
Rapport de stage individuel

5^{ème} année

Appui au pilotage d'opérations d'aménagement

Des études pré-opérationnelles à la clôture d'un projet

Société d'Equipements de la Touraine
40 Rue James Watt, 37200 Tours



Tuteur entreprise :
Guillaume Bigot
Chef de Projet Aménagement

Tuteur académique :
Eric Thomas

Nina Veysse
Étudiante
IUT
2024-2025

Table des matières

Table des matières	1
Table des figures	2
Glossaire	3
Remerciements	4
Introduction	5
I. Présentation de l'organisme d'accueil	6
1. La Société d'Équipement de la Touraine	6
1.1 Le Groupe Set	6
1.2 Les sociétés	8
1.3 Les métiers	10
1.4 L'organisation	12
1.5 Le périmètre d'intervention	13
2. La Direction Aménagement et Développement Public Territorial	15
2.1 L'équipe	15
2.2 Les missions	16
2.3 L'environnement juridique	17
II. Présentation des missions	18
1. La Varenne – Bléré	19
1.1 Présentation de l'opération	19
1.2 Présentation de mes missions	20
2. AFPA – Veigné	21
2.1 Présentation de l'opération	21
2.2 Présentation de mes missions	22
3. Haut de la Rue Nationale – Tours	23
3.1 Présentation de l'opération	23
3.2 Présentation de la mission	24
4. Quartier des Deux Lions – Tours	25
4.1 Présentation de l'opération	25
4.2 Présentation des missions	26
5. Autres opérations	27
5.1 La Fonderie Bléré	27
5.2 Zac des Landes du Cassantin – Parçay-Meslay et Chanceaux-sur-Choisille	28
5.3 Rue des Fougères – Veigné	29

6. Présentation ZAN	30
7. Vie d'entreprise et formations	30
7.1 Réunions périodiques	30
7.2 Formations	31
III. Retour réflexif sur l'expérience.....	32
1. Compétences techniques	32
2. Compétences organisationnelles et méthodologiques.....	32
3. Compétences relationnelles.....	33
Conclusion.....	34
Annexes.....	35

Table des figures

Figure 1. Localisation de la Set dans le quartier des Deux-Lions à Tours.....	6
Figure 2. Répartition des actions de la Set	7
Figure 3. Carte du réseau ISO-SEM Centre.....	7
Figure 4. Évolution du Groupe Set et création des différentes sociétés.....	8
Figure 5. Sociétés du Groupe Set	8
Figure 6. Champs d'action du Groupe Set.....	10
Figure 7. Schéma du fonctionnement des sociétés du Groupe Set	12
Figure 8. Organigramme du Groupe Set	13
Figure 9. Carte des réalisations de la Set	14
Figure 10. Périmètre d'intervention de la Set dans l'Indre-et-Loire	14
Figure 11. Localisation de la CCTVI dans le Département d'Indre-et-Loire.....	15
Figure 12. Planning des missions.....	18
Figure 13. Plan de composition de la Varenne.....	19
Figure 14. Localisation de l'opération de la Varenne à Bléré.....	19
Figure 15. Zonage du secteur de l'AFPA.....	21
Figure 16. Plan masse de l'opération HRN	23
Figure 17. Photographie du panneau installé sur une palissade de chantier	24
Figure 18. Perspective piétonne HRN.....	25
Figure 19. Perspective aérienne HRN.....	25
Figure 20. Plan masse de la ZAC des Deux-Lions.....	25
Figure 21. Photographie de la réunion publique annuelle.....	26
Figure 22. Photographie de la maquette du quartier des Deux-Lions	26
Figure 23. Plan de rétrocession du quartier des Deux-Lions.....	27
Figure 24. Plan des travaux de la Fonderie de Bléré	27
Figure 25. Vue aérienne de la zone d'activités des Landes du Cassantin	28
Figure 26. Étapes de construction de la zone d'activités des Landes du Cassantin	28
Figure 27. Photographie du terrain rue des Fougères	29
Figure 28. Localisation du projet dans la commune de Veigné	29
Figure 29. Photographie de l'Atelier des Transitions Urbaines.....	31

Glossaire

AFNOR : Association Française de Normalisation
AMO : Assistance à Maîtrise d’Ouvrage
BPU : Bordereau des Prix Unitaires
BHNS : Bus à Haut Niveau de Service
CCAP : Cahier des clauses administratives particulières
CCI : Chambre de Commerce et d’Industrie
CCTVI : Communauté de Communes Touraine Vallée de l’Indre
CRE : Centre de Ravitaillement des Essences
DCE : Dossier de Consultation des Entreprises
DDT : Direction Départementale des Territoires
DGD : Décompte Général Définitif
DGPF : Décomposition du Prix Global et Forfaitaire
DIUO : Dossier d’Intervention Ulérieure sur l’Ouvrage
DOE : Dossier d’Ouvrage Exécuté
DQE : Détail Quantitatif Estimatif
DUP : Déclaration d’Utilité Publique
ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPL : Entreprise Publique Locale
GE : Groupement d’Employeurs
GIE : Groupement d’Intérêt Économique
MOP : Loi relative à la maîtrise d’ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d’œuvre privée
NPNRU : Nouveau Programme de National de Renouvellement Urbain
OAP : Orientation d’Aménagement et de Programmation
PLU : Plan Local d’Urbanisme
RGA : Retrait-Gonflement d’Argiles
RNU : Règlement National d’Urbanisme
SA : Société Anonyme
SAS : Société par Actions Simplifiée
SCCV : Société Civile de Construction Vente
SCI : Société Civile Immobilière
SEM : Société d’Économie Mixte
SEMOP : Société d’Économie Mixte à Opération unique
SEE : Société pour l’Efficacité Énergétique
SET : Société d’Équipement de la Touraine
SPL : Société Publique Locale
SRADDET : Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Égalité des Territoires
TMVL : Tours Métropole Val de Loire
ZAC : Zone d’Aménagement Concerté
ZAN : Zéro Artificialisation Nette

Remerciements

Je tiens à exprimer ma sincère gratitude à toutes les personnes qui ont contribué à faire de ce stage une expérience formatrice et enrichissante. Je remercie chaleureusement l'ensemble des collaborateurs de la Société d'Équipement de Touraine pour leur accueil bienveillant, leur disponibilité et pour avoir partagé avec moi leur expertise de l'aménagement opérationnel. Je tiens également à remercier l'ensemble des chefs de projets avec qui j'ai eu l'occasion de travailler, François-Xavier Duret, Ronan Boucard et Elsa Bonjour. Je souhaite également adresser une pensée à mes collègues de bureau, dont la convivialité et la bonne humeur quotidienne ont grandement contribué à rendre ce stage agréable. J'adresse aussi mes remerciements à Anne-Marie Grange pour la qualité de nos échanges et les discussions enrichissantes que nous avons pu avoir. Enfin j'adresse une reconnaissance particulière à mon tuteur de stage, Guillaume Bigot, pour ses conseils, sa patience et la confiance qu'il m'a accordée tout au long de ces mois.

Introduction

Ce rapport de stage présente le travail que j'ai réalisé au sein de la Direction Aménagement et Développement Territorial de la Société d'Équipement de la Touraine (Set), une Société d'Économie Mixte (SEM) spécialisée dans le développement territorial. Ce stage, d'une durée de cinq mois, de fin février à fin juillet 2025, s'inscrit dans le cadre de ma cinquième et dernière année de formation d'ingénieur à l'École Polytechnique de l'Université de Tours et répond aux attendus d'un poste d'ingénieur débutant.

Ce stage porte sur l'appui au pilotage d'opérations d'aménagement sur le territoire couvert par la Set, notamment en phase amont avec des missions de suivi d'études pré-opérationnelles, des missions liées à la mise en œuvre opérationnels, et des missions de clôture d'un projet d'aménagement. Au fil de ces cinq mois, j'ai eu l'opportunité de participer à diverses missions, me permettant de découvrir à la fois le quotidien d'un chef de projet en aménagement, et plus largement le fonctionnement d'une entreprise intervenant dans le domaine de l'aménagement et du développement territorial.

Ce rapport s'articule autour de trois grands axes. La première partie présente le Groupe Set et ses sociétés, ses domaines de compétences, son organisation en direction et son périmètre d'intervention, ainsi que la Direction Aménagement et Développement Territorial plus précisément. La seconde partie est consacrée à une présentation détaillée des missions qui m'ont été confiées, comprenant le calendrier, le déroulement des missions et les méthodologies mises en place pour atteindre les objectifs fixés, les défis rencontrés et les livrables produits. Cette section intègre également les formations, les réunions ou les autres moments de la vie en entreprise auxquels j'ai pu assister. Enfin, la dernière partie se conclut sur un retour réflexif sur cette expérience de stage, les enseignements que j'ai tirés et les compétences que j'ai développées, ainsi que la manière dont ce stage a influencé mes perspectives professionnelles futures.

Pour des raisons de confidentialité, l'ensemble des livrables produits durant mon stage ne peut être annexé à ce rapport. Des extraits anonymisés seront néanmoins présentés dans le respect des clauses de discrétion professionnelle.

I. Présentation de l'organisme d'accueil

1. La Société d'Équipement de la Touraine

1.1 Le Groupe Set

Créée en 1958, la Société d'Équipement de la Touraine est un acteur historique de l'aménagement territorial en Indre-et-Loire. Implantée à Tours, dans le quartier des Deux-Lions (Figure 1), la Set a pour but d'accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de projets d'intérêt général. Fidèle à sa devise « *Fabrique d'alliances urbaines* », la Set s'attache à sa mission fondatrice qui consiste à assister les communes et structures publiques dans leurs projets d'aménagement. Depuis plus de 65 ans, elle s'affirme comme un outil au service du développement territorial, jusqu'à devenir aujourd'hui le premier aménageur du département.



Figure 1. Localisation de la Set dans le quartier des Deux-Lions à Tours

Source : fond de carte de la charte graphique Set (2024)

La Set est constituée sous la forme d'une société d'économie mixte (SEM), une société anonyme (SA) de droit privé, dont le capital de 4M€ est détenu par des actionnaires publics et privés, ce qui lui permet de réaliser des projets d'intérêt général à rentabilité. En tant que société de droit privé, la Set gère ses propres comptes en compatibilité privée, emploie des salariés de droit privé et ne bénéficie d'aucune subvention publique. Comme le montre le diagramme de répartition des actionnaires de la Set (Figure 2), les collectivités sont les principales actionnaires, représentant plus des trois quarts du capital. En effet, 80 % des actions sont détenues par des collectivités locales (villes, Métropole, Département), à 16 % par la Banque des Territoires et à 5 % par des acteurs privés. Le Département d'Indre-et-Loire est l'actionnaire principal de la Set avec 30 % du capital, suivi par la Ville de Tours et Tours Métropole Val de Loire (TMVL) avec respectivement 23 et 21 %. Ce modèle juridique hybride lui permet de combiner une logique de performance issue du secteur privé et une vocation d'intérêt général en garantissant une gouvernance ancrée dans les besoins de ses clients, les collectivités publiques du territoire.

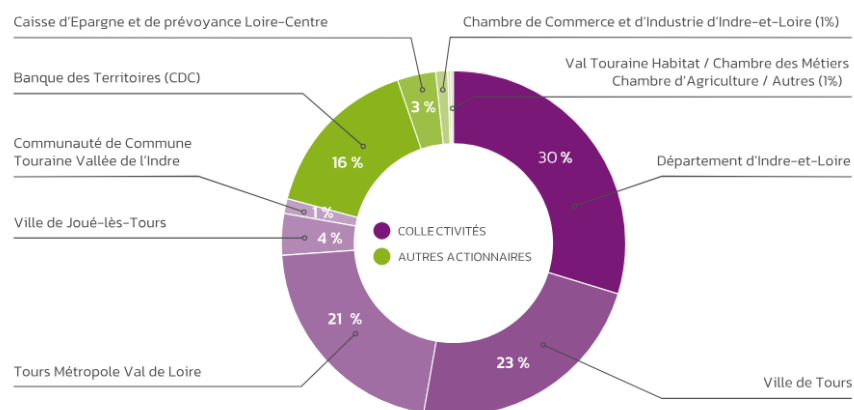


Figure 2. Répartition des actions de la Set

Source : guide administrateur du Groupe Set (2024)

La gouvernance du Groupe Set s'organise autour de deux instances principales. Le Comité stratégique est composé des présidents des conseils d'administration des différentes sociétés du Groupe (3 sièges), d'administrateurs représentant le Département, TMVL, la Ville de Tours, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), la Banque des Territoires (1 siège chacun), ainsi que des directeurs généraux du Groupe (3 sièges). Il joue un rôle essentiel dans l'élaboration du plan stratégique du groupe et dans l'orientation de ses prises de position sur les enjeux de développement économique et urbain. Ce comité se réunit au moins deux fois par an. En parallèle, la Conférence des présidents réunit les présidents de la Set, de Set Énergies et de Set Aménagement, ainsi que le directeur général. Elle a pour objectif de consolider la gouvernance du groupe en assurant une cohérence entre les entités autour d'une politique commune. Cette conférence est convoquée dès que nécessaire, en fonction des besoins de coordination.

