



ÉTUDE FLASH SUR LE FONCTIONNEMENT DU FUTUR TIERS-LIEU ÉCONOMIQUE ET ARTISTIQUE MANG

FICHE DE LOT DU BÂTIMENT MANG
INDICE 2 – 31 JUILLET 2025

SOMMAIRE

01 | Contexte de l'étude

03 | Fiche de lot

02 | État des lieux

04 | Annexes



01

Contexte de l'étude

Un site pilote de la convention Action Cœur de Ville 2023-2026

Depuis 2017, la Caisse des Dépôts soutient le programme Action Cœur de Ville, qui vise à **revitaliser les centres-villes, soutenir l'économie locale** et **adapter l'immobilier aux nouveaux usages**.

Dans ce cadre, une convention a été signée avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux et la ville de Vernouillet en mars 2025 pour engager la transformation du **Quartier Spectaculaire**, situé à l'entrée sud de Vernouillet. Il fait partie intégrante du programme **Action Cœur de Ville 2023-2026**.

Cette entrée de ville du pôle urbain Dreux-Vernouillet, identifiée comme secteur stratégique depuis plusieurs années, est désormais inscrite dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et bénéficie à ce titre des leviers d'ACV2.

Quatre priorités sont retenues par la collectivité :

- **La métamorphose d'une entrée de ville** : dialogue et mise au point d'un dispositif partenarial public-privé pour enclencher la **mutation du Quartier Spectaculaire** ;
- Une démarche exemplaire de sobriété foncière : enclenchement d'un « **recyclage** » **progressif** et **accompagnement des mutations foncières et urbaines** ;
- La **transformation du paysage urbain** et le **développement de la nature en ville** : désimperméabilisation et renaturation pour engager la transition écologique et l'adaptation au changement climatique ;
- **L'intégration d'une démarche d'activation temporaire de l'épicentre du Quartier Spectaculaire** (Atelier à Spectacle et bâtiment MANG), puis une diffusion progressive d'une composante culturelle dans les aménagements de l'ensemble quartier.



Périmètre d'étude et de réflexion du site pilote du Quartier Spectaculaire



Atelier à spectacle

Bâtiment MANG

Futur tiers lieu économique et culturel à l'épicentre du Quartier Spectaculaire avec l'Atelier à Spectacle

01 | CONTEXTE DE L'ÉTUDE

OBJECTIFS DE LA MISSION

Activation de l'épicentre du Quartier Spectaculaire

L'intégration de cette démarche d'activation temporaire de l'épicentre du Quartier Spectaculaire vise à :

- **S'appuyer sur l'Atelier à Spectacle** pour faire du quartier un pôle culturel à forte identité.
- Développer un **tiers-lieu dans la friche MANG** avec une démarche participative.
- **Améliorer les espaces publics et valoriser l'entrée de ville** par des aménagements et des installations artistiques.

La **friche MANG**, ancien site industriel, a été identifiée comme futur **tiers-lieu économique et culturel**, en lien avec l'**Atelier à Spectacle**, au cœur du **Quartier Spectaculaire**. Cette vocation est rendue possible grâce à la formalisation de la fiche ESQ¹ action pour l'étude flash des conditions d'accès et de fonctionnement du bâtiment.

Les objectifs liés à la réalisation de l'étude sur le fonctionnement du bâtiment MANG sont :

- Analyser les conditions et contraintes pour l'occupation du bâtiment MANG (fonctionnement, accessibilité, logistique, sécurité, etc.).
- Identifier les besoins et contraintes liés aux futurs usages culturels et économiques (flux, accès poids lourds, évacuation de matériaux, normes ERP...).
- Fournir à l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics (chargée de la conception urbaine, paysagère et scénographique du quartier) les données nécessaires pour leur mission.



01 | CONTEXTE DE L'ÉTUDE OBJECTIFS DE LA MISSION

Activation de l'épicentre du Quartier Spectaculaire

RÔLE DE LA FICHE DE LOT

Fournir à l'équipe ANMA – *Titulaire du lot 2 du marché d'étude, conception, scénographie et maîtrise d'œuvre d'espace public sur l'Épicentre du Quartier Spectaculaire* – les données d'entrée nécessaire à leur mission EP 1 – *Conception urbaine, paysagère, scénographique et artistique*

Cette dernière porte sur l'**analyse du fonctionnement projeté**, des **dégagements et des unités de passage** nécessaires aux usages et contraintes identifiés en Phase 1, la définition des **premières exigences et contraintes de sécurité** liées ainsi que des éventuelles études complémentaires à investiguer par le Maître d'Ouvrage.

L'objectif est de disposer d'une première synthèse **des besoins et exigences de fonctionnement** du futur tiers-lieu artistique et économique.

CONTEXTE

Le Quartier Spectaculaire : site pilote ACV 2023-2026

- Depuis 2017, la Caisse des Dépôts soutient Action Cœur de Ville pour revitaliser les centres-villes.
- En mars 2025, une convention a été signée pour **transformer le Quartier Spectaculaire** à Vernouillet.
- Ce projet, intégré à Action Cœur de Ville 2023-2026, bénéficie des leviers de l'ORT et d'ACV2.

Activation de l'épicentre Quartier Spectaculaire : bâtiment MANG

- **S'appuyer sur l'ATSP** pour faire du quartier un pôle culturel à forte identité.
- Développer un **tiers-lieu à vocation économique dans la friche MANG** avec une démarche participative.
- **Améliorer les espaces publics et valoriser l'entrée de ville** par des aménagements et des installations artistiques.

ÉTAT INITIAL

La friche MANG, ancien site industriel, a été identifiée comme **futur tiers-lieu économique et culturel**, en lien avec l'Atelier à Spectacle, au cœur du Quartier Spectaculaire.



