



RAPPORT DES ADMINISTRATEURS A LEUR COLLECTIVITE

Exercice 2025

⊙ Contexte

Conformément à l'article L. 1524-5¹ du Code général des collectivités territoriales (CGCT), un rapport est présenté devant le Comité Syndical par les membres du conseil d'administration de la société représentant la collectivité actionnaire au sein de la SET Aménagement.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

⊙ Commentaire

L'article D.1524-7 du CGCT prévoit que les informations demandées au titre du présent rapport sont renseignées sans préjudice des informations protégées par l'article L. 151-1 du code de commerce ou présentant un caractère confidentiel et donné comme telles en application, selon le cas, de l'article L. 225-37 ou de l'article L. 225-92 de ce même code. Lorsque certaines informations sont concernées par l'un des cas mentionnés à l'alinéa précédent, le rapport le mentionne et renseigne le point concerné sous une forme adaptée.

⊙ Précision sur le secret des affaires

Par application de l'article L. 151-1 du code de commerce, est protégée au titre du secret des affaires toute information répondant aux critères suivants :

- elle n'est pas, en elle-même ou dans la configuration et l'assemblage exacts de ses éléments, généralement connue ou aisément accessible pour les personnes familières de ce type d'informations en raison de leur secteur d'activité ;
- elle revêt une valeur commerciale, effective ou potentielle, du fait de son caractère secret ;
- elle fait l'objet de la part de son détenteur légitime de mesures de protection raisonnables, compte tenu des circonstances, pour en conserver le caractère secret.

⊙ Précision sur la notion d'informations confidentielles

Conformément aux articles L.225-37 (conseil d'administration) et L.225-92 (conseil de surveillance/directoire) du code de commerce, les administrateurs ou les membres du conseil de surveillance et membres du directoire sont tenus à la discrétion concernant les informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le Président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance.

¹ L'article L. 1524-5 alinéa 14 du CGCT rappelle : « les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance. Ce rapport, dont le contenu est précisé par décret, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci en assure la communication immédiate aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres, en vue du débat mentionné au présent alinéa ».

Table des matières

1- PRESENTATION DE L'EPL.....	2
2- PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE L'EPL	7
3- ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE ET L'EPL	14
4- ETAT DES PARTICIPATIONS – SITUATION DU GROUPE.....	16
Néant.....	16
5- EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE	16
6- BILAN DE GOUVERNANCE	18

1- PRESENTATION DE L'EPL

⊙ Informations générales

Dénomination	Société d'Equipement de la Touraine Aménagement dite SET Aménagement
Date de création	02 avril 2024
Adresse du siège social	40 rue James Watt 37200 TOURS
Organisation de la gouvernance	Conseil d'administration
Nom du Président du conseil d'administration	Monsieur Franck CHARTIER
Nom du Directeur général	Madame Isabelle CARRON
Nombre de salariés	Néant

⊙ Historique

- 12 mars 2024 : Signature des statuts de la SPL avec 15 actionnaires et un capital de 1.196.500 €.
- Septembre 2024 : Entrée de sept nouvelles collectivités par transfert d'actions du Département.
- Novembre 2024 : Entrée d'une nouvelle collectivité par transfert d'actions de TMVL.

⊙ Objet social – Domaines d'activité

La Société a pour objet d'intervenir pour toutes actions nécessaires au développement des territoires d'Indre-et-Loire.

A cet effet, la société pourra réaliser :

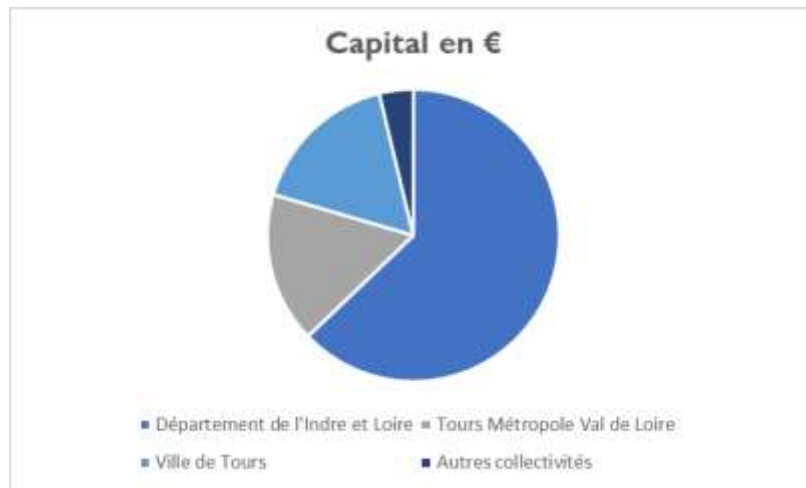
- Toute opération d'aménagement foncier à vocation d'habitat et/ou économique, au sens notamment de l'article L300-I du Code de l'Urbanisme ;
- Toute action et opération de restauration immobilière et action sur les quartiers dégradés ;
- Toute étude, construction, gestion, rénovation, réhabilitation ou entretien d'équipements d'infrastructure et de superstructure ;
- Toute étude, construction, gestion, rénovation, réhabilitation ou entretien d'équipements publics et d'immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitations, industriel, commercial, artisanal, de bureaux ou à vocation d'intérêt général, notamment dans le domaine de l'éducation, de l'économie locale, du tourisme, de la santé, des espaces naturels, de l'action sociale, de la culture, des sports et des loisirs...
- Toute action ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme, notamment de son article L.300-1.

