

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 8 décembre 2025**

Nombre de membres en exercice	: 64	<b>L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE HUIT DÉCEMBRE à 15 h 30,</b> le Conseil Communautaire s'est réuni , après convocation légale, sous la présidence de <b>M. Emmanuel SERAPHIN, Président.</b>
Nombre de présents	: 41	
Nombre de représentés	: 6	<b>Secrétaire de séance :</b> Mme Laetitia LEBRETON
Nombre d'absents	: 17	

**OBJET**

**AFFAIRE N°2025\_155\_CC\_20  
ZAC ECOCITE PHAONCE (ex Cambaie  
Oméga) - Approbation du dossier de  
réalisation de la ZAC**

**Nombre de votants : 47**

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
2 décembre 2025

- date d'affichage et de publication de la liste  
des délibérations au plus tard le  
15/12/2025

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - M. Julius METANIRE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIANT - M. Michel CLEMENTE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Madame Martine GAZE - M. Yann CRIGTON - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Armand VIENNE - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - M. Pierre Henri GUINET - M. Philippe LUCAS - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Houssamoudine AHMED - M. Christophe DAMBREVILLE - M. Jean MARCEAU

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Tristan FLORIANT - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON - M. Armand MOUNIATA - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jacky CODARBOX - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean François NATIVEL - Mme Audrey FONTAINE

**ÉTAIENT REPRÉSENTE(E)S :**

Mme Mélissa COUSIN procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Suzelle BOUCHER procuration à M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Amandine TAVEL procuration à M. Gilles HUBERT - Mme Jasmine BETON procuration à Mme Catherine GOSSARD - Mme Brigitte LAURESTANT procuration à Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 DÉCEMBRE 2025

### **AFFAIRE N°2025\_155\_CC\_20 : ZAC ECOCITE PHAONCE (EX CAMBAIE OMÉGA) - APPROBATION DU DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC**

#### **Le Président de séance expose :**

Dans le cadre de la Démarche Ecocité Insulaire et Tropicale, le Territoire de l'Ouest a approuvé le dossier de création de la ZAC Ecocite-Phaonce (ex Cambaie-Oméra).

La communauté d'agglomération a souhaité s'inscrire dans une démarche opérationnelle en s'appuyant sur la SPL Grand Ouest.

Un mandat d'étude a été confié à la SPL Grand Ouest pour finaliser le dossier de réalisation de la ZAC en 2023.

Ces études opérationnelles portaient sur :

- La mise à jour du plan d'aménagement pour favoriser une extension de la ville tropicale, durable et créole ;
- La finalisation de la programmation en prenant en considération le cadre de vie et le confort des futurs habitants. Ce dernier aspect est à mettre en lien avec les simulations thermiques, aérauliques et acoustiques et la démarche démonstrateur de la Ville Durable porté par le Territoire de l'Ouest (identification et soutien aux filières matériaux bas carbone, palette végétale, modalités gestion des espaces, mise en place filière REUSE) ;
- L'élaboration d'un Avant-projet des VRD et aménagements paysagers afin de déterminer/fiabiliser le coût des travaux et un phasage ;
- La mise à jour de l'étude d'impact et l'ensemble des dossiers d'autorisations environnementales selon ces évolutions et les nouvelles dispositions réglementaires ;
- L'élaboration d'un bilan d'opération, le phasage de l'opération, les répartitions de financement, et les modalités d'intégration dans les patrimoines des collectivités compétentes ;
- L'élaboration des référentiels aménagement durable et performances environnementales/cahiers de prescriptions.

En lien avec les principes issus du dossier de création de la ZAC, la programmation actualisée s'est construite autour :

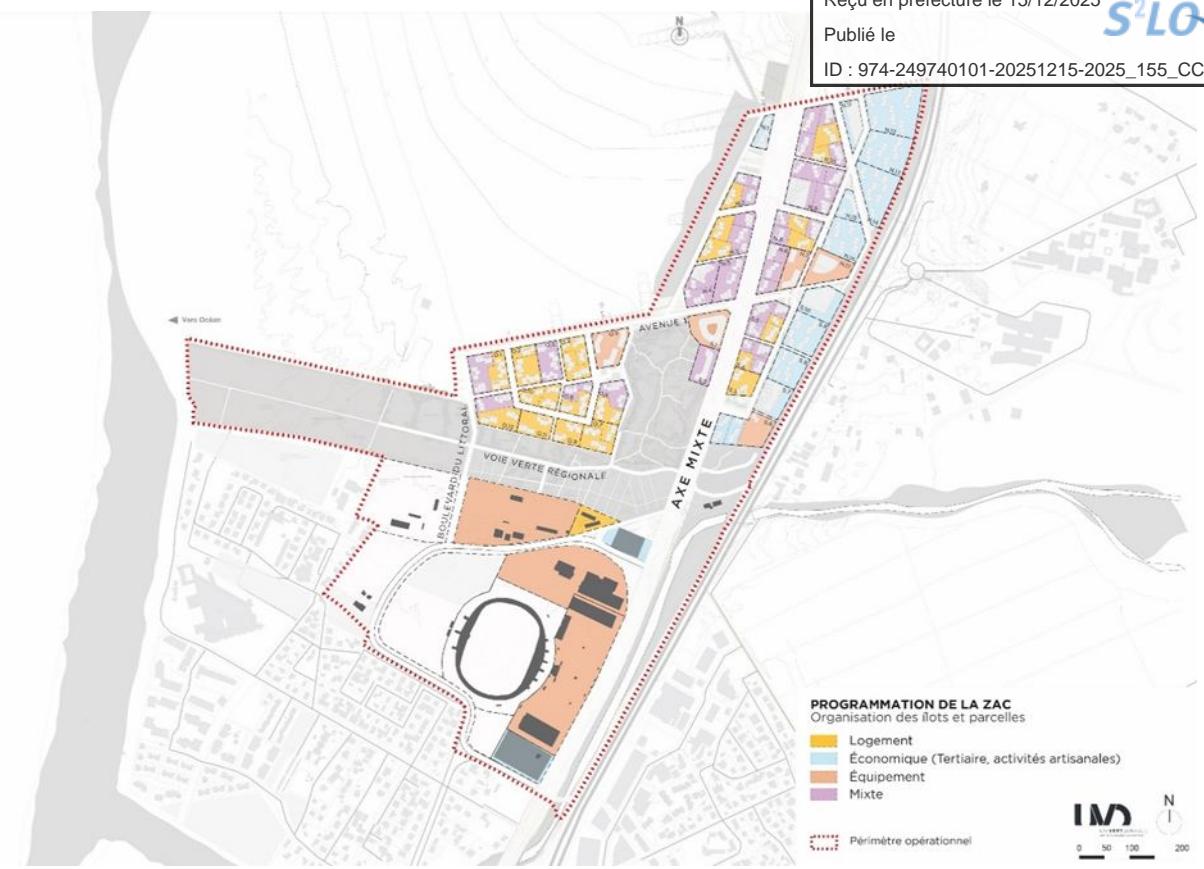
- D'une programmation au service de la ville des courtes distances ;
- Du dégagement de l'espace non bâti pour mettre en œuvre la ville bioclimatique ;
- De formes architecturales adaptées une gestion spécifique du stationnement ;
- D'une trame viaire favorable à l'apaisement des déplacements ;
- De la mise en œuvre de la ville jardin à l'échelle de l'opération.

Sur le plan d'aménagement actualisé, ces principes ont été traduits par des espaces publics généreux, une réduction de l'emprise au sol des bâtiments et une hausse de l'épannelage.

#### **S'agissant de la programmation :**

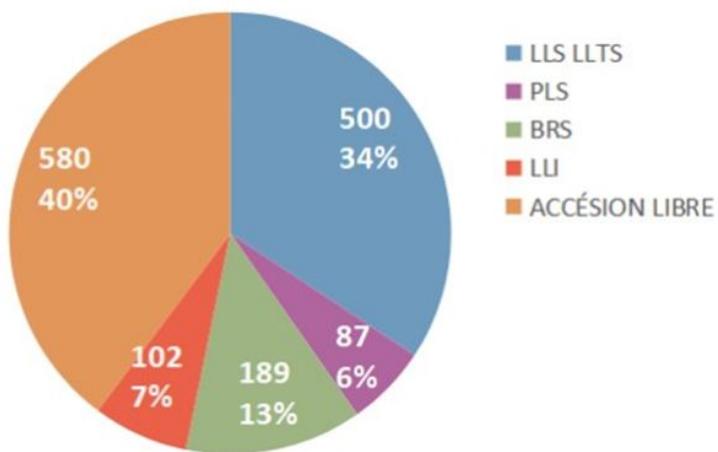
L'opération s'articule autour de 3 secteurs à vocation distinctes (résidentielle, tertiaire, équipement, mixte) tout en proposant une mixité fonctionnelle pour répondre aux besoins des habitants et usagers.

