

**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	: 40	
Nombre de représentés	: 6	<b>Secrétaire de séance :</b> Mme Laetitia LEBRETON
Nombre d'absents	: 18	

OBJET
<b>AFFAIRE N°2025_157_CC_22</b> <i>ZAC Cambaie Oméga dite Ecocité Phaonc - Contrat de concession entre la SPL Grand Ouest et la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest</i>

**Nombre de votants : 42**

**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 - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIANT - 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

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Tristan FLORIANT - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - 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 157 CC 22 : ZAC CAMBAIE OMÉGA DITE ECOCITÉ PHAONCE - CONTRAT DE CONCESSION ENTRE LA SPL GRAND OUEST ET LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST**

**Le Président de séance expose :**

**Vu** le Code général des Collectivités territoriale,

**Vu** le Code de l'urbanisme,

**Vu** le Code de la commande publique,

**Vu** l'article L2511-1 du Code de la commande publique

**Vu** la relation de quasi régie entre le Territoire de l'Ouest et la SPL Grand Ouest,

\*\*\*

Le présent rapport a pour objet d'approuver le contrat de concession relatif à la mise en œuvre partielle de la ZAC « Cambaie – Oméga dite Ecocité Phaonce » entre la Société Publique Locale d'Aménagement « Grand Ouest » et la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest.

Par délibération n°2021-114-CC-6 en date du 22 novembre 2021, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de création et également déclaré d'intérêt communautaire la ZAC « Cambaie-Oméga dite Ecocité Phaonce ».

Pour rappel, la création de cette opération d'aménagement, concourt à la structuration de l'armature urbaine par le renforcement du cœur d'agglomération et fait écho à la démarche engagée dans le cadre de l'Ecocité Insulaire et Tropicale.

Dans ce cadre, la communauté d'agglomération a engagé une phase de négociation et d'analyse avec la SPL Grand Ouest. Conformément aux dispositions des articles L.2511-1 et suivants du Code de la commande publique et compte tenu des liens entre le Territoire de l'Ouest et la SPL, il est envisagé la conclusion d'une concession d'aménagement sous le régime de la quasi-régie, sans qu'une procédure de publicité et de sélection préalable ne soit nécessaire.

Ces opérations de négociation ont été menées avec l'aide d'un cabinet d'avocats , assistant à maîtrise d'ouvrage chargé d'appuyer la communauté d'agglomération dans cette procédure.

Sur la base des négociations menées avec la SPL Grand Ouest, il vous est désormais proposé de retenir cette société comme attributaire du traité de concession dont les principes et conditions vous ont été communiqué ( annexe du projet de convention) et d'en autoriser la signature, dans sa version annexée à la présente délibération.

\*\*\*

Ce faisant, il convient de rappeler les éléments constitutif du projet et de sa mise en oeuvre :

## 1. Rappel des objectifs et de la programmation de la ZAC Ecocité Pha

Le périmètre de la ZAC s'étend sur une superficie de 76 hectares.

Le traité de concession ne porte que sur une partie de ce périmètre (cf. annexe 2.) :

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 (SDP) 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 (**hors périmètre concédé**) 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. Périmètre opérationnel de la concession d'aménagement

Le périmètre opérationnel de la concession d'aménagement est d'une superficie de 46 hectares et correspond au périmètre « Nord » non aménagé à date.

La partie Sud du périmètre de la ZAC est pour l'essentielle sous la maîtrise foncière de la commune de Saint Paul et par conséquent n'est pas concerné par le traité de concession.



### 3. Mode de réalisation envisagé pour la ZAC « Ecocité – Phaonce »

La communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest souhaite confier la réalisation de la ZAC « Cambaie – Oméga dite Ecocité Phaonce » à la Société Publique Locale « Grand Ouest » et ce conformément aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme.

