

Projet individuel

# Redynamisation du centre-ville de la commune de Vierzon (18)

Implantation d'une maison de la jeunesse et de la  
culture sur une friche commerciale



Projet individuel

# Redynamisation du centre-ville de la commune de Vierzon (18)

Implantation d'une maison de la jeunesse et de la  
culture sur une friche commerciale

Photo la friche commerciale de GIFI  
Crédit photo : Dimitri LETOURNEAU  
Le 16/03/2014

Photo du parc de la mairie de Vierzon  
Crédit photo : Dimitri LETOURNEAU  
Le 16/03/2014

Auteur : LETOURNEAU Dimitri - Tuteur : M. DEMAZIERE Christophe  
Diplôme Universitaire : Ingénieur 1ère année Polytech Tours  
Département Aménagement - Promotion 2013-2016

## Avertissement

---

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

## Remerciements

---

Avant de commencer ce rapport, je tiens à remercier les personnes qui m'ont aidé à réaliser ce projet.

Je remercie donc M. DEMAZIERE Christophe, enseignant chercheur à l'Université François-Rabelais de Tours et tuteur pour m'avoir encadré et orienté tout au long de ce projet. Je le remercie particulièrement pour sa disponibilité et les nombreux conseils qu'il m'a donnés ainsi que l'accès à certaines informations nécessaires à mon projet.

Mme DAVIOT Laure, chargée de mission ODES que je remercie de m'avoir également aidé et orienté lors de ce projet notamment pour ses conseils en matières de rencontres avec les différents acteurs d'aménagement.

M. TOINETTE Freddy, manager de Centre-Ville à la SEM Territoria de Vierzon pour avoir pris le temps de discuter avec moi des enjeux de l'aménagement du centre-ville de Vierzon. Je le remercie également pour les documents qu'il m'a fournis et ont été indispensables à l'avancée de mon projet.

L'équipe de la Maison de Jeunesse et de la Culture de Joué-lès-Tours pour m'avoir fait visiter les différentes salles de leur établissement et me renseigner sur les modalités d'une Maison de Jeunesse et de la Culture.

Les services de la Vie scolaire des lycées de Vierzon qui ont contribué à l'élaboration de ce projet en me renseignant sur les lycéens de Vierzon et en rendant mon formulaire sur les habitudes des lycéens accessibles à tous.

Les lycéens de Vierzon pour avoir pris le temps de répondre à mon questionnaire et de s'intéresser à mon projet.

Enfin, je souhaite remercier toutes les personnes qui m'ont aidé de près ou de loin à la réalisation de ce projet et plus particulièrement à ma famille, pour leur soutien et leur aide indispensable, mon frère pour ses connaissances en informatique et M. et Mme CANTABELLA pour leurs nombreux conseils qui ont été nécessaires au bon avancement de mon projet.

# Sommaire

---

Avertissement.....	2
Remerciements.....	3
Sommaire.....	4
Partie I : Vierzon, une ville qui a du potentiel.....	7
I. Situation géographique.....	7
II. L’histoire de la ville.....	11
III. Vivre à Vierzon aujourd’hui.....	13
IV. Une jeunesse toujours présente à Vierzon.....	18
Partie II : Un centre-ville mal exploité.....	23
I. Des zones inégalement dynamiques.....	23
II. Un centre historique peu connu.....	27
III. Des espaces verts agréables mais peu fréquentés.....	31
IV. De nombreux commerces vacants.....	33
V. Une proximité non exploitée avec les lycées de Vierzon.....	37

Partie III : Une redynamisation qui a déjà débuté.....	41
I. Les deux acteurs de l'aménagement du centre-ville.....	41
II. Des aménagements de places publiques récentes.....	45
III. Des réouvertures récentes de commerces.....	47
IV. Lutter contre les logements insalubres et trop anciens.....	49
V. Aménagement de l'îlot Brunet Rollinat.....	52
Partie IV : Comment poursuivre cette redynamisation du centre-ville ? .....	56
I. Bilan des points forts et points faibles du centre-ville.....	56
II. Mettre en valeur le patrimoine historique et naturel.....	59
III. Attirer la population en centre-ville.....	61
Partie V : Implantation d'une Maison de la Jeunesse.....	63
I. Pourquoi une Maison de la Jeunesse ? .....	63
II. Un emplacement stratégique pour cette Maison.....	65
III. Présentation du projet.....	67
Conclusion.....	76
Bibliographie.....	77
Table des illustrations.....	79
Annexes.....	83
Résumé.....	92

# Introduction

---

A travers ce projet et en le réalisant sur une ville qui me tient particulièrement à cœur, je souhaite travailler sur une problématique contemporaine de l'urbanisme qui est celle des petites et moyennes villes en perte de dynamisme. A travers ce travail, nous verrons que Vierzon est une ville importante et chargée d'histoire. L'ère industrielle a réussi à faire de Vierzon une ville influente. Cependant, la désindustrialisation des années 1970 a fortement impacté sur les entreprises Vierzonnaises et donc sur l'ensemble du territoire puisque cette commune était spécialisée dans deux domaines : la porcelaine et le machinisme agricole.

La ville n'a pas su être résiliente. Reconnue ville industrielle, industrielle et ouvrière, elle a petit à petit perdu les honneurs de sa réputation, son dynamisme, sa population et son attractivité. De plus, l'image de la commune s'est dégradée, on ne retient de Vierzon que le fait que ce soit un nœud ferroviaire et autoroutier et la musique du chanteur Jacques BREL « T'as voulu voir Vierzon, et on a vu Vierzon »

Mon objectif est de redonner une image positive de la ville de Vierzon. Plusieurs projets, terminés et en cours de réalisations vont dans ce sens. Je souhaite alors poursuivre cet élan et m'attarder plus spécialement sur le problème de son centre-ville. En effet, la population a tendance à fuir le cœur de ville qui n'est pas attractif. Le but est de redonner vie au centre-ville en créant un cadre agréable de rencontres originales qui attirerait la population. Plusieurs friches y sont disponibles. Mon projet est également motivé par mon envie de travailler sur une ou plusieurs de ces friches à l'abandon afin de mettre en valeur cet espace remarquable.

Quelles doivent être les stratégies à mettre en œuvre pour redynamiser le centre-ville de la commune de Vierzon ?

Après avoir présenté une analyse du centre-ville de Vierzon et des jeunes présents sur la commune, nous verrons que sa redynamisation a déjà débuté. Ensuite nous proposerons une nouvelle stratégie afin de poursuivre cette dernière. Enfin nous étudierons un exemple d'application avec l'implantation d'une Maison de la Jeunesse.

# Partie I : Vierzon, une ville qui a du potentiel

## I. Situation géographique

### 1) Localisation de la ville

Vierzon est située dans le département du Cher, au sein de la région Centre. Elle se situe à la frontière des zones naturelles du Berry et de la Sologne. Elle est traversée par cinq rivières que sont : le Cher, l'Yèvre, le Verdin, le Bras et l'Arnon. Cette ville est également entourée par sa forêt domaniale de plus de 7 500 hectares. C'est la deuxième commune du département après Bourges et est le chef-lieu d'arrondissement ainsi que la sous-préfecture du Cher.

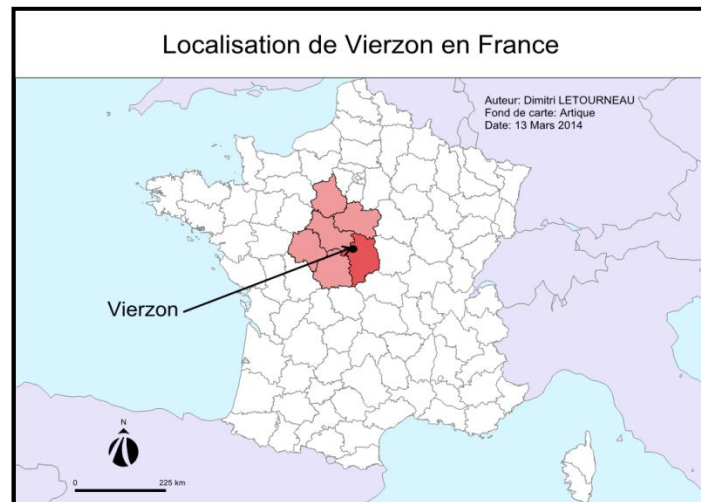


FIGURE 1 : LOCALISATION DE VIERZON EN FRANCE -  
REALISATION CARTES & DONNEES



FIGURE 2 : LOCALISATION DE VIERZON DANS LA REGION CENTRE -  
REALISATION CARTES & DONNEES



La deuxième carte au-dessus nous précise l'emplacement de Vierzon au sein de sa région. On remarque que la commune est à la porte de la Sologne et de la Campagne Berrichonne. Vierzon bénéficie d'une localisation privilégiée, au centre de la France, ce qui fait d'elle un pôle routier important. De plus, la commune est située à 1h30 de Paris par autoroutes et se situe à la limite entre les départements du Cher et du Loir-et-Cher.

## 2) La communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry

La communauté de communes « Vierzon-Sologne-Berry » est née le 1 janvier 2013 suite à la fusion des deux communautés de communes : celle dites de « Vierzon, Pays des Cinq Rivières » et celle des « Vallées Vertes du Cher ». Aujourd'hui, elle regroupe les 10 communes : Vierzon, Mery-sur-Cher, Thénieux, Saint-Hilaire-de-court, Genouilly, Saint-Georges-sur-la-Prée, Dampierre-en-Graçay, Graçay, Saint-Outrille et Nathan-en-Graçay.



FIGURE 3 : LOCALISATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE - REALISATION CARTES & DONNEES

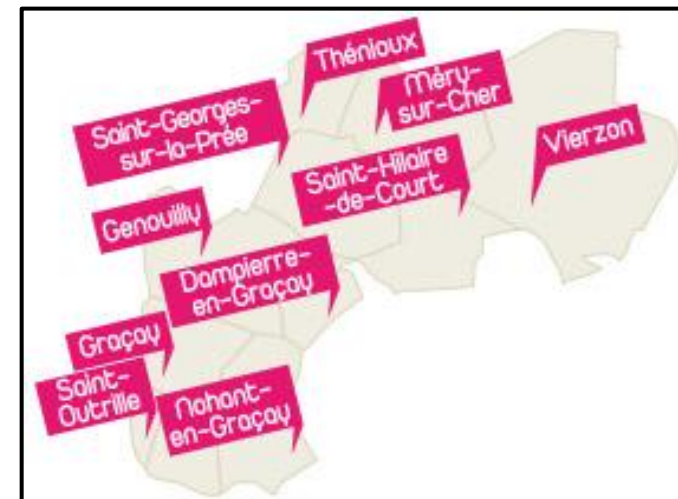


FIGURE 4 : EMPLACEMENT DES DIX COMMUNES DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNE – SOURCE : CC-VIERZON.FR

### 3) Accessibilité de la commune

#### a. Le réseau autoroutier

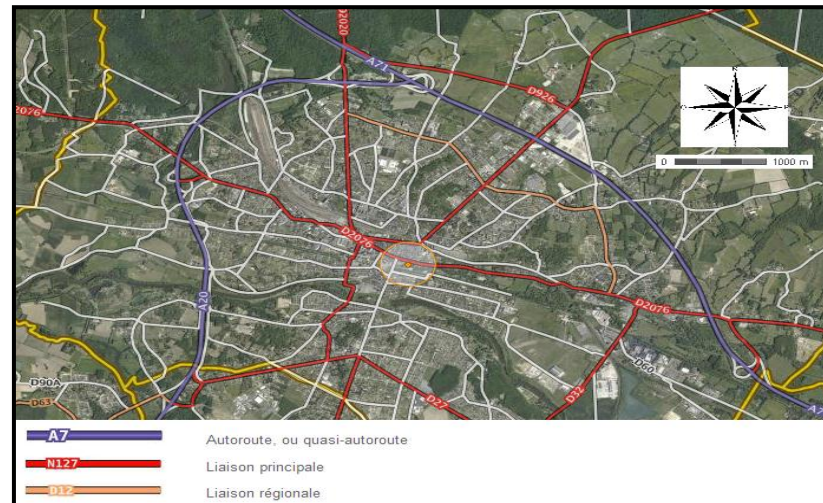


FIGURE 5: CARTE ROUTIERE DE LA COMMUNE DE VIERZON  
SOURCE: WWW.GEOPORTAIL.FR

Vierzon est un véritable lieu de carrefour de par son réseau routier et ferroviaire. On trouve trois autoroutes à proximité du centre-ville même de la commune :

- L'A71, accessible grâce à deux échangeurs et reliant Orléans dans le Loiret à Clermont-Ferrand dans le Puy-de-Dôme.

- L'A85, à 10 minutes de Vierzon en prenant l'A71 qui relie quant à elle Anger à Theillay et permet de rejoindre Tours.

- L'A20 joignant Vierzon à Montauban dans le département de Tarn-et-Garonne en passant par Limoges en Haute-Vienne.

Cette ville est également importante grâce à sa proximité avec Paris. En effet, en passant par l'A20 puis l'A10, on rejoint la capitale en 2h00.

#### b. Le trafic ferroviaire

La gare de Vierzon est très importante puisqu'elle fait le nœud entre les axes Paris-Toulouse et Lyon-Nantes. L'axe Paris-Orléans-Vierzon-Châteauroux-Limoges-Toulouse est primordial puisqu'il permet de relier le bassin d'emploi de Paris avec ceux du Sud de la région tout en passant par Vierzon. Elle s'incorpore dans le triangle logistique de la région Centre ; Vierzon-Orléans-Tours. L'axe Lyon-Nantes vient compléter ce réseau ferroviaire et permet de traverser la France d'Ouest en Est en passant par Tours, Bourges et Moulins.

Vierzon se retrouve également sur les lignes Les Aubrais-Montauban, Brive-la-Gaillarde-Lille Europe, Pornichet-Sancaize, Tours-Dijon et Tours-Lyon. De plus, sa gare est desservie par le TGV et permet de rejoindre l'aéroport de Roissy en 2h20.

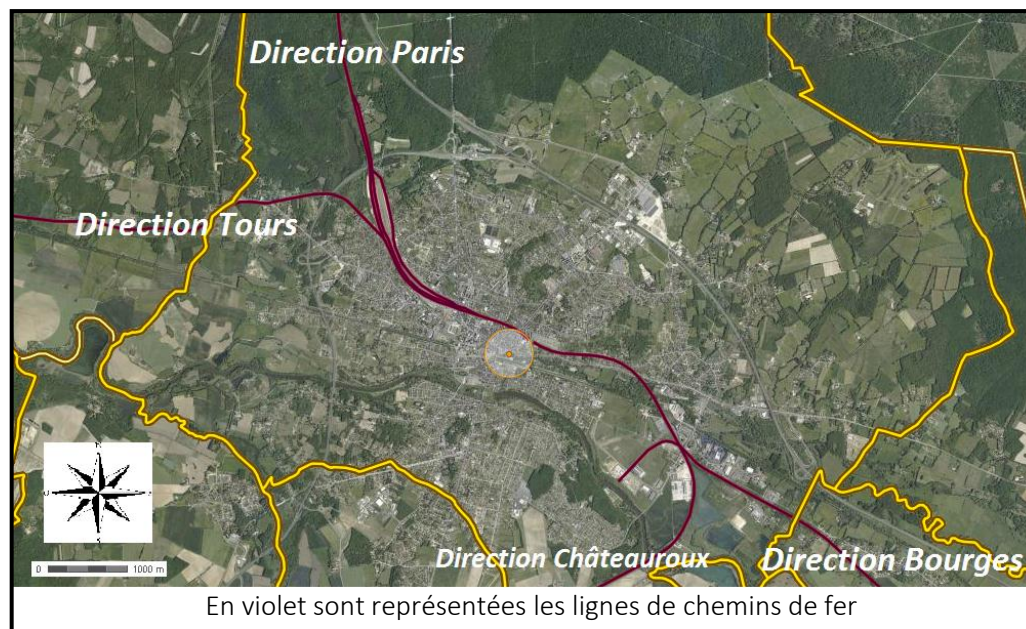


FIGURE 6 : CARTE REPRESENTANT LE RESEAU FERROVIAIRE DE VIERZON  
SOURCE: WWW.GEOPORTAIL.FR

## II. L'histoire de la ville

L'histoire de Vierzon est fondamentale pour comprendre la situation actuelle de la commune ainsi que le projet. Elle a été un lieu important de l'activité économique entre le XVIIIème et le XXème siècle.

