

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 8 décembre 2025

Nombre de membres en exercice : 64
Nombre de présents : 41
Nombre de représentés : 6
Nombre d'absents : 17

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE HUIT DÉCEMBRE à 15 h 30,
le Conseil Communautaire s'est réuni, après convocation légale, sous la
présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

OBJET
AFFAIRE N°2025_155_CC_20
ZAC ECOCITE PHAONCE (ex Cambaie
Oméga) - Approbation du dossier de
réalisation de la ZAC

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 FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme
Roxanne PAUSE-DAMOUR - Madame Martine GAZE - M. Yann CRIGHTON -
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

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 ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - 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 REPRÉSENTÉ(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-Oméga).

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 :

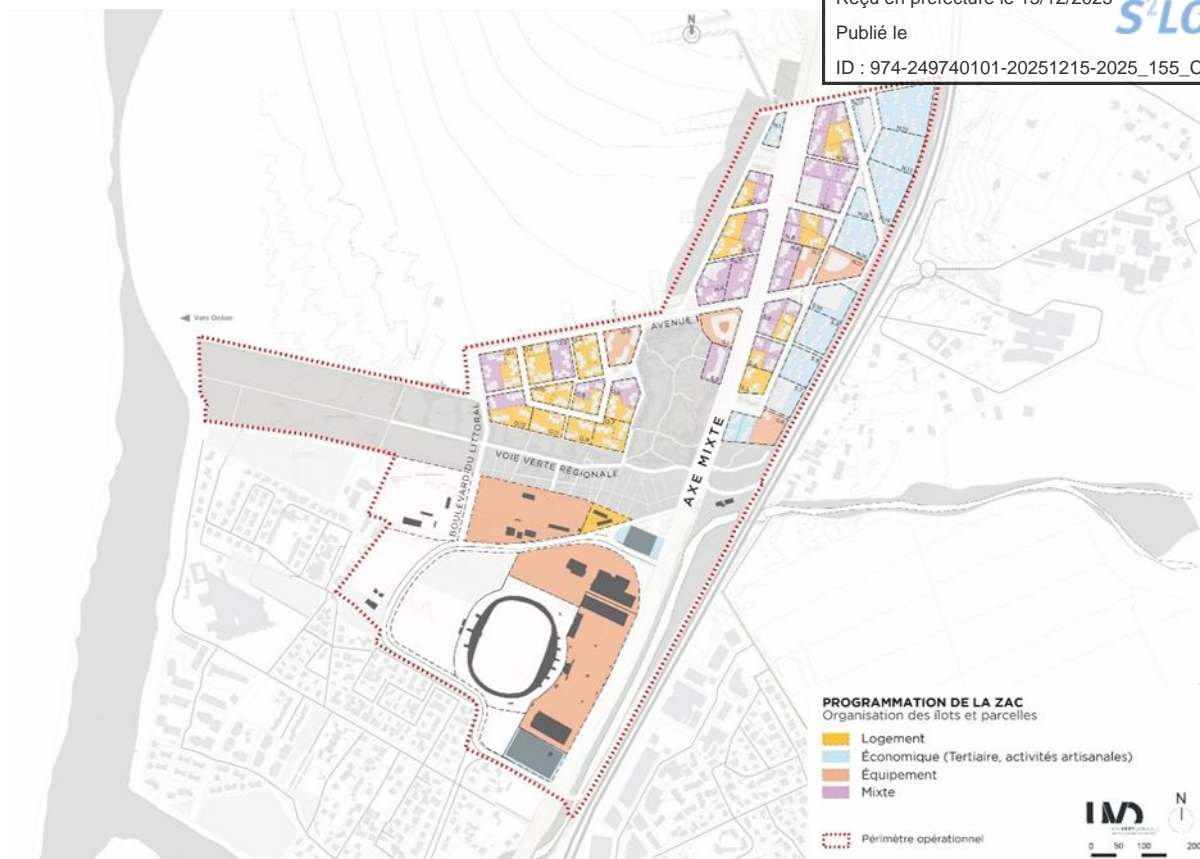
- D'une programmation au service de la ville des courtes distances ;
- Du dégagement de l'espace non bâti pour mettre en œuvre la ville bioclimatique ;
- De formes architecturales adaptées une gestion spécifique du stationnement ;
- D'une trame viaire favorable à l'apaisement des déplacements ;
- De 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 m² 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.