La nouvelle programmation répond à un double objectif, équilibre économique et évolution des besoins du territoire en matière de logements et de foncier économique.

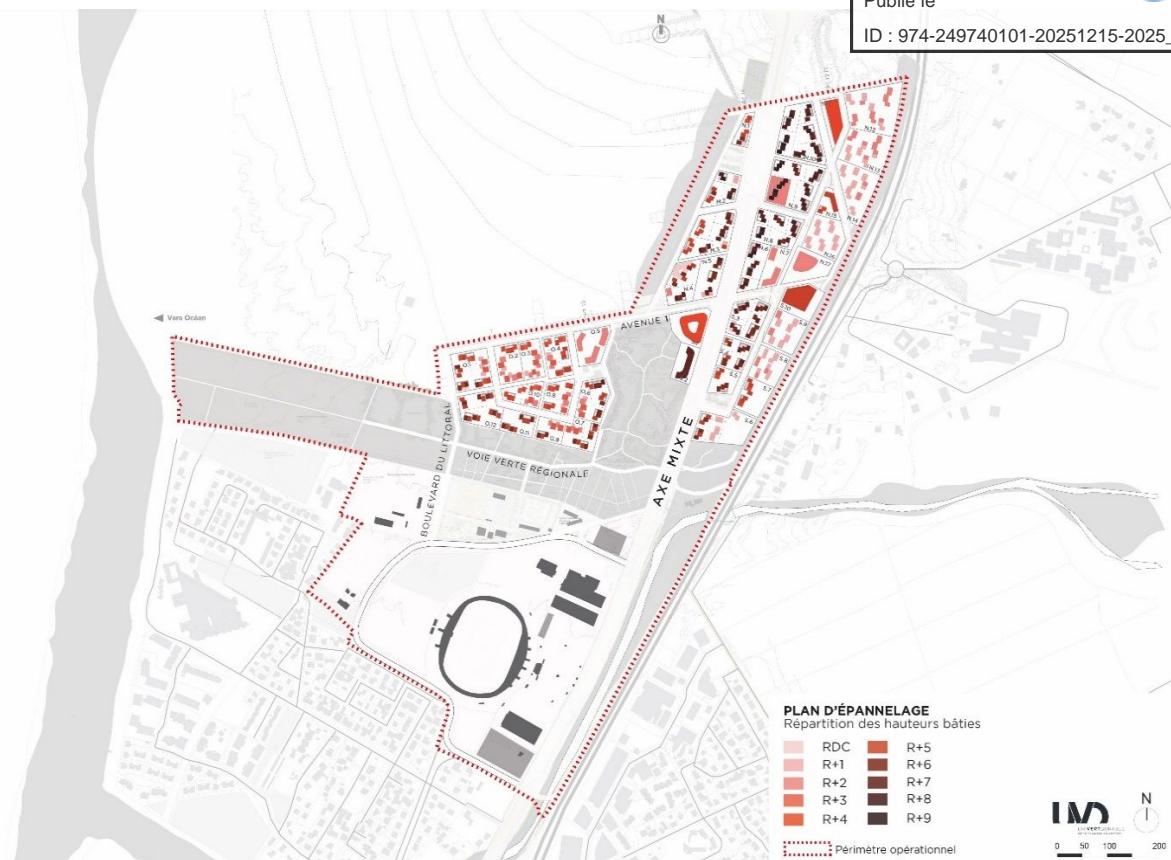
Programmation de la ZAC et organisation des îlots

Suite à l'actualisation du plan guide, plus de 233 700 m<sup>2</sup> de SDP seront proposés sur le périmètre de la ZAC.

En matière de logement, les objectifs de mixité prévus par le PLH, ont été repris dans le périmètre de la ZAC avec 53 % de logements aidés.

Tableau synthétique de répartition des typologies de logements

Au niveau de l'épannelage, il est prévu des bâtiments pouvant aller jusqu'à R+9 le long de l'axe mixte.

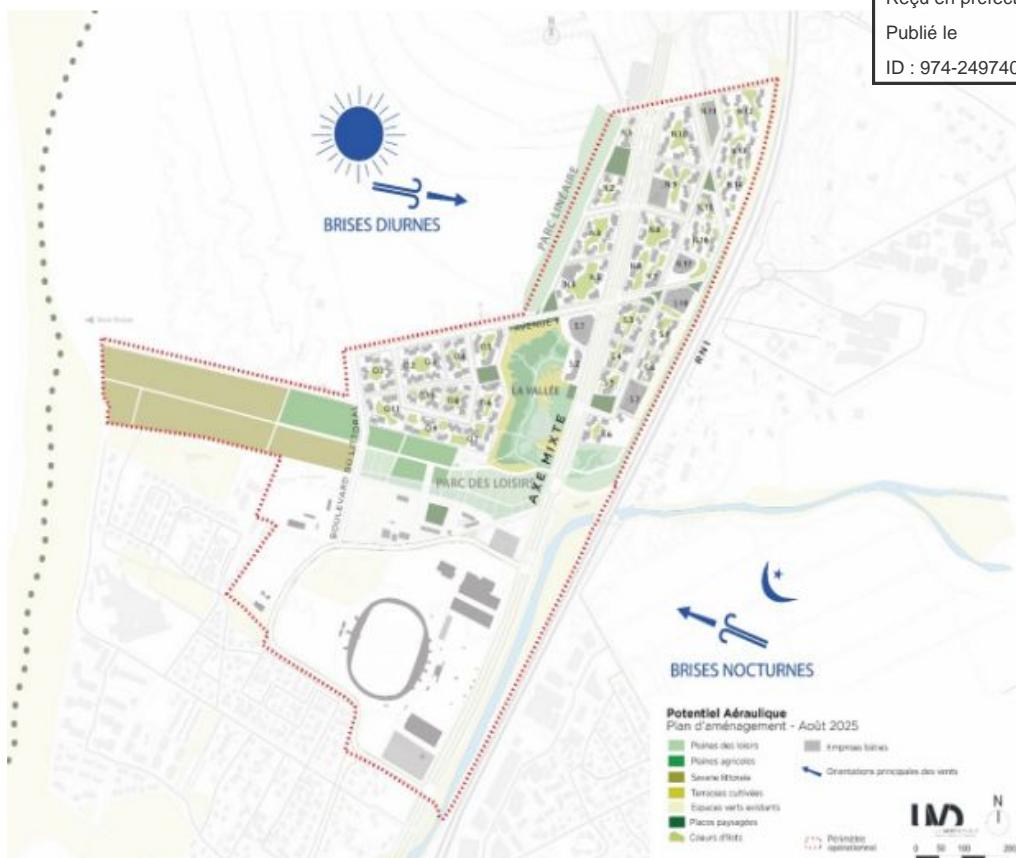
Plan d'épannelageS'agissant de la mise en œuvre de la ville bioclimatique

Afin d'apporter un confort thermique optimale aux futurs administrés, la stratégie aéraulique du nouveau plan d'aménagement consiste à :

- Réduire drastiquement les densités au sol ;
- Augmenter les hauteurs moyennes ;
- Conserver le principe de transparence des rez de chaussée ;
- Organisation du plan masse en quinconce.

Un partenariat avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) a été mise en place.

Ce partenariat a permis de faire des simulations et de tester le plan d'aménagement actualisé, pour une retranscription dans les documents de la ZAC (Cahier des Charges de Cession de Terrain, Fiches îlots).