Elle disposait de nombreuses forges et avait donc un impact important dans le secteur de la métallurgie en France. Cette ville s'est également distinguée dans l'industrie porcelainière et dans la verrerie. La commune dispose de sols argileux sur une grande superficie. L'argile extraite est de mauvaise qualité pour les constructions et sera donc utilisée afin de produire de la porcelaine.

Elle est encore reconnue aujourd'hui pour la fabrication de ses objets en porcelaine et en verre. Mais c'est surtout au XIXème siècle qu'elle marqua son empreinte dans l'économie française.

### 1) Le machinisme agricole

GERARD Célestin est un des pionniers du machinisme agricole. En 1847, il fonde la société SFMAI (Société Française de Matériel Agricole Industriel) à Vierzon. C'est en 1848, en face de la gare qu'ouvre la première usine de GERARD Célestin qui va avec succès créer des tracteurs mais aussi la première locomobile en 1861.

En 1878, GERARD Célestin, sans successeur il vend sa société à Lucien ARBEL qui reprend les ateliers de Vierzon et fonde la Société Française de Matériel Agricole (SFMA). En 1889, la Société Française de Matériel Agricole et Industriel (SFMAI) est créé que l'on connaît plus généralement sous le nom de Société Française Vierzonnaise (SFV).

Entre 1920 et 1950 l'entreprise devient le plus grand fournisseur de machines agricoles en France.

Finalement, c'est en 1959 que l'entreprise Américaine CASE rachète la société.



FIGURE 7: PHOTO DE LA SFMAI  
SOURCE : SFV.CHEZ.COM

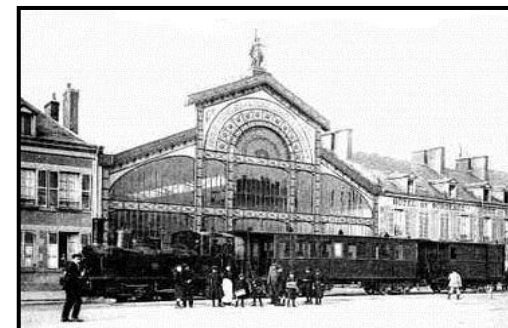
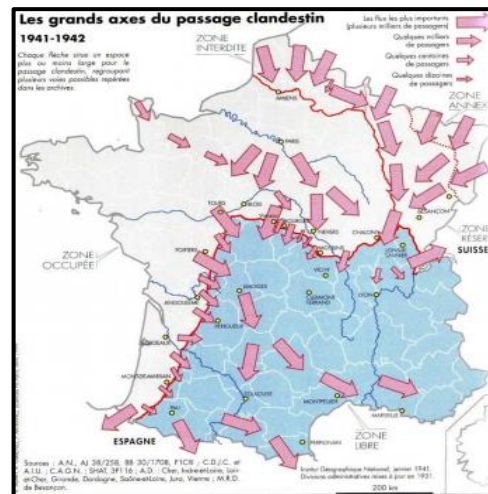


FIGURE 8: USINE DE FABRICATION EN FACE DE LA  
GARE – SOURCE : SFV.CHEZ.COM

## 2) Une unification tardive des quatre Vierzon

Vierzon est née de la fusion de quatre villages : Vierzon-village, Vierzon-bourgneuf, Vierzon-ville et Vierzon-forges. En 1937, ces communes se sont unifiées afin de créer la ville de Vierzon. Cette fusion tardive fait qu'aujourd'hui ces quatre zones gardent une place importante au sein de la ville. Les bourgs de chaque ancien village restent actifs et disposent de leurs propres commerces. Vierzon a alors du mal à imposer sa propre identité.

## 3) Vierzon dans la seconde guerre mondiale



Cette zone a souvent été au cœur des conflits. Le département du Cher était traversé selon un axe Sud-Est Nord-Ouest par la ligne de démarcation. Cette ligne coupée Vierzon au niveau de la rivière du Cher. C'est le point de passage de la ligne le plus proche de Paris, et devient rapidement très fréquenté pour fuir la zone occupée.

FIGURE 9: LIGNE DE DEMARICATION  
SOURCE : WWW.ARCHIVES.CG37.FR

## 4) « Vierzon-la-Rouge »

Le parti communiste est indissociable de l'histoire politique vierzonnaise. La ville a été surnommée « Vierzon-la-Rouge ». Elle a toujours été dirigée par le PCF (Parti Communiste Français) depuis 1937. Sauf à deux reprises où elle fut dirigée par des partis de droite :

- De 1947 à 1959 lorsque Georges ROUSSEAU gagne les élections municipales.
- De 1990 à 2008 avec Jean ROUSSEAU par des partis de droite.

### III. Vivre à Vierzon aujourd'hui

#### 1) Les différentes infrastructures

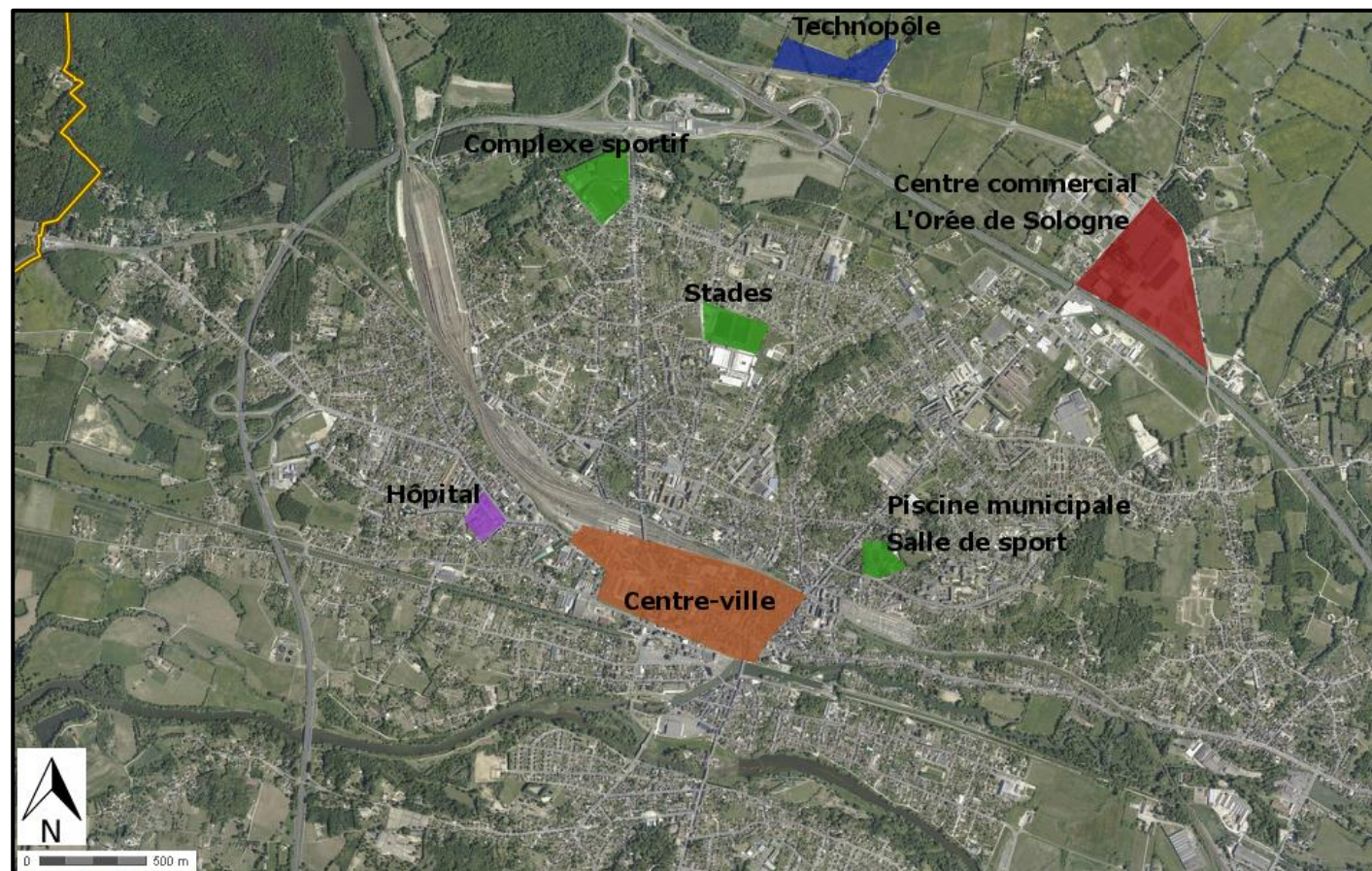


FIGURE 10: CARTE DE VIERZON PRESENTANT LES DIFFERENTES INFRASTRUCTURES

FOND DE CARTE : WWW.GEOPORTAIL.FR

REALISATION : DIMITRI LETOURNEAU – LOGICIEL : GIMP2

### a. Le centre commercial de l'Orée de Sologne

Ouvert depuis août 2010, le centre commercial de l'Orée de Sologne accueille aujourd'hui 25 commerces sur une Surface Habitable Œuvre Nette (SHON) totale de 5 005 m<sup>2</sup> et un foncier de 112 500 m<sup>2</sup>. Il est situé au nord de la commune, à environ quatre kilomètres du centre-ville. Il est desservi par deux lignes de bus. Ce centre commercial a été construit afin de récupérer les commerces qui fuyaient le centre-ville de Vierzon, notamment pour aller s'installer à Bourge. Sur les 40 emplacements disponibles, aujourd'hui 25 sont utilisés et deux ont dû déposer le bilan depuis l'ouverture de la zone.

Cette opération a bien marché dans l'ensemble puisque de nouveaux commerces sont venus s'installer à Vierzon et d'autres se sont déplacés du centre-ville à la Zone d'Aménagement Concerté ZAC de l'Orée de Sologne. Cependant, cela a incité les commerçants du centre-ville à fuir cet emplacement privilégié. Par exemple, le magasin GIFI disposait d'un bâtiment en centre-ville sur quatre étages qu'il a aujourd'hui abandonné. Cette zone commerciale attire la clientèle au détriment du centre-ville, c'est pourquoi on peut trouver des panneaux rappelant que des commerces y sont encore présents et donc inciter les clients à fréquenter ces deux zones.



FIGURE 12: PLAN MASSE DE L'OREE DE SOLOGNE  
SOURCE: [HTTP://WWW.REDEIM.FR](http://www.redeim.fr)



FIGURE 11: PANNEAU SITUÉ À L'ENTRÉE DE LA ZONE COMMERCIALE  
CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU



FIGURE 13: PANNEAU SITUÉ À LA SORTIE DE LA ZONE COMMERCIALE  
CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

### b. Le technopôle de Sologne

Construit en 2012, le parc technologique de Sologne s'étend sur 87 hectares. Il est situé au nord-ouest de la commune à proximité des échangeurs autoroutiers de l'A71, l'A20 et l'A85. Cet espace est dédié à la recherche, à l'innovation, ainsi qu'au soutien à la création d'entreprises. Il regroupe la pépinière d'entreprise Antoine de St Exupéry, l'hôtel d'entreprises Celestin GERARD et le centre d'innovation Marie CURIE. Ce parc technologique est destiné aux activités tertiaires et aux petites et moyennes entreprises et industries. Les objectifs sont d'attirer les PME et PMI et d'affirmer le statut de Vierzon comme étant un pôle économique important du département.



FIGURE 14: PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE  
SOURCE: [HTTP://WWW.PARC-TECHNOLOGIQUE-SOLOGNE.FR](http://www.parc-technologique-sologne.fr)

### c. Vierzon, un cadre de vie agréable

De nombreuses activités sont disponibles à Vierzon. Par exemple, pour les activités sportives, on trouve principalement la piscine Charles MOREIRA ainsi que deux salles de sport et un gymnase à proximité de celui-ci. Une salle de remise en forme/détente accompagnée du complexe sportif Robert BARRAN composé d'une piste d'athlétisme, deux stades de rugby et deux stades de football Eglantines. On trouve également un golf international et deux centres équestres à Vierzon-village. Pour les activités culturelles on retrouve : Un cinéma multiplex, le théâtre Mac-Nab, un centre de congrès ainsi que les multiples activités naturelles offertes par la Sologne et le Berry.

Enfin, on trouve à Vierzon quatre lycées ; Edouard Vaillant, Henry Brisson, Saint-Joseph et René Casse. Il y a également quatre collèges : Edouard Vaillant, Notre-Dame/Saint-Joseph, Albert Camus et Fernand-Léger. Vierzon dispose alors de plusieurs structures afin d'accueillir cette jeunesse comme le conservatoire de musique.



## 2) Le centre-ville de Vierzon

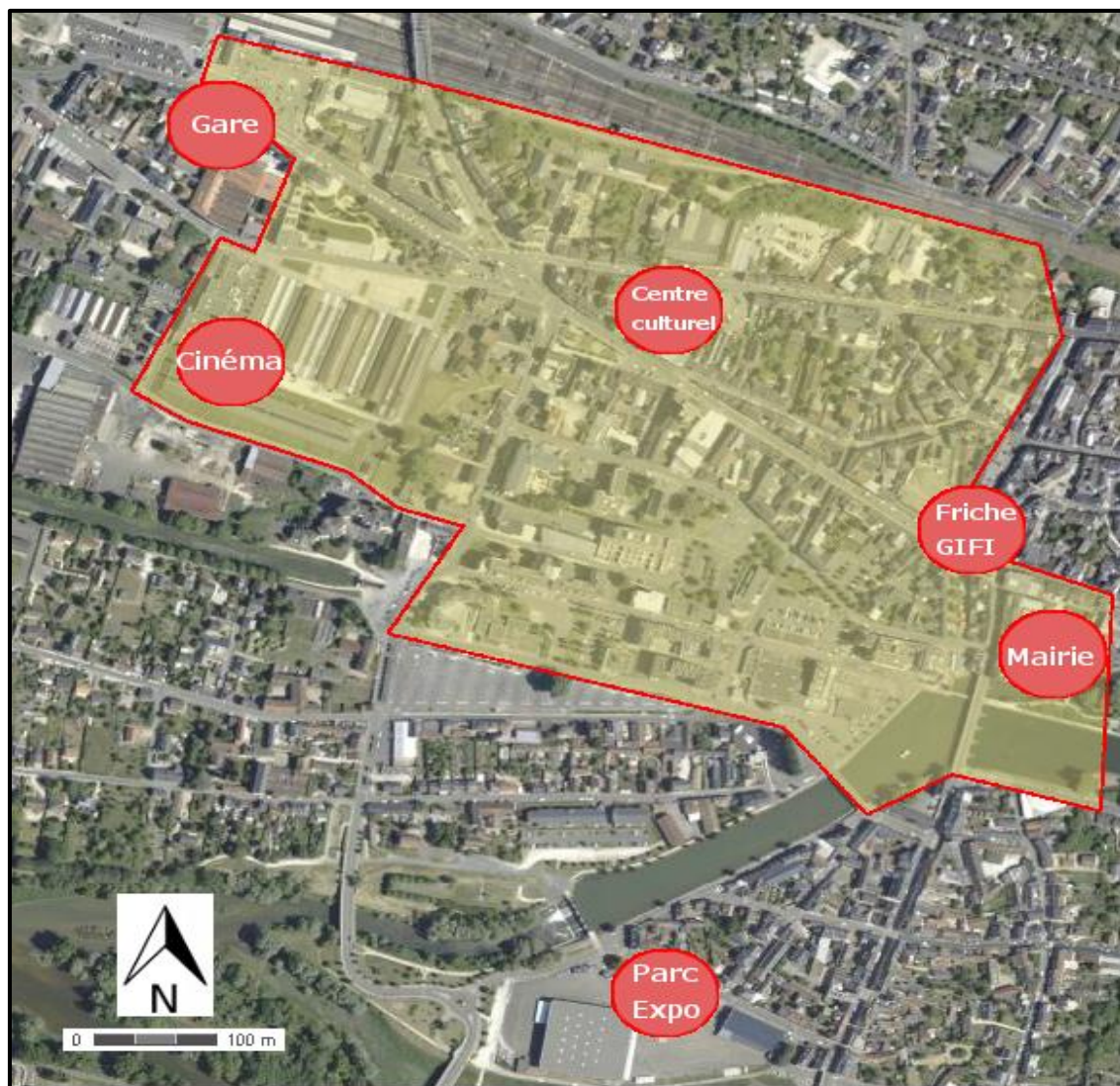


FIGURE 15: DELIMITATIONS DU CENTRE-VILLE  
FOND DE CARTE : WWW.GEOPORTAIL.FR  
REALISATION : DIMITRI LETOURNEAU

Cette carte nous présente les limites du centre-ville de Vierzon ainsi que les principales infrastructures qui la composent. Il est traversé par le canal du Berry et l'Yèvre et s'étend selon un axe Nord/Ouest – Sud/Est. L'avenue de la république est la rue principale et traverse le centre-ville. Elle se prolonge au Sud/Est par la rue Armand Brunet qui débute au niveau de la friche commerciale de GIFI et relie la mairie de Vierzon. Au Nord/Ouest, elle se prolonge avec l'avenue Pierre Sépard et permet de rejoindre la gare puis le centre hospitalier.