La Set est également intégrée dans plusieurs réseaux professionnels. Elle est membre du réseau Scet, qui fédère plus de 260 SEM à l'échelle nationale et lui permet de bénéficier de prestations juridiques, techniques et financières mutualisées, la Scet tenant notamment un rôle de support comptable pour la Set. Elle fait également partie du réseau ISO-SEM Centre (Figure 3), une alliance régionale regroupant les SEM de Tours (Set), Bourges (Territoria), Blois (3 Vals Aménagement), Orléans (Semdo) et Chartres (Saedel), favorisant les échanges entre les membres, le partage d'expériences et de pratiques et le développement de synergies à l'échelle régionale. Enfin, la Set est adhérente de la fédération des élus des 1 310 entreprises publiques locales (EPL), SEM, SEM à opération unique (SEMOP) et sociétés publiques locales (SPL). Active depuis plus de 60 ans, cette fédération accompagne le développement des EPL notamment en menant une veille prospective afin d'anticiper les évolutions du secteur et une action politique pour garantir un cadre législatif et réglementaire favorable, en entretenant un dialogue permanent avec les ministères, les parlementaires et les instances administratives françaises et européennes.



Figure 3. Carte du réseau ISO-SEM Centre

Source : site internet de la Set (2024)

1.2 Les sociétés

Au fil des années, la Set a élargi son champ d'action. Si l'aménagement reste son cœur de métier, ses missions se sont progressivement diversifiées dans les domaines connexes de la promotion immobilière dans le tertiaire, la construction, les énergies renouvelables, ou encore la rénovation énergétique. Cette évolution a conduit à la création de plusieurs sociétés aux multiples compétences réunies sous la même entité du Groupe Set (Figure 4). Ces différentes sociétés permettent de piloter les opérations de manière indépendante. De plus, les projets en co-promotion sont portés par des sociétés de projet, actives durant la durée de l'opération. Le schéma ci-dessous (Figure 5) présente l'ensemble des sociétés du Groupe Set pour l'exercice 2024-2025.

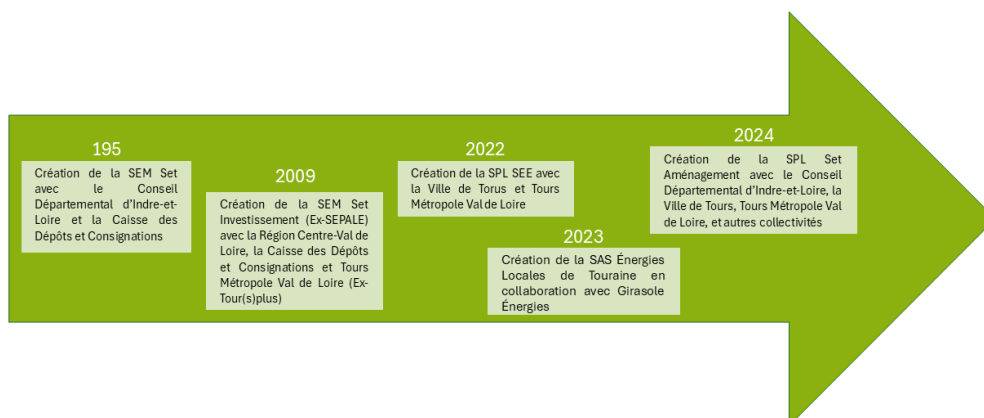


Figure 4. Évolution du Groupe Set et création des différentes sociétés

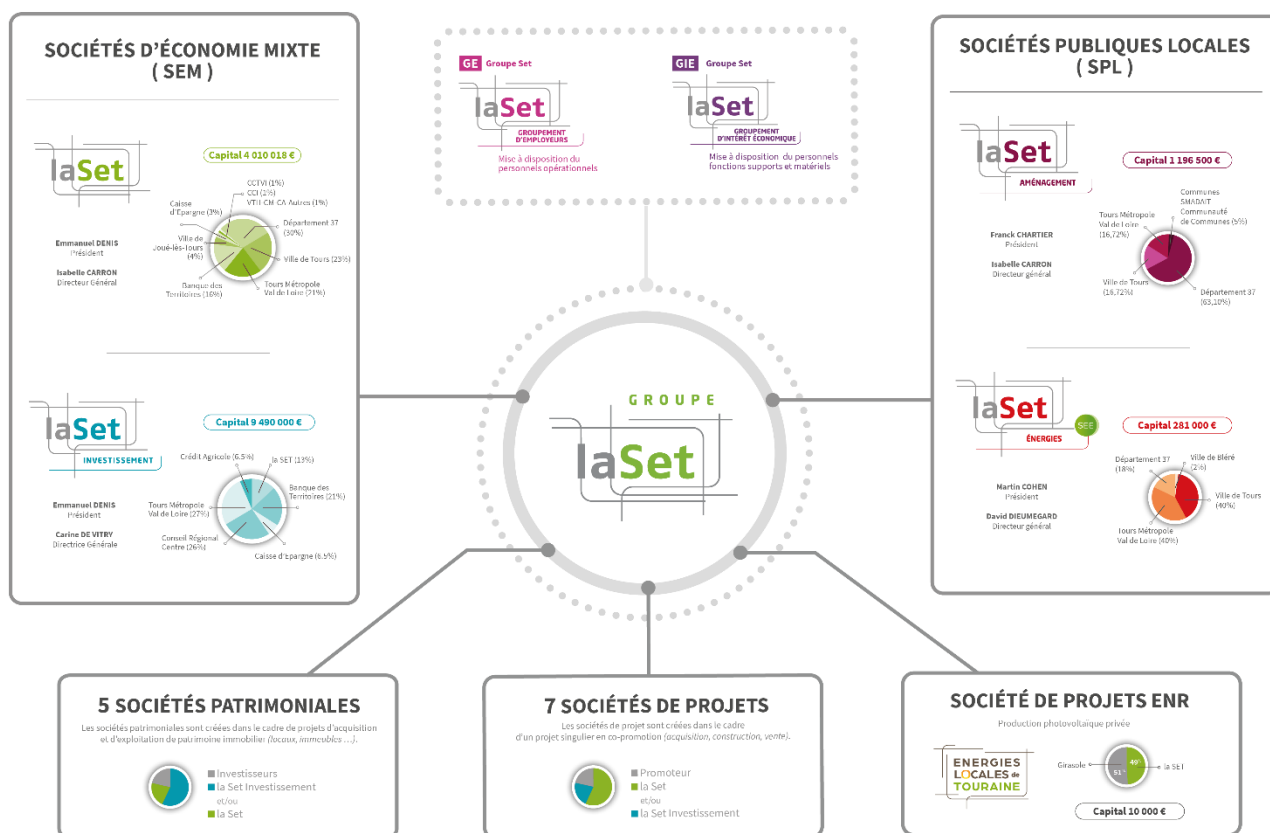


Figure 5. Sociétés du Groupe Set

Source : présentation Set (2025)



La Set, société historique du groupe, accompagne les collectivités dans la conception et la réalisation de projets d'intérêt général au travers d'opérations, publiques ou privées, d'aménagement, de construction, et de mandat ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Ses actions diverses couvrent des missions d'aménagement de quartiers et d'espaces publics dans les espaces urbains, périurbains et ruraux, de requalification de friches, ou encore de renouvellement urbain (NPNRU).



La Set Investissement, ex-SEPALE, est une foncière d'investissement au service du développement économique local. Elle accompagne les entreprises de la région Centre-Val de Loire dans leur implantation ou leur extension, en portant des actifs immobiliers tertiaires ou industriels et en apportant une assistance lors des transactions immobilières. En parallèle, elle assure également la gestion d'actifs et de services (immeubles, parkings, tiers-lieux, etc.) via le service gestion locative de la Set.



La Set Aménagement est une SPL créée pour permettre aux collectivités actionnaires de recourir à ses services, sans mise en concurrence. Elle intervient dans les domaines de l'aménagement, de la construction publique et de la rénovation d'équipements par le conseil et l'expertise, ainsi que par le management opérationnel en phase de réalisation. Elle agit exclusivement pour ses actionnaires, dans un cadre non concurrentiel, et toujours dans une logique d'intérêt général.



La Set Énergies, ex-Société pour l'Efficacité Énergétique (SEE), est une SPL dédiée aux enjeux de transition énergétique. Cette entité accompagne ses actionnaires dans la mise en œuvre de leur stratégie et de leurs projets d'efficacité énergétique en pilotant des projets de rénovation énergétique pour améliorer la performance des bâtiments publics. En capacité de concevoir, réaliser et exploiter des installations de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, bois, énergie, géothermie), elle agit pour offrir aux collectivités, bailleurs ou entreprises des solutions énergétiques durables et à coût maîtrisé. Cette expertise s'étend également à la construction bas carbone.



Le Groupement d'Employeurs (GE) a pour mission principale le recrutement et la mise à disposition de salariés auprès des différentes entités du Groupe en permettant notamment aux structures, qui n'auraient pas les capacités de recrutement en propre, de mobiliser des talents spécifiques pour répondre à leurs besoins opérationnels.



Le Groupement d'Intérêt Économique (GIE), rassemblant les entités Set, Set Énergies, Set Aménagement ainsi que le GE, mutualise les fonctions supports (ressources humaines, communication, comptabilité, achats, gestion administrative, etc.) ainsi que certains moyens matériels. Cette organisation permet à chaque structure de conserver son autonomie tout en bénéficiant d'un appui stratégique et opérationnel partagé, favorisant l'efficacité et la coopération interne.



Enfin, la Set s'est associée à Girasole Énergies pour créer la société Énergies Locales de Touraine (ENT), une Société par Actions Simplifiée (SAS) portant des projets de centrales solaires photovoltaïques sur les parcs d'activités économiques, principalement en toitures ou ombrières, sur le modèle d'autoconsommation individuelle ou collective. Cette collaboration combine la connaissance précise du territoire de la Set et la maîtrise de la chaîne de valeur complète du développeur photovoltaïque Girasole Énergies.

1.3 Les métiers

Depuis sa création en 1958, le Groupe Set développe une large gamme de métiers complémentaires au service du développement territorial. Historiquement centré sur l'aménagement urbain, il a progressivement élargi ses domaines d'intervention pour répondre aux enjeux contemporains des territoires (Figure 6). Cette diversification des services portés par les différentes sociétés du groupe permet de répondre aux besoins multiples des collectivités et des acteurs économiques locaux.

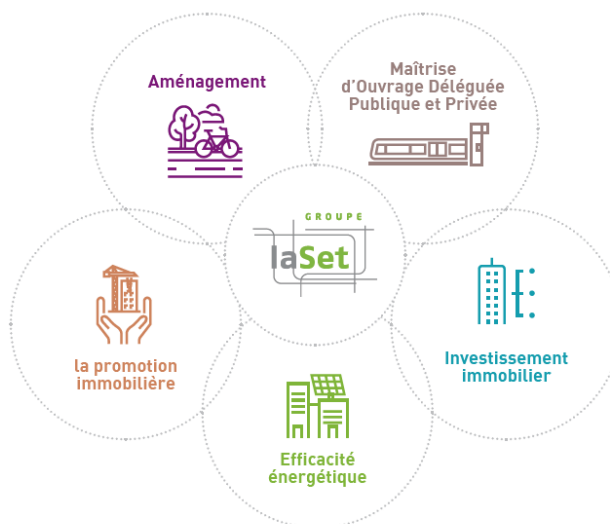


Figure 6. Champs d'action du Groupe Set

Source : guide administrateur du Groupe Set (2024)

➤ L'aménagement

L'aménagement est le métier historique de la Set depuis plus de 65 ans. La Set aide les collectivités à la décision en qualité de mandataire ou d'assistance à maîtrise. Elle les accompagne sur des temps souvent longs, 10 à 20 ans parfois, dans la définition, la conception et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement. Elle peut intervenir sur l'ensemble des volets administratifs, juridiques, techniques et financiers du projet. Depuis 2024, les collectivités actionnaires de la Set Aménagement bénéficient de cet outil sans mise en concurrence sur des projets d'aménagement, de construction et de rénovation d'équipements publics, garantissant un contrôle des collectivités en « quasie-régie », la souplesse de gestion et une contractualisation simple.