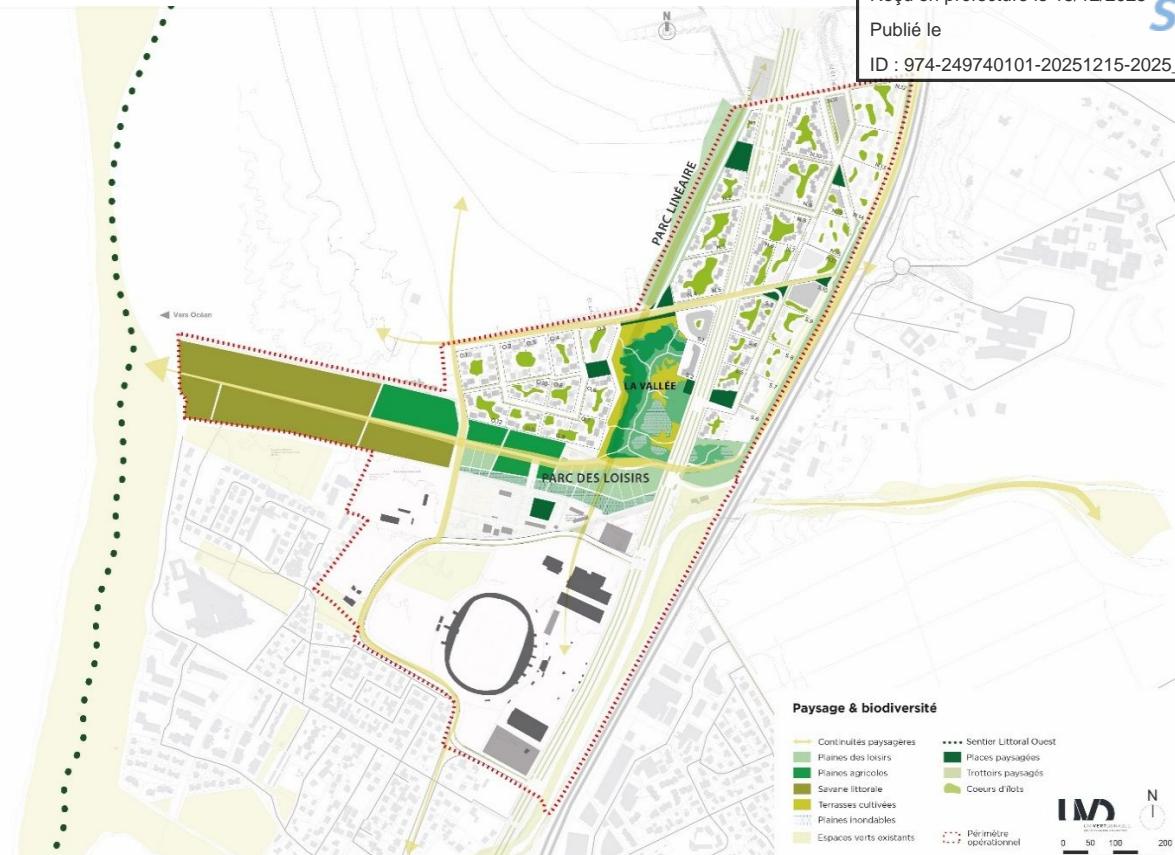


#### Potentiel aéraulique du plan de masse

#### S'agissant de la mise en œuvre de la ville Jardin :

A l'échelle de la ZAC, les espaces paysagers représentent près de 31 ha, soit 40 % de la surface totale, cœurs d'îlots compris.

De même en cœur d'îlots, il sera demandé qu'à minima 35 % de la surface soit en pleine terre et plantée. En lien avec le climat de la zone, cela permettra de favoriser des îlots de fraîcheur et de créer des espaces publics de qualité.



#### Paysage et biodiversité

Ces orientations ont été traduites par la SPL sous forme de bilan financier.

Cette traduction a également servi de base dans la définition des modalités de financements de la ZAC et des missions du futur traité de concession.

L'approbation du futur traité de concession fera l'objet d'une délibération spécifique présentée en Conseil Communautaire.

Le dossier de réalisation comprend, conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme :

**1° La programmation globale prévisionnelle des constructions d'environ **233 700 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, répartis comme suit :**

- **Environ 105 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements** soit 1452 unités réparties entre logements collectifs (92 775 m<sup>2</sup>) et logements intermédiaires (8 835 m<sup>2</sup>) et une Résidence Personnes Agées (3 300m<sup>2</sup>)
- Des lieux d'hébergement spécialisé comprenant un EPHAD et un Centre d'Hébergement et d'Accueil d'Urgence : 4 800 m<sup>2</sup>
- Des hébergements touristiques répartis sur deux hôtels offrant un potentiel de 200 chambres sur 7 700 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.
- **52 760 m<sup>2</sup> de SdP dédiées à des activités économiques.** Cela comprend les activités tertiaire, bureaux (22 000 m<sup>2</sup>), artisanales (12 000 m<sup>2</sup>), les commerces (6 500 m<sup>2</sup>), les services de santé et les crèches privées (2 000 m<sup>2</sup>) et une réserve de densification pour le secteur situé le long de la RN1 de 10 000m<sup>2</sup> à vocation économique.
- **Environ 26 400 m<sup>2</sup> SdP pour les équipements publics** : crèche, écoles, cité de la gastronomie, centre des congrès
- Environ 25 000 m<sup>2</sup> de réserve de surface de plancher pour permettre l'évolution des emprises situées au sud de l'opération à l'intérieur du ring formé par l'avenue du stade dont la vocation est orientée sur des services publics, culturels, sportifs et du commerce d'accompagnement.

**2° Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement**

La ZAC fera l'objet pour partie de son périmètre d'une concession d'aménagement. En dehors du champ d'intervention du futur concessionnaire, les travaux seront réalisés en régie.

Le bilan global de l'opération s'élève à 94 927 750 € HT .

L'opération est financée de la manière suivante :

- cessions de fonciers pour un montant de 66 750 € HT et de charges foncières pour un montant de 38 892 557 € HT , soit un montant total de 38 959 307 € HT ;
- participations constructeurs pour un montant de 19 112 872 € HT ;
- participation du concédant pour un montant total de 20 503 840 € HT dont 8 548 478 € HT sous forme d'apport foncier et 11 955 36 € HT au titre de subventions provenant d'autres organismes;
- subventions d'autres collectivités pour un montant de 16 351 731 € HT ;

Ces modalités prévisionnelles de financement sont susceptibles d'évoluer et seront actualisées annuellement.

**3° Le projet de programme des équipements publics qui fera également l'objet d'une délibération spécifique.**

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 27/11/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 06/11/2025.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,  
Où l'exposé du Président de séance,**

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

- APPROUVER le dossier de réalisation comprenant le programme global prévisionnel des constructions, le programme des équipements publics, les modalités prévisionnelles de financements tels que présentés en annexe de la délibération ;
- AUTORISER le Président ou son représentant, à mettre en œuvre les mesures de publicité conformément à l'article R.311-5 du code de l'Urbanisme.
- AUTORISER le Président ou son représentant à signer tous actes et documents relatifs à cette affaires.

---

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le  
Le Président de séance  
Emmanuel SERAPHIN  
Président

