

Annexe 1

- Programme global des constructions
- Modalités de financement
- Programme des équipements publics

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

SEVRAN (93)
ZAC SEVRAN MANDELA GARE

2. Programme global de construction

L'opération d'aménagement prévoit la construction de logements, d'équipements, de commerces et services avec une **enveloppe prévisionnelle de 37 000 m² SDP, soit environ 600 nouveaux logements et unités de résidence**, répartis comme suit :

- **Environ 35 000 m² SDP de nouveaux logements et unités de résidence**, comprenant 12 lots résidentiels :
 - o Des logements en accession libre,
 - o Des logements locatifs intermédiaires
 - o Des logements sociaux (PLS, PLU, PLAI)
 - o Des logements affectés aux contreparties Action Logement
 - o Des unités de résidence gérée, dont la programmation reste à préciser avec les collectivités et incluant de l'hébergement d'urgence en reconstitution partielle des places d'hébergement d'urgence existantes dans les hôtels sociaux appelés à être démolis.
 - o Des unités de pension de famille
- **Environ 2 000 m² SDP de socles actifs**, commerces, activités et services de proximité, en rez-de-chaussée des immeubles d'habitations autour du pôle gare
- La réhabilitation d'un parking silo, d'une surface conservée à terme d'environ 5 500 m²
- Des équipements d'intermodalité (consignes, abris vélo, etc.), environ 800 m² SDP

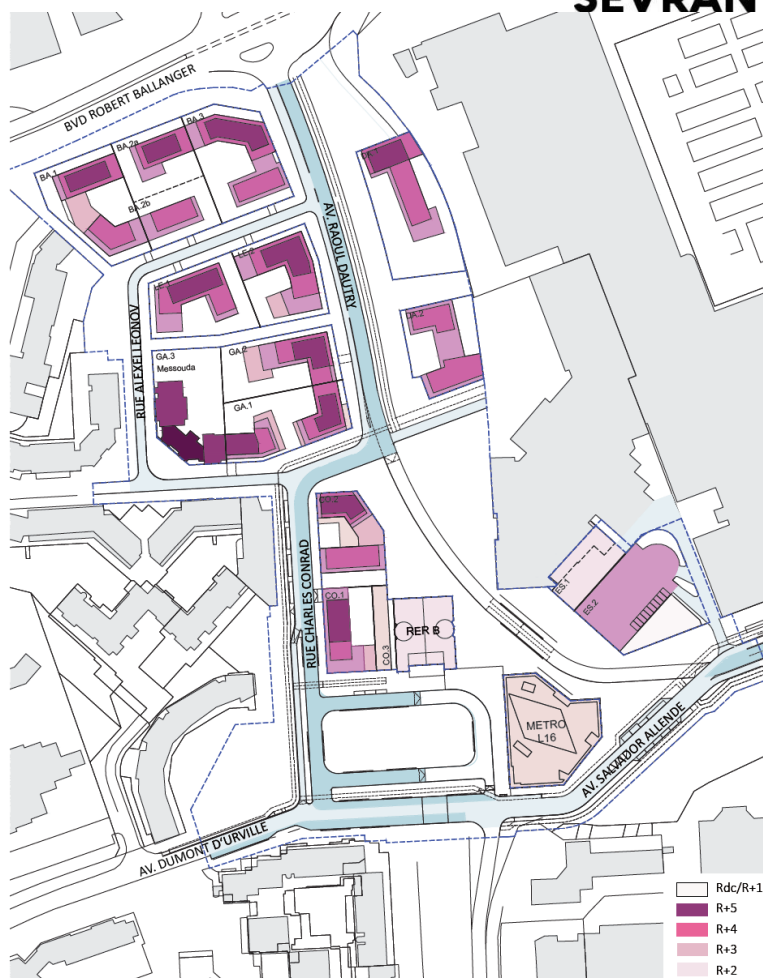


Figure 1 : Programme de constructions, esquisse DMP 2024

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

SEVRAN (93)
ZAC SEVRAN MANDELA GARE

3. Modalités de financement

Les dépenses et les recettes du bilan prévisionnel de la phase 1 de la ZAC Sevrans Mandela Gare, première tranche opérationnelle de la ZAC Sevrans Mandela Gare, sont les suivantes :