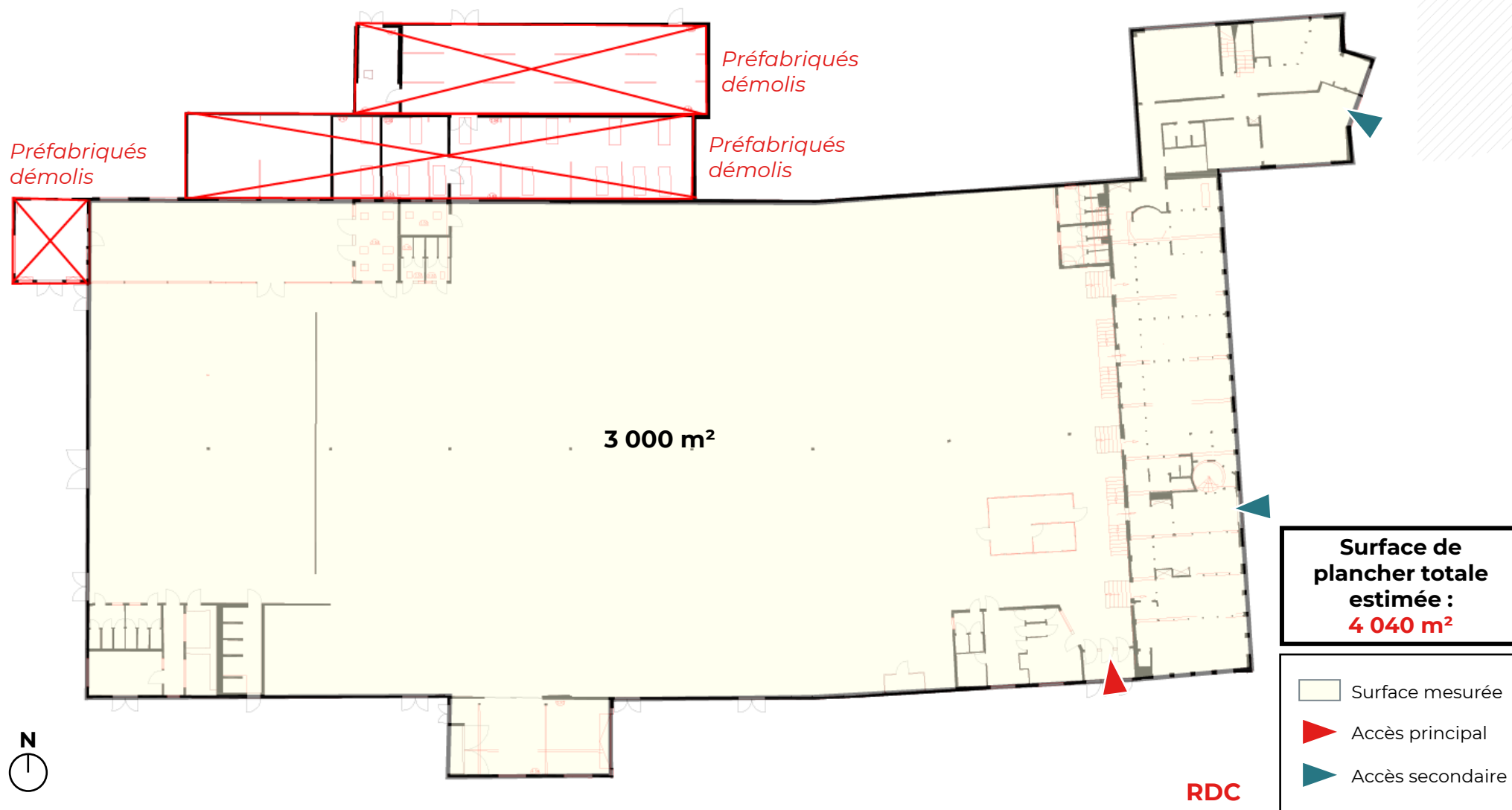
02 | État des lieux

02 | ÉTAT DES LIEUX CONTEXTE URBAIN

L'épicentre du Quartier Spectaculaire

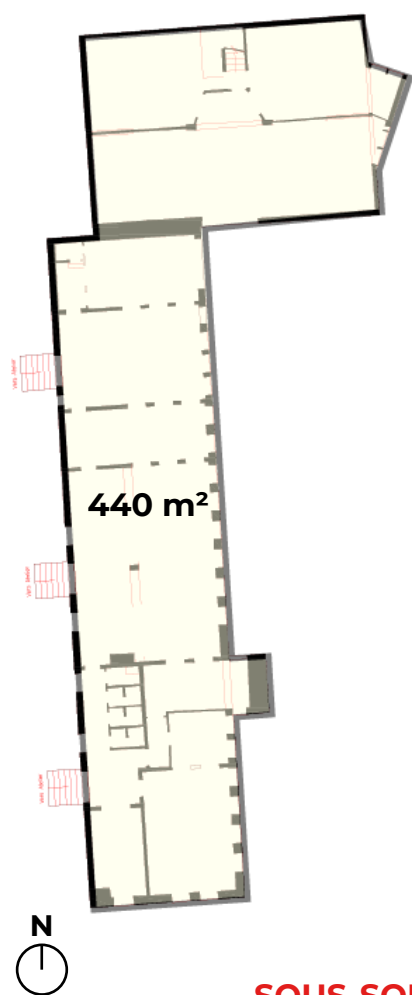


RDC

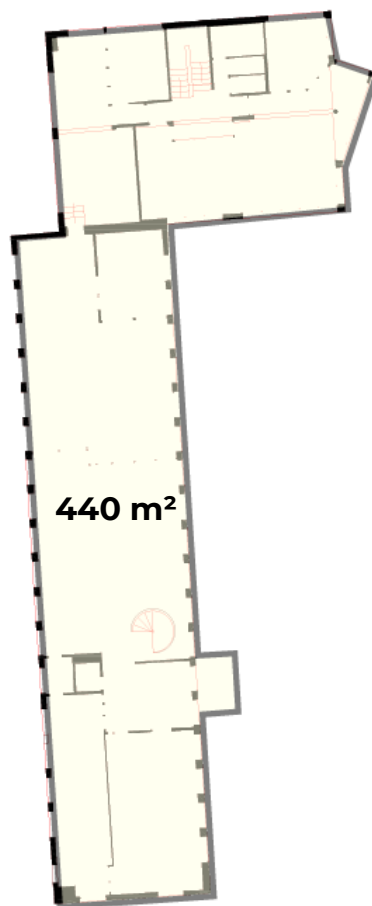


02 | ÉTAT DES LIEUX PLANS ET SURFACES

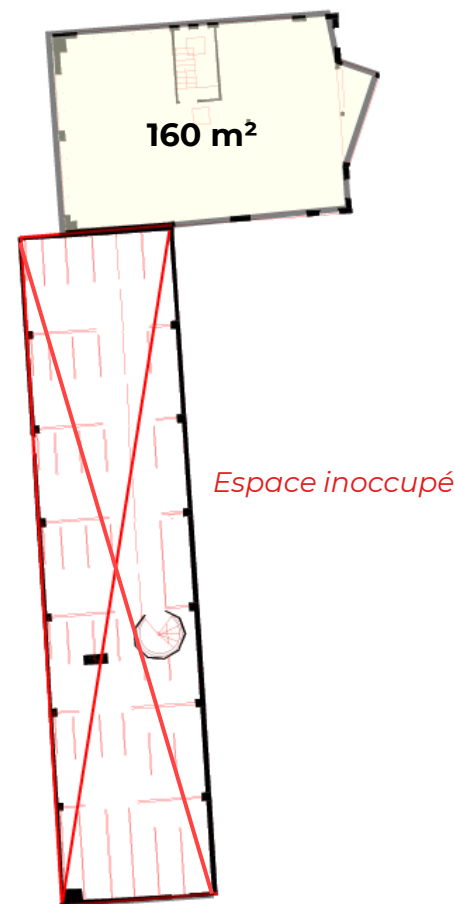
Étages – Sous-sol, R+1 et R+2



SOUS-SOL



R+1



R+2

**Surface de
plancher totale
estimée :
4 040 m²**

 Surface mesurée

02 | ÉTAT DES LIEUX

ANALYSE TOUS CORPS D'ÉTAT

État des lieux techniques au regard des usages pressentis

FONDATIONS

Il n'y a aucun signe de désordre imputable aux fondations.

→ **Néant**

STRUCTURE DU BÂTI

La structure est en bon état.

Dans la partie « halle de fabrication » la structure a une capacité portante faible.

→ **Difficultés au cas où il faut alourdir la toiture de la halle de fabrication**

FAÇADES

Assez mauvais état pour la halle de fabrication et mauvaise isolation thermique générale.

→ **Isoler thermiquement les façades**

TOITURE

Assez mauvais état pour la halle de fabrication et mauvaise isolation thermique générale.

→ **Isoler thermiquement les toitures**

ASSAINISSEMENT

Les réseaux enterrés n'ont pas été reconnus.

→ **Diagnostiquer les réseaux existants, Des réseaux sous dallage seront nécessaires dans la halle de fabrication**

ÉLECTRICITÉ

Bon état, mais les équipements sont vétustes.

→ **Peu d'éléments seront réutilisables**

CHAUFFAGE - VENTILATION

Assez bon état, mais les équipements sont vétustes.

→ **Nécessité de remplacement des équipements inadaptés aux nouveaux usages et de remise à niveau des équipements conservés**

ACOUSTIQUE

Les isolations acoustiques sont inexistantes ou médiocres.

