



Pôle Fabrique de la ville durable
Direction de l'aménagement et de la
programmation urbaine
Service aménagement Centre

CONSEIL TERRITOIRE DE

Du 17 juin 2025

Affaire n° 16

Rapporteur(s) : Adrien DELACROIX

RAPPORT

Porte de Paris à Saint-Denis: convention d'objectifs pour l'implantation du campus européen de l'Université Internationale de Casablanca

<i>Suivi</i>	: Benjamin MAGUERES
<i>Commission 1</i>	: -
<i>Commission 2</i>	: -
<i>Commission 3</i>	: -
<i>Commission 4</i>	: -
<i>Bureau Délibératif</i>	: -
<i>Bureau</i>	: -
<i>Conseil</i>	: 17 juin 2025

L'Université Internationale de Casablanca souhaite implanter à Saint-Denis son antenne européenne. Un terrain situé dans le périmètre de la ZAC Porte de Paris, le long du boulevard Casanova, apparaît être idéalement situé pour accueillir ce programme à fort rayonnement.

Les partenaires souhaitent acter dans le cadre d'une convention ad hoc leur souhait de travailler à l'implantation de ce projet sur ce site, et d'y établir la méthodologie de travail pour y parvenir.

1. ELEMENTS DE CONTEXTE

1.1. LA ZAC PORTE DE PARIS

D'une surface de 17,5 hectares, la ZAC Porte de Paris a été créée en octobre 2002. L'opération a été reconnue d'intérêt communautaire le 25 mars 2003. Un traité de concession d'aménagement a été signé avec la SEM Plaine Commune Développement en avril 2003, et a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2026.

Depuis 2010, la recomposition urbaine de la partie Nord de la Porte de Paris est en phase opérationnelle. Ce secteur accueille désormais un parc de stationnement public en ouvrage, une station du tramway T8 interconnectée à la ligne 13 du métro et plusieurs programmes neufs (logements, bureaux, commerces, un hôtel Novotel) et le nouveau groupe scolaire Jacqueline de Chambrun - La Roseraie.

1.2. L'ETUDE URBAINE PORTE DE PARIS - PLAINE SAULNIER

Une étude urbaine a été récemment conclue sur le périmètre de la Porte de Paris et de la Plaine Saulnier. Elle a permis de définir un nouveau regard sur ce grand périmètre.

Sur la Porte de Paris, elle a permis de définir la stratégie urbaine des collectivités, en intégrant notamment les enjeux de santé environnementale (via une étude ModelAirUrba) et ceux de la trame verte et bleue. Les bretelles de l'A1, désormais fermées à la circulation automobile, représentent un enjeu urbain majeur, permettant de repenser les liens entre le centre-ville et le canal, et plus largement les liens entre le centre-ville et la Plaine.

L'étude a notamment permis d'établir l'ambition suivante :

- Création d'un front bâti sur les boulevards Casanova et A. France, de manière à « tenir » les avenues tout en éloignant les constructions de l'A1 ;
- Création d'un grand parc (environ 4ha) sur les emprises autoroutières désaffectées, permettant de relier le jardin de l'écluse au jardin créée le long du bassin de la Maltournée, et de créer un espace vert majeur à l'échelle du canal et du territoire.

1.3. LE PROJET DE CAMPUS EUROPEEN DE L'UIC

L'Université Internationale de Casablanca souhaite implanter à Saint-Denis son campus européen, qui a vocation à accueillir des étudiants d'universités marocaines afin de les acculturer à des expériences universitaires européennes. Ce passage en Europe ferait partie intégrante du cursus d'enseignement. Les durées de formations pourraient s'échelonner de 2 à 6 mois, avec possibilité de renouveler des périodes en fonction des thèmes d'apprentissages.

Ce campus pourrait aussi accueillir des étudiants du territoire de Seine Saint Denis mais aussi européens, sensibilisés aux formes d'enseignements proposées par l'Université.

A ce stade de la réflexion, le campus est dimensionné pour accueillir entre 1 000 et 1 200 étudiants, avec une offre d'hébergement faisant partie intégrante du campus.

Ainsi, le projet de l'Université Internationale de Casablanca comprend deux éléments de programme :

- Un bâtiment d'enseignement, comprenant des RDC actifs ouverts sur le quartier et sur le futur parc, d'environ 10.000 m² SDP,
- Une résidence étudiante d'environ 7000 m² SDP, gérée par l'UIC et destinée uniquement à ses étudiants.

Les partenaires portent une ambition importante pour ce projet, en termes d'insertion urbaine, d'écriture architecturale et de performance environnementale.

Le rayonnement que représente un tel projet correspond aux enjeux forts du site d'implantation retenu sur la porte de Paris. Les ambitions partagées par les partenaires doivent permettre de voir se concrétiser un projet architectural remarquable, et parfaitement intégré au projet urbain à conduire de manière plus large.

2. LA CONVENTION D'OBJECTIFS DES PARTENAIRES DU PROJET

Les signataires de la convention sont l'Université Internationale de Casablanca (représentée par la société MK Education S), la société Kaufman & Broad, la SEM Plaine Commune Développement et Plaine Commune.

2.1. OBJECTIFS

Les objectifs du protocole sont les suivants :

- partager les objectifs généraux du projet,
- définir les modalités du concours architectural que Kaufman & Broad doit lancer auprès d'agences d'architectures ;
- définir le montage global de l'opération immobilière ;
- formaliser le processus qui devrait conduire l'EPT ou l'aménageur, à signer avec la société Kaufman & Broad, une promesse de vente portant sur les terrains d'assiette du Projet ;
- s'informer sur les engagements de chacune des Parties pour atteindre ces objectifs ;
- disposer d'une information continue sur l'avancement opérationnel, financier et administratif de la réalisation du Projet, des risques et difficultés rencontrés et des options retenues ;
- décider collégialement de la gestion des écarts dans le respect des engagements des Parties.