### 4. Missions confiées à la SPL « Grand Ouest »

La durée prévisionnelle du traité de concession est de 12 ans. Les missions confiées à la Société Publique Locale d'Aménagement « Grand Ouest » pour la réalisation du programme s'articuleront autour :

- La conduite et la gestion de l'opération (animation et instance de suivi, tenue et mise à jour des documents comptables de l'opération) ;
- La réalisation, le suivi et la coordination des études pré opérationnelles et opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération dans le périmètre de la concession (étude urbaine, étude de faisabilité, dossier de réalisation, étude d'impact, étude de programmation) ;
- L'acquisition de la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, des biens immobiliers bâtis et non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et désignés comme devant être maîtrisés ;
- La gestion des biens acquis et le relogement des occupants de bonne foi ;
- L'aménagement des sols et réalisation des équipements d'infrastructures propres à l'opération et destinés à être remis au Concédant, ou tout autres personnes identifiées ;
- La commercialisation des biens immobiliers bâtis ou non bâtis par leur cession, concession ou location à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité ;
- Mise en œuvre toutes actions d'information, de consultation et de participation notamment des habitants du secteur, des associations, des acteurs économiques et des élus institutionnels, pendant la durée de l'opération ;
- La définition et la mise en œuvre d'actions d'animation et de communication de l'opération
- La coordination de l'ensemble des acteurs en phase de travaux des projets (voies et réseaux divers, espaces verts et naturel, gestion des déchets) ;
- L'optimisation des recettes de l'opération (sollicitation de toutes subventions extérieures et moyens financiers en lien avec l'opération) ;
- L'accompagnement et le suivi architectural des opérations immobilières pour assurer une cohérence au regard des prescriptions.

## 5. Éléments financiers

Les études de définitions conduites par la SPL Grand Ouest ont évalué le bilan global de l'opération à 80 519 993 € HT, selon la répartition suivante :

**En recettes :**

Concession ZAC ECOCITE PHAONCE		Taux ou PU	Qté	Bilan
				€ HT
Cession Charges Foncières				
LGT LIBRE ET INTERMEDIAIRE	405 €/m <sup>2</sup> SdP	24 679 m <sup>2</sup> SdP	9 995 011 €	
LGT INTERMEDIAIRE FRAFU	220 €/m <sup>2</sup> SdP	16 041 m <sup>2</sup> SdP	3 529 103 €	
LGT SOCIAL	180 €/m <sup>2</sup> SdP	20 977 m <sup>2</sup> SdP	3 775 893 €	
COMMERCES	351 €/m <sup>2</sup> SdP	6 818 m <sup>2</sup> SdP	2 390 301 €	
ACTIVITES	351 €/m <sup>2</sup> SdP	12 015 m <sup>2</sup> SdP	4 212 548 €	
TERTIAIRE	351 €/m <sup>2</sup> SdP	22 196 m <sup>2</sup> SdP	7 782 081 €	
SANTE, SOCIAL, CULTUREL, LOISIRS	200 €/m <sup>2</sup> SdP	29 861 m <sup>2</sup> SdP	5 972 100 €	
HOTELLERIE	450 €/m <sup>2</sup> SdP	2 746 m <sup>2</sup> SdP	1 235 520 €	
<i>Sous-total cession charges foncières</i>		135 332 m <sup>2</sup> SdP	<b>38 892 557 €</b>	
Cession de terrains				
Parcelle AB573 (à l'ouest du foncier SCPR)	25 €/m <sup>2</sup> SdP	2 670	66 750 €	
<i>Sous-total cession terrain</i>			<b>66 750 €</b>	
Participations constructeurs - Foncier non maîtrisé Secteur Ouest				
LGT LIBRE ET INTERMEDIAIRE	343 €/m <sup>2</sup> SdP	15 973 m <sup>2</sup> SdP	5 486 002 €	
LGT INTERMEDIAIRE FRAFU	195 €/m <sup>2</sup> SdP	10 383 m <sup>2</sup> SdP	2 024 588 €	
LGT SOCIAL	155 €/m <sup>2</sup> SdP	13 577 m <sup>2</sup> SdP	2 104 453 €	
COMMERCES	343 €/m <sup>2</sup> SdP	1 080 m <sup>2</sup> SdP	370 929 €	
SANTE, SOCIAL, CULTUREL, LOISIRS	343 €/m <sup>2</sup> SdP	6 507 m <sup>2</sup> SdP	2 234 849 €	
Participation constructeur Plaine des loisirs				
EQPTS PUBLICS : hébergements d'urgence	1 €/m <sup>2</sup> SdP	1 000 m <sup>2</sup> SdP	1 000 €	
<i>Sous-total participations constructeurs</i>			<b>12 221 821 €</b>	
<i>Sous-total autres recettes</i>			<b>0 €</b>	
Financements autres que recettes de commercialisation				
Subventions FRAFU - REGION	378 lgts sociaux	16 298 €/lgte	6 160 601 €	
Subventions FRAFU - ETAT	493 lgts sociaux	19 145 €/lgte	9 438 343 €	
Eaux brutes enfouissement			752 787 €	
<i>Sous-total Financement autres que commercialisation</i>			<b>16 351 731 €</b>	
TO financements ouvrages yc subventions DVD, Financements			4 438 655 €	
Européens, autres				
Apport en nature foncier			8 548 478 €	
<i>Sous-total financements et subventions</i>			<b>12 987 133 €</b>	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>				<b>80 519 993 €</b>