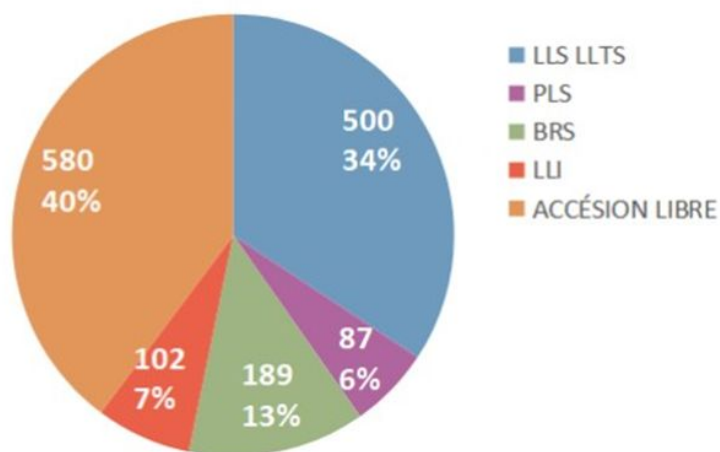
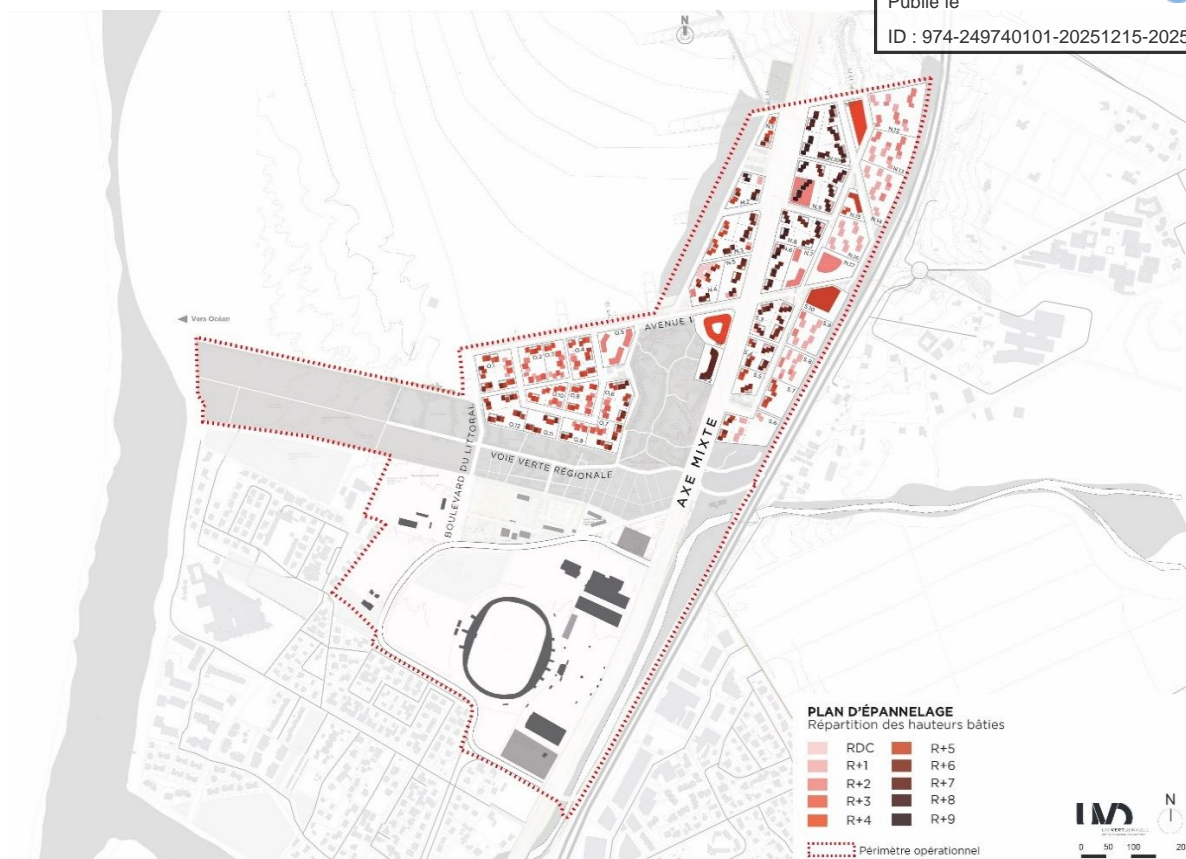