FIGURE 17: PHOTO DE LA PARTIE SUD DU CENTRE AVEC EN FACE LA FRICHE COMMERCIALE DE GIFI - CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU



FIGURE 16: PHOTO DE L'AVENUE DE LA REPUBLIQUE CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

Parmi les infrastructures présentes, on trouve alors principalement la mairie, la gare. Le cinéma multiplex qui occupe aujourd'hui l'ancienne friche commerciale de la SFMAI. Une partie de celle-ci reste encore inoccupée et doit servir à la construction de bowling de 12 pistes. On trouve également le théâtre du Mac-Nab, qui accueille de la musique classique, des artistes de variétés, du théâtre classique, de la danse contemporaine ainsi que des humoristes. On note également la présence de l'espace culturel Leclerc et de cinq espaces verts dont le parc en face du cinéma.



FIGURE 18: PHOTO DE LA PLACE DU CINEMA SOURCE: [HTTP://WWW.VILLE-VIERZON.FR](http://www.ville-vierzon.fr)

## IV. Une jeunesse toujours présente à Vierzon

### 1) Une commune qui a subi la désindustrialisation des années 1970

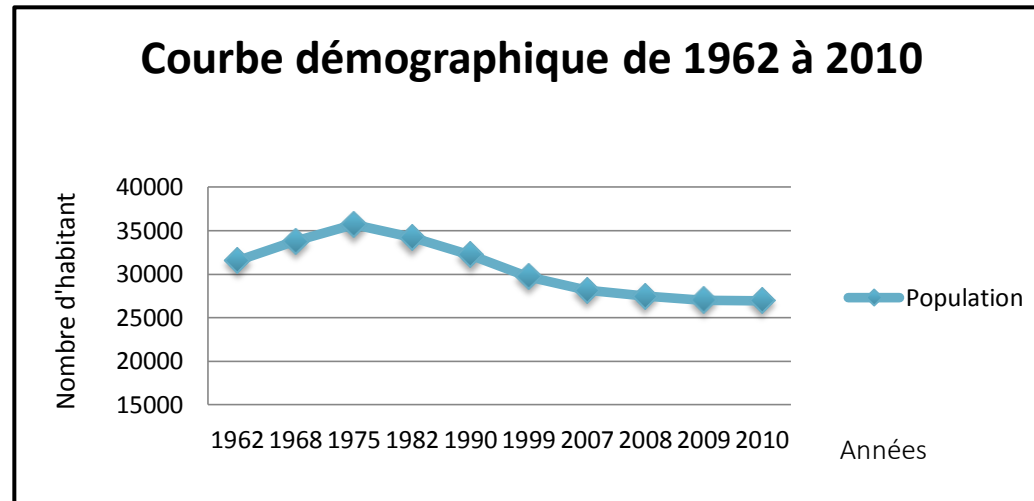


FIGURE 19: EVOLUTION DE LA POPULATION DANS LA COMMUNE DE VIERZON DE 1962 A 2010  
SOURCE: RGP INSEE 1968 A 2009

Ce premier graphe nous montre l'évolution démographique de Vierzon. La commune a connu son pic démographique en 1975 atteignant les 35 600 habitants. En 2010, on compte 26 946 Vierzonnais. Cette décroissance démographique de 24.3% sur une période de 35 ans est inquiétante et exprime le manque d'attractivité important de la commune et du centre-ville. Cette décroissance de la population s'explique par le phénomène de désindustrialisation des années 1970 qui a fortement impacté sur les entreprises Vierzonnaises et donc sur l'ensemble du territoire puisque Vierzon était spécialisée sur deux domaines : la porcelaine et le machinisme agricole.

La commune a donc subi une perte du dynamisme puisque les deux principaux secteurs d'activités ont été fortement touchés. Toute l'économie a alors connu les conséquences de cette désindustrialisation.

## 2) Une surreprésentation de la classe des 60 ans et plus

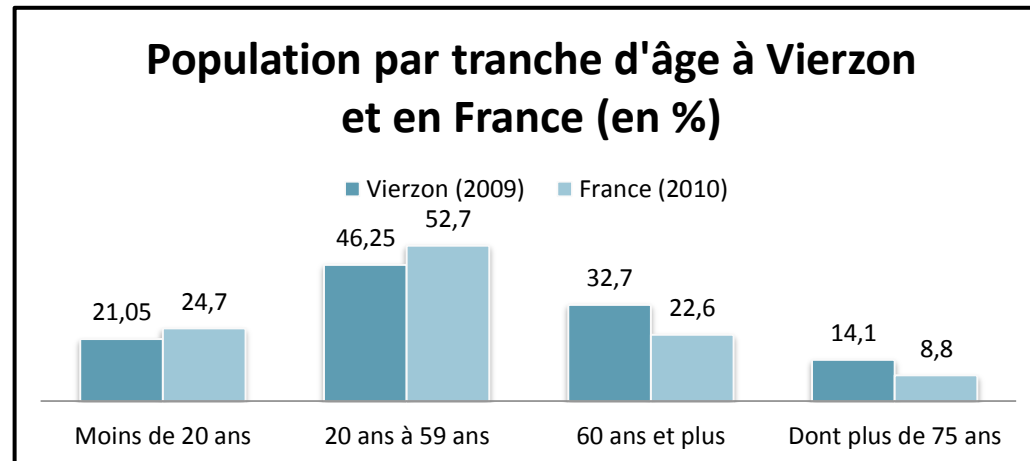


FIGURE 20: POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE A VIERZON ET EN FRANCE  
SOURCE: RGP INSEE 2009

Le recul démographique se traduit par une surreprésentation de la classe des « 60 ans et plus » qui représente 32.7% de la population tandis que la moyenne française est de 22.6%. La tranche d'âge des « moins de 20 ans » est elle aussi moins importante que la moyenne française mais représente toujours 21.05% de la population pour une moyenne nationale de 24.7%, ce qui signifie qu'environ 5 700 Vierzonnais ont moins de 20 ans.

Cependant, la tranche d'âge des « 20 à 59 ans » est de 46.25% alors que la moyenne nationale est de 52.7%. En effet, la commune a perdu en dynamisme et les actifs sont moins attirés par la ville de Vierzon. C'est à l'aide de grands projets comme le technopôle et le centre commerciale de l'Orée de Sologne que la commune espère attirer ces actifs.

Si l'on compare ces données avec ceux de 1999, on constate que la population vieillit. En effet la tranche des « 60 ans et plus » et celle des « plus de 75 ans » a tendance à s'accroître rapidement tandis que celle des « moins de 60 ans » diminue. La jeunesse fuit la commune et son unité urbaine et les actifs ne sont pas attirés par la zone d'emploi trop peu importante et ne s'installent donc pas à Vierzon.

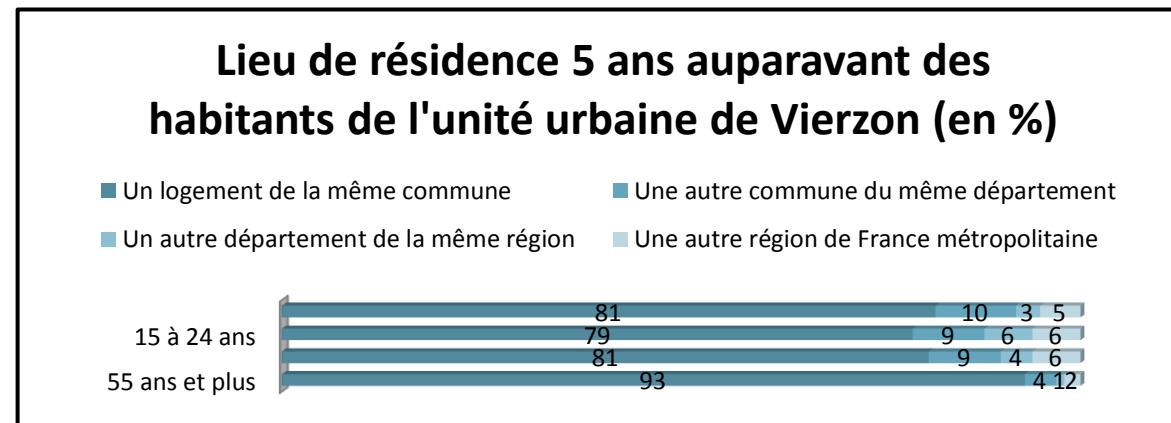


FIGURE 21: LIEU DE RESIDENCE 5 AUPARAVANT DANS L'UNITE URBAINE EN 2008 SOURCE: RGP INSEE 2008

Ce tableau nous confirme le fait que la commune est en perte de dynamisme et d'attractivité. On constate que Vierzon n'attire pas, la majorité des habitants résidaient déjà dans la commune 5 ans auparavant. De plus, on remarque que les « 55 ans et plus » ont tendance à rester dans la commune puisque 93% d'entre eux l'habitaient 5 ans auparavant.

#### Diplôme le plus élevé de la population de 15 ans et plus en %

Population de 15 ans et plus	21 066
Aucun diplôme	23,1
Certificat d'études primaires	17,8
BEPC, brevet des collèges	5,7
CAP ou BEP	28,8
Baccalauréat ou brevet professionnel	11,9
Diplôme de l'enseignement supérieur court	6,3
Diplôme de l'enseignement supérieur long	6,3

FIGURE 22: TABLEAU PRESENTANT LE DIPLOME LE PLUS ELEVE DE LA POPULATION DE 15 ANS ET PLUS A VIERZON EN 2009  
SOURCE: RGP INSEE 2009

Ce second tableau nous montre le diplôme le plus élevé obtenu par la population de 15 ans et plus de Vierzon en 2009. Dans un premier temps, on remarque la part importante de CAP ou BEP, ce qui peut s'expliquer par la présence de deux lycées professionnels sur la commune. De plus, la ville manque d'établissements pour les études supérieures, d'où le faible pourcentage de diplômé de l'enseignement supérieur (12.6%)

## 3) Plus de 3 500 collégiens et lycéens à Vierzon

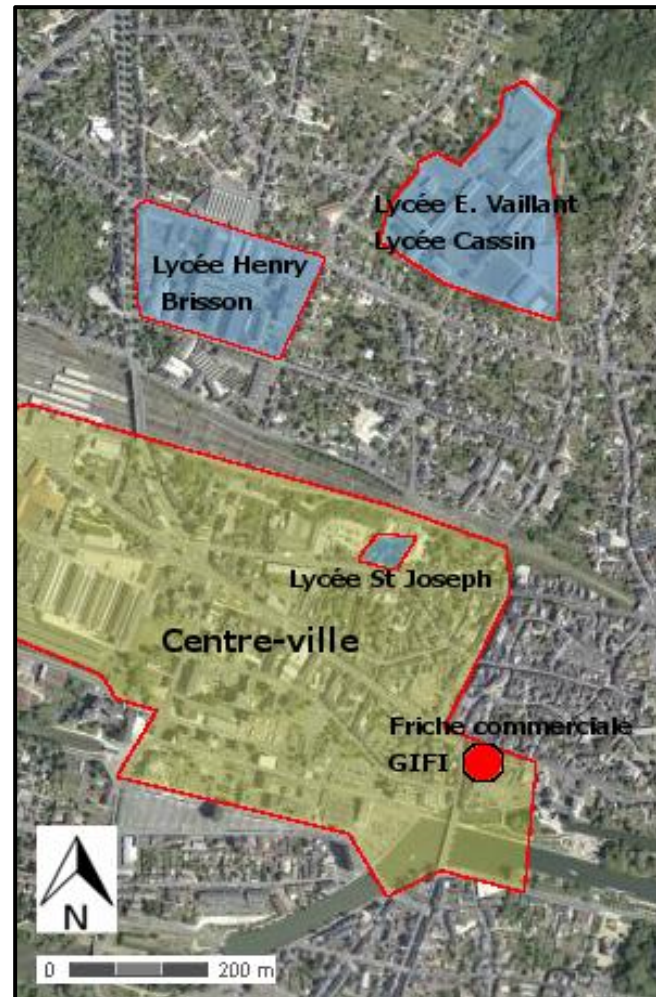


FIGURE 23: CARTE REPRESENTANT LES QUATRE LYCEES DE VIERZON

FOND DE CARTE : WWW.GEOPORTAIL.FR

REALISATION : DIMITRI LETOURNEAU

Vierzon regroupe quatre lycées : le lycée polyvalent Edouard VAILLANT et le lycée professionnel René CASSIN qui réunissent 1 076 lycéens, le lycée des métiers Henri BRISSON avec 547 lycéens et enfin le lycée professionnel privé Saint-Joseph qui rassemble 280 lycéens. Ce sont donc 1 903 lycéens répartis sur trois lycées publics et un lycée privé.

De plus, Vierzon est composé de trois collèges publics qui réunissent 1 790 collégiens et d'un collège privé en regroupant 223. Il y a donc 2 013 élèves répartis entre les quatre établissements de la commune ; le collège Edouard VAILLANT, Fernand LEGER, Albert CAMUS et Notre-Dame.

On a donc 3 636 élèves à Vierzon, ce qui représente environ 7% de la population de la commune. Cependant, Vierzon ne dispose d'aucun établissement pour poursuivre ces études après le bac, c'est pourquoi les jeunes diplômés souhaitant poursuivre leurs études sont obligés de partir de la commune.

Cette carte nous précise l'emplacement des quatre lycéens, on remarque qu'ils se situent à proximité du centre-ville, à moins de 15 minutes de l'avenue de la république.

Nous venons de le voir dans cette partie, Vierzon est une ville qui présente un potentiel intéressant à exploiter. En effet, nous avons vu que la localisation et l'accessibilité de Vierzon est un point fort de la commune grâce à son réseau autoroutier et à sa gare.

De plus, Vierzon est une ville avec un grand passé historique, elle a connu une période de grand essor industriel avec le machinisme agricole et ses industries de porcelaine. Cependant, après la désindustrialisation de 1970, elle n'a su être résiliente, la ville a alors connu un recul démographique. Cette chute démographique s'explique par le fait que Vierzon est restée trop longtemps une ville spécialisée dans ces deux domaines et n'arrive pas à s'adapter à une nouvelle économie. Il est intéressant de noter que la ville développe une économie touristique branchée sur le local ainsi qu'une économie liée à l'aide aux personnes handicapées.

