

Challenge 50 :

Produire mieux avec moins pour préparer demain

Le 31 janvier 2025

Règlement de consultations – phase de candidature

Objectif : Produire un immeuble de logement répondant **mieux** aux besoins de ses futurs habitants, **mieux adapté** aux conditions climatiques de 2050, et **pesant 2 fois moins sur le pouvoir d'achat** immobilier de ses acquéreurs et/ou locataires, le cas échéant **en questionnant les normes, montages juridiques ou financiers traditionnels.**

Qui : Faire ensemble – et pas chacun dans son silo – nous semble être une condition nécessaire pour faire mieux, moins cher. Nous recherchons donc des acteurs qui mettent ensemble leurs compétences pour faire autrement.

Il s'agit donc de trouver un groupement d'acteurs disposant ensemble des compétences pour concevoir, réaliser, commercialiser et s'assurer de la qualité dans le temps d'un projet immobilier, ainsi que de s'assurer de la crédibilité et de l'impact des mesures proposées.

Quoi : Produire en pesant moins sur le pouvoir d'achat peut prendre des formes diverses. Il peut s'agir de produire des logements destinés à la vente et coûtant deux fois moins cher aux acquéreurs, ou de logements destinés à la location, avec un loyer (charges comprises) deux fois moins important, ou tout autre forme « intermédiaire » entre propriété et location, ...

Dans tous les cas, une analyse de l'impact de ce qui est proposé sur les coûts et charges sur l'intégralité du cycle de vie du bâtiment (au moins 50 ans) est demandée.

Quels moyens : L'argent public – que ce soient des subventions ou des minorations artificielles du prix de revient du foncier – ne peut être un moyen d'atteindre l'objectif ! Tous les autres moyens sont en revanche ouverts : réinterroger le programme, les « habitudes », les normes quel que soit leur statut (y compris les règles que Grand Paris Aménagement pose pour ses propres projets !)

Quand : Candidatures jusqu'au 28 février 2025

Quoi : Note de 3 à 5 pages précisant :

- Qui est membre du groupement et pourquoi,
- Une reformulation du sujet précisant les objectifs que le groupement souhaite se fixer et la manière de comprendre la problématique la méthodologie envisagée pour réussir à répondre à l'ambition ;
- le profil des territoires où l'approche envisagée pourrait être la mieux testée,
- ce qui, pour le groupement, constitue les « qualités » à atteindre pour le projet.

Phase d'offre

Et après ? : Jusqu'à 3 candidats seront retenus à l'issue de l'analyse des dossiers. Dans la mesure du possible les candidats retenus seront annoncés au MIPIM.

Chaque candidat sera ensuite invité à travailler sur un cas concret (foncier identifié et localisé, coût du foncier précisé - les fonciers seront différents d'un candidat à l'autre de façon à correspondre aux mieux aux spécificités de l'approche de chaque candidat).

Les candidats disposeront d'un délai de 4 à 8 mois pour proposer un projet et son montage permettant d'atteindre ou de se rapprocher de l'objectif. Des ateliers associant notamment la direction générale de GPA rythmeront le travail. En tant que de besoin, GPA pourra mobiliser d'autres acteurs susceptibles d'être utiles pour valider la faisabilité de certaines options (services de l'Etat notamment).

Le projet pourra librement réinterroger les normes et labélisations applicables, ainsi que le programme dès lors que les objectifs sous-jacents de ces règles sont respectés. A ce titre, les candidats sont invités à proposer le cas échéant d'autres manières de mesurer l'atteinte des « qualités » recherchées pour les logements produits.

De même les montages juridiques et financiers « traditionnels » pourront être réinterrogés.

GPA participera financièrement aux études réalisées par chaque groupement. Cette participation sera précisée dans le règlement de la seconde phase. Les candidats restent propriétaires de leurs études.

En fonction des résultats atteints et de la qualité des projets un ou plusieurs des projets pourront donner lieu à la signature de promesses de vente. GPA accompagnera les candidats ainsi retenus pour l'obtention des dérogations nécessaires à la mise en œuvre des projets, notamment par le biais de Permis d'Innover. **GPA pourra également être copromoteur** de tout

ou partie de ces projets afin de s'inscrire dans une démarche de partage des risques.

Un complément au présent règlement précisera les modalités de cette phase.