

Cannes, MIPIM, le 11 mars 2025

Quels groupements d'acteurs du secteur ont fait le plus preuve d'audace et d'innovation pour produire mieux et deux fois moins cher d'ici 2050 ?

**Grand Paris Aménagement dévoile les lauréats de son
« Challenge 50, produire mieux avec moins »
et en tire les premiers grands enseignements**



Pour Valérie Létard, ministre chargée du Logement : *« L'initiative que porte Grand Paris Aménagement est révélatrice à la fois des solutions qui peuvent exister pour produire moins cher, et de la nécessité que ces solutions soient travaillées par tous les acteurs. C'est aussi le rôle de la puissance publique et de ses opérateurs que d'impulser ces dynamiques, qui permettent de retrouver la confiance nécessaire à l'investissement dans l'immobilier et à la transformation du modèle. Je note aussi la diversité des territoires envisagés pour le développement de ces initiatives, depuis la métropole jusqu'aux zones pavillonnaires : c'est la preuve du besoin d'une politique du logement active sur tous les territoires. Je suivrai avec attention les suites de ce challenge, dont j'espère qu'elles contribueront aux évolutions structurelles à construire avec le secteur pour répondre à la crise. »*



« Je tiens à saluer la réactivité et la grande qualité des dossiers que nous avons reçus. C'est extrêmement stimulant et c'est aussi une belle marque de confiance de la part de l'ensemble des opérateurs. Félicitations aux 23 candidats et en particulier à nos 5 lauréats ! Je me réjouis par avance de ce que nous allons pouvoir collectivement mettre en place pour apporter des solutions, associant qualité d'habiter et engagement environnemental, qui intègrent la question centrale du pouvoir d'achat. Ce « Challenge 50 » marque une étape importante dans notre volonté d'agir vite et bien avec l'ensemble des acteurs du secteur pour apporter des solutions à la crise du logement », explique Jean-Philippe Dugoin-Clément, Président de Grand Paris Aménagement, Vice-président de la Région Ile-de-France, Maire de Mennecy.

SOMMAIRE

Page 2 : Rappel du cadre du « Challenges 50 »

Pages 3 & 4 : Les premiers enseignements

Page 5 : Les 5 lauréats du Challenge 50

Pages 6 & 7 : 8 projets supplémentaires sont invités à rejoindre le « Lab 50 », créé par Grand Paris Aménagement

RAPPEL

Face à la **double urgence sociale et économique** autour des questions d'accès au logement, et alors que l'ensemble de la chaîne de valeur de la fabrique de la ville fait face à une crise structurelle dure, **Grand Paris Aménagement a lancé fin janvier le « Challenge 50 », une démarche nationale d'innovation** et de recherche de solutions nouvelles pour relever un défi majeur : **faire émerger les leviers de transformation pour produire mieux et moins cher.**

Le concours, en forme de **carte blanche**, a pour ambition de réinventer les modes de production de logements : la réponse à l'objectif fixé de **diviser par deux les coûts de production** pouvant prendre différentes formes : 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...

Les groupements d'acteurs ont disposé d'un mois pour se fédérer et **proposer une approche novatrice pour produire ou réhabiliter un immeuble de logement,**

- Répondant mieux aux besoins de ses futurs habitants,
- Mieux adapté aux conditions climatiques de 2050,
- Pesant 2 fois moins sur le pouvoir d'achat immobilier de ses acquéreurs et/ou locataires,
- Quitte à questionner de fond en comble les normes, montages juridiques ou financiers traditionnels (y compris ceux de Grand Paris Aménagement !).

PREMIERS ENSEIGNEMENTS

✚ 23 CANDIDATURES REJOUISSANTES !

Au regard de la complexité de la question posée, nous avons été favorablement surpris de disposer d'autant de candidatures et de la diversité des approches proposées par les groupements qui ont pleinement joué le jeu de décloisonner leurs approches et leurs solutions. Le nombre et la richesse des projets proposés démontrent la capacité des acteurs à réinterroger leurs pratiques et à bâtir dès aujourd'hui des solutions pour réconcilier qualité d'habiter, engagement environnemental et pouvoir d'achat.

✚ DES PROJETS RICHES QUI REINVENTENT LES PRATIQUES AVEC

> **une diversité de situations urbaines** qui esquissent ainsi des pistes différenciées pour répondre aux enjeux propres à ces différents types de territoires :

- habitat pavillonnaire,
- secteurs détendus de centralités rurales d'Île de France,
- première couronne parisienne, ...

