

ÉCOLE POLYTECHNIQUE DE L'UNIVERSITÉ FRANÇOIS RABELAIS DE TOURS

Spécialité Génie de l'Aménagement et Environnement

Adresse :

35 allée Ferdinand de Lesseps

37200 TOURS, FRANCE

Tél +33 (0)2 47 36 14 62

RAPPORT DE STAGE DE FIN D'ÉTUDES 2017

MONTAGE D'OPÉRATIONS

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT



TOUR(S)HABITAT OPH

1 rue Maurice Bedel CS 13333

37033 TOURS CEDEX 1

Tuteur professionnel :

Madame Aline ROLLIN

Adjointe Direction du Développement et de l'Aménagement

Tuteur universitaire

Monsieur Eric THOMAS

Etudiant :

Sarah ARBOUCH

DAE5 – Promotion 2017

PREAMBULE

Mon stage de 20 semaines s'est déroulé au sein de TOUR(S)HABITAT premier office public de l'habitat de la ville de Tours. Cet établissement gère, loue et maintient un parc de 17 000 logements sociaux-familiaux, étudiants et foyers mais aussi développe des opérations d'aménagement, de construction et de réhabilitation. Fort d'importantes réserves foncières, TOUR(S)HABITAT livre entre 100 et 150 logements neufs par an. L'office travaille également en étroite collaboration avec la ville de Tours notamment sur l'Écoquartier Monconseil dont il est le concessionnaire et sur le quartier du Sanitas dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Enfin, depuis peu, l'office suit de nombreux projets sur d'autres communes de la Métropole. Ainsi, grâce à son grand parc, TOUR(S)HABITAT loge environ 40 000 habitants en proposant des habitations en location et en accession.

Avant de poursuivre, je souhaite remercier tout d'abord Monsieur Grégoire Simon, Directeur Général de TOUR(S)HABITAT, de m'avoir donné l'opportunité d'effectuer mon stage au sein de son établissement et Monsieur Clément Mignet, Directeur du Département Développement et Aménagement, pour son accompagnement et ses conseils. Je remercie également Madame Aline Rollin, Adjointe à la Direction du Département Développement et Aménagement et maître de stage, pour son suivi et pour le temps accordé à me former. Je remercie aussi toute l'équipe du Département Développement et Aménagement, notamment les monteuses d'opérations, les assistantes et les dessinateurs pour leur écoute, leur aide, leurs renseignements et ainsi m'avoir permis d'avancer dans mes diverses missions. Je tiens à remercier toutes les personnes avec qui j'ai collaboré durant mon stage pour leurs réponses à mes questions. La gentillesse et l'attention dont ont fait preuve à mon égard tous les employés de TOUR(S) HABITAT, ont fait que mon stage s'est déroulé dans les meilleures conditions.

MISSIONS

Au sein de TOUR(S)HABITAT, j'ai intégré le Département Développement et Aménagement où j'ai pu me former au métier de monteuse d'opérations. J'ai donc travaillé en étroite collaboration avec les monteuses d'opérations sur les différents projets qu'elles suivent. Ainsi, j'ai pu intervenir et réaliser des missions dans le cadre de projets d'aménagement de l'écoquartier Monconseil et des Hauts de Sainte Radegonde, de projets de constructions neuves et en VEFA, des projets de réhabilitation et renouvellement urbain.

Tout au long de mon stage, j'ai été amenée à participer à des réunions de préparations d'avant-projet, de coordination entre les maîtrises d'ouvrages et d'œuvres, de négociations, d'attribution de marchés de travaux et des réunions de suivi de travaux. J'ai donc pu rencontrer les différents acteurs d'un projet (élus de la ville de Tours, services techniques, architectes, entreprises du bâtiment) et apprécier le rôle de chacun.

Enfin, j'ai effectué des missions transversales qui m'ont permis de travailler avec les différents services de TOUR(S)HABITAT : service patrimoine, service du développement social urbain, service des locations, service des marchés et les services techniques.

La liste ci-dessous décrit les missions sur lesquelles j'ai été amenée à travailler. Elles s'inscrivent dans des projets d'aménagement et de construction dont les durées de réalisation sont très longues. Par conséquent, les finalités de certains de mes travaux ne peuvent pas être appréciables à l'heure actuelle.

Projets d'aménagement :

Les Hauts de Sainte Radegonde :

Ce projet d'aménagement comptera 350 logements répartis dans des petits collectifs de type R+2+attique disposés autour d'un grand parc urbain. A ce jour, les principes d'aménagements ont été réalisés par un cabinet d'architecte urbaniste et actés par la ville de Tours.

Pour pouvoir appréhender le comportement des sols en place, j'ai réalisé une consultation auprès d'entreprises spécialisées : constitution de toutes les pièces techniques et administratives nécessaires, analyse des offres émises et choix l'entreprise lauréate.

Durant mon stage, j'ai pu assister aux fouilles archéologiques du terrain et ai travaillé à leur préparation : suivi des négociations avec les candidats, demande d'intervention pour défrichage du terrain, communication auprès des riverains, demande de modification de la zone de fouilles auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Afin de réaliser un grand parc urbain, j'ai également assisté aux négociations de terrains avec les riverains.

