

**Moins de loi, plus de contrat ?**  
***Propositions pour aménager et bâtir un***  
***Grand Paris plus agile et solidaire***

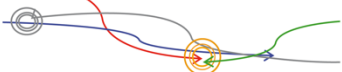
Rapport final du groupe de travail *Innovations financières et immobilières, comment passer à l'action ?*

CGPID, AFDU Mars 2017

Photo : CGPID - Hub ICADE, 2015

**Rapporteurs**  
Nicolas BUCHOUD  
Marc ROLINET

Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable™  
The Grand Paris Alliance™





**Moins de loi, plus de contrat ?**

***Propositions pour aménager et bâtir un Grand Paris plus agile et solidaire***

Rapport final du groupe de travail *Innovations financières et immobilières, comment passer à l'action ?*

CGPID, AFDU Mars 2017

## Sommaire

<b>1. Une initiative originale, un contexte d'effervescence, un travail à poursuivre.....</b>	<b>4</b>
Une initiative originale, une mobilisation collective .....	4
Effervescence de l'innovation. Et demain ?.....	5
<b>2. Panorama des défis rencontrés par les acteurs de la fabrique urbaine .....</b>	<b>8</b>
1. Un constat partagé : la « fin d'un cycle » de production de la ville et de l'aménagement.....	8
2. Un contexte général où l'innovation est partout...et semble-t-il parfois aussi, nulle part.....	8
3. Un défi qui reste à relever : intégrer harmonieusement les nouvelles technologies dans la ville du quotidien.....	9
4. Un manque de lisibilité voire de cohérence entre les outils existants au service des acteurs de la fabrique urbaine .....	9
5. Une nouvelle génération d'appels à projet et à manifestation d'intérêt, mais.....	10
<b>3. Nos propositions.....</b>	<b>12</b>
1. L'aménagement sous forme de <i>business plan</i> : pour un <i>Finansol</i> de l'aménagement .....	12
2. Mettre en place une commission partenariale sur la « RSE métropolitaine » dans le Grand Paris à l'été 2017 .....	13
3. Transparence, proportionnalité, consensus : renforcer la culture de la mutualisation .....	14
4. Passer de la concertation à la co-production .....	14
5. Valeur d'usage, valeurs foncières : agir sur l'organisation de la propriété.....	15
6. Face à la réindustrialisation 2.0 de la ville : connecter innovation et amélioration de la qualité du service rendu.....	15
<b>Annexes .....</b>	<b>18</b>

## 1. Une initiative originale, un contexte d'effervescence, un travail à poursuivre

### Une initiative originale, une mobilisation collective

L'initiative « **Innovations financières et immobilières, comment passer à l'action ?** » est une initiative du Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable (CGPID) avec l'Association Française du Développement Urbain (AFDU). Les travaux se sont déroulés au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2016. Le présent rapport final a été réalisé sous l'égide du Cercle Grand Paris et coordonné par son Président, **Nicolas BUCHOUD**.

Nous remercions les experts invités, qui ont tous accepté d'échanger avec franchise et notamment **Carole ENFERT**, avocate (cabinet Carole Enfert Avocat), **Nicolas LEDOUX**, directeur, Algoe, AMO de l'appel à projet *Inventons la Métropole du Grand Paris*, **Soazig DUMONT**, analyste senior à l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), **Christian LEVY**, inspecteur général, (CGEDD) et président de la commission villes et territoires durables et intelligents de l'AFNOR et **James Alexandre DUPICHOT**, avocat (cabinet Peisse, Dupichot, Lagarde, Bothorel et associés) et membre du Club des acteurs et des partenaires de l'immobilier (CPAI).

Nous remercions **Gérard COSME**, président de l'établissement public Est Ensemble ainsi que ses équipes, particulièrement **Brigitte BERTHOMIEU**, conseillère technique auprès du président et **Hélène PLANQUE**, directrice de l'aménagement, pour leur accueil lors de la première restitution publique des travaux le 8 décembre 2016 à Romainville et pour leurs contributions, ainsi que **Patricia CORPECHOT**, Secrétaire générale de l'AFDU.

Nous remercions particulièrement les équipes du département Real Estate Advisory de DELOITTE, **Christian GILLET**, directeur, **Kevin BENOIT** et **Eugénie BLANCHARD**, pour leur collaboration active et leurs précieux conseils.

Nous remercions chaleureusement **les membres** du Cercle Grand Paris et de l'AFDU pour avoir activement répondu présent et accepté le principe inédit de rencontres conjointes entre nos deux associations. Nous remercions également **Eric CITERNE**, urbaniste, ancien directeur de l'urbanisme de Reims Métropole, pour sa contribution au suivi et à la synthèse de nos travaux.

## Effervescence de l'innovation. Et demain ?

Depuis plusieurs mois, les initiatives en faveur de « l'innovation » dans l'immobilier et la ville foisonnent en France, dans les métropoles et depuis peu, dans le Grand Paris. Les **médias** spécialisés mobilisent leurs réseaux, offrent de nouveaux services ou créent des lieux de rencontres inédits à l'image du *Club Innovation et Immobilier* et dont l'IEIF, membre du Cercle Grand Paris, est co-fondateur avec Business Immo. Les **rendez-vous** incontournables des professionnels de l'immobilier font de l'innovation un axe de développement à part entière comme le SIMI pour son édition de 2017.

Les grands **acteurs** économiques de l'immobilier créent leurs propres structures, *labs* ou plateformes. De nouveaux produits immobiliers voient le jour, qui suscitent curiosité et intérêt et s'inscrivent dans une redéfinition de l'offre à l'image des *smart desks* d'ICADE. Le marché d'espaces de *co-working* ne cesse de s'étoffer et de se structurer. Aux côtés d'acteurs majeurs comme *NextDoor* ou *WeWork*, nombre de structures plus petites prospèrent, souvent au cœur du territoire métropolitain. De même, le courant du *co-living* se structure progressivement autour d'entrepreneurs et d'associations dynamiques comme *PurehouseLab*, à Paris et New-York.

Sur les **réseaux** sociaux professionnels comme *LinkedIn*, on ne compte plus les publications quotidiennes qui illustrent et racontent l'histoire de mutations urbaines et digitales entrecroisées. Territoires, services, algorithmes, nouveaux usages, s'entremêlent sans répit. Les exigences sont contradictoires. Il faut être de plus en plus agile et réactif. Il faut prendre du champ pour

anticiper. Il faut partager, sans perdre en rentabilité. Il faut s'inscrire dans l'action. Mais laquelle ?

