Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

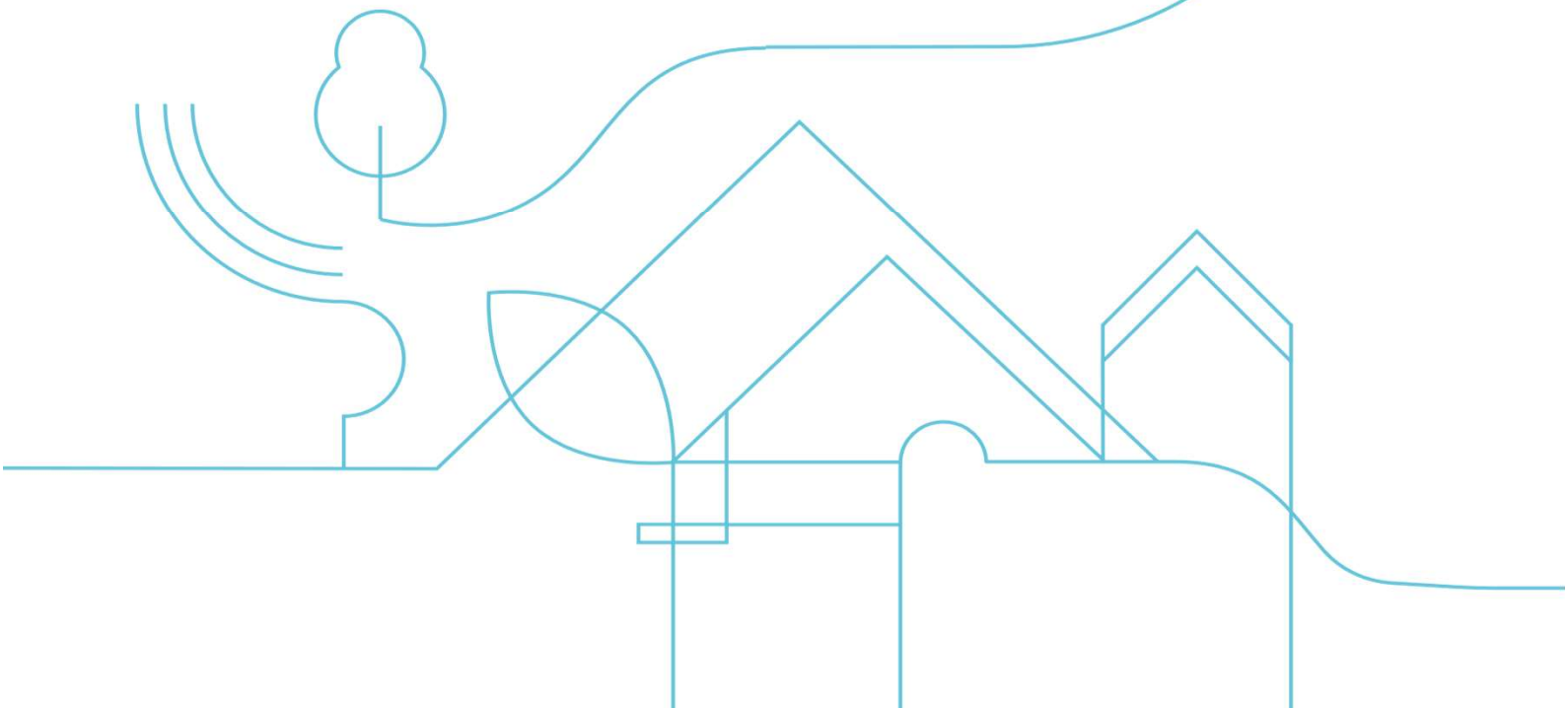
Loire-Atlantique développement

COUËRON

Études Pré-opérationnelles pour l'aménagement du site Langevin à Couëron

Mandat d'études

Mars 2025



Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

Sommaire

1 Présentation de Loire Atlantique Développement

2 Analyse de vos besoins

3 Méthodologie d'accompagnement

4 Calendrier de réalisation de la mission

5 L'équipe projet

6 Références

7 Proposition financière

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

1 Présentation de Loire Atlantique Développement

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

Loire-Atlantique développement
Aménager autrement

Loire-Atlantique développement est une agence départementale d'ingénierie au service des collectivités et des porteurs de projets de tous les territoires du département.

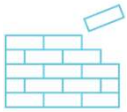
Elle mobilise ses compétences dans les secteurs de l'aménagement, du renouvellement urbain, de la construction, de l'architecture, du paysage, de la rénovation énergétique, des ENR, de la biodiversité et du tourisme responsable, pour accompagner les territoires et améliorer la qualité de vie des habitants de Loire-Atlantique.

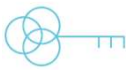
Aménagement

Renouvellement urbain

Architecture, urbanisme et paysage

Ingénierie immobilière


Construction Rénovation énergétique


Gestion immobilière

Tourisme responsable

Biodiversité

Énergies renouvelables

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

Modalités d'intervention

Plusieurs entités juridiques pour un accompagnement adapté aux besoins et contraintes des commanditaires.

Une Société publique locale (LAD-SPL)

Travaille pour ses actionnaires dans un cadre conventionnel.

- Président : Michel Ménard.
- Directrice générale : Audrey Blau.

Une société d'économie mixte (LAD-SELA)

Travaille pour ses commanditaires dans un cadre concurrentiel
A une capacité d'investissement dans des projets d'intérêt général.

- Président : Michel Ménard.
- Directrice générale : Audrey Blau.

Une association départementale le CAUE

Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de Loire-Atlantique
Travaille pour ses adhérents dans un cadre conventionnel.

- Présidente : Karine Paviza.
- Directrice : Delphine Lainé-Delaunay.

Deux groupements : GIE et GE

Un Groupement d'intérêt économique (GIE) : regroupe les fonctions supports mutualisées.

- Administratrice : Audrey Blau.

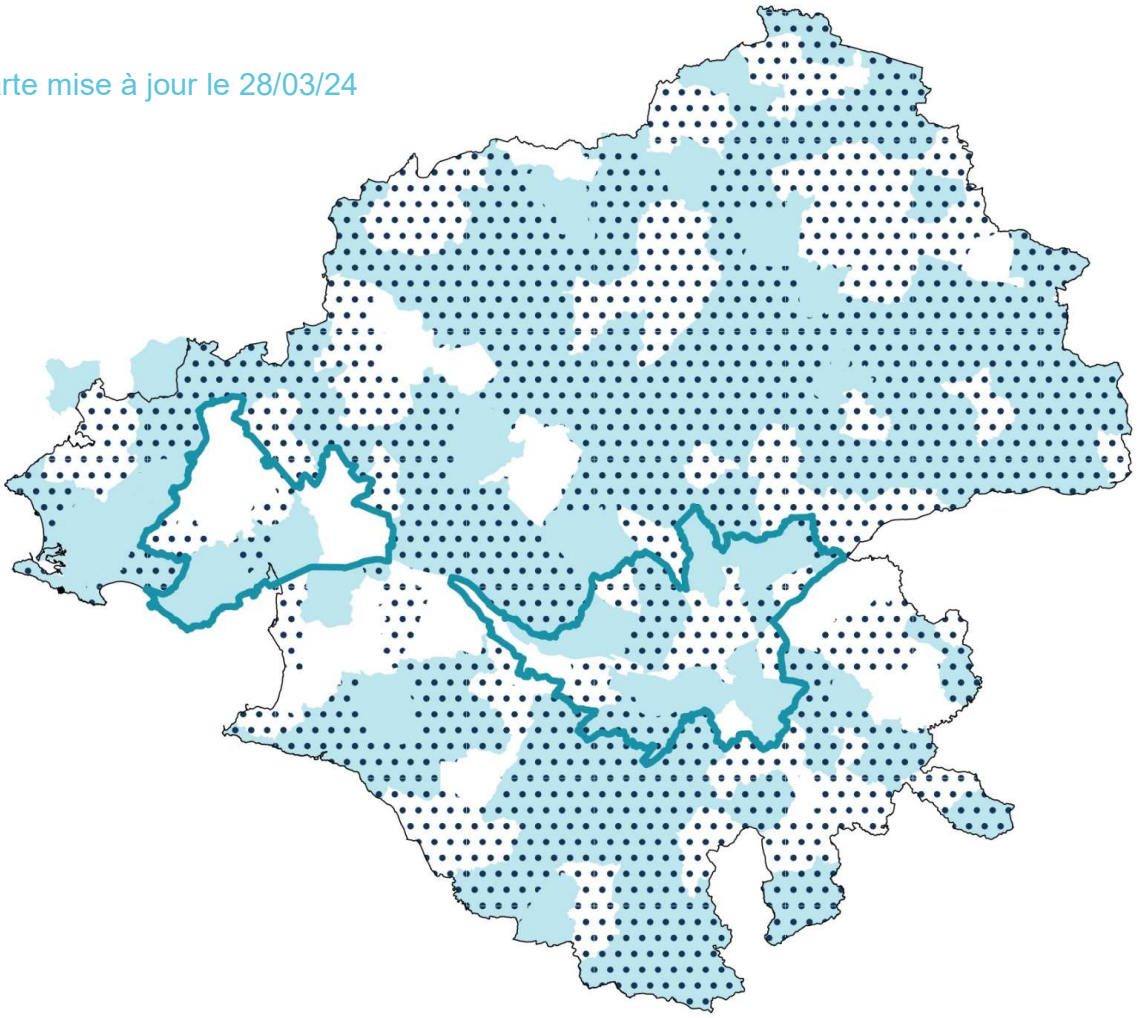
Un Groupement d'employeur (GE) : rassemble les directions opérationnelles (hors CAUE) et facilite la mobilisation des expertises et compétences métiers.