→ **Nécessité de concevoir les traitements acoustiques adaptés aux nouveaux usages, en particulier pour d'éventuelles activités artistiques**

SÉCURITÉ INCENDIE

Les stabilités au feu, isolement, issues semblent adaptées aux anciens usages.

→ **Nécessité de concevoir la totalité de la sécurité incendie, adaptée aux nouveaux usages**

→ **Nécessité d'une installation de protection incendie neuve, adaptée aux nouveaux usages**

REVÊTEMENTS

États d'usages variables suivant les zones.

→ **Nécessité de remplacer la quasi-totalité des revêtements**

AMIANTE / PLOMB / POLLUTION

Présence modérée de polluants pour un établissement industriel.

→ **Nécessité d'un désamiantage peu coûteux**

→ **Le coût des protections nécessitées par la pollution devrait être modéré**

Le bâtiment MANG et ses alentours

FAÇADE OUEST



PLATEAU INTÉRIEUR



PLATEAU INTÉRIEUR



ANCIENS BUREAUX CLOISONNÉS



VUE SUR L'EXTÉRIEUR



ATELIER À SPECTACLE VOISIN



03 | Fiche de lot

03 | FICHE DE LOT BÂTIMENT MANG

Vers la création d'un tiers-lieu à vocation économique

Bâtiments

-  Bâtiment MANG : accueil du futur tiers-lieu
-  Atelier à Spectacle (ATSP)
-  Bâtiments à intégrer dans la logique urbaine du projet (hors périmètre d'étude)

Desserte - voies

-  Route de Chartres : porte d'entrée Sud de l'Agglo
-  Rue de Torçay apaisée - modes doux (2027)

Ambitions - Interactions pressenties

-  Création d'un tiers-lieu dédié aux industries de la culture et du spectacle, vitrine économique et culturelle du territoire
 - Économie du numérique
 - Fabrique du spectacle (entreprises / Compagnies de création de spectacles (espaces tertiaires, ateliers techniques...))
 - Activités culturelles / créatives (salle de musique, de spectacle, polyvalente complémentaire...)
 - Implantation d'activités artistiques (école de danse, école de formation artistique)
 - Autres fonctions secondaires (offre de restauration, vente instruments de musique, radio locale, etc.)

 Façades vitrines pressenties du futur tiers-lieu

 Façade pressentie pour un usage technique - logistique - accès du personnel

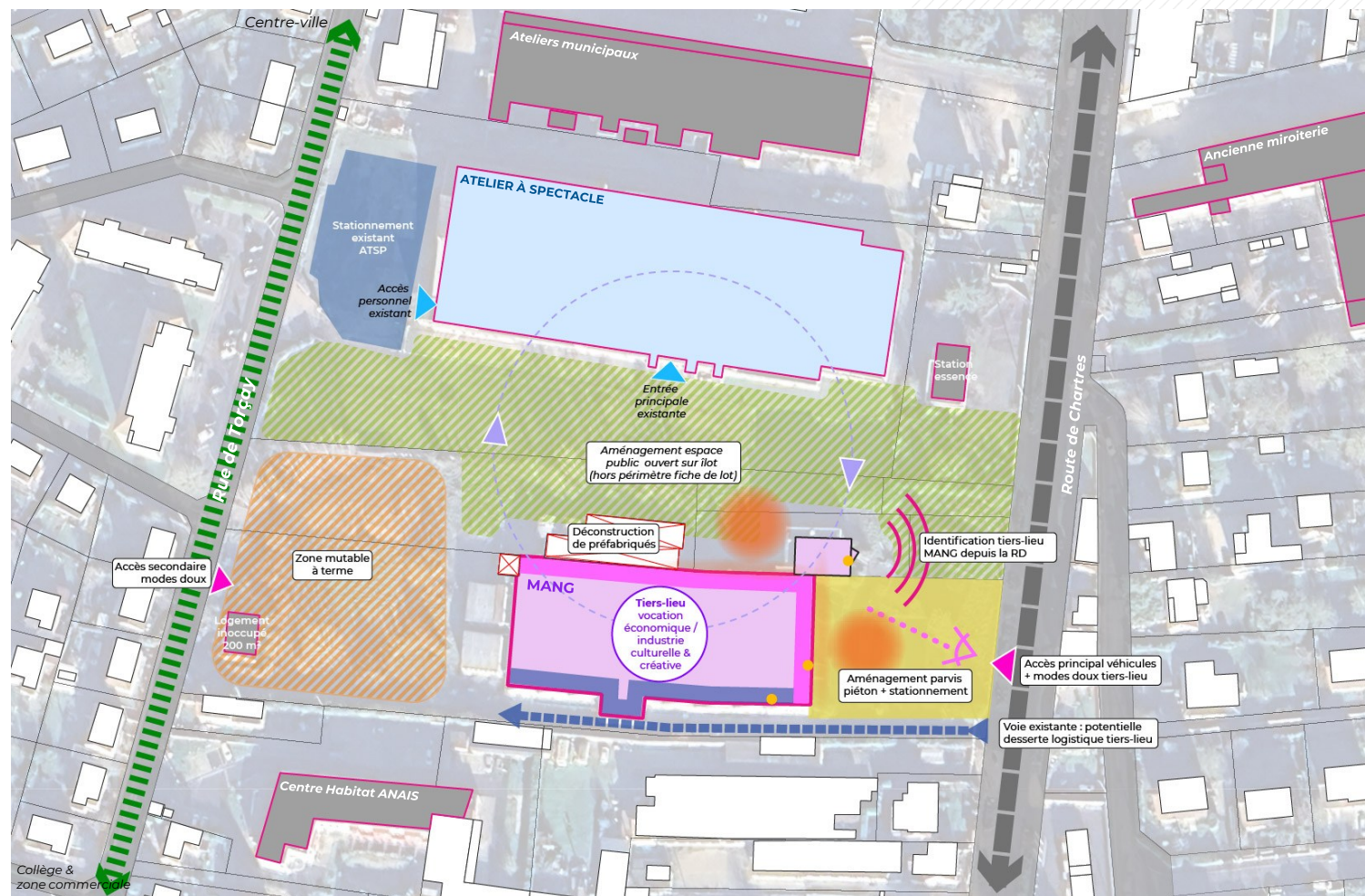
 Ouverture du tiers-lieu et ses abords sur la RD : bâtiment vitrine de l'entrée de ville réaménagée

 Intensité et centralité d'usage pressentie

 Synergie - porosité à développer entre le tiers-lieu et l'ATSP (projet de réhabilitation à venir)

 Aménagement d'un parvis piéton avec stationnement partiel en entrée de site

 Secteur mutable à terme ($\approx 8500 \text{ m}^2$) en relation avec la rue de Torçay
logements / programme mixte (intergénérationnel, etc.) / chapiteau / arts du cirque



Accès - flux entrées/sorties

-  Accès existants de la friche MANG
-  Desserte véhicules - modes doux principale et secondaire du tiers-lieu
-  Accès existants ATSP - amenés à évoluer avec le projet de l'ATSP

Un équipement tourné vers les activités économiques du spectacle, de la culture et de la création

INVARIANTS

Usages projetés du bâtiment MANG

- › Un site ayant vocation à être principalement dédié à l'**économie**, liée à la fabrique du spectacle, avec éventuellement une ouverture sur l'économie numérique.
- › Le bâtiment MANG comme **lieu fédérateur du Quartier Spectaculaire**.
- › Le bâtiment MANG comme « **vitrine économique et culturelle** » du territoire.