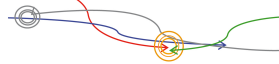
**Nos analyses et nos propositions sont d'abord la synthèse de retours d'expériences.** Nous avons souhaité apporter un regard **transversal** original et utile, nourri des constats de praticiens, d'opérateurs et de décideurs de l'aménagement, du logement, de l'immobilier tertiaire, de l'innovation, du développement urbain. Nous avons approfondi la réflexion en partageant les analyses et recherches d'expert(e)s, juristes, financiers (finance solidaire) sans perdre de vue les évolutions récentes de la gouvernance territoriale et de la commande publique à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.

Manifestes, synthèses, articles, mission parlementaire, les travaux se multiplient qui pointent les limites des approches technologiques ou de *smart city* voire ce que certains n'hésitent pas à appeler parfois les « couillonnades » de l'innovation. Nous avons essayé d'en tenir compte.

Dans le Grand Paris, des phénomènes de fragmentation sociale et territoriale sont à l'œuvre, tandis que les financements publics des opérations d'aménagement diminuent. Les constats de blocage dans l'accès au logement sont largement partagés... Derrière les ambitions régulièrement réaffirmées, avec plus de force encore compte tenu du Brexit, les pratiques sont de plus en plus complexes. Notre objectif n'est pas d'apporter des réponses définitives et valables une fois pour toutes, mais de proposer des **pistes de travail** et de réflexion à l'interface des sphères publiques et privées, de l'économie et des territoires.

« **Moins de loi, plus de contrat** ». Cette formule pourrait résumer l'esprit qui nous a animé durant 6 mois d'intense travail. En croisant expériences et pratiques, nous avons cherché à identifier concepts, instruments juridiques et sources de financement possibles pour aménager et bâtir le Grand Paris comme une métropole plus agile et plus solidaire.

Les rapporteurs,  
**Marc ROLINET**  
**Nicolas BUCHOUD**



**Vous pouvez réagir et contribuer aux idées et propositions du présent rapport**

Par mail : [info@cerclegrandparis.org](mailto:info@cerclegrandparis.org)

Sur twitter : [@cerclegranparis](https://twitter.com/cerclegranparis)

[www.afdu.fr](http://www.afdu.fr) / [www.cerclegrandparis.org](http://www.cerclegrandparis.org)

**Pour télécharger ce rapport**

[www.cerclegrandparis.org](http://www.cerclegrandparis.org) (rubrique publications)



## 2. Panorama des défis rencontrés par les acteurs de la fabrique urbaine

### 1. Un constat partagé : la « fin d'un cycle » de production de la ville et de l'aménagement

Cette fin de cycle se traduit de plusieurs manières : une production urbaine chère, la raréfaction des finances publiques qui contraint l'économie des projets urbains ; l'injonction à « faire la ville sur la ville » pour ne pas consommer davantage de terres agricoles ou d'espaces ouverts, qui s'accompagne dans les faits d'un renchérissement des valeurs foncières et immobilières et de l'accélération de la périurbanisation ; la multiplication des résistances au changement (recours) ; les procédures administratives et de concertation de plus en plus complexes, lourdes, longues, coûteuses ; une course à la communication et aux labels qui masque parfois des réalités locales (capacités d'analyse et de faire) plus nuancées. Des opportunités nouvelles de création de valeur (économie collaborative...) existent en nombre, mais elles ne sont pas suffisamment exploitées.



### 2. Un contexte général où l'innovation est partout...et semble-t-il parfois aussi, nulle part

Au-delà de discours où les mots d'ordre sont ceux de « rupture », « disruption », « ubérisation », « start-ups », ... on assiste à une accélération préoccupante des inégalités territoriales et sociales dans le Grand Paris. Ces phénomènes sont soulignés de manière convergente par des sources très différentes, comme le rapport de Caritas France sur les *fragmentations territoriales et l'analyse croisée des inégalités en Ile de France* (printemps 2016) ou les travaux de l'IEIF sur le marché du logement dans les territoires de la Métropole du Grand Paris (janvier 2017). Il y a un hiatus entre *innovations* et *équilibres territoriaux*. Le métropolisation ne saurait conduire à une concentration illimitée des capitaux au cœur de la zone dense sans conséquences et effets négatifs, problématique ignorée ou minorée jusqu'à présent.





### 3. Un défi qui reste à relever : intégrer harmonieusement les nouvelles technologies dans la ville du quotidien

La digitalisation de la vie sociale (réseaux sociaux, communautés) des services et de la gestion des infrastructures (énergie, eau, déchets...mobilité) entraîne une mutation profonde et durable des territoires urbains et de leurs équilibres économiques et sociaux.

La ville change moins vite que les technologies. La rencontre entre le « numérique » et le « social » reste à faire ; les *civic tech* restent loin des pratiques quotidiennes des professionnels de l'immobilier et de la ville, publics et privés. L'impact des programmes de grands projets démonstrateurs (ex. : démonstrateurs industriels de la ville durable) reste encore difficile à évaluer. Comment faire le tri entre informations fiables et communication. Le concept de « smart city » recouvre des réalités multiples et des concepts changeants complexes à appréhender et traduire efficacement dans les faits. Pourtant, l'impact de l'économie numérique dans la fabrique urbaine est partout sensible.

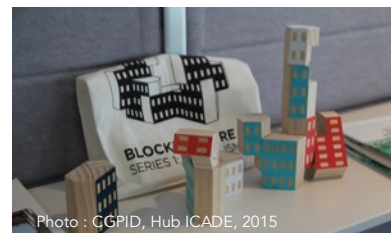


Photo : CGPID, Hub ICADÉ, 2015



Photo : CGPID, SIMI 2016

### 4. Un manque de lisibilité voire de cohérence entre les outils existants au service des acteurs de la fabrique urbaine

Au-delà de l'outil traditionnel que constituent les zones d'aménagement concertées (ZAC), il existe aujourd'hui nombre d'instruments juridiques et réglementaires ou de concepts, issus notamment de la loi ALUR et qui permettent dans les faits, d'innover :

- *Projet Urbain partenarial (PUP)*
- *Permis d'Aménager (PA)*
- *Versement pour sous-densité (VSD)*
- *Zone d'aménagement différé (ZAD)*
- *Droit de Préemption urbain (DPU)*
- *Emplacement réservé (ER) au sein d'un PLU ou PLUI*
- *Association foncière urbaine de projet (AFUP)*
- *Bail réel immobilier relatif au logement (BRILO), bail de longue durée réservé à la production de logements à prix abordables, Community Land Trust (CLT)...*