➤ La maîtrise d'ouvrage déléguée

Un autre domaine d'expertise du Groupe Set est la maîtrise d'ouvrage déléguée. Dans ce cadre, la Set intervient en tant que mandataire technique et administratif pour le compte de collectivités (ex. : mise en accessibilité des équipements publics de la ville de Tours ou des lycées régionaux, première et seconde ligne de tramway, etc.) ou de tiers comme des associations, des sociétés ou des opérateurs privés (ex. : assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'association les Elfes, pour la société Multi Packaging System, etc.). Bien que le client reste décideur et financeur du projet, la Set prend en charge l'exécution opérationnelle, en pilotant les études, les autorisations administratives, les travaux et le bilan financier pour le compte des collectivités ou du tiers concédant.

➤ *La promotion immobilière*

En parallèle, la Set exerce des missions de promotion immobilière, principalement dans le cadre d'opérations propres, portées à risques. Elle peut agir seule (ex. : Groupama et MGAS sur les 2 Lions, P24 sur Pierre & Marie Curie) ou s'associer à des promoteurs privés en créant une SCCV ou une SCI (l'auberge de jeunesse avec Quatro Promotion, L'Hermione avec Sogeprom, les écoles supérieures avec Bouygues Immobilier). Elle pilote l'ensemble des phases de l'opération : études de faisabilité, négociation et acquisition foncière, études de maîtrise d'œuvre, construction, livraison et suivi post-travaux. Cette activité permet à la Set de générer des résultats financiers par la perception des honoraires et des marges dégagées sur ces opérations. Son intervention vise à favoriser le développement et l'implantation d'entreprises en Touraine. Jusqu'à présent, la Set n'intervient que sur des opérations de promotion en matière de bureaux, néanmoins le plan stratégique 2020-2024 prévoit une diversification supplémentaire sur la vente de logements, notamment en bloc.

➤ *L'investissement immobilier*

L'investissement immobilier, principalement porté par la foncière Set Investissement, représente également un champ d'action du Groupe Set (les écoles supérieures Excelia, Cefim et Brassart et EDF dans le quartier des 2 Lions, Protection 24 à Tours Nord, Faiveley Transport à Saint-Pierre-des-Corps, TLD à Sorigny, etc.). Dans le cadre d'une opération de construction, la Set prend en charge l'acquisition du terrain et la construction de l'immeuble pour le compte d'un client, puis lui vend le bien ou le lui loue via sa foncière Set Investissement qui acquiert l'immeuble auprès de la Set, en s'associant avec des partenaires bancaires pour porter des projets à risque. Cette SEM foncière est un atout économique puisqu'elle contribue à l'attraction et au maintien d'entreprises sur le territoire. Elle propose ainsi des solutions clés en main à destination d'entrepreneurs souhaitant s'implanter ou se développer en Indre-et-Loire et assure également la gestion d'actifs immobiliers (tertiaires et industriels).

➤ *L'efficacité énergétique*

Enfin, dans une logique de transition écologique, la Set a élargi ses compétences et mène des opérations de rénovation thermique de bâtiments tertiaires, industriels et publics tels que des écoles, des mairies, des gymnases, des bibliothèques, des salles de spectacles, etc. Elle assiste les maîtres d'ouvrage publics ou privés dans l'analyse des performances du bâti, la recherche de financement (obtention d'aides, emprunt à taux bonifiés, certificat d'économies d'énergie, tiers-investissement, etc.) et l'amélioration de la performance énergétique et écologique du bâti (isolation des toits, des planchers, des murs, des fenêtres, avec des matériaux biosourcés et bas carbone) jusqu'à la réception du chantier. En parallèle, la Set développe une activité de production d'énergies renouvelables sur le territoire (photovoltaïques, bois, géothermie, etc.), notamment dans le cadre de ses opérations concédées, en privilégiant l'autoconsommation collective.

1.4 L'organisation

Le schéma ci-dessous (Figure 7) illustre la répartition des différents métiers entre les sociétés du Groupe Set. On observe que chaque champ d'action est associé à une ou plusieurs structures spécifiques du groupe. Cette organisation modulaire permet de garantir la conformité juridique des interventions, notamment en fonction des règles de la commande publique. Par exemple, les opérations d'aménagement peuvent être portées soit par la Set dans le cadre d'appels d'offres ou de projets propres, soit par Set Aménagement lorsque l'intervention se fait en gré à gré avec une collectivité actionnaire. De même, la production d'énergies renouvelables peut être intégrée dans une concession d'aménagement existante, ou faire l'objet d'une intervention autonome par la Set Énergies si elle concerne une centrale privée ou une concession dédiée.

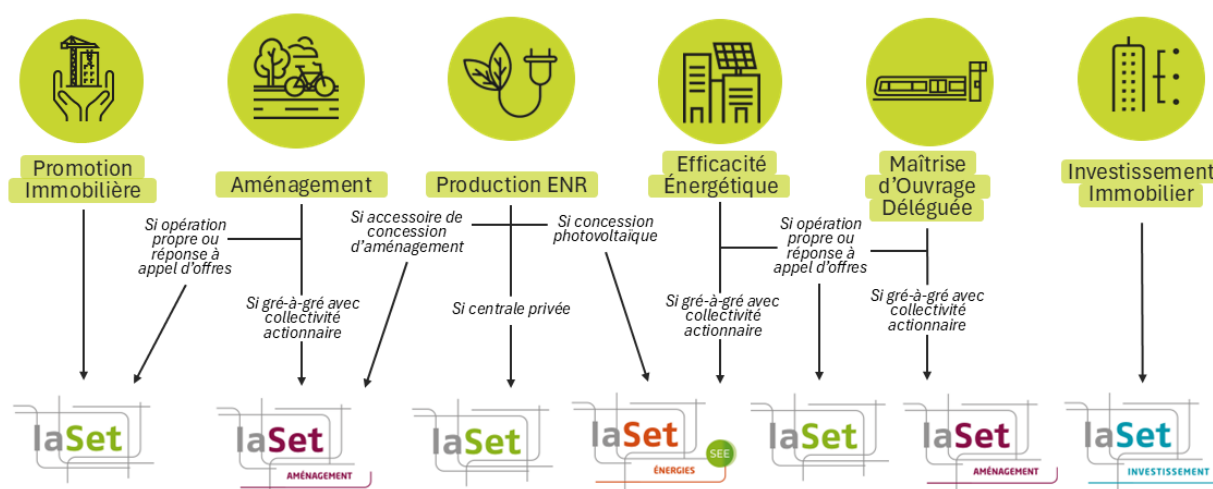


Figure 7. Schéma du fonctionnement des sociétés du Groupe Set

Source : réalisé par N. Veysse (2025)

Afin de piloter cette multiplicité d'activités de manière cohérente, la Set s'est dotée d'une organisation interne structurée en directions (Figure 8), chacune en charge d'un champ d'action spécifique. L'effectif du Groupe Set est composé d'une cinquantaine d'employés répartis en 5 pôles majeurs :

- Le pôle Efficacité Énergétique, structuré autour de trois domaines d'expertise : efficacité énergétique du bâtiment, énergies renouvelables, et biodiversité/neutralité carbone.
- Le pôle Aménagement et Développement Public Territorial qui sera présenté en section 2.
- Le pôle Promotion se concentrant sur le développement et la commercialisation de programmes immobiliers.
- Le pôle Administratif et Financier qui couvre des fonctions telles que la gestion locative, les finances, les achats et procédures.
- Le pôle Grands Projets, chargé de piloter des opérations d'envergure, principalement dans le domaine de la construction.

À ces directions s'ajoutent des fonctions transversales de développement commercial qui assure la prospection et la relation avec les clients, particuliers et professionnels, de développement foncier consacré à la recherche et à la sécurisation de terrains pour les projets futurs et la communication en charge de la valorisation de l'image du groupe au travers de la diffusion de ses actions dans différents médias ainsi que lors d'événements organisés par la société.

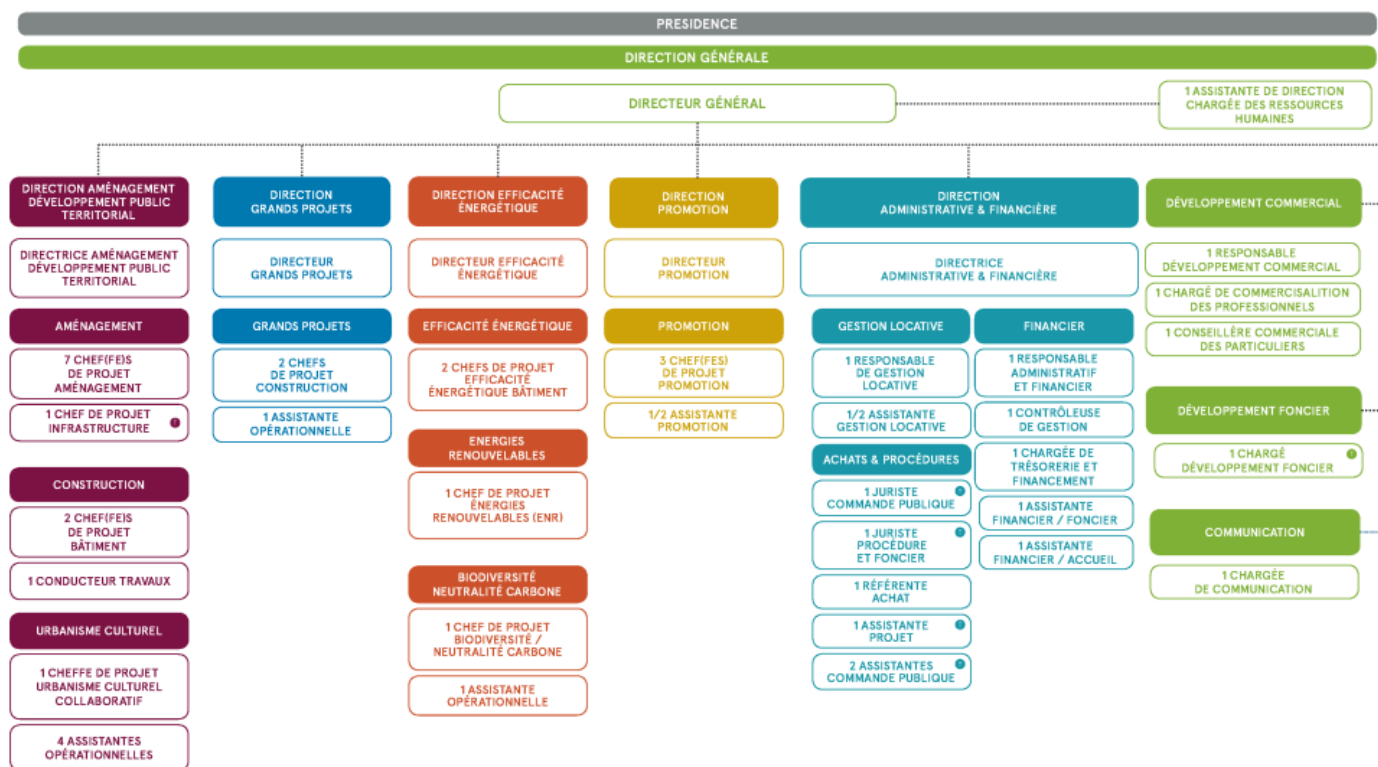


Figure 8. Organigramme du Groupe Set

Source : site internet de la Set (2024)

1.5 Le périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention de la Set couvre l'ensemble du département de l'Indre-et-Loire, avec un ancrage fort sur la métropole tourangelle. La carte ci-dessous (Figure 9) illustre l'extension de ses actions depuis le cœur métropolitain de Tours vers les communes périphériques, dans un maillage territorial qui associe espaces urbains, périurbains et ruraux. Le Groupe Set gère aujourd'hui un portefeuille de projets particulièrement diversifié, réparti sur l'ensemble de ce territoire. La cartographie des réalisations (Figure 10) met en évidence cette dispersion géographique et montre que, malgré l'émergence de projets relevant d'autres métiers tels que la promotion immobilière, la transition énergétique ou encore l'investissement immobilier, l'aménagement demeure le cœur de mission de l'entreprise.



