Avenant n°1
2017	349 005 €	Avenant n°2
2018	451 005 €	Avenant n°3
2019	274 171 €	Dont 198 755 € au titre de la dépollution - Avenant n°4
2020	198 795 €	Au titre de la dépollution (2 ^{ème} partie) – Avenant n°4
2021	1 836 797 €	Dont 1 484 533 € pour l'acquisition d'une première partie du foncier – Avenants n°5+6
2022	1 106 278 €	Pour l'acquisition de la deuxième partie du foncier - Avenant n°6
Total	4 318 031 €	

Par ailleurs, les avances au titre de la dépollution (397 550 €) ont été remboursées en 2022, suite aux travaux de gestion de la pollution.

Dans le cadre des remises d'ouvrage liées à la première phase des travaux, un premier remboursement de l'avance au titre des équipements publics (par basculement comptable) a été effectué en 2025, pour un montant de 2 070 591 € TTC.

Année de remboursement	Montant	Observations
2022	397 550 €	Au titre de la dépollution
2025	2 070 591 €	Au titre des équipements publics (phase 1 partielle)
Total	2 468 141 €	

Le montant de l'avancement restant à rembourser à l'échéance de la concession s'élève désormais à 1 849 890 €.

2. Emprunts

Un crédit d'accompagnement d'un montant de 3 M € était positionné dans le plan de trésorerie prévisionnel depuis le Traité de concession. Il a été réévalué à 3.5 M € à partir du CRAC 2019-2020, au vu des besoins de trésorerie, et sa mobilisation était positionnée sur 2022 et 2023.

La mobilisation de ces 3,5 M€ n'a été effective qu'en février 2023, puisque fin décembre 2022, une condition suspensive au déblocage des fonds n'était pas encore levée (actes de cautionnement non revenus du contrôle de légalité).

Les frais financiers sur emprunt afférents sont positionnés à hauteur de 268 670 € dans le Bilan, suivant les tableaux d'amortissement émis à la date de mobilisation des emprunts et reportés ci-après. Ils sont recalculés annuellement en fonction des modalités actées dans les contrats de prêt et de l'évolution des taux du marché.

Néanmoins, fin 2026, les emprunts seront totalement amortis.

Ci-après les caractéristiques⁴ des emprunts contractés auprès de l'AFD :

Caractéristiques de l'emprunt n°CRE190901A :

Montant : 1 600 000 €

Taux des intérêts : 2,64%

Durée : 4 ans

Différé : 1 an

Nombres d'échéances : 6 (semestres)



Tableau d'amortissement prévisionnel :

Date d'échéance	Capital restant à amortir	Intérêts théoriques	Amortissements	Remboursements
01/05/2023	1 600 000,00	13 376,00		13 376,00
30/11/2023	1 600 000,00	21 120,00		21 120,00
31/05/2024	1 600 000,00	21 120,00	258 001,29	279 121,29
30/11/2024	1 341 998,71	17 714,38	261 406,91	279 121,29
31/05/2025	1 080 591,80	14 263,81	264 857,48	279 121,29
30/11/2025	815 734,32	10 767,69	268 353,60	279 121,29
31/05/2026	543 838,46	7 225,43	271 895,86	279 121,29
30/11/2026	268 353,60	3 636,43	275 484,86	279 121,29
Total		109 223,74	1 600 000,00	1 709 223,74

Caractéristiques de l'emprunt n°CRE190902B :

Montant : 1 900 000 €

Taux des intérêts : 3,24%

Durée : 4 ans

Différé : 1 an

Nombres d'échéances : 6 (semestres)

Tableau d'amortissement prévisionnel :

Date d'échéance	Capital restant à amortir	Intérêts théoriques	amortissements	Remboursements
01/05/2023	1 900 000,00	19 494,00		19 494,00
30/11/2023	1 900 000,00	30 780,00		30 780,00
31/05/2024	1 900 000,00	30 780,00	304 082,08	334 862,08
30/11/2024	1 595 917,92	25 853,87	309 008,21	334 862,08
31/05/2025	1 286 909,71	20 847,94	314 014,14	334 862,08
30/11/2025	972 895,57	15 760,91	319 101,17	334 862,08
31/05/2026	648 624,96	10 591,47	324 270,61	334 862,08
30/11/2026	319 101,17	5 338,29	329 523,79	334 862,08
Total		159 446,48	1 900 000,00	2 059 446,48

⁴ Les tableaux ci-après n'intègrent pas les ICNE.