Photo : Algoe, pour le groupe de travail CGPID-AFDU, 2016, SIMI 2016

- *Bail emphytéotique, distinction entre usufruit et nue-propriété*
- *Promotion collective : société coopérative d'habitants, société d'attribution et d'autopromotion*
- *« Volumes capables » (logement neuf non fini « avec travaux »)*
- *Social impact bonds / green impact bonds (prêts avec des redevances modulables en fonction de la performance sociale et environnementale des projets)*
- *Nouveaux outils opérationnels : sociétés d'économie mixte à opération unique (SEMOP...)*
- *Contrats de partenariat (Grand Paris)*
- *Co-investissements public/privé, économie du partage, communautés d'usagers...*

La question de la cohérence et de la hiérarchie entre ces nombreux instruments est posée, de même que l'organisation des responsabilités, particulièrement face aux usagers finaux. Face à des montages complexes et qui incluent un nombre croissant de parties prenantes, les besoins en ingénierie de projet changent et s'accroissent : intervention très en amont de juristes, de notaires ; accompagnement de consultations différentes des marchés publics traditionnels... Dans la pratique, les conditions ne sont pas toujours réunies pour la généralisation de montages immobiliers plus souples et plus efficaces. La création de lieux d'échange nouveaux, comme le réseau national des aménageurs (RNA, 2015) aux côtés de réseaux comme le Club Ville Aménagement, n'épuise pas les attentes croissantes et concrètes des professionnels dans un contexte de mutations accélérées.

## 5. Une nouvelle génération d'appels à projet et à manifestation d'intérêt, mais...

*Réinventer Paris, Réinventer la Seine et ses canaux, Appels à projet EcoCité 1 et 2, Appel à projet Démonstrateurs industriels de la ville durable, Inventons la Métropole du Grand Paris...ces démarches sont menées à des échelles inédites. Additionnées, elles représentant plus de 150 périmètres de projets dans la région métropolitaine, sans oublier l'appel à projet régional Dessine-moi le Grand Paris de demain.*

Présentées comme « innovantes » : mixité des usages, programmation collaborative, mobilisation conjointe d'investisseurs et d'usagers, etc., ces démarches illustrent une dynamique d'ensemble bien réelle. Mais comment ces projets seront-ils conduits et connectés les uns aux autres ? Comment trouveront-ils leur équilibre financier dans la durée, sans accroître la pression sur les finances publiques, sans privilégier systématiquement les opérateurs les plus puissants, sans nourrir les déséquilibres territoriaux à l'œuvre ?

Les relations public-privé sont redessinées par ces mutations de la commande publique mais les contours d'une nouvelle gouvernance public-privé de l'urbanisme métropolitain doivent être précisés. Les aléas qui ont émaillé le processus de création de l'institut de la ville durable (IVD) illustrent les opportunités autant que la complexité (gouvernance, partage de la valeur, retours sur investissements...) des *living labs* et *projets démonstrateurs*. Les nouvelles initiatives prises par l'ANRU comme la création d'un fonds de co-investissement public-privé et l'organisation de rencontres entre les territoires en renouvellement urbain et les acteurs de l'innovation urbaine et sociale vont dans le bon sens et doivent s'ouvrir largement à l'entrepreneuriat.

Il est urgent de dépasser les slogans pour rentrer dans une compréhension éclairée des nouveaux modèles d'affaire de l'aménagement. La ville durable reste trop souvent une ville chère à produire, plus encore dans un contexte de métropolisation rapide qui accélère la concentration des richesses et la spécialisation des territoires.

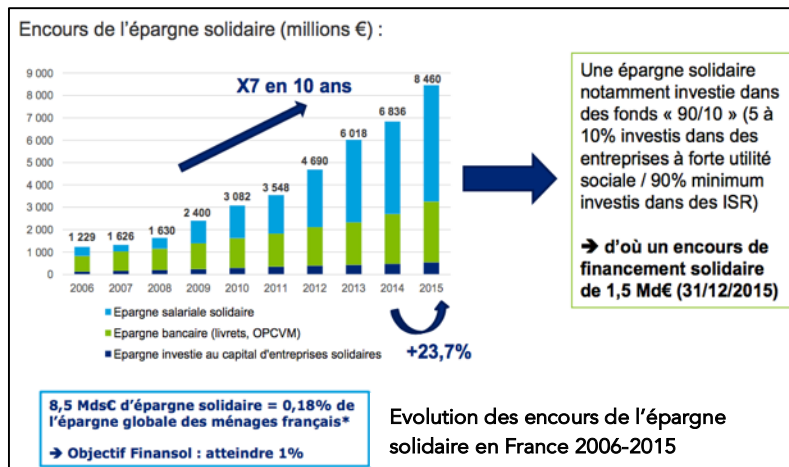
### 3. Nos propositions

Les rencontres entre les membres du Cercle Grand Paris et de l'AFDU, les échanges avec les experts auditionnés, les recherches complémentaires qui ont été réalisées, ont permis de formaliser des propositions qui s'adressent aux praticiens de l'aménagement, de l'immobilier et du logement, aux élus comme aux entreprises.

Nous pensons possible d'agir efficacement sur les paramètres de la fabrique urbaine. Afin de mieux intégrer les innovations (économiques, sociales, technologiques) dès la conception des projets. Afin de réconcilier temps court et temps long. Afin de faciliter les projets de reconversion urbaine. Afin de rendre la ville moins chère, plus accessible, même au cœur des zones denses.

#### 1. L'aménagement sous forme de *business plan* : pour un *Finansol* de l'aménagement

Il est nécessaire de faire mieux connaître les nombreuses possibilités de financement alternatif du développement urbain et du logement (autopromotion, crowdfunding...) mais il est prioritaire de mobiliser à plus grande échelle la finance solidaire.



La finance solidaire correspond à la part de l'épargne solidaire investie dans des projets dits d'utilité sociale : logement social, micro-crédit, insertion et autres projets solidaires. Le label *Finansol* est attribué à des placements solidaires respectant un



certain nombre de critères, notamment la solidarité et la transparence des produits d'épargne. C'est un bon outil, qu'il conviendrait de développer au plus près du terrain.

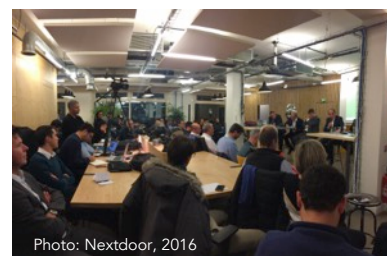
Pour capter ces capitaux, nous **préconisons** une nouvelle approche de l'économie des projets urbains et la présentation des projets sous forme de **business plan** économique et social plus que de « simples » bilans d'opérations. La transposition du label *Finansol* aux opérations d'aménagement est une piste de travail prometteuse et à explorer.