2.2. LES ENGAGEMENTS DE PLAINE COMMUNE

Les engagements de Plaine Commune au titre du protocole sont les suivants :

- Procéder à la constitution d'un lot de volume relatif à la rampe d'accès au parking souterrain

- public existant et située au sein du périmètre du Projet,
- Procéder à la désaffectation et au déclassement de son foncier,
- Procéder à l'acquisition des fonciers, désaffectés et déclassés appartenant à la DIRIF et constitutifs de l'assiette foncière,
- Le cas échéant, à signer une promesse synallagmatique de vente portant sur le terrain d'assiette du Projet avec Kaufman & Broad selon le processus d'acquisition foncière retenu et une convention de participation aux équipements publics de la ZAC,
- Finaliser le processus de révision de son PLUi dans les délais prévisionnels exposés dans la présente convention,

Conclusion :

Il est proposé au Conseil Territorial :

- **D'approuver la convention d'objectifs ci-annexée relative à l'implantation du campus européen de l'université internationale de Casablanca au sein de la ZAC Porte de Paris à Saint-Denis,**
- **D'autoriser le Président de Plaine Commune – ou son représentant – à la signer avec la SEM Plaine Commune Développement, la SAS Kaufman & Broad Real Estate et la société MK Education S.**

Convention d'objectifs portant sur l'implantation du campus européen de l'université internationale de Casablanca au sein de la ZAC Porte de Paris à Saint-Denis



Sommaires

Identification des parties	4
Exposé des motifs	5
Le projet de la ZAC Porte de Paris.....	5
Objectifs	5
Dossier de création de la ZAC Porte de Paris	5
Le dossier de réalisation de la ZAC Porte de Paris	6
Avancement de la ZAC	7
Le projet de campus européen de l'Université Internationale de Casablanca dans la ZAC Porte de Paris à Saint-Denis	8
Article 1 – Objet de la Convention	10
Article 2 – La présentation des parties	10
Le statut et le rôle de chacune des parties au présent protocole est le suivant :	10
Pour l'EPT Plaine Commune :.....	10
Pour la SEM Plaine Commune Développement :.....	10
Pour Kaufman et Broad :.....	10
Pour l'Université Internationale de Casablanca :.....	10
Article 3 – Terminologie employée	11
Article 4 – Définition et mise en œuvre du Projet.....	11
4.1. Descriptif du Projet.....	11
Localisation des terrains pressentis pour servir d'assiette au Projet	11
Programmation prévisionnelle du projet de campus universitaire	11
Infrastructures situées à proximité du terrain	12
4.2. Cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le Projet	12
PLUi et ses annexes	12
Documents cadres de l'EPT	12
Documents produits par l'Aménageur	13
Inscription du projet à l'intérieur du périmètre de protection lié à la présence de la Basilique de Saint-Denis	13
4.3. Montage juridique retenu	13
4.3.1 Schéma de montage	13
4.3.2 Démarches préalables à la mise en œuvre du Projet	14
4.3.3 Processus d'acquisitions foncières et constitution du lot	14
4.4 Dispositif contractuel à prévoir :.....	14
4.5. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre.....	15
4.6 Modalités d'association de l'EPT et de la SEM à l'élaboration du Projet	15
4.7 Emplacement prévisionnel pour la potentielle extension du campus	16

Article 5 – Engagements des parties et modalités de suivi.....	16
5.1. Engagement des parties :	16
5.1.1 Engagements de l'EPT Plaine Commune	16
5.1.2 Engagements de la SEM,	17
5.1.3 Engagements de Kaufman & Broad	17
5.1.4 Engagements de l'Université Internationale de Casablanca	17
5.2. Pilotage, suivi et instances décisionnelles	18
5.2.1 modalités de suivi.....	18
Article 6 – Gestion des modifications de programmes	19
6.1. Modifications à l'initiative des parties.....	19
6.2. Modifications à l'initiative de tiers ou induites par le nouveau contexte réglementaire du Projet	19
Article 7 – Durée de validité de la Convention.....	19
Article 8 – Faculté de substitution / transfert	20
Article 9 – Litiges.....	20
Article 10 – Election de domicile.....	20
Liste des Annexes.....	20

Identification des parties

La présente convention d'objectifs (ci-après dénommée la « Convention ») est signée entre :

D'une première part,

L'Etablissement Public Territorial Plaine Commune représenté par son Président, Monsieur Mathieu HANOTIN, dûment habilité à la signature des présentes par une délibération du Conseil de Territoire, en date du 17 juin 2025,

Ci-après désigné « **Plaine Commune** », ou « **le concédant** » ou « **l'EPT** »

2.- D'une deuxième part,

La Société d'Economie Mixte (SEM) Plaine Commune Développement, société anonyme au capital de 4 329 900 €, dont le siège social est à la Plaine Saint Denis Commune de Saint-Denis (Seine Saint-Denis), 36 avenue Amilcar Cabral, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro B 381.666.924, représentée par son Directeur Général, Monsieur Gildas MAGUER, agissant en sa qualité de directeur Général, fonction à laquelle il/elle a été nommé(e) par le Conseil d'Administration de ladite société, aux termes de sa réunion en date du 15 juillet 2021

Ci-après désignée « **Aménageur** », ou « **le concessionnaire** » ou « **la SEM** »

3.- D'une troisième part,

La société MK Education S, société anonyme au capital de 300 000 dirham, dont le siège social est Villa Therese, rue Souria quartier Gueliz Marrakech, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 91229 – ICE 002142915000049, représentée par Monsieur Mohammed KABBADJ, Président Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée « **l'Université** » ou « **le destinataire de l'ouvrage** »

4 – D'une quatrième part,

La société Kaufman & Broad Real Estate Société par Actions Simplifiée au capital de 205.280 euros, dont le siège social est au 17 quai du Président Paul DOUMER 92400 COURBEVOIE, immatriculée au RCS NANTERRE 732 055 199,

La société Kaufman & Broad Real Estate ou toute société de projet de son groupe qu'elle se substituerait sera également ci-après désignée « Kaufman & Broad », ou le « maître d'ouvrage » ou « le constructeur »

Ensemble dénommées les « **Parties** » ou les « **partenaires** », et individuellement une « **Partie** » ou un « **partenaire** ».

Exposé des motifs

Le projet de la ZAC Porte de Paris

Objectifs

L'opération d'aménagement de la Porte de Paris à Saint-Denis a pour ambition d'assurer la continuité entre le cœur historique de la ville et la Plaine.

Le projet d'aménagement vise à donner à ce site déstructuré une logique urbaine en simplifiant et en intégrant les infrastructures routières au sein d'un quartier, avec des fonctions multiples (bureaux, logements, locaux d'activités, équipements), ouvert sur le canal Saint-Denis.

Pour redonner une dimension urbaine au site de la Porte de Paris (17,5 ha) sans le banaliser, le projet s'articule autour de 5 axes complémentaires dont la combinaison confère à l'opération un caractère d'intérêt général :

- Assurer une continuité entre La Plaine Saint-Denis et le centre-ville historique
- Créer des espaces publics accueillants pour la vie urbaine en valorisant notamment le canal ;
- Recomposer architecturalement le site ;
- Réorganiser les transports en commun et leurs interconnexions ;
- Implanter un programme de fonctions urbaines diversifiées.