Tableau synthétique de répartition des typologies de logements

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

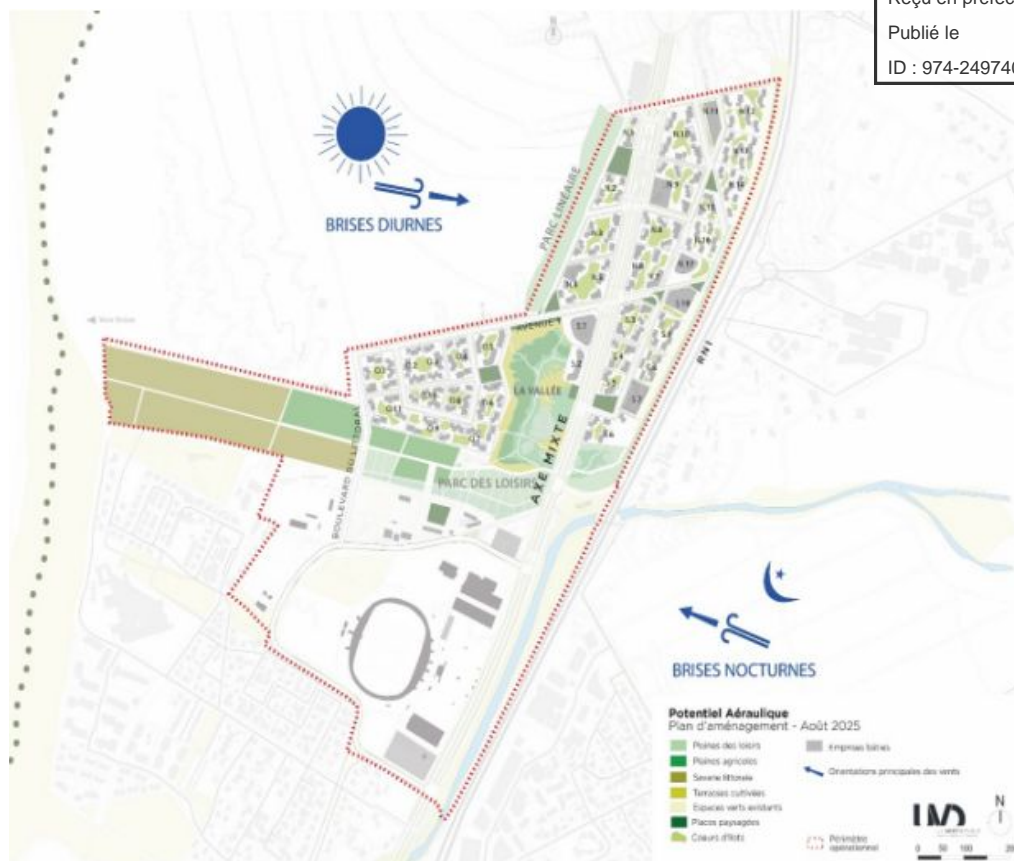
Plan d'épannelage*S'agissant de la mise en œuvre de la ville bioclimatique*

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).