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le

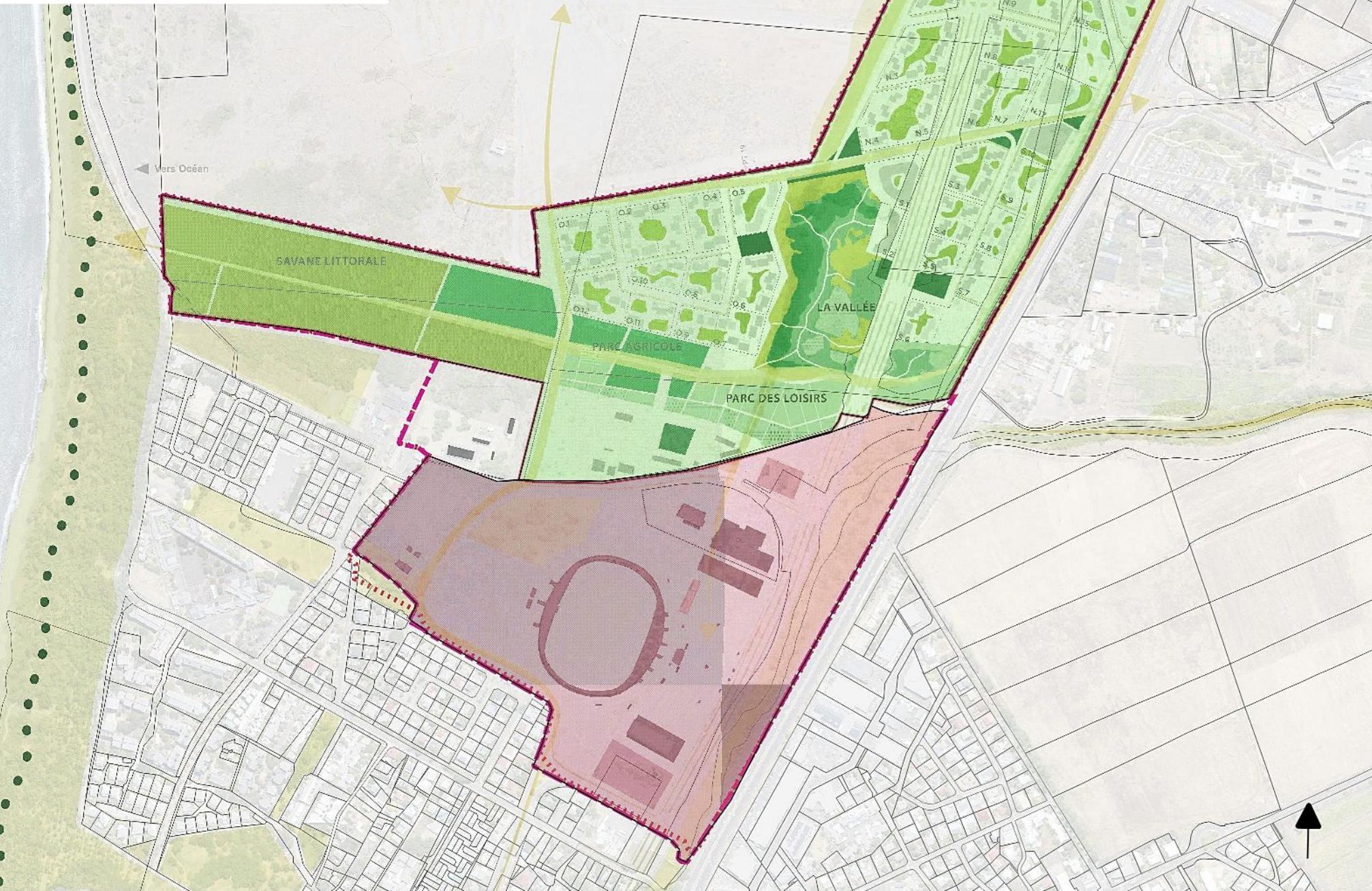


ID : 974-249740101-20251215-2025\_155\_CC\_20-DE

## Secteurs Dossier de réalisation ZAC Ecocité Phaoncée

Sud

Nord



# Programme global de constructions

Envoyé en préfecture le 15/12/2025  
 Reçu en préfecture le 15/12/2025  
 Publié le  
 ID : 974-249740101-20251215-2025\_155\_CC\_20-DE



	<b>m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>Logements</b>	<b>105 000</b>
LLTS	20%
LLS	14%
PLS	6%
BRS	13%
LLI	7%
Libre	40%
	<b>21 000</b>
	<b>14 700</b>
	<b>6 300</b>
	<b>13 650</b>
	<b>7 350</b>
	<b>42 000</b>
<b>Hébergements autres</b>	<b>11 700</b>
Hotellerie	7 700
EPHAD	4 000
<b>Equipements publics</b>	<b>26 400</b>
réerves foncières : Socio-culturel, scolaire, petite enfance	10 400
Services à la population	1 000
Réerves foncières : cité des arts culinaires et centre des congrès	15 000
<b>Economie</b>	<b>52 760</b>
Bureaux	22 000
Activités économiques	12 000
Commerces	6 500
Services	2 000
Réserve SP pour densification	10 260
<b>Réserve SP évolution plaine des loisirs</b>	<b>25 000</b>
<b>Activités existantes maintenues</b>	<b>12 840</b>
<b>TOTAL</b>	<b>233 700</b>
SDP Parking SILO (à confirmer)	25 000

Programme des équipements publics – version  
dossier de réalisation

Envoyé en préfecture le 15/12/2025  
Reçu en préfecture le 15/12/2025  
Publié le  
ID : 974-249740101-20251215-2025\_155\_CC\_20-DE



Coûts des équipements

	Coût travaux €HT	Coûts prévisionnels des ouvrages	Financement en %		Financement en €HT	
			Constructions dans la ZAC	pour besoins plus larges que ceux de la ZAC	Constructions dans la ZAC	pour besoins plus larges que ceux de la ZAC
	<b>46 824 656 €</b>	<b>78 660 549 €</b>			<b>57 327 415 €</b>	<b>21 333 134 €</b>
<b>Réseaux nécessaires au secteur Nord de la ZAC</b>	<b>16 369 811 €</b>	<b>23 389 582 €</b>			<b>16 860 862 €</b>	<b>6 528 720 €</b>
AEP	2 082 973 €	2 976 203 €	100%		2 976 203 €	- €
EU	2 226 609 €	3 181 433 €	0%	100%	- €	3 181 433 €
EU refoulement	802 148 €	1 146 128 €	0%	100%	- €	1 146 128 €
EU poste refoulement	779 625 €	1 113 947 €	0%	100%	- €	1 113 947 €
EU Bassin tampon		- €	0%	100%	- €	- €
Eaux pluviales	2 963 499 €	4 234 319 €	100%		4 234 319 €	- €
Eau brute	760 914 €	1 087 212 €	0%	100%	- €	1 087 212 €
Réseau séparatif arrosage	911 295 €	1 302 080 €	100%		1 302 080 €	- €
Electricité	<b>2 823 257 €</b>	4 033 938 €			<b>4 033 938 €</b>	- €
HTA	2 358 069 €	3 369 266 €	100%	0%	3 369 266 €	- €
BT	465 188 €	664 672 €	100%	0%	664 672 €	- €
Eclairage public	1 626 125 €	2 323 446 €	100%	0%	2 323 446 €	- €
FTTH/FTTO	1 212 494 €	1 732 440 €	100%	0%	1 732 440 €	- €
Video protection GC	180 873 €	258 436 €	100%	0%	258 436 €	- €
<b>Espaces publics</b>	<b>25 892 332 €</b>	<b>48 751 938 €</b>			<b>33 947 524 €</b>	<b>14 804 414 €</b>
Axe mixte	- €	- €		100%		
Espaces publics ECO	7 622 953 €	13 099 269 €	75%	25%	9 797 584 €	3 301 685 €
Espaces publics Hors ECO	9 610 030 €	15 033 886 €	100%	0%	15 033 886 €	- €
Parc	- €	- €				
parc agricole	1 197 523 €	4 258 814 €		100%	- €	4 258 814 €
parc savane	2 270 464 €	7 243 914 €	0%	100%	- €	7 243 914 €
parc loisirs	4 307 787 €	7 853 580 €	100%	0%	7 853 580 €	- €
Lisière RN 1	883 575 €	1 262 473 €	100%	0%	1 262 473 €	- €
<b>Réseaux et aménagements secteur plaine des loisirs</b>	<b>4 562 513 €</b>	<b>6 519 029 €</b>			<b>6 519 029 €</b>	<b>- €</b>
Avenue du Stade	2 702 989 €	3 862 096 €	100%	0%	3 862 096 €	- €
AEP	219 427 €	313 522 €	100%	0%	313 522 €	- €
Eaux pluviales	137 561 €	196 550 €	100%	0%	196 550 €	- €
Réseau séparatif arrosage	426 195 €	608 958 €	100%	0%	608 958 €	- €
Electricité		- €		100%	- €	- €
HTA	165 548 €	236 540 €	100%	0%	236 540 €	- €
BT	20 497 €	29 286 €	100%	0%	29 286 €	- €
Eclairage public	453 569 €	648 070 €	100%	0%	648 070 €	- €
FTTH/FTTO	376 091 €	537 368 €	100%	0%	537 368 €	- €
Video protection GC	60 638 €	86 640 €	100%	0%	86 640 €	- €

