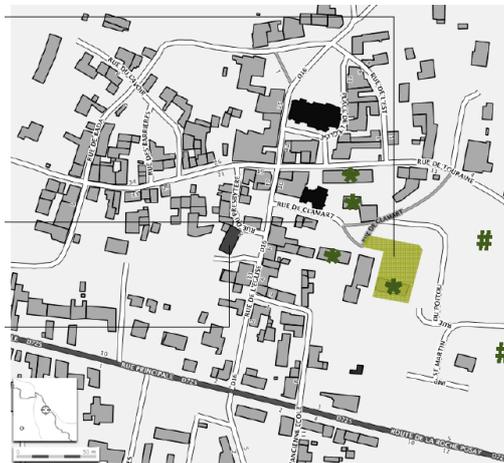


# APPORTER DES SOLUTIONS TECHNIQUES ET OPÉRATIONNELLES ÉTUDES DE FAISABILITÉ



*Nous réalisons des études préalables de faisabilité pour le compte des collectivités souhaitant engager un projet de réhabilitation ou de recyclage foncier d'un immeuble ou d'un ensemble bâti communal ou en acquisition amélioration.*

## CONTEXTE ET OBJECTIFS

Nous accompagnons les communes du territoire dans leur stratégie et projets de développement ou de renouvellement urbain. Ces missions peuvent s'intégrer à des partenariats et sollicitations diverses,

- en tant que titulaire de l'accord cadre de l'EPF-NA (études de faisabilité ou de stratégie foncière) ;
- dans le cadre d'études pré-opérationnelles habitat ;
- dans le cadre de programmes d'amélioration de l'habitat ;
- ou par sollicitation d'une collectivité sur un patrimoine communal ou préempté.

## MISSIONS DE L'EPF

**Ces études de faisabilité peuvent parfois s'articuler avec une intervention de l'EPF, opérateur public de l'État,** intervenant sur le volet foncier des opérations d'aménagement par :

- **Le portage foncier** qui comprend plusieurs étapes :
  - la négociation et l'acquisition ;
  - la gestion des biens ;
  - les travaux de remise en état.

Il permet à la commune de créer les conditions favorables de réalisation du projet (opportunité foncière à saisir, étude préalable, planification dans le temps...).

- **L'accompagnement et le conseil** des communes dans la faisabilité de leur projet grâce à une bonne connaissance des mécanismes, financements et opérateurs locaux.

**Ces missions sont clarifiées dans une convention opérationnelle signée entre la collectivité et l'EPF.**

## NOS PRINCIPALES RÉFÉRENCES



\* Echiré, Saint-Hilaire la Palud, Villiers en Plaine



## DÉROULÉ DES ÉTUDES

### Lancement de la mission :

- Connaissance des éléments de contexte
- Mise à disposition d'informations (données fiscales, fonds de carte, documents d'urbanisme, plans...)
- Diagnostic en marchant

### Diagnostic et repérage foncier :

- Analyse urbaine et sociodémographique
- Analyse du marché de l'immobilier et des dynamiques de construction
- Identification de gisements fonciers à visée opérationnelle et de la stratégie foncière associée.

*Nb : cette étape est davantage approfondie dans le cadre des études de revitalisation et pré-opérationnelles habitat.*

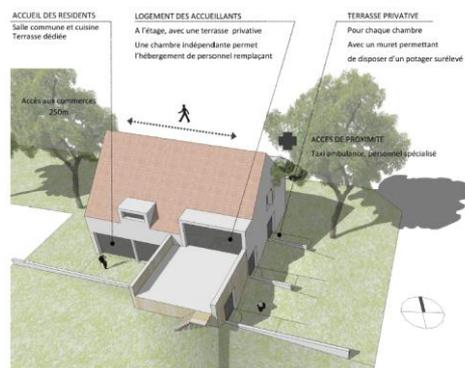
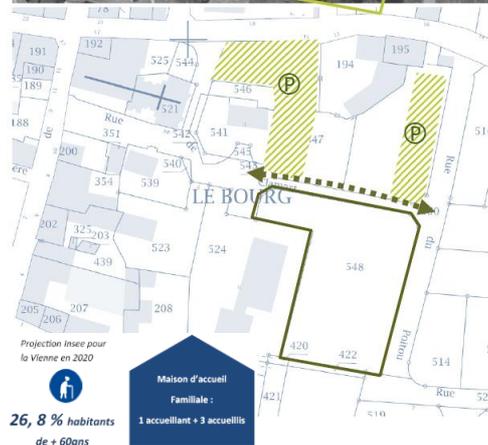
### État des lieux de l'existant :

- Relevés métriques si absence de plans
- État de propriété et de l'occupation
- État du bâti
- Règlements d'urbanisme et patrimonial

### Programmation et faisabilité financière :

*Sur la base des éléments du diagnostic*

- Principes d'aménagement et scénarii
- Programmation (type de produits)
- Bilan financier prévisionnel (coûts et recettes) avec recherche d'un équilibre financier.