> **une variété d'approches :**

- solutions pour la construction neuve
- ou pour la réhabilitation (parfois même appuyant l'une sur l'autre),
- logements en accession à la propriété, destinés à la location ou combinant les uns et les autres, voire brouillant les frontières entre la propriété et l'usage.

> **le pari de l'interdisciplinarité et du croisement des compétences :**

- Promoteurs, bailleurs sociaux, investisseurs, architectes, bureaux d'étude, acteurs de la finance, professionnels du droit ... Cette approche souligne tout à la fois la complexité de l'acte de construire, mais aussi que la capacité d'innovation est largement répartie entre les différents métiers qui y concourent.
- Une mention spéciale pour les notaires qui prouvent une fois de plus qu'ils sont autant des acteurs de la sécurité juridique que de l'innovation.

> **une diversité également dans les leviers mobilisés pour agir sur le coût du logement tout en augmentant les qualités :**

- **Par la réorganisation de la chaîne de valeur de la construction** et des acteurs qui la constituent ;
- **Par les montages juridico-financiers associés à l'accession à la propriété :** Exemple le BRS combiné à aux SCI d'attribution, à la propriété temporaire, ...
 - **Les modalités d'organisation du logement lui-même :** manières différentes de concevoir les plans des logements, intensification des usages, mutualisation d'espaces, voire d'équipements, ...
 - **La manière de concevoir et construire** avec une mise à l'honneur des solutions hors-site présentes dans un grand nombre de réponses, mais pas que.

A noter le déploiement de l'IA comme outil d'optimisation des process de construction ou encore l'auto-construction ou auto-réhabilitation accompagnées ;

- **La prise en compte du temps long** avec des approches intégrées d'optimisation ;
- Des charges, le recours à des contrats de performance énergétique, ou du tiers financement, et surtout une prise en compte de la nécessaire évolutivité des logements.

>> **De façon surprenante, moins d'un quart des candidats envisage ou sollicite des dérogations aux normes en vigueur** soulignant que beaucoup peut être fait à droit et normes constants. Même si plusieurs candidats pointent des incohérences entre labellisations, chartes et normes ; incohérences qui génèrent à la fois des surcoûts évitables et des non-qualités.

Au regard du **grand nombre de réponses** et de la **qualité des propositions**, Grand Paris Aménagement a décidé de :

1. Retenir 5 lauréats au lieu de 3 ;

2. Créer le « Lab 50 », un dispositif permettant d'accompagner les lauréats, ainsi que les propositions de 8 groupements supplémentaires, avec la **finalité d'expérimenter les projets au travers d'un accès privilégié aux fonciers** de Grand Paris Aménagement ou d'autres aménageurs partenaires.

Ce Lab 50, une fois constitué, sera **ouvert à d'autres aménageurs** ou acteurs de la fabrique de la ville pour en démultiplier l'impact et la capacité à **répliquer les innovations qui y seront expérimentées**.

LES 5 LAUREATS DU CHALLENGE 50

- ✓ **Dracanea - Rénover et construire 50% moins cher sur des parcelles partagées**
 - ✓ Projet porté par **Ressorts**, acteur de l'innovation ouverte et animateur de la démarche Enrgysprong en France, avec **Maison R** (foncière solidaire), **Redcat** (architecte), **Les notaires du Quai Voltaire** et **Synerpod** (industriel hors site).
 - ✓ Le projet se concentre sur la construction d'habitat individuel couplé à la réhabilitation en tissu pavillonnaire en mobilisant 5 leviers de réduction des coûts.

- ✓ **Métamorphose - Diminuer de 50% les coûts liés au poste logement en secteur détendu**
 - ✓ Projet porté par **Continental Foncier**, promoteur, **Moon architecture**, architecte, avec **Immobilière 3F** (bailleur social), **Emenda** (BET), **Sybois** (industriel hors site), **Green property** (conseil financier), **Office 57** (notaire) et **Merci Raymond** (paysagiste).
 - ✓ Le projet se concentre sur la construction de petit collectif (R+1/R+2) en construction hors-site en secteur détendu et mobilise une variété d'outils allant des montages financiers à la réorganisation des rôles des différents acteurs.