Pour toute action ou opération d'aménagement et de construction, la SPL favorisera la transition énergétique, en améliorant les performances énergétiques des opérations ou en réalisant des installations destinées à la production et à la vente d'énergie d'origine renouvelable.

La Société se dote de tous moyens, passe tous contrats et se procure toutes garanties lui permettant d'assumer dans les meilleures conditions techniques, financières et sociales, les missions qui lui sont confiées par les actionnaires.

La Société exerce ses activités exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire.

⊙ Répartition du capital social



⊙ Gouvernance

➡ Composition du Conseil d'administration :

Collectivités	NOM	Prénom	Membre du CA	Date de nomination
Département d'Indre et Loire	CHARTIER	Franck	Président	10/11/2023
Département d'Indre et Loire	DARNET-MALAQUIN	Barbara	Administrateur	10/11/2023
Département d'Indre et Loire	THIEUX	Laurent	Administrateur	10/11/2023
Département d'Indre et Loire	GALLAND	Geneviève	Administrateur	16/02/2024
Département d'Indre et Loire	LEBRETON	Olivier	Administrateur	16/02/2024
Département d'Indre et Loire	ANCEAU	Alain	Administrateur	16/02/2024
Tours Métropole Val de Loire	COULON	Thibault	Administrateur	11/12/2023
Tours Métropole Val de Loire	GOBLET	Aude	Administrateur	11/12/2023
Ville de Tours	HEMME	Florian	Administrateur	09/10/2023
Ville de Tours	DÉSIRÉ	Anne	Administrateur	09/10/2023
Communauté de Communes Touraine Est Vallées	MORETTE	Vincent	Administrateur	28/09/2023
Syndicat Mixte pour l'Aménagement et le Développement de l'Aéroport International	MICHAUD	Patrick	Administrateur	05/12/2023

Messieurs Morette et Michaud sont administrateurs représentant l'Assemblée spéciale des petits actionnaires.

➡ Composition de l'Assemblée Spéciale :

L'Assemblée Spéciale regroupe l'ensemble des collectivités actionnaires représentant chacune moins de 5% des actions.

Collectivités	NOM	Prénom	Date de nomination
Communauté de Communes Autour de Chenonceaux	BAYON DE NOYER	Anne	24/11/2023
Communauté de Communes du Castelrenaudais	LEPRINCE	Marc	18/10/2023
Communauté de Communes Loches Sud Touraine	HENault	Gérard	26/10/2023
Communauté de Communes Touraine Est Vallées	MORETTE	Vincent	28/09/2023
Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire	DUPONT	Xavier	31/10/2023
Communauté de Communes Touraine Val de Vienne	BRUNET	Thierry	29/01/2024
Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre	LOIZON	Eric	28/09/2023
Syndicat Mixte pour l'Aménagement et le Développement de l'Aéroport International	MICHAUD	Patrick	05/12/2023
Ville de Bléré	NEBEL	Fabien	01/02/2024
Ville de Montlouis	GARCERA	Claude	11/12/2023
Ville de Sainte-Catherine de Fierbois	PAGÉ	Jean-Michel	02/10/2023
Ville d'Avoine	LALOUETTE	Laurent	22/02/2024
Ville de Beaulieu-les-Loches	METADIER	Sophie	18/03/2024
Ville de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin	LIAUDOIS	Jean-Michel	26/03/2024
Ville de Loches	ANGENault	Marc	15/03/2024
Ville de Marigny-Marmande	FOUQUET	Claudy	22/04/2024
Ville de Saint-Pierre des Corps	CONTE	Olivier	09/10/2024
Ville de Sepmes	REZEAU	Régine	20/02/2024
Ville de Veigné	MICHAUD	Patrick	27/09/2024

➡ Les Représentants à l'Assemblée Générale des actionnaires :

Collectivités	NOM	Prénom	Membre de l'AG	Date de nomination
Département d'Indre et Loire	CHARTIER	Franck	Président actionnaire	10/11/2023
Tours Métropole Val de Loire	COULON	Thibault	Actionnaire	11/12/2023
Ville de Tours	HEMME	Florian	Actionnaire	09/10/2023
Communauté de Communes Autour de Chenonceaux	BAYON DE NOYER	Anne	Actionnaire	24/11/2023
Communauté de Communes du Castelrenaudais	LEPRINCE	Marc	Actionnaire	18/10/2023
Communauté de Communes Loches Sud Touraine	HENault	Gérard	Actionnaire	26/10/2023
Communauté de Communes Touraine Est Vallées	MORETTE	Vincent	Actionnaire	28/09/2023
Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire	DUPONT	Xavier	Actionnaire	31/10/2023
Communauté de Communes Touraine Val de Vienne	BRUNET	Thierry	Actionnaire	29/01/2024
Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre	LOIZON	Eric	Actionnaire	28/09/2023
Syndicat Mixte pour l'Aménagement et le Développement de l'Aéroport International	MICHAUD	Patrick	Actionnaire	05/12/2023
Ville de Bléré	NEBEL	Fabien	Actionnaire	01/02/2024
Ville de Montlouis	GARCERA	Claude	Actionnaire	11/12/2023
Ville de Sainte-Catherine de Fierbois	PAGÉ	Jean-Michel	Actionnaire	02/10/2023
Ville d'Avoine	LALOUETTE	Laurent	Actionnaire	22/02/2024
Ville de Beaulieu-les-Loches	METADIER	Sophie	Actionnaire	18/03/2024
Ville de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin	LIAUDOIS	Jean-Michel	Actionnaire	26/03/2024
Ville de Loches	ANGENault	Marc	Actionnaire	15/03/2024
Ville de Marigny-Marmande	FOUQUET	Claudy	Actionnaire	22/04/2024
Ville de Saint-Pierre des Corps	CONTE	Olivier	Actionnaire	09/10/2024
Ville de Sepmes	REZEAU	Régine	Actionnaire	20/02/2024
Ville de Veigné	MICHAUD	Patrick	Actionnaire	27/09/2024

2- PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE L'EPL

⊙ Principales activités et opérations de l'année

Faits marquants de l'année 2025

⊙ **Ville de Tours : Concession d'aménagement "ZAC des Casernes Beaumont Chauveau"**

Selon les termes de la concession d'aménagement signée le 18 décembre 2024, la Set Aménagement a rédigé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics modificatifs de la ZAC, conformément à la refonte du plan de masse de la ZAC ; ceux-ci ont été approuvés lors du conseil municipal du 24 novembre 2025.

L'année a notamment été consacrée à la clôture de l'opération précédemment concédée à la Set.

La propriété de l'ensemble des immeubles bâtis ou non bâtis, achevés ou non, appartenant à La Set, situés dans le périmètre de l'opération a été transférée à La Set Aménagement par acte authentique signé le 30 juillet 2025 entre La Set et La Set Aménagement.

Ce transfert de propriété a été consenti sans contrepartie financière d'un commun accord entre la Set et la SET Aménagement. Il s'inscrit dans une transmission d'une universalité, telle que prévue par les dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts ; ledit transfert de propriété n'entraînera ainsi aucun paiement au titre de la TVA entre les parties, ni aucune régularisation de TVA au titre de l'article 207 de l'annexe II au Code général des impôts.

L'ensemble des avenants de transfert relatifs aux marchés en cours a été formalisé dans le cadre de la nouvelle concession d'aménagement, assurant ainsi la continuité opérationnelle des interventions sur la ZAC.

Le stock financier résultant de la concession entre la Set et la Ville de Tours, soit 793 K€ HT correspondant à des produits, a été transféré à la Set Aménagement dans le cadre de la nouvelle concession,

La Set Aménagement a repris pour poursuivre la réalisation de l'opération d'aménagement un solde net positif (trésorerie) au 18 décembre 2024, de 751 K€ HT.

Les emprunts contractés par La Set auprès de la Caisse d'Epargne Loire Centre, en sa qualité de précédent concessionnaire, ont été transférés à La Set Aménagement dans les conditions suivantes :

Montant transféré (CRD) (€)	Durée (mois)	Taux fixe (%)	Frais d'avenant (€)	Date de signature de l'avenant	Date d'effet de l'avenant
990 510,96	33	0,240	360	16/09/2025	21/06/2025
1 339 283,32	15	0,220	360	16/09/2025	15/12/2024
1 957 066,67	24	3,050	360	23/10/2025	03/10/2025

En parallèle de ces démarches administratives, la coordination des chantiers avec les opérations immobilières en cours (projet ROOJ by GA, Centre Chorégraphique National de Tours) a été poursuivie.

Une coordination étroite a été maintenue avec le Syndicat des Mobilités de Touraine (SMT) et le groupement TRANSAMO/SET en charge de la réalisation du projet de tramway. Ces échanges

ont abouti à la conclusion d'un protocole financier précisant les modalités de participation du SMT aux travaux de fouilles archéologiques et de démolition, ainsi que d'une cession de foncier permettant au SMT de compenser les places de stationnement supprimées dans l'ancienne impasse Jean Royer appartenant à la copropriété Rabelais-Perrault.

Par ailleurs, la gestion d'une situation d'occupation illicite a représenté une charge significative tout au long de l'exercice. La SPL a dû mobiliser des moyens juridiques et logistiques importants : consultations et échanges réguliers avec les conseils juridiques, réalisation de plusieurs constats d'huissier et mise en place, à l'issue d'une procédure de consultation, d'un gardiennage 24h/24 du site.

Un protocole, signé entre la Set et Tours Métropole Val de Loire le 6 février 2025, a acté la résiliation de la concession d'aménagement confiée à la Set par Tours Métropole Val de Loire en date du 16 décembre 2010 et a organisé la poursuite de l'opération d'aménagement à travers la conclusion d'une nouvelle concession d'aménagement entre la Set Aménagement et Tours Métropole Val de Loire.

La nouvelle concession d'aménagement a pris effet le 01/04/2025, date qui coïncide avec celle de la résiliation de la précédente concession. Elle est conclue pour une durée de 4 ans et 8 mois, soit du 1^{er} avril 2025 au 30 novembre 2029.

La propriété de l'ensemble des immeubles bâtis ou non bâtis, achevés ou non, appartenant à La Set, situés dans le périmètre de l'opération a été transférée à La Set Aménagement par acte authentique
signé
le 25 septembre 2025 entre La Set et La Set Aménagement.