Afin de permettre la mise en œuvre de cette ambition urbaine, une ZAC a été créée en 2002. La concession d'aménagement a été signée le 18 avril 2003 entre l'Agglomération Plaine Commune devenue Etablissement Public Territorial (concedant) et la SEM Plaine Commune Développement (concessionnaire).

Dossier de création de la ZAC Porte de Paris

Le programme prévisionnel global des constructions du dossier de création de la ZAC dites des Portes de Paris, figurant dans son dossier de création approuvé le 22 octobre 2002 portait sur l'édification de 152 000 m² maximale de SHON sur une superficie totale de 17,5 hectares environ. Il était commandé par les principes suivants :

- La ZAC devait avoir une vocation principale de logements et de bureaux, étant entendu que la répartition entre les deux affectations devait être précisé dans le dossier de réalisation ;
- La SHON dédiée aux équipements publics de superstructure (école et équipement d'intérêt communautaire) devait être de 11 000 m² de SHON maximum,
- Les surfaces commerciales créées ne devaient pas dépasser 4 000 m² de SHON maximum,
- Une surface de l'ordre de 11 000 m² de SHON devait être affectée à la réalisation d'un hôtel.

Ce programme devait répondre aux objectifs de :

- remodeler l'échangeur de l'autoroute en affirmant la vocation de carrefour de ce lieu ;
- réorganiser les transports en commun ; créer des espaces publics accueillants pour la vie urbaine ;
- implanter un programme de fonctions urbaines diversifiées ;
- recomposer architecturalement le site ;
- offrir des conditions de logements satisfaisantes.

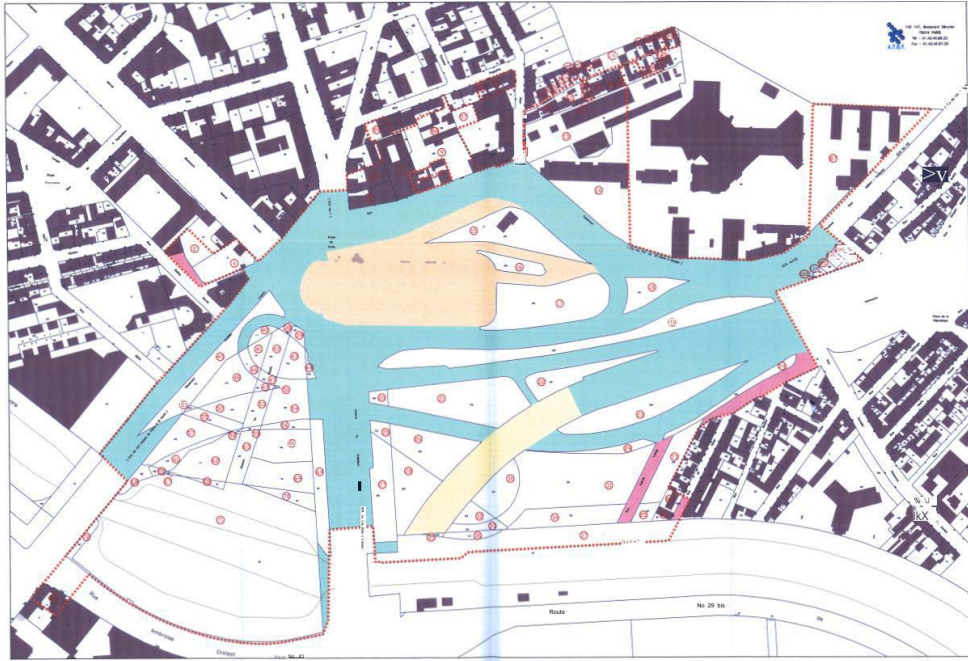


Figure 1 : Plan de la zone figurant dans le dossier de création de la ZAC

Le dossier de réalisation de la ZAC Porte de Paris

Le rapport de présentation du dossier de réalisation approuvé par l'assemblée délibérante de Plaine Commune le 2 février 2010 distingue expressément :

- un secteur Sud et Sud-Ouest, susceptible d'évoluer notamment pour prendre en compte les conclusions des études en cours sur les modalités d'enfouissement et de reconstitution des bretelles autoroutières qui occupent une partie importante de la zone, permettant de développer un parc notamment ;
- et un secteur Nord et Nord-Est, délimité par la rue Danielle Casanova, qui entre en phase opérationnelle.

Le projet de programme global des constructions (PGC) reprend, pour l'essentiel, les éléments du programme prévisionnel global des constructions présentées dans le dossier de création (152 000 m² de SHON maximum), en précisant les surfaces relatives aux équipements publics et aux logements.

L'affectation des lots y est localisée de la façon suivante :

Localisation des différents ilots



- UApA : logements, activités, commerces ;
- UApk : logements, commerces
- UApd (D1 D2) : bureaux, activités, logements commerces ;
- UApe (E1 E2 E3) : bureaux, activités, logements commerces ;
- UApj : logements activités bureaux
- UApi : bureaux activités) logements
- UApG : bureaux, activités ;
- UAph : bureaux, activités, logements ;
- UApI : logements, bureaux
- UApb : bureaux, activités
- UApC : bureaux, activités, équipements publics
- UApf : bureaux, activités
- UApp : esplanade centrale, zone constructible sous conditions spéciales

Le dossier de réalisation précise que :

« Cette répartition pourra être modifiée par transfert d'un îlot à un autre et à la condition que le bilan des surfaces de l'ensemble de l'opération ne soit pas modifié. Les surfaces mentionnées sont des maximums en sachant que la surface hors d'œuvre nette totale qui sera développée sur le site ne pourra pas dépasser 152.000 m² ».

Avancement de la ZAC

Constructions

L'opération de la ZAC Porte de Paris prévoit un maximum de 152.000 m² de SHON décomposées ainsi :

- 10.000 m² maximum dédiée aux équipements publics,
- 4.000 m² maximum des surfaces commerciales,

- Le reste (soit 138.000 m² SHON) devra être affecté à des logements, bureaux et activités, dont 42.000 m² SHON de logement (environ 520).

A ce jour, un total de **32 541 m² de SDP** de constructions neuves a été réalisé sur le secteur Nord de la ZAC dont :

- 13 559 m² de SDP logements,
- 6 416 m² SDP de bureaux,
- 6 953 m² SDP d'activités,
- 1 526 m² SDP de commerces,
- 4 087 m² SDP d'équipements publics,

Le nombre de m² de SDP du projet de programme global des constructions de la ZAC restant à mettre en œuvre est donc d'environ 120 000 m² SDP au maximum.

Equipements publics

Les espaces publics du secteur nord de la ZAC ont tous été réalisés tandis que ceux du secteur sud restent à réaliser.

Il est utile de noter que la rue Danielle Casanova a été réaménagée dans le cadre des travaux d'espaces publics de la ZAC et permet le raccordement de constructions nouvelles.