- Présidente : Audrey Blau

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

Actionnaires et adhérents

Carte mise à jour le 28/03/24



Actionnaires LAD-SPL

- 128 communes
- 17 EPCI
- **3 groupements** (Parc de Brière, Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, Syndicat Mixte des ports de Loire-Atlantique)

Hors carte :

- Département de Loire-Atlantique
- Région des Pays de la Loire

Actionnaires LAD-SELA

- Nantes Métropole
- CARENE
- Saint-Herblain
- Nantes

Hors carte :

- Département de Loire-Atlantique
- Région des Pays de la Loire
- Institutionnels (CDC, CCI...)
- Autres partenaires dont banques

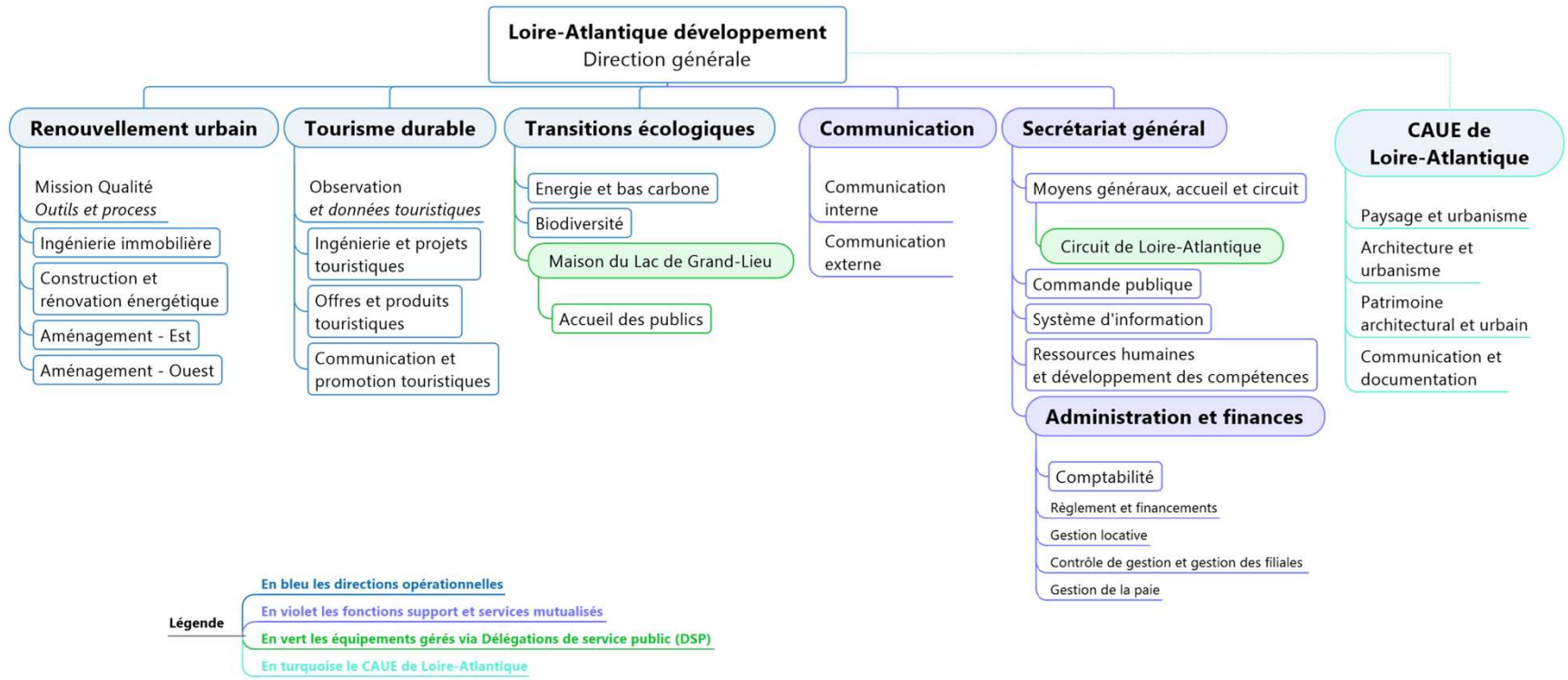
Adhérents CAUE

- 169 communes
- 14 EPCI

Hors carte :

- 18 organismes

Schéma d'organisation



Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

Comité de direction

Loire-Atlantique développement
Audrey Blau, directrice générale
Anne-Hélène Le Gouguec, assistante de direction
Contact : **LD** 02 51 84 96 37 **@** a.blau@lad44.fr

Communication Interne - Externe
Emilie Trincali, directrice
Contact :
LD 02 40 99 99 23 **M** 06 31 02 37 52
@ e.trincali@lad44.fr

Secrétariat général
Jean Le Tutour, secrétaire général
Contact :
LD 02 40 99 00 98 **M** 06 47 82 77 33
@ j.letutour@lad44.fr

Circuit de Loire-Atlantique

Administration et finances
Sophie Bedouel, directrice
Contact :
LD 02 40 99 00 79 **M** 06 71 27 48 84
@ s.bedouel@lad44.fr

Ressources humaines
Camille Goualin, directrice
Contact :
LD 02 40 99 00 66 **M** 07 85 34 83 85
@ c.goualin@lad44.fr

Renouvellement urbain
Mathieu Roeper, directeur
Contact :
LD 02 51 84 96 31 **M** 06 31 48 04 37
@ m.roeper@lad44.fr

Tourisme durable
Agnès Broquet, directrice
Contact :
LD 02 40 99 00 78 **M** 06 82 72 93 73
@ a.broquet@lad44.fr

Transitions écologiques
Olivier Hubert, directeur
Contact :
LD 02 40 99 00 78 **M** 06 82 72 93 73
@ o.hubert@lad44.fr

Maison du Lac de Grand-Lieu

CAUE de Loire-Atlantique
Delphine Lainé-Delaunay, directrice
Contact :
LD 02 40 35 01 53 **M** 06 71 29 31 58
@ d.laine@caue44.fr

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

2 Analyse de vos besoins

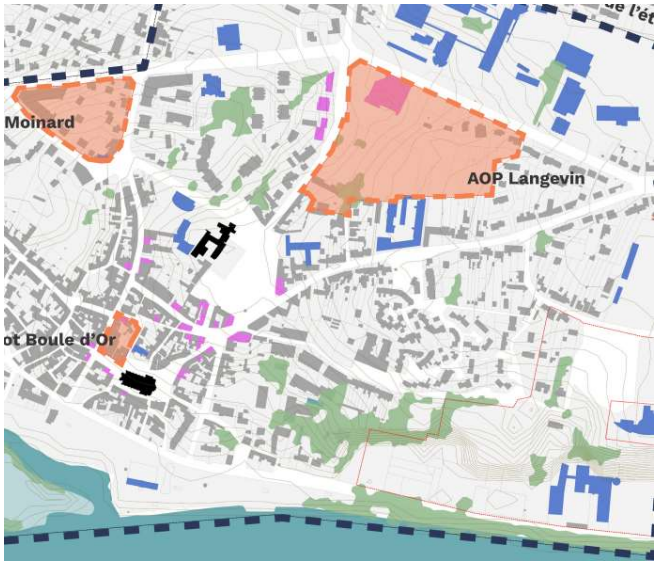
Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

LES ATTENTES DE LA COLLECTIVITE

La commune de Couëron a finalisé une étude urbaine à l'échelle de son centre-ville avec un focus spécifique porté sur le site Langevin. Cette étude a été confiée au groupement animé par l'agence Super 8. D'une superficie d'environ 3,7 ha, la maîtrise foncière est portée conjointement par Nantes Métropole et la ville de Couëron.

Le site Langevin, en plein centre-ville, est bordé en lisière Sud par deux établissements scolaires :

- l'école publique Rose Orain concernée par un projet communal de restructuration (construction d'un nouveau groupe scolaire de 6 classes avec restauration scolaire),
- le collège privé Sainte-Philomène qui pourrait profiter du projet de renouvellement urbain pour reconfigurer sa propriété grâce à un échange foncier (principalement la cour et le plateau sportif).



Extrait Diagnostic – Super 8 - 2024

Le supermarché Carrefour actuellement présent sur le site envisage une modernisation de son outil commercial. Pour ce faire, l'enseigne s'appui sur le partenariat national Carrefour-Nexity. Nexity porterait alors le projet en y proposant une offre de logements dans le secteur. Ceci constitue une réelle opportunité de densification et d'intensification de l'îlot à considérer pour la commune.

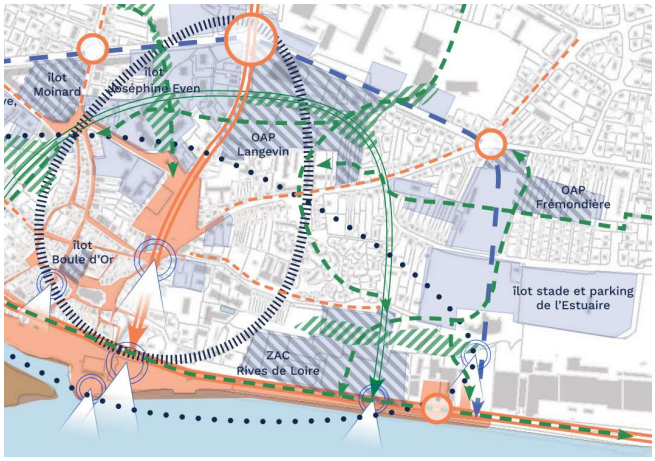
Plusieurs professionnels de santé sont actuellement regroupés au sein d'un même bâtiment, ancien et non accessible aux personnes à mobilité réduite, situé au nord est du site. Le nouveau projet de pôle médical peine à trouver une dynamique de projet. Aussi, la commune souhaite que ce projet puisse se mettre en œuvre sur le site Langevin, dans une temporalité rapide tout en garantissant son insertion urbaine au sein du futur quartier.