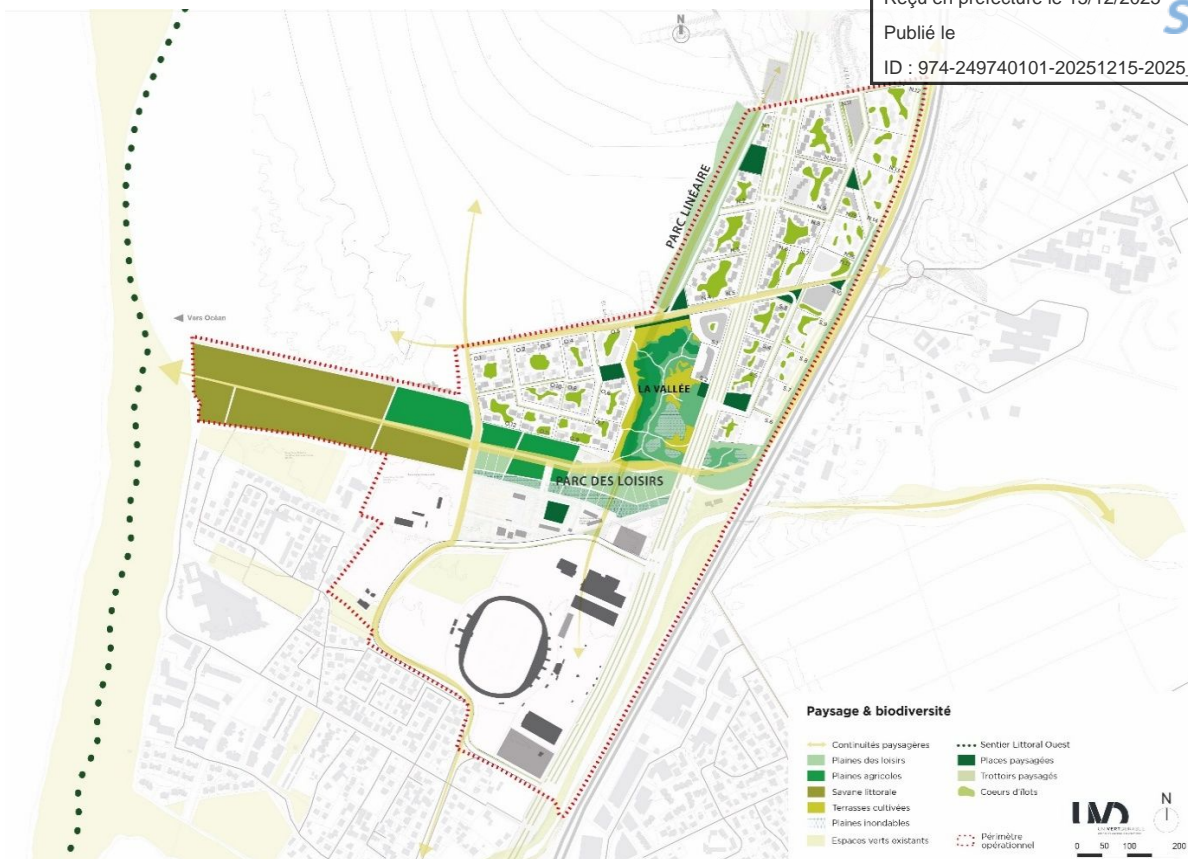


Potentiel aérodynamique du plan de masse

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 m²** de surface de plancher, répartis comme suit :

- Environ **105 000 m² de surface de plancher de logements** soit 1452 unités réparties entre logements collectifs (92 775 m²) et logements intermédiaires (8 835 m²) et une Résidence Personnes Agées (3 300m²)
- Des lieux d'hébergement spécialisé comprenant un EPHAD et un Centre d'Hébergement et d'Accueil d'Urgence : 4 800 m²
- Des hébergements touristiques répartis sur deux hôtels offrant un potentiel de 200 chambres sur 7 700 m² de Surface de plancher.
- **52 760 m² de SdP dédiées à des activités économiques.** Cela comprend les activités tertiaire, bureaux (22 000 m²), artisanales (12 000 m²), les commerces (6 500 m²), les services de santé et les crèches privées (2 000 m²) et une réserve de densification pour le secteur situé le long de la RN1 de 10 000m² à vocation économique.
- **Environ 26 400 m² SDP pour les équipements publics** : crèche, écoles, cité de la gastronomie, centre des congrès
- Environ 25 000 m² 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

