



# SAINT-ROCH

## STRATEGIES URBAINES

# Donner vie à des projets à fort impact social.

Nous accompagnons collectivités, aménageurs, foncières et investisseurs pour transformer un besoin ou un actif en projet utile, viable et activable.



### **Imaginer**

le bon modèle



### **Structurer**

l'équilibre



### **Mettre en mouvement**

la décision

Une offre pour les décideurs – rendre les projets viables et concrets.

LE POINT DE DÉPART

# Les territoires ont besoin d'une offre renouvelée.

Les projets doivent trouver de nouveaux modèles économiques pour répondre à une demande politique et sociétale en profonde mutation.



## Les opérations se bloquent

Hausse des coûts, foncier rare, exigences environnementales, consultations plus complexes.



## Les usages changent

Familles fragilisées, jeunes actifs, sportifs, seniors autonomes, entreprises en mutation.



## Les acteurs hésitent

Élus, investisseurs et propriétaires ont besoin d'un récit clair et d'un modèle robuste.



## Notre place

Saint-Roch intervient entre le foncier, l'usage, le bilan et la décision : transformer une intuition ou un actif en scénario concret, lisible, partageable et finançable.



## Ce que nous ne sommes pas

Un cabinet qui produit une étude standard puis disparaît.



## Ce que nous sommes

Une interface stratégique entre vision urbaine, faisabilité immobilière, acteurs publics et décision économique.

LA PROMESSE SAINT-ROCH

# Créer des programmations et des modèles économiques nouveaux pour répondre aux besoins des territoires.

Notre valeur ajoutée : faire le lien entre ce qui est souhaitable, ce qui est possible et ce qui est finançable.



## Lire

Comprendre le territoire, les usages, les contraintes et les rapports de force.



## Inventer

Concevoir le modèle immobilier adapté, sans repartir du produit standard.



## Chiffrer

Poser les premiers équilibres : recettes, coûts, partenaires, conditions de sortie.



## Convaincre

Construire le récit et les supports qui permettent à un décideur de se projeter.



## Le résultat attendu

Une opération qui gagne en clarté, en désirabilité et en capacité de décision.

TROIS OFFRES LISIBLES

# Des formats courts, concrets et activables.

Chaque mission vise une décision ou une mise en mouvement.

1.



## Saint-Roch Territoires

Pour collectivités et aménageurs

*Faire émerger des opérations utiles, acceptables et réalistes.*

- Stratégie habitat et programmation
- Repositionnement de fonciers
- Lecture politique et économique
- Appui à consultation ou appel à projets

2.



## Saint-Roch Foncier+

Pour propriétaires, entreprises et foncières

*Révéler la valeur d'un site.*

- Analyse de potentiel
- Scénarios de transformation
- Programmation mixte
- Premiers équilibres et partenaires

3.



## Saint-Roch Modèles Urbains

Pour investisseurs, opérateurs et promoteurs

*Créer des produits immobiliers différenciants.*

- Concepts résidentiels ou mixtes
- Positionnement marché
- Récit de projet
- Dossier de décision



Nos missions peuvent devenir l'objet, suivant les projets, d'un accompagnement plus large ou d'un co-développement lorsqu'il s'agit d'opérations immobilières.

UNE MÉTHODE ORIENTÉE VERS LA DÉCISION

# Quatre étapes. Une logique.

## 1 Comprendre

Le foncier, les acteurs, les contraintes, les usages, le contexte politique et économique.

## 2 Choisir le bon modèle

Cible, programme, partenaires, mode de portage, récit.

## 3 Tester les équilibres

Faisabilité, recettes, coûts, risques, conditions de sortie.

## 4 Mettre en mouvement

Supports, feuille de route, acteurs à rencontrer, séquence de décision.

### Livrables possibles

  
Note stratégique  
courte

  
Scénarios  
programmes

  
Pré-bilan simplifié

  
Cartographie  
d'acteurs

  
Récit de projet

  
Support  
investisseur / élu

  
Feuille de route  
opérationnelle

POURQUOI SAINT-ROCH ?

# Une position singulière.






Saint-Roch n'aborde pas l'immobilier par le mètre carré, mais par le **besoin, le modèle et la capacité à faire aboutir une opération.**

Cette position est singulière : culture de maître d'ouvrage et maître d'usage, compréhension des enjeux des collectivités, **réflexe économique**, sens du récit, connaissance du terrain.

Nous combinons trois expertises que les acteurs recherchent séparément : **la vision urbaine, la faisabilité immobilière et l'ingénierie de la décision.**

« Transformer une intuition ou un actif en scénario concret, lisible, partageable et finançable. »

## Ce que le client achète

-  Une lecture claire du problème
-  Un modèle immobilier plus juste
-  Une décision plus rapide
-  Un projet plus défendable
-  Une mise en relation utile

## FORMULE DE PRÉSENTATION

*Saint-Roch Stratégies Urbaines accompagne les décideurs publics et privés dans l'invention, la structuration et la mise en mouvement de nouveaux modèles immobiliers : utiles pour le territoire, lisibles pour les acteurs, viables pour ceux qui les portent.*

QUELQUES RÉFÉRENCES

# Dossiers sur demande.



Restructuration d'une opération immobilière de 150 logements en résidence intergénérationnelle à loyers abordables compatible avec une confession religieuse, à destination d'un investisseur et gestionnaire.

👤 Promoteur / Gestionnaire



Création d'un modèle économique de résidences pour athlètes de hauts niveaux à loyers abordables.

👤 Foncier / Gestionnaire / Promoteur



Valorisation foncière et création d'une programmation immobilière en secteur NPNRU — 3 opérations.

👤 SEM d'aménagement



Définition d'un modèle économique pour insérer la production d'énergie en géothermie dans les opérations de promotion immobilière — véhicule promoteur-tiers investisseur.

👤 Groupe — Secteur de l'énergie



Développement de projets non bâtis autofinancés pour les collectivités en utilisant le réemploi de terres excavées.

👤 Groupe — Secteur du BTP



Définition d'un modèle économique pour la création de logements saisonniers.

👤 SEM d'aménagement



Les dossiers détaillés de chaque référence sont disponibles sur demande auprès de Laurent Villaret.