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

LES ATTENTES DE LA COLLECTIVITE

En mars 2022, la commune de Couëron a missionné Loire Océan Développement avec le concours de Mille Architectes pour la réalisation d'une étude de faisabilité du site Langevin proposant 2 hypothèses de réflexion :

- Un projet urbain à la densité limitée ayant une économie de projet impactante financièrement pour la collectivité
- Un projet urbain avec une densité maximisée ayant une économie de projet équilibrée pour la collectivité.



Extrait Carte des enjeux – Super 8 - 2024

Extrait étude Mille Architecte – LOD - 2022

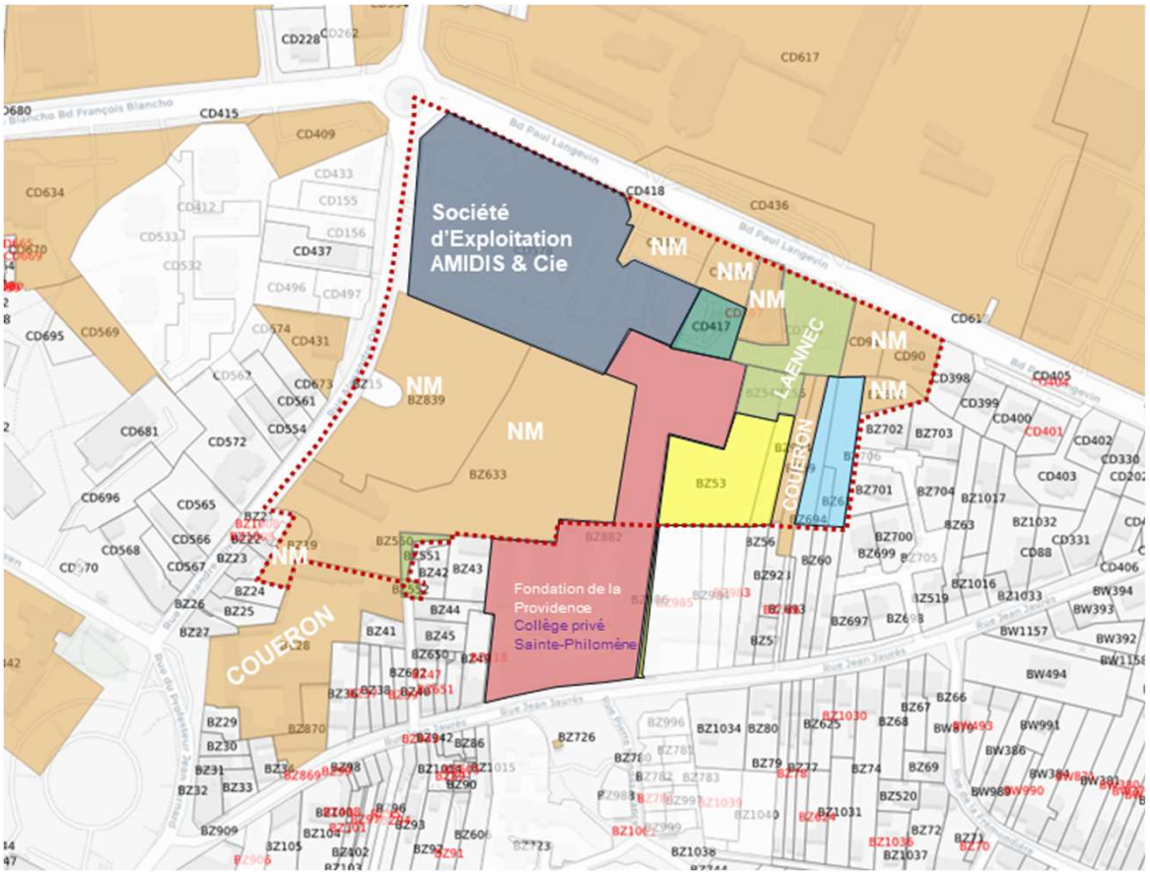
La commune souhaite s'appuyer sur les différentes études menées jusqu'à présent pour réunir toutes les conditions favorables au lancement opérationnel du projet de renouvellement urbain du secteur LANGEVIN.

Ainsi, elle souhaite engager une étude pré-opérationnelle sur ce site dans l'objectif d'arrêter la programmation, définir les modalités de mise en œuvre du projet ainsi que le futur cadre contractuel et financier de celui-ci.

Elle demande à Loire Atlantique développement de porter un autre regard sur le projet d'aménagement proposé par Loire Océan Développement de par son expérience dans des territoires singuliers du Département.

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION



LAD - Production interne - 2024

- Propriétés Nantes Métropole / Ville de Coueron
- Propriétés Fondation de la Providence /Diocèse
- Propriété SCI Laënnec - Préemption du cabinet médical par Nantes Métropole – contentieux en cours
- Société d'Exploitation AMIDIS &CIE (Carrefour)
- Propriété de Mr GOURDON
- Propriété de Mr et Mme CREMET
- Propriété des Consorts Bretecher
- Périmètre d'étude

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

3 Méthodologie d'accompagnement

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

LES ENJEUX, LES OBJECTIFS DE LA MISSION

Le secteur Langevin est identifié depuis plusieurs années comme étant stratégique pour le développement de la ville de Couëron. Il représente une pièce maitresse pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain et une opportunité pour accompagner la commune dans les mutations à venir.

Plusieurs axes se dégagent autour de ce secteur :

- **Concilier le cadre de vie et l'économie du projet** en optimisant la capacité d'accueil de nouveaux logements tout en veillant à la qualité de la forme urbaine dans un futur quartier agréable à vivre pour tous.
- **Finaliser la programmation du projet**, avec une diversité fonctionnelle entre équipements publics et logements (accession à la propriété, locatif social, accession abordable).
- **Stabiliser un plan de référence du secteur** permettant d'intégrer les projets en cours et de préfigurer les mutations à venir tout en maîtrisant la qualité urbaine et architecturale.
- **Révéler les particularités du site** pour en faire des opportunités et des atouts du projet contribuant à la qualité du cadre de vie.
- **Fédérer les différents acteurs du projet dans une approche urbaine partenariale :** collectivités, établissements scolaires, investisseurs privés, opérateurs immobiliers,...

A partir de ces principaux enjeux identifiés, la mission confiée à LAD a pour objectifs de :

- **Compléter la caractérisation technique du site**, en tendant vers une connaissance la plus exhaustive possible (archéologie, biodiversité, qualité des sols, …).
- **Définir les cibles potentielles** de ce futur îlot en précisant les budgets moyens et les typologies de logement correspondantes.
- **Définir le projet urbain et les différentes fiches de lot** des projets en cours de réflexion (Carrefour-Nexity et Pôle Santé).
- **Déterminer l'économie de projet** en proposant une approche consolidée entre une opération globale d'aménagement et des opérations de promotion immobilière.
- **Définir les modalités de mise en œuvre opérationnelle** en précisant les outils les plus opportuns au regard des attentes et des priorités exprimées par la collectivité.
- **Préciser le phasage opérationnel** et le calendrier de réalisation du projet tenant compte des procédures à mettre en œuvre.

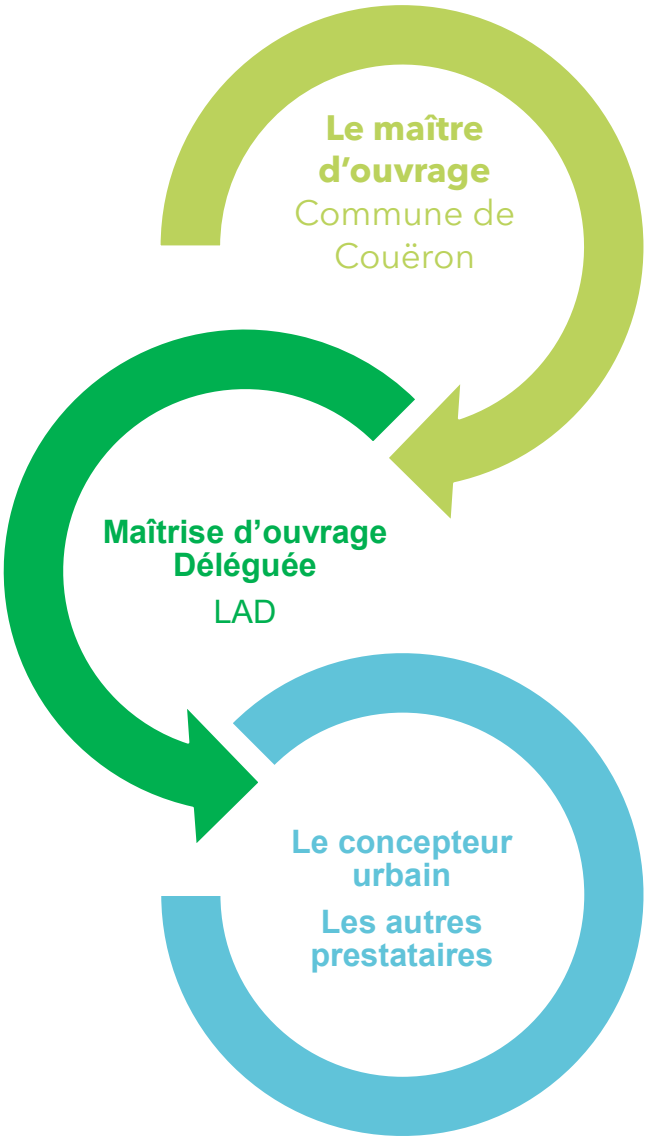
Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

Gouvernance de projet

Le comité technique, réuni les services de la ville, les élus en charge du projet (selon l'organisation de la collectivité), LAD et les prestataires pour échanger sur l'avancement de l'étude, répondre aux interrogations et préparer les propositions qui seront soumises au comité de pilotage.