Ce transfert de propriété a été consenti sans contrepartie financière d'un commun accord entre la Set et la SET Aménagement. Il s'inscrit dans une transmission d'une universalité, telle que prévue par les dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, et ledit transfert de propriété n'entraînera ainsi aucun paiement au titre de la TVA entre les PARTIES, ni aucune régularisation de TVA au titre de l'article 207 de l'annexe II au Code général des impôts.

Suivant une promesse unilatérale de vente signée le 25 mars 2025, la Set a promis de vendre deux parcelles de terre à prélever sur les parcelles cadastrées section AS numéro 176 et 178, pour une superficie d'environ 22.771 m², à la société DACHSER France.

A la suite dudit acte de transfert universel de patrimoine entre la Set et la Set Aménagement, un avenant tripartite à la promesse susvisée, ayant pour finalité de matérialiser le changement de promettant, a été signé les 1^{er} et 21 octobre 2025.

L'emprunt contracté par La Set auprès de la Caisse d'Epargne Loire Centre, en sa qualité de précédent concessionnaire, a été transféré à La Set Aménagement, avec renégociation des conditions, dans les conditions suivantes :

Montant transféré (CRD) (€)	Durée avant/après (mois)	Taux fixe avant/après (%)	Date de signature de l'avenant	Date d'effet de l'avenant	Date de signature du nouveau contrat
3 000 000,00	24 → 48	4,280 → 3,750	23/10/2025	03/10/2025	20/11/2025

La réduction de 0,530 % du taux de l'emprunt génère une économie annuelle estimée à 15 900 €.

Conformément au bilan de clôture de la concession d'aménagement confiée à La Set, approuvé par le conseil métropolitain du 16 février 2026,

- le stock financier résultant de la concession entre la Set et Tours Métropole Val de Loire, soit

1 516 K€ HT correspondant à des charges, a été transféré à la Set Aménagement dans le cadre de la nouvelle concession,

- La Set Aménagement a repris pour poursuivre la réalisation de l'opération d'aménagement un solde net positif (trésorerie) de 1 529 K€ HT.

Un appel à candidature en vue de la cession d'un foncier de 11 908 m², pour la réalisation d'un village d'entreprises, a été lancé en février 2025.

Sur les 6 porteurs de projets sollicités, 3 ont remis une candidature.

La société AXTOM Promotion a été déclarée lauréate en mai 2025.

⊙ **Beaulieu les Loches : mandat d'aménagement pour le Champ-Epin**

La commune de Beaulieu-Lès-Loches a confié, le 25 novembre 2024, un mandat à la SET Aménagement d'un montant de 75 000 € HT, afin de l'appuyer dans la réalisation des études et actions à mener, pour la mise en place de la maîtrise d'œuvre nécessaire à la réalisation des travaux, la mise en œuvre, le suivi et le contrôle des différentes opérations, ainsi que pour la commercialisation des terrains ainsi viabilisés.

En janvier 2025, une demande de permis d'aménager a été déposée par la Commune, avec l'accord des propriétaires fonciers concernés. Celui-ci a été obtenu en avril 2025.

Plusieurs échanges de courriers sont intervenus entre les mois de mai et juin 2025 entre la Commune et les riverains des rues voisines du futur projet d'aménagement faisant part de diverses inquiétudes relatives notamment aux conditions de sécurité pendant la durée des travaux, aux modalités de collecte des ordures ménagères, au positionnement de l'entrée du futur lotissement ainsi qu'à la sécurisation de la sortie du quartier projeté.

Afin de répondre à ces préoccupations et de favoriser le dialogue entre les différentes parties prenantes, une réunion de médiation a été organisée en présence du Défenseur des droits, du Maire de la Commune, de la Set Aménagement, de l'équipe de maîtrise d'œuvre ainsi que des riverains concernés.

Cette réunion a permis de clarifier l'ensemble des sujets soulevés, d'apporter des réponses aux interrogations formulées par les habitants et de prendre pleinement en considération les inquiétudes exprimées.

Ainsi, la Commune, la Set Aménagement et la maîtrise d'œuvre se sont engagées à retravailler le projet afin d'intégrer, dans la mesure du possible, les remarques et demandes évoquées au cours de cette réunion. À l'issue de ce travail de reprise et d'optimisation du projet soit au mois de décembre 2025, une demande de second permis d'aménager a été déposée par la Commune. Il a été accordé le 5 février 2026.

L'assiette foncière du projet d'aménagement a été acquise par la Commune fin 2025.

⊙ **CCTOVAL : AMO en vue de la réhabilitation de l'EPHAD de Bourgueil**

La Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire (CCTOVAL) est propriétaire de l'ancien EHPAD situé 5 rue Victor Hugo à Bourgueil (37140). Son objectif est :

- d'y implanter :
 - une maison de santé pluridisciplinaire,
 - une Maison France Services,
 - une Maison Départementale de la Solidarité,
 - des bureaux pour la CCTOVAL et ses partenaires ;
- de mutualiser des locaux entre la Maison France Service, la Maison Départementale de la Solidarité et ses propres entités ;
- de réaliser un programme de logements (6 logements sénior, 4 logements pour jeunes-apprentis et des espaces partagés intérieurs et extérieurs)

- d'ouvrir le site vers le centre-ville par des circulations douces et des espaces paysagés.