En dépenses :

Concession ZAC ECOCITE PHAONCE			
V1 - 20251021	Taux ou PU	Qté	Bilan
Géomètre	F	318 383 m <sup>2</sup>	126 371 €
Etudes de sols et sondages	F	318 383 m <sup>2</sup>	126 371 €
Diagnostics et expertises	F	318 383 m <sup>2</sup>	189 556 €
Honoraires et frais divers		318 383 m <sup>2</sup>	189 556 €
Honoraires architecte et urbaniste		318 383 m <sup>2</sup>	126 371 €
<b>Sous-total Etudes opérationnelles</b>			<b>758 224 €</b>
Acquisitions		318 383 m <sup>2</sup>	10 695 203 €
MV apport en nature			1 000 000 €
Indemnités d'éviction			534 760 €
Frais d'acquisition	5,0%	10 695 203 €	292 380 €
Frais Juridiques Divers	2,5%	11 695 203 €	
<b>Sous-total Coût des Terrains</b>			<b>12 522 343 €</b>
Impôts fonciers	0,40 €/m <sup>2</sup> /an	318 383 m <sup>2</sup>	909 869 €
<b>Sous-total Impots</b>			<b>909 869 €</b>
Gestion provisoire diverses : gardiennage, entretien / débroussaillage/ urba transitoire			1 250 000 €
Déconstructions	150 €/m <sup>2</sup>	2 767 m <sup>2</sup>	415 050 €
Dépollution	10,0%	11 497 343 €	1 149 734 €
Diagnostics et expertises	8,0%	1 564 784 €	125 183 €
Honoraires	8,0%	1 689 967 €	135 197 €
<b>Sous-total Aménagements des sols</b>			<b>3 075 164 €</b>
<b>Secteur Ecocité Phaonc ( primaire )</b>			<b>2 779 296 €</b>
EU			1 581 773 €
Eaux brutes			1 197 523 €
Parc agricole			0 €
Parc Savane			
Provisions pour risques et imprévus	5,0%	2 779 296 €	138 965 €
Provision pour révision	10,0%	2 918 260 €	291 826 €
Honoraires	10,0%	3 210 086 €	321 009 €
<b>Secteur Ecocité Phaonc ( 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 €
Electricité			2 823 257 €
Eclairage 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			1 000 000 €
Provisions pour risques et imprévus	5,0%	37 212 302 €	1 860 615 €
Provision pour révision	10,0%	39 072 917 €	3 907 292 €
Honoraires	10,0%	42 980 209 €	4 298 021 €
<b>Sous-total Travaux faits par l'aménageur</b>			<b>50 809 325 €</b>
<b>Sous-total Participation de la concession aux réseaux primaires</b>			<b>0 €</b>
<b>Sous-total Participation de la ZAC aux équipements publics</b>			
Frais divers dont communication et commercialisation	1,0%	68 074 926 €	680 749 €
<b>Sous-total frais financiers</b>		6,4%	68 755 675 €
<b>Sous-total Rémunération</b>			<b>7 351 318 €</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>			<b>80 519 993 €</b>

