



POLYTECH[®]
TOURS

Département
Aménagement et Environnement



UNIVERSITÉ
FRANÇOIS - RABELAIS
TOURS



Stage individuel de 4ème année

Société d'Equipement de Touraine



PROUST, Kévin Polytech'Tours

GAE4 – 2015– 2016

Aménagement et Environnement

Professeur Tuteur : MAIZIA
Mindjiid

Maitre de Stage : LAPORTE
Simon

24/08/2015

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier particulièrement certaines personnes sans qui ce projet n'aurait pas été possible :

- M.GOMES qui m'a fait l'honneur de m'accueillir dans son entreprise.
- L'équipe d'assistantes de la SET qui ont su être disponibles et très efficaces pour m'aider dans mes missions.
- Toute l'équipe de la SET qui m'a intégré au sein de son entreprise.
- Et enfin Simon LAPORTE qui m'a permis de m'épanouir dans les domaines que je vise pour mon avenir. Mais aussi pour sa grande pédagogie et sa grande gentillesse.

Table des matières

I)	Présentation de la Set :	3
A)	Société d'Economie Mixte	3
B)	Société d'Equipement de Touraine	3
a)	Organigramme	3
b)	Les réalisations	5
c)	Méthode de travail	6
II)	Conception – Réalisation	8
A)	Marchés de conception-réalisation	8
B)	Notre projet	8
C)	Méthodologie	10
a)	Benchmark	10
b)	Publicité	10
c)	Etude des candidatures	13
d)	Présentation de la mission aux 3 équipes retenues	15
III)	Services aux entreprises	17
A)	Recherche des services	17
B)	Mutualisation des espaces verts	18
a)	ZAC du Cassantin	18
b)	Présentation aux entreprises	19
c)	Groupement de commandes	19
IV)	Autres missions	21
A)	Dossier de labélisation Eco Quartier	21
B)	Panneau de chantier de la Vrillonnerie SUD	24
	CONCLUSION	25

I) Présentation de la Set :

A) Société d'Economie Mixte

En France, une société d'économie mixte (SEM en abrégé) est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques (à savoir l'État, une Collectivité territoriale, ou tout autre Établissement public). Cette participation majoritaire publique est plafonnée à 85 % du capital depuis la Loi du 2 janvier 2002. Au moins une personne privée doit participer au capital de la SEM, sachant qu'il peut s'agir d'une autre SEM.

Le recours à la SEM garantit à la collectivité publique actionnaire et cocontractante la prise en compte effective de l'intérêt général dans les objectifs de l'entreprise et la souplesse de la société de droit privé.

Une SEM peut réaliser des opérations d'aménagement, la construction ou l'exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ou de toute autre activité d'intérêt général. Elle peut également réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance ainsi que, le cas échéant, de financement d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement de santé, d'un établissement social ou médico-social ou d'un groupement de coopération sanitaire³.

B) Société d'Équipement de Touraine

a) Organigramme

Depuis le 1er janvier 2016, Pascal GOMES (ancien du CESA) est directeur de la SET. Ce poste lui a été confié après sa remarquable gestion du projet de l'imprimerie MAME. Ce bel exemple d'architecture industrielle des années 50, a été métamorphosé en un site atypique ouvert sur la ville : un lieu d'expression, de réflexion, d'échanges, d'apprentissages et de rencontres entre tous les publics.

Le directeur général est employé par la SCET (service conseil expertise et territoire), le président de la SEM est le représentant de l'actionnaire majoritaire donc le président de la Communauté d'agglomération Tours Plu(s) M. BABRY.



Figure 1: Pascal Gomès, directeur de la Société d'équipement de la Touraine.

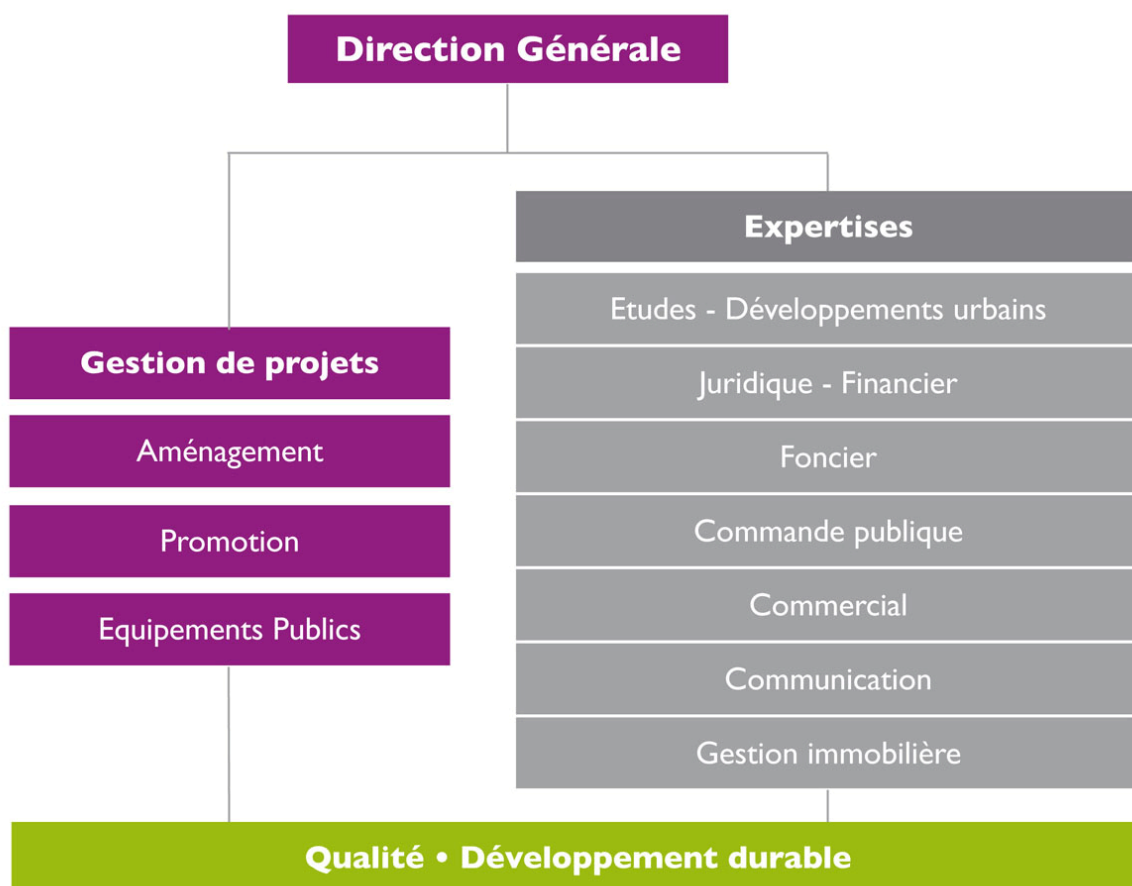


Figure 2: Organigramme

Pour mener à bien un projet en maîtrisant chaque étape de sa réalisation, la Set s'appuie sur une équipe de 24 personnes qui a fait ses preuves dans la gestion et le pilotage d'opérations diverses. Capable de s'adapter en permanence aux contraintes du territoire, elle apporte des solutions en matière d'études, de gestion des appels d'offres, de négociations foncières, de suivi financier, de promotion ou de commercialisation. Ce qui fait la force de la Set, c'est aussi de savoir engager très vite toutes les compétences indispensables au projet, en multipliant les alliances avec des partenaires extérieurs diversifiés.