Le comité de pilotage, présidé par la Maire de la commune, se réunira à chaque étape décisionnelle, avec les personnes de son choix, LAD, et selon besoin, les prestataires contractuels et les partenaires institutionnels du projet.

Les propositions d'arbitrages lui seront notamment soumises pour décisions.



- Exprime un besoin
- Décide
- Finance
- Gère

- Recueille et traduit le besoin
- Pilote l'ensemble des études de faisabilité
- Pilote le dialogue MOA et MOE
- S'assure de la qualité des rendus et de la mission

- Traduit techniquement l'expression du besoin
- Réalise/produit
- Garantit une qualité de prestation

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

Les grandes étapes de notre accompagnement

La présente étude pourra débuter dès notification du contrat, pour une durée totale estimée à **24 mois,** en raison de la réalisation des inventaires écologiques sur 4 saisons, et sous réserve des validations intermédiaires à chaque phase par la collectivité.

4 mois

Phase 1 – Démarrage du mandat
- Prise de connaissance des différentes études réalisées et en cours
- Calage du calendrier de l'étude
- Consultation des prestataires
- Approche quant à la stratégie de concertation

12 mois

Phase 2 – Caractérisation du site
- Réalisation du pré-diagnostic écologique (novembre 24) puis d'un inventaire 4 saisons (12 mois)
- Réalisation du diagnostic foncier et autorisations de pénétrer
- Vérification des besoins en diagnostic archéologique
- Pilotage des prestataires
- Etude de marché immobilier (habitat)
- Réalisation d'un diagnostic de site et mise en évidence des orientations stratégiques en matière de production d'énergie et d'approche de projet décarboné

6 mois

Phase 3 – Programmation
- Confirmation de la programmation
- Définition de scénarii
- Accompagnement des projets privés
- Ajustement du projet urbain
- Pré-bilans financiers aménageur et opérateurs

5 mois

Phase 4 – Formalisation du Projet
- Scénario retenu et traduction de la programmation validée
- Définition du programme des équipements publics d'infrastructure
- Modalités opérationnelles (montage opérationnel et contractuel, financier, juridique, règlementaire…)
- Phasage et calendrier opérationnels
- 1 réunion publique

Phase 5 – Suivi et clôture du mandat (sur la durée du contrat**)**
- Gestion administrative et financière du contrat
- Clôture du mandat

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

PHASE 1 – DEMARRAGE DU MANDAT

Objectifs

- ✓ Prise de connaissance des différentes études réalisées ;
- ✓ Valider le calendrier de l'étude ;
- ✓ Consulter l'ensemble des prestataires permettant de renforcer la connaissance du site et de révéler les enjeux pour les intégrer dès la phase de programmation ;
- ✓ Envisager la stratégie de concertation à mettre en place autour du projet (tout au long de l'étude).

Mise en œuvre

Démarrage :

Dans un 1er temps, LAD analysera les études réalisées et en cours, afin d'avoir le même niveau de connaissance que les services et élus de Couëron. Une réunion de lancement permettra de partager les réflexions et les attentes, de fixer le calendrier avec les différents temps de restitution, de préciser la composition des comités techniques et des comités de pilotage et enfin de définir la stratégie de concertation souhaitée pour le projet.

Consultation des Prestataires :

LAD préparera l'ensemble des cahiers des charges voué à la consultation des prestataires identifiés avec la commune :

- Une équipe de conception pluridisciplinaire : urbaniste, paysagiste, BET VRD ;
- Géomètre : réalisation des levés topographiques du site ;
- BET Géotechnique : réalisation des sondages de sol en vue de l'implantation des futures constructions et connaître la qualité du sous-sol ;
- Écologues : pour la réalisation d'un inventaire 4 saisons ;
- BET environnement : diagnostic pollution du sous-sol ;

Le montant estimatif pour chaque prestataire est indiqué en page 39.

Les éléments techniques seront partagés et adaptés suivants les points de vigilance qui seront remontés de la collectivité. Le service marché de LAD sera mobilisé pour préparer les pièces administratives dans le respect du code de la commande publique et des règles particulières de la commune à communiquer à LAD. Elle s'occupera du lancement des consultations, de la gestion de l'ensemble des procédures, de l'analyse des pièces administratives, de la négociation le cas échéant et de la notification aux prestataires.

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

PHASE 1 – DEMARRAGE DU MANDAT

La cheffe de projet s'occupera de l'analyse technique des offres de l'ensemble des consultations. Elles seront partagées et validées par la collectivité avant notification dans le respect des règles de la commune (CAO si besoin).

Concertation :

Un projet urbain à l'échelle de cet îlot imposera de mettre en œuvre une démarche de concertation conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme. En fonction du choix de la procédure et des souhaits des élus en démarche concertée, les modalités et le cadre de mise en œuvre sera précisée.

L'offre de LAD s'attache à proposer une stratégie de concertation pour le projet LANGEVIN.

Dans l'attente de cette stratégie partagée, notre offre prévoit en fin d'étude une réunion publique. Selon les attentes exprimées par la collectivité, lors de ce temps d'échange et de partage, LAD proposera, par voie d'avenant une proposition de rémunération complémentaire, tenant compte du niveau de concertation souhaitée (Ateliers, exposition, réunion publique complémentaire, …).

Réunions et instances

- **4 mois**
- 1 réunion de lancement
- 1 comité technique
- 1 comité de pilotage

Livrables

- Calendrier prévisionnel selon la gouvernance validée
- Les dossiers marchés résultants des consultations lancées
- Comptes rendus de réunion (synthétique par mail ou formaliser sur un document type compte rendu)
- Note de synthèse sur la stratégie de concertation

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

PHASE 2 – CARACTERISATION DU SITE

Objectifs

- Déterminer les contraintes techniques du site dont la sensibilité archéologique ;
- Définir la stratégie foncière ;
- Déterminer les potentialités écologiques du site suite à la réalisation d'un pré-diagnostic écologique en date de novembre 2024 ;
- Analyser le potentiel ENR du site ;
- Définir les cibles potentielles en logement, en précisant les budgets moyens et les typologies correspondantes.

Mise en œuvre

Foncier :

LAD réalisera un état des propriétés, des occupations et des usages (*en fonction de la documentation accessible*), complété des actes disponibles. Cette analyse permettra d'identifier les points d'alertes à prendre en compte et de proposer la meilleure stratégie foncière (sursis à statuer, préemption, DUP,…) à la commune.

LAD se chargera par ailleurs d'obtenir les autorisations de pénétrer voire le cas échéant sollicitera une autorisation préfectorale afin que les différents prestataires puissent réaliser leur diagnostic de terrain.

Enfin, une fois la stratégie validée par les élus, LAD propose d'accompagner la commune dans les discussions foncières avec le collège et plus particulièrement le cabinet médical existant préempté par Nantes Métropole. LAD intervient aux côtés de la commune *(ou de l'EPF le cas échéant)* pour expliciter le projet auprès des différents propriétaires, initier les discussions et faciliter à terme les acquisitions restant à opérer.

Ce mandat d'étude ne prévoit pas de négociation, ou de mise en œuvre de DUP pour permettre à la commune d'être propriétaire à terme de l'ensemble des fonciers.

Enjeux écologiques :

Au regard du pré-diagnostic écologique réalisé en novembre 2024, il apparaît nécessaire de préciser les enjeux du site sur le volet biodiversité. Le prestataire retenu réalisera un inventaire 4 saisons faune-flore du site et du bâti, une étude zones humides sur la totalité du secteur (seule une partie a été investiguée) ainsi que des 1ères préconisations sur la séquence Éviter Réduire Compenser et les suites à donner.

La prise en compte des enjeux environnementaux en amont de la conception du projet est essentielle pour garantir sa faisabilité. Afin de ne pas pénaliser le calendrier de l'étude, il serait primordial de pouvoir lancer les inventaires sur la période de mars à octobre 2025.

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

PHASE 2 – CARACTERISATION DU SITE

Diagnostics techniques du site:

Le diagnostic du site doit permettre à LAD d'aboutir à une synthèse des enjeux par thématique :

- Concepteur urbain : Diagnostic urbain, paysager & architectural et le bureau d'études VRD sollicitera les DT/DICT pour identifier les contraintes de raccordement aux réseaux existants.
- Inventaires 4 saisons faune/flore et zone humide (rapport des inventaires, analyse de la séquence ERC et transposition dans le projet).
- Etude géotechnique et de perméabilité (Rapport d'analyse du sous-sol et précision sur les enjeux en lien avec le projet).
- Etude pollution (Rapport d'analyse du sous-sol et précision sur les enjeux en lien avec le projet).
- Géomètre (Réalisation de différents relevés topographique et bâti permettant au concepteur urbain de travailler le projet).

L'étude de marché immobilier :

L'étude de marché immobilier (habitat) sera réalisée en interne par Loire-Atlantique développement.

Nous vous proposons de réaliser nous-même cette étude fort de notre connaissance du territoire, des tendances du marché immobilier en collectif et individuel, et de notre grande expérience en réalisation d'opérations d'habitat.

Elle portera en premier lieu sur l'analyse des données démographiques : dynamique démographique, composition des ménages, effectifs scolaires.