Le financement des ouvrages par la communauté d'agglomération fixée au bilan de l'opération est évalué **12 987 133 € HT**.

L'**apport en nature du foncier** constitue une opération essentielle dans le cadre de la concession d'aménagement, où les terrains apportés par la communauté d'agglomération sont intégrés au bilan de

l'opération. Selon l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, l'apport en fonds fait partie des contributions qui assurent la viabilité financière et foncière établie conformément aux règles de valorisation des biens immobiliers en milieu urbain, permet notamment d'assurer une juste répartition des droits et obligations entre le concédant et le concessionnaire, tout en sécurisant les engagements financiers de l'opération. Ainsi, le foncier apporté participe directement au financement des aménagements, à la réalisation des travaux, conformément au régime juridique encadrant la concession d'aménagement défini aux articles L300-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce financement prévisionnel sera mise à jour à l'issue des études de maîtrise d'œuvre et à la validation du dossier de réalisation de la ZAC « Cambaie-Oméra dite Ecocité Phaonce ».

## **6. Calendriers prévisionnel de l'opération**

Phase 1 (2026-2028) :

- Réalisation des aménagements hors trottoirs élargis
- Acquisitions foncières des parcs ouest et îlots sud-est
- Aménagement des îlots sud-est, cessions foncières, baux à construction économique
- Préverdissement du parc, aménagements hydrauliques
- Travaux d'aménagements des voiries

Phase 2 (2029-2031) :

- Aménagement des îlots ouest, versement des participations constructeurs
- Aménagement du parc
- Permis de construire (PC) et travaux pour plusieurs îlots (S3 à S5, S8, etc.), CHAU (Cité des Arts et Usages), espace sportif et culturel
- Livraison des premiers îlots
- Travaux et PC pour d'autres îlots en cours

Phase 3 (2031-2033) :

- Acquisitions foncières complémentaires
- Aménagement de la partie centrale de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)
- Début des aménagements des voies Nord-Ouest
- Livraisons et travaux pour plusieurs îlots

Phase 4 (2033-2035) :

- Poursuite des acquisitions foncières
  - Aménagement du Nord-Est de la ZAC
  - Achèvement de la commercialisation sur foncier soumis à participation constructeurs
  - Pré-commercialisation de la façade Eco Nord-Est
  - PC et travaux pour plusieurs îlots et livraisons
- Phase 5 (2035-2037) :

- Achèvement global de la ZAC
- Dernières acquisitions foncières
- Aménagement et pré-commercialisation du Nord-Ouest de la ZAC
- Mise en place de l'îlot Cité des Arts Culinaires
- Livraisons finales et travaux divers.

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), 4 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :**

- **DESIGNER la Société Publique Locale d'Aménagement « Grand Ouest » comme concessionnaire pour la mise en œuvre de la ZAC « Cambaie -Omega dite Ecocité Phaonce» ;**
- **APPROUVER les modalités du projet de contrat de concession entre la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest et la Société Publique Locale d'Aménagement « Grand Ouest » ;**
- **APPROUVER les objectifs prévisionnels et le bilan prévisionnel de l'opération évalué à 80 519 993 € HT ;**
- **APPROUVER le financement des ouvrages prévisionnel par la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest au bilan de la concession évalué à 12 987 133 € HT ;**
- **APPROUVER l'apport en nature du foncier au bilan de la concession d'aménagement, en tenant compte de sa valorisation à hauteur de 8 548 478 € HT, conformément aux dispositions de l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, garantissant ainsi l'intégration financière de ce foncier dans Le bilan de la concession ;**
- **AUTORISER le Président de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest à signer le projet de traité de concession et l'ensemble des documents nécessaires à sa mise en œuvre.**