SEVRANS MANDELA GARE

DEPENSES	TOTAL	valeur cumul 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ACQUISITIONS	38 828 k€	0 k€	16 104 k€	13 041 k€	3 914 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€	5 770 k€	0 k€	0 k€
ETUDES	1 000 k€	404 k€	391 k€	65 k€	32 k€	95 k€	6 k€	6 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
TRAVAUX	38 330 k€	237 k€	0 k€	4 006 k€	7 193 k€	6 145 k€	3 446 k€	6 056 k€	6 984 k€	1 282 k€	2 375 k€	607 k€
COMMUNICATION ET DOCUMENTATION	100 k€	18 k€	5 k€	8 k€	17 k€	5 k€	10 k€	21 k€	17 k€	0 k€	0 k€	0 k€
GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE	1 229 k€	26 k€	43 k€	278 k€	336 k€	150 k€	150 k€	140 k€	106 k€	0 k€	0 k€	0 k€
FRAIS GÉNÉRAUX EXTERNES AUTRES	362 k€	21 k€	14 k€	149 k€	123 k€	26 k€	16 k€	12 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
AUTRES DÉPENSES (frais financiers, internes)	12 728 k€	1 435 k€	792 k€	1 290 k€	1 547 k€	1 474 k€	1 378 k€	1 180 k€	1 025 k€	989 k€	989 k€	627 k€
TOTAL DEPENSES	92 577 k€	2 141 k€	17 350 k€	18 837 k€	13 163 k€	7 895 k€	5 006 k€	7 416 k€	8 132 k€	8 040 k€	3 364 k€	1 234 k€

RECETTES	TOTAL	valeur cumul 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
CESSIONS	18 023 k€	0 k€	0 k€	3 500 k€	2 600 k€	0 k€	0 k€	2 696 k€	5 084 k€	2 799 k€	1 344 k€	0 k€
SUBVENTIONS ET CONTRIBUTIONS	60 997 k€	0 k€	4 887 k€	9 620 k€	10 671 k€	8 548 k€	7 620 k€	6 494 k€	5 656 k€	7 501 k€	0 k€	0 k€
ETAT ET COLLECTIVITES PUBLIQUES	33 288 k€	0 k€	4 042 k€	7 427 k€	5 790 k€	4 323 k€	3 743 k€	3 700 k€	3 041 k€	1 221 k€	0 k€	0 k€
Ville NPNRU +EPT NPNRU	23 752 k€		3 819 k€	5 092 k€	3 819 k€	3 100 k€	2 600 k€	2 100 k€	2 000 k€	1 221 k€	0 k€	0 k€
EPT pôle gare	6 303 k€		0 k€	325 k€	970 k€	1 223 k€	1 143 k€	1 600 k€	1 041 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Comite quartier de gare	45 k€		45 k€									
Fonds Friche 2024	1 188 k€		178 k€	1 010 k€								
Subvention CPER	2 000 k€			1 000 k€	1 000 k€							
ORGANISMES PUBLICS ET AUTRES	27 710 k€	0 k€	845 k€	2 193 k€	4 882 k€	4 225 k€	3 877 k€	2 794 k€	2 614 k€	6 280 k€	0 k€	0 k€
ANRU	15 700 k€	0 k€	785 k€	785 k€	1 570 k€	1 570 k€	1 570 k€	1 570 k€	1 570 k€	6 280 k€		
SGP pôle gare	3 820 k€		60 k€	180 k€	180 k€	1 611 k€	1 611 k€	180 k€				
IDFM pôle gare	8 189 k€			1 228 k€	3 132 k€	1 044 k€	696 k€	1 044 k€	1 044 k€			
PARTICIPATIONS	8 219 k€		8 219 k€									
APPORT EN NATURE / COLLECTIVITES LOCALES	8 219 k€		8 219 k€									
TOTAL RECETTES	87 239 k€	0 k€	13 106 k€	13 120 k€	13 271 k€	8 548 k€	7 620 k€	9 190 k€	10 739 k€	10 300 k€	1 344 k€	0 k€
RESULTAT ANNUEL	-5 338 k€	-2 141 k€	-4 244 k€	-5 717 k€	109 k€	654 k€	2 614 k€	1 774 k€	2 607 k€	2 260 k€	-2 020 k€	-1 234 k€

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

SEVRAN (93)
ZAC SEVRAN MANDELA GARE

4. Programme des équipements publics

Sommaire

- 1) Equipements publics - secteur NPNRU
 - a. Equipements d'infrastructure
 - b. Equipements de superstructure
- 2) Equipements publics - secteur Pôle Gare
 - c. Equipements d'infrastructure
 - d. Equipements de superstructure
- 3) Tableau du programme des équipements publics

1) Equipements publics - secteur NPNRU

a) Equipements d'infrastructure

Le réseau viaire

• Principes généraux

Le projet prévoit de recomposer le maillage viaire du quartier autour d'un axe paysager Nord-Sud, qui relie le pôle gare (et au-delà l'avenue Toutain) au boulevard Ballanger. Cet axe constitue un élément fédérateur autour duquel s'articulent les espaces publics majeurs du quartier. Le quartier rayonne vers les secteurs voisins existants (anciennes et nouvelles Beaudottes) par l'accroche de la rue Youri Gagarine. Cet axe central sera bordé de constructions nouvelles définissant des façades urbaines tout au long de la voie.