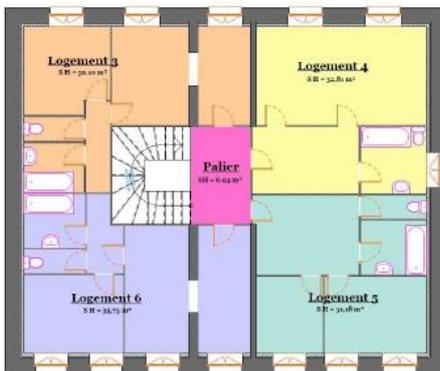


## APPORTER DES SOLUTIONS TECHNIQUES ET OPÉRATIONNELLES ÉTUDES DE FAISABILITÉ

### LA TREMBLADE – (17)

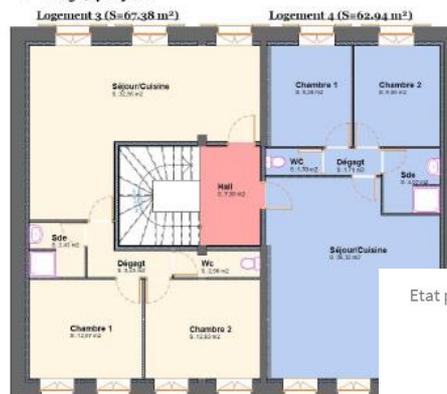
- **Année :** 2017
- **Commanditaire :** EPF-NA
- **Programme :**  
6 logements T3  
Démolitions partielles
- **État projeté :** L'étude de faisabilité a permis de proposer une réhabilitation et une réorganisation de l'immeuble afin d'améliorer son fonctionnement et de répondre aux besoins locaux. Ainsi les deux étages ont été recomposés afin de remplacer les petits logements par de plus grands logements de type T3.
- Un montage opérationnel de type bail à réhabilitation a ainsi été proposé à la commune.

1<sup>er</sup> étage, état existant :



Logement 3	T2	32m <sup>2</sup>
Logement 4	T1	33m <sup>2</sup>
Logement 5	T2	31m <sup>2</sup>
Logement 6	T2	36m <sup>2</sup>

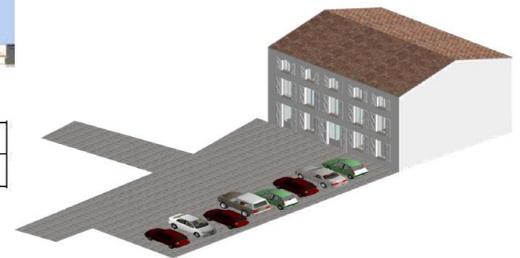
1<sup>er</sup> étage, projet :



Logement 3	T3	67m <sup>2</sup>
Logement 4	T3	64m <sup>2</sup>



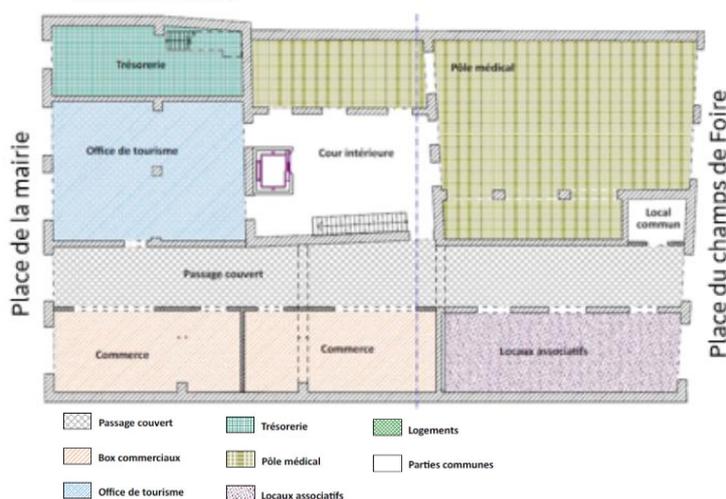
Etat projeté de la cour après démolition des deux logements  
Soliha CMDS



### MONTGUYON – (17)

- **Année :** 2016
- **Commanditaire :** EPF-NA
- **Programme :**  
3 logements T2/T3, locaux commerciaux et associatifs, Office de tourisme, pôle médical, etc...
- **État projeté :** L'étude de faisabilité a permis de penser la réhabilitation d'un immeuble mixte vacant au centre de Montguyon. La programmation a modifié l'organisation de l'immeuble afin d'y installer en RDC différents services organisés autour d'un passage couvert et de reconquérir les étages pour en faire du logement abordable.