---

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

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\_157\_CC\_22-DE



	Coût travaux €HT	Coût total	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 €	57 522 981 €	21 137 568 €
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 €	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 €			34 143 089 €	14 608 848 €
Axe mixte	- €	- €		100%		
Espaces publics ECO	7 622 953 €	13 099 269 €	76%	24%	9 993 150 €	3 106 120 €
Espaces publics Hors ECO	9 610 030 €	15 033 886 €	100%	0%	15 033 886 €	- €
Parc	- €	- €				
parc agricole	1197 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 €	- €
Lisiere 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	- €	0 €		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 €	- €

A	B	C	D	
1 Version concession 19/11/2025	Concession ZAC ECOCITE PHAONCE		Bilan d'aménagement	
2	V1 - 20251021	Taux ou PU	Qté	Bilan
3				€ HT
4	<b>Cession Charges Foncières</b>			
5	LGT LIBRE ET INTERMEDIAIRE	405 €/m²SdP	24 679 m² SdP	9 995 011 €
6	LGT INTERMEDIAIRE FRAFU	220 €/m²SdP	16 041 m² SdP	3 529 103 €
7	LGT SOCIAL	180 €/m²SdP	20 977 m² SdP	3 775 893 €
8	COMMERCES	351 €/m²SdP	6 818 m² SdP	2 390 301 €
9	ACTIVITES	351 €/m²SdP	12 015 m² SdP	4 212 548 €
10	TERTIAIRE	351 €/m²SdP	22 196 m² SdP	7 782 081 €
11	SANTE, SOCIAL, CULTUREL, LOISIRS	200 €/m²SdP	29 861 m² SdP	5 972 100 €
12	HOTELLERIE	450 €/m²SdP	2 746 m² SdP	1 235 520 €
13	<b>Sous-total cession charges foncières</b>		135 332 m² SdP	<b>38 892 557 €</b>
14	<b>Cession de terrains</b>			
15	Parcelle AB573 (à l'ouest du foncier SCPR)	25,00 €/m²	2 670	66 750 €
16	<b>Sous-total cession terrain</b>			<b>66 750 €</b>
17	<b>Participations constructeurs – Foncier non maîtrisé Secteur Ouest</b>			
18	LGT LIBRE ET INTERMEDIAIRE	343 €/m²SdP	15 973 m² SdP	5 486 002 €
19	LGT INTERMEDIAIRE FRAFU	195 €/m²SdP	10 383 m² SdP	2 024 588 €
20	LGT SOCIAL	155 €/m²SdP	13 577 m² SdP	2 104 453 €
21	COMMERCES	343 €/m²SdP	1 080 m² SdP	370 929 €
22	SANTE, SOCIAL, CULTUREL, LOISIRS	343 €/m²SdP	6 507 m² SdP	2 234 849 €
23	<b>Participation constructeur Plaine des loisirs</b>			
24	EQPTS PUBLICS : hébergements d'urgence	1 €/m²SdP	1 000 m² SdP	1 000 €
25	<b>Sous-total participations constructeurs</b>			<b>12 221 821 €</b>
26	<b>Sous-total autres recettes</b>			<b>0 €</b>
27	<b>Financements autres que recettes de commercialisation</b>			
28	Subventions FRAFU – REGION	378 lgts sociaux	16 298 €/lgte	6 160 601 €
29	Subventions FRAFU – ETAT	493 lgts sociaux	19 145 €/lgte	9 438 343 €
30	Eaux brutes enfouissement			752 787 €
31	<b>Sous-total Financement autres que commercialisation</b>			<b>16 351 731 €</b>
32	TO financements ouvrages yc subventions DVD, Financements			4 438 655 €
33	Européens, autres			
34	Apport en nature foncier			8 548 478 €