- ✓ **Omotenashi - Augmenter les qualités d'usage tout en assumant davantage de compacité en misant sur la flexibilité et évolutivité des espaces**
 - ✓ Projet porté par **Hibana** (promoteur), avec **ECDM** (architecte), **Rector** (industriel hors site béton), **POBI** (industriel hors site bois), et **Aïda** (BET acoustique)
 - ✓ Le projet qui vise des secteurs tendus de première ou deuxième couronne réinvente notamment le plan du logement en s'inspirant des « Ryokan », auberges traditionnelles japonaises dont les cloisons mobiles redéfinissent en permanence l'espace et ses usages.

- ✓ **Réinvestir le parcours résidentiel - L'évolutivité pour répondre à chaque moment au juste besoin**
 - ✓ Projet porté par : **IN'LI**, investisseur de long terme, avec **Martin Duplantier**, architecte, **Vizcab** (BET Carbone), **Entropie** (AMO modèle éco), **Néo-Eco** (BET Réemploi) et **Cheuvreux** (notaire)
 - ✓ Le projet – adapté aussi bien à la construction neuve qu'à la réhabilitation – vise à rendre possible le parcours résidentiel au sein d'un même immeuble en rendant l'immeuble juridiquement et techniquement évolutif, tout en mobilisant également d'autres leviers juridiques ou techniques tels le recours à des SCI d'attribution.

- ✓ **Habitat Résilient Bon Marché de 2050 (HRBM 50) - Combiner des outils complémentaires pour investir le cycle de vie du bâtiment**
 - ✓ Projet porté par **Aire Nouvelle**, promoteur, avec **Sezame** (acteur du leasing immobilier), **Arkea Flex** et **Zefco** (BET).
 - ✓ L'approche HRBM 50 qui vise prioritairement les secteurs tendus, repose en premier lieu sur la prise en compte de l'ensemble du cycle de vie du bâtiment et se donne l'objectif de diminuer de 30% les coûts d'acquisition et de 20% les charges payées sur la durée de vie de l'immeuble.

En mobilisant des terrains dont il est propriétaire et en indemnisant les groupements d'acteurs de l'immobilier qui travailleront à un projet innovant, l'aménageur s'engage pour encourager des solutions « disruptives », et faire émerger puis partager des pistes utiles pour le gouvernement et pour toute la filière.

LES 8 PROJETS INVITES A INTEGRER LE LAB 50

Le Lab 50

Le Lab 50 est un dispositif d'intelligence collaborative créé par GPA dans le cadre du Challenge 50 pour accompagner les lauréats ainsi que d'autres candidats ayant présenté des projets moins matures, mais disposant d'un fort potentiel de transformation des pratiques.

Au travers du Lab 50, GPA accompagnera les candidats en créant les conditions d'une réflexion multi-acteurs au sein de laquelle l'aménageur est pleinement présent, avec la finalité, une fois un certain degré de maturité atteint, de faciliter l'accès à des terrains permettant d'expérimenter en grandeur réelle les projets.

Le Lab 50 se veut un lieu ouvert à d'autres acteurs de la fabrique de la ville et d'autres aménageurs ; GPA proposera ainsi dans les prochaines semaines à d'autres partenaires de se joindre à cette démarche afin de favoriser la diffusion et la répliquabilité de nouvelles pratiques.

✓ **InHabitat Nature - *Rendre l'habitat totalement autonome***

Projet porté par : **Egis Conseil** (BET), **Groupama** (Investisseur)

Approche : L'objectif de l'équipe est de produire des logements totalement autonomes tant en intrants (énergie, eau), qu'en sortants (déchets, eaux usées) et n'ayant pas d'impact en termes d'imperméabilisation des sols.

✓ **ICADE et GA Immobilier résidentiel**

Investisseur : **ICADE**

Architecte : **Devillers et Associés**

avec **SIA** (modélisation économique), **SEGAT**

Approche : Attitude invitant à réinventer les métiers de tous les acteurs (y compris les aménageurs) dans un fort souci de répliquabilité. Exploration du couplage neuf/réhabilitation dans des logiques de péréquations multiples (environnementales, typologiques, ...). L'approche est d'abord celle d'une méthodologie de "Design to Cost" appliquée à la problématique posée avec une vision encore large des outils, dispositifs et techniques susceptibles d'être mobilisés pour atteindre l'objectif.

✓ **OGIC & architecte La SODA**

avec **Bureau de contrôle BTP Consultants**

Approche : Approche centrée sur la transformation bureaux-logement avec notamment l'objectif de diminuer les coûts de transformation en dessous des coûts de la construction neuve en mobilisant plusieurs leviers de dérogations aux normes actuelles.