Afin d'offrir une offre de soins à la population à court terme, la CCTOVAL a choisi de piloter directement la démolition d'un des bâtiments en vue de la construction de la maison de santé pluridisciplinaire.

La réception de la maison de santé est prévue à l'été 2026.

La CCTOVAL s'est adjointe l'expertise de la Set Aménagement via une mission d'AMO afin de réaliser des études préalables relatives aux autres bâtiments de l'ancien EHPAD pour vérifier la faisabilité du projet et rédiger le programme technique et fonctionnel en vue de la consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre.

Le montant de la mission globale (contrat initial + avenant n°1) s'élève à 20 318.50 € HT)

La SET Aménagement a diligenté et coordonné :

- un relevé exhaustif de l'ensemble des bâtiments par un géomètre,
- des études structurelles sur des zones prévues à modifier profondément ou en jonction de démolitions projetées,
- des études fluides et réseaux en vue de vérifier les interconnexions existantes entre les bâtiments en vue d'en démolir certains et d'en réhabiliter d'autres.

En appuyant sur ces études, elle a complété son préprogramme en établissant un programme technique et fonctionnel sur l'ensemble du site.

Les études préalables menées ont permis de mettre au jour un état de péril sur l'ancienne chapelle de l'EHPAD (démolie fin 2025) et de constater que l'ouverture d'un porche sur l'emprise du RDC de l'un des bâtiments pour créer un accès VL par une rue adjacente n'était pas possible pour des questions de structure, de fondations et de topographie.

◎ **SMADAIT : mandat pour le parking de l'aéroport**

Le Syndicat a engagé la réalisation de travaux sur le parking de l'aéroport de Tours Val de Loire en vue de :

- sécuriser les accès et l'ensemble des espaces dédiés au stationnement ;
- accompagner les circulations douces ;
- contrôler et monétariser le stationnement automobile ;
- améliorer le traitement paysager des espaces libres accessibles au public.

Accompagné par le maître d'œuvre SAFEGE SUEZ CONSULTING et de son sous-traitant SARECO, la Set Aménagement a piloté l'ensemble des démarches et travaux pour un montant global de 920 051,96 € TTC, dont 852 296,70 € TTC consacrés aux travaux.

Ce montant comprend le traitement spécifique lié à la découverte d'amiante dans les enrobés de voirie existants, et la purge du risque pyrotechnique lié au site de l'aéroport de Tours, bombardé pendant la Seconde guerre mondiale.

Les travaux suivants ont démarré en avril 2025 :

- clôture et barriérage du site ;
- réorganisation des aires de stationnement et des parcours visiteurs et usagers ;
- aménagement d'une zone de stationnement avec gestion des eaux de ruissellement par infiltration ;
- définition des cheminements piétons et vélos par la reprise des trottoirs, le marquage au sol et la signalétique ;
- installation d'un local vélo ;
- plantation de haies et d'arbres ;
- création d'espaces d'attente et de détente paysagers.

Le contrôle d'accès a été mis en service le 1^{er} juillet 2025.

⊙ **Veigné : mandat pour la réalisation de l'ensemble immobilier comprenant un centre d'imagerie médicale et une salle de boxe**

Conformément aux dispositions du code de la commande publique, la Ville de Veigné a décidé de déléguer à la SET Aménagement le soin de faire réaliser la construction d'un centre d'imagerie médicale, d'une salle de boxe et de salles associatives, en son nom et pour son compte, et de lui conférer à cet effet le pouvoir de la représenter pour l'accomplissement des actes juridiques relevant des attributions du Maître de l'ouvrage.

Le montant forfaitaire de ce mandat de réalisation, intervenu le 12 février 2025, s'élève à 118 520,50 € HT.

Afin de désigner le maître d'œuvre de cet équipement, un concours d'architecture a été organisé.

L'avis d'appel public à la concurrence a été publié le 16 février 2025 avec une date limite de remise des candidatures fixée au 24 mars 2025.

La commission technique d'examen des candidatures a eu lieu le 7 avril 2025

Le jury s'est réuni le 9 avril 2025 afin de sélectionner 3 candidats admis à remettre une offre.

La phase « remise de prestations » a démarré le 22 mai 2025 ; la visite sur site avec les 3 candidats a eu lieu le 4 juin 2025.

Parallèlement, divers échanges avec les radiologues au sujet de l'installation d'une IRM ont eu lieu en juin et juillet 2025, afin de pouvoir renseigner les candidats sur la pertinence de cet élément du programme.

Les prestations des candidats ont été remises le 4 août 2025.

La commission technique présentant l'analyse desdites prestations par la SET Aménagement a eu lieu le 12 septembre 2025, tandis que le jury s'est tenu le 15 septembre 2025.

La délibération du conseil municipal afférente au choix du candidat a été prise le 27 octobre 2025.

L'offre financière du candidat, 3^{ème} étape du processus du concours, a été déposée le 5 novembre 2025.

Elle a été analysée et a fait l'objet d'une phase de négociation en novembre / décembre 2025.

Fin décembre 2025, sur décision de la collectivité en raison de la proximité des élections municipales, la SET Aménagement a suspendu l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre et mis en attente l'ensemble du dossier.