La déconstruction des bretelles autoroutières

Les bretelles autoroutières devront faire l'objet d'une déconstruction par la direction immobilière de la région Ile de France (DIRIF) d'ici la fin de l'année 2025. Cette déconstruction est une opportunité foncière qui doit permettre l'engagement de la phase d'aménagement du secteur Sud de la ZAC.

Institut de formation en soins infirmiers (IFSI)

L'EPT Plaine Commune a informé les parties qu'un projet de création d'un institut de formation en soins infirmiers (IFSI) était envisagé sur le secteur en lien avec l'hôpital situé à proximité.

Le projet de campus européen de l'Université Internationale de Casablanca dans la ZAC Porte de Paris à Saint-Denis

Kaufman & Broad a développé une expertise sur l'accompagnement des structures d'enseignement supérieur pour le développement de nouveaux campus éducatifs et pédagogiques. L'idée est de concevoir des « quartiers apprenants » où la vie étudiante et la vie citoyenne se rencontrent pour participer activement aux enjeux de la ville et à son rayonnement.

L'ambition de l'Université Internationale de Casablanca est d'implanter un campus en Europe qui permettrait d'accueillir sur des durées définies les étudiants d'universités marocaines pour les acculturer à des expériences éducatives européennes. Le passage en Europe ferait partie intégrante du cursus d'enseignement. Les durées de formations pourraient s'échelonner de 2 à 6 mois, avec possibilité de renouveler des périodes en fonction des thèmes d'apprentissages.

Ce campus pourrait aussi accueillir des étudiants du territoire de Seine Saint Denis mais aussi européens, sensibilisés aux formes d'enseignements proposées par l'Université.

A ce stade de la réflexion, le campus doit être dimensionné pour accueillir entre 1 000 et 1 200 étudiants, avec une offre d'hébergement faisant partie intégrante du campus.

La programmation globale comprend un campus éducatif d'environ 10 000 m² de SDP et une résidence étudiante d'environ 7 000 m² SDP (environ 300 chambres). L'Université a également exprimée une potentielle extension de 5 000 m² SDP de ce projet sans en préciser la répartition programmatique.

C'est dans ce contexte que l'Université et Kaufman & Broad se sont rapprochés pour mener et poursuivre une réflexion exclusive en vue de la réalisation par Kaufman & Broad du futur campus européen et sa cession, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, à l'Université.

Depuis plusieurs mois, des réflexions sont menées, en lien étroit avec la SEM Plaine Commune Développement, la Ville de Saint-Denis et l'EPT Plaine Commune, pour implanter ce campus à Saint Denis (93).

L'Université Internationale de Casablanca, à l'occasion de la visite de son Président Monsieur Mohamed Kabbadji le 17 janvier 2025, a confirmé sa volonté d'implanter son campus européen sur un terrain localisé au Sud de la ZAC Porte de Paris entre la rue Danielle Casanova, la N1 et l'A1 à proximité de la station Saint Denis Portes de Paris de la ligne 13 du métro parisien, du centre-ville et du Parc de la Légion d'Honneur.

Le projet de campus européen (ci-après aussi dénommé « le Projet ») proposé par Kaufman & Broad répond aux objectifs de développement de la ZAC Porte de Paris ainsi qu'aux ambitions de développement et d'exemplarité architecturale et environnementale souhaitées par la Ville de Saint-Denis et l'EPT Plaine Commune pour ce secteur.

Il participera au dynamisme de ce secteur avec une entrée à proximité immédiate de la ligne 13 du métro et une accessibilité forte au centre-ville de Saint-Denis. Il participera plus généralement à la recomposition architecturale du site, à l'implantation de nouvelles fonctions urbaines et au développement économique de la ville par les flux et activités générés par les étudiants, qui pourront par ailleurs bénéficier d'un futur grand parc et de la proximité immédiate au canal Saint-Denis.

Pour ces raisons, les parties ont souhaité signer cette convention d'objectif permettant ainsi de fixer les modalités et conditions essentielles de réalisation de ce projet.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet de la Convention

La présente convention d'objectifs doit permettre à ses signataires de :

- partager les objectifs généraux assignés à la réalisation du Projet décrit à l'article 4 ci-après et détaillé en annexe 4 ainsi que ses caractéristiques générales, notamment en termes de programmation ;
- définir les modalités du concours architectural dédié au Projet ;
- définir le montage global de réalisation du projet et formaliser le processus qui devrait conduire l'EPT ou l'aménageur à signer avec la société Kaufman & Broad, une promesse de vente portant sur les terrains d'assiette du Projet
- définir les engagements de chacune des Parties pour atteindre ces objectifs ;
- disposer d'une information continue sur l'avancement opérationnel, financier et administratif de la réalisation du Projet, des risques et difficultés rencontrés et des options retenues ;
- décider collégialement de la gestion des écarts dans le respect des engagements des Parties.

La présente convention formalise la volonté de chacun de ses signataires à contribuer à la bonne fin du Projet. Elle ne vaut en aucun cas promesse de vente de terrain ou convention de prestation de service ou de travaux, étant rappelé que la réalisation du Projet s'inscrit dans le cadre de sa faisabilité, juridique, économique, administrative et financière pour chacune des parties.

Article 2 – La présentation des parties

Le statut et le rôle de chacune des parties au présent protocole est le suivant :

Pour l'EPT Plaine Commune :

- Personne publique compétente en matière d'aménagement pour prendre l'initiative et créer une ZAC et donc pour définir le programme des équipements publics et le projet de programme global des constructions de celle-ci ;
- Personne publique compétente pour élaborer, réviser et modifier le PLU-i ;
- Concédant de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Porte de Paris ;

Pour la SEM Plaine Commune Développement :

- Concessionnaire de la réalisation de la ZAC Porte de Paris, chargé notamment de la réalisation des équipements publics qui desserviront le Projet et de mener les études relatives à la réalisation du projet d'aménagement de ZAC ;

Pour Kaufman et Broad :

- Maître d'ouvrage du Projet,

Pour l'Université Internationale de Casablanca :

- Utilisateur et gestionnaire du Projet,

Article 3 – Terminologie employée

- Convention ou Présentes
- « Projet » ou « Campus Universitaire » : désigne le programme de construction précisé détaillé en annexe 4
- « Partie(s) » : désigne au pluriel l'ensemble des parties signataires de cette convention et au singulier l'une des parties soit Kaufman et Broad, l'Université de Casablanca, la SEM Plaine Commune Développement ou l'EPT Plaine Commune
- « Terrain d'assiette » ou « Terrain d'assiette prévisionnelle » ou « le lot » : désigne l'ensemble du foncier des lots E2 et E4 indiqués en annexe 2 sur le plan de cession prévisionnel.
- « Annexe(s) » : désigne une annexe ou les annexes à la présente convention ; les parties conviennent que les annexes sont indissociables de la convention elle-même

Article 4 – Définition et mise en œuvre du Projet

4.1. Descriptif du Projet

Localisation des terrains pressentis pour servir d'assiette au Projet

L'assiette foncière prévisionnelle envisagée pour la réalisation de ce Projet est identifiée en annexe n° 2. Elle représente une superficie totale estimative de 6 374 m² répartie sur les lots E2 pour 3 768 m² et E4 pour 2 606 m².