Secteurs Dossier de réalisation ZAC Ecocité Phaonce

- Sud
- Nord

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



Vers Océan

SAVANE LITTORALE

LA VALLÉE

PARC AGRICOLE

PARC DES LOISIRS



Programme global de constructions



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

Programme des équipements publics – version
dossier de réalisation

Coûts des équipements

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

	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
	46 824 656 €	78 660 549 €			57 327 415 €	21 333 134 €
Réseaux nécessaires au secteur Nord de la ZAC	16 369 811 €	23 389 582 €			16 860 862 €	6 528 720 €
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	2 823 257 €	4 033 938 €			4 033 938 €	- €
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 €	- €
Espaces publics	25 892 332 €	48 751 938 €			33 947 524 €	14 804 414 €
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 €	- €
Réseaux et aménagements secteur plaine des loisirs	4 562 513 €	6 519 029 €			6 519 029 €	- €
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 €	- €

Programme des équipements publics – version dossier de réalisation

Coûts des équipements

		5%	10%	10%	0,5€/m²	42,55€/m² yc	2,4€/m² pour 6 ans	8,08€/m²	6,9%	5,6%	ID : 974-249/40101-20251215-2025_155_CC_2					
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	
46 824 656 €		2 341 233 €	4 916 589 €	5 408 248 €	103 824 €	8 173 122 €	498 353 €	1 678 359 €	4 805 179 €	3 910 987 €	78 660 549 €			57 327 415 €	21 333 134 €	
Réseaux nécessaires au secteur Nord de la ZAC		16 369 811 €	818 491 €	1 718 830 €	1 890 713 €	- €	- €	- €	1 428 812 €	1 162 925 €	23 389 582 €			16 860 862 €	6 528 720 €	
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 €	3 181 433 €	- €	0%	100%	- €	3 181 433 €	
EU refoulement		802 148 €	40 107 €	84 225 €	92 648 €				70 014 €	56 985 €	1 146 128 €	0%	100%	- €	1 146 128 €	
EU poste refoulement		779 625 €	38 981 €	81 861 €	90 047 €				68 048 €	55 385 €	1 113 947 €	0%	100%	- €	1 113 947 €	
EU Bassin tampon		- €	- €	- €	- €				- €	- €	- €	0%	100%	- €	- €	
Eaux pluviales		2 963 499 €	148 175 €	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 €	1 087 212 €	0%	100%	- €	1 087 212 €	
Réseau séparatif arrosage		911 295 €	45 565 €	95 686 €	105 255 €				79 541 €	64 739 €	1 302 080 €	100%		1 302 080 €	- €	
Electricité		2 823 257 €	141 163 €	296 442 €	326 086 €				246 423 €	200 567 €	4 033 938 €			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 €	- €	
Espaces publics		25 892 332 €	1 294 617 €	2 718 695 €	2 990 564 €	103 824 €	8 173 122 €	498 353 €	1 678 359 €	2 978 136 €	2 423 936 €	48 751 938 €		33 947 524 €	14 804 414 €	
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 €	918 383 €	747 482 €	15 033 886 €	100%	0%	15 033 886 €	- €
Parc		- €	- €	- €	- €				- €	- €	- €					
parc agricole		1 197 523 €	59 876 €	125 740 €	138 314 €	22 500 €	1 771 230 €	108 000 €	363 724 €	260 160 €	211 747 €	4 258 814 €		100%	- €	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 €	215 389 €	452 318 €	497 549 €	15 000 €	1 180 820 €	72 000 €	242 483 €	479 756 €	390 478 €	7 853 580 €	100%	0%	7 853 580 €	- €
Lisière RN 1		883 575 €	44 179 €	92 775 €	102 053 €				77 121 €	62 770 €	1 262 473 €	100%	0%	1 262 473 €	- €	
Réseaux et aménagements secteur plaine des loisirs		4 562 513 €	228 126 €	479 064 €	526 970 €	- €	- €	- €	398 231 €	324 125 €	6 519 029 €			6 519 029 €	- €	
Avenue du Stade		2 702 989 €	135 149 €	283 814 €	312 195 €				235 926 €	192 023 €	3 862 096 €	100%	0%	3 862 096 €	- €	
AEP		219 427 €	10 971 €	23 040 €	25 344 €				19 152 €	15 588 €	313 522 €	100%	0%	313 522 €	- €	
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 €	- €	
Electricité			- €	- €	- €				- €	- €	- €		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 €	2 367 €				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 €	- €	