Activités créatives et culturelles

- › Le bâtiment pourra accueillir des **activités de formation et d'accueil**, notamment dans une **salle polyvalente adaptée à la musique ou au spectacle**, par une intervention frugale et en s'appuyant sur les capacités de l'existant.
- › Il est également envisagé d'accueillir des **compagnies de création de spectacle**, grâce à des espaces tertiaires et des ateliers techniques adaptés.
- › D'autres usages sont également évoqués : **conservatoire / école de danse** et / ou autres lieux de pratiques et activités créatives et culturelles, réimplantation d'une **radio locale, magasin de musique...**

Dimension transitoire

La phase transitoire n'a pas vocation à accueillir l'ATSP : les activités seront externalisées vers d'autres salles existantes sur le territoire. Il est donc essentiel que le bâtiment puisse, à terme, accueillir à la fois des activités tertiaires et productives, en tenant compte des conditions de fonctionnement et des contraintes techniques associées.

POINTS DE VIGILANCE IDENTIFIÉS AUX USAGES PROJÉTÉS

Plusieurs points de vigilance sont identifiés au regard des usages et des activités projetées :

Lots techniques

- › Définir le chauffage/ventilation en fonction des besoins et du découpage des locaux,
- › Définir les charges que doit supporter le dallage, les manutentions, etc.

Effectifs

- › Définir l'effectif du public dimensionnant pour les issues, stabilité au feu, etc.

Sécurité

- › À définir en fonction de l'usage

Adaptabilité

- › Définir les découpages possibles

Un bâtiment fédérateur de l'entrée de ville sud de l'agglomération drouaise

PRESCRIPTIONS URBAINES

- › **Bâtiment signal de l'entrée de ville réaménagée et du Quartier spectaculaire** depuis la Route de Chartres : le futur bâtiment réhabilité doit participer à l'identification et à la mise en lumière de cette porte d'entrée de Vernouillet et de la CA ;
- › **Ouverture sur la RD et la rue** desservant le site, voies aux vocations propres à exploiter (accès principal et accès plus confidentiel dont les flux visiteurs doivent rester secondaires) ;
- › **Espace de transition entre activités productives sur le secteur Est et en cœur d'îlot** (culture/événementiel, économie, commercial/tertiaire...) **et sans accueil de public à sur le secteur Ouest** ;
- › **Préfiguration d'un espace public paysagé ouvert en cœur de site** (dont stationnement ponctuel, faisant lien entre le tiers-lieu MANG et l'ATSP réhabilité) ;
- › **Aménagement d'un parvis fédérateur en limite Ouest** afin d'identifier aisément le tiers-lieu depuis la RD ;
- › **S'appuyer sur les projets en cours ou à l'étude** à proximité :
 - ATSP réhabilité et positionné comme l'entrée culturelle et l'espace de diffusion artistique du quartier ;
 - Ancienne miroiterie JOSSE pressentie pour accueillir une annexe de La Roseraie dont la programmation n'est pas arrêtée (logements/services type petite enfance, etc.) ;
 - Centre Habitat ANAÏS : hébergements pour personnes en situation de handicap ;
 - Logement du gardien inoccupé sur le site de la friche MANG avec possibilité de démolition/réhabilitation (logements artistes, local support technique, etc.) ;

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

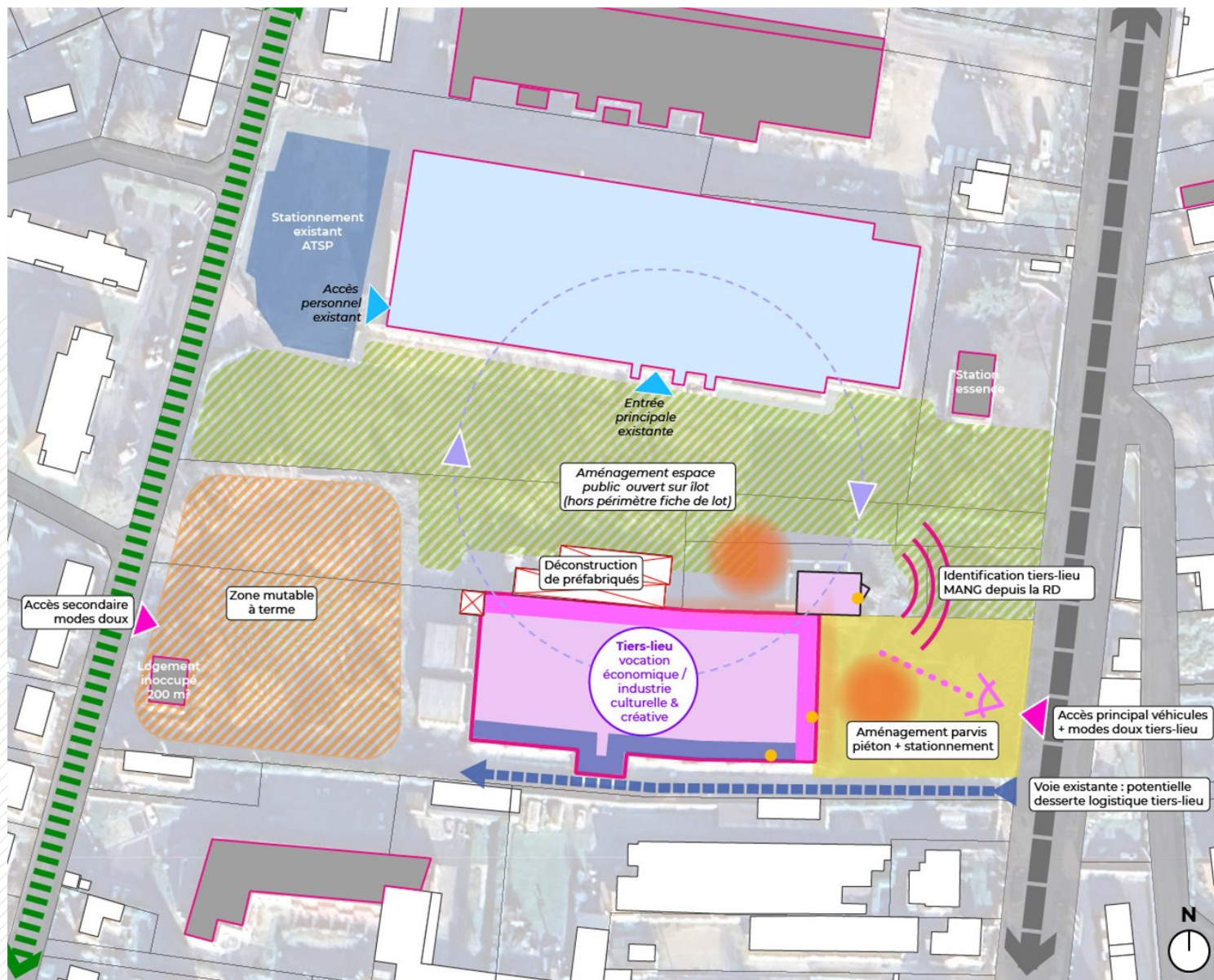
- › **Gabarit et volume** : S'appuyer sur la structure existante, rechercher une compacité du ou des volumes d'un point de vue technique et économique afin de limiter l'emprise au sol ;
- › **Fonctionnalité** : Programmer un équipement adaptable et flexible en anticipant sa réversibilité future par une conception des locaux largement modulables et évolutifs ;
- › **Implantation et rapport à l'espace public** : Tenir compte de son environnement proche (bâtiments rayonnants à proximité en réflexion, axes structurants, pavillons résidentiels...), mis en accessibilité PMR, lisibilité des fonctions depuis l'espace public ;
- › **Hauteur et recul** : Selon PLU, écrire une verticalité discrète avec une éventuelle superposition des fonctions, préserver la lecture du paysage et valoriser les vues ;
- › **Composition des façades** : Créer des façades ouvertes sur l'extérieur et rythmées tout en accordant une attention aux habitations voisines (vis-à-vis) et à la réglementation incendie – sécurité liée à un ERP ou un espace tertiaire ;
- › **Toitures** : Selon projet architectural et réglementation urbaine.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