35	<b>Sous-total financements et subventions</b>			<b>12 987 133 €</b>
36	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>80 519 993 €</b>
37			0,00 €	
38	Géomètre	F	318 383 m²	126 371 €
39	Etudes de sols et sondages	F	318 383 m²	126 371 €
40	Diagnostics et expertises	F	318 383 m²	189 556 €
41	Honoraires et frais divers		318 383 m²	189 556 €
42	Honoraires architecte et urbaniste		318 383 m²	126 371 €
43	<b>Sous-total Etudes opérationnelles</b>			<b>758 224 €</b>
44	Acquisitions		318 383 m²	10 695 203 €
45	MV apport en nature			1 000 000 €
46	Indemnités d'éviction			534 760 €
47	Frais d'acquisition	5,0%	10 695 203 €	292 380 €
48	Frais Juridiques Divers	2,5%	11 695 203 €	<b>12 522 343 €</b>
49	<b>Sous-total Coût des Terrains</b>			
50	Impôts fonciers	0,40 €/m²/an	318 383 m²	909 869 €
51	<b>Sous-total Impots</b>			<b>909 869 €</b>
52	Gestion provisoire diverses : gardiennage, entretien / débroussaillage/			1 250 000 €
53	urba transitoire			
54	Déconstructions	150 €/m²	2 767 m²	415 050 €
55	Dépollution	10,0%	11 497 343 €	1149 734 €
56	Diagnostics et expertises	8,0%	1 564 784 €	125 183 €
57	Honoraires	8,0%	1 689 967 €	135 197 €
58	<b>Sous-total Aménagements des sols</b>			<b>3 075 164 €</b>
59	<b>Secteur Ecocité Phaonc ( primaire )</b>			<b>2 779 296 €</b>
60	EU			1 581 773 €
61	Eaux brutes			
62	Parc agricole			1197 523 €
63	Parc Savane			0 €
64	Provisions pour risques et imprévus	5,0%	2 779 296 €	<b>138 965 €</b>
65	Provision pour révision	10,0%	2 918 260 €	<b>291 826 €</b>
66	Honoraires	10,0%	3 210 086 €	<b>321 009 €</b>
67	<b>Secteur Ecocité Phaonc ( secondaire )</b>			<b>37 212 302 €</b>
68	AEP			2 082 973 €
69	EU			2 226 609 €
70	EP			2 963 499 €
71	Eaux brutes			760 914 €
72	Arrosage séparatif			911 295 €
73	Electricité			2 823 257 €
74	Eclairage public			1 626 125 €
75	Fibre optique			1 212 494 €
76	Videoprotection			180 873 €
77	Voiries, chemins, places			15 932 902 €
78	Parc loisirs			4 307 787 €
79	Lisière RN1			883 575 €
80	mur antibruit chenil			300 000 €
81	Provision pour mesures compensatoires			<b>1 000 000 €</b>
82	Provisions pour risques et imprévus	5,0%	37 212 302 €	<b>1 860 615 €</b>
83	Provision pour révision	10,0%	39 072 917 €	<b>3 907 292 €</b>
84	Honoraires	10,0%	42 980 209 €	<b>4 298 021 €</b>
85	<b>Sous-total Travaux faits par l'aménageur</b>			<b>50 809 325 €</b>
86	<b>Sous-total Participation de la concession aux réseaux primaires</b>			<b>0 €</b>
87	<b>Sous-total Participation de la ZAC aux équipements publics</b>			
88	Frais divers dont communication et commercialisation	1,0%	68 074 926 €	<b>680 749 €</b>
89	<b>Sous-total frais financiers</b>	6,4%	68 755 675 €	<b>4 413 000 €</b>
90	<b>Sous-total Rémunération</b>			<b>7 351 318 €</b>
91	<b>TOTAL DES CHARGES</b>			<b>80 519 993 €</b>