Les découpages fonciers à réaliser pour mener à bien le Projet figurent sur le « Plan de découpage parcellaire prévisionnel » joint en annexe 3. Au moment de la signature de la présente convention, les terrains d'assiette du Projet sont propriétés de l'EPT Plaine Commune pour environ 5221 m² ou de l'Etat (DIRIF) pour environ 1153 m². Les limites de propriété définitives des terrains seront déterminées à l'issue du bornage du lot à réaliser.

Les terrains inclus dans l'assiette foncière prévisionnelle du Projet appartenant à la DIRIF ont vocation à être acquis par l'EPT Plaine Commune, ou son aménageur, à l'issue de la déconstruction des bretelles autoroutières sous maîtrise d'ouvrage DIRIF, soit prévisionnellement à la fin de l'année 2025.

Les terrains appartenant à l'EPT Plaine Commune comprennent la rampe existante d'accès au parking souterrain public, qui est située rue Pinel ; ils devront faire l'objet d'une division volumétrique en vue de la cession. La localisation de cette rampe d'accès est indiquée dans le plan de cession prévisionnel.

Programmation prévisionnelle du projet de campus universitaire

Le programme prévisionnel du Projet, envisagé par Kaufman & Broad et l'Université pour accueillir le campus européen, est annexé à la présente convention (voir annexe 4).

En synthèse il devrait comprendre :

- Entre 8 200 et 9 200 m² SDP de locaux pédagogiques et administratifs affectés à l'activité d'enseignement (en ce compris les espaces réfectoires et d'archives)
- Entre 7 000 et 8 000 m² SDP de résidence étudiante représentant environ 300 chambres,

Entre 600 et 800 m² SDP de locaux d'activité artistiques et/ou sportives qui devraient pouvoir être utilisés par les autres usagers de la ville, Soit un total compris entre 15 800 m² et 18 000 m² SDP.

L'affectation des différents bâtiments sur le terrain sera précisée dans la fiche de lot établie par l'Aménageur.

L'Université Internationale de Casablanca a d'ores et déjà exprimé son intention de réaliser une potentielle extension du Projet d'environ 5 000 m² SDP sans toutefois en préciser la programmation détaillée.

Le Projet et son extension potentielle représente donc une surface totale comprise entre 20 000 et 23 000 m².

Infrastructures situées à proximité du terrain

Le terrain d'assiette prévisionnel du Projet identifié est situé à proximité des infrastructures suivantes :

- Ligne 13 du métro parisien,
- Des infrastructures autoroutières de l'Autoroute 1,
- Du parking public localisé sous le boulevard Casanova

Kaufman & Broad se rapprochera des exploitants, des gestionnaires et des propriétaires de chacune des infrastructures situées à proximité du site pour s'assurer de la compatibilité du Projet avec elles, étant précisé que des analyses de la qualité de l'air ont été conduites par l'EPT Plaine Commune qui confirment la compatibilité du Projet et de sa programmation avec son terrain d'assiette.

4.2. Cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le Projet

PLUi et ses annexes

Le Projet devra respecter l'ensemble des dispositions du PLU-i de Plaine Commune en cours de révision, des OAP thématiques, et toutes les modifications qui seraient apportées dans l'ensemble de ses documents constitutifs jusqu'à la délivrance du Permis de Construire.

Par délibération du 14 février 2023, le Conseil de Territoire de Plaine Commune a adopté à l'unanimité la prescription visant à réviser son PLU-i d'ici la fin de l'année 2025.

Par délibération du 19 novembre 2024, le Conseil de Territoire de Plaine Commune a approuvé à l'unanimité le bilan de la concertation et arrêté son projet de révision du PLUi.

Le projet de révision du PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le 26 février 2025, la MRAe a rendu un avis n° MRAe APPIF-2025-034 sur la révision.

Par un arrêté n°25/586 du 04/03/2025, a été prescrit une enquête publique portant sur la révision du PLUi de Plaine Commune pour une durée de 42 jours consécutifs du 22/04/2025 au 02/06/2025 inclus.

Documents cadres de l'EPT

Les documents-cadre de l'EPT traduisent les ambitions politiques du Territoire de Plaine Commune sur les différents volets de la construction.

Le Projet, objet de la présente Convention, devra respecter les règles énoncées dans les différents documents, et en particulier :

- Le référentiel habitat jeune de Plaine Commune
- Le référentiel d'aménagement soutenable actualisé
- La charte de Métabolisme Urbain
- Plan arbres,
- La Charte Entreprise-Territoire

Pour le lancement du concours d'architecture

- Le projet d'EDDV pour la constitution de la servitude et des lots de volume de la rampe d'accès au parking public,
- Les caractéristiques techniques et de fonctionnement de la rampe de parking,

Documents produits par l'Aménageur

Les documents produits par l'Aménageur, dans le cadre de ses missions, ayant vocation à assurer la cohérence architecturale, urbaine et paysagère du site et que Kaufman & Broad s'engage à respecter, sont les suivants :

Pour le lancement du concours d'architecture :

- Plan topographique de l'assiette foncière prévisionnelle du projet,
- Plan de découpage parcellaire prévisionnel,
- Extrait du Plan-guide de l'étude urbaine conduite par Plaine Commune sur le sud de la ZAC Porte de Paris,
- Fiche de lot traduisant les orientations et prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et d'interface avec les espaces publics existants,
- Les annexes de la fiche de lot comprenant entre-autre les fiches de suivi du projet aux différents stade de conception et le cadre d'analyse des projets architecturaux
- Le projet de règlement de concours de MOE pour la réalisation dudit Projet qui formalisera les attendus de la collectivité et de l'aménageur. Il précisera le cadre et les critères d'analyse des projets, sur la base duquel Kaufman & Broad et l'Aménageur élaboreront le règlement de concours définitif.