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le



ID : 974-249740101-20251215-2025\_155\_CC\_20-DE

## Programme des équipements publics – version dossier de réalisation

## Coûts des équipements

	5%	10%	10%	0,5€/m <sup>2</sup>	42,55€/m <sup>2</sup> yc	2,4€/m <sup>2</sup> pour 6 ans	8,08€/m <sup>2</sup>	6,9%	5,6%						
	Coût travaux CHT	Provisions pour aléas et imprécisions - 5%	Provisions pour révisions	Honoraires MOE /CSPS/Urba - 10%	Etudes préalables	Foncier	Gestion foncière (impôts)	aménagement des sols	MOA	Frais financiers	Coût total	Constructions dans la ZAC	pour besoins plus larges que ceux de la ZAC	Constructions dans la ZAC	pour besoins plus larges que ceux de la ZAC
	<b>46 824 656 €</b>	<b>2 341 233 €</b>	<b>4 916 589 €</b>	<b>5 408 248 €</b>	<b>103 824 €</b>	<b>8 173 122 €</b>	<b>498 353 €</b>	<b>1 678 359 €</b>	<b>4 805 179 €</b>	<b>3 910 987 €</b>	<b>78 660 549 €</b>			<b>57 327 415 €</b>	<b>21 333 134 €</b>
<b>Réseaux nécessaires au secteur Nord de la ZAC</b>	<b>16 369 811 €</b>	<b>818 491 €</b>	<b>1718 830 €</b>	<b>1 890 713 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1 428 812 €</b>	<b>1 162 925 €</b>	<b>23 389 582 €</b>			<b>16 860 862 €</b>	<b>6 528 720 €</b>
AEP	2 082 973 €	104 149 €	218 712 €	240 583 €					181 809 €	147 976 €	2 976 203 €	100%		2 976 203 €	- €
EU	2 226 609 €	111 330 €	233 794 €	257 173 €					194 346 €	158 180 €	3 181 433 €	0%	100%	- €	3 181 433 €
EU refoulement	802 148 €	40 107 €	84 225 €	92 648 €					70 014 €	56 935 €	1146 128 €	0%	100%	- €	1146 128 €
EU poste refoulement	779 625 €	38 981 €	81 861 €	90 047 €					68 048 €	55 385 €	1113 947 €	0%	100%	- €	1113 947 €
EU Bassin tampon			- €	- €					- €	- €	- €	0%	100%	- €	- €
Eaux pluviales	2 063 499 €	149 175 €	311 167 €	342 284 €					258 664 €	210 529 €	4 234 319 €	100%		4 234 319 €	- €
Eau brute	760 914 €	38 046 €	79 896 €	87 886 €					66 415 €	54 056 €	1 067 212 €	0%	100%	- €	1 067 212 €
Réseau séparatif arrosage	911 295 €	45 565 €	95 686 €	105 255 €					79 541 €	64 739 €	1 302 080 €	100%		1 302 080 €	- €
Électricité	<b>2 823 257 €</b>	141 163 €	296 442 €	326 086 €					246 423 €	200 567 €	4 033 938 €	100%		4 033 938 €	- €
HTA	2 358 069 €	117 903 €	247 597 €	272 357 €					205 820 €	167 519 €	3 369 266 €	100%	0%	3 369 266 €	- €
BT	465 188 €	23 259 €	48 845 €	53 729 €					40 603 €	33 047 €	664 672 €	100%	0%	664 672 €	- €
Eclairage public	1 626 125 €	81 306 €	170 743 €	187 817 €					141 934 €	115 521 €	2 323 446 €	100%	0%	2 323 446 €	- €
FTTH/FTTO	1 212 494 €	60 625 €	127 312 €	140 043 €					105 831 €	86 137 €	1 732 440 €	100%	0%	1 732 440 €	- €
Video protection GC	180 873 €	9 044 €	18 992 €	20 891 €					15 787 €	12 849 €	258 436 €	100%	0%	258 436 €	- €
<b>Espaces publics</b>	<b>25 892 332 €</b>	<b>1294 617 €</b>	<b>2 718 695 €</b>	<b>2 990 564 €</b>	<b>103 824 €</b>	<b>8 173 122 €</b>	<b>498 353 €</b>	<b>1 678 359 €</b>	<b>2 978 136 €</b>	<b>2 423 936 €</b>	<b>48 751 938 €</b>			<b>33 947 524 €</b>	<b>14 804 414 €</b>
Axe mixte		- €	- €	- €					- €	- €	- €	100%		- €	- €
Espaces publics ECO	7 622 953 €	381 148 €	800 410 €	880 451 €	19 494 €	1 534 612 €	93 572 €	315 134 €	800 202 €	651 293 €	13 099 269 €	75%	25%	9 797 584 €	3 301 685 €
Espaces publics Hors ECO	9 610 030 €	480 502 €	1 009 053 €	1 109 958 €	11 506 €	905 748 €	55 228 €	185 996 €	98 383 €	747 487 €	15 033 886 €	100%	0%	15 033 886 €	- €
Parc	- €	- €	- €	- €					- €	- €	- €	100%		- €	- €
parc agricole	1 197 523 €	59 876 €	125 740 €	138 314 €	22 500 €	1 771 230 €	108 000 €	363 724 €	280 160 €	211 747 €	4 258 814 €	100%	0%	- €	4 258 814 €
parc savane	2 270 464 €	113 523 €	238 399 €	262 239 €	35 324 €	2 780 712 €	169 553 €	571 022 €	442 513 €	360 166 €	7 243 914 €	0%	100%	- €	7 243 914 €
parc loisirs	4 307 787 €	216 389 €	462 385 €	497 549 €	15 000 €	1 180 820 €	72 000 €	242 483 €	479 756 €	390 478 €	7 853 580 €	100%	0%	7 853 580 €	- €
Lisiere RN 1	883 575 €	44 179 €	92 775 €	102 053 €					77 121 €	62 770 €	1 262 473 €	100%	0%	1 262 473 €	- €
<b>Réseaux et aménagements secteur plaine des loisirs</b>	<b>4 562 613 €</b>	<b>228 126 €</b>	<b>479 064 €</b>	<b>526 970 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>398 231 €</b>	<b>324 125 €</b>	<b>6 519 029 €</b>			<b>6 519 029 €</b>	<b>- €</b>
Avenue du Stade	2 702 989 €	135 149 €	283 814 €	312 195 €					235 926 €	182 023 €	3 862 096 €	100%	0%	3 862 096 €	- €
AEP	219 427 €	10 971 €	23 040 €	25 344 €					19 152 €	15 586 €	315 522 €	100%	0%	315 522 €	- €
Eaux pluviales	137 561 €	6 878 €	14 444 €	15 888 €					12 007 €	9 772 €	196 550 €	100%	0%	196 550 €	- €
Réseau séparatif arrosage	426 195 €	21 310 €	44 750 €	49 226 €					37 200 €	30 277 €	608 958 €	100%	0%	608 958 €	- €
Électricité		- €	- €	- €					- €	- €	- €	100%	- €	- €	- €
HTA	165 548 €	8 277 €	17 383 €	19 121 €					14 450 €	11 761 €	236 540 €	100%	0%	236 540 €	- €
BT	20 497 €	1 025 €	2 152 €	2 387 €					1 789 €	1 456 €	29 286 €	100%	0%	29 286 €	- €
Eclairage public	453 569 €	22 678 €	47 625 €	52 387 €					39 589 €	32 222 €	648 070 €	100%	0%	648 070 €	- €
FTTH/FTTO	376 091 €	18 805 €	39 490 €	43 439 €					32 826 €	26 718 €	537 368 €	100%	0%	537 368 €	- €
Video protection GC	60 638 €	3 032 €	6 367 €	7 004 €					5 293 €	4 308 €	86 640 €	100%	0%	86 640 €	- €

