

DOSSIER DE PRESSE

Grand Paris Aménagement met fin à la vente aux enchères de ses terrains et renforce ses exigences auprès de ses partenaires opérateurs immobiliers pour oeuvrer à la construction d'une ville sobre, inclusive, productive et résiliente.

Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt de référencement préalable à l'attribution de fonciers au sein des opérations d'aménagement conduites par Grand Paris Aménagement.

19 octobre 2021

SOMMAIRE

1. LES OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET DE REFERENCEMENT

2. LES MODALITES DE CESSIONS DE CHARGES FONCIERES

3. DES MODALITES DE MISE EN CONCURRENCE ALLEGES

4. LE DEROULE DE L'AMI DE REFERENCEMENT

DATES CLES

- **19 octobre 2021** : Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt de référencement
- **Jusqu'au 14 décembre 2021** : Soumission des demandes de candidature par mail
- **Jusqu'au 14 janvier 2022** : Renseignement des dossiers de candidature en ligne

⇒ **Retrouvez ce dossier de presse en ligne sur : www.grandparisamenagement.fr**

⇒ **Contact presse : Direction de la Communication**
Marie Gallas-Amblard : marie.gallas-amblard@grandparisamenagement.fr

INTRODUCTION

*« Parce que les aménageurs de l'Etat doivent donner l'exemple, je remercie Grand Paris Aménagement de s'engager dès aujourd'hui avec le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt fondé sur la qualité et qui illustre très concrètement nos objectifs, issus de la démarche « Habiter la France de demain » : **un engagement de l'aménageur sur un prix fixe des terrains, en contrepartie d'une exigence supérieure sur la qualité environnementale et intérieure des logements.** »*

Emmanuelle Wargon, Ministre déléguée
auprès de la Ministre de la transition écologique,
chargée du logement

*« **La politique de cession de Grand Paris Aménagement constitue un levier important de mise en œuvre des politiques publiques visant à produire une ville sobre, inclusive, productive et résiliente.***

Elle s'inscrit au carrefour d'exigences générales applicables à tous les projets portés par Grand Paris Aménagement, d'exigences spécifiques propres à chaque projet d'aménagement, traduction de la vision des élus du territoire concerné, et de la prise en compte des enjeux ou spécificités de chaque emprise foncière.

Tout en répondant à ce premier objectif, elle vise également à orienter les pratiques de l'industrie immobilière en expérimentant des modes de faire reproductibles permettant de répondre aux nombreux enjeux auxquels elle fait face.

C'est tout le sens de la démarche que nous initions et dont la première traduction concrète est cet Appel à Manifestation d'Intérêt, qui nous permettra – je m'en réjouis par avance - d'élargir et d'enrichir notre portefeuille de partenaires pour gagner en pertinence et en impact dans nos futures opérations d'aménagement. »

Stéphan de Fay

Directeur général de Grand Paris Aménagement

**Grand Paris Aménagement s'engage dans une démarche stratégique
d'amélioration de l'impact de ses opérations
en renforçant significativement son référentiel de qualité
de production immobilière, d'usages, et environnementale à travers 4 critères clés :**

1/ La capacité des opérateurs immobiliers à tenir compte du **référentiel relatif à la qualité d'usage des logements établi par François Leclercq et Laurent Girometti** à la demande de la Ministre du Logement dans le cadre de la démarche « Habiter la France de Demain » ;

2/ La capacité à **anticiper les niveaux 2025, 2028 et 2031 de la réglementation énergétique 2020 (RE 2020)**, tout en s'adaptant au climat de 2050 ;

3/ La capacité à **généraliser le recours aux procédés de construction hors site, et à l'utilisation des matériaux biosourcés, géo-sourcés et de réemploi** aux fins d'accélérer la structuration des filières industrielles correspondantes et de leur renforcement au sein du grand bassin parisien ;

4/ La capacité à **intégrer, dès la conception, les dispositions permettant la mixité d'usage, ainsi que la mutabilité future des bâtiments** afin de permettre leur adaptabilité.

Le tout avec l'enjeu d'une maîtrise du coût de construction permettant la reproductibilité et l'implémentation de projets démonstrateurs de réponses apportées à ces enjeux sur tous les territoires où intervient Grand Paris Aménagement.

1 Les objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt de référencement :

L'appel à manifestation d'intérêt de référencement vise à préqualifier les candidatures des opérateurs immobiliers souhaitant être invités à concourir dans le cadre des consultations à intervenir jusqu'à mi-2023. L'analyse des candidatures qui seront reçues constituera une aide à la décision pour Grand Paris Aménagement dans la présélection des opérateurs proposés à la collectivité pour les consultations restreintes à venir.

Il vise également à affiner le socle commun des exigences qui seront imposées par Grand Paris Aménagement pour la réalisation de l'ensemble des lots immobiliers produits dans le cadre de son action.