En effet La Set est membre du réseau SCET, composé de plus de 240 sociétés d'économie mixte (SEM) réparties sur toute la France. La Set dispose ainsi de l'ensemble des prestations de gestion financière, juridique et technique proposée par le réseau. Pour accompagner les SEM dans la réalisation de leurs projets, la SCET mobilise plus de 100 experts intervenants sur différents métiers : marchés, assurances, urbanisme, foncier, environnement, exploitation...

À travers la SCET, les SEM ont la possibilité de partager leur savoir, leur savoir-faire, leur vécu, pour avancer et progresser ensemble. C'est dans cette dynamique que sont nés les ateliers urbains du réseau SCET, dans une démarche de dialogue avec les élus. Le premier a été organisé par la Set, le 20 juin 2011, autour du thème de la Ville coproduite.

b) Les réalisations



Figure 3: Illustration Haut de la rue Nationale

Haut de la rue Nationale, Tours

Entrée de ville historique, transformée par l'arrivée du tramway, le haut de la rue Nationale à Tours a vocation à devenir une destination touristique, culturelle et commerciale majeure.

Quartier des 2 Lions, Tours

Initié au début des années 90, le projet urbain des 2 Lions a fait émerger un nouveau cœur de ville, en bordure sud du Cher. Desservi par le tramway, le quartier accueille à la fois des entreprises, des logements, des commerces, des loisirs et des établissements d'enseignement supérieur et de recherche.



Figure 4: Illustration Quartier des 2 lions



Figure 5: Illustration Quartier des casernes

Les casernes, Tours

En plein centre de Tours, entre Loire et Cher, les casernes Beaumont et Chauveau constituaient un îlot fermé, auquel les Tourangeaux n'avaient jamais eu accès. Une vaste opération de reconquête vise à ouvrir cet espace sur la ville et à l'intégrer au tissu urbain.

c) Méthode de travail

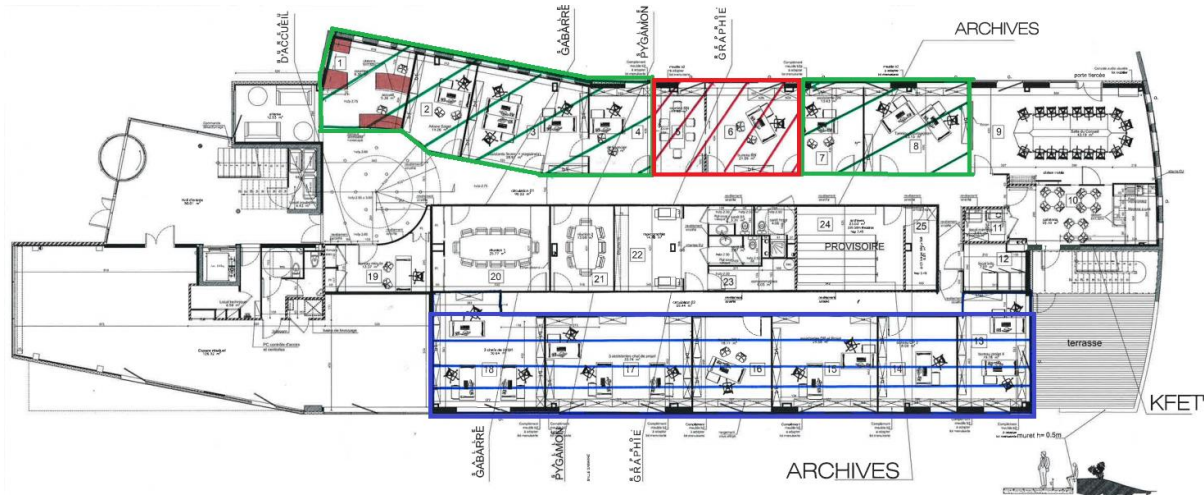


Figure 6 : Plan des locaux de la SET

- Bureau de la direction
- Partie Opérationnelle (Assistants et chefs de projet)
- Partie administrative

L'organisation au sein de la SET est répartie en deux grands pôles :

- Partie Opérationnelle : Elle rassemble toutes les personnes en charge des projets, ce sont les chefs de projets qui pilotent les opérations sur le terrain. Ils sont associés aux assistants qui sont fortement présentes pour compléter les connaissances juridiques et administratives des chargés d'opération.
- Partie Administrative : Elle regroupe tous les corps de métier pour pouvoir promouvoir le travail de la partie opérationnelle, mais aussi pour le bon fonctionnement de l'entreprise.

Il n'y a pas de méthode de travail stricte dans l'entreprise, beaucoup de liberté pour les chefs de projets qui sont tout de même relus par M.Gomes.

Pendant mes trois mois de stage, une réunion d'avancement sera prévue tous les mardis matin. Cette dernière me permettra de présenter mon travail hebdomadaire et de pouvoir le corriger si nécessaire. En plus de mes missions, j'assisterai à plusieurs réunions extérieures (chantier, juridique, implantation...) pour parfaire mes connaissances sur mes sujets d'étude et diversifier mes connaissances. Enfin, je remplirai un calendrier d'avancement (tram ci-dessous) après chaque réunion hebdomadaire pour me permettre de retranscrire ce que j'aurai compris de la demande de M.Laporte.

Date de la demande	Description de la demande	Présentation/Rendu	Réinterprétation de la demande	Type de rendu	Délais	Commentaire
--------------------	---------------------------	--------------------	--------------------------------	---------------	--------	-------------

Mon Ressenti :

J'avais pour ambition de faire mon stage de fin d'année dans une SEM et tout particulièrement celle de Tours. En effet, l'intervention de M.LAPORTE lors de notre semaine de l'aménagement en 3^{ème} année, et surtout la présentation de la Cité MAME guidée par M.GOMES m'avaient particulièrement intéressé. Pendant ce stage, j'ai pu découvrir rapidement le cadre pluridisciplinaire du métier de chef de projet en SEM, et le projet de l'imprimerie MAME a été pour moi un réel émerveillement, tant sur le plan technique qu'architectural ou encore opérationnel.