## 2. Mettre en place une commission partenariale sur la « RSE métropolitaine » dans le Grand Paris à l'été 2017

Le développement d'appels à projets à l'échelle métropolitaine contribue à la construction du *fait métropolitain* même si dans le Grand Paris, le *projet métropolitain* reste à construire. Le développement harmonieux et inclusif des territoires doit désormais prendre pleinement en compte les démarches de projet engagées par les entreprises dans le cadre de leurs stratégies RSE.

Il s'agirait là d'un saut qualitatif majeur dans la qualité et la transparence de la relation public-privé, illustré par de nouvelles générations de labels comme *Biodiversity*. C'est aussi le gage de meilleures opportunités économiques et de création d'emplois pour les opérations d'aménagement et de développement urbain dans tous les territoires du Grand Paris.

Nous **proposons** de mettre en place à l'été 2017 **une commission partenariale sur la RSE métropolitaine**. Elle remettra d'ici à la fin 2017 des propositions (gouvernance et financement) pour valoriser les ressources liées au *reporting extra-financier* des entreprises à l'échelle de la région capitale. Cette commission sera ouverte aux praticiens de l'immobilier, de l'aménagement, de l'investissement, de l'innovation, aux entreprises, aux élus, chambres consulaires, syndicats interprofessionnels... Elle partagera ses conclusions avec le Conseil de développement de la MGP et la Région Ile de France (Conseil de l'attractivité, CESER). Le Grand Paris a tous les atouts pour devenir une ville-monde leader dans la création d'un capital social et humain métropolitain. **Passons à l'action.**



### 3. Transparence, proportionnalité, consensus : renforcer la culture de la mutualisation

Les interactions et les interpénétrations entre sphères publiques et privées sont de plus en plus nombreuses. Mais nous avons besoin de mieux définir les règles du jeu communes d'une gouvernance public-privé de l'aménagement et de l'immobilier.

**Il s'agit d'ancrer une culture de la mutualisation plus solide et mieux partagée** : mutualisation de la compréhension des enjeux d'un projet, simplification des dispositifs de concertation et organisation de pré-concertations. Il est nécessaire de passer d'un cadre *séquentiel* à un cadre *partagé* où acteurs publics et privés sont représentés dans toute leur diversité (urbanisme, espaces publics, gestion du patrimoine...) dès la conception des projets. Il est possible de définir une **relation « gagnant-gagnant »** entre public et privé.

Nous **plaidons** pour une **transparence** accrue des bilans d'opération, pour mener la recherche d'investisseurs (notamment les fonds d'investissement socialement responsables) de manière mieux coordonnée entre public et privé. Nous plaidons pour une meilleure **proportionnalité** entre pouvoir décisionnel et participation financière dans les opérations d'aménagement. Nous plaidons pour la mise en œuvre de systèmes décisionnels qui privilégient le **consensus**.

### 4. Passer de la concertation à la co-production

Les appels à projets comme *Réinventer Paris*, *Inventons la métropole du Grand Paris* ou bien encore *Dessine-moi le Grand Paris de demain*, permettent aux territoires de bénéficier d'une meilleure visibilité. Dans le contexte de l'appel à projet de la MGP, les collectivités bénéficient aussi d'une ingénierie renforcée, liée au processus de mutualisation des moyens grâce au soutien du Programme national des investissements d'avenir (PIA) et de la Caisse des Dépôts et Consignations. Les recommandations issues du *rapport Jund* sur l'avenir des éco-quartiers en France (2016) confirment l'urgence de passer de la conception de projets prototypes à la co-construction de lieux de vie.



Les attentes sont fortes pour favoriser, reconnaître, encourager les lieux de rencontre, d'échange, de co-construction des enjeux, des problèmes, entre différentes professions : architectes, urbanistes, juristes, ingénieurs, financiers, ... et élus.

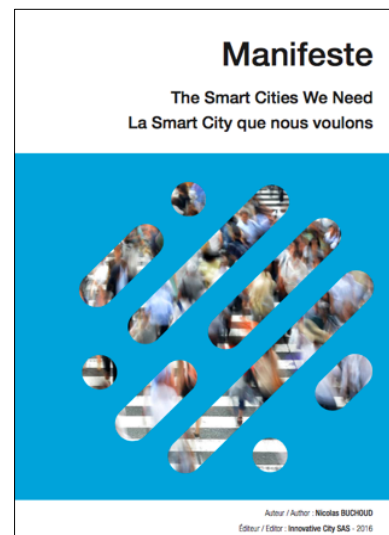
Nous **proposons** aux pouvoirs publics (Etat, collectivités), à l'échelle régionale et à l'échelle des territoires de la métropole du Grand Paris, de dépasser le stade de la « concertation avec les habitants ». Il s'agit d'encourager et de soutenir les réseaux et lieux d'expertise actifs dans le Grand Paris pour favoriser une vraie **co-production** publique/privée de la ville, avec les professionnels et pas seulement les « habitants », au service de l'intérêt général. Nous préconisons aussi de poursuivre les réflexions sur le nombre et l'organisation des opérateurs publics d'aménagement en Ile de France.

## 5. Valeur d'usage, valeurs foncières : agir sur l'organisation de la propriété

*Mutabilité, polyvalence, propriété limitée dans le temps...* sont autant de possibilités déjà existantes mais qui restent mises en oeuvre au cas par cas. Les incertitudes que cela peut entraîner, par exemple sur les garanties d'occupation et de maintien dans les lieux, peuvent susciter des inquiétudes.

Nous proposons d'amplifier les travaux d'ores et déjà engagés par certains opérateurs et investisseurs pour **distinguer** voire **séparer** valeurs d'usage et valeurs foncières. Il s'agit notamment de faire pression sur les coûts de construction du logement dans les zones les plus tendues :

- Développer des opérations en y distinguant usufuit et nue-propriété, réflexion à appliquer plus spécifiquement aux rez-de-chaussée d'immeuble (concept de « **rdc actifs** ») : par exemple, bonus de construction accordé par la collectivité si l'opérateur livre le projet avec l'exploitant d'un local d'activités (commerce...) en rdc.
- **Développer les CLT (Community Land Trust)** : approche opérationnelle alternative à la propriété du sol et à l'appropriation individuelle de la ressource foncière. Le foncier est placé en dehors du marché entre les mains d'une



Source : Manifeste La Smart City que nous Voulons / The Smart Cities We Need, N.Buchoud, dir., Innovation City éd., 2016

entité qui en sera le dépositaire perpétuel, qui l'administrera de manière participative dans l'intérêt général, en ne cédant que le bâti et en y retranchant le coût du foncier.<sup>1</sup>

- Développer les systèmes **de bonus et de transferts de droits à construire** pour permettre de densifier tout en assurant le développement de logements et de services à coût raisonnable.
- Encourager le développement de **foncières sociales** comme les foncières de Caritas France ou Habitat et Humanisme.