Les candidats sont invités à prendre position et à préciser la stratégie qu'ils proposent de mettre en œuvre au regard des objectifs stratégiques de notre établissement :

1/ Le **renforcement de la qualité d'usage** notamment au travers de la mise en œuvre des **recommandations du rapport de François Leclercq et Laurent Girometti**, suite à la mission diligentée en 2021 par la Ministre du Logement dans le cadre de la démarche « Habiter la France de Demain » ;

2/ **L'accélération de la décarbonation de l'acte de construire** au travers de la mise en œuvre de la réglementation énergétique 2020 (RE 2020), mais surtout de l'anticipation de ses niveaux attendus pour 2025, 2028 et 2031 ;

3/ **L'adaptation des bâtiments construits aujourd'hui aux conditions de vie et usages de demain**, en favorisant l'adaptation passive au climat de 2050, en renforçant le rôle de la Ville comme support du renforcement de la biodiversité, et en accélérant la mixité d'usages et la « déspecialisation » du bâti afin de lui permettre de muter en fonction des besoins ;

4/ La capacité à **généraliser le recours aux procédés de construction hors site**, et à l'utilisation des matériaux biosourcés, géo-sourcés et de réemploi aux fins d'accélérer la structuration des filières industrielles correspondantes et la création d'emplois dans ce secteur au sein du grand bassin parisien.

Le tout avec l'enjeu d'une **maîtrise du coût de construction**, condition nécessaire pour permettre :

- La production de **logements abordables**,
- La **reproductibilité** des solutions retenues,
- La **capacité à implémenter** ces solutions **sur tous les territoires d'intervention de Grand Paris Aménagement**, depuis l'hypercentre métropolitain jusqu'aux centralités de l'espace rural francilien.

2 Des modalités de cessions de charges foncières complétées et ajustées

Pour chaque cession de droits à construire, Grand Paris Aménagement recherche un partenaire fiable capable – au travers de ses savoir-faire propres, de sa stratégie, de sa vision et de ses singularités – d’apporter une réponse circonstanciée aux enjeux spécifiques du site, dans le respect de la vision stratégique et politique de la collectivité telle que traduite par Grand Paris Aménagement dans le cadre des lignes directrices de l’opération d’aménagement au sein de laquelle la cession intervient.

De façon générale, Grand Paris Aménagement privilégie le recours à la mise en concurrence pour les cessions de charges foncières.

Au travers de la mise en concurrence, Grand Paris Aménagement poursuit plusieurs objectifs stratégiques :

- S’assurer d’un **accès équitable aux opérations portées par Grand Paris Aménagement** pour les opérateurs immobiliers sous réserve de la démonstration de leur capacité à conduire les opérations à leur terme dans le respect des orientations stratégiques propres à chaque projet ;
- Au travers d’une communication amont claire sur les attendus et contraintes de chaque projet, **accélérer la mise au point des projets de façon à respecter un maximum de 18 mois entre désignation de l’opérateur et signature de l’acte de vente ;**
- Faire connaître de façon transparente ses attendus de façon à **exercer une influence sur les pratiques des opérateurs immobiliers dans la recherche de davantage de qualité d’usage, de pérennité, et d’adaptation aux enjeux climatiques.**

De façon à éviter d’encourager la spéculation foncière et de privilégier la qualité des projets, Grand Paris Aménagement s’interdit de procéder à des mises aux enchères de charges foncières ou des terrains. Il conduit en conséquence ses opérations de cession à prix de terrain ou à charge foncière unitaire fixe. En contrepartie, les charges foncières et conditions de vente ne sont en aucun cas négociables, tandis que le recours aux clauses de retour à meilleure fortune indexées sur le prix de vente des biens, ainsi que la sanction, au travers de pénalités financières, du non-respect des engagements pris sont systématisés.

3 Des modalités de mise en concurrence allégées

Grand Paris Aménagement veille à conduire les mises en concurrence dans le cadre de procédures légères, adaptées aux enjeux de chaque site. Il privilégie de ce fait les procédures sans production d'esquisses, reposant sur la démonstration, par les candidats, de leurs savoir-faire.

Cette méthode vise également à éviter la constitution de barrières à l'entrée pour les acteurs de taille moyenne souvent incapables de se positionner sur des consultations ouvertes nécessitant parfois plusieurs dizaines voire centaines de milliers d'euros par réponse.

Dans cette optique, Grand Paris Aménagement privilégie une sélection en 3 phases :

- **Phase 1 : appel à manifestation d'intérêt de référencement** permettant de pré-identifier les opérateurs immobiliers susceptibles d'être consultés ultérieurement dans le cadre de consultations restreintes en fonction de leurs savoir-faire spécifiques ;
- **Phase 2 :** avant la cession de chaque lot, **consultation restreinte d'un nombre limité d'opérateurs immobiliers identifiés dans le cadre de la première phase** et choisis en concertation avec les collectivités concernées.
- **Phase 3 : signature avec le lauréat de la phase 2 d'une convention d'exclusivité** d'une durée de 6 mois encadrant la mise au point de la demande de permis de construire dans le respect des objectifs partagés avec la collectivité concernant le lot. Le lauréat n'est définitivement retenu qu'au moment du dépôt de la demande de permis de construire, correspondant à la signature de la promesse de vente du lot.