J'ai donc eu la chance de faire mon stage de quatrième année dans cette entreprise qui a su favoriser mon travail personnel. L'image de la SET est très sérieuse et rigoureuse, c'est une entreprise qui veut se démarquer.

II) Conception – Réalisation

A) Marchés de conception-réalisation

D'après le Code du Marché Public : « Un marché de conception-réalisation est un marché de travaux qui permet au pouvoir adjudicateur de confier à un groupement d'opérateurs économiques ou, pour les seuls ouvrages d'infrastructure, à un seul opérateur économique, une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux. »

Cette procédure est peu utilisée, car elle déroge à la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 qui dit que la maîtrise d'œuvre devra être dissociée de celle de l'entreprise pour la réalisation des équipements publics.

Comme dit précédemment cette procédure est un cas très exceptionnel : seules deux motifs peuvent justifier une telle procédure :

- Les opérations présentant des caractéristiques intrinsèques (dimensions exceptionnelles, difficultés techniques particulières) exigeant de faire appel aux moyens et à la technicité propre des entreprises
- les opérations qui s'engagent sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui rend nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage.

B) Notre projet

Située à 10 km de Tours, la ZA Qualiparc s'étend sur neuf hectares et se situe dans le prolongement, en continuité, du tissu urbain de la future ZAC des Hauts de Montlouis, offrant à terme environ 800 logements.



Figure 7: Carte de l'Est Tourangeau

Ce projet d'éco quartier a été pensé pour le développement urbain régi par les principes du développement durable tout en valorisant la ville de Montlouis-sur-Loire. Ce projet réunit deux zones d'aménagements distinctes :

- La ZAC des hauts de Montlouis qui répond à la croissance démographique de la ville et à son extension urbaine (800 logements).
- La ZA Qualiparc qui quant à elle répondra à la croissance économique de la ville.

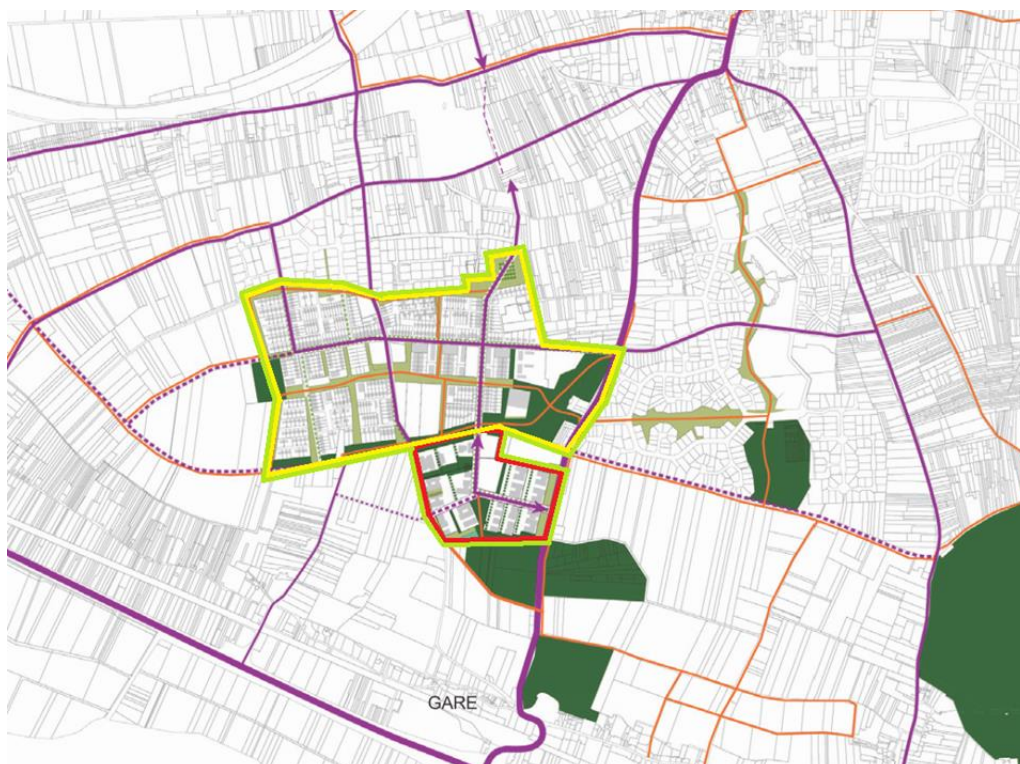


Figure 8: Délimitation du terrain d'étude

Périmètre d'un **projet d'éco quartier** comprenant la **ZAC des Hauts de Montlouis** et de la **ZA Qualiparc**

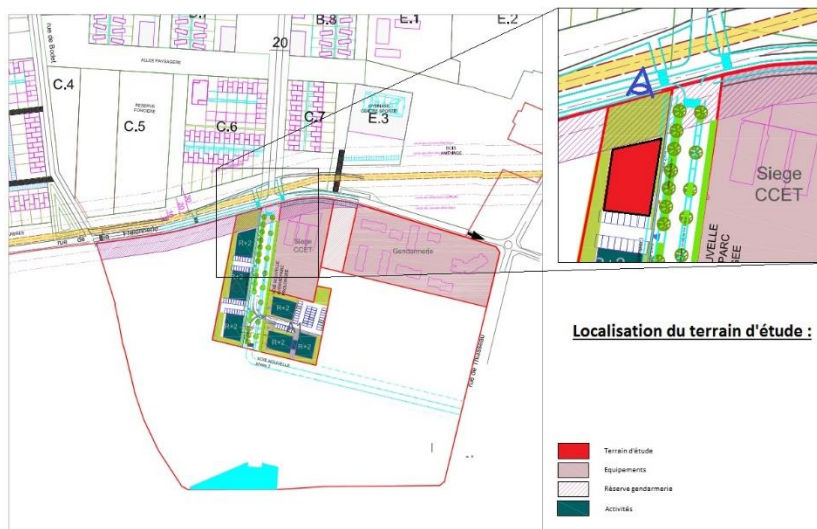


Figure 9 : Localisation du projet

L'objectif est de concevoir un bâtiment tertiaire qui serait la première construction-témoin de la ZA Qualiparc. Une première pierre posée à côté des nouveaux locaux de la CCET (Communauté de communes de l'Est Tourangeau) qui s'inscrivent dans le cœur du site et même de la zone d'activité de l'Est tourangeau. Pour créer une zone attractive nous voulons proposer un bâti avec la

C'est donc sous l'impulsion de la CCET que nous avons été mandatés pour faire émerger cette ZAC tertiaire en périphérie urbaine.

C) Méthodologie

a) Benchmark

Première étape, il fallait vérifier l'opportunité et la faisabilité du projet, savoir s'il devait et pouvait voir le jour. Notre premier questionnement a été le prix de sortie. Comment faire pour avoir le prix le plus faible possible ? Quel type de structure devons vous commander pour avoir un prix de sortie optimal ?