Il y a donc une volonté de la part de la commune de se développer, notamment avec les deux grands projets qui ont été mis en place ces dernières années ; le technopôle de Sologne et le centre commerciale de l'Orée de Sologne. De nombreux projets présents et futurs au centre-ville de la commune vont également dans ce sens.

Enfin, il est important de préciser que Vierzon souffre d'une image négative et triste qui ne reflète pas la réalité de la commune. Vierzon possède en effet un patrimoine très intéressant qui est cependant mal exploité. De plus, avec plus de 3 500 lycéens et collégiens, on peut dire que la jeunesse est toujours présente à Vierzon, même si les jeunes diplômés ont tendance à fuir la ville.

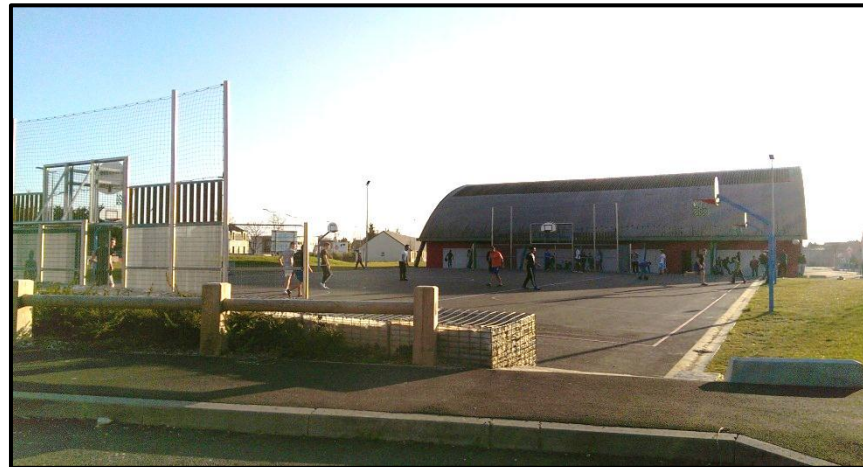


FIGURE 24: PARTIE DE FOOTBALL UN MERCREDI APRES-MIDI AUX COLOMBIERS  
CREDIT PHOTO : DIMITRI LETOURNEAU

## Partie II : Un centre-ville mal exploité

### I. Des zones inégalement dynamiques



FIGURE 25: CARTE DU CENTRE-VILLE DE VIERZON

FOND DE CARTE: WWW.GEOPORTAIL.FR

REALISATION: DIMITRI LETOURNEAU



On peut diviser le centre-ville en trois zones. L'entrée de ville Nord/Ouest qui représente le secteur dynamique actuel du cœur de ville, l'entrée de ville Sud/Est qui attire moins la population et enfin l'Avenue de la République qui relie ces deux zones.

### 1) L'entrée de ville Nord/Ouest

Cette zone s'articule autour de la place Gabriel PERI qui a été refaite à neuf en 2011 afin d'assurer la pérennité de la zone. En effet, cette entrée du centre-ville est très dynamique, on y retrouve le cinéma multiplex de Vierzon qui a investi les anciens hangars de la SFMAI. Une grande opération a permis de réhabiliter cette friche industrielle et doit permettre d'accueillir le futur bowling de la ville avant la fin de l'année 2014. En plus du bâtiment, toute la place en face du cinéma a elle aussi été refaite à neuf. On y trouve également le Musée de Vierzon qui rappelle l'histoire de la commune et qui dispose du label "Musée de France"



FIGURE 27: PHOTO DU CINAME MULTIPLEX DE VIERZON  
CREDIT PHOTO : DIMITRI LETOURNEAU



FIGURE 26: PHOTO DE LA PLACE GABRIEL PERI  
CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

Autour de la place Gabriel Péri, on trouve également trois bars, une auto-école et deux restaurants. De plus, s'il l'on descend vers l'Avenue de la République, on va trouver l'Espace culturel, à deux minutes également à pied.

Cette zone attire grâce à ces commerces et ces établissements à proximité. On note également l'accès à la gare (2 minutes à pied).

## 2) L'avenue de la République



FIGURE 28: PHOTO DE L'AVENUE DE LA REPUBLIQUE  
CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

L'Avenue de la République est la rue principale qui traverse le centre-ville. On trouve sur cette avenue le théâtre du Mac-Nab (à droite sur la photo) qui s'est implanté sur un ancien garage Citroën et qui en a conservé la façade. Les principaux commerces sont implantés le long de cette rue. On trouve également les « galeries » de Vierzon en bas de la rue principale.

Cependant, de nombreux commerces ont eu tendance à fuir cette rue principale au cours de ces dernières années. En effet, cette zone attire peu les Vierzonnais, plusieurs causes peuvent expliquer le phénomène :

L'avenue n'est pas attractive, les façades sont âgées et rendent la rue « triste ». Il en va de même pour les trottoirs et la route. De plus, la perte de certains commerces (à gauche de la photo, deux commerces récemment fermés) accentue le fait que cette rue principale soit à l'abandon. On peut également noter qu'il n'existe que peu de place de parking payant et pas de place de parking gratuit en centre-ville, ce qui est en frein pour les commerçants de l'avenue de la République.

Il y a un désaccord entre la Gabriel Péri qui attire et qui a été refaite à neuf et l'Avenue de la République qui au contraire n'attire pas et à besoin de plusieurs aménagements.

### 3) L'entrée de ville Sud/Est

Cette partie du centre-ville a beaucoup de mal à attirer les commerçants et les vierzonnais. Au centre de l'îlot, on trouve la friche commerciale de GIFI qui a déménagée sur le nouveau centre commercial de l'Orée de Sologne en 2010 et laissant ainsi à l'abandon ce bâtiment de quatre étages (voir figure 29). Cet îlot est également composé de la rue Armand Brunet qui relie le centre-ville à la mairie. Cette rue en double sens est très étroite et les trottoirs sont très dangereux. C'est pourquoi seul deux commerces sont encore ouverts dans cette rue, le magasin de prêt à porter « Plus » et un opticien.



FIGURE 29: PHOTO DE LA RUE ARMAND BRUNET AVEC A DROITE LA FRICHE COMERCIALE DE GIFI SOURCE: WWW.MAPS.GOOGLE.FR



FIGURE 30: PHOTO DE LA FRICHE COMMERCIALE DE GIFI CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

On trouve également une seconde friche commerciale sur cette zone du centre-ville : Le commerce, en face du bâtiment de GIFI a déposé le bilan en 2012 et a laissé une friche de 224 m<sup>2</sup> qui reste inutilisée depuis. Enfin, on trouve un parc dans la rue Armand Brunet qui lui aussi n'est que peu fréquenté puisque la rue est difficile d'accès, voire impossible pour les poussettes et personnes à mobilité réduite. De plus, ce parc est entouré de grandes grilles qui n'invitent pas les passagers à s'y arrêter.

Cette entrée est donc intéressante à aménager puisqu'en créant un pôle dynamique sur cette zone, on pourrait créer deux zones dynamiques au centre-ville qui attireraient les Vierzonnais et les inciteraient à traverser la rue principales. Cela permettrait de refaire vivre l'Avenue de la République.

## II. Un centre historique peu connu

### 1) La friche commerciale de GIFI, un bâtiment remarquable



FIGURE 32: PHOTO DU BATIMENT DE GIFI AU DEBUT DU XIXEME SIECLE

SOURCE: *VIERZON : IL Y A 100 ANS EN CARTES POSTALES*

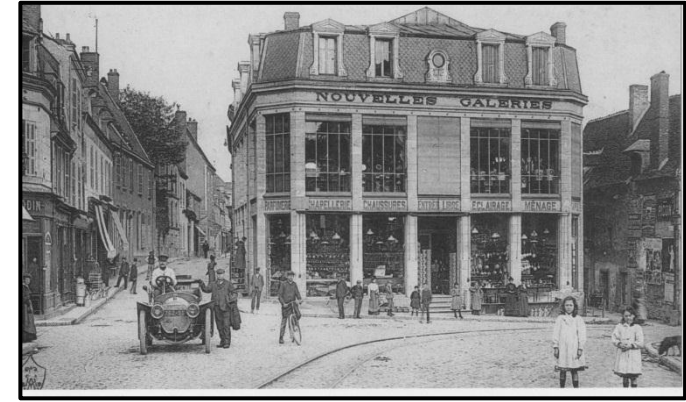


FIGURE 31 : PHOTO DU BATIMENT DE GIFI AU DEBUT DU XIXEME SIECLE

SOURCE: [HTTP://WWW.LESGALERIESVIERZON.COM](http://www.lesgaleriesvierzon.com)

En 1886, ce bâtiment sert de lieu de confection mais sera très rapidement transformé en une grande boutique appelé "Bazar Saint Pierre". En 1890, ce magasin est renommé « Nouvelle Galerie » est sera installé dans les locaux pendant plus d'un siècle. En 1992, la boutique déménage et quitte ce bâtiment devenu trop grand pour aller s'installer en face, dans des locaux qui venaient de se libérer et qui convenaient mieux au magasin. Ce nouveau bâtiment possède un seul niveau et surtout 50 places de parking en sous-sol.

Entre 1992 et 2012, c'est l'enseigne GIFI qui a repris pendant 20 ans le bâtiment avant de s'installer dans le nouveau centre commercial. Cet endroit propose aujourd'hui un lieu chargé d'histoire et avec un grand potentiel puisque c'est 1 180 m<sup>2</sup> de surface disponible en plein centre-ville et 45 mètres linéaires de vitrines. Cependant, ce bâtiment appartient toujours à un propriétaire privé.

## 2) Une architecture typique du centre-ville



FIGURE 34: PHOTO DE LA MAISON SUR LE PONT TRAVERSANT LE CHER - CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

On trouve au centre-ville plusieurs bâtiments avec une architecture identique et facilement identifiable avec leur succession de poutres et de poteaux apparents en bois ainsi que leur crépi de couleur beige. La maison de la figure 34 est une habitation qui se situe au début du pont traversant le Cher, rue Voltaire. Cette maison remarquable est composée de quatre étages et représente parfaitement cette architecture. Sur la figure 33, on retrouve cette méthode de construction au second étage mais aussi avec un rez-de-chaussée entièrement réalisé en pierre et un premier étage en brique. L'intérêt de la figure 35 est que cette maison du centre-ville a été entièrement refaite à neuf en respectant l'architecture initiale du bâtiment.



FIGURE 33: PHOTO D'UNE HABITATION ANCIENNE SUR LA RUE PIETONNE DU CENTRE-VILLE - CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU



FIGURE 35: PHOTO D'UNE HABITATION ANCIENNE RENOVEE - CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU



FIGURE 36: PHOTO DE LA MAISON DES VICAIRES RUE ARMAND BRUNET  
CREDIT PHOTO: QUENTIN LETOURNEAU

Tout comme la maison du pont rue Voltaire, la maison dite de Jeanne d'Arc est un autre pan symbolique du patrimoine de la ville de Vierzon. C'est en réalité la maison des vicaires de l'église de Notre-Dame. Celle-ci est située de l'autre côté de la rue, en surplomb. La légende veut que Jeanne d'Arc ait séjourné dans cette maison, aujourd'hui on sait que c'est faux même si elle est bel et bien passée par cette rue et devant cette demeure. Cette habitation fait tout de même partie du patrimoine local puisque c'est l'une des plus vieilles bâtisses de la ville et qu'elle a survécu au fil des siècles. Son architecture est elle aussi remarquable avec ses pans en bois, comme on peut encore en voir dans le cœur de ville de Vierzon et un soubassement en pierre. Le second étage est en torchis et possède deux grandes fenêtres, ce qui se faisait rarement à l'époque. Le dernier occupant fut Armand Brunet qui légua cette maison à la commune. Cependant la municipalité a décidé fin 2013 de céder cette demeure, pour un montant de 36.000 euros.

### III. Des espaces verts agréables mais peu fréquentés



FIGURE 37: CARTE DES ESPACES VERTS AU CENTRE-VILLE  
FOND DE CARTE: WWW.GEOPORTAIL.FR  
REALISATION: DIMITRI LETOURNEAU

## 1) Quatre espaces verts au sein du centre-ville



FIGURE 38: PHOTO DU PARC CELESTIN - CREDIT PHOTO:  
DIMITRI LETOURNEAU



FIGURE 39: PHOTO DE L'ESPACE VERT EN PLEIN COEUR  
DU CENTRE-VILLE - CREDIT PHOTO: DIMITRI  
LETOURNEAU

Le centre-ville se compose de quatre espaces verts. Le parc Célestin se trouve entre la gare et le cinéma. Idéalement situé, ce parc public de 5 800 m<sup>2</sup> propose un lieu agréable pour se reposer et se promener. Un second espace vert se trouve en face du centre culturel, accolé à l'avenue de la République. Ce parc de 1 000 m<sup>2</sup> se situe donc en plein cœur du centre-ville. Un troisième espace vert se situe dans la partie Sud du centre-ville, celui-ci est plus difficile d'accès puisqu'il faut emprunter la rue Armand Brunet. Il propose un cadre original permettant de faire de charmantes photographies. Enfin le parc de la mairie s'étend sur plus d'un hectare le long des rives du Cher. C'est un lieu de promenade et une aire de jeux pour les enfants.



FIGURE 41: PHOTO DU PARC DE LA MAIRIE - CREDIT  
PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU



FIGURE 40: PHOTO DU PARC RUE ARMAND BRUNET  
CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU



Le centre-ville dispose donc d'un véritable potentiel avec ces quatre espaces verts qui représente plus de 1.7 hectares et propose des lieux agréables en plein cœur de la ville pour se reposer, se détendre avec les enfants, se promener ou encore pour travailler.

## 2) Des espaces verts peu fréquentés

Ces quatre photographies ont été prises le 14 avril 2014 en début d'après-midi. On remarque immédiatement que personne n'est présent sur ces photos. Lors de mes recherches sur le terrain, je n'ai rencontré que des enfants qui se divertissaient dans le parc derrière la mairie sur l'aire de jeux et plusieurs personnes âgées. En effet, ces parcs n'attirent pas. Dans un premier temps, le centre-ville étant lui-même peu attractif, la population n'est pas attirée par ces espaces.

Un autre problème du centre-ville apparaît ici, il n'existe que peu de places de parkings dans le centre-ville et qui sont payantes, l'accessibilité du centre-ville et des parcs est donc médiocre. De plus, on ne trouve aucune bande cyclable et de station pour garer les vélos. Vierzon n'est pas une ville qui offre un cadre sécurisant pour les cyclistes. L'accès au centre-ville se fait principalement par le bus grâce au forum qui se situe à proximité de celui-ci et au Vib', la navette gratuite de Vierzon. On trouve également plusieurs places de parkings gratuites autour du centre-ville, l'accès aux commerces et à la rue principale se fait alors à pied. Ces quatre parcs ne sont cependant pas reliés entre eux par une trame, les piétons n'ont donc pas tendance à s'arrêter dans ces espaces verts.

Il y a donc un travail intéressant à mener ici afin d'utiliser ce potentiel et amener les Vierzonnais à visiter ces parcs et donc à se promener en centre-ville.

## IV. De nombreux commerces vacants



FIGURE 42: CARTES DES COMMERCES EN ACTIVITES ET DES COMMERCES VACANTS LE LONG DE L'AVENUE DE LA REPUBLIQUE AU 1 MAI 2014 – FOND DE CARTE : WWW.GEOPORTAIL.FR – REALISATION : DIMITRI LETOURNEAU

## 1) Près d'un tiers des commerces sont vacants en centre-ville

La figure 42 nous présente les commerces vacants et les commerces en activités de long de l'avenue principale et de la rue Armand Brunet. On remarque immédiatement que le nombre de commerces vacants est inquiétant, 28 commerces sur les 78 commerces de cette carte sont vacants soit presque 1/3 des commerces. Selon Nicolas LESAGE, président de l'association des commerçants de Vierzon, ce sont trente commerces fermés en l'espace deux ans. Ces commerces ont fui Vierzon ou se sont installés dans le nouveau centre commercial de l'Orée de Sologne qui peut alors paraître démesuré.