L'Ecoquartier Monconseil :

TOUR(S)HABITAT est concessionnaire des terrains constituant la ZAC et travaille en étroite collaboration avec la ville de Tours à l'aménagement de ce quartier. En effet, l'office a signé une concession d'aménagement avec la ville et s'engage donc à réaliser un compte rendu des dépenses-recettes effectuées à l'année et celles futures et s'engage aussi à rétrocéder toutes les voiries et espaces publics. Dans ce cadre, j'ai travaillé avec les services techniques de la ville pour réaliser les fiches de rétrocession de ces lots.

NPNRU sur le Sanitas :

Quartier créé pour palier au mal logement, au lendemain de la seconde guerre mondiale, le quartier du Sanitas accueille actuellement des logements sociaux loués par TOUR(S)HABITAT. Actuellement, l'office s'engage à rénover, à réhabiliter les habitations. En plus de ces interventions sur le bâti, TOUR(S)HABITAT mène avec la ville de Tours un projet de réaménagement dans le cadre du NPNRU. Les études initiées par un cabinet d'urbanisme donnent des orientations qui pourraient être appliquées dans le but d'améliorer le cadre de vie, de désenclaver certains bâtiments et de créer une mixité sociale. Ainsi, pour pouvoir anticiper ces transformations, j'ai constitué un dossier d'intention de démolir transmis au préfet qui pourra par la suite acter les travaux.

Projet de construction et de réhabilitation

TOUR(S)HABITAT développe des projets de construction neuves et de réhabilitation. Dans ce cadre, j'ai initié et suivi la consultation de plusieurs diagnostics : amiante et plomb avant-vente ou démolition, structurel, pollution des sols...

Comme dit précédemment, j'ai participé à de nombreuses réunions. J'ai donc pu voir les différentes étapes d'un projet, en amont de la phase chantier.

Autres missions

Durant mon stage, j'ai aussi réalisé des missions autres que celles liées au montage d'opérations. Ainsi, j'ai pu analyser différentes candidatures d'entreprises et mettre en place la procédure d'accords-cadres. J'ai aussi travaillé sur la simplification du patrimoine de TOUR(S)HABITAT, en initiant la fusion de parcelles cadastrales.

Enfin, j'ai pu réaliser une étude sur le logement étudiant et les résidences. Ce benchmark, a eu pour but de récolter le maximum d'informations sur le logement de demain. Dans ce cadre, j'ai été amenée à faire un questionnaire à destination des étudiants afin de cerner leurs attentes. Cette étude est réalisée pour comprendre les enjeux du logement étudiant et être présentée aux partenaires de l'office afin de développer cette nouvelle activité.

COMPETENCES

Ce stage m'a permis d'appliquer les compétences acquises lors de mes années d'études mais aussi d'en développer d'autres. J'ai découvert le montage d'opérations, un métier dans lequel les compétences primordiales à avoir sont les suivantes :

- Gérer des projets aux avancements différents
- Hiérarchiser les priorités
- Conseiller les collectivités et établissements publics
- Faire preuve d'initiative et proposer des améliorations
- S'adapter aux situations et aux interlocuteurs
- Définir clairement les besoins par rapport au projet
- Planifier les études et les interventions techniques nécessaires aux démarrages des travaux
- Réaliser les appels d'offres, les suivre et sélectionner les entreprises
- Constituer les pièces d'urbanismes et formuler les demandes réglementaires
- Respecter et faire respecter les délais
- Coordonner les intervenants et répondre à leurs questions
- Suivre les évolutions et contrôler l'avancement des projets

Pendant mon stage et grâce aux explications et conseils de mes collègues, j'ai pu pallier à mon manque de connaissances dans le domaine de l'élaboration d'un budget prévisionnel et des montages juridico-financiers. En effet, à aucun moment durant ma formation j'avais eu l'opportunité d'acquérir les compétences en chiffrage financier.

RETOUR SUR EXPÉRIENCE

J'ai choisi d'orienter mon stage de fin d'étude vers l'urbanisme opérationnel afin d'avoir la possibilité de travailler pour des projets aussi bien d'aménagement que de construction et de réhabilitation et ainsi mettre en application tous les savoirs que j'ai acquis durant mes cinq années d'études. Le contenu du stage m'a également permis de prendre conscience des enjeux liés aux orientations d'un projet. En effet, de telles réalisations modifiant l'espace public ne sont pas uniquement issues de la volonté de l'aménageur, mais doivent répondre aux attentes de chacun des acteurs et notamment des élus locaux. De plus, j'ai plus encore saisi l'intérêt de prendre en compte les considérations des riverains dans le but du parfait déroulement d'une opération. Par conséquent, au-delà de m'avoir permis de mettre en application toutes mes compétences en génie civil et en aménagement, ce stage m'a permis de prendre conscience de l'importance d'une communication claire et précise afin de coordonner les différents partenaires d'un projet.

Travailler pour TOUR(S)HABITAT, office d'HLM, a été une expérience très enrichissante sur le plan professionnel et humain. J'ai découvert un secteur d'activité porté par l'envie d'améliorer le cadre de vie de ses locataires et par la volonté de proposer des habitations diversifiées et de qualités qui peuvent s'adapter aux divers besoins (vieillesse de la population, handicap, familles nombreuses...). L'entraide, la solidarité et l'accueil régnant au sein de TOUR(S)HABITAT, m'ont permis d'apprécier mon stage et m'ont motivée.

Les missions liées au montage d'opérations correspondent à la vision que j'ai de l'aménagement. Ce stage m'a donc pleinement conforté dans mon projet professionnel.