## 6. Face à la réindustrialisation 2.0 de la ville : connecter innovation et amélioration de la qualité du service rendu

L'innovation ne doit pas se limiter à des catalogues de visions d'avenir. L'inflation de prescriptions techniques et de normes complexes à mettre en œuvre constitue un casse-tête pour les pouvoirs publics autant que pour les professionnels et les usagers. Les contentieux sont d'ailleurs nombreux et les risques de contentieux probablement sous-évalués. **Les innovations doivent mieux prendre en compte les usages du quotidien et privilégier la qualité du service rendu à la seule excellence technologique.**

Le contenu technologique du développement urbain est devenu un enjeu majeur de compétitivité et d'attractivité des villes et des métropoles dans le monde. **Les industries n'ont pas disparu de la ville du 21<sup>ème</sup> siècle, elles ont changé de nature, elles se sont fondues dans la production de la ville elle-même.**

A l'échelle internationale, les Etats et les grands acteurs économiques négocient pour définir des standards nouveaux dans les domaines technologiques liés à la ville. Ils s'appliqueront aux usagers de la ville, aux gestionnaires de service, aux communautés... Aux échelles territoriales et de projet, les acteurs opérationnels restent souvent ignorants de ces mutations. Des festivals, comme *Futur en Seine*, des appels à projets, nombreux, existent, à l'image de l'appel à projet *DataCity* lancé par l'accélérateur de start-ups parisien NUMA. L'immobilier tertiaire dédié aux entreprises de nouvelles technologies voit de plus en plus grand, comme l'illustre l'ouverture prochaine de Station F

---

<sup>1</sup> Ref. [www.communitylandtrust.fr](http://www.communitylandtrust.fr)

dans le XIIIème arrondissement de Paris, équipement présenté comme la plus grande pépinière de start-ups du monde.

Mais tous ces outils sont orientés vers les technologies plus que vers l'urbanisme, l'aménagement et la production urbaine. S'il faut encourager l'innovation et la créativité, **une ville ne se pilote pas comme un ordinateur ou une base de données.** « Duplication » et « scaling-up » concepts familiers de la nouvelle économie, ne sont pas toujours applicables en matière d'urbanisme, loin de là.

Nous **proposons** de solliciter le Commissariat Général à l'Investissement (CGI) pour créer un **forum métropolitain** chercheurs/entrepreneurs du Grand Paris afin de:

- **Cartographier** les nouveaux rapports entre villes et (nouvelles) technologies, à l'heure où la ville devient le support et l'objet de nouvelles formes d'industrie, **2.0** (réseaux sociaux), **3.0** (objets connectés), **4.0** (usine du futur).
- **Organiser la convergence** de l'économie digitale et de l'économie territoriale, enrichir la compréhension et les pratiques des acteurs de l'aménagement comme du numérique et des nouvelles technologies, en dépassant les visions simplistes de la ville comme start-up et des territoires urbains comme simples supports d'expérimentations.
- **Créer des communautés productives dans les territoires et les entreprises.** Les espaces de co-working qui se développent pourraient constituer un support privilégié à ces communautés.

Le forum travaillera en particulier avec des **pôles académiques et de recherche interdisciplinaire et innovants**, notamment les programmes ISITE d'Université Paris Est (FUTURE) et Paris Seine Initiative, retenus par le PIA 2 au mois de février 2017. Des organismes de recherche (PUCA), de nouveaux centres de R&D sur la ville de demain comme *The Camp*, des incubateurs du numérique pourront aussi être associés.

Le forum correspondra avec les équipes en charge des candidatures aux « grands événements », comme *Paris 2024* et *ExpoFrance 2025*. Le forum formulera propositions et recommandations, par exemple dans le cadre de la future **biennale d'architecture et d'urbanisme** de la Région Ile de France ou en lien avec le réseau des villes créatives de l'Unesco.

## Annexes

### Annexe 1 – Liste des participants, calendrier de travail et documents produits

#### Liste des participants

**Bertrand AVRIL**, Administrateur Habitat & Humanisme

**Catherine BAUMET**, Directeur Agence Grands Comptes & Partenariats Groupe 3F

**Hélène BEDON ROUANET**, directrice de la communication, New Wind

**Kevin BENOIT**, Real Estate Advisory, Deloitte

**Lionel BERLAND**, Directeur du Développement VINCI Immobilier Résidentiel île de France

**Brigitte BERTHOMIEU**, Conseillère technique – Cabinet du Président Etablissement Public Territorial Est Ensemble

**Corinne BERTONE**, Directrice du Fonds de co-investissement Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine – ANRU

**Bruno BLAISE**, Responsable du Pôle Habitat Conseil Départemental des Yvelines

**Eugénie BLANCHARD**, Consultante Deloitte Développement économique et territorial

**Pierre BOUSQUET**, Directeur de l'Aménagement Icade Promotion Foncier Développement / Co-Président Réseau National des Aménageurs - RNA

**Alexandre BOUTON**, Architecte Urbaniste - Directeur Général Urban Act Architecture et écologie territoriale

**Nicolas BUCHOUD**, Président, Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable

**Jean-Luc CHAPELLE**, Directeur du Développement Eiffage Immobilier

**Victor CHOMENTOWSKI**, Président Victor Chomentowski et Associés-VCA

**Eric CITERNE**, Directeur de Projets Reims Métropole

**Patricia CORPECHOT**, Secrétaire Générale AFDU

**Elodie COTTRELL**, Directeur Général Les Architectes C V Z

**Philippe CROS**, Partnership M&A Director, Smart Grid Strategy GE Grid Solutions

**Florence CURVALE**, Directrice Développement Territorial - Direction Commerciale des Collectivités Locales Linkcity Ile-de-France - Groupe Bouygues