FIGURE 43: PHOTO DE L'AVENUE DE LA REPUBLIQUE - CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

Ces fermetures de commerces sont alarmantes pour la ville. Cela montre bien que la commune et le centre-ville ne sont pas dynamiques. De plus, ces locaux laissés à l'abandon accentuent le côté « triste » du centre-ville à l'image du bâtiment sur la gauche de la photo.

On retrouve sur la carte (44) la double polarité du centre-ville avec la zone Nord/Ouest qui est dynamique avec trois commerces sur seize de vacants tandis que la zone Sud avec la rue Armand Brunet ne dispose que de trois commerces en activités sur les quinze locaux disponibles.

FIGURE 44: PHOTO DE LA RUE ARMAND BRUNET  
SOURCE: WWW.MAPS.GOOGLE.FR



## 2) Deux grandes friches commerciales

Ces récentes fermetures de commerces ont alors laissées la place à plusieurs friches commerciales. Le long de ces deux rues, on trouve de très nombreuses vitrines à l'abandon parmi les commerces en activités. Deux grandes friches attirent notre attention puisque ce sont des bâtiments entiers qui sont délaissés en centre-ville.

### a. La friche commerciale de Renault



FIGURE 46: PHOTO DE LA FRICHE RENAULT RUE GOURDON  
CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

FIGURE 45: PHOTO DE LA FRICHE  
COMMERCIALE DE RENAULT - CREDIT  
PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

Située rue Gourdon, cette friche commerciale est à 2 minutes à pied de la place Gabriel Péri ainsi que de l'espace culturel en traversant un parking gratuit de 40 places en face du bâtiment. Cette friche commerciale s'étend sur 3 400 mètres carré et appartient aujourd'hui à un propriétaire privé.

Auparavant concessionnaire Renault, le propriétaire a décidé d'abandonner ce bâtiment pour s'installer à proximité de la nouvelle zone commerciale l'Orée de Sologne. Le garage dispose alors d'un bâtiment neuf et moderne contrairement à ce dernier. De plus, l'accessibilité au nouveau garage est meilleure, il dispose de nombreuses places de parkings et surtout d'un terrain pour entreposer les véhicules. Le concessionnaire a alors décidé de laisser à l'abandon ce bâtiment depuis 2011. Cette friche commerciale représente donc un espace important à exploiter car situé dans une zone dynamique du centre-ville, cependant ce bâtiment nécessite un gros travail architectural afin d'être réhabiliter.

## b. La friche commerciale de GIFI



FIGURE 48: PHOTO DE LA FRICHE COMMERCIALE DE GIFI  
CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU



FIGURE 47: PHOTO DE L'INTERIEUR DE LA FRICHE CREDIT  
PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

Ce bâtiment se situe dans la zone Sud du centre-ville, en face de l'avenue de la République. Il est composé de deux étages plus un rez-de-chaussée et un sous-sol. Il s'étend sur plus de 360 m<sup>2</sup> et c'est donc 1 180 m<sup>2</sup> de surface disponible et 45 mètres linéaires de vitrines.

Comme nous l'avons vu dans la partie précédente, GIFI étant parti en 2012 dans la zone commerciale de l'Orée de Sologne, ce bâtiment est depuis à l'abandon. Il appartient également à un propriétaire privé. Ce bâtiment est remarqué de par son architecture et son emplacement. Cependant l'intérieur est très détérioré et de gros travaux sont nécessaires pour le restaurer (comme on peut le voir sur la figure 47). La structure en elle-même est à revoir, on aperçoit de nombreux étais sur la photo.

L'un des problèmes de ce bâtiment est son accessibilité, en effet, il est situé sur la rue Armand Brunet donc il est dangereux pour les piétons d'avoir accès à cette zone en passant par cette route. De plus, pour les véhicules, le seul parking à proximité est le parking de la mairie qui est payant. Enfin, il est situé à 5 minutes seulement du forum donc facile d'accès grâce aux bus.

## V. Une proximité non exploitée avec les lycées de Vierzon

Nous avons commencé à le voir dans la partie I, Vierzon dispose de quatre lycées situés à proximité du centre-ville. J'ai décidé de réaliser un sondage au sein de ces quatre lycées afin de connaître et comprendre les habitudes des lycéens par rapport à leur fréquentation du centre-ville. Il en ressort que les lycéens d'Edouard Vaillant et de René Cassin mettent entre 10 et 15 minutes pour aller centre-ville. Il en ressort que les lycéens d'Edouard Vaillant et de René Cassin mettent entre 10 et 15 minutes pour aller centre-ville. Ceux d'Henri Brisson moins de 10 minutes et enfin moins de 5 minutes pour les lycéens du lycée Saint Joseph.

Ce sont donc plus de 1 000 lycéens qui se trouvent à moins de 15 minutes du centre-ville. Cependant, le questionnaire montre également que ces élèves ne sont pas intéressés par le centre-ville puisqu'ils ne trouvent pas d'activité particulière pour les jeunes.

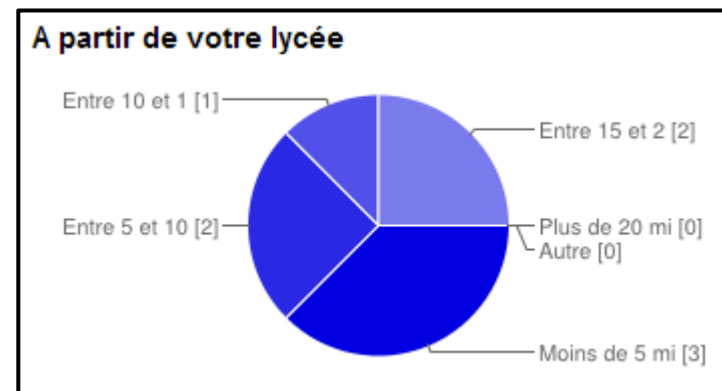


FIGURE 50: GRAPHIQUE SUR LES TEMPS DE TRAJET LYCEES-CENTRE-VILLE - DONNEES: FORMULAIRE EN LIGNE

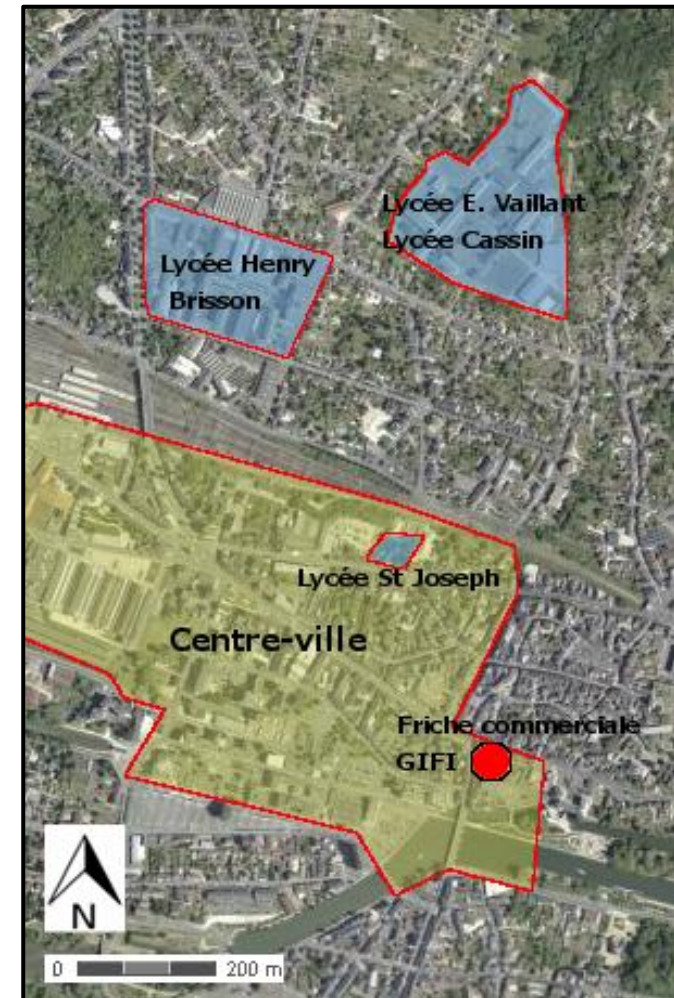


FIGURE 49: LOCALISATION DES LYCEES ET LE CENTRE-VILLE DE VIERZON - FOND DE CARTE: WWW.GEOPORTAIL.FR  
REALISATION: DIMITRI LETOURNEAU

Le sondage sous forme de questionnaire est un formulaire en ligne que j'ai mis en place afin de recueillir les habitudes des lycéens de Vierzon par rapport au centre-ville. Une fois ce questionnaire réalisé, j'ai créé une affiche afin de demander aux lycéens de visiter le lien et donc de répondre aux diverses questions. L'affiche du questionnaire est disponible en annexe 1, les questions en annexe 2 et les résultats en annexe 3.

Ce questionnaire a été mis en ligne le 14 février 2014, peu avant les vacances et les affiches ont été présentées la même semaine. Cela explique pourquoi le nombre de réponse est assez faible. Cependant, ces 19 réponses permettent de dégager des éléments de réponses comme les temps de trajets entre les différents lycées et le centre-ville ou encore certaines habitudes des jeunes en centre-ville.



FIGURE 51: GRAPHIQUE SUR LA FREQUENTATION DU CENTRE-VILLE PAR LES LYCEENS - DONNEE: FORMULAIRE EN LIGNE

Ce graphique nous présente les habitudes de fréquentation des participants. La tendance qui en ressort malgré le peu de réponse obtenu est que les lycéens ne vont pas souvent en centre-ville. 42% ont répondu qu'ils n'y vont seulement quelques fois par mois et 21% n'y vont que rarement. Le centre-ville doit être un endroit dynamique et ces chiffres sont alarmants puisque en dépit de la proximité du centre-ville, les élèves ne s'y déplacent peu. On note également que 11% ont répondu « tous les jours » et 26% « quelques fois par semaines », principalement les lycéens d'Henri Brisson et de St Joseph qui, eux, sont à moins de 5 minutes à pied du centre-ville. On remarque d'ailleurs que 89% des lycéens ont répondu aller au centre-ville à pied, et 11% en voiture à partir de leur lycée.

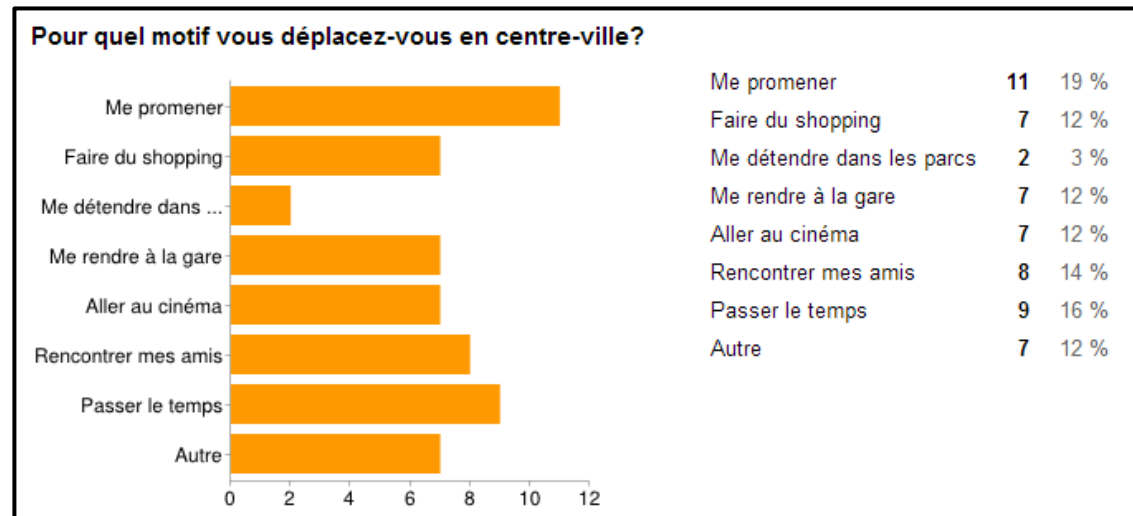


FIGURE 52: GRAPHIQUE DES REPONSES A LA QUESTION "POUR QUELS MOTIFS VOUS DEPLACEZ VOUS EN CENTRE-VILLE - DONNEES: FORMULAIRE EN LIGNE

Ce second graphique nous présente les motifs de déplacement des lycéens en centre-ville. Les personnes répondant à ce questionnaire ont le choix de cocher autant de réponses qu'ils le souhaitent ainsi que de proposer leurs motifs à l'aide de la case « autre ». Sur les 19 participants, seulement 20% ont répondu pour « se promener » et 12% pour « faire du shopping ». Cela nous confirme d'une part que le centre-ville manque d'attractivité, et d'autre part que les commerces n'attirent pas. De plus, seulement deux ont répondu « pour se détendre dans les parcs ».

Les autres motifs de déplacement sont alors à 16% pour passer le temps et entre 12 et 14% pour se rendre à la gare, au cinéma ou pour rencontrer des amis. Parmi les « autres » motifs de déplacement, on trouve : « Manger à la boulangerie », « acheter à manger », « faire un billard » ou encore « aller au espace culturel ».

Enfin, le questionnaire nous apprend également les périodes de déplacement des lycéens, 60% ont répondu y aller l'après-midi après les cours ou lorsqu'ils ont un temps libre et 8% ont répondu y aller le soir. De plus, 42% ont répondu aller au centre-ville le week-end, principalement pour « aller au cinéma », « rencontrer des amis », « se promener » et « aller au bar ».



Dans cette partie, nous avons donc montré que le centre-ville de Vierzon possède un réel potentiel. La zone Nord/Ouest reste encore très dynamique et attire les commerçants ; On y trouve la gare, le cinéma et plusieurs commerces ainsi que la grande friche commerciale de Renault qui peut être réhabilitée. De plus, les récents travaux d'aménagements de la place Gabriel Péri ont permis à cette zone d'assurer son attractivité.

Le cœur de ville possède également plusieurs bâtiments historiques et quatre espaces verts très agréables. Cependant ils doivent être mis d'avantage en valeur puisque l'on constate que ces espaces verts ne sont pas fréquentés et les bâtiments historiques peu connus. Malgré le fait que de nombreux commerces font faillites, il est important de noter que certains commerces restent toujours présents, comme c'est le cas des « galeries », et également que de nouveaux commerces ouvrent leurs portes. Par exemple la boutique pour homme « Prestige Man ».

Il y a donc plusieurs travaux d'aménagements à mener afin de profiter de ce potentiel. Les deux grandes friches en centre-ville peuvent être exploitées ainsi que les locaux vacants. Il peut être astucieux de ne pas implanter uniquement des commerces dans ce centre-ville puisque nous avons montré que la nouvelle zone commerciale de L'orée de Sologne freine l'attractivité du centre-ville. Enfin, la proximité des lycées est également un facteur important à ne pas négliger. Malgré cette distance relativement faible entre le centre-ville et les lycées, ces jeunes ne fréquentent que peu le centre-ville. Il y a donc un travail à mener afin d'attirer ces jeunes en centre-ville.



FIGURE 53: PHOTO DE L'AVENUE DE LA REPUBLIQUE AVEC A DROITE UN FUTURE COMMERCES - CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

## Partie III : Une redynamisation qui a déjà débuté

---

### I. Les deux acteurs de l'aménagement du centre-ville

Afin de redynamiser le centre-ville de Vierzon, la commune a confié une concession d'aménagement à la SEM Territoria en 2009. L'objectif étant de le rendre plus attractif en travaillant à la fois sur l'habitat, le commerce et les espaces publics. La concession a une durée de 10 ans, ce qui permet à la SEM Territoria d'élaborer un programme important de modernisation du cœur de ville.