4 Déroulé de l'appel à manifestation d'intérêt

- ✓ L'appel à manifestation d'intérêt lancé le 14 octobre 2021 est organisé en une phase unique de candidature.
- ✓ Chaque personne morale est autorisée à déposer une seule candidature.
- ✓ Plusieurs filiales d'un même groupe peuvent en conséquence déposer autant de candidatures que d'entités juridiques bénéficiant de la personne morale distinctes.

Les candidats à cet appel à projet pourront :

- être invités à concourir en vue de la cession de charges foncières dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement conduite par Grand Paris Aménagement ou par l'un des établissements auquel il est fédéré ou dont il est actionnaire ;
- être invités à concourir en vue de l'une des opérations de co-promotion immobilière initiée par Grand Paris Aménagement ;
- se voir proposer d'acquiescer en gré à gré des charges foncières dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement conduite par Grand Paris Aménagement ou par l'un des établissements auquel il est fédéré ou dont il est actionnaire.

Les réponses données à cet appel à manifestation d'intérêt serviront également à arrêter le référentiel de qualité des opérations que Grand Paris Aménagement lancera à compter du second semestre 2022.

Quelles sont les modalités de candidature ?

- Les candidats souhaitant répondre à l'AMI de référencement sont invités à se signaler avant le 14 décembre 2021 via l'adresse mail : AMI-referencement-2021@grandparisamenagement.fr afin de :
 - Transmettre les coordonnées d'un interlocuteur unique au sein de leur structure qui sera rendu destinataire du règlement de consultation, et de ses évolutions éventuelles ;
 - Recevoir le questionnaire de référencement ;
 - Recevoir ultérieurement le lien vers la plateforme de réponse en ligne.
- Les dossiers de candidature sont à renseigner, exclusivement en ligne, sur la plateforme dont le lien sera transmis aux candidats ultérieurement.
- L'accès à la plateforme en ligne sera fermé à compter du 14 janvier 2022 inclus.

Quels sont les critères d'éligibilité du dossier de candidature ?

La candidature est ouverte à tous les promoteurs, investisseurs immobiliers, ou plus généralement opérateurs immobiliers répondant à ces critères d'éligibilité :

- une expérience en matière de production immobilière sur des lots de plus de 1 500 m² sdp quelle que soit leur programmation ;
- Ayant livré en moyenne au moins 4 500 m², toutes programmations confondues, sur les trois dernières années (2018, 2019, 2020). Les candidats ne répondant pas à ce dernier critère, mais pouvant attester d'une telle expérience, ainsi que de garanties financières de premier rang peuvent se porter candidat.

Quels sont les critères d'analyse des dossiers déposés ?

Pour chaque cession de droits à construire, Grand Paris Aménagement recherche un partenaire **fiable** capable – au travers de ses **savoir-faire propres, de sa stratégie, de sa vision et de ses singularités** – d'apporter une **réponse circonstanciée** aux enjeux spécifiques du site, dans le respect de la vision stratégique et politique de la collectivité telle que traduite par Grand Paris Aménagement dans le cadre des lignes directrices de l'opération d'aménagement au sein de laquelle la cession intervient.

La démarche de référencement vise en conséquence à identifier les positionnements et singularités de chaque acteur de façon à solliciter les acteurs les plus pertinents au regard des enjeux de chaque consultation restreinte qui sera conduite par Grand Paris Aménagement à l'avenir.

De ce fait, les critères d'analyse ne cherchent pas à établir un classement, mais une cartographie multi-critères.

Les critères d'analyse pris en compte :

- ✓ La capacité à réaliser, démontrée par les réalisations antérieures ;
- ✓ La capacité à respecter ses engagements ;
- ✓ La clarté des choix stratégiques et du positionnement de l'entreprise, et leur adéquation aux enjeux spécifiques de chaque site ;
- ✓ La crédibilité et la robustesse des stratégies mises en œuvre pour répondre de façon pérenne aux enjeux spécifiques de chaque site, en évitant les effets de mode ou de communication ;
- ✓ La capacité à innover et expérimenter en cohérence avec une stratégie globale d'entreprise ;
- ✓ La capacité à travailler de façon partenariale avec les autres acteurs qui concourent à l'acte de construire (maîtrise d'œuvre, entreprises de construction, ...) démontrée par les témoignages fournis par de telles entreprises ;
- ✓ La capacité à commercialiser les produits immobiliers en assumant le risque de promotion, en limitant le recours à la défiscalisation.
- ✓ La stratégie d'implantation géographique,
- ✓ Le positionnement prix-produit.

⇒ Retrouver ce dossier de presse et notre article sur : www.grandparisamenagement.fr