V. Nouveau Bilan de l'opération

1. Montant du Bilan

Le Bilan du CRAC 2025 est déséquilibré :

- il est constant en dépenses par rapport au Bilan du CRAC 2024 et s'établit à 9 604 527 € HT ;
- il diminue en recettes par rapport au Bilan du CRAC 2024 et s'établit à 9 003 927 € HT. En effet, la recette de B3 ne pourra être réalisée dans la durée de la CPA.

➤ Comparaison dernier Bilan approuvé (CRAC 2024) et Bilan CRAC 2025

Comparaison Dernier Bilan approuvé (CRAC 2024) – Bilan Nouveau (CRAC 2025) :

Ligne	Intitulé	Bilan approuvé CRAC 2024	Bilan nouveau CRAC 2025	Reste à réaliser	Ecart bilan	Commentaires
	DEPENSES	9 604 527	9 604 527	803 941		
1	ETUDES					
2	ACQUISITIONS	2 752 489	2 752 489			
210	Acquisitions de terrains	2 712 511	2 712 511			
211	Frais d'acquisition	39 978	39 978			
3	TRAVAUX	4 630 406	4 662 493	534 812	32 087	Mise à jour suivant marchés attribués phase 2
310	Démolitions	397 598	397 598			
311	Dépollution / VRD	2 621 917	2 548 511	351 594	-73 406	Réaffectation des postes vers 312 et 313
312	Basse tension / éclairage public	295 433	338 894	43 461	43 461	Réaffectation du poste 311
313	Arrosage / aménagements paysagers	522 883	559 940	37 057	37 057	Réaffectation du poste 311
314	Tolérance travaux dépollution et infra	560 305	585 280	25 000	24 975	Environ 5%
361	Autres travaux	232 270	232 270	77 700		
4	HONORAIRES	849 699	877 366	93 421	27 667	
410	Honoraires Maitrise d'œuvre Infra	317 528	321 634	38 904	4 106	Réévaluation des révisions de prix à 19%
411	Honoraires CSPS Infra	9 378	14 315	7 068	4 937	Mise à jour suivant les commandes CSPS et CT
414	Honoraires Urbaniste	58 200	63 100	8 950	4 900	Mise à jour suivant missions à réaliser
423	Etudes des sols	20 920	16 920		-4 000	Actua. suiv. l'utilisation des crédits antérieurs
430	Honoraires Géomètres	37 768	37 768	8 775		
442	Honoraires Dépollution	128 633	128 633			
443	Etude faisabilité et Prospective, Progra	101 685	101 685			
450	Honoraires Déménagements familles	43 992	43 992			
451	Gardiennage Triangle	17 333	17 333			
461	Autres études	114 261	131 985	29 725	17 724	Mise à jour suivant le marché attribué
5	FRAIS	268 670	268 670	23 822		
511	Frais financiers sur emprunts	268 670	268 670	23 822		
6	REMUNERATIONS	890 563	862 056	136 831	-28 507	
612	Réalisation études détaillées	120 000	120 000			
615	Honoraires MOUS	175 644	175 644			
616	Mission réalisation : 3.90% dépenses TTC	355 494	356 311	27 221	817	
617	Mission réel : 1.5% CA TTC cessions	67 578	57 804	33 707	-9 774	Proportionnel aux dépenses et aux recettes
618	Honoraires de comm : 3% CA TTC	106 847	87 298	40 904	-19 549	
619	Rémunération de clôture	35 000	35 000	35 000		
620	Rémunération obtention subvention	30 000	30 000			
7	TAXES					
8	DIVERS	212 700	181 454	15 054	-31 247	
810	Communication	93 347	75 047	6 700	-18 300	
820	Insertions presse	27 968	19 730	3 300	-8 238	
830	Duplication	10 382	5 673	400	-4 709	Mise à jour suivant missions restant à réaliser
840	Autres	2 679	2 679			
850	Frais divers	78 324	78 324	4 654		
	RECETTES	9 604 527	9 604 527	2 486 392	-600 600	
1	CESSIONS CHARGES FONCIERES	5 658 924	5 658 924	1 256 640	-600 600	
110	Tertiaire 1 (9321m² à 286 € HT/m² SPC)	2 640 924	2 640 924		-600 600	Décalage B3 après la fin de la CPA
120	Hébergement 1 3984m² à 240€HT/m² SPC)	1 311 600	1311600			
130	Plots formation (9169m² à 240€HT/m² SPC)	1 706 400	1706400			
2	PARTICIPATIONS	3 747 563	3 747 563	1 229 752		
211	Participation communale MOUS dont Etat	243 026	243026			
214	Participation équipements publics	3 504 537	3 504 537			
3	CESSIONS SUPERSTRUCTURES					
4	SUBVENTIONS	198 040	198040			
420	Subventions plan de relance	198 040	198040			
5	Produits					
8	Divers					