J'ai essayé d'apporter des réponses à ces questions en établissant un benchmark, il retrace les différents prix de sortie au mètre carré, ainsi que le type de la structure choisie sur la communauté de commune de Tours. (Annexe 1 : Benchmark)

b) Publicité

Définition du projet :

Une fois cette étude aboutie nous avons pu clairement définir notre commande, j'ai donc fait l'ébauche d'un cahier des charges de présentation qui accompagnerait la publicité lors de sa diffusion sur les différentes plates-formes d'appel d'offres.

Cette pièce jointe va regrouper la géolocalisation et l'ambiance attendues mais aussi nos grandes thématiques (énergétique, financière et qualitatif). Elle permettra aux équipes de mieux appréhender le problème et de faire comprendre nos ambitions. Notre projet étant une opération blanche pour l'instant (sans commande, mais avec de la prospection) notre besoin n'est pas clairement défini, voilà pourquoi les axes de réflexions sont larges et sont sujet au débat. (Annexe 2 : Présentation de la commande)

Commande de la MOA :

- Surface de plancher d'environ 1000m²
- Bâtiment en R+2+a
- Plusieurs entreprises réparties en plateau de 150 m² minimum (location et/ou vente)
- Activités tertiaires
- Niveau de finitions : brut
- Possibilité d'atelier en RDC pour partie
- 30 stationnements extérieurs au minimum
- Pas de rétention des EP à la parcelle

Une fois l'annexe et la demande identifiées, nous avons réalisé la publicité. Au sein de la SET, les parties administratives sont transmises aux assistantes de projet qui sont plus qualifiées que les chefs de projet sur le plan juridique. La demande quant à elle est émise par le chef de projet qui donne ses grandes intentions :

- Conception-Réalisation
- Modalité d'attribution
- Tranche ferme : études de conception jusqu'à l'obtention du permis de construire
- Tranche optionnelle : phases APD, PRO et réalisation des travaux jusqu'à la livraison du bâtiment
- Critères de sélection
- Avis d'appel public à la concurrence
- Procédure adaptée
- ...

Les assistantes ont pu ensuite travailler sur la rédaction du document grâce à une base fournie par la SCET. Pour ma part, j'ai dû travailler sur les documents à rendre ainsi que sur leur future analyse. J'ai également aidé les assistantes sur les points techniques (description de la commande, volumétrie, schéma de compréhension...).

Recherche des candidatures :

Revenons au marché de conception-réalisation. Pour une procédure « habituelle » ou la maîtrise d'ouvrage mandate un architecte qui répond à l'appel d'offres puis ensuite mandate des entreprises, le marché de conception-réalisation permet de rassembler l'architecte et l'entreprises de structure. C'est pour constituer ces équipes que nous avons établi une publicité. Les candidats nous ont exposé leurs motivations et leurs références. Ceci est la deuxième partie de la publicité elle va établir les règles de candidature, mais aussi les critères qui permettront aux équipes d'être choisis.

Les critères retenus pour la sélection des candidats sont les suivants :

- Capacités financières, moyens humains et techniques : 20 %
- Références : 50 %
- Motivation et compréhension du projet : 30 %

Un pourcentage leur a été attribué en fonction de leur importance à nos yeux. A la suite de cette évaluation, nous avons choisi 3 équipes pour poursuivre le projet. En plus de ces critères, les équipes devaient fournir des pièces administratives et légales qui en cas d'absence pouvaient les exclure de la sélection.

Une fois rédigés et relus par le chef de projet et validés par M.GOMES, les documents ont été publiés pendant 4 semaines, le temps aux équipes pour se constituer, mais aussi pour préparer leur dossier de candidature. (Annexe 3 : Publicité)

Calendrier:

- 9 JUIN 2016 : Lancement de l'annonce
- 4 JUILLET 2016 : Choix des trois équipes retenues
- 22 JUILLET 2016 : Présentation du Cahier des charges
- Fin septembre 2016 : Echange individuel
- Fin octobre 2016 : Finalisation du projet
- Novembre 2016 : Choix de l'équipe
- Mi-2017 : Lancement du projet

c) Etude des candidatures

Nous avons donc reçu douze candidatures le lundi 9 juin avec un délai de 48h pour les étudier et les présenter à la CCET. J'ai donc mis en place une grille d'évaluation pour pouvoir étudier les candidatures et les noter (voir ci-dessous). Elle regroupe les 3 grands critères de sélection (les compétences, les références et la motivation) et on peut pointer la présence ou non des principales pièces administratives demandées.

Une note est affectée pour chacune des équipes en pourcentage ainsi qu'un commentaire qui permet de justifier la note.