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



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



	Qui conçoit ?	Qui valide techniquement ?	Qui réalise ?	Propriétaire après livraison	Exploitant après livraison	Financement en %	
Réseaux à l'intérieur du périmètre hors plaine des loisirs de la ZAC							
AEP	MOE	La Créole	Concessionnaire	La Créole	La Créole	100%	
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	La Créole	La Créole	La Créole	La Créole	La Créole	0%	100%
Eaux pluviales	MOE	TO	Concessionnaire	TO	TO	100%	
Eau brute agricole	MOE	SAPHIR	Concessionnaire	Département	SAPHIR	0%	100%
Réseau séparatif arrosage	MOE	TO / La Créole	Concessionnaire	TO	TO	100%	
Electricité							
HTA	MOE	EDF	EDF	EDF	EDF	100%	0%
BT	MOE	EDF	Concessionnaire	EDF	EDF	100%	
Eclairage public	MOE	TO	Concessionnaire	TO	TO / Ville Saint-Paul	100%	0%
FTTH/FTTO	MOE	OPERATEURS	Concessionnaire : GC Cablage : opérateur	TO / Ville Saint-Paul	Opérateur à désigner	100%	0%
Vidéo protection GC	MOE	Ville Saint-Paul	Concessionnaire	TO	TO / Ville Saint-Paul	100%	0%
Espaces publics							
Axe mixte	MOE		Région		Ville de Saint-Paul : SLT / Espaces verts / Région : gestion hydraulique		100%
Voirie / chemins/places / placettes aménagement minéral							
hors éco	MOE	TO/Ville Saint-Paul	Concessionnaire	TO	TO / Ville Saint-Paul	100%	0%
Eco	MOE	TO	Concessionnaire	TO	TO	75%	25%
Voirie / chemins/places / placettes aménagement paysager yc 2 ans entretien							
hors Eco	MOE	TO/Ville Saint-Paul	Concessionnaire	TO	TO / Ville Saint-Paul	100%	0%
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%
Réseaux et aménagements secteur plaine des loisirs							
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%
Vidéo protection GC	MOE	Ville Saint-Paul	Concessionnaire	TO / Ville Saint-Paul	TO / Ville Saint-Paul	100%	0%
Réseaux à l'extérieur du périmètre de la ZAC et nécessaires à la ZAC							
AEP	MOE La Créole	TO / La Créole	La Créole	La Créole	La Créole	0%	100%
Equipements de superstructures – réserves foncières							
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 la ville		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 intégreront les financements autres : FRAFU / Financements européens / CCT ...