**Marie-Claude DALIBARD**, Secrétaire Générale Club Ville Aménagement

**Pierre DARMET**, Directeur Innovation Les Jardins de Gally / Secrétaire CIBI

**Gilles de COLOMBEL**, Directeur Mission Grand Paris Schneider Electric

**Aude DEBREIL**, Directrice Générale EPA Sénart

**Cécile DELOLME**, Directrice du Pôle Ville & Environnement, Université Paris Est

**Willy DEMANGE**, Directeur des Opérations CityNove - Groupe Galeries Lafayette

**Frédéric DUBEE**, Notaire Lembo & Associés



**Soazig DUMONT**, Analyste senior IEIF Club Analyse et Prévision / Secrétaire de rédaction Réflexions Immobilières

**James Alexandre DUPICHOT**, Avocat Associé Selarl Peisse Dupichot Lagarde & Associés

**Carole ENFERT**, Avocat spécialisé Aménagement, Contrats, Stratégie Entreprises, Métropole, Grand Paris, Intercommunalités (*Expert invité*)

**Annabelle FERRY**, Architecte Urbaniste - Responsable Pôle Urbanisme AREP

**Pascale FOULETIER**, Directrice Verdi Conseil Coeur de France

**Christian GILLET**, Principal, Real Estate Advisory, Deloitte

**Anne GIRAULT-GED**, Directrice, Agence Parisienne du Climat - APC

**Rima IBRAHIM**, Responsable Développement des Hauts de Seine et du Val de Marne Groupe 3F

**Jérôme LECERF**, Directeur de Cabinet Val d'Europe Agglomération

**Nicolas LEDOUX**, Directeur, Algoé (*Expert invité*)

**Luc LEHART**, Directeur Général Adjoint chargé de la Coordination du Développement Urbain Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne

**Nathalie LEMAITRE**, Directrice de la Mission Grand Paris, Direction régionale Ile-de-France Normandie RTE

**Bertrand LEMOINE**, Architecte

**Christian LEVY**, Inspecteur général de l'administration du développement durable Conseil Général de l'Environnement et du Développement durable - CGEDD (*Expert invité*)

**Michele LOBOSCO**, Directeur Adjoint Développement et Promotion EPA **Marne**-EPA France

**Louis MOUTARD**, Architecte Urbaniste - Responsable du Pôle Aménagement urbain AREP Ville / Administrateur AFDU

**Laurent PEZIN**, Architecte Urbaniste Associé ARC.AME

**Jean-Dominique PIANI**, Chargé de mission - Direction déléguée des affaires régionales et du Grand Paris Caisse des Dépôts

**Hélène PLANQUE**, Directrice de l'Aménagement Etablissement Public Territorial Est Ensemble

**Patrick REBOUL**, Directeur Grands Comptes, Direction Ile de France, Bureau Veritas

**Marc ROLINET**, Architecte-Urbaniste, Directeur Rolinet & Associés

**Jade SATH**, Urbaniste Rolinet & Associés

**Jérôme SCHOTT**, Avocat Selarl Peisse Dupichot Lagarde & Associés

**Patrick TONDAT**, Directeur de la Mission Grand Paris Vinci Construction France

**Carole VILET**, Architecte Associée ARC.AME

## Calendrier de travail

**Engagement de la démarche :** *Courrier conjoint Cercle Grand Paris-AFDU, Juin 2016*

**Réunion 1 :** mardi 13 septembre de 17h00 à 19h30 chez Deloitte à Neuilly-sur-Seine (185, avenue Charles de Gaulle).

**Réunion 2 :** mardi 11 octobre à 17.30 chez Deloitte à Neuilly/Seine (185, avenue Charles de Gaulle).

**Réunion 3 :** 28 novembre à 17.30 chez Deloitte à Neuilly/Seine (185, avenue Charles de Gaulle)

**Réunion 4 :** restitution des travaux le 8 décembre prochain (rapport intermédiaire), au siège du territoire Est Ensemble, à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle de l'AFDU.

**Rapport final :** février 2017

## Documents produits

**Document n°1 :** *méthode, objectifs, débat sur les thèmes proposés.* Septembre 2016

**Document n°2 :** Les contrats de partenariat dans le Grand Paris. Octobre 2016

**Document n°3 :** Compte-rendu et synthèse des tables rondes de la réunion du 11/10. *Enjeux opérationnels : agir sur les paramètres de la fabrique urbaine & Enjeux conceptuels : concevoir la ville autrement.* Octobre 2016

**Document n°4 :** notes de la réunion du 28 novembre 2016

**Document n°5 :** *Synthèse et recommandations pour l'AG de l'AFDU (rapport intermédiaire).* Décembre 2016

**Document n°6 :** *La finance solidaire et l'aménagement, un état des lieux.* Deloitte Real Estate Advisory. Décembre 2016

**Document n°7 :** Rapport final. *Défis et recommandations, moins de loi, plus de contrat ?* Février 2017.

Documents disponibles en ligne : [www.cerclegrandparis.org](http://www.cerclegrandparis.org)



## Annexe 2- Outils de contractualisation et de partenariat issus de la loi Grand Paris de juin 2010 et leur mise en œuvre

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, par ses articles 21 et 22, a créé de nouveaux outils de contractualisation des projets de développement stratégiques et de partenariat public/privé au bénéfice du montage des projets d'aménagement.

### I. LES CONTRATS DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CDT)

L'article 21, permet aux représentants de l'Etat et des collectivités compétentes concernées de prendre l'initiative de mettre en place des **contrats de développement territorial** qui doivent définir « ...les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles ».

Chaque contrat porte sur le développement d'un territoire inclus dans un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave. La région d'Île-de-France et les départements concernés peuvent dorénavant, à leur demande, être signataires des CDT.

#### Le contrat de développement territorial :

- prévoit le **nombre de logements** et le pourcentage de logements sociaux (après établissement d'un diagnostic) qui ne peuvent être inférieurs aux objectifs du PLH
- des engagements en termes **de développement durable...**
- peut prévoir la création de **zones d'aménagement différé** (périmètres, bénéficiaire)
- les actions ou opérations d'aménagement
- les projets d'infrastructures,
- les conditions de mise en œuvre et **l'échéancier prévisionnel** de réalisation
- les conditions d'insertion dans le tissu urbain existant, après consultation de l'Atelier International du Grand Paris

- les conditions de **financement des opérations et les participations financières** demandées aux aménageurs, ainsi que la répartition des excédents dégagés par les opérations

#### Les conséquences juridiques du contrat de développement territorial :

- le CDT vaut **déclaration de projet des actions ou opérations d'aménagement** et des projets d'infrastructures
- Il doit être compatible avec le Schéma directeur régional (Sdrif).
- permet d'engager les procédures de **mise en compatibilité des documents d'urbanisme** (SCOT, schéma de secteur, PLUI)
- les CDT sont soumis à évaluation environnementale et font l'objet d'**une enquête publique** préalablement à leur signature
- L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du schéma qui en est la conséquence
- **mesures de publicité** prévues par art L 212-24 et 26 du CGCT

#### Le calendrier de mise en œuvre (informations extraites du site IAU Ile de France)

- La loi relative au Grand Paris, modifiée par la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (art. 21) a repoussé au 31 décembre 2014 la date butoir pour lancer les enquêtes publiques.
- Parmi les vingt-deux CDT engagés : **vingt et un d'entre-eux sont actifs**, un périmètre n'étant pas encore été défini, treize CDT ont été arrêtés, parmi lesquels neuf CDT ont été signés après enquête publique, quinze territoires ont signé des accords-cadres (documents fixant les grandes orientations des futurs contrats). Ces projets couvrent 8 % du territoire régional, 157 communes (12 % des communes franciliennes), 4,4 millions d'habitants (38 % de la population francilienne) et 2,1 millions d'emplois (39 % des emplois franciliens).