Nous ferons un zoom sur la dynamique économique : quelle est l'évolution de l'emploi, quels sont les flux entre le domicile et travail, quelle est la composition des catégories socio-professionnelles…

Puis nous étudierons plus spécifiquement l'habitat : la composition du parc, la dynamique de construction, l'ancienneté d'emménagement des ménages, le logement social, les objectifs du PLH...

Le travail se poursuivra en analysant les ventes effectuées ces dernières années, via les données DVF (demande de valeur foncière), pour les ventes réalisées en maisons et en appartements.

Pour les logements neufs nous utilisons les données d'OLOMA, et effectuons quelques recherches complémentaires via des partenaires (constructeurs, promoteurs…).

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

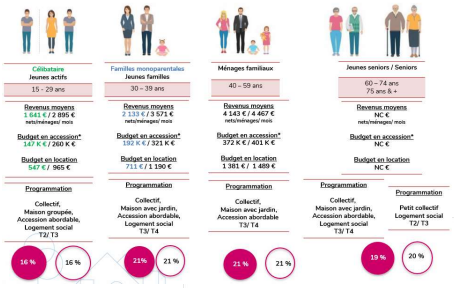
PHASE 2 – CARACTERISATION DU SITE

Nous regardons aussi les offres de logements en vente sur les sites internet (ouestfrance-immo, leboncoin…), afin de cerner la dynamique actuelle.

Ces différentes données nous permettent d'établir un tableau, par type de ménages (personnes seules, couples sans enfant, jeunes familles (1 enfant), familles (2 enfants), jeunes (<30 ans), séniors (60-74 ans), familles monoparentales, avec les revenus associés (plancher – médian – plafond), et de comparer ces données aux chiffres du marché : dans l'ancien, dans le neuf et selon les formes urbaines.

De ces différents éléments, nous pouvons en déduire les différents produits et typologies les plus adaptés pour la commune, en prenant en compte les cibles potentielles et leurs budgets.

CAPACITÉ BUDGETAIRE DES MÉNAGES



Extrait d'une étude de marché – Capacité budgétaire des ménages

	Personnes seules	Couples sans enfant	Jeunes Familles (1 enfant)	Ménages familiaux (2 enfants)	Jeunes (< 30ans)	Séniors (60-74ans)
Revenus médians	1 646 €	2 959 €	3 924 €	4 211 €	2 183 €	2 628 €
Budgets mini-maxi	88 000€ - 140 000€	159 000 - 259 000 €	205 000 - 343 000 €	244 000 - 362 000 €	120 000 - 218 000 €	102 000 - 239 000 €
Budgets médian	111 000 €	199 000 €	264 000 €	283 000 €	147 000 €	203 000 €

Type de logements	Produits - Prix moyen		Typologie & Prix € TTC		Personnes seules	Couples sans enfant	Jeunes Familles (1 enfant)	Ménages familiaux (2 enfants)	Jeunes (< 30ans)	Séniors (60-74ans)
LOGEMENT ABORDABLE	PSLA / BRS		Logt T2 43 m² :	129 000 €						
	SHAB (m²) :	3 000 €	Logt T3 62 m² :	186 000 €						
			Logt T4 86 m² :	258 000 €						
LIBRE	Collectif		Appt T2 43 m² :	163 400 €						
	Estimation au m² :	3 800 €	Appt T3 62 m² :	235 600 €						
	Parking inclus		Appt T4 86 m² :	326 800 €						
	Maisons groupées		Coûts TTC :							
	Maison (m²) :	80	2 000 € =	160 000 €	TOTAL : 230 000 €					
	Terrain (m²) :	250	280 € =	70 000 €						
	Terrains + Maison individuelles		Coûts TTC :							
	Maison (m²) :	100	2 000 € =	200 000 €	TOTAL : 291 000 €					
	Terrain (m²) :	325	280 € =	91 000 €						

Bien correspondant au budget
Coût du bien un peu élevé pour cette cible
Coût au-delà du budget
Bien trop petit pour la cible

NB : revenus Adéquation Valeur 2020, budgets calculés via un simulateur Adequation, sans PTZ, Taux à 4% (hors assurance) sur 25 ans, Endettement à 33%

En conclusion l'étude de marché immobilière permettra de définir les objectifs programmatiques du projet avant la phase de conception.

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

PHASE 2 – CARACTERISATION DU SITE

Analyse du potentiel EnR:

Afin de prendre en compte, dès la genèse du projet, les aspects relatifs à la production et l'utilisation d'énergies renouvelables, il est proposé à la commune, une analyse du potentiel EnR du site. Cette mission prendra la forme de 2 livrables.

- **Note d'intention sur le potentiel ENR du projet et proposition d'ambition à l'échelle du quartier :** document de première approche permettant de prendre en compte les technologies EnR semblant les plus pertinentes à ce stade du projet et des préconisations d'aménagements associés.
- **Note d'intention : Ambitions EnR et Carbone, montage possible avec opérateurs : a**pproche des montages financiers possibles en vue du développement de projets EnR (non inclus analyse économique).

Celles-ci permettront à l'équipe de conception urbaine et autres acteurs de l'écosystème, de disposer des documents de références pour construire et orienter leur première intention d'aménagement en tenant compte de la composante EnR.

Ces notes d'intentions ne remplacent pas une étude de desserte EnR.

Réunions et instances

- **12 mois**
- 2 comités techniques
- 1 comité de pilotage de présentation
- 2 réunions de négociation avec le cabinet médical
- 2 réunions de négociation avec le collège

Livrables

- Diagnostic foncier sous forme de tableau
- Courrier de sollicitation DRAC
- Rapport du pré-diagnostic écologique
- Diagnostic urbain, paysager et technique
- Diagnostic du potentiel ENR
- Rapports de l'inventaire écologique 4 saisons, analyse de la séquence ERC et des impacts bruts
- Rapports de l'étude de marché immobilier
- Rapport étude de sol géotechnique et perméabilité
- Rapport étude de sol environnementale (pollution)
- Rapport de synthèse des enjeux
- Comptes rendus de réunion (synthétique par mail ou formaliser sur un document type compte rendu)

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

PHASE 3 – LA PROGRAMMATION

Objectifs

- Proposer et stabiliser les éléments de la programmation urbaine : équipements publics et privés, logements, projets privés, …
- Affiner la répartition entre type de produit (accession libre, abordable, locatif social) au regard de l'économie de projet ;
- Proposer des scénarios de projet urbain ;
- Établir une première approche macro-économique à partir des scénarios.

Mise en œuvre

Programmation globale du quartier

A partir des enjeux du site et des cibles retenues par la commune en matière de logement, LAD proposera une programmation globale du quartier assortie d'ambitions environnementales (impact carbone, potentiel en ENR,…).

Un focus spécifique sera établi pour la programmation des équipements scolaires (école Rose Orain, collège), le pôle santé et la mutation du magasin Carrefour. Il nous semble en effet important de s'attarder en particulier sur ces trois sujets car ils pourraient avoir un impact significatif sur la programmation globale du quartier selon les orientations prises par la commune.

La programmiste de LAD approfondira la question de l'école **Rose Orain**. Il s'agira de prendre connaissance de la documentation transmise (des plans, des données techniques des installations existantes, capacitaires, organisations et surfaces actuelles) et d'échanger avec les services de la commune pour définir les besoins de la future école Rose ORAIN.

La mission propose une étude d'opportunité (scénario en vue de travailler par la suite un préprogramme) permettant de cerner les besoins, préciser un prédimensionnement des surfaces et aménagements nécessaires et enfin aider à la scénarisation du quartier.

Il n'est pas prévu de diagnostic complémentaire (usage, état des lieux…) ou de programme technique détaillé.

L'objectif est bien de définir un périmètre de projet et d'établir une estimation moyenne au ratio d'un bâtiment neuf équivalent à intégrer dans la programmation globale du quartier.

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

PHASE 3 – LA PROGRAMMATION

S'agissant du Collège privé, la programmiste de LAD analysera les besoins (cour et plateau sportif) pour confirmer, selon ses retours d'expériences, la possible reconfiguration de l'emprise foncière. Cette base permettra d'intégrer des propositions dans les scénarios du plan de masse. Ces éléments pourront être des supports de négociation avec le Collège en vue des échanges fonciers.

La commune a sollicité l'opérateur **LEXHAM** pour la réalisation du **pôle santé** et souhaite qu'il soit intégré au projet d'ensemble. LAD repartira des esquisses de projet en cours comme base à intégrer dans les scénarios.

Enfin, l'enseigne **Carrefour** adossé au promoteur **Nexity** a déjà entamé des échanges avec la collectivité sur la mutation de son magasin. Il s'agira dans un premier d'arrêter une base programmatique avec les invariants souhaités par la commune afin de les intégrer dans l'élaboration des scénarios.

Le positionnement futur de la **station de lavage** sera également important au regard des ambitions portées par le groupe Carrefour et qui devront s'appuyer sur l'orientation souhaitée par la ville de Couëron. La négociation foncière à entreprendre, devra tenir compte à la fois du futur projet et des discussions en cours avec le groupe Carrefour/Nexity *(Maîtrise foncière publique ou bien simple cadrage).*

Scénarii:

Une fois le socle programmatique arrêté par la commune, LAD demandera à l'équipe de concepteur urbain d'établir des scénarios (3 maximum) permettant de tester l'adéquation entre les contraintes du site (enjeux environnementaux, maîtrise foncière,…) et la programmation retenue sous la forme d'une première approche capacitaire (typologies des logements, formes urbaines, espaces publics...).

Une première approche économique sommaire des scénarios permettra d'appréhender la viabilité financière du projet et de proposer à la collectivité les choix à opérer pour concilier économie de projet et programmation souhaitée. Le bilan financier sera construit à partir des estimations du coût des dépenses (foncier, travaux,…) et des recettes (cessions, subventions,…). Le montant des cessions aux opérateurs sera notamment estimé à partir d'un bilan type promoteur afin de garantir une bonne adéquation en prix de sortie et charge foncière.