- › Tenir compte du souhait d'aménager un **espace paysager ouvert en cœur de l'îlot** ;
- › **Désimperméabiliser** les espaces extérieurs du site et rechercher **une mutualisation des stationnements** des équipements

03 | FICHE DE LOT BÂTIMENT MANG

Des accès différenciés en cohérence avec la trame viaire future du secteur



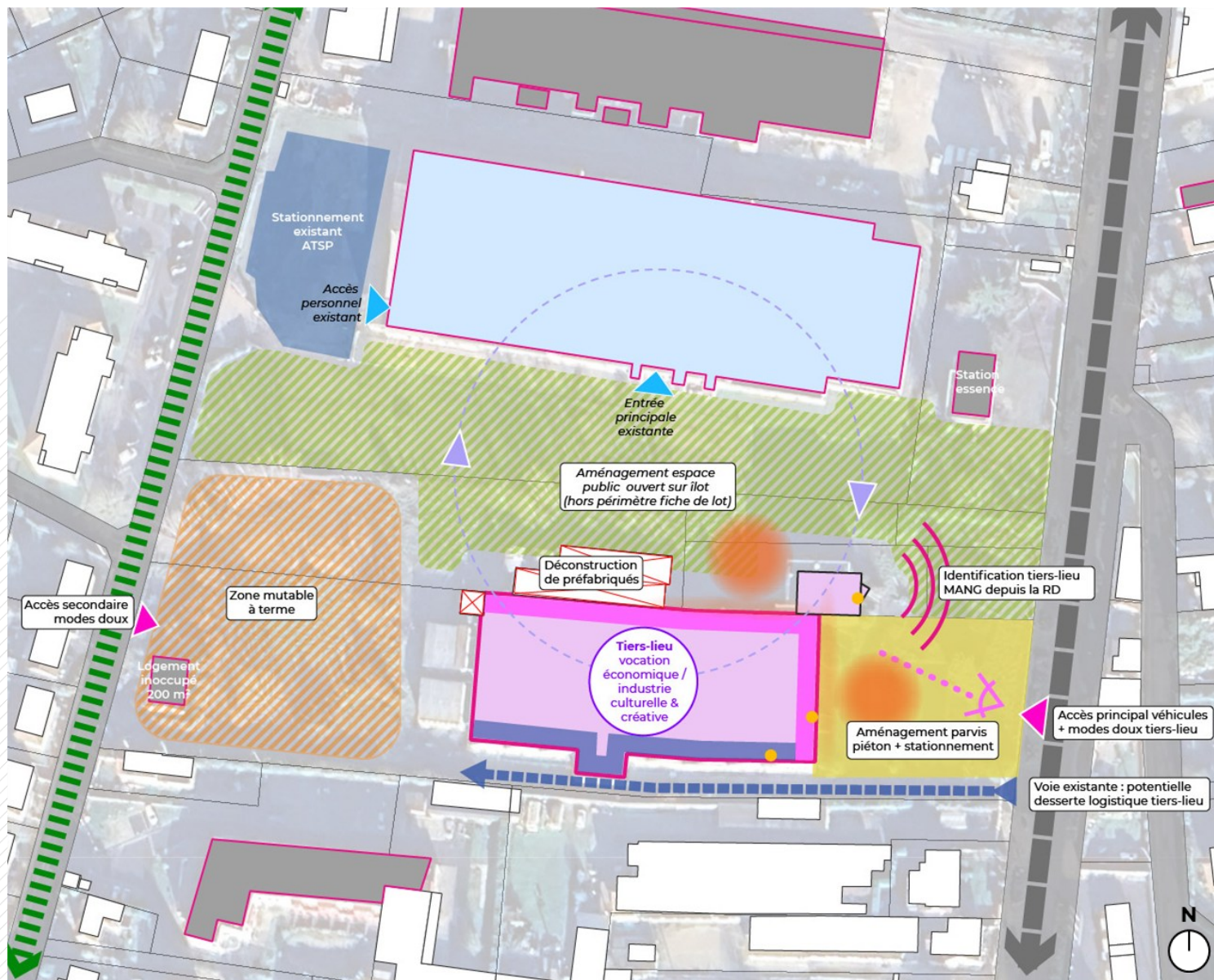
ACCÈS AU SITE

Grands principes

- › Les **entrées et sorties principales** se feront **côté boulevard** (route de Chartres - RD), afin de **marquer l'entrée de la Ville**.
- › La **partie Est** du site sera donc dédiée à l'entrée principale, marquant l'entrée du site depuis la Route de Chartres, voire la partie Nord (notamment pour les sorties secondaires / de secours). Il est attendu de **développer une réelle intensité d'usages**, à l'image d'un parvis pouvant offrir un accès piéton et aux véhicules depuis la RD.
- › La **partie Ouest** accueillera d'autres activités (non ERP), en lien avec la future **voie douce de Torçay** et le quartier résidentiel voisin.
- › Le bâtiment doit jouer donc le rôle d'**espace de transition** entre des activités d'entrée de ville (culturelles, économiques, tertiaires) côté Est et les habitations côté Ouest.
- › *Le plan de déplacement urbain de la Ville de Vernouillet devra également être pris en compte dans les futurs projets, en particulier avec la rue de Torçay, identifiée comme voie douce / apaisée (2027-2028 - mise en sens unique avec piste cyclable chaussée séparée).*

03 | FICHE DE LOT BÂTIMENT MANG

Un bâtiment industriel et tertiaire propice à un réemploi futur en termes d'accessibilité



DESSERTE DU BÂTIMENT

Prescriptions / Normes réglementaires

En fonction des usages :

- › La **grande halle** permet une **grande souplesse d'accès, camions type livraison, véhicules, piétons et secours**.
- › Les **bureaux** présentent des **accès corrects** pour la plupart des usages possibles.