2. Explications des Postes Bilan en évolution –En dépenses :

LB 311 : Dépollution / VRD

La diminution de ce poste est liée au fait que l'ensemble des travaux de la phase 2 tous lots confondus avait été budgétisé sur ce lot.

L'allotissement a été pris en compte dans le présent CRAC, ainsi que les montants des marchés

LB 312 : Basse Tension / Eclairage public, LB 313 : Arrosage / aménagements paysagers &

Ces postes augmentent car l'allotissement n'avaient pas été pris en compte initialement. Les crédits sont issus du poste LB 311.

LB 314 : Tolérance travaux dépollution et infra

Ce poste augmente afin de prendre en compte l'augmentation des prix du marché au vu de la conjoncture, les révisions de prix et avenants éventuels sur les marchés de la phase 2 et de la pergola.

LB 411 : Honoraires CSPS infra

Ce poste augmente en lien avec la mise en œuvre d'une mission de CSPS et de contrôleur technique spécifique au dispositif d'ombrage.

LB 414 : Honoraires urbaniste

Ce poste augmente car, du fait de l'évolution des projets en cours (PIO notamment), il apparaît la nécessité de modifier la fiche d'ilot correspondante et de prévoir un suivi de concours d'architecte. Il intègre également une actualisation du plan masse de la ZAC, afin de prendre en compte les projets qui ont fait l'objet d'un permis de construire accordé ou en cours d'instruction.

LB 423 : Etudes des sols & LB 430 Honoraires géomètres

La diminution de ces postes est liée à leur actualisation au vu des crédits non consommés antérieurement.

LB 461 : Autres études

L'augmentation de ce poste est liée à l'engagement d'une mission d'AMO commercialisateur pour le lot B3.

LB 616, 617 & 618 : Rémunérations

Conformément à l'annexe 4 « bilan financier prévisionnel » au traité de concession, pour les missions de réalisations d'études, de suivi technique et administratif, le concessionnaire perçoit pour sa mission d'aménageur, une rémunération égale à 3.90% de l'ensemble des dépenses TTC (à l'exclusion de sa propre rémunération et des frais financiers) et 1.5% de l'ensemble des recettes TTC (à l'exclusion de la participation de la Ville et des subventions) ainsi qu'une rémunération de commercialisation égale à 3% des cessions TTC. Ce poste évolue donc en fonction des dépenses et des recettes prévues. Sont notamment supprimées la rémunération liée à B3, qui se déroulera hors concession.

LB 810, 820 & 850 : Divers

Ces postes ont été recalibrés en fonction des besoins envisagés (attribution pour les commissions, frais de publication pour la commercialisation de l'ilot B3, frais de reprographie d'une plaquette de communication actualisée...)