⊙ **AFPA – Veigné**

La Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre a confié à la SET Aménagement une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour étudier la préfiguration d'un projet de développement économique sur l'ancien site de l'AFPA situé à Veigné.

Cette friche, occupant une emprise de 10,7 hectares, appartient à l'Etat.

Dans le cadre de cette étude, la SET Aménagement a proposé l'approche suivante :

- ETAPE 1 - Etude de faisabilité pour l'implantation d'activités économiques
- ETAPE 2 - Définition des modalités techniques, juridiques et financières de la réalisation d'un site d'implantation d'activités

La première étape a fait l'objet d'une restitution en mai 2025, permettant à la collectivité de privilégier un scénario, établi sur la base :

- d'une estimation du coût de la démolition et de la remise en état du site ;
- du montant prévisionnel des dépenses à engager pour valoriser ce secteur ;

- de l'identification des conditions préalables nécessaires à un engagement de la collectivité sur ce projet (études techniques et environnementales, budget à engager, adaptation des documents d'urbanisme, moyens de desserte du site).

L'étape 2, en cours, a conduit à présenter les premières hypothèses de travail auprès des services de l'Etat lors d'une réunion tenue début 2026.

⊙ Situation financière de la SET Aménagement

➞ Bilan simplifié

EMPLOIS	AJ 31/12/2025	AJ 31/12/2024	RESSOURCES	AJ 31/12/2025	AJ 31/12/2024
ACTIF IMMOBILISE			FONDS PROPRES		
Immobilisations incorporelles			Capital social	1 196	1 196
Immobilisations corporelles			Réserve légale	0	0
Immobilisations en cours			Autres réserves	0	0
Immobilisation financière			Report à nouveau	-97	0
ACTIF IMMOBILISE	0	0	Résultat de l'exercice	-232	-97
			FONDS PROPRES	867	1 099
ACTIF CIRCULANT			DETTES		
Stocks et en-cours	1 832	34	Dettes financières	6 644	
Créances clients	3 992	22			
Autres créances	855	77	Dettes d'exploitation courantes	487	132
Charges constatées d'avance	35	0	Autres dettes	153	13
Disponibilités	1 440	1 111	Produits constatés d'avance	3	
ACTIF CIRCULANT	8 154	1 244	DETTES	7 287	145
TOTAL ACTIF - K€	8 154	1 244	TOTAL PASSIF - K€	8 154	1 244

➞ Compte de résultat simplifié

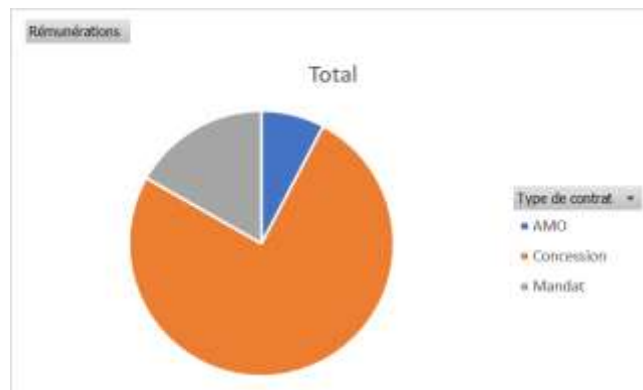
PRODUITS	AJ 31/12/2025	AJ 31/12/2024	CHARGES	AJ 31/12/2025	AJ 31/12/2024
Produits d'exploitation	3 569 966	34 046	Charges d'exploitation	3 808 304	131 489
dont chiffre d'affaires	718 243	18 043	dont charges salariales	13 631	10 953
Produits financiers	8 369	-	Charges financières	1 716	-
Produits exceptionnels	-	-	Charges exceptionnelles	-	-
			Impôt sur les bénéfices	-	-
Résultat de l'exercice	- 231 684	- 97 443			

Le montant des pertes s'élève à 231.684 euros.

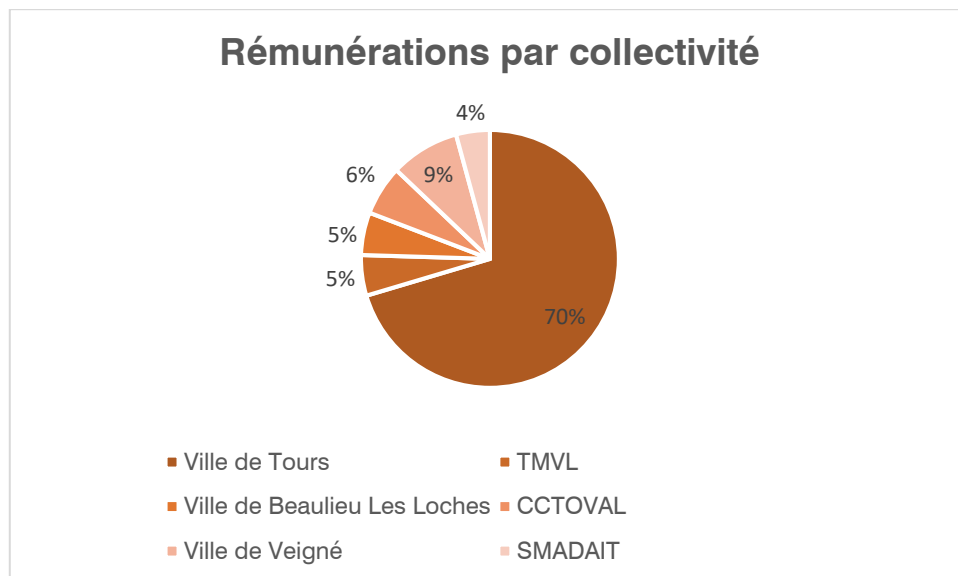
🕒 Présentation du chiffre d'affaires

Le montant du chiffre d'affaires d'une SPL d'aménagement étant totalement décorrélié de l'activité, nous présentons la répartition des rémunérations :