Figure 10. Périmètre d'intervention de la Set dans l'Indre-et-Loire

Source : guide administrateur du Groupe Set (2024)

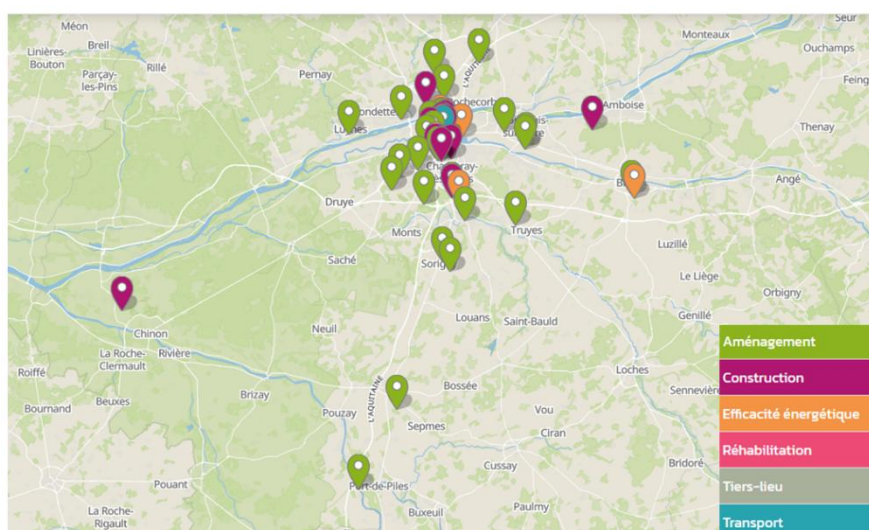


Figure 9. Carte des réalisations de la Set

Source : site internet de la Set (2024)

La Set évolue dans un environnement fortement concurrentiel sur son périmètre d'intervention. Sur le champ de l'aménagement, elle ne peut bénéficier de commandes en gré à gré, à l'exception de ses filiales, la Set Énergies et Set Aménagement, qui peuvent intervenir hors concurrence avec leurs collectivités actionnaires. En matière d'aménagement, la Set est concurrencée sur plusieurs fronts : les lotissements en périphérie par des acteurs comme Khor ou Nexity Foncier Conseil ; les opérations économiques, notamment logistiques, par de nouveaux porteurs de projets privés ou orléanais ; et sur son cœur de métier historique d'aménagement urbain par des opérateurs tels qu'ICADE (ZAC du Plessis Botanique, Les Halles, La Tranchée, ESCM), Tours Habitat (Monconseil, Hauts de Sainte-Radegonde) ou Bouygues (Les Courelières à Joué-lès-Tours). En promotion tertiaire, ses principaux concurrents sont TAT Immobilier et Artprom, dans un marché où la demande reste soutenue. Enfin, en maîtrise d'ouvrage déléguée, la concurrence est particulièrement forte car chaque appel d'offres attire généralement cinq à dix candidats, allant d'entreprises unipersonnelles à des groupements d'experts d'envergure nationale, jusqu'à certaines sociétés spécialisées comme Avensia.

2. La Direction Aménagement et Développement Public Territorial

2.1 L'équipe

La Direction Aménagement et Développement Public Territorial dans laquelle j'ai réalisé mon stage regroupe trois spécialités : l'aménagement, la construction et l'urbanisme culturel. L'équipe est composée de sept chefs de projet aménagement, dont trois sont référents territoriaux, chacun en charge d'un secteur géographique différent. Ce découpage du territoire permet d'assurer un suivi de proximité. Guillaume Bigot, mon tuteur professionnel est référent territorial de la plaque Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre (CTVI), une communauté de communes regroupant 22 communes sur un territoire de 485 km² au sud de la métropole de Tours (Figure 11). L'effectif comprend également deux chefs de projet bâtiment, chargés des opérations de construction et de réhabilitation, un chef de projet Infrastructure rattaché à la structure Transamo pour le pilotage du projet de tramway, ainsi qu'une cheffe de projet urbanisme culturel. L'équipe compte également un conducteur de travaux, garant du suivi technique et de la bonne exécution des chantiers. Le fonctionnement quotidien de la direction est soutenu par quatre assistantes opérationnelles, qui assurent le suivi administratif et la coordination logistique des projets. Enfin, Anne-Marie Grange, la directrice, assure le management global de l'équipe, la répartition des missions et la coordination avec la Direction Générale et les autres pôles de la Set.



Figure 11. Localisation de la CCTVI dans le Département d'Indre-et-Loire

Source : site internet de la CCTVI (s.d.)

2.2 Les missions

Les missions de la Direction Aménagement et Développement Public Territorial couvrent l'ensemble des étapes d'un projet urbain, depuis les premières réflexions jusqu'à sa réalisation.

➤ *Études pré-opérationnelles*

Le projet commence par une phase d'études pré-opérationnelles destinées à comprendre et traduire la volonté du client et à sécuriser l'opération envisagée. Ces études sont un préalable indispensable pour identifier les enjeux, vérifier la faisabilité technique, financière et environnementale et poser les bases techniques, juridiques et financières du projet.

➤ *Montage juridico-financier*

La phase suivante consiste au montage juridique et financier de l'opération, c'est-à-dire à l'analyse de la complexité de l'opération, des risques et des contraintes du calendrier. Cette démarche garantit un cadre juridique et financier du projet conforme aux obligations réglementaires, tout en restant cohérente avec les objectifs de la collectivité.

➤ *Études opérationnelles*

Les études opérationnelles mobilisent un ensemble d'experts (urbanistes, paysagistes, écologues, etc.) mandatés afin de concevoir un projet en phase avec les ambitions politiques des communes et les impératifs sociaux, environnementaux et économiques.

➤ *Management du projet*

La phase de pilotage du projet occupe également une place centrale, de la phase d'études à la livraison du projet. Le management du projet comprend l'élaboration d'un planning et d'un bilan financier de l'opération afin d'assurer la gestion administrative et financière, c'est-à-dire le maintien de l'équilibre économique du projet et du financement selon les modalités définies lors des études pré-opérationnelles. Le chef de projet est également en charge de la sélection de la maîtrise d'œuvre et des divers corps de métiers intervenants sur le projet, ainsi que de la coordination de l'ensemble des acteurs. Enfin le chef de projet assure la supervision des travaux et l'organisation de réunions de chantier. La mise en place d'un système de gouvernance permettant aux élus de maîtriser le dossier ainsi que l'association des services de la collectivité est essentielle pour mener à bien l'opération.

➤ *Acquisitions foncières et commercialisation*

En parallèle, la direction prend en charge les acquisitions foncières, généralement par voie amiable, et parfois en recourant à une déclaration d'utilité publique, afin de maîtriser l'assiette foncière de l'opération. Une fois le projet en phase de commercialisation, la Set accompagne la collectivité dans la commercialisation des emprises aménagées en sécurisant les transactions et en définissant les clauses de résultats et de responsabilités.

➤ *Communication*

Enfin, le chef de projet conseille la collectivité sur sa stratégie de communication, organise des réunions publiques et des événements tels qu'une première pierre ou une inauguration et assure une communication continue sur le projet, dans la presse et sur les réseaux sociaux.

2.3 L'environnement juridique

L'environnement juridique dans lequel intervient la Direction Aménagement et Développement Territorial repose sur différents cadres contractuels qui encadrent la mise en œuvre d'une opération en définissant les modalités d'exécution, de financement et de gouvernance du projet.

➤ *Concession d'aménagement*

Le plus courant est la concession publique d'aménagement, un contrat par lequel une personne publique, appelée concédant, confie à un aménageur public ou privé, le concessionnaire, l'étude et la réalisation d'une opération d'aménagement. Par ce contrat, l'aménageur réalise l'opération en son propre nom et à ses risques, ce qui permet à la collectivité de déléguer la mise en œuvre opérationnelle tout en conservant la maîtrise du projet. Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements ainsi que la réalisation des études. Il peut être chargé par le concédant de l'acquisition foncière, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption et il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers. L'attribution des concessions d'aménagement est soumise à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes.

➤ *Maîtrise d'ouvrage déléguée publique*

La maîtrise d'ouvrage déléguée publique, encadrée par la Loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (MOP), constitue un autre mode d'intervention qui permet au maître d'ouvrage de confier à un mandataire l'exercice, en son nom et pour son compte, de certaines de ses attributions. La délégation, limitée au programme et à l'enveloppe financière prévisionnelle définis, prend nécessairement la forme d'une convention de mandat.

➤ *Assistance à maîtrise d'ouvrage*

Enfin, dans le cas d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), le maître d'ouvrage public fait appel aux services d'un tiers, public ou privé, pour l'accompagner dans les études nécessaires à la réalisation du projet, sans pour autant lui déléguer le pouvoir décisionnel.

➤ *Procédures d'achats*

Les procédures d'achats associées à ces différents cadres contractuels varient en fonction du type d'intervention. Pour les opérations d'aménagement, elles suivent les règles du Code de la commande publique et s'appuient sur l'avis de la commission consultative des marchés, composée des élus de la collectivité concédante, la décision finale relevant du Directeur Général de la Set. En maîtrise d'ouvrage déléguée publique, les procédures sont également régies par le Code de la commande publique, mais la décision d'attribution est prise par l'exécutif de la collectivité par délibération, après avis de la commission d'appel d'offres (CAO) ou d'un jury. Enfin, les marchés privés obéissent quant à eux aux procédures de la norme de l'Association Française de Normalisation (AFNOR), avec une décision d'attribution relevant du Directeur Général de la Set.

II. Présentation des missions

Au cours de ces cinq mois de stage, j'ai eu l'opportunité de contribuer à des opérations à différents stades du projet urbain, ce qui m'a permis de découvrir les spécificités et enjeux propres à chaque phase, des études préliminaires jusqu'à la clôture d'une opération. J'ai ainsi travaillé sur deux projets en phase pré-opérationnelle, la Varenne à Bléré et l'AFPA à Veigné, pour lesquels j'ai participé à la coordination d'études préalables à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement. J'ai également été impliquée dans une opération en phase opérationnelle sur le Haut de la Rue Nationale à Tours, où j'ai contribué à la mise en œuvre et à la coordination d'une campagne de communication grand public autour d'un projet d'aménagement en cours de réalisation. Enfin, j'ai travaillé sur une opération entrant dans sa phase de clôture, la zone d'aménagement concerté (ZAC) du quartier des Deux-Lions à Tours, pour lequel j'ai participé aux démarches de rétrocession et de remise d'ouvrages à la Ville de Tours. En parallèle, j'ai été amenée à intervenir de manière ponctuelle sur trois autres projets ce qui m'a permis d'élargir mes compétences : le site de la Fonderie à Bléré, sur la mise à jour du plan de gestion ; la ZAC du Cassantin à Parçay-Meslay dans le cadre d'une commission d'appel d'offres (CAO) pour des travaux de finitions des espaces publics ; un programme de construction à Veigné, rue des Fougères. La dernière mission qui m'a été confiée est la préparation d'une présentation sur la trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN), à l'échelle nationale et sa déclinaison en Touraine, destinée aux chefs de projet de la Direction Aménagement et Développement Public Territorial, en lien avec un travail réalisé lors de mon stage de quatrième année à la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Vienne.

L'ensemble de ces missions s'est déroulé de manière continue tout au long de mes cinq mois de stage, comme le montre le planning des missions (Figure 12), qui illustre leur répartition et parfois leur chevauchement dans le temps. Pour assurer un suivi efficace et régulier, j'avais chaque semaine un point d'avancement structuré avec mon tuteur professionnel, Guillaume Bigot. Ces entretiens hebdomadaires permettaient de faire le bilan des actions réalisées, d'identifier les priorités à venir et d'ajuster les méthodes de travail afin de maintenir une progression fluide sur chaque dossier.

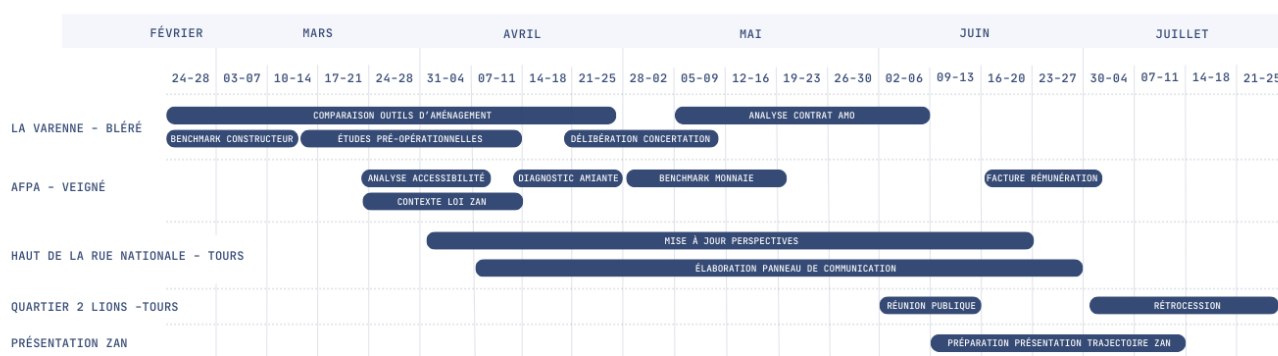


Figure 12. Planning des missions

Source : réalisé par N. Veysse (2025)

Dans les sections suivantes, je présenterai ainsi chacune de ces opérations, en détaillant le contexte, les objectifs et le rôle que j'y ai joué, ainsi que les défis rencontrés et les livrables produits. Cette partie inclura également les formations suivies, les réunions et les autres moments de la vie en entreprise qui ont marqué mon stage.