L'un des objectifs principaux de l'opération est de réaliser un quartier apaisé en rétablissant un maillage lisible et hiérarchisé, priorisant les transports en commun et les modes actifs. L'intensité urbaine des espaces publics est localisée autour du pôle des gares du RER B et de la ligne 16, générateur de flux quotidien, accentué par l'entrée du centre commercial.

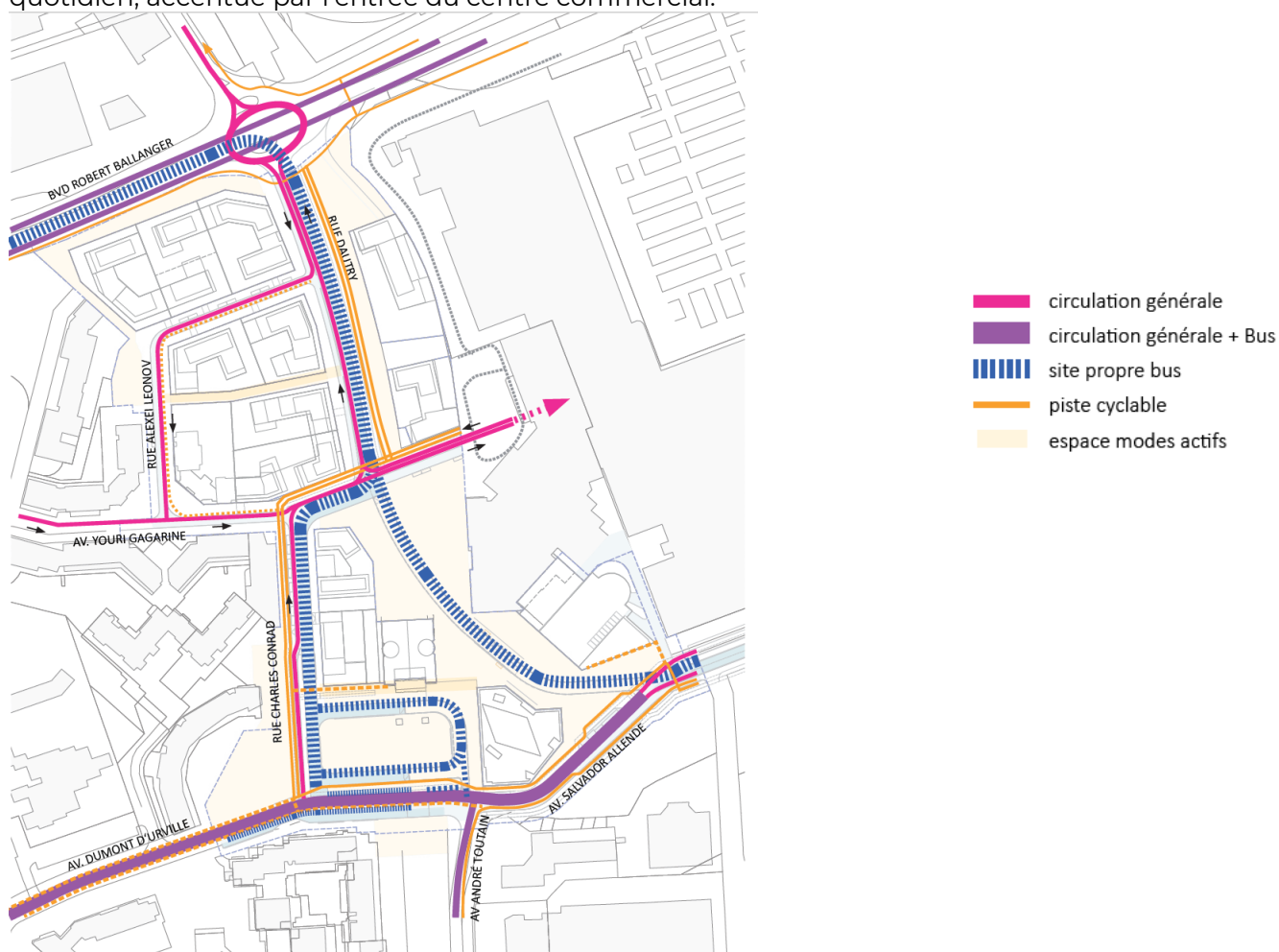


Figure 1 : Schéma de maillage et des liaisons du quartier Mandela Gare – esquisse DMP 2024