DESCRIPTION DU CANDIDAT								
			C.A. 2013	C.A. 2014	C.A. 2015	Effectif de la société	Lieu d'implantation de l'agence	
Mandataire : SARL REALTIS DEVELOPPEMENT	compétence	Entreprise générale	4 887 852,00 €	7 904 669,00 €	5 500 746,00 €	3	25 rue de la Milletière 37100 TOURS	
MOVISTA - Architecte	compétence	Architecte / MOE de conception	137 372,00 €	135 675,00 €	171 138,00 €	5	42 rue Félix Faure 37200 TOURS	
SARL REALTIS INGENIERIE	compétence	Interlocuteur du MOA / Management de l'équipe projet / Economiste / MOE d'exécution / OPC	427 215,00 €	475 342,00 €	465 197,00 €	5	25 rue de la Milletière 37100 TOURS	
LBE Fluides	compétence	BET Etudes techniques / Fluides	2 654 790,00 €	1 968 001,00 €	1 489 761,00 €	29	ZAC de la Liodière 2, 9 rue des Maupionnières 37300 JOUE LES TOURS	
ENERGIO	compétence	BET Thermique	470 128,00 €	522 131,00 €	505 767,00 €	16	7 rue Dublineau - 37000 TOURS	
AUBERT STRUCTURES	compétence	BET Structure	1 140 897,00 €	994 384,00 €	879 926,00 €	9	16 rue des Montils- 37520 LA RICHE	
A & S	compétence	BIM Manager	1 820 746,00 €	1 849 425,00 €	1 232 693,00 €	15	21 rue Dublineau 37000 TOURS	
Commentaire sur la motivation du candidat	L'objectif est compris et les volontés environnementales sont dans l'ensemble énoncé. C'est un groupement structuré et d'expérience.							
Moyens humains affectés à la mission	Déclaration indiquant l'effectif moyen annuel du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pendant les 3 dernières années		Organigramme de l'ensemble de l'équipe affectée à la mission et précisant le rôle de chacun		Moyens techniques affectés à la mission	Conforme aux attentes		
		Conforme aux attentes		Un organigramme a été prévu avec toutes les entreprises sur chaque phase (ESQ à ACT). Pour chaque entreprise des ressources humaines ont été identifiées.				
REFERENCES SIGNIFICATIVES								
		Nom du maître d'ouvrage	Lieu d'exécution	Date de réalisation	Programme	Coût total du bâtiment / coût des prestations exécutées HT	Commentaire libre	
Références de l'architecte et/ou urbaniste au cours des trois dernières années	1	Village entreprise	Notre dame d'Oé 37390		8 ateliers relais avec 150m² d'atelier et 50m² de bureau	1 225 525,00 € 41 000,00 €		
	2	Construction du siège départemental de l'ARAUACO	Notre dame d'Oé 37390		1720 m² SP	1 877 000,00 € 82 500,00 €		
	3	Agence Pôle emplois	Saint-Jean d'Angély		720 m² SHON , conception réalisation	100 400,00 € 34 000,00 €		
	Références de l'entreprise de bâtiment et BET au cours des cinq dernières années	1	Construction d'un centre de formation ONET	ZI du District de Paluel à SASSEVILLE (76)		MOA et MOE ; 1379 m²	1 490 000,00 € 79 000,00 €	79 places de parking, isolation et acoustique soignée.
		2	Création d'un bâtiment de bureaux RT2012 pour le siège de LBE	ZAC de la Liodière 2, 9 rue des Maupionnières 37300 JOUE LES TOURS		1151 m²	1 636 455,00 € 54 577,00 €	RT2012 avec une perméabilité à l'air de 0,15m3/m².h. Pompe à chaleur EAU/EAU
		3	Construction d'une agence Pôle emplois	lieu-dit "Touvent" à BLAYE (33)		960m²	1 350 057,00 € 51 000,00 €	
Référence supplémentaire								
PIECES ADMINISTRATIF ET ECONOMIQUE								
Document demandé	Lettre de candidature (DC1 ou équivalent)	Attestation de responsabilité civile	Déclaration concernant le CA	Redressement judiciaire (si oui, copie du jugement)	Bilan ou extraits de bilan économiques	Commentaire		
Précence et validité du document	DC1 + DC2	OK	OK		OK	OK		
CONFORMITE DE LA CANDIDATURE	EVALUATION DES CANDIDATURES			Taux de pourcentages	COMMENTAIRE GENERAL			
	Capacités financières, moyen techniques et humains			20%	15	Dossier complet avec une compréhension du projet. L'équipe constituée est purement locale et l'expérience ainsi que le travail en équipe sont fortement présents. 14		
	Références			50%	50			
	Motivation et compréhension du projet			30%	15			
Si non, motif:	Conformité administrative au présent avis de marché							

Nous avons donc pu établir un classement de 5 équipes qui étaient dans la bonne compréhension du sujet et qui avaient des références ainsi que des capacités financières et techniques conforme à notre projet. Je me suis donc occupé de toute la présentation des équipes pour la réunion qui a permis de sélectionner les trois groupements pouvant poursuivre la procédure devant la CCET et la commune de Montlouis sur Loire. Le choix définitif fut le suivant :

MANDATAIRE	REALIS	ROUSSEAU	ICEC
ARCHITECTE	MOVISTA	B.HUET	CARATY POUPART

d) Présentation de la mission aux 3 équipes retenues

Une fois nos équipes validées par la CCET et les représentants de la ville de Montlouis sur Loire, j'ai dû mettre en place un support de présentation avec des points techniques plus précis. Mais aussi transmettre nos ambitions et les enjeux de notre projet. (Annexe 5 : présentation cahier des charges)

Nous sommes dans une procédure de dialogue compétitif, donc la présentation s'est faite devant toutes les équipes qui pouvaient poser leurs questions et ainsi les réponses profitaient à l'ensemble des concurrents.

Le projet étant basique, mais avec une méthodologie peu courante, il fallait retransmettre une réelle volonté de réaliser ce projet pour que les équipes donnent le meilleur d'elles.

Comme vu précédemment, plusieurs réunions ont eu lieu pour affiner la demande ou rediriger les équipes. Lors de ces dernières, M.LAPORTE a questionné les entreprises sur des points techniques que j'ai travaillés qui me semblaient indispensables pour faire des économies et répondre aux contraintes d'un bâtiment tourné vers la RT 2020. Exemple pour l'économie du projet :

- Plancher poutrelle bloc hourdis béton plein (envions 110€/m² au lieu de 150€/m² dalle pleine. Soit une économie de 25 000€)
- Reprise de charges entre le R+2 et R+1 mais aussi entre le R+1 et RDC → pas d'élément porteur

Ce document (Annexe : CCTP) permettra de faire travailler les équipes et de les aider afin qu'elles proposent le projet demandé.

Mon ressenti :

Cette mission novatrice m'a vraiment séduit, avec un travail technique omniprésent ; j'ai pu retrouver les réflexions que j'avais eues lors de mon DUT génie civil.

De plus, j'ai approché la législation du code des marchés publics et appliqué concrètement les connaissances acquises lors de ma 4eme année. Une formation lors de mon stage m'a également été proposée et elle m'a réellement donné des connaissances qui me seront indispensables pour l'avenir.

J'ai aussi vu et compris les différentes positions que nous pouvons avoir selon le statut de notre interlocuteur. Si c'est la CCET ou la mairie qui est la MOA, notre discours doit les guider sans pour autant les diriger. Alors que face à des entreprises où nous étions les AMO, notre discours devait être clair, précis et très rigoureux. Ce dernier point a été assez difficile pour moi quand j'ai dû noter les dossiers de candidature des 12 équipes. En effet, étant simple étudiant en 4eme année avec pour seul diplôme un DUT, juger et critiquer (en bien comme en mal) des entreprises ou architectes ayant une très grande expérience fut très difficile. Et je remercie mon maitre de stage pour m'avoir fait confiance sur ce travail à réelles responsabilités.

III) Services aux entreprises

Depuis l'arrivée de M.GOMES en tant que directeur général de la SET, trois nouveaux pôles de recherche pour diversifier les activités de la SET ont vu le jour. Le premier est « la place du numérique dans l'aménagement ». Frédéric TINNIU est en charge de cette nouvelle ressource. Il travaille sur les nouvelles technologies (traitement de données, partage des données, stockage des informations...). Le deuxième pôle de recherche est dirigé par Valérie DUBREUIL assistée par un stagiaire de 5^{ème} année de Polytech Tours : Vianney Nolow. Ils travaillent sur l'intelligence des bâtiments et les technologies du futur (contrôle du stationnement, éclairage par capteur, énergie renouvelable...) qu'ils exploitent sur le futur site des Casernes. Et enfin, le dernier pôle de recherche est le service aux entreprises délégué à M.LAPORTE. J'ai donc pu travailler sur cette nouvelle ambition de la SET.