#### 1) La SEM Territoria Vierzon



FIGURE 54: LOGO DE LA SEM TERRITORIA SOURCE: [HTTP://WWW.VIERZONCOEURDEVILLE.FR](http://www.vierzoncoeurdeville.fr)

La Société d'Economie TERRITORIA est une société anonyme d'économie mixte du Cher, elle dispose d'un capital de 450 000 € détenu majoritairement par les collectivités locales et un actionariat privé. Elle appartient au réseau de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et de la Société de Conseils et d'Expertises du Territoire (SCET).

La SEM TERRITORIA est une structure essentiellement dédiée à l'assistance aux maîtres d'ouvrage dans la conduite opérationnelle de leurs projets.

La SEM Territoria de Vierzon est installée rue Voltaire à la Maison des Projets en plein centre-ville. Le but étant de favoriser le développement économique et le renouvellement urbain en modernisant le centre-ville. Une équipe est alors entièrement dédiée à cette mission et est à la disposition des propriétaires et des commerçants pour les aider dans leurs projets. Elle travaille en étroite relation avec la municipalité et ses services pour redynamiser le centre-ville. Elle s'appuie principalement sur une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

La SEM Territoria a déjà réalisé des travaux importants sur les espaces publics de Vierzon avec l'aménagement de la place Vaillant Couturier fin 2013 et de la place Gabriel Péri fin 2011. Le prochain projet portant sur l'espace public concerne la requalification de l'îlot Brunet Rollinat, c'est-à-dire l'entrée Sud du centre-ville.

En ce qui concerne les commerces, la stratégie de la SEM Territoria est d'acheter les locaux vacants afin de les réhabiliter pour les revendre aux futurs commerçants. La société aide également les commerces existants dans leurs projets. Les magasins « Prestige Man » et « L'essentiel » sont deux boutiques de prêt-à-porter qui ont ainsi réussi à s'implanter dans le centre-ville.

Au niveau de l'habitat, la SEM Territoria agit principalement pour améliorer les conditions d'habitat de 190 logements. Pour cela, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été mise en place.

Afin de réaliser ces objectifs, la SEM dispose d'un budget s'élevant à 8 millions d'euros pour conduire ces opérations sur la durée des 10 ans. Ce budget regroupe une participation de l'état, de la région Centre, du département du Cher, de la communauté de commune du Pays de Vierzon et de la ville de Vierzon. Sur ce budget, 1,8 millions d'euros ont été investis pour le réaménagement de place Gabriel Péri en 2012, 600 000 euros pour la réalisation de la place Vaillant Couturier en 2013 et 2 millions sont prévus pour l'aménagement de l'îlot Brunet-Rollinat. Ce sont donc plus de 4.4 millions d'euros d'investis pour la requalification de l'espace public du centre-ville. De plus, la procédure de résorption de l'habitat insalubre revient à 750 000 euros par an et la SEM Territoria a acheté de très nombreux commerces vacants afin de réhabiliter.

C'est pourquoi, le budget initial de 8 millions d'euros est insuffisant pour réaliser tous les projets. La Sem-Territoria va donc emprunter à la caisse des dépôts et consignations 921 000€ pour assurer une partie des acquisitions foncières réalisées et un autre de 750 000 € pour assurer l'aménagement de l'îlot Brunet-Rollinat. Ces investissements devront alors être rentabilisés d'ici la fin de la concession en 2019. Afin de réaliser cet emprunt, la commune de Vierzon c'est porter caution à hauteur de 80%.

**AMÉNAGEMENT URBAIN, ENVIRONNEMENT, TRAVAUX**

**Rapporteur - M. Franck MICHOUX :**

13/317 – Réalisation de deux emprunts par la SEM TERRITORIA d'un montant de 921 000 € et 750 000 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations – Demande de garantie communale à hauteur de 80%

FIGURE 55: EXTRAIT DE L'ORDRE DU JOUR DU CONSEIL COMMUNAL DU 18 DECEMBRE 2013

SOURCE: [HTTP://WWW.VILLE-VIERZON.FR](http://www.ville-vierzon.fr)

## 2) La fédération des artisans et commerçants de Vierzon



La Fédération des Associations de Commerçants et d'Artisans de Vierzon est un autre acteur dynamique de la vie commerciale locale. Sa mission est la réalisation d'animation commerciale du centre-ville pour promouvoir les activités économiques du cœur de ville ; le commerce, l'artisanat et les services. Cette fédération c'est officialisée en 2012, son objectif étant de défendre, favoriser et développer le développement des commerces. Elle est également force de réflexion et de proposition de nouveaux projets.

FIGURE 56: LOGO DE LA FEDERATION DES ARTISANS ET COMMERCANTS DE VIERZON - SOURCE: LE-VIB.COM

Elle est composée de la SEM TERRITORIA, en tant que concessionnaire de la ville et des quatre associations de commerçants, à savoir « Vierzon.Com », « Vivre à Bourgneuf », « Animateur du Marché au Blé », « Les Vitrites de Vierzon ».

Ce tableau nous récapitule les objectifs stratégiques et opérationnels de cette fédération. On se rend alors compte qu'elle a un rôle important dans la redynamisation du centre-ville à travers ces nombreux objectifs comme celui de fédérer les commerçants autour de projets communs, le tout afin de promouvoir les commerces du centre-ville et d'attirer la clientèle.

FIGURE 57: OBJECTIFS STRATEGIQUES ET OPERATIONNELS DE LA FEDERATION DES ARTISANS ET COMERCANTS DE VIERZON  
SOURCE: [HTTP://WWW.VIERZONCOEURDEVILLE.FR](http://www.vierzoncoeurdeville.fr)

Animations commerciales pour quels objectifs ?	
<p><b>Objectifs stratégiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir le commerce et l'artisanat du cœur de ville</li> <li>• Augmenter le flux des chalandes en centre ville</li> <li>• Fidéliser la clientèle</li> <li>• Communiquer activement auprès de la clientèle potentielle</li> <li>• Valoriser l'animation des commerces du cœur de ville</li> </ul>	<p><b>Objectifs opérationnels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fédérer les commerçants autour de projets communs</li> <li>• Renforcer l'image de marque des unions commerciales et des commerçants</li> <li>• Créer du lien entre les animations structurantes de la ville et les commerçants</li> <li>• Développer les actions des commerçants du centre ville</li> <li>• Promouvoir les commerces du centre ville au travers du tissu associatif local</li> </ul>

Les animations proposées par cette fédération sont de trois types, les animations structurantes de la ville comme le « Noël à Vierzon ». Cette fédération a alors décidée pour le Noël 2012 d'animer le cœur de ville en décorant les vitrines laissées à l'abandon pour redonner vie au cœur de ville en période de fête. Parmi ces opérations structurantes, on peut également noter l'opération « gratter pour gagner ». Il s'agit de ticket à remplir et permettant de gagner une voiture. Cela a permis à la SEM Territoria d'analyser le flux de population en centre-ville. 16 500 tickets ont alors été prévus pour cette animation mais seulement 35% de ceux-ci ont été remplis. Parmi les participants, 55% étaient de Vierzon, et 33% des communes limitrophes. Cependant, cette animation qui a duré sur 26 jours a coûté 38 000 euros aux commerçants qui y ont participé.

La fédération des artisans et commerçants de Vierzon propose également des animations urbaines. Comme par exemple la sonorisation de la ville. Celle-ci a lieu le long de l'avenue de la République puis rejoint la place Vaillant Couturier et le Forum. Le chemin en violet sur la figure 57 montre les rues et places sonorisées. On retrouve les zones que la SEM Territoria a déjà aménagées avec la place Gabriel Péri et Vaillant couturier et celle qui va l'être prochainement ; l'îlot Brunet-Rollinat.

FIGURE 58: SONORISATION DU CENTRE-VILLE  
FOND DE CARTE: WWW.GEOPORTAIL.FR  
REALISATION DIMITRI LETOURNEAU



Enfin, la fédération propose également des animations commerciales en faisant gagner des chèques cadeaux et en proposant des cartes de fidélités pour les divers commerçants. Ces animations ont pour but de fidéliser la clientèle et d'attirer les consommateurs et les commerçants en proposant également des boutiques clefs en main. Elles sont gérées par une commission d'animation dirigée par le manager du centre-ville Freddy Toinette.

## II. Des aménagements de places publiques récentes

La requalification des espaces publics, afin de redonner à la ville de Vierzon son attrait urbain, est en cours depuis 2009. Elle a débuté par l'aménagement de place Gabriel Péri en 2011 puis la place Vaillant Couturier en 2013. Pour 2014 et 2015, le projet de réaménager l'entrée Sud du cœur de ville, là où se situe la friche de GIF

### 1) Requalification de la place Gabriel Péri

La place Gabriel correspond à l'entrée Nord du centre-ville. Avant 2011, cinq routes se croisaient à cet endroit et des feux tricolores gérés la circulation. Il était alors difficile de circuler sur cette place et encore plus dangereux pour les piétons de traverser. Les commerces qui entouraient cet espace souffraient de la mauvaise gestion de la circulation piétonne et automobile. La requalification de cet espace consistait alors à implanter un rond-point à la place des feux tricolores afin de faciliter le trafic.

Cet aménagement a permis d'améliorer la circulation des piétons et des automobiles au nord du centre-ville. Cela a aussi permis d'assurer le dynamisme de cette zone, on constate depuis la mise en place du sens giratoire que tous les locaux sont maintenant occupés par des commerces et sont fréquentés comme l'affirme un coiffeur de la place Gabriel Péri dans le journal du Berry : "C'est évident, et cela ne concerne pas que les voitures, les piétons passent plus par ici depuis le rond-point. Tant mieux, mais ce qui est dommage, c'est que plus bas, vers l'avenue de la république, ça ne suit pas" leberry.fr édition du 21 décembre 2011

### 2) Aménagement de la place Vaillant Couturier

La place Vaillant-Couturier occupe une surface de 2100 m<sup>2</sup> à proximité du centre-ville et de la rue piétonne. L'aménagement de cette place était alors primordial. En effet, avant les travaux, la plus grande partie de l'espace était occupé par des places de parking et des trottoirs dangereux. Cette place abrite également le « marché aux blés » le samedi matin. Patrick Rivard, directeur de la SEM Territoria explique pourquoi il était nécessaire de rénover cet espace public : « Ce choix a été fait par la ville parce que c'est une vraie grande place urbaine qui possède un bâti de belle qualité »

Aujourd'hui, la place est découpée en deux avec une partie réservée aux stationnements et un second espace pour les piétons de 500 m<sup>2</sup> qui permet d'accueillir divers évènements et animations comme le marché ou encore des brocantes. De plus, tout le revêtement de sol a été refait et s'accorde maintenant aux façades des commerces qui entourent cette place.

La création de l'esplanade désormais dédiée aux piétons diminue cependant les places de parking (de 70 à 44 places) qui ont tendance à manquer mais on s'aperçoit que ce projet a dans l'ensemble bien fonctionné puisque les commerces vacants qui entourent cette place sont désormais ouverts, seul un local de 100m<sup>2</sup> est encore à disposition.



FIGURE 59: PLAQUETTE DE LA PLACE VAILLANT COUTURIER APRES TRAVAUX - SOURCE: WWW.LEBERRY.FR

La requalification de ces deux places réalisées par la SEM Territoria a permis de créer deux espaces dynamiques qui ont aujourd'hui retrouvés de leur attractivité. L'enjeu est également, à l'aide de ces espaces publics, de redonner une identité au cœur de ville de Vierzon et donc à la commune. En effet, la ville étant née de la fusion de quatre communes, chaque secteur de la ville de Vierzon garde encore une forte identité avec son propre espace commerciale et ses espaces publics. Cependant, ces deux projets n'ont pas permis à l'avenue de la république qui est la rue principale du centre-ville à gagner en dynamisme.

### III. Des réouvertures récentes de commerce

#### 1) De nombreuses aides et subventions

VIERZON bénéficie du Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat, et le Commerce (FISAC) pour développer son économie. Cette aide créée par l'état en 1989 est réservée à aider les communes de plus de 2 000 habitants à préserver et développer l'économie locale de proximité. Cette aide est destinée aux communes et collectivités publiques puisqu'elles peuvent bénéficier d'aides pour mener des études sur le commerce, mettre en place un plan d'animation commerciale et améliorer l'aménagement urbain.

Cette aide participe donc à mener les projets de redynamisation du centre-ville. Elle a permis par exemple le recrutement d'un manager de centre-ville, M. Freddy TOINETTE pour superviser les opérations d'aménagement du cœur de ville. Il est également en charge de coordonner les arrivées et les évolutions de commerces.

Le FISAC contribue également à financer les études sur les aménagements urbains améliorant l'accessibilité et le stationnement pour les commerces et la mise en place d'un dispositif d'aide aux artisans et commerçants souhaitant investir dans la rénovation de leurs outils de production.

Cette aide et les subventions de la région Centre, du département du Cher, de la communauté de commune et de la ville de Vierzon permettent à la SEM Territoria de racheter les commerces vacants du centre-ville. L'objectif étant de les renouveler et de les moderniser afin de proposer des boutiques clef en main prêtes à être revendus aux futurs commerçants.

On peut alors prendre l'exemple de David MOREIRA, commerçant de l'avenue de la république depuis 2011 et créateur de « Prestige Man ». La SEM Territoria lui a permis d'obtenir un bail et un magasin entièrement rénové. La boutique « L'essentiel » a également pu s'installer au centre-ville grâce aux actions menées par la société mixte. Ces aides aux entrepreneurs contribuent à l'emploi local et à l'attractivité du territoire.



FIGURE 60: FACADE DE PRESTIGE MAN, COMMERCE DE L'AVENUE DE LA REPUBLIQUE  
SOURCE: PASSTIME.EU



## 2) Des nouveaux commerces pour l'été 2014

Trois locaux sont également en travaux pour une ouverture pour l'été 2014 :

-Le café bistrot « Les Messageries » situé en haut de l'avenue de la République à proximité de la place Gabriel Péri. Des travaux sont en cours de réalisation afin de refaire l'intérieur de l'ancien bar ainsi que la vitrine. L'objectif étant de faire un « café-concert » avec « repas-concert ».

-Le « Paris-Bar » et l'« Héréford » situés Avenue de la République sont aussi en travaux. Ce sont donc trois nouveaux commerces qui devraient ouvrir d'ici la fin de l'année 2014 en plein centre-ville, ces bars et cafés s'ils disposent de terrasses seront alors un bon outil pour animer le cœur de ville et attirer la population.

Cependant, malgré les efforts de la commune et de la SEM Territoria, c'est toujours près d'un tiers des commerces qui sont vacants comme nous l'avons vu dans le chapitre IV de la Partie II.



FIGURE 61: LOCAUX DE LA "MESSAGERIE" AVENUE DE LA REPUBLIQUE - CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU



FIGURE 63: FACADE DE L'"HEREFORD" AVENUE DE LA REPUBLIQUE  
SOURCE: [HTTP://WWW.VIERZONITUDE.FR](http://www.vierzonitude.fr)



FIGURE 62: FACADE DU "PARIS-BAR" AVENUE DE LA REPUBLIQUE  
CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

## IV. Lutter contre les logements insalubres et trop anciens

Pour redynamiser le cœur de ville, la SEM Territoria travaille sur la globalité du centre-ville. La requalification des espaces publics, la rénovation des commerces vacants pour les revendre ainsi la restauration de l'habitat. Afin de pallier aux habitats insalubres et trop anciens du centre-ville de Vierzon, trois opérations et programmes ont été mis en place. L'objectif étant de rénover certains logements, les propriétaires peuvent alors bénéficier de subventions pour moderniser leurs habitats, notamment par rapport à l'énergie.

### 1) Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

Ce programme de requalification des quartiers anciens s'applique sur une zone de 27 hectares, elle s'étend du cinéma multiplex jusqu'à la place Vaillant Couturier. Ce programme permet la défiscalisation des investissements qui ont lieu dans ce périmètre. Il s'agit de lutter contre l'habitat indigne, de remettre sur le marché des logements vacants et de favoriser les travaux permettant des économies d'énergies

### 2) Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Le cœur de ville de Vierzon se caractérise par une forte vacance de l'habitat et plusieurs logements insalubres. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain est une opération qui vise à aider les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation pour améliorer le confort du logement et les performances énergétiques. L'objectif étant de lutter contre la vacance, l'habitat insalubre et la précarité énergétique.