**Tableau Programme des équipements publics**  
Proposition affectation MOA, MOE, Exploitation et financement



						Financement en %
					Constructions dans la ZAC	Pour besoins plus larges que ceux de la ZAC
<b>Réseaux à l'intérieur du périmètre hors plaine des loisirs de la ZAC</b>						
AEP	MOE	La Créole	Concessionnaire	La Créole	La Créole	100%
EU	MOE	La Créole	Concessionnaire	La Créole	La Créole	0%
EU refoulement	MOE	La Créole	Concessionnaire	La Créole	La Créole	0%
EU poste refoulement	La Créole	La Créole	La Créole	La Créole	La Créole	0%
Eaux pluviales	MOE	TO	Concessionnaire	TO	TO	100%
Eau brute agricole	MOE	SAPHIR	Concessionnaire	Département	SAPHIR	0%
Réseau séparatif arrosage	MOE	TO / La Créole	Concessionnaire	TO	TO	100%
Electricité						
HTA	MOE	EDF	EDF	EDF	EDF	100%
BT	MOE	EDF	Concessionnaire	EDF	EDF	100%
Eclairage public	MOE	TO	Concessionnaire	TO	TO /Ville Saint-Paul	100%
FTTH/FTTO	MOE	OPERATEURS	Concessionnaire : GC Cablage : opérateur	TO /Ville Saint-Paul	Opérateur à désigner	100%
Video protection GC	MOE	Ville Saint-Paul	Concessionnaire	TO	TO /Ville Saint-Paul	100%
<b>Espaces publics</b>						
Axe mixte	MOE		Région	Ville de Saint-Paul : SLT / Espaces verts / Région : gestion hydraulique		100%
<b>Voirie / chemins/places / placettes aménagement minéral</b>						
hors éco	MOE	TO/Ville Saint-Paul	Concessionnaire	TO	TO /Ville Saint-Paul	100%
Eco	MOE	TO	Concessionnaire	TO	TO	75% 25%
<b>Voirie / chemins/places / placettes aménagement paysager yc 2 ans entretien</b>						
hors Eco	MOE	TO/Ville Saint-Paul	Concessionnaire	TO	TO /Ville Saint-Paul	100%
ECO	MOE	TO	Concessionnaire	TO	TO	75% 25%
Parc	MOE	TO / Ville Saint-Paul				
parc agricole		TO	Concessionnaire	TO	structures agricoles	0% 100%
parc savane		TO	Concessionnaire	TO	TO	0% 100%
parc loisirs		TO	Concessionnaire	TO	TO /Ville Saint-Paul	100% 0%
Lisière RN1	MOE	TO	Concessionnaire	TO	TO	100% 0%
<b>Réseaux et aménagements secteur plaine des loisirs</b>						
Avenue du Stade	MOE	TO	TO	TO/Ville de Saint-Paul	TO /Ville Saint-Paul	100% 0%
AEP	MOE	La Créole	Concessionnaire	La Créole	La Créole	100% 0%
EU	MOE	La Créole	Concessionnaire	La Créole	La Créole	0% 100%
EU refoulement	MOE	La Créole	Concessionnaire	La Créole	La Créole	0% 100%
EU poste refoulement	MOE	La Créole	La Créole	La Créole	La Créole	0% 100%
Eaux pluviales	MOE	La Créole	Concessionnaire	TO	TO	100% 0%
Réseau séparatif arrosage	MOE	TO / La Créole	Concessionnaire	TO	TO	100% 0%
Electricité						
HTA	MOE	EDF	EDF	EDF	EDF	100% 0%
BT	MOE	EDF	Concessionnaire	EDF	EDF	100% 0%
Eclairage public	MOE	TO	Concessionnaire	TO /Ville Saint-Paul	TO /Ville Saint-Paul	100% 0%
FTTH/FTTO	MOE	OPERATEURS	Concessionnaire : GC Cablage : opérateur	TO /Ville Saint-Paul	Opérateur à désigner	100% 0%
Video protection GC	MOE	Ville Saint-Paul	Concessionnaire	TO /Ville Saint-Paul	TO /Ville Saint-Paul	100% 0%
<b>Réseaux à l'extérieur du périmètre de la ZAC et nécessaires à la ZAC</b>						
AEP	MOE La Créole	TO / La Créole	La Créole	La Créole	La Créole	0% 100%
<b>Equipements de superstructures - réserves foncières</b>						
Ecole N7	MOE à désigner par la ville		Ville Saint-Paul			100%
Ecole O5	MOE à désigner par la ville		Ville Saint-Paul			100%
Déchetterie	MOE à désigner par le TO		TO			100%
Mairie Annexe / maison France services	MOE à désigner par la ville		Ville Saint-Paul			100%
Centre social et culturel	MOE à désigner par la ville		Ville Saint-Paul			100%
Espace sportif et culturel	MOE Désignée		TO			100%
Crèche publique	MOE à désigner par la ville		Ville Saint-Paul			100%

NB : les financements en et hors ZAC intègreront les financements autres : FRAFU / Financements européens / CCT ...