Pour le dépôt du permis de construire :

- Le cahier de limite de prestation entre l'aménageur et le constructeur (CLPT),
- Le cahier des prescriptions techniques de chantier (CPTC),
- Le cas échéant selon le montage retenu, exposé à l'article suivant, ces deux documents seront intégrés dans :
 - o Le cahier des charges de cession de terrains (CCCT) dans le cas où la cession du terrain serait réalisée entre l'Aménageur et le Constructeur,
 - o Les conventions de participation et d'association dans le cas où la cession du terrain serait réalisée directement entre l'EPT Plaine Commune et le Constructeur,

Inscription du projet à l'intérieur du périmètre de protection lié à la présence de la Basilique de Saint-Denis

Le terrain d'assiette prévisionnel du Projet est situé à moins de 500 mètres de la basilique Saint-Denis. A ce titre, le Projet fera l'objet d'échanges réguliers avec l'Architecte des Bâtiments de France, dès le concours pour désigner le groupement d'architectes, et en vue de faciliter l'instruction du Permis de Construire.

4.3. Montage juridique retenu

4.3.1 Schéma de montage :

La cession du terrain d'assiette du Projet sera effectuée par l'EPT Plaine Commune ou par la SEM Plaine Commune Développement aménageur à la société Kaufman & Broad. Les démarches et conditions de vente induites par chacune de ces deux solutions sont précisées dans chacun des paragraphes de l'article 4.3.

Kaufman & Broad est le Maître d'Ouvrage du Projet et l'Université Internationale de Casablanca destinataire final du Projet. La réalisation du Projet est envisagée entre Kaufman & Broad et l'Université dans le cadre d'un contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement précédé par des avant-contrats.

4.3.2 Démarches préalables à la mise en œuvre du Projet

La mise en œuvre de ce Projet est soumise à des démarches et autorisations préalables, d'ores et déjà pour partie identifiées à date, exposées ci-dessous, et restant à compléter par la société Kaufman & Broad :

Permis de construire :

Le permis de construire devra respecter les règles d'urbanisme en vigueur au moment de sa délivrance. En se référant au calendrier prévisionnel du Projet joint à l'article 4.5, l'EPT Plaine Commune précise que le terrain d'assiette du Projet devrait se situer dans le périmètre d'application de l'OAP Santé et Environnement et l'OAP Trame Verte Bleue en cours de constitution dans le cadre de la révision du PLU-i. Il est également indiqué que la compatibilité du Projet avec ces OAP en cours de constitution a été d'ores et déjà appréhendée, et sera à bien intégrer par Kaufman & Broad dans son permis de construire. Dans le cadre des accords fonciers, les parties s'assureront de pouvoir se rencontrer dans l'éventualité d'évolution défavorable de l'OAP à l'issue du processus de révision du PLU-i en cours.

Examen au cas par cas / soumission du projet à étude d'impact

Le projet est soumis à examen au cas par cas de l'autorité environnementale compétence (MRAe) selon la rubrique 39 (nomenclature du R. 122-2 du code de l'environnement) car la surface de plancher envisagée, visée à l'article 4.1, est supérieure à 10 000 m². Dans ce cadre, le préfet de région se prononcera sur la nécessité de conduire une étude des impacts de ce Projet sur l'environnement.

L'ensemble des études nécessaires au dossier d'examen au cas par cas, et le cas échéant à l'étude d'impact selon le niveau de détail attendu par l'autorité environnementale compétente, sera à réaliser ou à faire réaliser par la société Kaufman & Broad en lien avec les études de conception de son projet.

Autres études associées à la réalisation du projet

A la date de signature des présentes, Kaufman & Broad précise que le projet devrait être soumis à étude de sécurité et de sûreté publique, dite ESSP, et que l'avancement de la définition du projet permettra d'appréhender les éventuelles autres études associées à la réalisation du Projet.

4.3.3 Processus d'acquisitions foncières et constitution du lot

L'assiette foncière prévisionnelle du Projet est identifiée au paragraphe 4.1 ci-dessus. L'ensemble des terrains constituant cette assiette sera à acquérir par l'EPT Plaine Commune ou par la SEM aménageur, le cas échéant après désaffectation et déclassement du domaine public.

Au jour de la signature de la présente convention, le processus d'acquisition foncière n'est pas encore déterminé. Le terrain d'assiette du Projet pourra être vendu soit par l'EPT Plaine Commune soit par la SEM Plaine Commune Développement Aménageur. Dans ces deux cas de figure, l'acquéreur sera Kaufman & Broad.

4.4 Dispositif contractuel à prévoir :

Un acte authentique de vente du terrain d'assiette du Projet sera signé entre l'EPT Plaine Commune, ou la SEM Plaine Commune Développement aménageur, et Kaufman & Broad. La promesse synallagmatique de vente devra reprendre à minima les conditions suspensives, essentielles et déterminantes suivantes auxquelles sera soumise la vente du terrain si elle se réalise :

- Condition d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours / Permis d'aménager si nécessaire,

- Condition d'obtention a minima de l'ensemble des autorisations devenues définitives visées à l'article 4.3.2 (et des autres autorisations ou études spécifiques propres au Projet qui auraient été identifiées postérieurement à la signature de la présente convention),
- Conditions d'urbanisme, d'archéologie préventive, et fiscales applicables sur la zone : droit de préemption, droit d'urbanisme, etc.
- Conditions liées à l'état des sols :
- Agrément du concédant selon le montage retenu pour la vente du terrain,
- Respect des conditions inscrites dans les documents territoriaux annexés à la présente convention,
- Conditions foncières liés aux acquisitions, désaffectation, déclassement du domaine public et division en volume,
- Condition de signature d'une promesse synallagmatique de VEFA (PSVEFA) dont toutes les conditions suspensives devront être réalisées et dont la réitération sera concomitante avec l'acte authentique de vente du terrain d'assiette.

Dans le cas où la vente du terrain serait directe entre l'EPT Plaine Commune et Kaufman & Broad, la signature d'une convention de participation au coût d'équipement de la zone sera, en application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, le préalable nécessaire au dépôt de demande du permis de construire et devra être signée entre l'EPT Plaine Commune, la SEM Plaine Commune Développement et Kaufman & Broad. Une convention d'association à l'aménagement de la zone prévue à l'article L. 311-5 du code de l'urbanisme, devra également être signée entre l'Aménageur et le Constructeur.