Créés en 1977, les OPAH permettent d'agir sur les difficultés liées à l'habitat privé. L'Etat et l'Agence National d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) mettent en place des actions sur les plans immobiliers et fonciers afin de valoriser ces logements. Les propriétaires de ces logements bénéficient alors de subventions de l'Anah (voir figure 64) pour mener à bien les travaux de rénovation.

A Vierzon, cette aide permet principalement d'améliorer les performances énergétiques des logements en centre-ville.

### 3) Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Enfin, une opération de restauration immobilière (ORI) est en place en centre-ville. Elle vise à obliger les propriétaires des logements les plus dégradés à réaliser des travaux ou à les vendre. Une vingtaine d'immeubles sont concernés dans le centre de Vierzon. Ces opérations permettent à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés

Ces trois opérations d'aménagement permettent de subventionner les propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou occupants pour les inciter à rénover ou à améliorer leur logement dégradé mais aussi permet d'aider les collectivités à réaliser des travaux de réhabilitation.

Pour les propriétaires occupants, ces subventions peuvent être de 80% pour des projets de travaux lourds ou pour l'autonomie de la personne avec une subvention forte de l'ANAH de 50% et de la commune qui subventionne à hauteur de 30%.

		NOUVELLES AIDES DE LA VILLE DE VIERZON					
		Subv ANAH Rev très modestes	Subv Ville Rev très modeste		Subv ANAH Rev modestes plafond majoré	Subv Ville Rev modeste plafond majoré	
			Prime	Part Travaux		Prime	Part Travaux
Projet de travaux lourds plafond de 50 000 €HT		50%	-	30%	50%	-	20%
Projet de travaux d'amélioration plafond de 20 000 €HT	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50%	-	20%	50%	-	10%
	Pour l'autonomie de la personne	50%	420,00 €	30%	35%	420,00 €	20%
	Autres travaux	35%	-	20%	20%	-	10%
	Travaux de lutte contre la précarité énergétique	50%	500,00 €	30%	35%	500,00 €	20%

FIGURE 64: TABLEAU D'AIDES POUR RENOVER DES LOGEMENTS DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS

SOURCE: WWW.VIERZON.COM

De plus, des primes de 420 € maximum sont offertes pour réaliser des travaux de maintien à domicile et de 500 € maximum pour des travaux sur les économies d'énergie

		Taux maximal de subvention	Subventions Ville	
			Part travaux	Part Loyer
Projet de travaux lourds plafond de 80 000 €HT		35%	15%	Loyer Social : 1 650,00 € ou Loyer Très Social : 2 540,00 €
Projet de travaux d'amélioration plafond de 40 000 €HT	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	35%	15%	
	Pour l'autonomie de la personne	35%	15%	
	Pour réhabiliter un logement dégradé	25%	15%	
	procédure RSD ou un contrôle de décence	25%	15%	
	Transformation d'usage	25%	15%	

FIGURE 65: TABLEAU D'AIDES POUR RENOVER DES LOGEMENTS DE PROPRIETAIRES BAILLEURS  
SOURCE: WWW.VIERZON.COM

Ces subventions sont plus faibles pour les propriétaires bailleurs avec une subvention de 25 à 35% de l'AN AH pour la rénovation des logements dégradés et 15% de subvention par la ville pour les travaux ainsi qu'une part loyer.

La stratégie de la SEM Territoria est donc de travailler sur la totalité du centre-ville pour essayer de le redynamiser. Ce projet d'envergure semble alors trop important pour la ville de Vierzon puisque les fonds disponibles pour ces opérations sont insuffisants. Cependant, on remarque que ces travaux ont permis l'ouverture de plusieurs commerces, l'amélioration de nouvelles places publiques et la rénovation de des logements. La redynamisation du centre de Vierzon est en cours et le cœur de ville commence à avoir une nouvelle image.

## V. Aménagement de l'îlot Brunet Rollinat

Le dernier projet qui va nous intéresser dans cette partie concerne l'aménagement de l'îlot Brunet Rollinat. La rue Armand Brunet, comme nous l'avons déjà montré est une route très difficile d'accès pour les piétons et pour les automobiles car trop étroite. La rue Maurice Rollinat se situe parallèlement à la rue Armand Brunet, de l'autre côté de la friche commerciale de GIFI. Cette rue est également très étroite et sinueuse, elle n'est pas utilisée par les piétons puisqu'elle rejoint uniquement des logements privés.

L'aménagement de cette entrée de ville (voir figure 52) permettrait alors de redynamiser la rue Armand Brunet qui, comme nous l'avons vu dans la seconde partie de ce dossier est à l'abandon mais aussi de mettre en valeur la friche commerciale de GIFI.



FIGURE 66: CARTE POSITIONNANT L'ÎLOT BRUNET-ROLLINAT EN CENTRE-VILLE DE VIERZON  
FOND DE CARTE: WWW.GEOPORTAIL.FR  
REALISATION: DIMITRI LETOURNEAU



Comme nous le montre le diagnostic, l'aménagement de cette zone est nécessaire puisque sa requalification permet de redynamiser l'entrée Sud de la ville mais également toute l'avenue de la République en créant une seconde polarité en bas de l'avenue principale. En effet, on aurait une première zone dynamique qui est l'entrée Nord du cœur de ville avec la place Gabriel Péri et une seconde avec l'îlot Brunet Rollinat. Ainsi, cela inciterait les piétons à aller d'une zone à l'autre en traversant l'avenue de la République. Ce flux de piétons et donc de potentiels clients permettrait alors de redynamiser toute cette avenue en incitant les consommateurs à visiter les commerces.

FIGURE 67: PLAN D'AMENAGEMENT DE L'ÎLOT BRUNET ROLLINAT - SOURCE: PLAQUETTE REDYNAMISATION DE LA SEM TERRITORIA

La requalification de cette place consiste à utiliser la rue Rollinat pour créer un grand sens giratoire qui entoure la friche commerciale de GIFI ainsi que les deux bâtiments juxtaposés. Cela permettrait en effet de faciliter les déplacements dans la rue Armand Brunet pour les piétons en élargissant les trottoirs et pour les véhicules en rendant cette route sens unique. Cela permettrait également de faire revivre les commerces de cette rue qui souffraient principalement du manque d'accessibilité de la rue. Cependant, la rue Rollinat étant très sinueuse, même pour le passage d'automobile dans un seul sens, ce projet nécessite alors d'acquiescer et de démolir le bâtiment situé à l'intersection de la rue Voltaire et de la rue Rollinat.

L'autre intérêt de cette redéfinition profonde est que cette zone est surélevée par rapport aux rives du Cher. L'idée est alors de créer un jardin avec des places de parking pour pallier aux manques de places de stationnement avec un accès direct à l'aide d'un escalier au parc de la mairie. Ce jardin aurait alors un accès et une vue privilégié sur le parc de la mairie et sur les rives du Cher. De plus, ce jardin serait directement reliait au parc existant situé au Nord de la rue Armand Brunet.

Ce projet important en est aujourd'hui au stade d'achat des bâtiments privés. Une procédure d'expropriation est en cours pour trois bâtiments. La friche de GIFI, le bâtiment à l'angle de la rue Voltaire et de la rue Rollinat et le bâtiment situé à l'extrémité de cette zone, derrière le magasin de prêt à porter « Plus ». Ces deux derniers seront par la suite détruits tandis que la friche commerciale de GIFI sera conservée pour son caractère historique.

Cette requalification redessine entièrement l'entrée Sud de la ville, ce projet d'aménagement se rencontre parfaitement avec le diagnostic établi qui est de redynamiser en priorité cette place pour créer une seconde polarité dans le cœur de ville.



FIGURE 68: DESSIN DE CE A QUOI POURRAIT RESSEMBLER LA FUTUR ENTREE DE CENTRE-VILLE

SOURCE: PLAQUETTE REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE DE LA SEM TERRITORIA

Cette partie nous a montré que la redynamisation du centre-ville de Vierzon a un intérêt majeur puisque que la municipalité a confié une concession de 10 ans à la SEM Territoria pour traiter ce sujet. Nous avons également vu que les projets de cette société sont cohérents avec les problématiques et enjeux du cœur de ville que nous avons mis en évidence. Le diagnostic semble donc homogène avec celui effectué par la SEM Territoria. Celle-ci souhaite aborder la totalité des problématiques liées au centre-ville en travaillant sur les logements, les commerces et les places publiques.

La priorité est donc aujourd'hui à la requalification de l'entrée Sud de la ville après que la zone Nord est été réaménagée pour conforter le dynamisme de la zone. Cependant, au cours de mon diagnostic, nous avons vu qu'il pouvait être avantageux de ne pas favoriser uniquement l'implantation de commerces en centre-ville et que des locaux pouvaient être requalifié en logements, cela permettrait d'engendrer des travaux afin de refaire les façades du cœur de ville par exemple et de le rendre plus attractif. Un point important mis en valeur au cours de mon diagnostic est la qualité des parcs et jardins du centre-ville ainsi que du patrimoine historique. Un travail intéressant est donc à mener sur ces deux problématiques pour les mettre en valeurs. Enfin le dernier aspect qui a été impensée ou non exploité est la proximité avec les lycées de Vierzon. Ces établissements représentent plus de 1 000 jeunes susceptibles de se promener en centre-ville. Un lieu de rencontre original peut alors être un bon moyen d'attirer cette jeunesse en cœur de ville et donc de les inciter à se promener en centre-ville et de refaire vivre cette zone.



FIGURE 69: PREMIERE PAGE DE LA PLAQUETTE DE REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE DE VIERZON 2014 PAR LA SEM TERRITORIA



## Partie IV : Comment poursuivre cette redynamisation du centre-ville ?

---

Au cours de mon projet, je me suis donc rapidement rendu compte que la redynamisation du centre-ville de Vierzon était un sujet sur lequel la société mixte de la SEM Territoria travaillait. Elle a mis en place une stratégie efficace pour redynamiser ce centre-ville. Cependant, souhaitant tout de même étudier cette problématique, j'ai décidé de réaliser mon diagnostic en intégrant les travaux réalisés par la SEM. Je me suis alors rendu compte que mon diagnostic se rencontrer avec celui de la SEM Territoria, principalement sur le point du réaménagement de l'entrée Sud de cœur de ville. L'objectif de cette partie est donc de proposer une stratégie pour continuer cet élan de redynamisation du centre-ville en travaillant sur les points qui me semblent importants à prendre en compte pour améliorer la vie du cœur de ville. Et me redynamiser.

### I. Bilan des points forts et faibles du centre-ville

Le but de ce chapitre est de faire un bilan des faiblesses et des forces du centre-ville de Vierzon que nous avons vu dans les trois parties précédentes. Le diagnostic a montré que malgré les faiblesses du cœur de ville qui sont que celui-ci n'attire pas et est en manque d'attractivité, il possède tout de même de nombreuses forces. Il est cependant important de noter que la SEM Territoria travail ou à déjà travaillé pour remédier à plusieurs faiblesses du cœur de ville. Par exemple, le fait que la commune manque d'identité est un constat fait par la société et que les travaux de requalification des places publiques sont en train de remédier. Le tableau suivant relate donc ces points forts et points faibles.

Trois enjeux majeurs apparaissent alors pour redynamiser le centre-ville et améliorer son attractivité :

- Utilisé la proximité avec les lycées de Vierzon
- Mettre en valeur le patrimoine historique et naturel
- Recréer une entrée de ville dynamique au Sud du centre-ville

	Faiblesses	Forces
Espaces publics	Absence de lieu de rencontre intéressant pour les collégiens et lycéens	Deux nouvelles places fortes qui créent du dynamisme en centre-ville (Place Gabriel Péri et Vaillant Couturier)
	Des espaces publics peu fréquentés	Des parcs et jardins de qualités
	Des façades tristes et à l'abandon	Un patrimoine historique à mettre en valeur (Maison des vicaires, maison du pont...)
Population	Manque d'attractivité du centre-ville	Une proximité avec les lycées à exploiter
Commerces	Des commerces qui fuient vers la nouvelle zone commerciale ou en dehors de la ville	Des commerces qui ouvrent, principalement dans les deux zones réaménagés par la SEM Territoria
	De nombreux commerces vacants, principalement sur l'Avenue de la république	
Transports	Un manque de place de stationnements gratuits	Une bonne desserte des transports en commun avec la présence du forum au Sud du centre-ville et des nouveaux projets en cours de réalisations
	Une mauvaise accessibilité par vélo	
	Des rues étroites et dangereuses pour les automobiles et les piétons	
	Nécessité de créer une identité à la ville de Vierzon au cœur de ville	

FIGURE 70: TABLEAU RECAPITULATIF DES FORCES ET FAIBLESSES DU CENTRE-VILLE DE VIERZON  
 REALISATION : DIMITRI LETOURNEAU

## II. Mettre en valeur le patrimoine historique et naturel

### 1) Nécessité d'une harmonie des façades



FIGURE 71: PHOTO DE L'AVENUE DE LA REPUBLIQUE - CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

Le premier objectif afin de redynamiser le centre-ville de Vierzon est de le rendre plus attractif et pour cela travailler sur le bâti ancien présent en centre-ville et les façades. Ces dernières sont très souvent dégradées et nuisent à la bonne image du cœur de ville. Concernant les façades, l'idée est donc de rénover celle des bâtiments publics et de proposer des subventions comme c'est déjà le cas pour la réhabiliter des logements pour les bâtiments privés. Le principe est de proposer une harmonie le long de l'avenue de la République entre les façades afin de créer une réelle identité au centre-ville et de le rendre moins « triste ». Comme on le voit sur la photo de la figure 70, l'avenue de la République se compose de locaux aux rez-de-chaussée puis de un ou plusieurs logements aux étages supérieurs qui servent de logements.

## 2) Préserver et valoriser les espaces verts

Comme nous la montré le diagnostic, le centre-ville propose plusieurs espaces verts très agréables pour se reposer, se promener ou se détendre. Cependant, ils ne sont que peu fréquentés. C'est pourquoi il est important de les valoriser. On peut utiliser des espèces variées et locales afin de rendre ces parcs plus intéressants et de faire découvrir ces espèces aux différentes personnes qui viendraient alors visiter le parc. L'objectif est de créer des espaces avec un réel intérêt et un lieu de découverte. Une autre idée est simplement de proposer des aires de jeux pour enfants, la seule aire qui existe aujourd'hui se situe dans le parc de la mairie et est reculée par rapport au centre-ville.

De plus, ces espaces verts sont situés en plein cœur de ville. Il est alors nécessaire de soigner l'interface entre le centre-ville et ces parcs et jardins pour les incorporés au cœur de ville. En facilitant leur accessibilité (suppression des grillages sur le parc de la rue Armand Burnet, des murets pour le parc en face du centre culturel) on incite d'avantage les piétons à passer par les jardins. Ces aménagements d'espaces verts doivent également être en harmonie avec le bâti pour créer une nouvelle rue principale avec une nouvelle identité, alliant des bâtiments historiques, des espaces verts, des commerces et des logements.

## 3) Rendre vivante et attractive la découverte du patrimoine



FIGURE 72: PHOTO D'UN BATIMENT AU CENTRE-VILLE DE BOURGES PENDANT LES NUITS LUMIERES - SOURCE: GILBLOG.FR

L'objectif est donc de et de préserver le patrimoine naturel et bâti du centre-ville. Le diagnostic a révélé la présence de plusieurs bâtiments avec un réel caractère historique comme la maison des vicaires ou la maison du pont rue Voltaire. Cependant, ce patrimoine n'est pas connu. Il est donc nécessaire de conserver cet héritage mais aussi de le rendre attractif et vivant. Pour cela, un concept original et applicable au centre-ville de Vierzon est le parcours des « Nuit Lumières » à Bourges (18).