A) Recherche des services

Compte tenu des réalités économiques, il faut sans cesse avoir recours à des services à moindre prix. C'est pourquoi la SET a voulu proposer de nouveaux services mutualisés qui répondent à des besoins communs sur une ZAC. L'objectif opérationnel étant de constituer des groupements de commandes pour obtenir à la fois une meilleure réactivité de tous les partenaires, des prix de sortie plus faibles, ainsi qu'une meilleure qualité pour tous.

J'ai donc dû rechercher plusieurs services qui pourraient intéresser la grande majorité des entreprises d'une ZAC.

Mon maître de stage avait déjà travaillé la question, il m'a d'emblée proposé la mutualisation de l'entretien des espaces verts sur une ZAC dont il était l'assistant à maîtrise d'ouvrage, celle du Cassantin situé en sortie de l'autoroute de Tours Nord.

Mais je n'ai pas voulu seulement me cantonner à ce service et j'ai recherché plusieurs autres services, cinq grands thèmes sont ressortis de mes recherches :

- **L'entretien** : espace vert / Nettoyage intérieur / Remise à neuf du bâtiment
- **Mutualisation des assurances** : Bâtiments, véhicules, moyens techniques et humains....
- **Groupement de commandes bureautiques** : Fournitures de bureau / Mobilier de bureau / Imprimerie / Colis express / Emballage / Hygiène et sécurité
- **Télécom et informatique** : Télécoms / Ordinateurs et imprimantes / Photocopieurs
- **Déplacements** : Déplacements / Location de véhicules / Flotte d'entreprise/Carburant/Pneumatiques /Hôtellerie
- **La sécurité** : Vidéo surveillance / Patrouille

Pour chacun de ses services, j'ai étudié leur faisabilité. Pour l'entretien et la sécurité, j'ai contacté des entreprises qui proposaient les prestations souhaitées. Pour les fournitures ainsi que le matériel de télécom et les déplacements une seule société pouvait effectuer l'ensemble de ses services. Pour les assurances, je n'ai pas eu de réponses par téléphone. C'est pourquoi j'ai contacté le cabinet Pottier expert en assurance pour les professionnels et j'ai pu décrocher un rendez-vous pour étudier la faisabilité du projet.

La mutualisation des assurances n'avait jamais été mise en place, mais sur une ZAC comme celle du Cassantin qui regroupe essentiellement des transporteurs, des possibilités sérieuses peuvent être envisagées.

B) Mutualisation des espaces verts

Une fois les différents services identifiés, j'ai pu travailler pleinement sur la mutualisation de l'entretien des espaces sur la ZAC du Cassantin.

a) ZAC du Cassantin

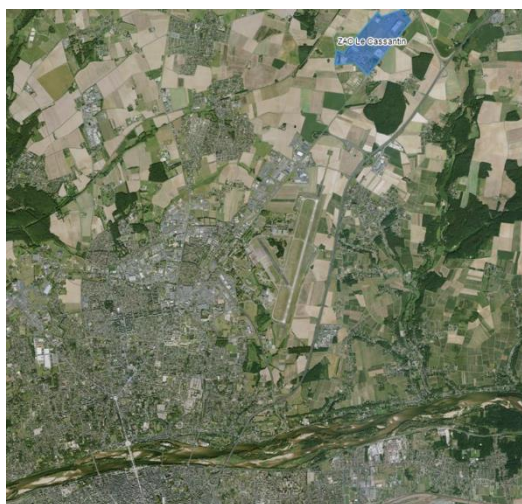


Figure 11 : Localisation de la ZAC du Cassantin



Figure 10 : Occupation de la ZAC du Cassantin

Le Cassantin, est situé sur la commune de Parçay-Meslay. Développé dans un parc d'activités avec une situation premium il est aux portes de l'agglomération. Tours Plu(s) le concédant a fait confiance à la SET pour viabiliser, commercialiser et dynamiser la ZAC.

Quelques chiffres d'avancement :

- Début des travaux 2014
 - Surface totale de 85Ha (plus réserve de 35ha)
 - 25 entreprises sur le site
- b) Présentation aux entreprises

J'ai donc dû découvrir le site ainsi que me renseigner sur les entreprises qui s'y développaient. Pour pouvoir présenter notre projet, j'ai créé un support de présentation que nous avons présenté aux entreprises (Annexe 6 : Présentation du service), il retrace la localisation, mais surtout le fonctionnement du service et ce que cela va apporter aux professionnels.

- Un coût de la prestation réduite (optimisation des trajets d'intervention et de l'organisation sur la ZAC)
- Un gain en qualité (moyens techniques et humains plus importants)
- Une meilleure réactivité (entreprise régulièrement présente sur la ZAC)

Une fois ce document fini et validé par le directeur général ainsi que par Simon LAPORTE, j'ai pu entreprendre les contacts avec les entreprises par téléphone et leur proposer des rendez-vous pour leur présenter de vive voix le projet. Cela n'a pas été facile : seulement 5 entreprises nous ont reçus. M.LAPORTE m'a permis de présenter le projet à 2 entreprises sans sa présence ce qui m'a permis de me familiariser avec la clientèle.

c) Groupement de commandes

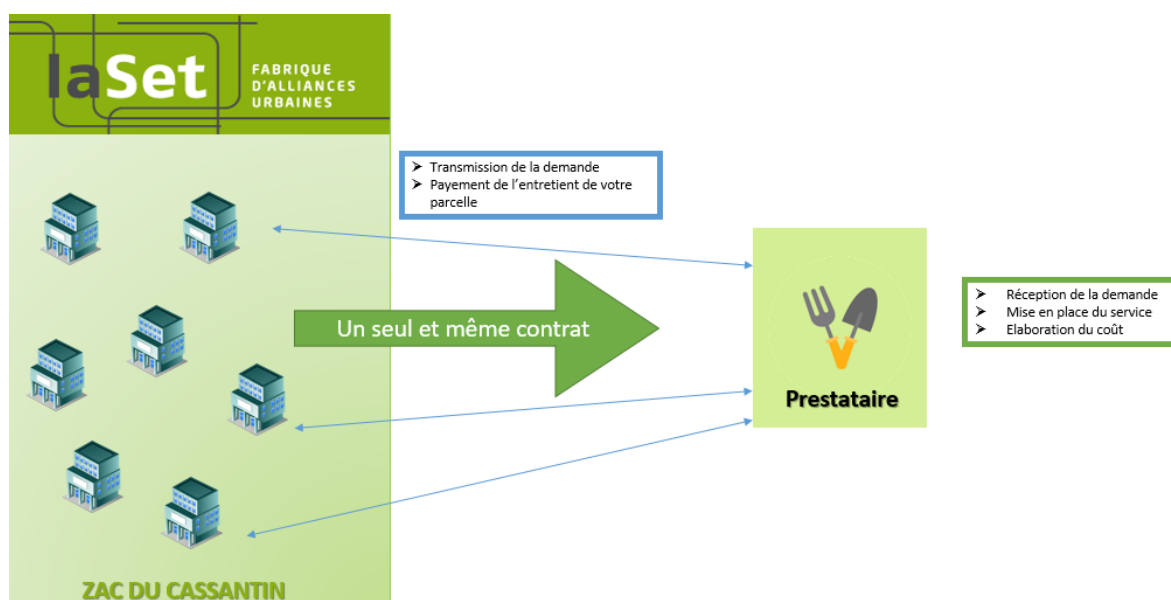


Figure 12 : Schéma explicatif de la procédure

Ce schéma montre les différents acteurs ainsi que l'unique contrat mis en place entre les entreprises et le prestataire. Ce dernier sera choisi par appel d'offres, avec une convention de groupement de commandes.