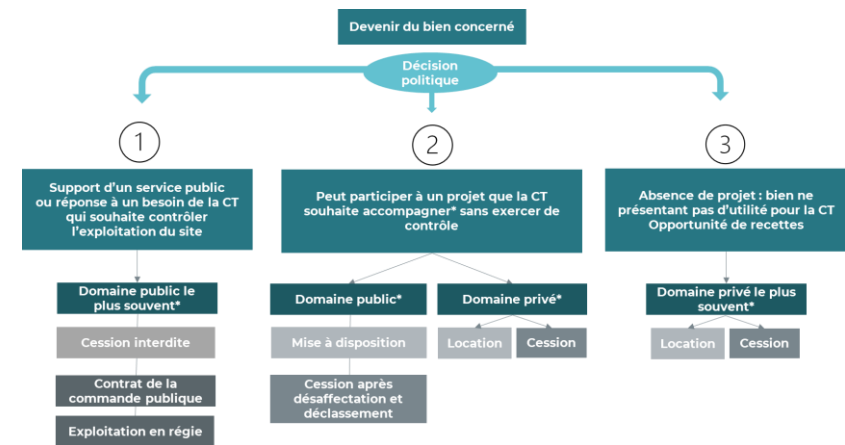
04 | Annexes

04 | ANNEXES

INTRODUCTION AUX MONTAGES

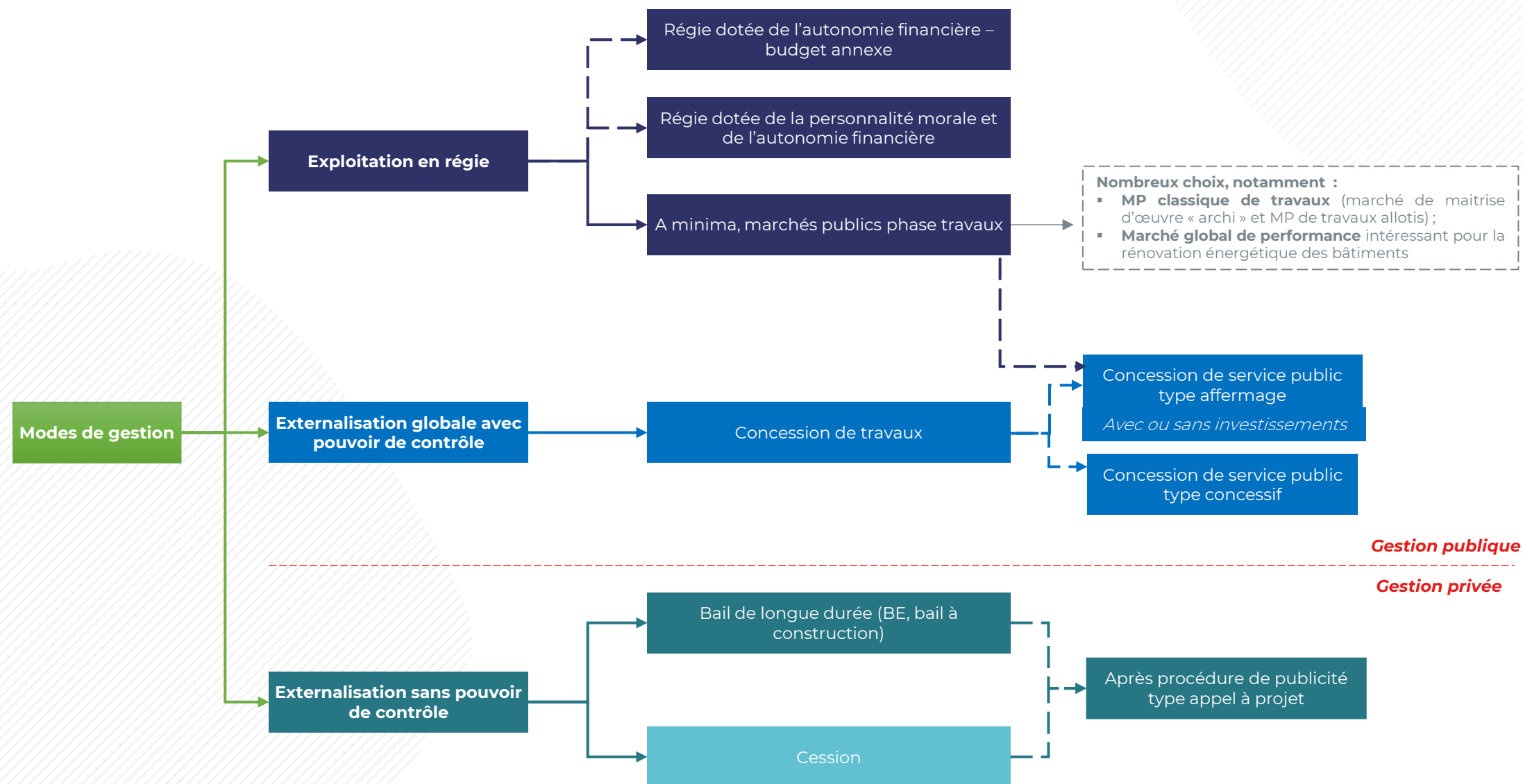
Un montage dépendant du degré d'implication souhaité par la collectivité

- Nous sommes dans le cas d'une **propriété de l'ensemble du bâtiment et des terrains par la collectivité**.
- La programmation envisagée à ce stade **ne prévoit pas que le bien soit le support de l'exécution d'un service public ou d'un projet / service d'intérêt général** relevant de ses compétences et dont elle a vocation à encadrer les modalités d'exploitation
- Ainsi, nous sommes dans le cas où la collectivité souhaite **valoriser son foncier** tout en **accompagnant le choix de la destination** du bien sur tout ou partie du programme, mais **sans en contrôler l'exploitation**
 1. Pour les parties du programme où **elle souhaite encadrer la destination** et stimuler l'initiative privée, elle peut avoir recours à des dispositifs du **type appel à projet / appel à manifestation d'intérêt** ; la location ou cession auprès du preneur est ensuite mise en place selon les modalités souhaitées par les deux parties
 2. Pour les parties du programme où **la collectivité est dans une simple logique de valorisation foncière**, sans souhait de contrôle de la destination, elle peut céder (après avis de la DIE) ou mettre en location le bien
- Le montage dépend ainsi du **degré d'implication et de contrôle souhaité par la collectivité**, en lien avec notamment sa **capacité financière** à porter seule tout ou partie des travaux d'investissement

