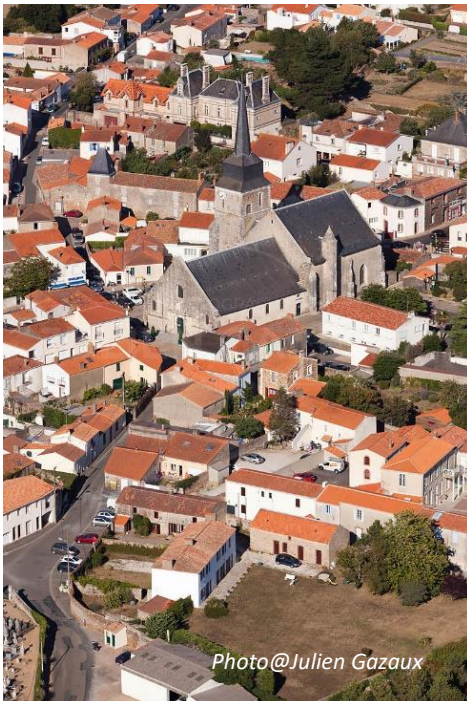


Les Sables d'Olonne (85)/Cœur d'Olonne – Faisabilité économique – programmation– montage opérationnel - bilan d'opération



1

Contexte : La Ville des Sables d'Olonne et Vendée Expansion souhaitent s'assurer de la **faisabilité économique et financière des nouveaux ilots de logements/commerces** qui viendront s'intégrer dans le projet de **renouvellement du cœur de bourg d'Olonne-sur-mer**.



La mission s'est articulée en totale **cohérence, complémentarité** et dans la **continuité de** l'étude urbaine Cœur de ville d'Olonne-sur-mer effectuée par **SCE – les ateliers up+/DL!** et des échanges qui ont eu lieu dans ce cadre avec la **Ville des Sables d'Olonne** et **l'Architecte des Bâtiments de France**. Elle intègre aussi les réflexions et projets portés par les acteurs publics et privés dans le cadre de ce projet d'aménagement.

La Ville des Sables d'Olonne et Vendée Expansion ont missionné Franck Potier conseil pour vérifier la faisabilité économique et financière de l'opération immobilière, sur la base d'un projet de bilan de promotion, de préconisations de montage opérationnel et de propositions de portage foncier.

Fiche de référence

Mots clés : **Faisabilité** économique et financière ; **Programmation** ; **Montage** opérationnel ; **Bilan** d'opération ; **Entretiens** avec promoteurs immobiliers

Programmation

- **Habiter** : 4 micro-îlots de logements en suture de l'existant avec conservations de maisons
- **Commerces** : en rez-de-place pour animer le cœur de bourg



2

Missions

- **Evaluer le potentiel du projet par une méthodologie** éprouvée par Franck Potier conseil sous la forme d'une « **enquête** » de **sensibilité** au projet réalisée auprès de 4 promoteurs locaux et régionaux qualitatifs et capables de s'intégrer dans la démarche patrimoniale (entretiens)
- **Etablissement d'une grille d'analyse comparative de type SWOT/AFOM** (Atouts – Faiblesses – Opportunités - Menaces) qui synthétise la matière issue des entretiens. Analyse des risques et des freins
- **Affinement de la programmation logements** (cibles d'habitants, typologies, surfaces,...)

Olonne sur mer / Cœur d'Olonne : synthèse des échanges avec promoteurs immobiliers

	ATOUTS	FAIBLESSES
INTERIEUR	FORCES Le cœur d'Olonne est une zone de patrimoine architectural remarquable, avec de nombreuses maisons à caractère patrimonial. Le cœur d'Olonne est une zone de patrimoine architectural remarquable, avec de nombreuses maisons à caractère patrimonial. Le cœur d'Olonne est une zone de patrimoine architectural remarquable, avec de nombreuses maisons à caractère patrimonial.	FAIBLESSES Le cœur d'Olonne est une zone de patrimoine architectural remarquable, avec de nombreuses maisons à caractère patrimonial. Le cœur d'Olonne est une zone de patrimoine architectural remarquable, avec de nombreuses maisons à caractère patrimonial. Le cœur d'Olonne est une zone de patrimoine architectural remarquable, avec de nombreuses maisons à caractère patrimonial.
EXTERIEUR	OPPORTUNITES Le cœur d'Olonne est une zone de patrimoine architectural remarquable, avec de nombreuses maisons à caractère patrimonial. Le cœur d'Olonne est une zone de patrimoine architectural remarquable, avec de nombreuses maisons à caractère patrimonial. Le cœur d'Olonne est une zone de patrimoine architectural remarquable, avec de nombreuses maisons à caractère patrimonial.	MENACES Le cœur d'Olonne est une zone de patrimoine architectural remarquable, avec de nombreuses maisons à caractère patrimonial. Le cœur d'Olonne est une zone de patrimoine architectural remarquable, avec de nombreuses maisons à caractère patrimonial. Le cœur d'Olonne est une zone de patrimoine architectural remarquable, avec de nombreuses maisons à caractère patrimonial.

- **Propositions de montage et portage opérationnel**
- **Montage d'un bilan prévisionnel d'opération et production d'une notice explicative du bilan**
- **Préconisations** pour une consultation d'opérateurs
- Production d'un **Calendrier** prévisionnel
- **Durée : 2024**