4.5. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre

Les Parties à la présente convention ont partagé un calendrier objectif d'élaboration du Projet reprenant les étapes suivantes :

- Le lancement d'un concours privé pour désigner un architecte du Projet de juin à octobre 2025,
- La désignation du projet lauréat à la suite du concours d'architecte/MOE en octobre 2025 ;
- La signature d'une promesse synallagmatique de vente et, le cas échéant, d'une convention de participation au coût d'équipement de la ZAC à horizon du 4^{ème} trimestre de l'année 2025, sous réserve que les accords fonciers aient préalablement aboutis avec la DIRIF ;
- Une sollicitation du cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale au 4^{ème} trimestre 2025 après la désignation du projet lauréat,
- Dépôt de permis de construire au 1^{er} trimestre 2026, sous réserve d'être dispensé d'étude d'impact à l'issue de l'examen au cas par cas et la PSVEFA entre Kaufman & Broad et l'Université ait été signée préalablement ;
- Un démarrage des travaux après obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation du Projet également purgées de tout recours soit prévisionnellement au 1^{er} trimestre 2027 après réalisation concomitante de l'ensemble des actes authentiques.

L'Université a indiqué son souhait de pouvoir préfigurer ce Campus européen en amont de son ouverture par la location de locaux situés à proximité immédiate du futur campus.

Etant précisé que le processus d'acquisition foncière est à stabiliser entre l'EPT Plaine Commune et la SEM Plaine Commune Développement à horizon T4 2025.

4.6 Modalités d'association de l'EPT et de la SEM à l'élaboration du Projet

Ensemble, les Parties signataires de la présente convention ont convenu que le choix du projet architectural lauréat se ferait à l'issue d'un concours privé organisé par Kaufman & Broad. L'Aménageur, la Maîtrise d'œuvre Urbaine, l'EPT Plaine Commune et la Ville de Saint-Denis seront associés par Kaufman & Broad au jury avec un avis consultatif.

Le règlement de ce concours devra reprendre les éléments développés dans la présente convention et en particulier ceux visés à ses articles 4.1 et 4.2. Le projet de règlement de consultation visé à l'article 4.2 est joint en annexe 9.

Afin d'aboutir à un projet partagé, les Parties ont d'ores-et-déjà prévu l'organisation de 3 ateliers thématiques à minima en phase d'élaboration du Projet et ce préalablement à la remise du pré-PC qui fera l'objet d'un avis avant dépôt du permis de construire, conformément au tableau figurant en annexe 15.

Ensemble, K&B, l'EPT et l'aménageur formeront un comité de suivi du Projet qui se réunira au minimum une fois à chaque phase d'étude afin d'émettre un avis avant le passage à la phase suivante, depuis la désignation du lauréat jusqu'au dépôt du permis de construire. Un tableau des Surface de Plancher (SDP), Surface Habitable (SHab) et surface taxable (SU), sera remis à chaque phase d'étude pour le bon suivi du Projet.

4.7 Emplacement prévisionnel pour la potentielle extension du campus

L'implantation d'un IFSI est envisagée par le Centre Hospitalier de Saint-Denis (CHSD) sur un terrain situé à l'angle de la rue Danielle Casanova et de l'avenue du Président Wilson (lot E1 sur le plan en annexe 7) actuellement propriété de l'EPT Plaine Commune.

Considérant d'une part l'intérêt initialement manifesté par l'Université pour que le Campus européen décrit ci-après soit réalisé sur ce lot, et d'autre part, le fait que ce terrain pourrait servir d'assiette à une potentielle extension dudit Campus, les Parties conviennent de se tenir informées de l'état d'avancement du projet d'IFSI

Dans l'éventualité où le projet d'IFSI ne serait pas entrepris sur ledit terrain, Kaufman & Broad et l'Université en seront avisés en temps utiles. Les parties conviennent de se rapprocher afin de permettre à Kaufman & Broad et à l'Université d'envisager et d'étudier uniquement cette extension du campus sur tout ou partie dudit lot E1 et, en conséquence, il sera présenté à Kaufman & Broad la possibilité d'acquérir le terrain correspondant avant toute éventuelle commercialisation.

Dans le cas où le projet d'IFSI serait entrepris sur le lot E1, les parties conviennent de se rapprocher afin de permettre à Kaufman & Broad et à l'Université d'étudier cette extension du campus sur tout ou partie dudit lot E5 selon le plan figurant en annexe 7.

Article 5 – Engagements des parties et modalités de suivi

5.1. Engagement des parties :

L'article 2 de la présente convention rappelle le rôle de chacune des Parties dans la mise en œuvre du projet d'implantation du Campus européen de l'Université et les motifs de sa comparution à la présente convention, étant rappelé que celle-ci ne se substitue pas aux relations contractuelles bilatérales sur lesquelles les Parties devront avoir pu s'accorder pour permettre la mise en œuvre du Projet. A ce titre, K&B restera l'interlocuteur privilégié de la SEM Plaine Commune Développement et de l'EPT d'une part et de l'Université d'autre part.

Cet article a vocation à préciser les engagements pris par chacune des parties pour le bon avancement du Projet selon le calendrier prévisionnel défini à l'article 4.5

5.1.1 Engagements de l'EPT Plaine Commune

L'EPT Plaine Commune s'engage à faire ses meilleurs efforts pour :

- Procéder à la constitution d'un lot de volume relatif à la rampe d'accès au parking souterrain public existant et située à l'intérieur du périmètre du Projet,
- Procéder à la désaffectation et au déclassement du domaine public des terrains qui lui appartiennent,
- Procéder à l'acquisition des terrains, appartenant à la DIRIF et constitutifs de l'assiette foncière du Projet, après désaffectation et déclassement du domaine public,
- Le cas échéant, signer une promesse synallagmatique de vente portant sur le terrain d'assiette du Projet avec Kaufman & Broad selon le processus d'acquisition foncière retenu et une convention de participation au financement des équipements publics de la ZAC,
- Finaliser le processus de révision de son PLU-i dans les délais prévisionnels exposés dans la présente convention,

5.1.2 Engagements de la SEM.

La SEM Plaine Commune Développement s'engage à faire ses meilleurs efforts pour :

- Produire les études et documents nécessaires à la réalisation du concours privé d'architecture, visés à l'article 4.2, dans le délai envisagé pour la réalisation du concours visé à l'article 4.5,
- Le cas échéant, préparer et signer une convention de participation au financement des équipements publics de la ZAC et une convention d'association ou signer une promesse synallagmatique de vente portant sur le terrain d'assiette du Projet avec Kaufman & Broad, ainsi que toutes les annexes associées.