Des zooms spécifiques seront demandés à l'équipe de concepteur sur les projets déjà identifiés (Carrefour, pôle santé, école et collège). Ces zooms préfigurant les futures fiches de lots permettront d'alimenter utilement les négociations avec les porteurs de projets. Cela permettra le cas échéant d'infléchir ou modifier les scénarios présentés selon le choix de la collectivité. LAD accompagnera la commune dans ces négociations.

A l'issue de cette phase, un scénario de synthèse devra donc émerger, fruit d'un compromis entre les contraintes du site, une programmation souhaitée par les élus, une économie de projet et les potentiels accords ou désaccords avec les porteurs de projet déjà identifiés.

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

PHASE 3 – LA PROGRAMMATION

Réunions et instances

- **6 mois**
- Réunions de suivis des projets (Carrefour-Nexity (4), LEXHAM (4), à combiner de préférence si possible.
- 1 comité technique intermédiaire
- 1 comité de pilotage de présentation

Livrables

- Tableau de synthèse de programmation (Logements, services, équipements – Nombre et surface de plancher développée)
- 3 scénarios avec approches capacitaires et zoom sur projets spécifiques,
- Pré-bilan financiers d'aménagement par scénario
- Comptes rendus de réunion (synthétique par mail ou formaliser sur un document type compte rendu)

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

PHASE 4 – LA FORMALISATION DU PROJET

Objectifs

- Traduire le projet définitif retenu.
- Définir les modalités de mise en œuvre opérationnelle en précisant les outils les plus opportuns au regard des attentes et des priorités exprimées par la collectivité.
- Définir les modalités de financement des équipements publics d'infrastructures, notamment en lien avec les projets privés.
- Établir le bilan financier détaillé de la future opération d'aménagement, en précisant les différents postes de recettes et de dépenses, échelonnés dans le temps, permettant à la collectivité d'identifier les engagements financiers court terme pour initier l'opération.
- Préciser le phasage opérationnel au regard de l'économie de projet et de la programmation pressentie.
- Établir le calendrier de réalisation du projet tenant compte des procédures à mettre en œuvre.

Mise en œuvre

À partir du scénario préférentiel (programme des équipements publics et des constructions stabilisé), l'équipe de conception urbaine réalisera une esquisse d'aménagement.

Le dossier d'esquisse comprendra notamment :
- Une notice descriptive du projet : parti d'aménagement et paysager argumenté, ambiances urbaines explicitées, description des travaux d'aménagement envisagés, en particulier le fonctionnement hydraulique, les mesures compensatoires à mettre en œuvre le cas échéant et les limites de prestations avec les porteurs de projets identifiés.
- Un plan de composition urbain et paysager.
- Une estimation prévisionnelle des travaux.
- Un carnet des profils de voiries et croquis d'ambiance.

LAD établira un dernier bilan d'aménagement comprenant les différents postes de dépenses et recettes, traduisant l'échelonnement potentiel de l'investissement financier de la collectivité, nécessaire à sa mise en œuvre.

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

PHASE 4 – LA FORMALISATION DU PROJET

Sur la base de l'esquisse d'aménagement, LAD présentera les modalités opérationnelles du projet envisageables, en explicitant:

- **Les procédures d'urbanisme à mettre en œuvre** préalablement à la vente des différents îlots, ou même l'aménagement des espaces publics. Il s'agira donc de présenter les différents outils envisageables (ZAC, permis d'aménager…), d'avoir une approche analytique au regard des projets attendus, et de les mettre en perspective avec les outils de financement des équipements publics. Une attention particulière sera apportée sur l'articulation du projet urbain du secteur Langevin avec le projet de pôle médical, l'extension du Carrefour, le projet du Collège Privé, ou encore le projet de l'école Rose Orain. Au-delà de l'outil retenu, il faudra définir les différents points bloquants devant faire l'objet d'une modification du PLUm (OAP, hauteur, densité, programmation, …).
- En parallèle, en fonction des enjeux environnementaux identifiés, LAD précisera les **procédures environnementales** qui s'imposent à l'opération d'aménagement (dossier loi sur l'eau, étude d'impact, dossier de dérogation des espèces protégées).
- Des préconisations seront également précisées en fonction des autres enjeux identifiés dans le cadre de différentes études menées (sol par exemple).
- **Le mode de réalisation envisagé :** il sera détaillé les différentes possibilités offertes à la collectivité: régie, concession, … avec une analyse comparative selon les priorités données par cette dernière.
- **Le phasage opérationnel**, tenant compte de la maîtrise foncière, des projets déjà identifiés, ou encore de l'économie de projet et la capacité d'investissement de la collectivité.
- **Le calendrier selon les jalons fixés par la collectivité** : à partir des procédures les plus opportunes pour réaliser le projet, LAD bâtira un calendrier faisant apparaître les principales étapes du projet : maîtrise foncière (achat jusqu'à la libération), études pré-opérationnelles (élaboration des dossiers réglementaires et procédures environnementales), études opérationnelles, commercialisation des fonciers, travaux d'aménagement.

Réunions et instances

- **5 mois**
- 2 comités technique
- 2 comités de pilotage
- 1 réunion publique

Livrables

- ESQ du scénario retenu,
- Bilan financier par année et par secteur,
- Analyse comparative des différents montages des procédures opérationnelles à mettre en œuvre
- Note sur le montage définitif du projet (scénario retenu, type de contrat, volets financier, juridique, procédure et technique, phasage)
- Calendrier opérationnel

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

PHASE 5 – SUIVI ADMINISTRATIF ET FINANCIER DU MANDAT

Objectifs

- Gestion administrative et financière du contrat jusqu'à la clôture du mandat
- Clôture du mandat

Mise en œuvre

LAD s'occupera de la gestion administrative et financière des marchés en particulier le traitement des factures, la gestion des appels de fonds à la commune et la production des justificatifs des dépenses de façon trimestrielle. Le cas échéant la passation des avenants. En fin de contrat, LAD se chargera de valider les DGD des prestataires tiers et s'occupera de préparer le QUITUS dans le cadre de la clôture du contrat de mandat d'études.

Réunions et instances

- En continu

Livrables

- Appels de fonds trimestriels,
- Décompte général et définitif des marchés,
- Proposition de quitus du contrat de LAD

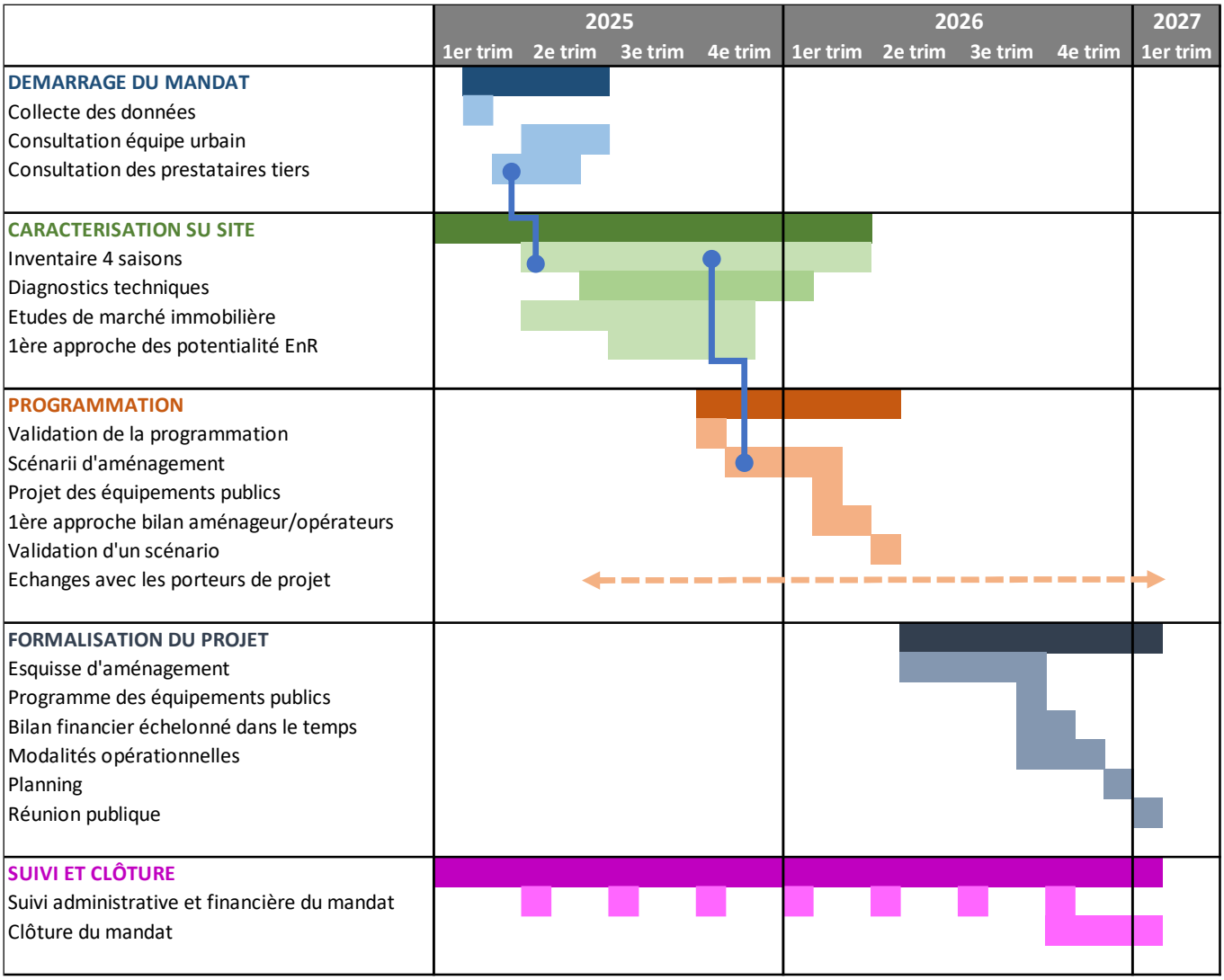
Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

4 Calendrier de réalisation de la mission

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

L'étude se déroulera sur **une durée totale de 24 mois**. En annexe le planning détaillé, expliquant l'enchainement des différentes phases et l'organisation des différents temps d'échanges.