✓ **Linkcity & Investisseur CDC Habitat**

Architecte : **Henning Larsen**. Juridique : **Cheuvreux** et **ENJEA**

avec **Swiss Life Asset Management**, **EDF**, **Action Tank**, **Neoz**, **Accel**, **IDEHAL**, **AREP**, **Néoz**, **Archisobre**, **Cyneo**, **Bryck**, **Impulse**

Approche : la prise en compte le cycle de vie du bâtiment sur 50 ans.

✓ **CM+MC - Construire mieux, plus et moins cher**

Equipe : Programmiste et commercialisateur : **Les Citizens**

Autopromoteur : **Unanimm**

Architecte : **Brigitte Métra et associés**

Investisseur : **Coopimmo & CoopFoncière**

BET et industriel : **Positivehome**

Approche : Approche originale mobilisant de nombreux leviers pour produire des projets mixant logement participatif en autopromotion, logement social et vente en état futur d'inachèvement.

✓ **IDHEAL - Faire émerger une nouvelle forme de maîtrise d'ouvrage, socialement et environnementalement engagée**

Un collectif de professionnels expérimentés et engagés personnellement dans la démarche :

Ana Lefort -Notaire - Etude CHEUVREUX

Catherine Sabbah - Déléguée Générale -IDHEAL ; **Cécile Hagmann** - Directrice Générale -La Coop Foncière Francilienne ; **Dylan Renaudet** - Responsable juridique et de montage -CATELLA PATRIMOINE

Elodie Plantec - Présidente du Bureau des Appels à Projets (le BAAP) ; **Guillaume Sibelle** - Architecte associé -Compact Atelier ; **HibaEl Youssoufi** - Architecte HMONP ; **Marième Ndiaye** - Responsable de projet -CFDT ; **Matias Cohen** - Architecte associé -FILIGRANE Programmation ; **Myriam Benzaira** -

Chargée de projet -ANAH ; **Sandrine Puech** -Architecte associée et fondatrice -Agence Puech & Savoy ; **Tamar Fougeras Lavergnole**-Gérante – Vingt-cinq Conseil et Stratégie

Approche : Faire émerger une nouvelle forme de maîtrise d'ouvrage à la croisée entre promoteur et foncière solidaire afin d'apporter des réponses concrètes et pérennes aux enjeux de la transformation profonde des métiers de la fabrique de la ville.

✓ **BAMAA Architecte & Sefri Cime (Promoteur/MOA)**

Financier : **Arkea banque**

Juridique : **14 Pyramides**

BET : **Olizer Conseil**

Approche : A partir d'une analyse lucide de chaque poste de dépense d'une opération immobilière, identifier des leviers de diminution importants sans remise en cause des qualités de réalisation.

✓ **Eiffage Immobilier et I3F**

Architecte : **Boris Bouchet**

Constructeur & Industriel : **Eiffage construction**

BET : **Franck Bouté**

Financier : **Crédit Mutuel Alliance Fédérale**

Juridique : **Cheysson Marchadier et Notaires du quai Voltaire**

Autres : **Carbone 4, Julien Damon** (Sociologue), **1630 Conseil** (modélisation éco), **BTP Consultants** (bureau contrôle)

Approche : A partir d'une analyse fine des besoins des habitants, le groupement se propose d'investir de nombreux champs allant de la mutualisation d'espaces et même d'équipements à l'optimisation du cycle de l'eau, en passant par la construction industrialisée, le réemploi, le tout dans une perspective d'optimisation du cycle de vie et de gestion de l'immeuble sur le temps long.

À propos de Grand Paris Aménagement

Grand Paris Aménagement, fédéré à l'EPA Orly Rungis Seine Amont et actionnaire des SPLA-IN Grand Paris Sud, Roissy Pays-de-France, Courbevoie-Charras, et Métropolitaine – est un groupement d'aménageurs public qui intervient au service des maires et des collectivités, sur tous les territoires d'Île-de-France, avec l'ambition de (re)créer de la qualité de vie pour les habitants, et pour longtemps. Nos collaborateurs, animés par le sens de l'intérêt général, conçoivent et réalisent des projets sur mesure, en lien étroit avec les élus locaux, de la petite couronne aux centralités de l'espace rural francilien, sur des opérations de toutes tailles et de toutes complexités.

Contacts presse : Grand Paris Aménagement

Marie Gallas-Amblard marie.gallas-amblard@grandparisamenagement.fr / 0688239046