- **Avenue Raoul Dautry**

Axe structurant du quartier, assurant la liaison Nord/Sud, l'avenue Raoul Dautry comprend :

- un site propre bus et une voie pour véhicules légers
- une piste cyclable
- une promenade ouverte traitée comme un jardin paysager linéaire.

- **Avenue Youri Gagarine et la rue Leonov**

La rue Leonov et l'avenue Youri Gagarine comprennent :

- Une voie véhicule léger
- Une bande de stationnement longitudinale végétalisée
- Une piste cyclable
- Trottoirs

L'avenue Youri Gagarine est prolongée à l'Est à double sens véhicules légers et accompagnée d'une piste cyclable bidirectionnelle, en anticipation de l'éventuelle mutation du centre commercial. Le prolongement de l'avenue Gagarine permet également de desservir les îlots Est du secteur et le parking du centre commercial.

En complément du maillage viaire, l'opération prévoit d'aménagement d'espaces publics organisés en plusieurs séquences :

- **L'entrée Nord du quartier** est traitée en square ouvert. Cet espace paysager à l'interface avec la route départementale et l'entrée dans le nouveau quartier, conforte la trame verte en complétant les arbres existants conservés dans le projet et constitue un îlot de nature favorable à la pause et à la rencontre ;
- **Le long de l'avenue Raoul Dautry**, il est prévu une promenade ouverte traitée comme un jardin paysager linéaire. Ce dernier constituera un cheminement lisible et sûr qui accompagnera les parcours piétons et cycles entre la gare et l'avenue Robert Ballanger ;
- A l'angle de la rue A. Léonov, un square déjà existant sera revalorisé ;



Figure 2 : Organisation des espaces publics – esquisse DMP 2024

L'ensemble de ces séquences vise à créer, à travers les espaces publics, un quartier plus convivial, accueillant et animé, qui propose des parcours lisibles et sûrs avec une végétalisation bien présente.

Les réseaux secs

A ce stade d'avancement des études, les linéaires estimés pour les réseaux secs, répartis dans les différents espaces de voiries et d'espaces publics, comprennent :

- Réseaux d'électricité HTA, éclairage
- Réseaux Télécoms et fibre
- Réseaux Gaz

Les réseaux humides

A ce stade d'avancement des études, les linéaires estimés pour les réseaux humides, répartis dans les différents espaces de voiries et d'espaces publics, comprennent :

- réseau d'eaux usées
- réseau d'eaux pluviales (traitement alternatif d'une partie des eaux pluviales, à travers la création d'un réseau de noues, chaussées réservoirs, espaces végétalisés dans les espaces publics et paysagers du projet)
- Réseau d'eau potable
- Réseau chauffage urbain

b) Equipements de superstructure

La ZAC ne prévoit pas de construction d'équipements de superstructure dans le périmètre de l'opération d'aménagement. Cependant, le programme des équipements publics prévoit le financement de deux classes à hauteur de 1 600 K euros HT pour répondre aux besoins scolaires générés par la création de nouveaux logements.

2) Equipements publics - secteur pôle gare

a) Equipements d'infrastructure



Figure 3 : Espaces publics secteur pôle gare – esquisse DMP 2024

Dans le cadre du projet de la future gare de la ligne 16 du Grand Paris Express, le secteur gare Sevran-Beaudottes a fait l'objet d'un schéma de référence, notifié aux partis le 15 février 2022, qui définit un schéma d'aménagement des espaces publics et un programme d'actions établissant des coûts d'aménagement prévisionnels, la maîtrise d'ouvrage et des modalités de financement des différents partenaires.

Les études d'esquisse et avant-projet menées sur le périmètre du pôle gare ont permis de préciser les périmètres, le programme des actions définies au schéma de référence et d'actualiser le coût et les clés de financement de ces actions.