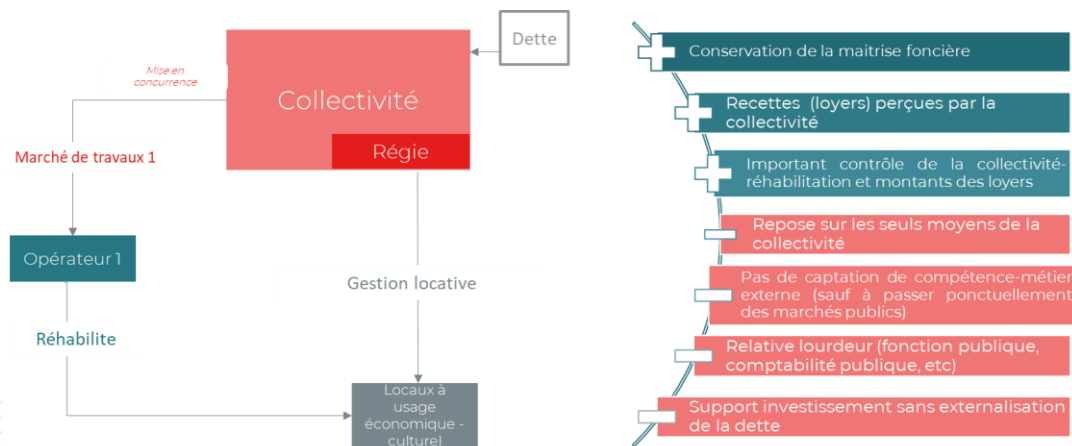


04 | ANNEXES MONTAGES JURIDIQUES

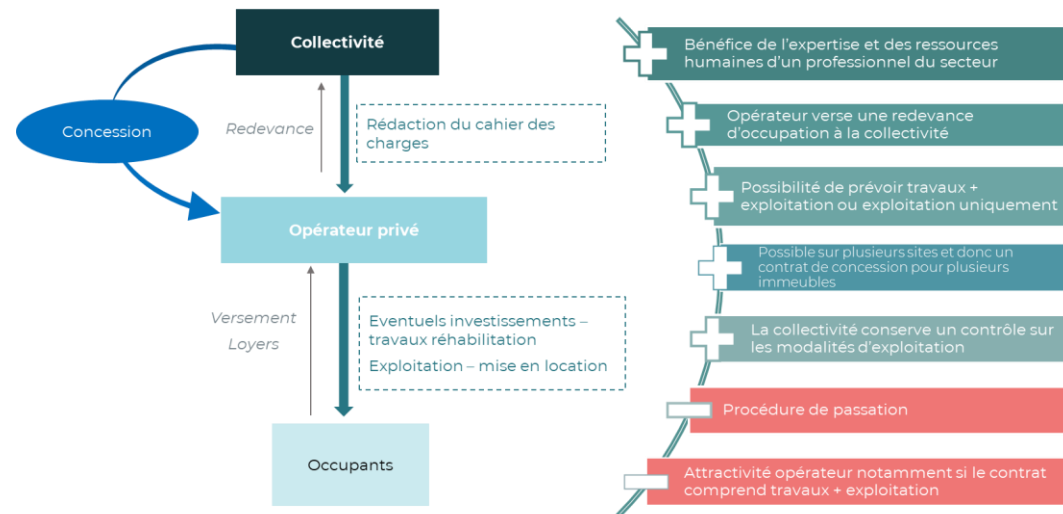
Schéma de modes de gestion possibles



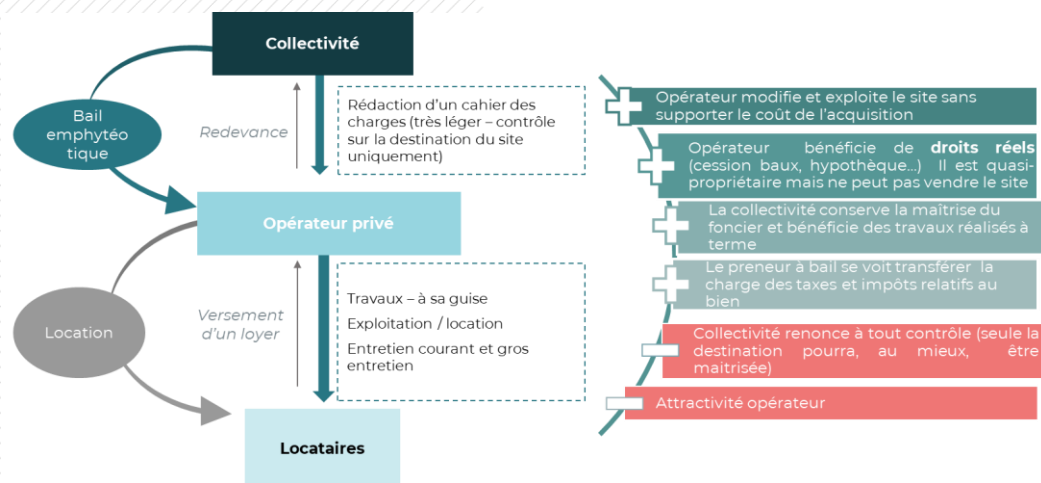
SCHEMA DE GESTION EN RÉGIE



SCHEMA DE CONCESSION / DSP

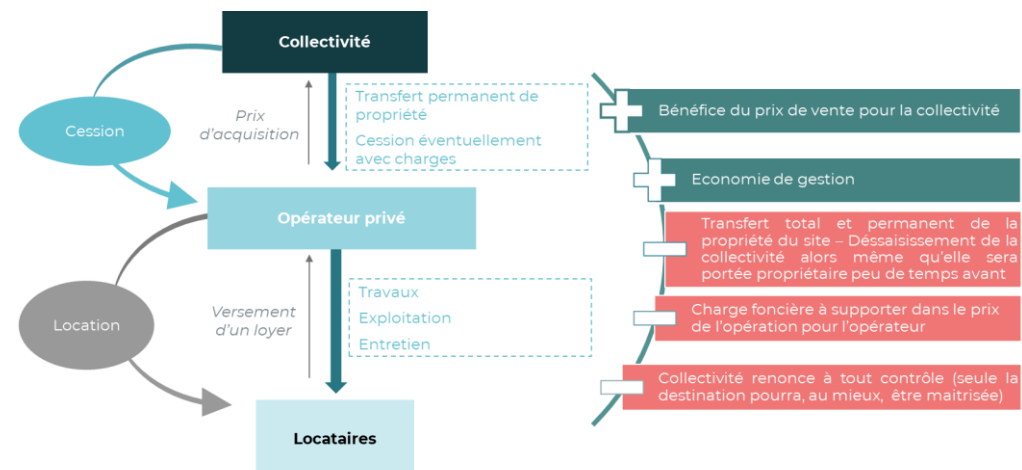


SCHEMA DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE



Dans ce scénario, la collectivité en principe **ne peut pas s'assurer de la nature des occupants ni sur le montant des loyers pratiqués et ne peut pas contrôler la qualité de l'offre proposée**. La seule orientation autorisée concerne la destination de l'équipement. Outre cette indication, le preneur à bail est libre de l'exploitation du site - dans la seule limite de ne pas faire perdre de sa valeur initiale

SCHEMA DE CESSION



Dans ce scénario, la collectivité renonce tout bonnement à son immeuble. Il s'agit ici d'une « cession » classique, qui n'appelle pas à de particulières remarques si ce n'est concernant la procédure préalable à respecter.

04 | ANNEXES CADRAGE D'UN AMI

Une appétence opérateurs à sécuriser en amont : l'intérêt de les concerter via un AMI ou AàP

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Objectifs de l'AMI

- Identification opérateurs, attentes et appétence
- Recueil et collecte d'informations : idées, pistes de réflexion et d'actions, avis techniques, éléments nécessaires pour définir et orienter un cahier des charges
- Développement des conditions de faisabilité programmatiques, techniques financiers et juridiques

Caractéristiques de l'AMI

- Peut prendre plusieurs formes : sourçage / avis de pré-information / concertation
- Peut concerner différents types de secteurs
- Mise en œuvre rapide

Respect des principes de la commande publique

- Précautions dans la rédaction
- Reprise des éléments de l'AMI
- Pas de sélection



AMI = stabilisation/valider de l'opportunité marché d'un projet de la collectivité, préalablement à la passation d'un contrat public (ou autre)

APPEL À PROJETS

Objectifs de l'AàP

- Stimulation de l'initiative privée sur la base d'orientations générales
- Valorisation domaniale (cession/occupation temporaire) économique, sociale, culturelle etc.

Caractéristique de l'AàP

- Mécanisme consultatif et précontractuel en vue d'un transfert de propriété ou l'octroi de droits réels sur un foncier public sur la base de la sélection d'un projet
- Relative liberté des candidats dans la définition du projet
- Mise en œuvre et durée plus importante

Respect des principes de la commande publique

- Précautions dans la rédaction avec un risque fort de requalification en contrat public
- Sélection sur des orientations générales



AAP = Sélection d'un projet développé par un ou plusieurs opérateurs privés + valorisation domaniale (location ou cession)

04 | ANNEXES CADRAGE D'UN AMI

Une appétence opérateurs à sécuriser en amont : l'intérêt de les concerter via un AMI puis un AAP

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

- **Lancement d'un AMI**, qui permettrait de travailler en temps masqué sur l'identification d'opérateurs potentiels avant d'engager des frais conséquents.
- Ce scénario a l'avantage de donner de la visibilité à la démarche, et de faire connaître le site à de nombreux opérateurs ayant des fonctions différentes, tout en se laissant l'opportunité de faire évoluer le cahier des charges.
- Première étape pour une signature d'une **convention partenariale** ?

APPEL À PROJETS

- **Lancement d'un Appel à Projets**, répond davantage aux besoins de la collectivité, avec l'enjeu de trouver un/ des opérateur(s) prêt(s) à s'installer lorsque :
- Le foncier est facilement maîtrisable ;
- Le projet est stabilisé ;
- Par ailleurs, l'assurance d'une rentabilité économique minimale pour un projet privé et d'un intérêt des opérateurs est établie

Si l'on souhaite écarter tout risque d'infructuosité de l'AàP, l'AMI constitue dans un premier temps une piste alternative permettant un premier temps d'échange avec les porteurs de projet potentiels sans engagement de la collectivité.