Vu la difficulté que j'ai rencontrée lors de mes divers échanges téléphoniques avec les entreprises pour leur proposer notre service, M.LAPORTE m'a demandé de réorienter mon travail sur cette convention de groupement de commandes. J'ai donc pris rendez-vous avec Christine DUCLOS assistante de projet qui m'a donné les grandes lignes de cette convention. Seul problème, ce service étant nouveau, aucune convention n'avait déjà vu le jour sur l'ensemble des SET. J'ai donc proposé une convention qui a été relue et corrigée par Mme DUCLOS, document qui a apporté du concret dans notre démarche vers les entreprises. (Annexe 7 : Convention du groupement de commande)

Mon ressenti :

Voici encore une mission novatrice qui sortait un peu du cadre de l'aménagement, mais qui est indispensable pour la pérennité d'une entreprise telle qu'une SEM.

Cette mission m'a fait travailler une qualité indispensable pour un aménageur, la transmission d'informations à des acteurs extérieurs. J'ai dû proposer un service à des entreprises qui avaient bien autre chose à faire, et les faire adhérer à notre démarche. Cette épreuve a été très intéressante, mais néanmoins difficile, mon manque d'expérience dans le monde du travail ne facilitant pas les choses. Cependant, j'ai réussi à créer une certaine empathie avec certains clients qui ont apprécié mon explication, mon produit et qui nous ont rejoints sur la proposition de mutualisation.

IV) Autres missions

A) Dossier de labélisation Eco Quartier

Comme vu précédemment, les projets de la SET sur la commune de Montlouis sur Loire se divisent en deux grandes opérations : Qualiparc, une ZAC de développement économique à vocation tertiaire, et les Hauts de Montlouis consacrée au logement. Ces deux projets s'inscrivent, dans une démarche et une volonté de les fusionner, car limitrophes, en un « Eco Quartier ».

Pour pouvoir accéder au label « Eco Quartier » il faut participer à 3 grandes étapes :

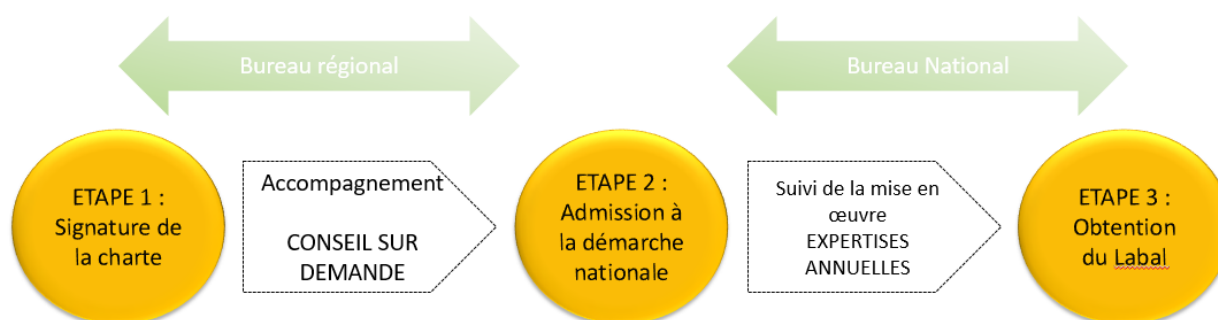


Figure 13 : Illustration de la procédure pour la labélisation

L'étape 1 : Signature de la Charte des EcoQuartiers

La collectivité signataire montre son engagement et sa motivation pour la démarche, même si ses projets d'opérations urbaines sont encore à un stade très amont par l'élaboration d'une Charte. Cette dernière comprend 20 engagements que toute collectivité signataire s'engage à respecter pour ses projets d'EcoQuartiers. A titre d'exemple, l'engagement n°7 est rédigé de la façon suivante : « Mettre en œuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien-vivre ensemble et de la solidarité ».

L'étape 2 : Admission à la démarche nationale

Une fois que le projet d'opération urbaine est défini, c'est-à-dire que la collectivité a décidé des principales orientations du projet et a arrêté la programmation définitive, elle peut soumettre son dossier pour « l'admission à la démarche nationale. » Cette étape permet de récompenser des EcoQuartiers qui sont encore au stade pré-opérationnel - qui n'ont donc pas encore de résultats définitifs - mais dont le dossier affiche des objectifs ambitieux et réalistes.

L'étape 3 : Obtention du Label

Une fois l'admission dans la démarche nationale effective, la collectivité rentre dans un processus de suivi annuel pour obtenir à terme le Label EcoQuartier. Ce suivi se concrétise notamment par une rencontre annuelle avec le référent local.

Lors de mon arrivée à la SET, le projet lui avait été confié par la mairie de Montlouis sur Loire. J'ai participé à la première étape. J'ai dû répondre aux 20 engagements et trouver des solutions mais aussi proposer des applications. Reprenons l'exemple de l'engagement n°7: « Mettre en œuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien-vivre ensemble et de la solidarité ». Pour pouvoir répondre à cet engagement, je me suis aidé d'une trame proposée par le gouvernement à propos des démarches de développement durable. Elle détaille ce qui est attendu en plusieurs notions et pour chacune d'elle des questions ouvertes :

NOTION 1 : MIXITÉ

- 1) Comment votre programmation de logement permet-elle une diversité dans les profils des habitants aux différentes échelles de la ville (quartier, îlot, immeuble) ?
- 2) Les prix des logements et leur localisation sont-ils adaptés aux capacités financières des profils des ménages ?

NOTION 2 : INTIMITÉ ET CONVIVIALITÉ

- 1) Comment la qualité des espaces extérieurs et des logements permet-elle de concilier intimité et bien-vivre ensemble ?
- 2) Quels sont les lieux favorisant les interactions sociales dans l'EcoQuartier (espaces mutualisés, équipements accessibles et répondant aux besoins de tous...) ?