1. La Varenne – Bléré

1.1 Présentation de l'opération

L'opération de la Varenne se situe à Bléré, sur un terrain de 5,5 hectares à proximité du centre-ville (Figure 13). Le site, actuellement occupé par des terres agricoles, constitue une dent creuse stratégique à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et représente un potentiel important pour l'accueil de logements abordables et bien situés, en continuité des quartiers existants et en lien direct avec les services et équipements de la commune. Le terrain se trouve à la jonction de voies majeures : au nord, l'avenue du 11 Novembre, marquée par des axes routiers très circulés, un habitat pavillonnaire et des grandes surfaces commerciales et des activités économiques ; au sud, la rue de la Varenne, plus résidentielle.

Le projet doit cependant composer avec un certain nombre de contraintes réglementaires et environnementales comme le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoit une densité de logement maximale de 20 logements/ha ou encore plusieurs servitudes restreignent le champ d'action : un emplacement réservé pour l'extension du cimetière, un espace vert protégé, un espace boisé classé et la présence avérée d'une zone humide entraînant la réduction du périmètre opérationnel. Les principes de composition (Figure 14) prévoient des bâtiments collectifs en R+2, en entrée nord du site en continuité avec l'échelle des équipements commerciaux, des maisons individuelles organisées en îlots jardins le long d'un parkway central. Les principes de construction portent une attention particulière aux implantations bâties (traitement des limites avec l'espace public, adossement des annexes, orientation des cheminements) ainsi qu'aux matériaux de construction, avec la volonté d'intégrer des structures bois afin de réduire l'empreinte carbone.

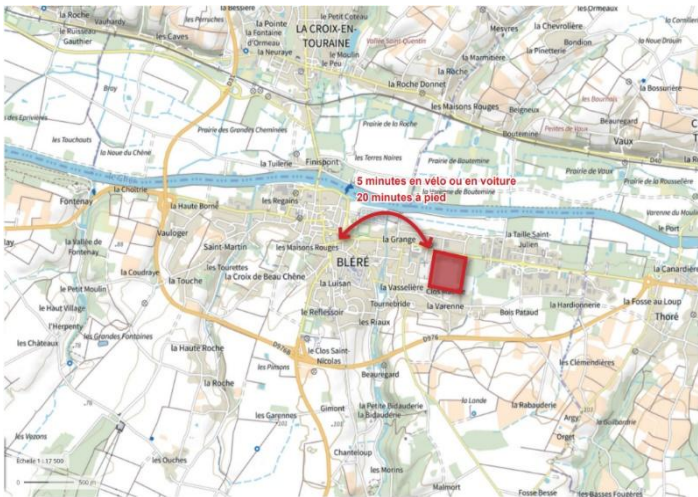


Figure 14. Localisation de l'opération de la Varenne à Bléré



Figure 13. Plan de composition de la Varenne

Source : Étude d'aménagement du secteur de la Varenne, Atelier de l'Ourcq (2025)

Dans ce cadre, la Set et la commune de Bléré ont signé en décembre 2022 un contrat d'AMO relative à la réalisation des études pré-opérationnelles sur le secteur de la Varenne, en vue de la création d'une ZAC. Cette mission vise à accompagner la collectivité dans la conception du projet urbain, la coordination et le pilotage des études (programmatiques, urbaines, environnementales et techniques), la désignation des prestataires et l'établissement des dossiers administratifs pour la mise en œuvre de la ZAC.

1.2 Présentation de mes missions

➤ *Comparaison outils d'aménagement*

Dans le cadre de l'opération de la Varenne à Bléré, la première mission qui m'a été confiée a consisté à rédiger une note comparative entre deux outils d'aménagement opérationnel, la ZAC et le permis d'aménager (lotissement), afin d'éclairer la collectivité sur le choix de l'outil le plus pertinent pour conduire le projet de la Varenne. Cette étude, élaborée à partir de guides méthodologiques de la SCET, d'une analyse de cas similaire menée sur la commune de Monnaie, et des caractéristiques propres au site de la Varenne, a permis de mettre en évidence les avantages et limites de chacun des dispositifs au regard des enjeux locaux. La note (Annexe 1) présente de manière détaillée les différences de procédure, de maîtrise foncière, de financement des équipements publics, de commercialisation, de maîtrise d'ouvrage ou encore de souplesse dans la gestion de l'opération et conclut que la ZAC apparaît comme l'outil le plus adapté au contexte de Bléré, en raison notamment de la dureté foncière du site qui rend nécessaire le recours à une déclaration d'utilité publique (DUP), de la durée de l'opération et de la volonté de la commune d'assurer une maîtrise publique forte du projet. En parallèle de ce travail, le chef de projet a produit un comparatif financier prévisionnel entre les deux outils, mettant en lumière les impacts budgétaires qu'aurait une opération portée par un aménageur privé dans le cadre d'un permis d'aménager, par rapport à une opération conduite en ZAC. Ce double éclairage, juridique et financier, a nourri les échanges avec les services de la commune et contribué à préparer les arbitrages politiques à venir sur la mise en œuvre opérationnelle du projet.

➤ *Benchmark constructeur bois*

La deuxième mission que j'ai réalisée est en lien avec l'ambition environnementale portée par la commune de recourir à la construction de maisons individuelles à ossature bois. L'objectif est ainsi d'évaluer la pertinence de ce choix constructif et d'identifier les acteurs susceptibles d'accompagner ce projet. J'ai d'abord mené un état de l'art à partir de recherches bibliographiques, formalisé dans une note technique (Annexe 2). Ce travail m'a permis d'identifier les atouts de la construction bois, notamment par rapport au risque de retrait-gonflement des argiles (RGA) très élevé dans le département, les maisons en ossature bois présentant une meilleure résilience aux fissurations que les maisons maçonnées. Dans un second temps, j'ai mené un travail de prospection auprès de constructeurs implantés sur le territoire. J'ai établi une liste de contacts, puis pris attache avec plusieurs d'entre eux afin d'obtenir des informations sur leurs références, leurs capacités techniques et leurs conditions tarifaires (coût de construction, options de bardage, isolation biosourcée). Ce travail de benchmark a donné lieu à un compte rendu présenté au chef de projet, constituant une première base de réflexion qui pourra être mobilisée ultérieurement afin d'orienter les choix de programmation et d'identifier des partenaires constructeurs au moment de la phase de commercialisation des lots.

➤ *Études pré-opérationnelles*

J'ai également été mobilisée sur une mission d'appui à la coordination d'études préalables. Tout d'abord dans la mise en place du diagnostic archéologique qui nécessite d'accéder aux parcelles dans l'emprise du projet. Pour cela, il est indispensable de disposer d'autorisations signées par les propriétaires fonciers. J'ai donc recensé l'ensemble des autorisations déjà recueillies et identifié celles en attente. Ce travail a abouti à un tableau récapitulatif des parcelles, de leurs propriétaires et de l'état d'avancement des autorisations. Ce document a ensuite été transmis aux services de la commune pour relancer les propriétaires n'ayant pas encore donné leur accord. J'ai également été associée à la préparation du dossier de consultation des entreprises (DCE) pour la réalisation d'études géotechniques. Le DCE comporte plusieurs pièces contractuelles : la lettre de consultation, le cahier des charges précisant l'étendue et les objectifs de la mission (Annexe 3), le plan de composition du projet, le plan prévisionnel d'implantation des sondages mis à jour avec le bureau d'études Artelia,

ainsi que des documents administratifs types tels que la déclaration sur l'honneur de l'entreprise candidate et une annexe RGPD encadrant le traitement des données personnelles. La diffusion du DCE permettra de recueillir des offres comparatives et de sélectionner un prestataire.

➤ *Délibération modalités de concertation*

J'ai aussi rédigé le projet de délibération définissant les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC (Annexe 4), en vue de son approbation par le Conseil municipal de Bléré, selon le cadre réglementaire du Code de l'urbanisme (articles L.103-2, L.103-4 et L.300-2). Le document rappelle le contexte de l'opération, les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de concertation proposées : exposition publique avec registre d'observations, diffusion d'informations via le site internet de la collectivité et le bulletin municipal et organisation d'une réunion publique.

➤ *Analyse contrat AMO*

La dernière mission que j'ai menée sur l'opération de la Varenne a consisté à rédiger une note de cadrage destinée à clarifier le périmètre contractuel de l'AMO confiée à la Set par la ville de Bléré. En effet, la municipalité exprimait des attentes dépassant parfois les termes de la convention initiale, en particulier concernant l'étude de scénarios hors ZAC ou portés par des promoteurs privés. La note que j'ai produite a donc rappelé les obligations contractuelles de la Set, détaillant les missions effectivement couvertes par le contrat (coordination des études préalables, assistance juridique et financière, et accompagnement de la concertation), tout en précisant les limites des interventions, notamment concernant les demandes formulées par la commune sur les projections financières hors ZAC, le taux de logements sociaux et l'impact fiscal des différents scénarios.

2. AFPA – Veigné

2.1 Présentation de l'opération

Situé dans la commune de Veigné, l'ancien site de l'AFPA, dont la construction remonte aux années 70, couvre une superficie d'environ dix hectares. Propriété de l'État, cet ancien centre de formation fermé en 2021 est aujourd'hui en friche et fortement dégradé, mais il bénéficie d'une localisation stratégique à proximité de la métropole de Tours. Ce foncier constitue donc une réserve importante pour accueillir à terme un secteur de développement économique. La CCCTVI, le maître d'ouvrage, a engagé la Set Aménagement pour une mission d'AMO en avril 2025 afin de définir la programmation et de confirmer la faisabilité opérationnelle du projet. Les enjeux portent notamment sur la nécessité de faire évoluer les règles d'urbanisme du secteur, celui-ci étant zoné N au plan local d'urbanisme (PLU) de Veigné (Figure 15), sur l'intégration des principes de la loi ZAN.



Figure 15. Zonage du secteur de l'AFPA

Source : restitution mission 1, F.-X. Duret (2025)

La mission d'AMO est découpée en deux phases. La première mission consiste à conduire une étude d'opportunité et de positionnement économique, elle comprend un diagnostic du site afin d'identifier des orientations d'aménagement et de programmation, la définition d'un programme prévisionnel de développement économique et l'élaboration d'un bilan de mobilisation foncière et financière de l'opération à partir d'une étude de marché sur l'immobilier d'activités. La seconde phase porte sur une étude de faisabilité opérationnelle et technique. Elle prévoit la construction de plusieurs scénarios de programmation et de phasage, l'élaboration d'un bilan financier prévisionnel tenant compte des coûts de démolition, de dépollution et d'aménagement, ainsi que l'identification des modes de gestion et des montages juridiques envisageables. Cette phase inclut également un accompagnement dans les discussions avec l'État sur les conditions de cession du foncier.

2.2 Présentation de mes missions

➤ *Analyse accessibilité*

Pour l'opération de l'AFPA, j'ai d'abord rédigé une note consacrée à l'accessibilité du futur site requalifié de l'AFPA, notamment depuis le pôle d'échange multimodal de Veigné (Annexe 5), contribuant ainsi à son attractivité auprès des entreprises susceptibles de s'y implanter. Le pôle d'échange multimodal est un équipement récent situé en bordure de la RD 910, à proximité du nœud autoroutier, et inauguré en 2024, qui offre une alternative aux déplacements individuels en combinant stationnement automobile, covoiturage, zones d'attente pour les bus et stationnements sécurisés pour les vélos, et qui constitue une porte d'entrée stratégique pour les usagers venant du sud du département. Cette note présente également les aménagements futurs qui amélioreront la desserte du site, comme la mise en service d'une halte ferroviaire sur la ligne Tours-Loches et l'intégration au projet de bus à haut niveau de service (BHNS).