➡ Répartition des rémunérations par secteur d'activité



➡ Répartition des rémunérations par clients



🕒 Perspectives de développement

Les perspectives pour les années 2026-2028 qui tiennent compte du transfert de la concession de Fondettes, sont les suivantes :

Par type de contrats en K€ :

Par type de contrat ▼	2024	2025	2026	2027	2028
AMO	7	23	73	62	-
Concession	16	227	410	487	364
Mandat	11	50	179	60	62
Total général	34	301	661	610	426

Par donneur d'ordre en K€ :

Par donneur d'ordre ▼	2024	2025	2026	2027	2028
Beaulieu-lès-Loches	-	16	-	10	17
CCTOVAL	7	19	1	-	-
CCTVI			11	25	25
Nouvel actionnaire			37		
SMADAIT	11	13	34	5	-
TMVL	-	15	222	297	251
Ville de Tours	16	212	350	269	133
Ville de Veigné	-	26	6	3	-
Total général	34	301	661	610	426

3- ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE ET L'EPL

⊙ Contrats signés entre la collectivité ou le groupement et la SET Aménagement

➞ Pour la ville de Tours

Objet	ZAC des Casernes Beaumont Chauveau
Montant HT	211.581 € HT
Date signature	Délibération Ville de Tours le 07/10/2024 Prise d'effet le 18/12/2024
Secteur d'activité	Aménagement de l'ancienne caserne militaire

➞ Pour Tours Métropole Val de Loire

Objet	Concession Extension du site d'activités « les Gaudières » à Mettray
Montant HT	15.293 € HT
Date signature	Délibération Ville de Tours le 09/12/2024 Prise d'effet le 01/01/2025

Secteur d'activité	Extension du site d'activités
---------------------------	-------------------------------

➤ Pour la Ville de Beaulieu-lès-Loches

Objet	Convention de mandat d'aménagement Champ Epin
Montant HT	15.293 € HT
Date signature	Prise d'effet le 05/12/2024
Secteur d'activité	Quartier à vocation d'habitat

➤ Pour la Communauté de Communes Touraine Ouest Vallées : CCTOVAL

Objet	AMO Rénovation EHPAD Bourgueil
Montant HT	18.817 € HT
Date signature	15/05/2024
Secteur d'activité	Construction

➤ Pour le SMADAIT

Objet	Mandat pour le parking de l'aéroport
Montant HT	8.271 € HT
Date signature	05/08/2024
Secteur d'activité	Aménagement

Objet	AMO AMI Hangarettes
Montant HT	4.450 € HT
Date signature	18/09/2025
Secteur d'activité	Aménagement

➤ Pour la ville de Veigné

Objet	Mandat Bâtiment Pôle médical Veigné
Montant HT	26.086 € HT
Date signature	13/02/2025
Secteur d'activité	Construction

⊙ Avances en compte courant consenties par la collectivité ou le groupement à l'EPL

Néant.

⊙ Garanties d'emprunt consenties par la collectivité à l'EPL

La Ville de Tours a garanti les quatre prêts ci-dessous à la SET Aménagement :

Nom d'opération	Montant initial	CRD au 31/12/2025	Date de fin	Taux de garantie	Organisme prêteur
21-001 - Casernes Beaumont-Chauveau	4 100 000,00 €	670 387,67 €	15/12/2026	80%	Caisse d'Epargne Loire Centre
21-001 - Casernes Beaumont-Chauveau	2 300 000,00 €	990 510,96 €	21/06/2028	80%	Caisse d'Epargne Loire Centre
21-001 - Casernes Beaumont-Chauveau	3 800 000,00 €	1 957 066,67 €	25/07/2027	80%	Caisse d'Epargne Loire Centre
21-001 - Casernes Beaumont-Chauveau	2 000 000,00 €	2 000 000,00 €	15/12/2035	80%	Banque Postale
	12 200 000,00 €	5 617 965,30 €			

⊙ Aides octroyées au titre du développement économique

Néant.

⊙ Autres concours financiers consentis par la collectivité à l'EPL

Néant.

4- ETAT DES PARTICIPATIONS – SITUATION DU GROUPE

Néant.

5- EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE

⊙ Evolutions statutaires

➞ Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année

Néant.

➞ Historique des 5 dernières années

Date de l'Assemblée générale extraordinaires	12 mars 2024
Objet de la modification	Constitution de l'EPL : nomination des premiers administrateurs, du Président, des censeurs, et du Commissaire aux Comptes

⊙ Evolutions de l'actionnariat

➞ Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année

Aucune évolution n'est intervenue en cours d'année.