Il est à noter que le calendrier ci-dessous tient compte d'une réalisation des inventaires à compter du printemps 2025 pour permettre d'avoir des 1er scénarii à compter de l'automne 2025. Selon les résultats des inventaires écologiques, les compléments pourront se poursuivre en parallèle des études.



Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

5 L'équipe projet

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

L'équipe projet

Direction de projet

Mélanie RÔLE

Responsable du Pôle aménagement Est

Pilotage de projet

Amélie JOUANNEAU

Cheffe de projets

Compétences internes à LAD

- **La Cheffe de Projet** pilotera le projet au quotidien. Elle sera l'interlocuteur référent des services du maître d'ouvrage. ***Elle sera secondée par une assistante opérationnelle.*** La Responsable du Pôle sera présente aux phases clés de la mission.
- **L'écologue** réalisera le pré-diagnostic environnemental et pilotera le diagnostic 4 saisons et ZH.
- **La programmiste** travaillera sur Rose Orain et l'emprise foncière du collège.
- **Le Pôle énergie et bas carbone** travaillera sur les potentiels ENR du futur quartier.
- **La Pôle ingénierie immobilière** sera en charge de l'étude de marché immobilier, des études foncières et soutiendra l'équipe projet dans les approches économiques.

Compétences externes à LAD (tiers)

- **Le BET Écologue-Hydrologue** réalisera les inventaires 4 saisons
- **Les BET études de sols** réaliseront les études géotechniques, de pollution et de perméabilité
- **L'équipe de concepteur urbain** travaillera l'intégration de chacun des projets ainsi que les scénarios de projet urbain
- **Le géomètre** sera missionné pour réaliser les différents relevés nécessaires à la mission
- **L'assistance juridique** sera consultée par LAD particulièrement pour sécuriser les montages juridiques de l'opération

Expertises mobilisées

Pôle Construction et Rénovation énergétique (PCRE)

Pôle Energie et bas carbone (PEBC)

Pôle Biodiversité (PBMN)

Pôle Ingénierie immobilière (foncier & commercialisation) (PII)

Service Commande publique

Service Comptabilité

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

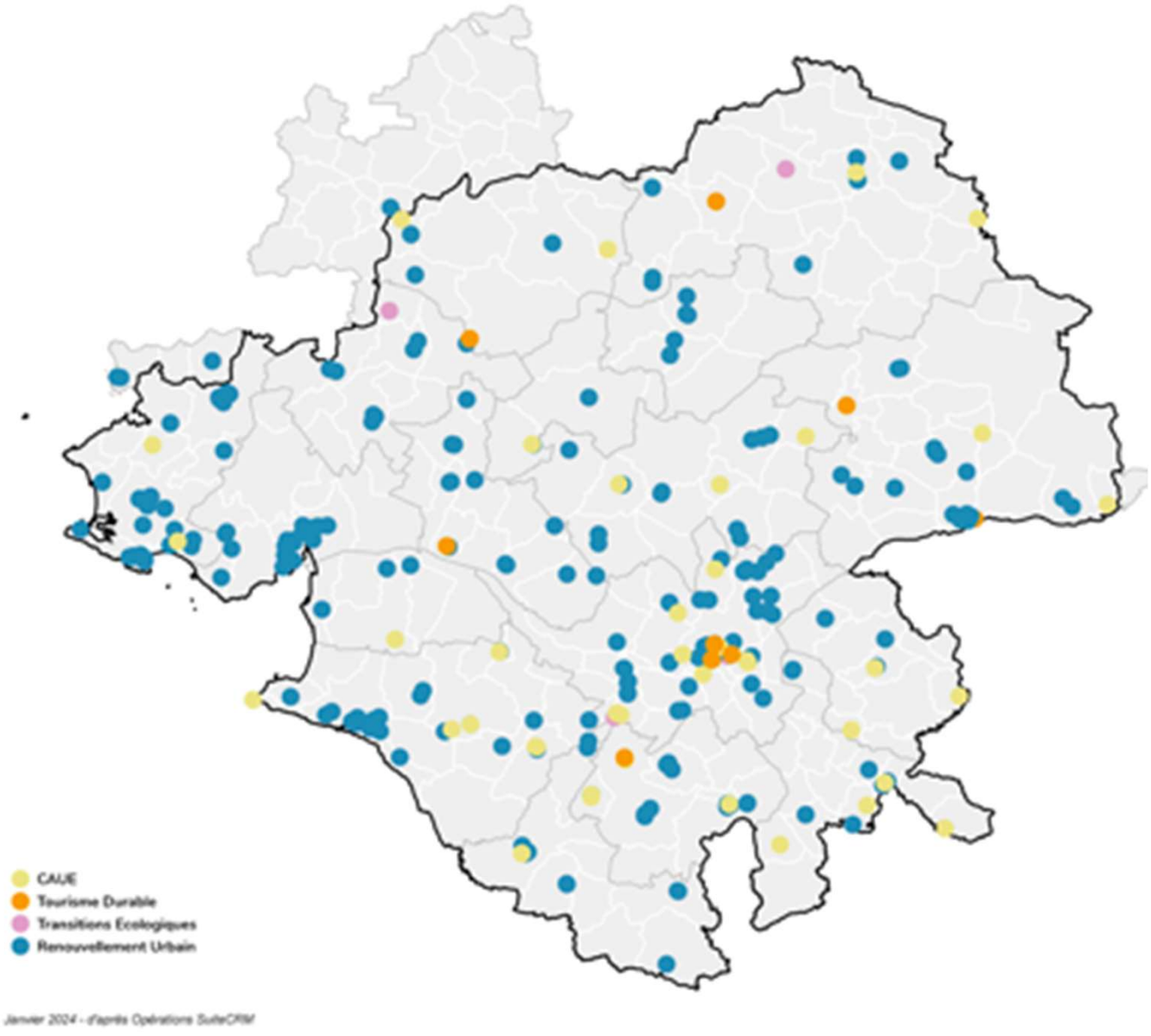
6 Références

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

Territoires d'intervention

Cartographique des opérations en cours

au 1e janvier 2024



Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

Nos références

Le bourg Miron à Vigneux de Bretagne

- Commune de Vigneux de Bretagne
- Mandat de réalisation et de commercialisation
- Projet de renouvellement urbain portant sur le secteur du Miron en plein cœur de bourg
- 30 logements (Accession, locatif social et BRS) avec rdc commercial
- Construction d'une halle
- Aménagement des espaces publics

ZAC Centre-ville à Sucé sur Erdre

- Commune de Sucé sur Erdre
- Concession d'aménagement
- 180 logements dont 20% de locatifs sociaux
- Réhabilitation de bâtis existants
- Bureaux et commerces
- Transfert de commerçants vers le projet de renouvellement urbain
- Requalification des espaces publics
- Forte démarche participative
- Fouilles archéologiques
- Négociations foncières
- Commercialisation des îlots auprès des opérateurs immobiliers

Réaménagement du centre-bourg de Haute-Goulaine

- Commune de Haute-Goulaine
- Concession d'aménagement
- 120 logements avec rdc commercial
- Réaménagement des espaces publics
- Concertation
- Négociations foncières (DUP, Expropriation)
- Transfert de commerces existants vers le nouveau projet
- Commercialisation des îlots auprès des opérateurs immobiliers et bailleurs par l'organisation de consultation