➤ *Contexte Loi ZAN*

J'ai également travaillé à l'analyse des enjeux liés à la mise en œuvre de la loi ZAN dans le cadre du projet de l'AFPA afin de répondre à une interrogation du client, la CCTVI, sur la comptabilisation du site comme un espace déjà urbanisé ou comme une consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). J'ai ainsi rédigé une note détaillant le cadre réglementaire de la loi ZAN et sa déclinaison locale (Annexe 6), en mobilisant les sources nationales (loi Climat et Résilience, loi ZAN, décrets d'application) ainsi que les documents régionaux, notamment la territorialisation au niveau du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Cette analyse a permis de mettre en évidence que les parcelles de l'AFPA sont bien considérées comme déjà artificialisées dans les fichiers fonciers, et que leur aménagement n'entre donc pas dans le décompte de la consommation d'ENAF. Le projet ne nécessite pas de compensation au titre de la sobriété foncière. Cette mission, au-delà de son apport direct au projet de l'AFPA, a également ouvert la voie à un travail plus large de présentation de la trajectoire ZAN et de sa déclinaison en Touraine, mission que je présenterai plus tard dans ce rapport.

➤ *Diagnostic amiante*

J'ai contribué à l'analyse du diagnostic amiante afin d'évaluer le coût global de la démolition et de la remise en état du site, avant toute opération de viabilisation. Ces éléments techniques ont été transmis par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), les propriétaires du site, à la suite d'une visite de terrain rassemblant le directeur général adjoint de la CCTVI, des représentants de la DGFIP, ainsi que le maire de Veigné et sa directrice générale des services. À partir des rapports disponibles, j'ai procédé à un travail de compilation et de synthèse afin d'identifier la localisation des matériaux amiantés, leur nature et le volume estimé à traiter dans un tableau de suivi permettant de chiffrer, de manière prévisionnelle, les incidences financières de leur traitement.

➤ *Présentation CRE Monnaie*

J'ai également rédigé une note de présentation de la friche militaire du Centre de Ravitaillement des Essences (CRE) de Monnaie, également propriété de l'État afin de mettre en perspective les caractéristiques et les enjeux de la friche de l'AFPA avec ceux de Monnaie (Annexe 7). Cette étude comparative a permis d'illustrer des problématiques proches de celles rencontrées à Veigné, en particulier concernant la maîtrise foncière, la pollution des sols et la stratégie de reconversion. Elle a aussi mis en évidence l'importance d'anticiper l'évolution réglementaire du zonage du PLU, afin d'accompagner la transformation de ces friches en pôles de développement économique.

➤ *Facture rémunération*

Pour conclure sur les missions réalisées dans le cadre de l'opération de l'AFPA, j'ai été associée à la restitution de la première mission d'étude, qui s'est tenue au siège de la CCTVI. Lors de cette réunion, j'ai eu l'occasion de présenter moi-même les éléments sur lesquels j'ai travaillé. Dans la continuité de cette restitution, j'ai également établi la facture correspondant aux prestations réalisées. Celle-ci reprend en détail l'ensemble des volets couverts par l'étude d'opportunité et de positionnement économique, depuis l'analyse des potentialités du site jusqu'au cadrage juridique, technique et financier initial, ainsi qu'une partie de l'étude de faisabilité opérationnelle (mission 2). Le montant facturé reflétait l'avancement des missions réalisées, conformément au contrat d'AMO.

3. Haut de la Rue Nationale – Tours

3.1 Présentation de l'opération

Situé en balcon sur la Loire, au débouché du pont Wilson, le Haut de la rue Nationale à Tours est un site historique qui a longtemps représenté une porte d'entrée monumentale de la ville marquée par une riche histoire architecturale et patrimoniale. Dégradé au fil du temps, il fait depuis 2012 l'objet d'un ambitieux programme de requalification porté conjointement par la Ville de Tours et la Set, visant à redonner à ce secteur une centralité forte et une attractivité culturelle, commerciale et touristique. L'opération, qui couvre environ 4 hectares, est localisée sur les deux îlots encadrant le Haut de la rue Nationale entre la place Anatole France et l'axe des rues du Commerce et Colbert, jusqu'aux rues de Constantine à l'ouest et de Voltaire à l'est (Figure 16).



Figure 16. Plan masse de l'opération HRN

Source : Seura Architectes (2025)

Ce projet associe la restructuration des espaces publics avec la création d'espaces verts et la mise en valeur des monuments historiques, mais également le développement de nouveaux programmes immobiliers et hôteliers. L'un des enjeux majeurs de cette requalification est de concilier la préservation du patrimoine bâti avec l'introduction de nouveaux usages urbains. Le projet s'attache ainsi à révéler les cœurs d'îlots, à fluidifier les parcours piétons, à ouvrir de nouvelles perspectives paysagères et à renforcer la végétalisation, tout en soutenant la revitalisation économique du centre-ville. L'ouverture du Centre de Création Contemporaine Olivier Debré (CCCOD), la construction de deux hôtels en bord de Loire, la réalisation de nouveaux commerces et logements ainsi que l'aménagement de vastes parvis piétons participent à ce projet de renouvellement urbain. L'opération entre aujourd'hui dans sa phase finale, avec la réalisation du dernier programme immobilier *Élégance Loire* porté en co-promotion par Eiffage Immobilier et la Set sur l'îlot Sud-Ouest comprenant 30 logements répartis sur quatre niveaux et intégrant des cellules commerciales en rez-de-chaussée et entresol. Une fois la construction de l'immeuble achevée, des travaux de finalisation des espaces publics seront entamés. Parallèlement, la démolition des commerces sur l'îlot Sud-Est permettra la construction d'un emmarchement sur le parvis de l'église Saint-Julien.

3.2 Présentation de la mission

Mon implication dans cette opération s'est inscrite au stade opérationnel, dans le cadre d'une mission de communication grand public. La Ville de Tours et la Set ont en effet souhaité renforcer l'information et la pédagogie autour du projet en direction des habitants, des commerçants et des visiteurs, dans le cadre du chantier du bâtiment *Élégance Loire*. J'ai ainsi participé à la préparation et à la mise en œuvre d'une campagne de communication à travers la conception d'un panneau explicatif installé sur site (Figure 17). Ce travail a nécessité une appropriation fine de chaque information communiquée sur le projet urbain, par la direction de la Set et par la Ville de Tours. Avec le chef de projet et la chargée de communication de la Set, j'ai contribué à la rédaction des textes, à la sélection des visuels pour garantir leur lisibilité du panneau auprès d'un large public (Annexe 8).



Figure 17. Photographie du panneau installé sur une palissade de chantier

Source : N. Veyse (2025)

Une étape importante de cette mission a été l'actualisation des perspectives visuelles du projet. Les images disponibles avaient été réalisées lors du dépôt des permis d'aménager, plus de dix ans auparavant, et ne correspondaient plus à l'état actuel d'avancement ni aux évolutions apportées aux programmes immobiliers. J'ai donc retrouvé les perspectivistes à l'origine de ces visuels afin de leur transmettre les nouvelles données relatives au projet (Figure 18 et 19). Parallèlement, j'ai travaillé à l'élaboration des contenus des panneaux, en sélectionnant les informations pertinentes à communiquer, en simplifiant certains éléments techniques pour les rendre accessibles au grand public, et en veillant à mettre en avant les messages les plus structurants pour la compréhension du projet.



Figure 19. Perspective aérienne HRN



Figure 18. Perspective piétonne HRN

Source : Yam Studio (2025)

4. Quartier des Deux Lions – Tours

4.1 Présentation de l'opération

Le quartier des Deux-Lions à Tours constitue l'une des opérations d'aménagement emblématiques de la Set. Engagé dès 1989, ce projet urbain avait pour ambition initiale de développer un technopôle d'envergure métropolitaine. Situé au sud de la Loire, sur d'anciennes emprises inondables, la ZAC des Deux-Lions, d'une superficie de 78 hectares, a fait l'objet d'un aménagement progressif qui l'a transformé en un quartier mixte, associant habitat, équipements publics, services, activités économiques et pôles d'enseignement supérieur. En plus de trente ans, des équipements structurants se sont implantés sur le site comme la faculté de droit, la bibliothèque universitaire, un cinéma multiplexe, un bowling, ainsi que de nombreux immeubles de bureaux accueillant aujourd'hui environ 70 entreprises. Le quartier a également intégré un centre commercial d'envergure et une soixantaine de commerces de détail, renforçant son rôle de polarité économique. Du point de vue résidentiel, ce sont près de 2 400 logements qui ont été construits, représentant une population de 4 000 habitants, dont une part importante d'étudiants, puisque le site en accueille désormais près de 6 000.



Figure 20. Plan masse de la ZAC des Deux-Lions

Source : Atelier Ruelle (2021)

4.2 Présentation des missions

➤ Réunion publique annuelle

Dans le cadre du suivi de la ZAC des Deux Lions, j'ai participé à l'organisation de la réunion publique annuelle du quartier. Ce rendez-vous permet de présenter aux habitants l'avancement de l'opération, les projets en cours et les futures étapes, dans un format mêlant plénière et échanges autour de stands thématiques. L'édition de cette année, accueillie dans les locaux de l'école Excelia récemment livrée, a rassemblé plus de soixante habitants, ainsi que des élus, promoteurs et architectes. Mon rôle a porté sur la préparation logistique et l'installation des supports de communication et de la maquette du quartier (Figure 21 et 22), contribuant à la réussite d'un moment d'échange entre les habitants, les porteurs de projets et la collectivité.



Figure 22. Photographie de la maquette du quartier des Deux-Lions



Figure 21. Photographie de la réunion publique annuelle

Source : S. Rabusseau (2025)

➤ Rétrocession et remise d'ouvrage

L'opération des Deux-Lions étant entrée dans sa phase de clôture, les enjeux actuels portent désormais sur la rétrocession des espaces publics et des équipements à la Ville de Tours dans le cadre de la procédure réglementaire de fin de ZAC, la rétrocession clôturant définitivement l'opération sur le plan juridique et financier. La procédure de rétrocession s'articule en deux étapes successives. La première consiste en la remise d'ouvrage, qui vise à transmettre à la collectivité l'ensemble des pièces administratives et techniques garantissant la conformité des travaux effectués. Vient ensuite la rétrocession foncière, un acte notarié par lequel la Ville reprend officiellement la propriété et la gestion des espaces publics, généralement au prix symbolique d'un euro, le bilan d'aménagement étant en principe équilibré par les recettes issues des cessions foncières. En concertation avec la cheffe de projet, il a été décidé de concentrer le travail sur la rue Émile Aron, mise en évidence sur le plan de rétrocession (Figure 23), un secteur jugé prioritaire au regard du temps restant et de la disponibilité des données. J'ai donc été chargée de recenser l'ensemble des travaux réalisés sur le périmètre de la rue Émile Aron et de rassembler les pièces nécessaires au dossier. Celui-ci comprend plusieurs volets :

1. Consultation du marché : l'acte d'engagement tenant lieu de cahier des clauses administratives particulières (CCAP), accompagné de ses annexes financières : le bordereau des prix unitaires (BPU) et le détail quantitatif estimatif (DQE) formant le détail du prix global et forfaitaire (DPGF), ainsi que la notification du marché et les éventuels avenants.
2. Clôture du marché : le décompte général définitif (DGD).
3. Réception des travaux : l'ensemble des pièces attestant de la conformité et de la bonne exécution des ouvrages (procès-verbal réception), composé notamment des formulaires EXE4 (attestation du maître d'œuvre), EXE5 (proposition de réception du maître d'œuvre), EXE6 (réception par la Set avec potentielles réserves), EXE7 et EXE8 relatifs aux levées de réserves. À cela s'ajoutent le dossier des ouvrages exécutés (DOE) ou le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO), intégrant les essais techniques et le plan de récolement.