RDC 672 m<sup>2</sup> SHOB



## APPORTER DES SOLUTIONS TECHNIQUES ET OPÉRATIONNELLES ÉTUDES DE FAISABILITÉ

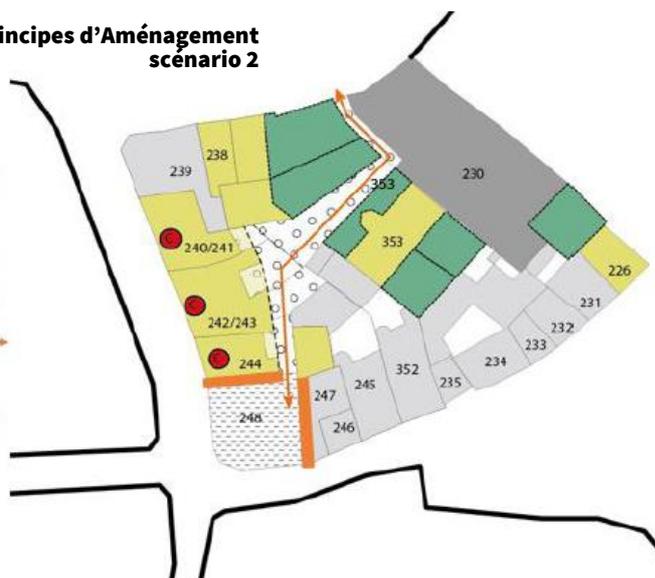
### THOUARS – (79)

- **Années :** 2017
- **Commanditaire :** EPF-NA
- **Co-traitant :** Le Creuset Méditerranée
- **Programme :** Restructuration d'immeubles ou Démolitions / reconstructions. Priorité à la création de maisons de ville avec jardin ou terrasse.
- **Contexte :** L'îlot Saint-Médard Berton a une situation stratégique en centre-ville. Il a été identifié comme îlot prioritaire dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle habitat et de la convention opérationnelle avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour un portage foncier. Il présente des immeubles particulièrement dégradés, pour certains à caractère patrimonial, et un cœur d'îlot non valorisé.
- **État projeté :** Plusieurs scénarios de recomposition urbaine et de restructuration parcellaire et immobilière ont été proposés visant à retrouver l'attractivité résidentielle du site, en accession ou en locatif. Une intervention publique forte est nécessaire pour permettre la mutation urbaine de l'îlot et la mobilisation d'opérateurs et d'investisseurs privés pouvant bénéficier des aides de l'OPAH-RU.



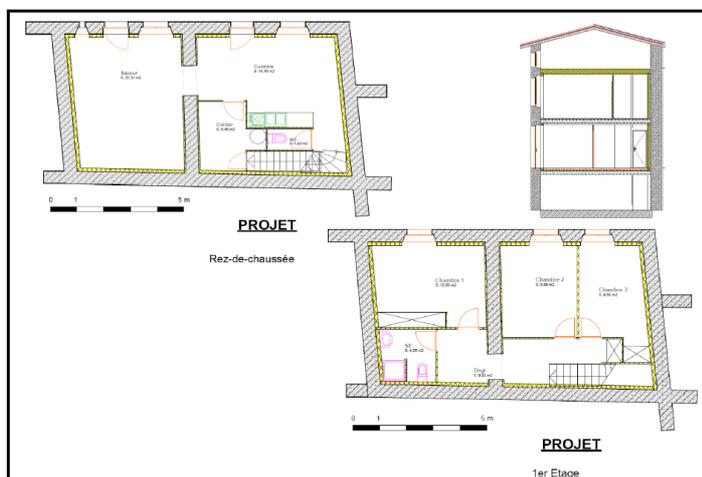
#### Principes d'Aménagement scénario 2

- Parking privatif végétalisé 21 places + motos et vélos
- Logements restructurés
- Commerces en RDC
- Espaces semi-privatifs
- Jardins privatifs
- Chemins doux / Espaces végétalisés
- Placette publique
- Traitement des pignons



### ECHIRÉ – (79)

- **Années :** 2017
  - **Commanditaire :** Echiré / CAN
  - **Programme :** S1 : 2 logements T2 et T3  
S2 : 1 logement T4
  - **Contexte :** L'immeuble situé en centre-bourg d'Echiré fait partie du patrimoine communal depuis 2009. Le gros œuvre est en mauvais état et le second œuvre obsolète.
  - **État projeté :** 2 scénarios de réaménagement de l'immeuble ont été proposés, soit l'aménagement de 2 logements en duplex (T2 et T3) ou l'aménagement d'un seul logement de type T4.
- À l'issue de l'étude, le projet sera réalisé via **un Bail à Réhabilitation avec SOLiHA BLI**, qui assurera les travaux et la gestion locative pendant la durée du Bail et en lien avec la Fondation Abbé Pierre qui se portera acquéreur du bien.



Avant Travaux	
Logement économique	Logement
143	
51 à 90	B
91 à 150	C
151 à 230	D
231 à 330	E
331 à 450	F
> 450	G
Logement éconergique	451

Après Travaux	
Logement économique	Logement
143	
51 à 90	B
91 à 150	C
151 à 230	D
231 à 330	E
331 à 450	F
> 450	G
Logement éconergique	152