Grand Paris Aménagement est maître d'ouvrage des actions du pôle gare suivantes :

- [actions 2 et 2bis] Eco-station – postes à quai bus, jardin central, continuité piétonne
- [actions 3, 3C] Rues Conrad et Youri Gagarine – voie bus, voie véhicule léger, piste cyclable, postes à quai bus et reprise trottoirs
- [actions 5 et 9] Parvis Est et Nord – création d'un espace piéton qualitatif et ombragé
- [actions 4, 6B et 6C] Rue Allende – reprise de l'avenue existante, reprise de trottoir, continuité cyclable et piétonne
- [action 6A] Reprise de l'accès du parking
- Voie de TCSP

La Société des Grands Projets est maître d'ouvrage du parvis de la gare ligne 16 (action 1). Aussi Ile-de-France Mobilités est maître d'ouvrage des stationnements vélos sur le pôle gare (action 8).

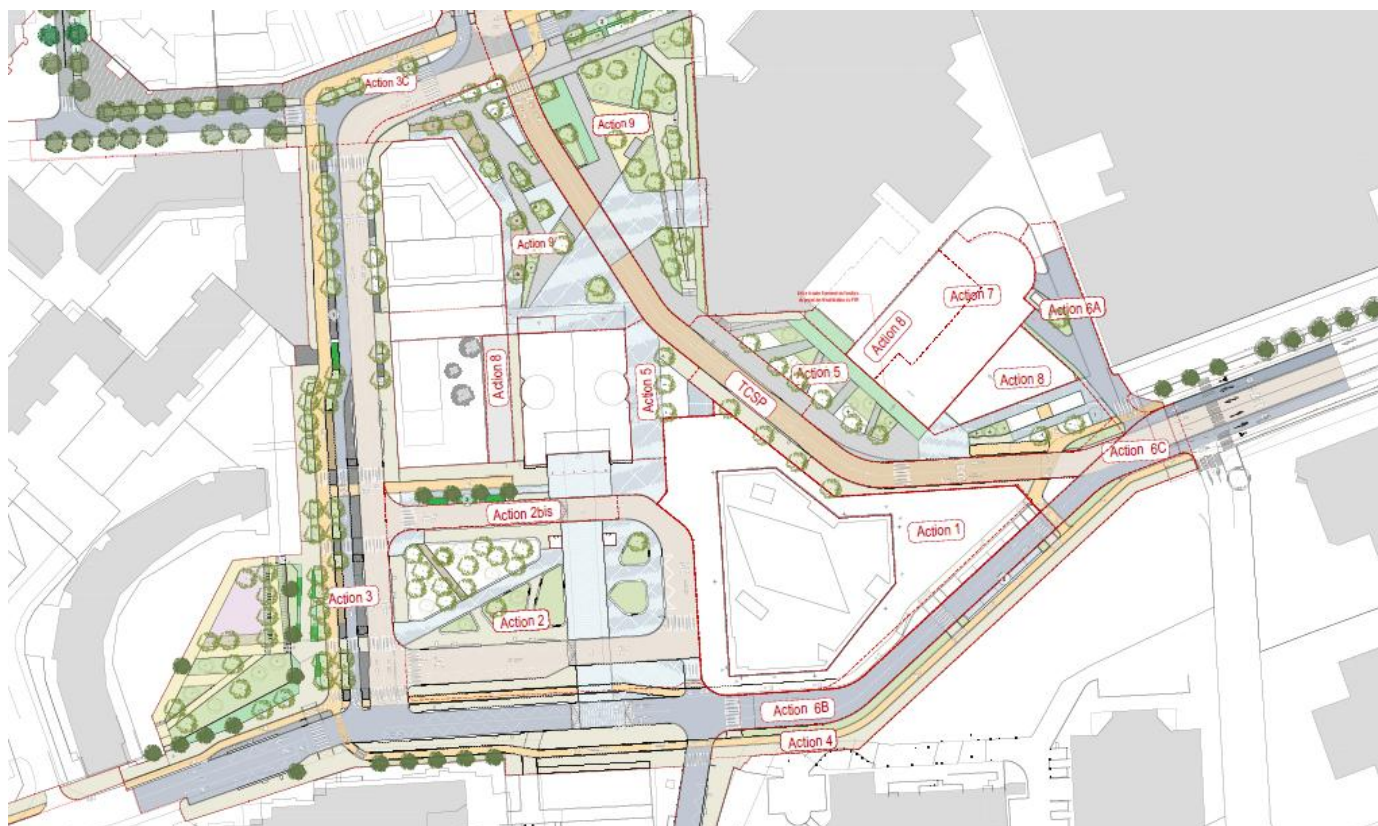


Figure 5 : Plan de principe des actions pôle gare – esquisse DMP 2025

Les réseaux secs

A ce stade d'avancement des études, les linéaires estimés pour les réseaux secs, répartis dans les différents espaces de voiries et d'espaces publics, comprennent :