## **DEPENSES**

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	
<b>ETUDES</b>	<b>94 778 €</b>	<b>305 546 €</b>	<b>63 855 €</b>	<b>59 848 €</b>	<b>7 898 €</b>	<b>26 700 €</b>	<b>7 898 €</b>	<b>131 740 €</b>	<b>39 927 €</b>	<b>7 898 €</b>	<b>7 898 €</b>	<b>7 898 €</b>	<b>788 324 €</b>
Honoraires et frais divers	56 961 €	37 919 €	31 918 €	18 956 €	4 739 €	4 739 €	4 739 €	4 739 €	4 739 €	4 739 €	4 739 €	4 739 €	189 56 €
Honoraires architecte et urbaniste	37 918 €	25 274 €	25 274 €	18 637 €	3 159 €	3 159 €	3 159 €	3 159 €	3 159 €	3 159 €	3 159 €	3 159 €	62 371 €
Géomètres	0 €	69 246 €	0 €	7 501 €	0 €	5 086 €	0 €	35 386 €	9 151 €	0 €	0 €	0 €	62 371 €
Etudes de sols et sondages	0 €	69 246 €	0 €	7 501 €	0 €	5 086 €	0 €	35 386 €	9 151 €	0 €	0 €	0 €	62 371 €
Diagnostics et expertises	0 €	103 959 €	0 €	11 292 €	0 €	7 630 €	0 €	53 079 €	13 727 €	0 €	0 €	0 €	189 56 €
<b>FONCIER</b>	<b>0 €</b>	<b>8 800 166 €</b>	<b>101 645 €</b>	<b>108 846 €</b>	<b>151 645 €</b>	<b>768 914 €</b>	<b>111 645 €</b>	<b>4 419 792 €</b>	<b>111 046 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>17603 92 €</b>
Acquisition	0 €	8 800 166 €	970 156 €	590 021 €	0 €	4 104 731 €	1 061 531 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	14 658 906 €
Apport en nature TO	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 000 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 000 000 €
Indemnités déviction	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	732 945 €
Frais d'acquisition	0 €	401 624 €	0 €	43 508 €	0 €	29 501 €	0 €	205 237 €	53 077 €	0 €	0 €	0 €	391 473 €
Frais juridiques divers	0 €	214 911 €	0 €	23 238 €	0 €	15 757 €	0 €	109 619 €	28 349 €	0 €	0 €	0 €	909 869 €
Impôts fonciers	0 €	151 645 €	151 645 €	151 645 €	151 645 €	151 645 €	151 645 €	151 645 €	151 645 €	151 645 €	151 645 €	151 645 €	0 €
<b>AMENAGEMENT DES SOLS</b>	<b>0 €</b>	<b>290 343 €</b>	<b>125 776 €</b>	<b>572 743 €</b>	<b>359 107 €</b>	<b>290 343 €</b>	<b>739 80 €</b>	<b>40 343 €</b>	<b>514 684 €</b>	<b>173 446 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 572 165 €</b>
Frais de jardinage	0 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	1 250 000 €
Démolition, remblaiement carrière	34 588 €	0 €	276 700 €	0 €	34 588 €	0 €	34 588 €	0 €	34 588 €	0 €	34 588 €	0 €	48 650 €
Dépollution	0 €	863 491 €	0 €	93 542 €	0 €	63 426 €	0 €	441 759 €	14 185 €	0 €	0 €	0 €	150 000 €
Diagnostics et expertises	0 €	2 757 €	69 079 €	22 936 €	2 761 €	5 014 €	2 761 €	39 303 €	11 986 €	0 €	0 €	0 €	169 774 €
Honoraires	0 €	2 988 €	74 606 €	23 907 €	0 €	2 988 €	0 €	2 968 €	38 175 €	12 848 €	0 €	0 €	172 092 €
<b>TRAVAUX - INFRA ZAC NORD</b>	<b>0 €</b>	<b>4 388 991 €</b>	<b>8 740 456 €</b>	<b>6 545 961 €</b>	<b>4 587 302 €</b>	<b>7 208 633 €</b>	<b>6 002 848 €</b>	<b>5 109 862 €</b>	<b>5 528 491 €</b>	<b>4 172 826 €</b>	<b>14 08 580 €</b>	<b>0 €</b>	<b>53 693 950 €</b>
Infrastructures secondaires	3 454 539 €	8 679 541 €	5 162 271 €	3 610 627 €	5 673 856 €	4 274 792 €	4 021 930 €	4 351 429 €	3 284 396 €	11 068 682 €	42 262 062 €	0 €	42 262 062 €
Provisions pour risques et imprévus	0 €	97 272 €	343 977 €	297 614 €	180 531 €	283 693 €	236 240 €	201 097 €	20 571 €	162 240 €	55 434 €	0 €	2 103 €
Provision pour révision	0 €	362 727 €	72 352 €	540 948 €	379 16 €	595 755 €	496 13 €	422 103 €	456 930 €	344 462 €	116 412 €	0 €	4 417 100 €
Honoraires	0 €	398 999 €	794 587 €	995 087 €	471 021 €	655 330 €	545 713 €	464 533 €	502 596 €	378 548 €	120 053 €	0 €	4 881 688 €
<b>TRAVAUX - INFRA PLANE</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 739 002 €</b>	<b>1 739 002 €</b>	<b>1 739 002 €</b>	<b>579 673 €</b>	<b>0 €</b>	<b>5 796 673 €</b>
Infrastructures secondaires	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 368 754 €	1 368 754 €	1 368 754 €	456 251 €	0 €	4 562 93 €
Provisions pour risques et imprévus	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	68 438 €	68 438 €	68 438 €	22 813 €	0 €	22 813 €
Provision pour révision	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	143 719 €	143 719 €	143 719 €	47 906 €	0 €	47 906 €
Honoraires	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	158 091 €	158 091 €	158 091 €	52 697 €	0 €	52 697 €
<b>REM</b>	<b>238 560 €</b>	<b>539 117 €</b>	<b>750 863 €</b>	<b>767 325 €</b>	<b>723 860 €</b>	<b>745 369 €</b>	<b>656 434 €</b>	<b>682 152 €</b>	<b>630 804 €</b>	<b>709 373 €</b>	<b>619 132 €</b>	<b>93 375 €</b>	<b>7 994 905 €</b>
I. Etudes préalables	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	16 501 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
II. Acquisition foncières	0 €	77 901 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	94 402 €
III. Etudes MOE et travaux infra	4 739 €	229 395 €	432 433 €	310 062 €	228 172 €	330 987 €	273 398 €	241 278 €	273 324 €	204 467 €	86 659 €	395 €	2 622 000 €
IV. Etudes MOE et travaux super	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 781 651 €
V. Pétage, gestion	231 821 €	231 821 €	231 821 €	231 821 €	231 821 €	231 821 €	231 821 €	231 821 €	231 821 €	231 821 €	231 821 €	231 821 €	0 €
VI. Contournement	0 €	0 €	86 609 €	224 442 €	265 667 €	166 061 €	154 224 €	244 053 €	125 656 €	272 385 €	283 452 €	293 442 €	2 085 063 €
VII. Cloture	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	41 647 €
<b>FRAS DIVERS</b>	<b>948 €</b>	<b>137 851 €</b>	<b>102 125 €</b>	<b>82 691 €</b>	<b>51 069 €</b>	<b>83 19 €</b>	<b>72 364 €</b>	<b>114 405 €</b>	<b>89 651 €</b>	<b>60 932 €</b>	<b>19 061 €</b>	<b>79 €</b>	<b>815 142 €</b>
<b>FRAS FINANCIERS</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>270 000 €</b>	<b>926 500 €</b>	<b>468 000 €</b>	<b>409 500 €</b>	<b>441 428 €</b>	<b>457 857 €</b>	<b>516 286 €</b>	<b>667 714 €</b>	<b>523 643 €</b>	<b>322 571 €</b>	<b>4 603 499 €</b>
<b>DEPENSES TOTALES</b>	<b>332 386 €</b>	<b>14 462 104 €</b>	<b>11 335 450 €</b>	<b>9 641 574 €</b>	<b>6 348 671 €</b>	<b>9 549 576 €</b>	<b>8 406 592 €</b>	<b>12 899 951 €</b>	<b>10 201 800 €</b>	<b>7 530 191 €</b>	<b>3 161 683 €</b>	<b>1 267 883 €</b>	<b>94 937 751 €</b>

RECETTES

## Cession foncière

66 750 €

<b>Financements</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>4 256 089 €</b>	<b>4 423 892 €</b>	<b>6 367 840 €</b>	<b>2 791 670 €</b>	<b>147 912 €</b>	<b>3 687 204 €</b>	<b>3 264 826 €</b>	<b>2 627 952 €</b>	<b>3 319 172 €</b>	<b>2 696 747 €</b>	<b>38 655 671 €</b>	
FRAFU ETAT	0 €	0 €	32 928 €	98 786 €	137 845 €	933 091 €	559 026 €	861 929 €	604 713 €	1252 054 €	1 294 853 €	1 294 853 €	9 418 343 €	
FRAFU REGION	0 €	0 €	21 282 €	62 377 €	85 000 €	606 281 €	365 073 €	563 907 €	397 668 €	821 414 €	847 490 €	847 490 €	6 850 601 €	
TO TOTAL	0 €	0 €	3 700 668 €	4 812 888 €	3 443 696 €	1 175 298 €	554 074 €	2 261 888 €	2 261 888 €	554 074 €	1175 298 €	554 074 €	20 503 840 €	
<b>RECETTES TOTALES</b>	<b>1 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>6 384 522 €</b>	<b>11 869 101 €</b>	<b>12 827 700 €</b>	<b>6 778 437 €</b>	<b>5 193 338 €</b>	<b>8 945 270 €</b>	<b>6 350 130 €</b>	<b>12 750 947 €</b>	<b>10 501 502 €</b>	<b>13 325 804 €</b>	<b>94 927 751 €</b>	
<b>DEPENSES TOTALES</b>	<b>332 286 €</b>	<b>14 462 04 €</b>	<b>II 335 450 €</b>	<b>9 641 574 €</b>	<b>6 346 671 €</b>	<b>9 549 575 €</b>	<b>8 406 597 €</b>	<b>12 899 957 €</b>	<b>10 201 800 €</b>	<b>7 530 191 €</b>	<b>3 316 162 €</b>	<b>1 267 883 €</b>	<b>94 927 751 €</b>	
Excedent/déficit	-331 286 €	-14 462 04 €	-4 950 927 €	2 227 528 €	6 479 029 €	-2 771 037 €	-3 20 261 €	-3 754 687 €	-3 851 671 €	5 220 756 €	7 349 820 €	12 057 940 €		
Avances TO - foncier	5 435 776 €			820 156 €		39 987 €	4 104 731 €	1 061 531 €					II 912 181 €	
RBT avance TO - foncier				-3 156 594 €	-2 279 82 €	-870 156 €	-39 987 €	-2 300 998 €	-2 300 998 €	-554 074 €	-10 192 €		-II 912 181 €	
Avance TO - numéraire	650 000 €			1205 000 €		2 000 000 €	2 200 000 €						6 055 000 €	
RBT Avant TO - numéraire				-443 183 €	-150 000 €	-1 261 897 €	-900 000 €	-900 000 €	-900 000 €	-100 000 €	-700 000 €	-1 400 000 €	-6 055 000 €	
Emprunt1	9 000 000 €	-900 000 €	-900 000 €	-900 000 €	-900 000 €	-900 000 €	-900 000 €	-900 000 €	-900 000 €	-900 000 €	-900 000 €	-900 000 €	0 €	
Emprunt2	9 450 000 €	-1 050 000 €	-1 050 000 €	-1 050 000 €	-1 050 000 €	-1 050 000 €	-1 050 000 €	-1 050 000 €	-1 050 000 €	-1 050 000 €	-1 050 000 €	-1 050 000 €	0 €	
Emprunt3						3 034 279 €	-502 380 €	-502 380 €	-502 380 €	-502 380 €	-502 380 €	-502 380 €	0 €	
Emprunt4						3 000 000 €	-600 000 €	-600 000 €	-600 000 €	-600 000 €	-600 000 €	-600 000 €	0 €	
Emprunt5						5 000 000 €	-1 250 000 €	-1 250 000 €	-1 250 000 €	-1 250 000 €	-1 250 000 €	-1 250 000 €	0 €	
Emprunt6						9 350 000 €	-500 000 €	-500 000 €	-500 000 €	-500 000 €	-500 000 €	-500 000 €	0 €	
<b>Tresorerie</b>	<b>318 714 €</b>	<b>292 386 €</b>	<b>291 682 €</b>	<b>215 183 €</b>	<b>2 612 230 €</b>	<b>905 380 €</b>	<b>239 739 €</b>	<b>236 406 €</b>	<b>302 888 €</b>	<b>157 180 €</b>	<b>94 439 €</b>	<b>-0 €</b>		
Frais financiers	0 €	0 €	270 000 €	526 500 €	468 000 €	409 500 €	441 428 €	457 857 €	516 286 €	667 714 €	523 643 €	322 516 €	0 €	4 603 499 €