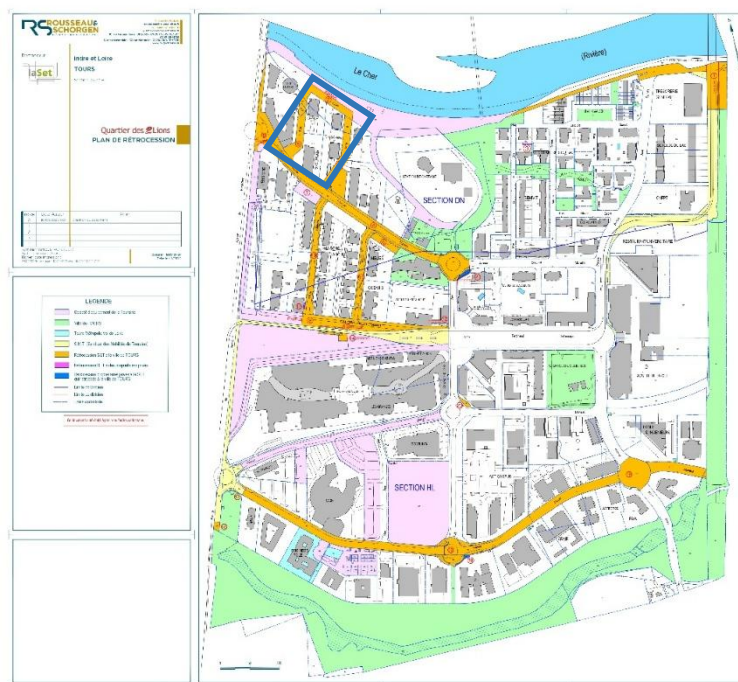


Figure 23. Plan de rétrocession du quartier des Deux-Lions

Source : Rousseau & Schorgen (2022)

5. Autres opérations

5.1 La Fonderie Bléré

La commune de Bléré a engagé un projet de requalification du site de l'ancienne fonderie Autocast, fermée en 2009 et acquise par la municipalité en 2012 à la suite de la liquidation judiciaire de l'exploitant. Cette friche industrielle, d'une superficie d'environ 2,7 hectares et comprenant plus de 11 700 m² de bâtiments, représente un enjeu majeur à la fois patrimonial et environnemental. Située en bordure du Cher, elle constitue un site sensible sur le plan paysager et de la valorisation du patrimoine local. La requalification du site bénéficie d'un financement dans le cadre du plan France Relance. La Ville de Bléré a confié à la Set, par le biais d'un mandat de maîtrise d'ouvrage, la conduite des opérations de dépollution et de déconstruction.



Figure 24. Plan des travaux de la Fonderie de Bléré

Source : site internet de Bléré (s.d.)

Mon implication sur le projet de requalification de l'ancienne fonderie de Bléré a été plus ponctuelle. En appui au chef de projet, j'ai notamment participé aux réunions techniques associant les services de la Ville, la maîtrise d'œuvre d'Eiffage, l'entreprise de dépollution Marelle et différents bureaux d'études pour la mise à jour du plan de gestion de la friche, un document permettant d'assurer la traçabilité et la sécurité des interventions. Bien que limité dans le temps, ce travail m'a permis d'appréhender les spécificités d'une opération sur un site industriel sensible, à l'articulation des enjeux de dépollution, de sécurité publique et de valorisation urbaine.

5.2 Zac des Landes du Cassantin – Parçay-Meslay et Chanceaux-sur-Choisille

Située à l'extrémité nord-est du territoire de Tours Métropole Val de Loire, à seulement 1,5 kilomètre de l'échangeur autoroutier de Parçay-Meslay, la ZAC des Landes du Cassantin bénéficie d'une localisation stratégique pour l'accueil d'activités économiques. Aménagée par la Set depuis 2006, cette zone d'activités s'étend sur 115 hectares, à cheval sur les communes de Parçay-Meslay et Chanceaux-sur-Choisille (Figure 25). Conçue pour renforcer l'attractivité économique de la métropole, la ZAC accueille des activités économiques et des équipements publics, notamment des entreprises de logistique et de transport du fait de la proximité avec des grandes infrastructures routières. La Set pilote la réalisation des travaux de viabilisation (voiries, réseaux, assainissement) et de la commercialisation des terrains auprès d'entreprises souhaitant s'implanter dans le secteur. Afin d'accueillir de nouvelles entreprises, une extension de la ZAC du Cassantin est prévue sur le secteur de la Pérauderie, au nord du périmètre actuel. Un village d'entreprises doit également voir le jour sur le site de la Carqueterie au sud, tandis que deux sociétés s'implanteront sur le dernier lot de 2 hectares jouxtant le centre de tri interdépartemental. En parallèle, un projet de renouvellement urbain sur le site de la ferme de Belle Vue et de l'ancienne station-service permettra d'accueillir des activités tertiaires (Figure 26).



Figure 25. Vue aérienne de la zone d'activités des Landes du Cassantin

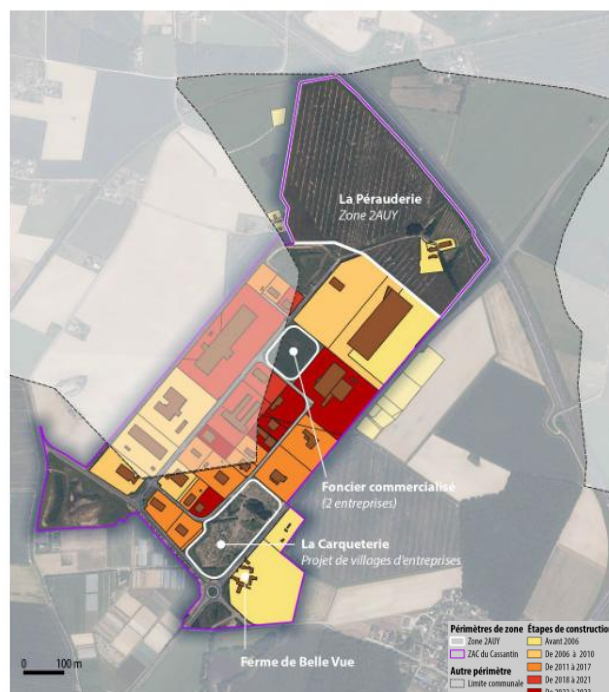


Figure 26. Étapes de construction de la zone d'activités des Landes du Cassantin

Source : dossier de concertation d'extension de la zone d'activités économiques des Landes du Cassantin (2025)

Dans le cadre de cette opération, j'ai eu l'opportunité d'assister le chef de projet dans le suivi des travaux de finition des espaces publics. Plus précisément, j'ai participé à la préparation d'une commission d'appel d'offres en me rendant sur le site afin de réaliser un état des lieux photographique des espaces publics. La réunion de la commission s'est tenue en présence de différents acteurs : le maire de Chanceaux-sur-Choisille, le délégué au Développement économique, à l'innovation, au commerce et à l'artisanat de Tours Métropole, ainsi que les représentants de la maîtrise d'œuvre Eiffage et du bureau d'études paysagiste. Les discussions ont porté sur quatre lots de travaux : la chaussée et la voirie, le terrassement du bassin, l'éclairage public et l'aménagement paysager.

5.3 Rue des Fougères – Veigné

L'opération de la rue des Fougères à Veigné s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain portée par la commune, qui a missionné la Set Aménagement dans le cadre d'un mandat de maîtrise d'ouvrage pour piloter le projet. La municipalité a acquis en 2022 un terrain de 3 606 m², anciennement utilisé par la SNCF comme lieu de stockage, situé à l'entrée de ville le long de la rue Nationale (Figure 27 et 28). Ce site stratégique a vocation à accueillir un bâtiment mixte, associant activités paramédicales, sportives et associatives. Le programme architectural et technique prévoit la construction d'un équipement d'une surface de plancher d'environ 1 171 m², répartis sur deux niveaux (R+1). Le rez-de-chaussée doit accueillir un centre de radiologie avec la possibilité d'intégrer ultérieurement un pôle IRM, tandis que l'étage sera dédié à un club de boxe ainsi qu'à des locaux à destination d'activités paramédicales et associatives. Le projet se veut comme un signal architectural contemporain en entrée de ville, avec une attention particulière portée à l'intégration paysagère du site et à la limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise à disposition des premiers rendus graphiques est attendue pour septembre 2025, avec un dépôt des autorisations d'urbanisme avant la fin de la même année, et un démarrage des travaux prévu au second semestre 2026.

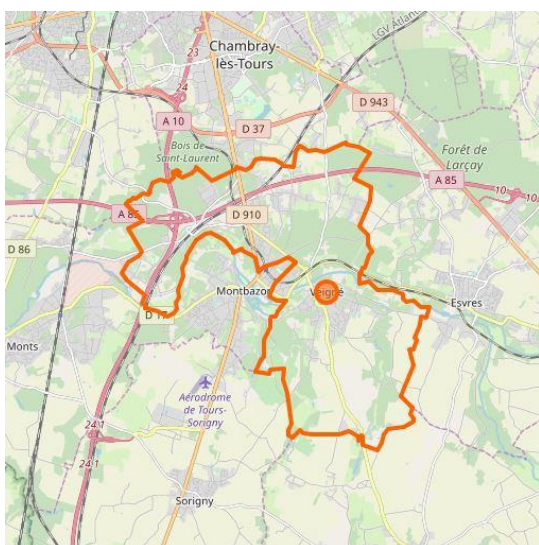


Figure 28. Localisation du projet dans la commune de Veigné



Figure 27. Photographie du terrain rue des Fougères

Source : règlement du concours de maîtrise d'œuvre (2025)

Dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre, j'ai eu l'occasion d'assister à la visite de terrain organisée pour les trois équipes candidates présélectionnées. Cette étape faisait suite à une première analyse des candidatures, que le chef de projet construction m'a présentée afin d'expliquer les critères d'évaluation retenus pour sélectionner les équipes retenues. La visite a permis d'échanger avec les architectes et bureaux d'études sur les contraintes du site, les attentes de la commune et les orientations programmatiques, notamment en matière d'usages, de stationnement, d'acoustique ou encore d'intégration urbaine. J'ai ensuite rédigé une note de synthèse des questions et observations formulées par les candidats (Annexe 9).

6. Présentation ZAN

En dehors de mes missions sur des opérations d'aménagement et de construction, j'ai eu l'opportunité de réaliser une présentation sur la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) lors d'une réunion de la Direction Aménagement et Développement Public Territorial réunissant l'ensemble des chefs de projet. Cette intervention, qui n'était pas prévue initialement dans le cadre du stage, a fait suite à la note que j'ai rédigée sur le contexte de la loi ZAN dans le cadre de l'opération de l'AFPA à Veigné et s'inscrit également dans la continuité de mon stage de quatrième année à la DDT de la Vienne, où j'ai rédigé les rapports triennaux des communes au règlement national d'urbanisme (RNU) et participé à la préparation du courrier préfectoral destiné aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour leur rappeler l'obligation réglementaire de réaliser le bilan triennal. J'ai su capitaliser sur cette expérience antérieure pour préparer mon intervention. J'ai ainsi présenté les grandes lignes du dispositif, ses évolutions législatives récentes et à venir, ainsi que les implications de la territorialisation des objectifs pour les opérations d'aménagement. L'exercice m'a conduit à vulgariser un cadre juridique et technique complexe afin de le rendre directement mobilisable par les chefs de projet (Annexe 10).

En amont, j'ai eu l'occasion d'échanger directement avec les référentes ZAN de la DDT d'Indre-et-Loire, Myriam Rebai, cheffe du service urbanisme et démarches de territoires, et Pauline Lugnot-Albrecht, responsable de l'unité planification, sur la mise en pratique de la trajectoire dans le département. Cet entretien m'a permis de confronter mes recherches à la réalité institutionnelle locale, mais il a aussi mis en évidence la lenteur de la prise en compte de ces enjeux par les acteurs sur ce territoire. À titre d'exemple, la DDT 37 n'avait pas relancé les EPCI pour leur rappeler l'obligation d'établir leurs rapports triennaux, contrairement à ce que j'avais pu observer à Poitiers. Cette différence illustre, à mon sens, à la fois le manque d'accompagnement des collectivités et les disparités dans l'appropriation des enjeux ZAN selon les départements.

7. Vie d'entreprise et formations

7.1 Réunions périodiques

Au cours de ces cinq mois de stage, j'ai eu l'occasion d'assister à plusieurs réunions récurrentes qui rythmaient le fonctionnement interne de la Set. Les réunions de commercialisation, organisées chaque mois par l'équipe du pôle commercial, permettaient de suivre l'avancée des ventes et des acquisitions foncières, mais aussi la gestion locative du patrimoine de la société. Ces temps de présentation étaient l'occasion de prendre la mesure de la dimension économique et financière des opérations d'aménagement, en complément des aspects techniques. J'ai également participé aux réunions mensuelles de la Direction Aménagement et Développement Public Territorial, qui rassemblaient l'ensemble des chefs de projet. Chacun y présentait l'actualité de ses opérations, leurs avancées comme leurs difficultés, favorisant un partage d'expériences et une meilleure vision d'ensemble de l'activité de la direction. Enfin, j'ai également participé à la réunion du personnel, organisée deux fois par an et réunissant l'ensemble des collaborateurs de la Set. Cette réunion avait pour objectif d'informer les équipes sur les perspectives et les difficultés financières de la société, dans un contexte marqué par la période de réserve électorale liée aux élections municipales, qui empêche la tenue de réunions publiques et ralentit l'avancée des projets. La direction a présenté de manière transparente la situation économique de l'entreprise ainsi que les leviers envisagés pour renforcer sa trajectoire financière tels que la cession de certains fonciers dont le portage mobilise des fonds propres importants, ainsi que la mise en place d'un Comité de Développement destiné à explorer de nouvelles pistes stratégiques.