## II - LES CONTRATS (de réalisation) des contrats de développement territorial

L'**article 22**, définit des nouveaux outils de partenariat pour la mise en œuvre des actions ou opérations nécessaires à la réalisation d'un contrat de développement territorial.

### Le contenu du contrat

Les communes et les EPT peuvent conclure un contrat avec une personne morale de droit public ou privé qui peut porter sur :

- La conception du projet d'aménagement
- Une proposition de révision des documents d'urbanisme
- La maîtrise d'ouvrage des travaux d'équipement

### Les spécifications techniques du contrat

Ces spécifications valant expression des besoins doivent inclure au minimum :

- Le programme global de construction avec la répartition indicative entre le logement (conforme au PLH), et l'activité économique
- Le programme des équipements publics à réaliser, dont le coût mis à la charge du contractant ne peut excéder le besoin (ou la fraction du besoin) des futurs habitants ou usagers des constructions à réaliser
- Les conditions de résiliation totale ou partielle (en cas de modification des documents d'urbanisme) et le montant d'une provision anticipée à verser au contractant sans attendre la liquidation définitive du bilan de l'opération.

### Modalités de passation

Rien n'est dit dans la loi du 3 juin 2010 sur les modalités de passation de ces nouveaux contrats mais il apparaît évident que ceux-ci doivent répondre aux conditions de mise en concurrence conforme aux directives marché qui ont confirmé que « constituent, selon qu'ils sont ou non au risque économique de l'opérateur, soit des marchés, soit des concessions, et que leur passation doit être précédée d'une procédure de publicité et de mise en concurrence ».

*Synthèse réalisée par E.CITERNE - 6/10/2016*

### Sources :

- « L'article 22 de la loi relative au Grand Paris : vers l'urbanisme contractuel ? » par Carole ENFERT et Michel PAILLOT in revue Contrats Publics n°154 mai 2015
- « Le recours au contrat de partenariat par le SGP pour la construction des pôles gares : hypothèse réaliste ? » par Carole ENFERT et Michel PAILLOT in RLCT n° 102 juin 2014
- « loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris » Légifrance

- « Décret n° 2011-724 du 24 juin 2011 relatif aux contrats de développement territorial prévus par l'article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris » Légifrance
- Ordonnance marché n° 2015-899 du 23 juillet 2015
- « La concession d'aménagement sans transfert de risque, une survivante ! » par Marie-Hélène PACHEN-LEFEVRE et Elina ASIKA in le Moniteur 26 août 2016

## Annexe 3 – Le point sur le cadre juridique de la promotion collective

# Pour vivre heureux, promouvons ensemble ?

La promotion collective, credo d'une petite communauté guidée par une quête d'idéal ? Pas si sûr ! Aujourd'hui, l'économie se veut collaborative avec, notamment, le développement de plates-formes d'échange de biens ou de services ou de lieux de travail favorisant le coworking ; le financement se fait participatif via le développement du crowdfunding. Alors pourquoi ne pas penser collectif pour la conception, le financement et la construction de l'habitat ?



James Alexandre Dupichot,  
Avocat Associé



Marine Parmentier,  
Avocat

### SUR LES AUTEURS

James Alexandre Dupichot (Peisse Dupichot Lagarde Bothorel & Associés) est un acteur incontournable du droit immobilier et spécifiquement du contentieux de la construction.

Marine Parmentier intervient également en droit immobilier et assure la direction scientifique de la Gazette du Palais - édition spécialisée droit immobilier

La crise actuelle du logement, caractérisée tant par une hausse importante des prix de vente et de location que par une perte de la notion de « vivre ensemble » et de l'espace collectif, a incité à s'intéresser à des solutions alternatives aux pratiques classiques de production de logements. Ainsi, à côté des formes existantes de sociétés de construction, le législateur a œuvré en créant un cadre juridique adapté à l'habitat participatif<sup>1</sup>, dispositif complété par deux décrets, l'un du 21 décembre 2015<sup>2</sup>, l'autre du 24 octobre 2016<sup>3</sup>.

### L'habitat participatif : un socle juridique commun

L'habitat participatif caractérise « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis »<sup>4</sup>.

Les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous la forme de

coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion.

Principalement constituées entre des personnes physiques, elles peuvent également comprendre des personnes morales dans la limite de 30 % du capital social ou des droits de vote, permettant ainsi l'intégration des communes ou des organismes d'HLM.

Certaines règles communes ont été édictées, notamment afin de garantir la protection des associés et le fonctionnement de la société.

Ainsi, si la société est constituée sous forme civile, ses associés ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à proposition de leurs apports. De même, et afin de limiter les risques encourus par une activité trop élargie, l'objet social de la société est limité à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier. Enfin, avant le démarrage des travaux, les conditions techniques et financières d'exécution de la construction doivent être approuvées. Chaque société doit également justifier d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

### La société coopérative d'habitants

Il s'agit d'une société à capital variable ayant pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective.

La société coopérative d'habitants ne confère pas la propriété d'un logement à ses associés : elle leur confère exclusivement la jouissance.

L'idée force est la recherche d'un cadre qui pourrait être qualifié de « non spéculatif » : en cas de revente des parts sociales, à peine de nullité de la cession, leur prix maximal est limité à leur montant nominal, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, tient compte de l'indice de référence des loyers. Leur valorisation est donc totalement déconnectée du prix du marché de l'immobilier.