Collectivités	Nombre d'actions	Détention	Date entrée
Département d'Indre et Loire	7 515	62,81%	12/03/2024
Tours Métropole Val de Loire	1 995	16,67%	12/03/2024
Ville de Tours	2 000	16,72%	12/03/2024
Communauté de Communes Autour de Chenonceaux	50	0,42%	12/03/2024
Communauté de Communes du Castelrenaudais	50	0,42%	12/03/2024
Communauté de Communes Loches Sud Touraine	50	0,42%	12/03/2024
Communauté de Communes Touraine Est Vallées	50	0,42%	12/03/2024
Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire	50	0,42%	12/03/2024
Communauté de Communes Touraine Val de Vienne	50	0,42%	12/03/2024
Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre	50	0,42%	12/03/2024
SMADAIT	50	0,42%	12/03/2024
Ville de Bléré	5	0,04%	12/03/2024
Ville de Montlouis	5	0,04%	12/03/2024
Ville de Sainte-Catherine de Fierbois	5	0,04%	12/03/2024
Ville d'Avoine	5	0,04%	17/09/2024
Ville de Beaulieu-les-Loches	5	0,04%	17/09/2024
Ville de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin	5	0,04%	17/09/2024
Ville de Loches	5	0,04%	17/09/2024
Ville de Marigny-Marmande	5	0,04%	17/09/2024
Ville de Saint-Pierre des Corps	5	0,04%	19/11/2024
Ville de Sèpmes	5	0,04%	17/09/2024
Ville de Veigné	5	0,04%	17/09/2024
TOTAL	11965	100,00%	

➡ Opérations ayant modifié l'actionnariat au cours de l'année

Néant.

➡ Historique des cinq dernières années

Date de l'opération	Nature de l'opération	Modalités de l'opération
17/09/2024	Cession d'actions du Département au profit de 7 communes	Transfert d'actions sans augmentation de capital
19/11/2024	Cession d'actions de TMVL au profit d'une commune	

6- BILAN DE GOUVERNANCE

⊙ Réunions du Conseil d'administration

Collectivité	CA18/02/25	CA22/04/25	CA04/11/25	Moyenne
CD37	50%	67%	33%	50%
TML	100%	100%	50%	83%
Ville de Tours	50%	50%	50%	50%
CCTEV	0%	100%	100%	67%
SMADAIT	100%	100%	100%	100%

Les représentants du SMADAIT et de la CCTEV sont administrateurs représentant l'assemblée spéciale.

⊙ Réunions de l'Assemblée Spéciale

Collectivité	AS 18/2/25	AS 22/04/25	AS 04/11/25	Moyenne
CCTEV	0%	100%	100%	67%
SMADAIT	100%	100%	100%	100%
CCAutour de Chenonceau				0%
CCCastelrenaudais	100%		100%	67%
CCLoches Sud Touraine				0%
CCTOVAL				0%
CCTW			100%	33%
CCTM	100%			33%
Bléré	100%	100%	100%	100%
Montlouis		100%		33%
Sainte-Catherine de Fierbois				0%
Avoine				0%
Beaulieu les Loches	100%		100%	67%
La Chapelle Blanche Saint-Martin		100%		33%
Loches			100%	33%
Marigny-Marmande				0%
Saint-Pierre des Corps	100%			33%
Sepmes				0%
Veigné	100%			33%

⊙ Réunions de l'Assemblée Générale

AG du 20 mai 2025	
CD37	100%
TMM	100%
Ville de Tours	100%
OCTEV	100%
SMADAIT	100%
CC Autour de Chenonceau	0%
CC Castelrenaudais	0%
CC Loches Sud Touraine	0%
OCTOVAL	0%
OCTV	0%
OCTM	100%
Bléré	100%
Montlouis	0%
Sainte-Catherine de Fierbois	0%
Avoine	0%
Beaulieu les Loches	100%
La Chapelle Blanche Saint-Martin	0%
Loches	0%
Marigny-Marmande	0%
Saint-Pierre des Corps	0%
Sepmes	0%
Veigné	100%

⊙ Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux

Rémunération des représentants de la collectivité : Néant
Rémunération du Directeur Général au titre de son mandat social : 10.000 €

⊙ Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la SET Aménagement

- Principaux risques et incertitudes :
 - Démarrage plus lent que prévu qui va nécessiter un plan d'action afin de convaincre élus et services de l'utilité de l'outil.
 - Période électorale de 2025 et début 2026 peu propice au lancement de nouveaux projets.
 - Baisse des marges de manœuvre des collectivités ayant entraîné la non-réalisation de certains projets.
 - Décorrélacion du niveau d'activité par rapport aux rémunérations sur les concessions.
- Contrôle interne : calqué sur celui en vigueur dans le SET
- Contrôles externes : néant

⊙ Contrôle analogue

Lors de l'année 2025, ont été mis en œuvre :

- ➡ Les comités techniques, qui se réunissent avant chaque conseil d'administration conformément au pacte d'actionnaires en vigueur, à l'exclusion du premier Conseil qui a désigné les membres de ce comité.
- ➡ Des rendez-vous réguliers entre le Président de la SPL et le Directeur Général dont notamment :
 - Le 8 janvier 2025
 - Le 6 février 2025
 - Le 8 avril 2025
 - Le 14 mai 2025
 - Le 14 octobre 2025