ZAC ECOCITE PHAONCE DOSSIER DE REALISATION		Bilan d'aménagement		
		Taux ou PU	Qté	Bilan
				€ HT
<b>Cession Charges Foncières</b>				
LGT LIBRE ET INTERMEDIAIRE	405 €/m²SdP	24 679 m² SdP	9 995 011 €	
LGT INTERMEDIAIRE FRAFU	220 €/m²SdP	16 041 m² SdP	3 529 103 €	
LGT SOCIAL	180 €/m²SdP	20 977 m² SdP	3 775 893 €	
COMMERCES	351 €/m²SdP	6 818 m² SdP	2 390 301 €	
ACTIVITES	351 €/m²SdP	12 015 m² SdP	4 212 548 €	
TERTIAIRE	351 €/m²SdP	22 196 m² SdP	7 782 081 €	
SANTE, SOCIAL, CULTUREL LOISIRS	200 €/m²SdP	29 861 m² SdP	5 972 100 €	
HOTELLERIE	450 €/m²SdP	2 746 m² SdP	1 235 520 €	
<b>Sous-total cession charges foncières</b>		135 332 m² SdP	<b>38 892 557 €</b>	
<b>Cession de terrains</b>				
Parcelle AB573p	25,00 €/m²	2 670	66 750 €	
<b>Sous-total cession terrain</b>			<b>66 750 €</b>	
<b>Participations constructeurs - secteur résidentiel</b>				
LGT LIBRE ET INTERMEDIAIRE	343 €/m²SdP	15 973 m² SdP	12 220 821 €	
LGT INTERMEDIAIRE FRAFU	195 €/m²SdP	10 383 m² SdP	5 486 002 €	
LGT SOCIAL	155 €/m²SdP	13 577 m² SdP	2 024 588 €	
COMMERCES	343 €/m²SdP	1 080 m² SdP	2 104 453 €	
TERTIAIRE	343 €/m²SdP	0 m² SdP	370 929 €	
SANTE, SOCIAL, CULTUREL LOISIRS	343 €/m²SdP	6 507 m² SdP	2 234 849 €	
HOTELLERIE	343 €/m²SdP	0 m² SdP	0 €	
<b>Participation constructeurs Plaine des loisirs</b>				
EQPTS PUBLICS : sécurité civile, défense nationale, hébergements d'urgence	1 €/m²SdP	1 000 m² SdP	1 000 €	
COMMERCES, TERTIAIRE,	343 €/m²SdP	20 064 m² SdP	6 891 051 €	
<b>Sous-total participations constructeurs</b>			<b>19 112 872 €</b>	
<b>Sous-total autres recettes</b>			<b>0 €</b>	
<b>Financements autres que recettes de commercialisation</b>				
Subventions FRAFU – REGION	378 lcts sociaux	16 298 €/lgt	6 160 601 €	
Subventions FRAFU – ETAT	493 lcts sociaux	19 145 €/lgt	9 438 343 €	
Eaux brutes extension + enfouissement			752 787 €	
<b>Sous-total subventions et financements Autorités</b>			<b>16 351 731 €</b>	
<b>TO financements ouvrages yc subventions DVD, Financements</b>			<b>11 955 361 €</b>	
<b>Européens, autres</b>				
Apport en nature foncier	15,4%		8 548 478 €	
<b>Sous-total financements et subventions</b>			<b>20 503 840 €</b>	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>				<b>94 927 750 €</b>
		<b>0,00 €</b>		
Géomètre	0,33 €/m²	379 112 m²	126 371 €	
Etudes de sols et sondages	0,33 €/m²	379 112 m²	126 371 €	
Diagnostics et expertises	0,50 €/m²	379 112 m²	189 556 €	
Honoraires et frais divers	0,50 €/m²	379 112 m²	189 556 €	
Honoraires architecte et urbaniste	0,33 €/m²	379 112 m²	126 371 €	
<b>Sous-total Etudes opérationnelles</b>			<b>758 224 €</b>	
Acquisitions		379 112 m²	14 658 906 €	
MV apport en nature			1 000 000 €	
Indemnités d'éviction			732 945 €	
Frais d'acquisition	5,0%	14 658 906 €	391 473 €	
Frais Juridiques Divers	2,5%			
<b>Sous-total Coût des Terrains</b>			<b>16 783 324 €</b>	
Impôts fonciers	0,40 €/m²/an	379 112 m²	909 869 €	
<b>Sous-total Impots</b>			<b>909 869 €</b>	
Gestion provisoire diverses : gardiennage, entretien / débroussaillage/ urba transitoire			1 250 000 €	
Déconstructions	150 €/m²	2 767 m²	415 050 €	
Dépollution	10,0%	15 758 324 €	1 575 832 €	
Diagnostics et expertises	8,0%	1 990 882 €	159 271 €	
Honoraires	8,0%	2 150 153 €	172 012 €	
<b>Sous-total Aménagements des sols</b>			<b>3 572 165 €</b>	
<b>Secteur Nord : PRIMAIRE</b>			<b>5 049 759 €</b>	
EU			1 581 773 €	
Eaux brutes			1 197 523 €	
Parc agricole			2 270 464 €	
Parc Savane				
Provisions pour risques et imprévus	5,0%	5 049 759 €	<b>262 488 €</b>	
Provision pour révision	10,0%	5 302 247 €	<b>530 225 €</b>	
Honoraires	10,0%	5 832 472 €	<b>583 247 €</b>	
<b>Secteur Nord SECONDAIRE</b>			<b>37 212 302 €</b>	
AEP			2 082 973 €	
EU			2 226 609 €	
EP			2 963 499 €	
Eaux brutes			760 914 €	
Arrosage séparatif			911 295 €	
Électricité			2 823 257 €	
Éclairage public			1 626 125 €	
Fibre optique			1 212 494 €	
Videoprotection			180 873 €	
Voiries, chemins, places			15 932 902 €	
Parc loisirs			4 307 787 €	
Lisière RNI			883 575 €	
mur antibruit chenil			300 000 €	
Provision pour mesures compensatoires	5,0%	37 212 302 €	<b>1 000 000 €</b>	
Provisions pour risques et imprévus	10,0%	39 072 917 €	<b>3 907 292 €</b>	
Provision pour révision	10,0%	42 980 209 €	<b>4 298 021 €</b>	
Honoraires			<b>4 562 513 €</b>	
<b>Secteur SUD – avenue du Stade</b>			<b>219 427 €</b>	
AEP				
EU			<b>137 561 €</b>	
EP			<b>426 195 €</b>	
Arrosage séparatif			<b>186 045 €</b>	
Électricité			<b>453 569 €</b>	
Éclairage public			<b>376 091 €</b>	
Fibre optique			<b>60 638 €</b>	
Videoprotection			<b>2 702 989 €</b>	
Voiries, chemins, places			<b>228 126 €</b>	
Provisions pour risques et imprévus	5,0%	4 562 513 €	<b>479 064 €</b>	
Provision pour révision	10,0%	4 790 639 €	<b>526 970 €</b>	
Honoraires	10,0%	5 269 703 €	<b>59 490 622 €</b>	
<b>Sous-total Travaux</b>				
<b>Frais divers dont communication et commercialisation</b>	1,0%	<b>81 514 204 €</b>	<b>815 142 €</b>	
<b>Sous-total frais financiers</b>	5,6%	<b>82 329 346 €</b>	<b>4 603 499 €</b>	
<b>Rémunérations MOAs yc concession</b>			<b>7 994 905 €</b>	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>				<b>94 927 750 €</b>