NOTION 3 : SOLIDARITÉ

- 1) Comment le handicap et le vieillissement ont-ils été pris en compte de manière non discriminante dans le projet ?
- 2) Comment votre projet a-t-il permis la création de nouvelles dynamiques collectives (association, animation locale, accueil de nouveaux habitants, insertion...) ?

Pour y répondre, j'ai trié ce qui avait déjà été mis en place, ce qui était demandé par le gouvernement et les solutions pour les mettre en œuvre. J'ai donc complété ce tableau pour les 20 engagements (Annexe 8 : ECO quartier). De plus, j'ai classé les différentes solutions par l'importance que je leur donnais. A titre d'exemple, l'engagement n°7 rédigé de la façon suivante :

7. Mettre en œuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien-vivre ensemble et de la solidarité

LES DONNÉES QUALITATIVES :

	En place	A réaliser	Proposition de moyen à mettre en place (Classé par ordre décroissant)
Notion 1 : MIXITE	30% de logement locatif social dans toutes les typologies (collectif, logements superposés et maison) donc 70% en accession.	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser les initiatives citoyennes et la gestion de biens communs Promouvoir la mixité sociale Renforcer les liens sociaux et intergénérationnels 	1. Etude de marché
Notion 2 : OPTIMISATION DE L'ESPACE / DENSITÉ		<ul style="list-style-type: none"> Espacer vert mutualiser Equipement public, associations... 	<ol style="list-style-type: none"> Les habitants choisissent leurs mobiliers urbains sur un cadastre défini par la MOA Présentation des équipements publics (capacité, public visé...)
Notion 3 : SOLIDARITÉ		<ul style="list-style-type: none"> Accessibilité PMR Lien avec l'ESS 	<ol style="list-style-type: none"> Zonage de l'accessibilité PMR Présentation des Associations présente sur le site (foyer pour adulte handicapé, maison des solidarités...)

B) Panneau de chantier de la Vrillonnerie SUD

Cette mission m'a été donnée par M.LAPORTE non pas pour sa difficulté ou son importance, mais pour me mettre dans la situation d'un chef de projet qui en plus de ses projets principaux doit être disponible pour finaliser des procédures, régler des conflits ou encore mettre en place quelques détails sur des chantiers. C'est sur ce dernier point que ma mission s'est portée. J'ai créé un panneau de présentation de chantier qui allait présenter les futures entreprises sur le site. Pour ce faire hormis la contrainte de l'esthétisme je devais me retourner auprès des futures entreprises de la ZAC pour qu'elles valident l'idée et nous fournissent leurs logos.

Comme dit précédemment j'ai dû associer cette mission en parallèle des missions dite principales. J'avais un délai limite de 6 jours, qui était la date d'édition du panneau de chantier. La complexité a été donc d'avoir les autorisations des directeurs de chaque entreprise. J'ai donc répondu à la demande de Monsieur LAPORTE avec toutefois une insuffisance : je n'ai pas pu avoir toutes les autorisations, celle de « La vie claire » une chaîne de magasins de produits Bio a dû demander l'autorisation à son franchisé (délais trop importants). J'ai donc rendu un projet qui pouvait accueillir d'autres enseignes futures, dont celle de « La vie claire » quand elle aura obtenu son autorisation. (Annexe 9 : Panneau de chantier)

CONCLUSION

Ce stage a vraiment été une très belle expérience dans le secteur professionnel que je vise pour mon futur. J'ai particulièrement apprécié les conditions d'accueil et l'accompagnement de l'équipe qui m'a toujours poussé vers le haut. J'ai ainsi appris, découvert et confirmé ma vocation pour l'aménagement. Je pense avoir réalisé un travail satisfaisant pour mon maître de stage ainsi que pour le directeur général de la SET.

J'ai pu apprécier mes missions grâce à leur forte dose de connaissances techniques, mais j'ai aussi travaillé sur mes grands points faibles qui ont été repérés par Monsieur LAPORTE. En effet, il a rapidement compris que si je n'avais pas beaucoup de difficultés à m'exprimer à l'oral, cela m'était plus difficile à l'écrit. Je connaissais mes lacunes en orthographe, mais je n'avais pas pris en compte que le dialogue ou les présentations orales au sein du monde du travail étaient bien différents de ce que l'on peut présenter à l'école. Par exemple, l'illustration scolaire laisse place à des phrases d'accroche et l'on change de discours en fonction de son interlocuteur.

J'ai découvert aussi la charge de travail qui pendant certaines semaines m'a obligé, si je voulais remplir ma mission consciencieusement, à terminer à la tombée de la nuit.

Cependant je reste conscient que ce stage n'est qu'une première expérience dans le domaine professionnel que je vise. J'essaierai de trouver une autre entreprise aussi profitable pour mon stage de fin d'année en 5ème année. Monsieur GOMES m'a d'ailleurs proposé de revenir à la SET pour découvrir d'autres domaines dans le cadre de ce futur stage, comme la promotion immobilière ou dans une OPH.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1: Pascal Gomès, directeur de la Société d'équipement de la Touraine.	3
Figure 2: Organigramme	4
Figure 3: Illustration Haut de la rue Nationale	5
Figure 4: Illustration Quartier des 2 lions	5
Figure 5: Illustration Quartier des casernes	5
Figure 6 : Plan des locaux de la SET	6
Figure 7: Carte de l'Est Tourangeau.....	9
Figure 8: Délimitation du terrain d'étude	9
Figure 9 : Localisation du projet	10
Figure 10 : Occupation de la ZAC du Cassantin	18
Figure 11 : Localisation de la ZAC du Cassantin	18
Figure 12 : Schéma explicatif de la procédure.....	19
Figure 13 : Illustration de la procédure pour la labélisation	21

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrage :

- Raphaël ROMI. *Droit et administration de l'environnement : 8 édition*. Montchrestien, 2014. 543p.
- Cyril GOUTTE, Nadia SAHMI. *Concevoir des espaces accessibles à tous : Transports, voirie, habitations, ERP, IOP, lieux de travail*. CSTB. 2008. 185p.

Ouvrage électronique :

- Mathieu Dejeu - LE MONITEUR.FR - Publié le 14/06/16 à 14h40
<http://www.lemoniteur.fr/article/la-regulation-automatique-de-la-lumiere-dans-les-bureaux-efficace-pour-les-economies-d-energie-moins-32451807>

Sites web :

- Site de la SET : www.set.fr/

ANNEXE :

Annexe 1 : Benchmark

Annexe 2 : Présentation de la commande

Annexe 3 : Publicité

Annexe 4 : Analyse

Annexe 5 : Cahier des charges

Annexe 6 : Présentation du service

Annexe 7 : Convention de groupement de commande

Annexe 8 : Dossier labélisation

Annexe 9 : Panneau de chantier