7.2 Formations

Au cours de mon stage, j'ai eu l'occasion de participer à diverses formations. La première opportunité a été de participer à l'Atelier des Transitions Urbaines, un temps de formation interne organisé par la Set en partenariat avec l'Institut Efficacity et plusieurs experts reconnus en matière d'architecture, d'énergie et d'environnement. L'objectif de cet atelier était de mobiliser l'intelligence collective des collaborateurs pour réfléchir à la conception de quartiers bas carbone, résilients face aux défis climatiques et offrant une qualité de vie renforcée sous la forme d'un scénario prospectif sur douze ans (Figure 29). Nous avons exploré différents leviers d'aménagement durable et mesuré leurs impacts grâce à des outils fondés sur la recherche scientifique. Le format immersif et collaboratif nous a conduits à endosser différents rôles (élus, habitants, aménageurs) afin de confronter nos approches et co-construire des solutions innovantes. Les échanges ont notamment porté sur la végétalisation des toitures, l'usage de matériaux biosourcés, le développement des mobilités douces ou encore la rénovation énergétique.



Figure 29. Photographie de l'Atelier des Transitions Urbaines

Source : Efficacity (2025)

J'ai également participé à un atelier de la Fresque du Climat, proposé aux collaborateurs de la Set et organisé par le chef de projet biodiversité et neutralité carbone de la Set. Si cette expérience m'a permis de partager un moment collectif autour des enjeux environnementaux, elle s'est révélée relativement redondante avec celle que j'avais déjà réalisée dans le cadre de mon cursus à Polytech.

Enfin, j'ai assisté à la formation Optimisation financière des bilans d'opérations, organisée par le cabinet Sémaphores, qui assure par ailleurs la gestion comptable de la Set. La première partie de la formation portait sur la structure d'un bilan d'aménagement. Celui-ci distingue les dépenses, comprenant notamment l'acquisition foncière, les études, les travaux de viabilisation, les équipements publics, les frais financiers liés au portage ainsi que les honoraires de gestion, et les recettes, essentiellement issues des cessions foncières ou immobilières, complétées le cas échéant par des subventions ou participations publiques et privées. Dans un second temps, la formation a présenté les différences entre le bilan prévisionnel, établi en amont pour cadrer les orientations de l'opération, et le bilan réel, dressé en fin de projet et qui conditionne sa clôture financière, ainsi que les marges de manœuvre dont dispose un aménageur pour optimiser ses bilans. La première partie m'a permis de m'acculturer à cet outil central de la du métier d'aménageur. En revanche, la seconde partie consacrée aux leviers d'optimisation financière et aux ajustements stratégiques m'est apparue plus technique et moins accessible à mon niveau de connaissance.

III. Retour réflexif sur l'expérience

L'objectif de cette dernière section est de revenir de manière réflexive sur mon expérience de stage, d'en analyser les principaux apprentissages et d'identifier les compétences que j'ai pu développer. Ce retour s'attache à mettre en lumière à la fois les acquis techniques et les compétences transversales, allant de la compréhension des processus administratifs et de la planification urbaine, à la gestion de projet et au développement de l'autonomie professionnelle. Il s'agit également d'évaluer les aptitudes interpersonnelles mobilisées et renforcées au cours du stage, notamment la capacité à travailler en équipe, à interagir avec une diversité d'acteurs et à saisir les dynamiques de pouvoir et de décision qui structurent les projets urbains.

1. Compétences techniques

Une première compétence essentielle développée durant ce stage concerne la maîtrise des outils et procédures propres à l'aménagement opérationnel. La participation à la rédaction de documents contractuels, tels que le DCE pour des études géotechniques ou le projet de délibération définissant les modalités de concertation préalable sur l'opération de la Varenne, le suivi d'études préalables, qu'il s'agisse du diagnostic archéologique ou de l'étude de perméabilité sur la Varenne, ainsi que la constitution de dossiers de remise d'ouvrage, m'ont également donné une vision plus fine des étapes techniques et réglementaires qui jalonnent la mise en œuvre d'une opération d'aménagement, et de l'articulation entre exigences juridiques, financières et administratives. J'ai également pu me familiariser avec la commande publique, un domaine qui manquait jusque-là à ma formation académique que cette expérience est venue compléter. J'ai ainsi appris le vocabulaire propre à la commande publique, les types de contrats ou encore les autorisations administratives. La rédaction d'une facture de rémunération dans le cadre de l'AFPA m'a permis de mieux comprendre la matérialisation concrète d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage et les modalités de suivi contractuel et budgétaire qui l'accompagnent. Enfin, j'ai également renforcé ma capacité à analyser et synthétiser des informations complexes, en produisant des livrables mobilisant des données juridiques, financières ou environnementales.

2. Compétences organisationnelles et méthodologiques

Ce stage m'a aussi donné l'occasion de développer des compétences en gestion de projet, en particulier dans un contexte où il m'a fallu conduire simultanément plusieurs missions à des stades d'avancement différents. La diversité des opérations sur lesquelles j'ai été mobilisée, des études pré-opérationnelles sur la Varenne et l'AFPA, à l'opération de communication sur le Haut de la rue Nationale, jusqu'à la préparation de la rétrocession sur les Deux Lions, m'a obligée à organiser mon travail de manière rigoureuse et à adapter mes méthodes en fonction des enjeux et des temporalités propres à chaque projet. La rédaction du DCE pour les études géotechniques de la Varenne m'a par exemple appris à décomposer une tâche complexe en étapes successives en commençant par la mise à jour du plan de perméabilité avec le bureau d'études, puis la structuration des pièces contractuelles, et enfin la relecture juridique, et à m'appuyer sur des modèles existants pour produire un document conforme aux exigences réglementaires. Les points hebdomadaires avec mon tuteur ont constitué un cadre structurant qui m'ont permis de présenter l'état d'avancement de mes missions, de redéfinir les priorités lorsque cela s'avérait nécessaire et d'intégrer ses retours. Cet accompagnement progressif m'a aidée à gagner en autonomie, tout en développant une capacité à gérer les imprévus et à hiérarchiser les priorités.

3. Compétences relationnelles

Un autre apport majeur de ce stage réside dans l'expérience du savoir-être professionnel. Les projets sur lesquels j'ai travaillé impliquaient une grande diversité d'acteurs : élus locaux, techniciens de collectivités, maîtres d'œuvre, bureaux d'études, entreprises et habitants. J'ai ainsi pu observer et participer à des échanges où se jouent des arbitrages techniques, financiers et politiques. Ces situations m'ont sensibilisée à l'importance de la communication claire, de la concertation et de la capacité à adapter son discours selon les interlocuteurs. La mission de communication sur le Haut de la rue Nationale a par exemple représenté un exercice particulièrement formateur. Il s'agissait de traduire la complexité d'un projet urbain et ses contraintes techniques en un discours à destination du grand public. J'ai dû veiller à l'équilibre entre exactitude des informations et lisibilité des messages, en travaillant étroitement avec les perspectivistes, la chargée de communication et les services de la Ville. Cette expérience m'a appris à prendre en compte les attentes de chacun et à développer un sens pédagogique indispensable dans la médiation urbaine. De même, la rédaction de la note de cadrage adressée à la Ville de Bléré a constitué un moment fort dans ma compréhension de la posture d'AMO. Il ne s'agissait pas seulement de livrer une analyse contractuelle, mais d'adopter un ton clair, diplomate et ferme à la fois, pour rappeler les limites du contrat tout en maintenant une relation de confiance avec la collectivité. Ce travail m'a fait prendre conscience de l'importance du savoir-être dans la gestion partenariale : la précision technique doit toujours s'accompagner de tact et de mesure afin de préserver la qualité du dialogue avec le client.

Conclusion

Au terme de ces cinq mois, ce stage représente une expérience marquante dans mon parcours académique et professionnel. Il m'a permis de confronter mes acquis théoriques à la réalité du terrain, d'acquérir des compétences transversales et de confirmer mon intérêt pour les politiques urbaines et les dynamiques territoriales. L'expérience de la Set m'a aussi donné une meilleure compréhension du rôle stratégique que jouent les sociétés d'aménagement, à la croisée des collectivités, des acteurs économiques et des habitants.

À la suite de mon stage de quatrième année à la DDT de la Vienne, j'avais exprimé le souhait de compléter ma compréhension de l'aménagement en passant d'une approche centrée sur la planification réglementaire à une expérience plus proche du terrain et des opérations. Ce stage à la Set m'a précisément offert cette opportunité. Là où mon précédent stage m'avait permis de découvrir les mécanismes juridiques et procéduraux de l'action publique, cette nouvelle immersion m'a confrontée aux réalités concrètes de la mise en œuvre des projets urbains, depuis les études préalables jusqu'aux phases de construction et de rétrocession. J'ai ainsi pu élargir ma compréhension des métiers de l'aménagement et mieux percevoir les complémentarités entre planification stratégique et opérationnalité des projets.

Cependant, cette expérience a également renforcé une réflexion personnelle, si j'ai apprécié découvrir les rouages techniques et partenariaux de l'aménagement opérationnel, j'ai aussi constaté les limites actuelles des pratiques en matière de transition écologique. Malgré des initiatives comme l'Atelier des Transitions Urbaines ou la Fresque du Climat, les manières de faire la ville restent encore largement inscrites dans des logiques traditionnelles, où les ambitions environnementales peinent à se traduire pleinement dans les projets. Cette situation m'a confortée dans l'idée que je souhaite orienter la suite de mon parcours vers une approche plus engagée de l'urbanisme durable, qu'il s'agisse à travers une formation complémentaire ou une expérience professionnelle tournée spécifiquement vers la fabrique de la ville écologique et résiliente. En ce sens, ce stage représente à la fois une étape de consolidation de mes compétences mais surtout un jalon décisif dans la clarification de mes aspirations car il m'a permis de comprendre le fonctionnement de l'aménagement opérationnel classique pour mieux identifier les leviers d'évolution et trouver ma place dans la transformation des pratiques vers des modèles plus respectueux de l'environnement et des équilibres territoriaux.

Annexes

En raison de la taille importante des fichiers annexes, il n'est pas possible de les inclure directement dans le même document que ce rapport. Les annexes sont donc déposées dans un fichier compressé ZIP qui sera joint au courriel d'envoi du rapport. Pour rappel, conformément à la clause de confidentialité signée au début du stage, les documents produits ne peuvent pas être librement utilisés ou diffusés en dehors du cadre prévu pour préserver la sécurité et l'intégrité des informations contenues dans ces documents.

Annexe 1. Note comparative outils d'aménagement Varenne– Avril 2025

Annexe 2. Note état de l'art maison à ossature bois Varenne – Mars 2025

Annexe 3. Cahier des charges extrait DCE études géotechniques Varenne– Mai 2025

Annexe 4. Délibération modalités concertation ZAC Varenne – Mai 2025

Annexe 5. Note analyse accessibilité AFPA – Avril 2025

Annexe 6. Note contexte Loi ZAN AFPA– Mars 2025

Annexe 7. Note présentation CRE Monnaie – Mai 2025

Annexe 8. Panneau de communication Haut de la rue Nationale – Juin 2025

Annexe 9. Note visite du site rue des Fougères – Juin 2025

Annexe 10. Présentation ZAN – Juillet 2025



POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Nina Veysse
2024-2025

Appui au pilotage d'opérations d'aménagement :
Des études pré-opérationnelles à la clôture d'un projet

Résumé : Ce rapport présente mon stage de fin d'études réalisé à la Société d'Équipement de Touraine, acteur de l'aménagement opérationnel en Indre-et-Loire. Il expose les différentes missions auxquelles j'ai contribué, de la coordination d'études pré-opérationnelles, au pilotage d'une campagne de communication pour le grand public et à la préparation de dossiers de rétrocession.

Mots Clés : maîtrise d'ouvrage urbaine, développement territorial, études pré-opérationnelles, commande publique communication, rétrocession et remise d'ouvrage

La Set : 40 Rue James Watt, 37200 Tours

Tuteur entreprise :
Guillaume Bigot
Chef de projet aménagement et référent territorial

Tuteur académique :
Eric Thomas