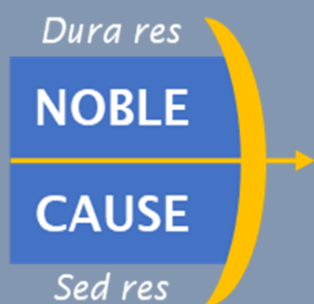




Étude Préliminaire de Faisabilité et d'Attractivité (EPFA)

Les ventes et achats de biens fonciers débutent trop souvent par un diagnostic initial se révélant insuffisant. Le processus de négociation nécessaire à la conclusion de la transaction devient alors beaucoup plus long et aléatoire.

Pour cette raison, NOBLE CAUSE, dont le métier est le conseil en management de décisions et situations critiques, a développé une approche novatrice. Dénommée Étude Préliminaire de Faisabilité et d'Attractivité (EPFA), celle-ci s'articule autour de deux évaluations :

- **La faisabilité**, car avant de faire valoir le potentiel d'un bien, il faut en accepter la réalité pour éviter de poursuivre une cause perdue d'avance ou de provoquer des désillusions fatales après la communication d'un projet.
- **L'attractivité**, puisqu'un bien présentant initialement plusieurs inconvénients, peut en réalité offrir une opportunité unique d'investissement.

L'EPFA a pour but d'élaborer un dossier de vente très professionnel. Un tel objectif instaure un profond respect et une grande relation de confiance entre les parties impliquées dans le projet. Autre avantage non négligeable, les intermédiaires ayant à finaliser les contrats sont débarrassés d'un travail de vérification, consommateur de temps. Les coûts de leurs honoraires sont ainsi mieux maîtrisés.



L'EPFA évite qu'un vendeur ou un acquéreur ne découvre progressivement des contraintes susceptibles de remettre en cause la rentabilité, voire la viabilité de l'opération envisagée.

Sur la base d'une liste prédéfinie de documents requis par NOBLE CAUSE, nos conseillers vont établir un projet de grille d'évaluation du projet en tenant compte des enjeux exprimés.

Une visite du bien par des professionnels des domaines du foncier concernés (forêts, terrains agricoles, construction) est alors effectuée. Ceux-ci ont pour mission de produire les rapports techniques, économiques et financiers nécessaires à l'examen des critères applicables.

Les premières conclusions de l'étude sont ensuite partagées avec l'ensemble des parties impliquées directement dans la transaction. L'objectif est de parvenir à un consensus sur les facteurs de succès dont dépend une estimation fiable :

- **La propriété** démontre que les vendeurs formulent des prétentions réalistes et disposent de la pleine propriété de leur bien sans garantie rédhibitoire.
- **La gouvernance du territoire** anticipe l'impact des politiques poursuivies par les élus, les associations, les médias et les autres acteurs économiques sur la faisabilité de l'opération.
- **L'environnement** traite des questions relatives à la qualité de vie sur la zone où se situe le bien en question.
- **L'urbanisme** s'attache à valider les documents émis par les différentes autorités administratives pour définir et contrôler le potentiel de constructibilité.
- **Le terrain** adresse l'ensemble des problématiques qui sont associées à ses caractéristiques ou à son exploitation.
- **Le bâti existant** procure un diagnostic complet des éléments nécessaires à une justification de la valeur réelle de la construction dans son état actuel.

Une dernière section, **la programmation**, est ajoutée à l'EPFA afin de conseiller efficacement le vendeur ou l'acheteur sur les orientations à prévoir et la meilleure stratégie de négociation envisageable.

Soucieux de la préservation de l'environnement, NOBLE CAUSE a également développé un modèle d'EPFA spécifique, ECOASIS, pour les terrains dont la requalification est envisagée.