Ligne	Intitulé	Rémunération			TVA
		Société	Société	Commercialisation	Taux
	DEPENSES				
1	ETUDES				
2	ACQUISITIONS				
210	Acquisitions de terrains	3,9	0	0	Exonéré
211	Frais d'acquisition	3,9	0	0	Exonéré
3	TRAVAUX				
310	Démolitions	3,9	0	0	TVA Normal
311	Dépollution / VRD	3,9	0	0	TVA Normal
312	Basse tension / éclairage public	3,9	0	0	TVA Normal
313	Arrosage / aménagement paysagers	3,9	0	0	TVA Normal
314	Tolérance travaux dépollution et infra	3,9	0	0	TVA Normal
361	Autres travaux	3,9	0	0	TVA Normal
4	HONORAIRES				
410	Honoraires Maîtrise d'œuvre Infra	3,9	0	0	TVA Normal
411	Honoraires CSPS Infra	3,9	0	0	TVA Normal
414	Honoraires Urbaniste	3,9	0	0	TVA Normal
423	Etudes des sols	3,9	0	0	TVA Normal
430	Honoraires Géomètres	3,9	0	0	TVA Normal
442	Honoraires Dépollution	3,9	0	0	TVA Normal
443	Etude faisabilité et Prospective, Progra	3,9	0	0	TVA Normal
450	Honoraires Déménagements familles	3,9	0	0	TVA Normal
451	Gardiennage Triangle	3,9	0	0	TVA Normal
461	Autres études	3,9	0	0	TVA Normal
5	FRAIS				
511	Frais financiers sur emprunts	0	0	0	Exonéré
6	REMUNERATIONS				
612	Réalisation études détaillées	0	0	0	Exonéré
614	Assistance ATMO	0	0	0	Exonéré
615	Honoraires MOUS	0	0	0	Exonéré
616	Mission réalisation : 3.90% dépenses TTC	0	0	0	Exonéré
617	Mission réel : 1.5% CA TTC	0	0	0	Exonéré
618	Honoraires de comm : 3% CA TTC	0	0	0	Exonéré
619	Rémunération de clôture	0	0	0	Exonéré
620	Rémunération obtention subvention	0	0	0	Exonéré
7	TAXES				
8	DIVERS				
810	Communication	3,9	0	0	TVA Normal
820	Insertions presse	3,9	0	0	TVA Normal
830	Duplication	3,9	0	0	TVA Normal
840	Autres	3,9	0	0	TVA Normal
850	Frais divers	3,9	0	0	TVA Normal
	RECETTES				
1	CESSIONS CHARGES FONCIERES				
110	Tertiaire 1 (10 150 m² à 286 € HT/m² SPC)	0	1,5	3	TVA Normal
120	Hébergement 1 (3 984 m² à 240€HT/m² SPC)	0	1,5	3	TVA Normal
130	Plots formation (7 110m² à 240€HT/m² SPC)	0	1,5	3	TVA Normal
2	PARTICIPATIONS				
211	Participation communale MOUS dont Etat	0	0	0	Exonéré
214	Participations équipements publics	0	0	0	TVA normal
3	CESSIONS SUPERSTRUCTURES				
4	SUBVENTIONS				
420	Subvention plan de relance	0	0	0	Exonéré
5	Produits				
530	Produits financiers	0	0	0	Exonéré
8	Divers				

3. Explications des Postes Bilan en évolution –En recettes :

LB 110 : Tertiaire

Le montant des cessions tertiaires diminue car la cession de l'ilot B3 ne pourra pas être réalisée avant le 31/12/2027. Elle a donc été retirée du bilan.

VI. Participations de la ville

La participation globale de la Ville est maintenue à 3 747 563 € HT (incluant le reversement de la subvention MOUS part Etat), comme prévu dans le dernier CRAC approuvé (CRAC 2024).

Participation communale	CRAC 2024	CRAC 2025
	€ HT	€ HT
Participation MOUS (dont reversement subvention Etat directement versée à la commune pour un montant de 192 471 €)	243 026	243 026
Participation équipements publics	3 504 537	3 504 537
Total	3 747 563	3 747 563

Le montant global de la participation aux équipements publics a été estimé à 3 504 537 € HT, sur la base d'un montant de charges affectables aux équipements publics estimé à 6 364 269 € HT⁵. Ce montant sera à recalculer en fin d'opération en fonction du montant réel des charges restantes à réaliser (travaux, y compris révisions de prix et avenants éventuels, et frais annexes tels que honoraires, frais de publication des appels d'offres, etc.).

Ventilation prévisionnelle⁶ Participation du concédant :

TABLEAU DE VERSEMENT PREVISIONNEL DES AVANCES DE TRESORERIE (A AJUSTER EN FONCTION DES BESOINS ACTUALISES)					
Participation du concédant	Déjà appelé	2026	2027	Total restant à appeler	Total général
Avance de trésorerie participation équipements publics encaissée €	3 920 481				3 920 481
Avance de trésorerie frais dépollution encaissée €	397 550			-	397 550
Avance de trésorerie TOTALE encaissée €	4 318 031			-	4 318 031
Avance de trésorerie remboursée* €	2 070 591	400 000	1 449 890	1 849 890	3 920 481
Avance de trésorerie frais dépollution remboursée* €	397 550			-	397 550
Avance de trésorerie TOTALE remboursée* €	2 468 141	400 000	1 449 890	1 849 890	4 318 031