La force du collectif s'affirme également avec la conclusion d'un contrat coopératif entre la société et chaque associé avant l'entrée en jouissance de ce dernier et par le sort de l'actif net en cas de dissolution qui est dévolu à d'autres coopératives d'habitants ou à une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt



## LES POINTS CLÉS

- CCH, art. L. 200-1 et s. : définition de l'habitat participatif, des sociétés coopératives d'habitants et des sociétés d'attribution et d'autopromotion ;
- CCH, art. R. 200-1 et s. : ils permettent notamment de déroger à l'obligation de résidence principale faite aux associés, encadrent la mise en location des logements, précisent la liste des services pouvant être offerts à des tiers, etc.

général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement.

### La société d'attribution et d'autopromotion

Il s'agit d'une société à capital variable ayant pour objet d'attribuer aux associés la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés.

Elle a donc vocation à conférer la propriété ou la jouissance d'un logement à ses associés, ce choix, opéré dès la signature des statuts, conditionnant la rédaction d'un règlement de copropriété ou d'un règlement de jouissance.

Ici pas de mécanisme « anti-spéculation » : les droits des associés dans le capital social sont proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation

par rapport à la valeur de l'ensemble, les dites valeurs résultant de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

### Évolution ou révolution ?

Si la volonté de réduire les coûts de promotion, de mutualiser le coût de l'acquisition du foncier et de maîtriser le budget de construction est affirmé, l'autopromotion est-elle pour autant une révolution ? Nous ne le pensons pas. D'une part, parce que l'habitat participatif existait en pratique avant la création de ces deux nouvelles formes sociales : par exemple, le Village vertical de Lyon s'est constitué sous forme de coopérative d'habitants dès 2005 ; le Grand Portail de Nanterre s'est constitué sous la forme d'une société civile immo-

bière dès 2011 ; le quartier éco-logis de Strasbourg s'est constitué sous la forme de société civile d'attribution dès 2004. D'autre part, une fois la structure sociétale mise en place, les sociétés ont ensuite recours aux mécanismes « classiques » du droit de la construction (éventuel CPI si la promotion n'est pas faite en interne, garanties légales des constructeurs, recours aux assurances obligatoires, etc.).

Il s'agit donc davantage d'une évolution des outils juridiques proposés pour offrir un statut plus adéquat à l'habitat participatif.

S'agissant du contexte socio-économique, rappelons également que, dès 1945, Monsieur Le Corbusier a eu l'idée de construire des ensembles de logements individuels insérés dans la logique d'une structure collective, destinée à apporter par ses équipements l'organisation nécessaire à l'épanouissement de la vie sociale : il s'agit notamment de la célèbre Cité radieuse de Marseille.

Si le savoir « vivre-ensemble » était déjà au cœur de ces projets, l'autopromotion offre au public concerné la réappropriation de l'acte de concevoir et de construire son logement, témoignant de la volonté d'un lien social renouvelé et de l'ambition de participer au développement des villes du futur !



© shutterstock

<sup>1</sup> Loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014, art. 47.

<sup>2</sup> D. n°2015-725 du 21 déc. 2015 relatif aux sociétés d'habitat participatif

<sup>3</sup> D. n°2016-1433 du 24 octobre 2016 relatif à la garantie mentionnée à l'article L. 200-9 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>4</sup> CCH, art. L. 200-1



## Annexe 4- Courrier d'invitation aux membres du Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable et de l'AFDU

Paris, le 15 juin 2016

Chers membres de l'AFDU, chers membres du Cercle Grand Paris,

Vous avez manifesté votre intérêt pour le groupe de travail « *Stratégies immobilières et financières innovantes : comment passer à l'action ?* », lancé à la rentrée 2016 par l'AFDU et le Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable.

Dans un contexte de rareté des finances publiques, de multiples initiatives comme *Réinventer Paris* ou *Inventons la Métropole du Grand Paris* traduisent une mutation de la commande publique. Mais il faut aller plus loin pour repenser le financement de la fabrique urbaine et le traduire dans les faits. Les besoins sont nombreux, les opportunités à saisir aussi.

La mission de l'AFDU est de faciliter la coopération et les échanges d'informations, d'idées et d'expériences, entre les acteurs du développement urbain, collectivités territoriales, organismes publics ou privés, enjeu plus que jamais à l'ordre du jour.

Le Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable est un think-tank de prospective métropolitaine avancée. Organisation à but non lucratif, il cherche à valoriser le potentiel économique du développement métropolitain et du Grand Paris. Créé en 2011, il a été récompensé en 2012 par la fondation Urban Land Institute (Washington DC) et compte une quinzaine de partenaires européens et internationaux.

Le groupe de travail s'adresse aux décideurs et praticiens publics et privés de l'immobilier et de l'aménagement, autour des priorités suivantes :

1. **Mobiliser** des montages de projet alternatifs pour accélérer la réalisation des opérations en permettant aux opérateurs de limiter les appels de fonds
2. **Réaliser** des (grands) projets urbains qualitatifs sur un foncier partiellement ou totalement privé.
3. **Renforcer** les liens entre aménagement, RSE et entrepreneuriat social à travers une gouvernance des projets urbains redéfinie.



Nous avons le plaisir de vous convier à la première réunion de ce groupe de travail, le mardi 13 septembre de 17h00 à 19h30, qui se déroulera chez Deloitte à Neuilly-sur-Seine (185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly / Seine).

Nous vous invitons également à réserver d'ores et déjà dans votre agenda la date de la 2<sup>nd</sup>e rencontre, le mardi 11 octobre à 17.00. Nous reviendrons vers vous fin août pour vous communiquer toutes informations utiles.

La restitution formelle des travaux aura lieu le 8 décembre prochain, au siège du territoire Est Ensemble, lors d'une journée de rencontres et visites, à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle de l'AFDU.

Nous vous invitons à nous faire part, par retour de mail, de toute piste de réflexion susceptible de nourrir les échanges.

Vous remerciant pour votre intérêt et de votre implication dans la réussite de ce groupe de réflexion et comptant sur votre mobilisation, nous vous prions d'agréer l'expression de nos salutations distinguées.

**Daniel VACHEZ**  
Président  
Association Française  
du Développement Urbain

**Nicolas BUCHOUD**  
Président  
Cercle Grand Paris de  
l'Investissement Durable

## NOTES



Illustration : Groupe de travail CGPID-AFDU / 2016

### Moins de loi, plus de contrat ?

#### ***Propositions pour aménager et bâtir un Grand Paris plus agile et solidaire.***

Rapport final du groupe de travail ***Innovations financières et immobilières, comment passer à l'action ?***

Une initiative du Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable et de l'AFDU

Rapport final établi sous la direction de Nicolas BUCHOUD, Président du Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable

Paris, © 13 Mars 2017

[www.cerclegrandparis.org](http://www.cerclegrandparis.org)