LES INFORMATIONS RECUEILLIES DANS LE CADRE DE L'AMI PERMETTRONT D'ADAPTER LA RÉDACTION DE L'APPEL A PROJETS (OU D'UN AUTRE OUTIL) AUX ATTENTES ET BESOINS DES PARTENAIRES POTENTIELS



Détermination des orientations et des contraintes :

- Quel type d'offres ? Economie du spectacle, etc. ?
- **Quels types de contrats attendus par les opérateurs ?**



Détermination des périmètres – en fonction des orientations retenues :

- La nature du contrat
- Le type de portage (public / mixte / privé)

04 | ANNEXES

STRUCTURATION DE TIERS LIEUX

2 grandes structurations souvent rencontrées

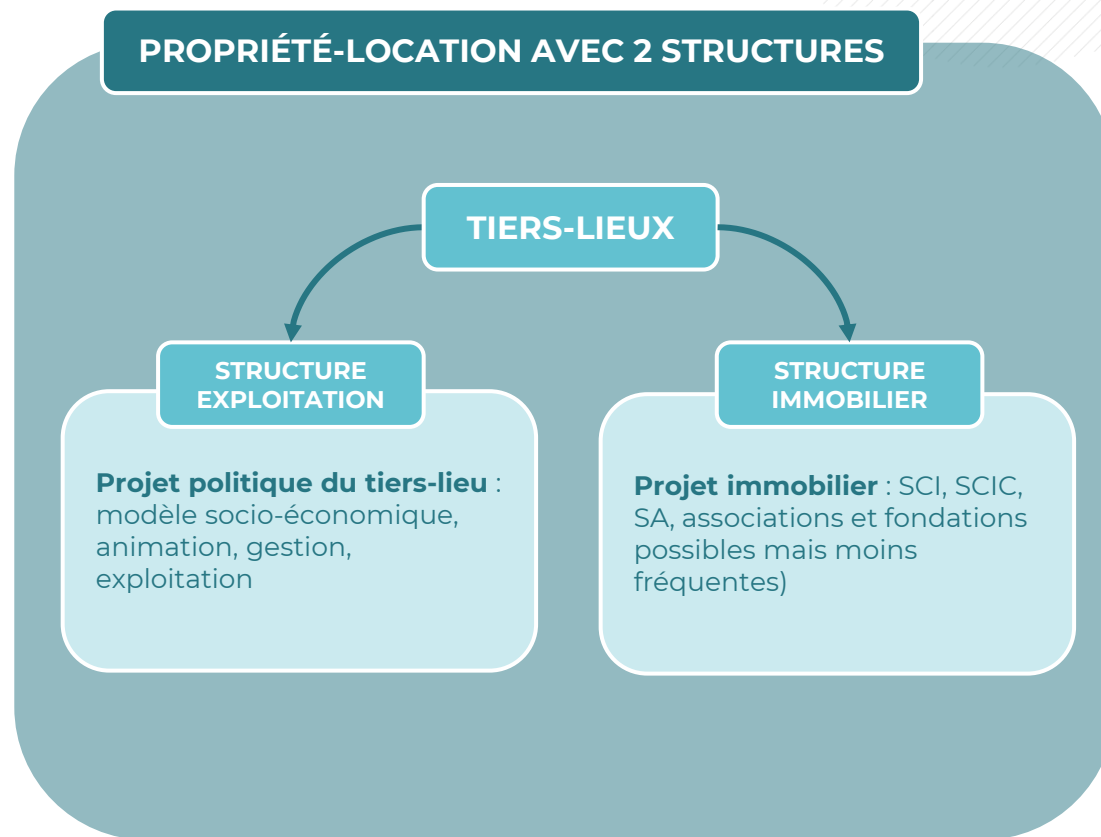
Schéma type 1

Portage par une seule structure, aussi appelé :



Schéma type 2

Création d'une structure juridique dédiée à l'immobilier, aussi appelé :



04 | ANNEXES

STRUCTURATION DE TIERS LIEUX

Faut-il séparer propriété et exploitation ?

	LOCATION	PROPRIÉTÉ-EXPLOITATION EN 1 STRUCTURE	PROPRIÉTÉ-LOCATION EN 2 STRUCTURES
Gouvernance	Rapport bailleur/preneur	+ Simplicité. Une structure unique pour la propriété et l'exploitation. - Quelle place des "investisseurs" ? Il y a un risque de poids important dans le projet	+ Complexification de la gouvernance. Une structure pour la propriété. Une structure pour l'exploitation (et ou les locataires) - Possibilité de lier les deux gouvernances
Besoin d'un plan de financement	+ Non. Uniquement si travaux non financés par le propriétaire	- Oui, en plan de financement prenant en compte les emplois et ressources de la structure exploitante. Possibilité d'avoir un apport si la CAF de l'exploitant le permet	+ Plan de financement uniquement immobilier
Maîtrise foncière et long terme	- Pas de maîtrise long terme (souvent max 9 ans). Pas de garantie de récupérer ses investissements	+ La propriété assure une maîtrise foncière. - La pérennité de la propriété (remboursement des emprunts, des investisseurs, capacité à faire des travaux...) dépend de la solvabilité du projet et inversement	+ Maîtrise foncière assurée si un lien fort est assuré entre les deux structures
Rapport au risque	- Peu de risque financier. Facilité en démarrage mais contraintes dans le développement. Mais peut se révéler contraignante, gênante voire précaire à moyen terme	+ Facilité de gestion et de montage. - Le mélange de l'exploitation et de la propriété peut présenter un risque de contagion en cas de problème et peut compliquer l'obtention d'emprunts bancaires	+ Déconnexion des risques immobiliers et des risques d'exploitation (projet)
Travaux	- Travaux d'aménagement à la charge du preneur. Accord du bailleur nécessaire. Remise en état ou clause d'accession	Travaux à la charge de l'exploitant (capacité à les financer ?). Pas de formalisme	+ Permet d'optimiser les cas 1 et 2 en liant les deux structures
Subventions	- Subvention d'investissement (travaux) souvent non éligible car bénéficiant in fine au propriétaire	+ Éligibilité pour les travaux facilitée. Éligibilité possible pour l'achat	Mix cas 1 et 2. Permet parfois d'optimiser les subventions
Impact sur le modèle économique	+ Charge fixe (loyer) connue et stable. - Impact limité sur le compte de résultat Pas de dotation aux amortissements	- Charge d'amortissement importante (impact sur le résultat). Taux d'endettement important. Charge de la dette. Nécessité de générer une CAF importante pour gérer les liquidités (remboursements des investissements) + Dépenses d'investissement (autrement appelées Capex) productifs réduits (machines par exemple)	+ Permet d'optimiser les cas 1 et 2 en liant les deux structures : répartir les investissements entre les deux structures en fonction de la capacité à trouver des subventions, un emprunt, des investisseurs, de payer un loyer, faire un chantier participatif... Poids de la gestion plus important (2 structures) - Adapté pour une taille minimum de projet (liquidités, remboursements des investisseurs) Dépenses d'investissement productifs réduits (machines par exemple)
Outils de modélisation	+ Facilité. Prévisionnel d'exploitation de l'exploitation nécessaire	Plan de financement initial. Plan de financement long terme (Capex). Plan de financement d'exploitation. Plan de trésorerie (gestion des liquidités)	Plan de financement initial. Plan de financement à long terme. Plan de financement d'exploitation immobilier. Plan de trésorerie (gestion des liquidités)
Captation de la valeur	- La valeur locative peut être créée par le locataire. (cas de tiers lieux dans une friche) et bénéficier au propriétaire. Travaux au bénéfice du propriétaire	+ Valeur immobilière conservée par l'exploitant	- Valeur immobilière captée par la structure intermédiaire. Peut être encadrée ou par un montage spécifique



26 rue du Chemin Vert 75011 PARIS