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

7 Proposition financière

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

Rémunération de Loire Atlantique développement

Décomposition des missions	TOTAL	
	nb jours	Total LAD € HT
PHASE 1 - DEMARRAGE DU MANDAT	27,70	21 622,50 €
Collecte des données et prise de connaissance des études antérieures et en cours / visites de site	3,9	3 187,50 €
Calage du calendrier de l'étude	0,25	200,00 €
Consultation prestataire Inventaires 4 saisons FF et ZH - Analyse / Notification	4,35	3 370,00 €
Consultation prestataire Géotechnique et Perméabilité - Analyse / Notification	2,7	2 065,00 €
Consutlation prestataire Pollution - Analyse / Notification	2,7	2 065,00 €
Consultation prestataire Géomètre - Analyse / Notification	2,2	1 665,00 €
Consultation équipe de conception urbaine - Analyse / Ausition/Notification	7,85	5 957,50 €
Stratégie de concertation / Communication (réflexion avec la commune)	0,5	400,00 €
Réunion de lancement, 1 COTECH, 1 COPIL (yc Comptes rendus + Réunions déjà tenues)	3,25	2 712,50 €
PHASE 2 - CARACTERISATION DU SITE	41,60	33 225,00 €
Diagnostic foncier (Etat des propriétés, occupations, servitudes, analyse sursis à statuer ...)	5	4 000,00 €
Elaboration d'une stratégie foncière en lien avec les négociations à mener	5,7	4 590,00 €
Accompagnement négociations foncières (Cabinet Médical contentieux)	*2*	
Accompagnement négociations foncières (Collège)	*1*	
Accompagnement négociations foncières (Station de lavage, autres propriétaires)	*1,75*	
Définition de la stratégie foncière	*0,95*	
Autorisation de pénétrer pour toutes les études (Courriers, relances, suivi, ...)	1,15	820,00 €
Archéologie (projet de courrier et suivi par la commune)	0,25	190,00 €
Réalisation d'un pré-diagnostic écologique	4,5	3 600,00 €
Etude de marché immobilier	4,25	3 400,00 €
Pilotage Inventaires 4 saisons FF et ZH	5,85	4 680,00 €
Suivi des inventaires faune, flore et ZH	*3,25*	
Analyse séquence ERC du projet	*1,25*	
Vérification si besoin d'un cas par cas	*0,6*	
Réunion DDTM	*0,75*	
Pilotage Etude Géotechnique et Perméabilité	1	750,00 €
Pilotage Etude Pollution	1,5	1 150,00 €
Pilotage Géomètre	2	1 550,00 €
Note d'intention sur le potentiel ENR du projet et proposition d'ambition à l'échelle du quartier	2,65	2 120,00 €
2 COTECH / 1 COPIL (yc comptes rendus)	7,75	6 375,00 €
PHASE 3 - PROGRAMMATION	32,60	27 005,00 €
Elaboration de la programmation volet constructions (logements; équipements)	12,85	10 730,00 €
Equipement scolaire Rose Orain (vérification surfaces et prise en compte séquence ERC)	*3*	
Organisation parcelle du Collège privé dans le cadre de l'échange foncier	*1,5*	
Accompagnement et coordination des projets privés (Carrefour / LEXHAM / Station de lavage)	*7,1*	
Programmation des différents secteurs (logements sociaux, séniors, activités, ...)	*1,25*	
Elaboration des scénarii (Séquence ERC, projets privés, équipements,....)	9,75	7 875,00 €
Fonctionnement général urbain au regard des enjeux du site et de l'économie de projet	*3,5*	
Définition du programme des équipements publics	*0,5*	
Déclinaisons des projets immobiliers stabilisés et des équipements (construction) et Note d'intention: Ambitions EnR et Carbone montage possible avec opérateurs	*5,75*	
Bilan macro promoteur / aménageur sur la base des scénarios	5,5	4 625,00 €
1 COTECH / 1 COPIL (yc comptes rendus)	4,5	3 775,00 €

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

Rémunération de Loire Atlantique développement

Décomposition des missions	TOTAL	
	nb jours	Total LAD € HT
PHASE 4 - FORMALISATION DU PROJET - TRADUCTION DE LA PROGRAMMATION	18,65	15 657,50 €
Traduction de la programmation définitive (programme des constructions et fiches de lot (Carrefour/Nexity, Lexham))	1	800,00 €
Elaboration de l'Esquisse d'aménagement	1	800,00 €
Modalités financières de l'opération d'aménagement (en lien avec les projets privés)	2,75	2 312,50 €
Modalités opérationnelles	7,40	6 257,50 €
Précédures réglementaires à mettre en œuvre	*1,5*	
Mode de réalisation : Cadre juridique et contractuel de l'opération d'aménagement	*4,4*	
Calendrier et phasage	*1,5*	
1 réunion publique (restitution des conclusions de l'étude)	1	837,50 €
2 COTECH / 2 COPIL (yc comptes rendus et livrables)	5,5	4 650,00 €
PHASE 5 - SUIVI ADMINISTATIF ET FINANCIER DU MANDAT	4,6	3 380,00 €
Etat des dépenses trimestriel (qqté = 6)	1,85	1 355,00 €
Clôture de l'opération	2,75	2 025,00 €
€ HT		100 890,00 €
TOTAL € TVA	125,15	20 178,00 €
€ TTC		121 068,00 €

Cette offre **valable pendant 3 mois** est basée sur un temps passé prévisionnel.
Elle pourra être actualisée si des temps complémentaires étaient constatés du fait d'une évolution du cadre d'intervention ou d'un allongement du délai prévisionnel des études, dans le respect des coûts journaliers ci-dessous appliqués:

- Directeur de projet : 950 € HT
- Cheffe de projet : 800 € HT
- Services administratifs : 700 € HT

La présente offre ne comprend pas de temps dédié pour la tenue d'ateliers participatifs. Selon la stratégie de concertation souhaitée, une offre complémentaire pourra être proposée.

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

Les prestataires tiers

Loire-Atlantique développement

Mandat d'études pour l'aménagement du site Langevin sur la commune de Couëron

COUËRON

Annexe 2 - Estimation des études de tiers

	Estimation des tiers	Estimations € HT	Commentaires
1	BET environnement	20 000,00 €	> Inventaire 4 saisons et compléments zones humides sur les fonciers et les bâtis (dont écoute chiroptères) > Séquence ERC et analyse des impacts bruts résiduels
2	Etude de sol géotechnique (G1) et perméabilité	10 000,00 €	> Etude historique et documentaire > Programme d'investigation (yc perméabilité) > Composition des sols > Hors suivi piezo
3	Etude de sol environnementale	15 000,00 €	> Etude historique et documentaire > Programme d'investigation > Mise en plan des résultats > Identification des Enjeux sanitaires > Stratégie de gestion des déblais
4	Equipe Urbaine	50 000,00 €	> Diagnostic urbain, paysager, archi, technique > Scénarii d'aménagement > Esquisse du scénario retenu > Fiches de lot > Estimation des coûts d'aménagement > DT-DICT > 1 réunion publique
6	Géomètre	5 000,00 €	> levé topographique
7	Divers	4 000,00 €	> Reprographie > Annonces légales > RSU / Demandes d'actes > Conseil juridique
	TOTAL	**104 000,00 €**	

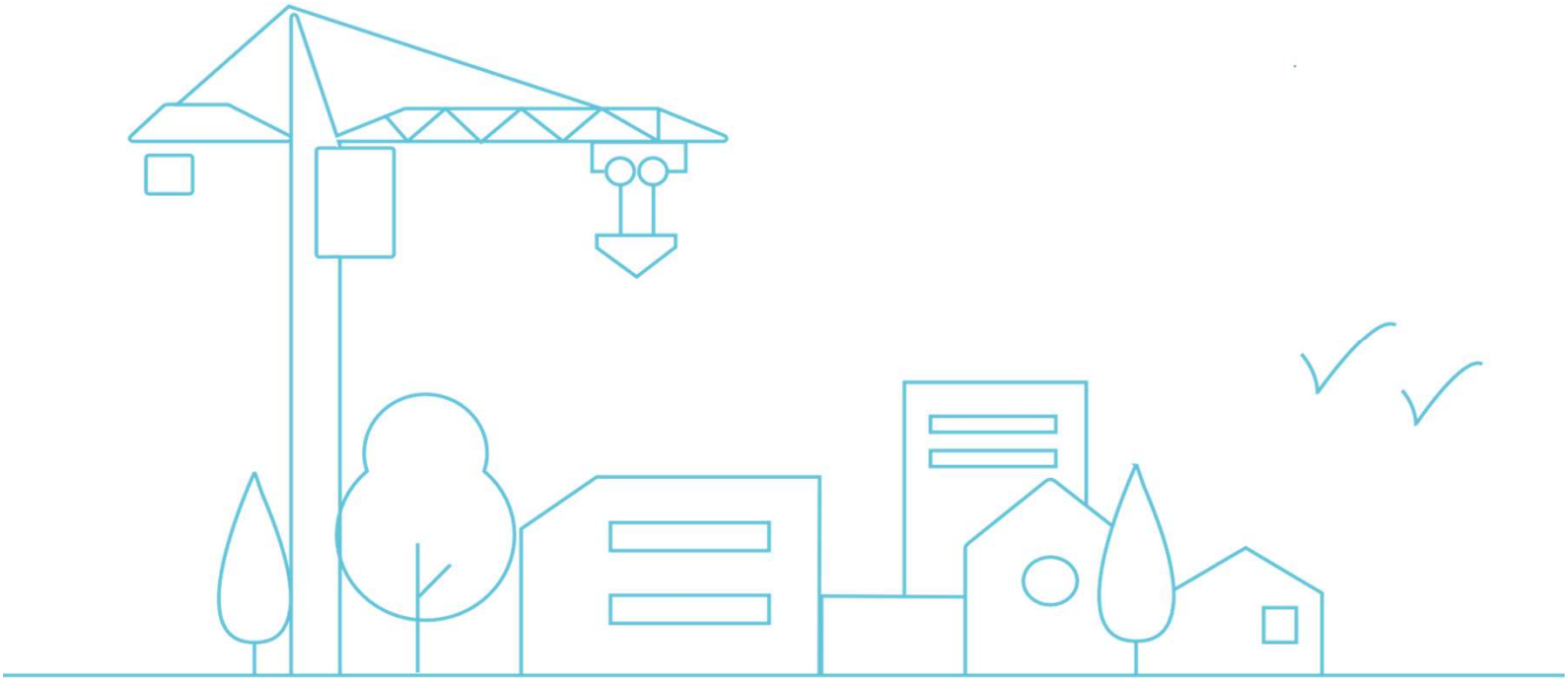
Cette proposition ne comprend pas :

- Les diagnostics bâtimentaires
- Les diagnostics sur enrobé
- Le diagnostic phytosanitaire
- Le repérage des réseaux
- L'étude mobilité
- Des ateliers de concertation

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20250331-20250331_202537-DE
Reçu le 03/04/2025

Loire-Atlantique développement

Mélanie RÔLE
Responsable du Pôle Aménagement – secteur est
Direction du renouvellement urbain
Tél: 06.84.25.28.93
Mail: m.role@lad44.fr



Loire-Atlantique développement

2 bd de l'Estuaire – CS 66207
44262 Nantes Cedex 02
Tél. : 02 40 20 20 44

www.loireatlantique-développement.fr