- Réseaux d'électricité HTA, éclairage
- Réseaux Télécoms et fibre
- Réseaux Gaz (intervention de dévoiement de réseaux)

Les réseaux humides

A ce stade d'avancement des études, les linéaires estimés pour les réseaux humides, répartis dans les différents espaces de voiries et d'espaces publics, comprennent :

- réseau d'eaux usées
- réseau d'eaux pluviales (traitement alternatif d'une partie des eaux pluviales, à travers la création d'un réseau de noues, chaussées réservoirs, espaces végétalisés dans les espaces publics et paysagers du projet)
- Réseau d'eau potable
- Réseau chauffage urbain

b) Equipements de superstructure

L'action 7 (7A et 7B) du programme du pôle gare prévoit la réhabilitation du parking silo par l'aménageur, en tant qu'équipement de superstructure. Ce parking accueillera la maison du vélo.

3) Tableau du programme des équipements publics

EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC	MAÎTRE D'OUVRAGE	PRIX DE REVIENT EQUIPEMENT (En k€ HT)	FINANCEMENT								PROPRIETAIRE A TERME	GESTIONNAIRE
			ZAC	Bloc territorial		Societe des Grands Projets		Ile de France Mobilités				
			Montant (k€)	%	Montant (k€)	%	Montant (k€)	%	Montant (k€)			
SECTEUR NPNRU _ EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE												
Créations de nouvelles voiries		24,1 M€	0,3 M€		23,8 M€					Ville de Sevran	Ville de Sevran	
Dont réseaux :	GPA / Concessionnaires											
Eaux usées										EPT PTE	EPT PTE	
Gestion alternative des eaux pluviales										Ville de Sevran	EPT PTE / Ville de Sevran	
Réseau de chaleur urbain										Ville de Sevran	Ville de Sevran / Déléataire	
Réseaux secs										Ville de Sevran	Ville de Sevran	
Gestion des ordures ménagères										Ville de Sevran	EPT PTE	
SOUS-TOTAL INFRASTRUCTURES NPNRU		24,1 M€	0,3 M€	99%	23,8 M€	0%	0,0 M€	0%	0,0 M€			
SECTEUR NPNRU _ EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE												
Extension de deux classes	Ville	1,6 M€	1,6 M€							Ville de Sevran	Ville de Sevran	
SOUS-TOTAL SUPERSTRUCTURES NPNRU		1,6 M€	1,6 M€	0%	0,0 M€	0%	0,0 M€	0%	0,0 M€			
SECTEUR POLE GARE _ EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE												
Action 2 - Ecostation	GPA	2,6 M€				100%	2,6 M€			Ville de Sevran	IDFM	
Action 4 et 6B (Allende) et Parvis Nord	GPA	4,0 M€		70%	2,8 M€	30%	1,2 M€			Ville de Sevran	Ville de Sevran	
Action 2, 3, 5, 6A, 7B	GPA	6,7 M€		30%	2,0 M€			70%	4,7 M€	Ville de Sevran	Ville de Sevran	
Action TCSP et information voyageur	GPA	1,4 M€		30%	0,4 M€			70%	0,9 M€	Ville de Sevran	Ville de Sevran	
SOUS-TOTAL INFRASTRUCTURES POLE GARE		14,7 M€	0,0 M€	36%	5,2 M€	26%	3,8 M€	38%	5,7 M€			
SECTEUR POLE GARE _ EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE												
Action 7 - Réhabilitation du parking silo	GPA	3,2 M€		30%	1,0 M€			70%	2,2 M€	Ville de Sevran	EPT	
Action 7B - Maison du vélo		0,4 M€		30%	0,1 M€			70%	0,3 M€	Ville de Sevran	IDFM	
SOUS-TOTAL SUPERSTRUCTURES POLE GARE		3,6 M€	0,0 M€	30%	1,1 M€	0%	0,0 M€	70%	2,5 M€			
TOTAL PEP		COUT TOTAL EN € HT	AMENAGEUR	Bloc territorial		SGP		IDFM				
		44,0 M€	1,9 M€	68%	30,1 M€	9%	3,8 M€	19%	8,2 M€			