TABLEAU DE VERSEMENT PREVISIONNEL DE LA PARTICIPATION COMMUNALE - CRAC 2025					
Participation du concédant	Déjà appelé	2026	2027	Total restant à appeler	Total général
Participation € HT aux équipements publics	2 274 785		1 229 752	1 229 752	3 504 537
Participation € TTC aux équipements publics	2 468 141	-	1 334 281	1 334 281	3 802 422
Participation communale MOUS € (dont reversement subvention Etat directement versée à la commune)	243 026				243 026
Total € HT	2 517 811	-	1 229 752	1 229 752	3 747 563
Total € TTC	2 711 167	-	1 334 281	1 334 281	4 045 448

TOTAL PREVISIONNEL DECAISSEMENT COMMUNE ANNUEL € TTC	4 561 057	-	400 000	-	115 609	-	515 609	4 045 448
---	------------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	------------------

⁵ Ce montant provient des charges définies dans les fiches ouvrages liées aux travaux de la phase 1 et de l'estimation des charges (travaux, honoraires, rémunération, frais divers liés) pour la phase 2 et la pergola.

⁶ La ventilation de la participation aux équipements publics sera affinée en fonction des rétrocessions

Le montant de la participation aux équipements publics sera finalement moins important que l'avance consentie. Dès lors, le remboursement de l'avance de trésorerie prendra deux formes :

- un remboursement par basculement comptable du poste « Avance remboursée » (hors bilan) vers le poste « Participation aux équipements publics » (dans le bilan), évalué à (1 334 281 € TTC) pour l'année 2027 ;
- le solde (soit 515 609 € suivant les estimations ci-avant), fera l'objet d'un décaissement de la SEDRE à la Commune du Port au titre d'un trop perçu d'avance :
 - 400 000 € seront versés sur l'année 2026, sur la base du présent CRAC validé et signé ;
 - 115 609 € seront versés à l'expiration de la concession. Ce montant sera à confirmer en fonction des montants finaux réels affectés aux équipements publics.

VII. Expiration de la concession publique d'aménagement

La concession d'aménagement arrivera à échéance le 24 septembre 2026, alors que certaines cessions n'auront certainement pas été réitérées.

Une prorogation de la concession jusqu'au 31/12/2027 (expiration de la concession actuellement fixée au 24 septembre 2026) est donc sollicitée afin de :

- Sécuriser les recettes effectivement atteignables, en réduisant le stock invendu exposé in fine au bilan et en améliorant le résultat final,
- Conserver une stratégie de commercialisation maîtrisée, évitant des arbitrages précipités défavorables à la collectivité,
- Sécuriser les travaux engagés sur la phase 2, notamment le suivi de l'entretien pendant l'année de garantie de parfait achèvement,
- Traiter les situations complexes telles que le PIO et lever les incertitudes sur les commercialisations.

Compte tenu de l'absence d'obligation de reprise du foncier par la collectivité et de l'impossibilité de mener l'ensemble des phases à leur terme d'ici 2027, la prorogation ne vise pas à achever intégralement l'opération, mais à sécuriser les opérations engagées, optimiser les cessions réalisables et préparer une clôture dans des conditions financières et opérationnelles plus favorables pour la collectivité.

Annexes

Annexe 1 : Bilan et plan prévisionnel de trésorerie

Annexe 2 : Fiches de détail

Annexe 3 : Détail calcul rémunération concessionnaire

Annexe 4 : Suivi des documents d'arpentage

Annexe 5 : Etat des acquisitions et des cessions au 31/12/2025

Annexe 1 : Bilan et plan prévisionnel de trésorerie

PROJET

Annexe 2 : Fiches de détail

PROJET

Annexe 3 : Détail calcul rémunération concessionnaire

Sur l'année 2025, la rémunération du concessionnaire a concerné les dépenses, soit la ligne LB 616.