5.1.3 Engagements de Kaufman & Broad

Kaufman & Broad s'engage à faire ses meilleurs efforts pour :

- Organiser un concours d'architecture selon les modalités définies à la présente convention d'objectifs et convenues avec la SEM Plaine Commune Développement, l'EPT Plaine Commune et la ville de Saint-Denis,
- Signer un contrat de VEFA avec l'Université Internationale de Casablanca ou tout substitué portant sur le projet objet de la présente convention et visé à l'article 2.1 et les avant-contrats nécessaires,
- Réaliser toutes les études nécessaires à l'obtention des autorisations d'urbanisme, administratives et réglementaires pour la réalisation du Projet,
- Déposer la demande de cas par cas auprès de la MRAe pour la réalisation de ce Projet
- Réaliser toutes les études de sols (pollution, géotechnique, etc.) et assurer une transmission des documents à l'Aménageur et à l'EPT Plaine Commune,
- Signer toute promesse synallagmatique de vente en vue de l'acquisition du terrain d'assiette auprès de l'EPT Plaine Commune ou de son aménageur pour la réalisation du Projet et le cas échéant pour signer une convention de participation au financement des équipements publics de la ZAC.

5.1.4 Engagements de l'Université Internationale de Casablanca

L'Université s'engage à faire ses meilleurs efforts pour :

- Signer un contrat de VEFA avec Kaufman & Broad pour la réalisation du Projet objet de la présente convention ainsi que les avant-contrats nécessaires à la réalisation des études,
- Ouvrir une partie de ses bâtiments aux habitants du Territoire et en particulier ceux situés en rez-de-ville et rez-de-jardin destinés à des activités sportives et culturelles.

5.2. Pilotage, suivi et instances décisionnelles

5.2.1 modalités de suivi

Dans le prolongement de l'organisation mise en place depuis le début de l'année 2025, un comité de suivi du Projet rassemblant les représentants de la SEM Plaine Commune Développement, de l'EPT Plaine Commune et de Kaufman & Broad se tiendra régulièrement étant précisé que Kaufman & Broad tiendra informé l'Université de l'avancement du Projet. Ses modalités de fonctionnement seront définies d'un commun accord entre les parties le composant.

Ce comité de suivi a pour objectif de veiller au respect des engagements des parties visés à l'article 5.1 de la présente convention d'objectifs. Il se réunira a minima une fois par mois et abordera les différentes composantes du protocole. Il vérifiera en particulier le bon déroulement de la réalisation du Projet tel qu'il a été partagé dans la présente convention.

Ce comité de suivi se poursuivra jusqu'à l'expiration du présent protocole.

Article 6 – Gestion des modifications de programmes

6.1. Modifications à l’initiative des parties

La partie la plus diligente devra informer l’ensemble des parties signataires dans le cadre des comités de suivi de tout projet de modification envisagé.

Dans le cas d’une proposition de modification de la programmation du Projet

L’ensemble des Parties se réunira au sein du comité de suivi visé à l’article 5.2 ci-avant afin de se prononcer sur la proposition de modification et statuera sur les suites à y donner.

Dans le cas d’une modification du programme ou du périmètre de la ZAC, ou de suppression de celle-ci,

Les Parties s’engagent à se réunir au sein du comité de suivi visé à l’article 5.2 ci-avant afin d’identifier les conséquences et statuer sur les suites à donner au Projet.

Dans le cas où Kaufman & Broad ou l’Université envisagerait l’éventuel abandon du Projet

L’ensemble des parties se réunira au sein du comité de suivi visé à l’article 5.2 ci-avant afin de rechercher toute solution permettant la poursuite des engagements convenus dans la présente convention.

Dans le cas où aucune solution ne serait trouvée, Kaufman & Broad, l’EPT Plaine Commune et la SEM Plaine Commune Développement se rapprocheront pour définir les modalités de reprise des études conduites pour ce Projet : études de sols, études techniques, études faune / flore, études de permis de construire, etc.

En tout état de cause, les études relatives à l’environnement et à la pollution des sols seront transmises à l’EPT Plaine Commune et la SEM Plaine Commune Développement.

6.2. Modifications à l’initiative de tiers ou induites par le nouveau contexte réglementaire du Projet

En cas d’évolution à l’initiative de tiers ou induite par le nouveau contexte réglementaire ayant un impact direct sur les conditions économiques, juridiques, techniques et calendaires de mise en œuvre du Projet, les Parties se réuniront à l’initiative de la partie la plus diligente au sein du comité de suivi visé à l’article 5.2 ci-avant afin d’en mesurer les impacts et de décider des suites à donner à leurs engagements pris au titre de la présente convention.

Leurs décisions quant aux modalités de poursuite du projet seront formalisées à minima dans un compte rendu de réunion du comité de suivi établi par l’aménageur et diffusé pour signature à tous les participants et/ou, en tant que de besoin, dans un avenant à la présente convention

Article 7 – Durée de validité de la Convention

La convention porte sur une période commençant à courir à compter de sa signature par l’ensemble des Parties et s’achèvera à la réalisation de la cession foncière du terrain à Kaufman & Broad, peu importe le processus d’acquisition foncière retenu.

En tout état de cause le terme de la présente convention sera le 31 mars 2027. Toutefois, en cas de prorogation de la promesse de vente, la présente convention sera automatiquement prorogée selon un délai identique.

Article 8 – Faculté de substitution / transfert

La présente convention ne peut être cédée ou transférée à un tiers sauf accord expresse entre les Parties, étant précisé qu'il est d'ores et déjà prévu que :

Kaufman & Broad pourra se substituer toute société de projet détenue directement ou indirectement par la société Kaufman & Broad SA (holding du groupe).

L'Université se substituera toute société dédiée au projet de droit français détenue par l'Université directement ou indirectement.

En cas de mise en œuvre de la faculté de substitution, la partie la plus diligente en informera Plaine Commune et l'Aménageur par courrier recommandé avec Accusé de réception.

Article 9 – Litiges

Les Parties feront leurs meilleurs efforts pour trouver, de bonne foi, une solution amiable aux différends pouvant survenir lors de l'exécution de la Convention.

Tout différend ne pouvant recevoir de solution amiable sera soumis au Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble par la Partie la plus diligente.

Article 10 – Election de domicile

Pour l'exécution de la Convention, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif, tel qu'indiqué en tête de la Convention.

Liste des Annexes

1. Plan topographique du secteur sud-casanova
2. Plan de cession prévisionnel du Projet
3. Plan de découpage du foncier prévisionnel
4. Programme prévisionnel du Projet
5. DOE de la rampe d'accès du parking,
6. Le livrable reprenant les études de programmation conduite par l'EPT Plaine Commune entre 2023 et 2025
7. Plan de localisation des lots
8. Faisabilité architecturale du projet réalisée par la MOEU
9. Projet de règlement du concours d'architecture reprenant les attendus de l'aménageur et des collectivités et ses annexes
10. Le référentiel d'aménagement soutenable
11. La charte de Métabolisme Urbain
12. Plan arbres,

13. La Charte Entreprise-Territoire
14. Le référentiel habitat jeune de Plaine Commune
15. Cadre d'analyse et de suivi du projet aux différents stade de conception pré-pc, pc