Reçu en préfecture le 15/12/2025



ID : 974-249740101-20251215-2025_155_CC_20-DE

0 € 4 603 499 €

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

ZAC ECOCITE PHAONCE DOSSIER DE REALISATION		Bilan d'aménagement		
		Taux ou PU	Qté	Bilan
				€ HT
Cession Charges Foncières				
	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 €
	Sous-total cession charges foncières		135 332 m² SdP	38 892 557 €
Cession de terrains				
	Parcelle AB573p	25,00 €/m²	2 670	66 750 €
	Sous-total cession terrain			66 750 €
Participations constructeurs - secteur résidentiel				12 220 821 €
	LGT LIBRE ET INTERMEDIAIRE	343 €/m²SdP	15 973 m² SdP	5 486 002 €
	LGT INTERMEDIAIRE FRAFU	195 €/m²SdP	10 383 m² SdP	2 024 588 €
	LGT SOCIAL	155 €/m²SdP	13 577 m² SdP	2 104 453 €
	COMMERCES	343 €/m²SdP	1 080 m² SdP	370 929 €
	TERTIAIRE	343 €/m²SdP	0 m² SdP	0 €
	SANTE, SOCIAL, CULTUREL, LOISIRS	343 €/m²SdP	6 507 m² SdP	2 234 849 €
	HOTELLERIE	343 €/m²SdP	0 m² SdP	0 €
Participation constructeurs Plaine des loisirs			5 000 m² SdP	0 €
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 €
	Sous-total participations constructeurs			19 112 872 €
Sous-total autres recettes				0 €
Financements autres que recettes de commercialisation				
	Subventions FRAFU - REGION	378 lgts sociaux	16 298 €/lgt	6 160 601 €
	Subventions FRAFU - ETAT	493 lgts sociaux	19 145 €/lgt	9 438 343 €
	Eaux brutes extension + enfouissement			752 787 €
	Sous-total subventions et financements Autorités			16 351 731 €
TO financements ouvrages yc subventions DVD, Financements Européens, autres				11 955 361 €
Apport en nature foncier		15,4%		8 548 478 €
	Sous-total financements et subventions			20 503 840 €
TOTAL DES PRODUITS				94 927 750 €
		0,00 €		
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 €
	Sous-total Etudes opérationnelles			758 224 €
Acquisitions			379 112 m²	14 658 906 €
MV apport en nature				1 000 000 €
Indemnités d'éviction		5,0%	14 658 906 €	732 945 €
Frais d'acquisition		2,5%	15 658 906 €	391 473 €
	Sous-total Coût des Terrains			16 783 324 €
Impôts fonciers		0,40 €/m²/an	379 112 m²	909 869 €
	Sous-total Impôts			909 869 €
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 €
	Sous-total Aménagements des sols			3 572 165 €
Secteur Nord : PRIMAIRE				5 049 759 €
EU				1 581 773 €
Eaux brutes				1 197 523 €
Parc agricole				2 270 464 €
Parc Savane				252 488 €
	Provisions pour risques et imprévus	5,0%	5 049 759 €	530 225 €
	Provision pour révision	10,0%	5 302 247 €	583 247 €
	Honoraires	10,0%	5 832 472 €	37 212 302 €
Secteur Nord SECONDAIRE				2 082 973 €
AEP				2 226 609 €
EU				2 963 499 €
EP				760 914 €
Eaux brutes				911 295 €
Arrosage séparatif				2 823 257 €
Electricité				1 626 125 €
Eclairage public				1 212 494 €
Fibre optique				180 873 €
Videoprotection				15 932 902 €
Voiries, chemins, places				4 307 787 €
Parc loisirs				883 575 €
Lisière RNI				300 000 €
mur antibruit chenil				1 000 000 €
	Provision pour mesures compensatoires			1 860 615 €
	Provisions pour risques et imprévus	5,0%	37 212 302 €	3 907 292 €
	Provision pour révision	10,0%	39 072 917 €	4 298 021 €
	Honoraires	10,0%	42 980 209 €	4 562 513 €
Secteur SUD - avenue du Stade				219 427 €
AEP				137 561 €
EU				426 195 €
EP				186 045 €
Arrosage séparatif				453 569 €
Electricité				376 091 €
Eclairage public				60 638 €
Fibre optique				2 702 989 €
Videoprotection				228 126 €
Voiries, chemins, places				479 064 €
	Provisions pour risques et imprévus	5,0%	4 562 513 €	526 970 €
	Provision pour révision	10,0%	4 790 639 €	59 490 622 €
	Honoraires	10,0%	5 269 703 €	
	Sous-total Travaux			
Frais divers dont communication et commercialisation		1,0%	81 514 204 €	815 142 €
	Sous-total frais financiers	5,6%	82 329 346 €	4 603 499 €
Rémunérations MOAs yc concession				7 994 905 €
TOTAL DES CHARGES				94 927 750 €