Assiette de rémunération : dépenses rémunérables 2025, en € TTC :

Engagement	Date règlement	Libellé	Référence	Raison sociale	TTC
22/094/221	17/02/2025	Mission OPC pr 4 lots pr aménagements trx	FA 25.01.01 - LC 22/094/221 - AC 10	BDBAT - HACQUARD SERGE	3 146,50
24/094/571	17/03/2025	Simulation 3D du projet ZAC Triangle de l'Oasis	FA 2025-02-001 - LC 24/094/571 - AC 1	GEOLAB	14 213,50
24/094/674	24/03/2025	Consommat. 22/07/2024 au 07/11/2024 Contrat 1075562	FA 23696068 E - ENG 24/094/674 - AC 1	EDF Moufia	- 3 781,34
22/094/167	09/04/2025	lot 3 - aménagements paysagers	MT 22/094/167 - AC 19	EVE SARL	20 204,78
24/094/529	15/04/2025	Mission d'esquisse d'une ombrière temporaire pour le parc	FA 25-02 - LC 24/094/529 - AC 1	MGA - MATHIAS GIRAUD ARCHITECTURE	1 953,00
24/094/319	02/06/2025	Suivi appel à projets pour la commercialisation des ilots A2 & B3	FA LC 24/094/319 - AC 1	LD AUSTRAL SARL	2 604,00
22/094/167	16/06/2025	lot 3 - aménagements paysagers	MT 22/094/167 - AC 20	EVE SARL	3 448,94
24/094/448	30/06/2025	FA CESSAT./Conso 22/07/2024 au 12/08/2024 - Contrat 1075563	FA 23130053E - ENG 24/094/448 - AC 1	EDF Moufia	- 4 236,18
22/094/167	15/07/2025	lot 3 - aménagements paysagers	MT 22/094/167 - AC 21	EVE SARL	3 425,45
25/094/300	18/08/2025	Travaux topographique parcelle n°BC 569 - Avenue du 20/12/1848 - Ilots B1 et B2	FA 2507-8651 LC 25/094/300 - AC 1	OIT	1 329,13
25/094/347	01/09/2025	Replantation des végétaux	FA 20250145 - LC 25/094/347 - AC 1	EVE SARL	5 148,60
22/094/167	01/10/2025	lot 3 - aménagements paysagers	MT 22/094/167 - AC 22 DGD	EVE SARL	18 265,79
25/094/321	01/12/2025	Avis sur PC projet locaux de formation - Ilôt	FA 25-149 - LE 25/094/321	LD AUSTRAL SARL	596,75
				Total	66 318,92

Par application du taux de 3,9% sur l'assiette de dépenses rémunérables TTC (hors rémunération), pour la mission de réalisation, la rémunération du concessionnaire atteint **2 586,43 €** pour l'année 2025.

Annexe 4 : Suivi des documents d'arpentage

DA n°	Géomètre	Objet
4071712W	O.I.T.	Division de la parcelle BC 351 en BC 494 à BC 497
4071810U	O.I.T.	Division de la parcelle BC 342 en BC 551 et BC 552
4071827G	O.I.T.	Division de la parcelle BC 496 en BC 569 et 570
4071859D	O.I.T.	Division de la parcelle BC 570 en BC 573 à BC 581
4071901K	O.I.T.	Division de la parcelle BC 552 en BC 584 à BC 585

Annexe 5 : Etat des acquisitions et des cessions au 31/12/2025

Acquisitions réalisées au 31/12/2025

Désignation	Surface (en m²)	Vendeur	Prix (€ TTC)	Date de transaction
BC 569 / BC 570 BC 551 / BC 552	22 259 4 660	Commune du Port	2 943 074,44	15/12/2022
	26 919		2 943 074,44	

Cessions réalisées au 31/12/2025

- Cessions internes SEDRE

Désignation	Surface (en m²)	Objet	Prix (€ TTC)	Date de transaction
Ilot D1a - BC 552	2 811	Résidence étudiante tr 1	747 600,00	26/12/2022
Ilots B1-B2 – BC 569	4 686	PRISM – tr 1	814 385,00	30/11/2023
Ilots B1-B2 – BC 569		PRISM – tr 2	814 385,00	09/12/2025
Total	7 497		2 376 370	

- Cession à la collectivité Territoire de L'Ouest

Désignation	Surface (en m²)	Objet	Prix (€ TTC)	Date de transaction
Ilots A1b, A1c, A3 – BC 579 et 580	3 171	PIO	1 546 465,69	18 et 19/12/2023
Total	3 171		1 546 465,69	

- Cession à la Commune du Port

Désignation	Surface (en m²)	Objet	Prix (€ TTC)	Date de transaction
Ilot A1a - BC 574	2 581	Ecole d'architecture	1,00	19 et 26/11/2024
Total	2 581		1,00	