En début de soirée, des lumières éclairent le patrimoine historique de la ville de Bourges afin de faire découvrir au travers de jeux de lumières et de musiques l'histoire de la ville. S'ajoute à cela des images et des textes racontant l'intérêt du patrimoine et à la fin du parcours, une projection relatant toute l'histoire de la ville de Bourges.

Ce concept est donc facilement applicable pour le centre-ville de Vierzon est permettrait, à plus petite échelle de faire découvrir le patrimoine de la ville mais aussi de faire découvrir les espaces verts. Ce concept original est un bon moyen de valoriser le patrimoine bâti et naturel de la commune.

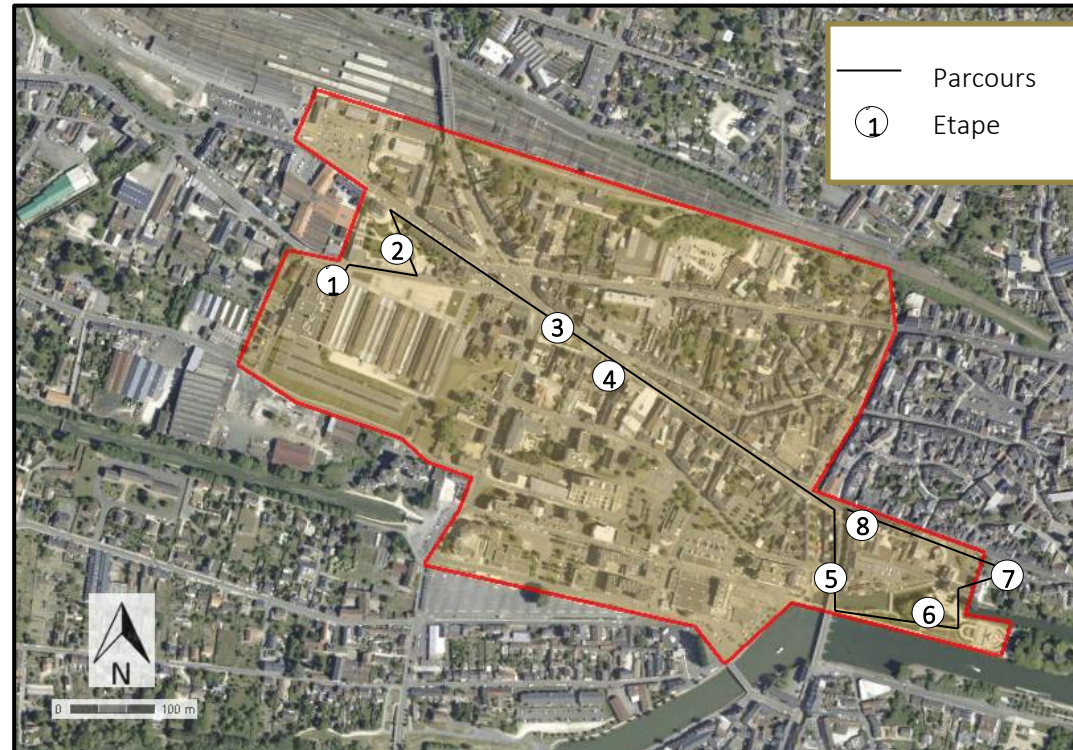


FIGURE 73: PLAN DU PARCOURS EN CENTRE-VILLE - FOND DE CARTE: WWW.GEOPORTAIL.FR  
REALISATION: DIMITRI LETOURNEAU

L'arrêt 1 permet de découvrir les anciennes usines de la SFV, on peut alors y entendre l'histoire du machinisme agricole devant les anciennes usines d'assemblage (voir figure 18). Ensuite, en remontant la rue en direction de la gare, on se retrouve dans le parc Célestin. Dans cet espace vert, surveillé par la statue de GERARD Celestin on peut y écouter la suite de l'histoire de la commune à travers le machinisme agricole.

La suite du parcours s'effectue en traversant la nouvelle place Gabriel Péri en direction de l'avenue de la république. Le prochain arrêt à lieu dans le parc en face du centre culturel. Dans ce nouveau parc, on peut rencontrer diverses espèces végétales locales et d'autres plus variées.

Un peu plus, loin, on peut s'arrêter devant la friche commerciale Renault, identifiable grâce à sa façade et qui abrite aujourd'hui le théâtre du Mac-Nab.

L'étape 5 propose de s'intéresser à l'architecture typique du centre-ville avec la maison du pont rue voltaire, ses pans en bois et ses murs en torchis.

L'étape 6 permet de traverser le parc de la mairie. On peut entendre la suite de l'histoire de la commune en se promenant dans ce parc.

L'étape 7 est un arrêt devant la maison des vicaires. Nous avons vu que cette maison était en vente par la mairie. Il est donc nécessaire que celle-ci doit être conservée puisqu'elle fait partie du patrimoine local et doit être mise en valeur notamment avec à ce parcours.

Enfin la dernière étape se situe devant la friche commerciale de GIFI et permet donc de découvrir l'histoire des galeries à Vierzon et la fin de l'histoire de la commune.

### III. Attirer la population en centre-ville

Pour redynamiser le centre-ville, il est nécessaire d'attirer la population. Pour cela, il est indispensable de s'occuper des friches commerciales et des locaux non-utilisés. Il faut également travailler sur l'accessibilité du cœur de ville pour faciliter les déplacements en centre-ville.

#### 1) Créer des nouveaux espaces qui attirent

Nous avons vu la présence de nombreux locaux vacants en cœur de ville. Il est indispensable de les réutiliser puisqu'ils nuisent à la bonne image du centre-ville. Cependant, ceux-ci peuvent être requalifiés en logements plutôt qu'en commerces. En effet nous avons vu que plusieurs commerces qui ont ouverts en centre-ville ont fait faillites peu après leur ouverture.

De plus, ces friches peuvent également être réutilisées afin de créer des établissements autres que des commerces qui attirent en centre-ville. Par exemple, nous avons montré qu'il existe une proximité entre les lycées de Vierzon et le centre-ville. Il est donc important de créer des lieux dynamique afin d'amener cette jeunesse en centre-

ville. Un projet de la SEM Territoria est la construction un bowling à côté du cinéma. Ce projet peut également être complété en implantant un « jeu de laser » de type « laser game », « laser quest » ou équivalent.

Une autre initiative afin d'utiliser cette proximité entre les lycéens et le centre-ville est la création d'une Maison de la Jeunesse. Cette espace est un lieu de rencontre et de découverte pour les jeunes et permet d'inciter de les à se promener en centre-ville.

## 2) Proposer plus des places de stationnements gratuites.

Enfin, un autre obstacle qui gêne le bon fonctionnement du centre-ville de Vierzon est son manque de place de parking gratuit. Pour pallier à cela, plusieurs possibilités sont envisageables :

La première solution est de privilégier les places de stationnements gratuites mais limitées dans le temps avec l'utilisation du disque bleu. Ce dispositif permet de faciliter l'accès au centre-ville par voitures sans risquer des stationnements abusifs.

Une autre solution, utilisée dans plusieurs villes est de rembourser le ticket de stationnement par les commerçants. Ce dispositif permet donc de faciliter l'accessibilité pour les véhicules mais aussi d'encourager les clients à rentrer et acheter dans les boutiques.



FIGURE 74: DISQUE BLEU DE STATIONNEMENT  
SOURCE: EN-VOITURE.BLOG.LEPARISIEN.FR

La SEM Territoria a mis en place une stratégie efficace pour redynamiser le centre-ville. Cette partie montre alors qu'il reste des actions à menées pour améliorer le cadre de vie et redynamiser le cœur de ville. Les principaux axes de réflexion sont dans un premier temps la préservation et la conservation du patrimoine historique et naturel tout en le mettant en valeur pour le rendre attractif. Dans un second temps, l'objectif est de rendre le centre-ville plus attractif en réutilisant les locaux à l'abandon et en facilitant l'accessibilité du cœur de ville. La prochaine partie est un exemple concret de la mise en place de cette stratégie de redynamisation.

# Partie V : implantation d'une Maison de la Jeunesse

---

## I. Pourquoi une Maison de la Jeunesse ?

### 1) Un lieu dynamique qui attire

Une Maison de la Jeunesse est un lieu d'accueil dédié aux jeunes qui favorise les rencontres et les échanges entre les lycéens de Vierzon. C'est également un guichet d'informations pour accueillir les collégiens, lycéens et étudiants où l'on trouve des informations pratiques pour trouver par exemple un job d'été, ou avoir des bons plans loisirs. Dans cet espace, on peut y faire des représentations, des spectacles avec des artistes extérieurs à la Maison de la Jeunesse ou bien par les élèves eux-mêmes.

Cet endroit permet alors d'utiliser la proximité avec les lycées de Vierzon pour attirer les lycéens en centre-ville. Sa localisation permet aussi d'attirer les collégiens puisque le cœur de ville est très bien desservi par les bus. De plus, ce sera un lieu dynamique du centre-ville puisque les élèves le feront vivre. Pour attirer les lycéens, un lieu de détente et de rencontre sera créé afin de répondre aux attentes des étudiants.

Cette maison permet donc aux 15 – 25 ans de leur proposer un établissement spécialisé pour les accueillir, les orienter dans leurs démarches comme le choix de leur études, des aides qu'ils peuvent bénéficier, des droits qu'ils disposent ou encore les aider dans toutes leurs démarches comme la recherche de jobs saisonniers, la conception de CV...

Cet endroit sera alors un pôle important en centre-ville pour les jeunes puisqu'il proposera les services nécessaires à la jeunesse dans un cadre attirant de rencontre, de détente et de partage.



## 2) Une réponse aux besoins des jeunes

Afin d'évaluer si ce type d'établissement peut attirer la jeunesse en centre-ville et surtout si elle serait intéressée par la Maison de la Jeunesse, j'ai incorporé dans le formulaire des questions pour connaître leurs attentes afin de comprendre quelles activités les jeunes aimeraient avoir dans cette Maison.

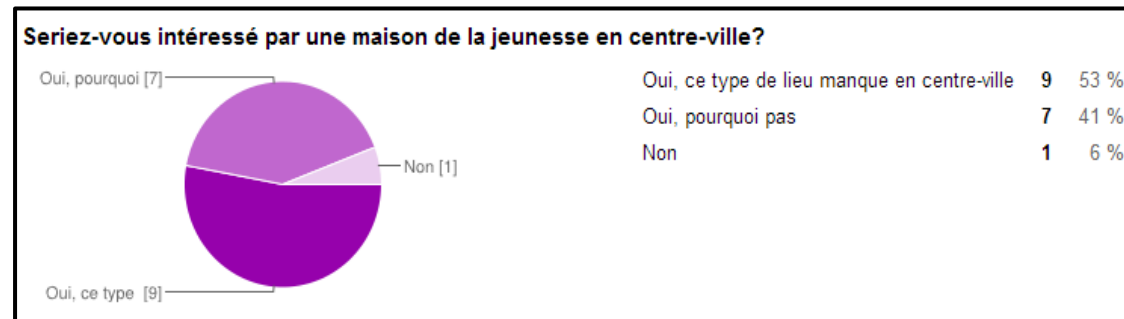


FIGURE 75: REPONSE A LA QUESTION "SERIEZ-VOUS INTERESSE PAR UNE MAISON DE LA JEUNESSE EN CENTRE-VILLE" POSEE DANS LE FOMULAIRE

La première interrogation est donc de savoir si ce type d'établissement peut convenir aux jeunes, ce à quoi 53% répondent « Oui, ce type de lieu manque en centre-ville », donc que la Maison de la Jeunesse répondrait concrètement à un besoin des jeunes et 41 % répondent « Oui, pourquoi pas ».

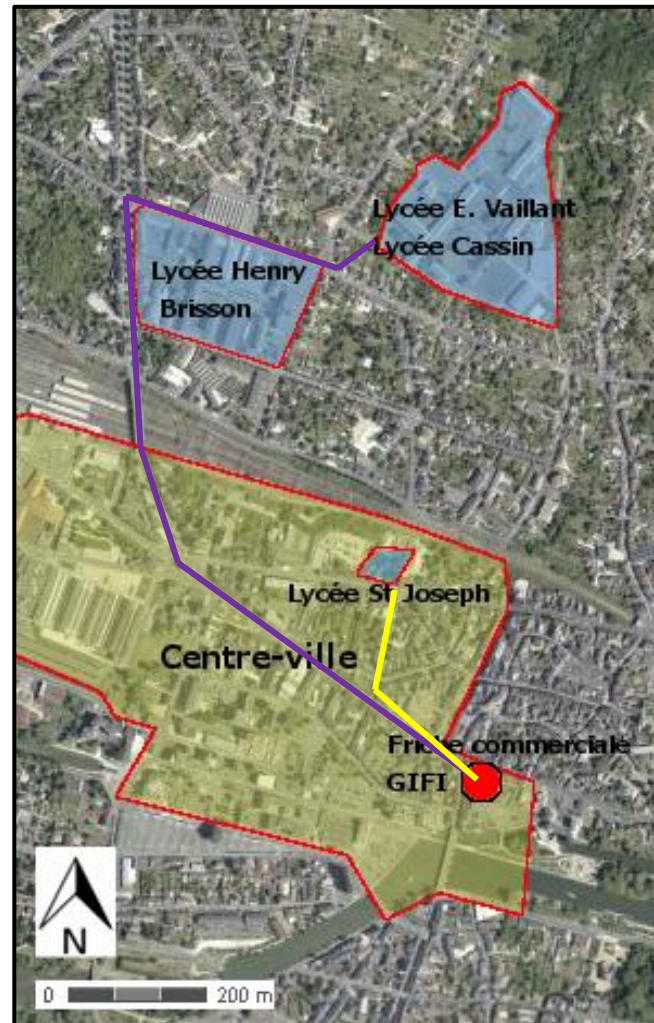
La seconde interrogation est de comprendre ce qu'attendent les jeunes de Vierzon d'une Maison de la Jeunesse. Toujours d'après le formulaire en ligne, les participants ont répondu à 17% qu'ils souhaitent avoir un coin détente dans ce lieu, donc un espace de rencontre et de partage dans un lieu qui leur est dédié. Ensuite, 14% ont répondu vouloir des jeux de tables (billard, baby-foot, tennis de table) ainsi qu'un bar. 8% ont répondu vouloir une salle de représentation, 7% un lieu de travail et 6% une petite bibliothèque. Enfin 4% ont répondu un espace danse.

De plus, les participants de ce questionnaire pouvaient choisir la case « autres » afin de formuler leurs attentes. 8% ont coché cette case et ont répondu :

- « Une télévision et une console de jeux-vidéos » 3 votes
- « Un coin pour parler entre potes » 1 votes

## II. Un emplacement stratégique pour cette Maison

### 1) Une localisation qui permet d'attirer les jeunes sur l'avenue de la République



Le diagnostic nous a révélé que l'emplacement privilégié en centre-ville est la friche commerciale de GIF. En effet, comme nous l'avons vu, cet espace sera bientôt au centre du nouvel îlot Brunet-Rollinat à l'entrée Sud du centre-ville, cet îlot comprend un jardin, ce qui rendra le lieu agréable et un parking. De plus, cette zone permet de créer un second pôle dynamique en cœur de ville. En effet les lycéens qui souhaitent venir à la Maison de la Jeunesse doivent descendre l'avenue de la République s'ils viennent des lycées Henri Brisson, René Cassin ou Edouard Vaillant. Cela devrait donc permettre aux commerces d'avoir un flux plus important de clients. S'ils viennent du Lycée Saint Joseph, les jeunes doivent emprunter la rue Théodore Roosevelt et sont à 5 minutes à pied.

En violet sur cette carte, le chemin le plus rapide pour se rendre à la Maison de la Jeunesse à partir des lycées Henri Brisson, Edouard Vaillant et René Cassin.

En jaune, le chemin parcouru par les lycéens pour se rendre à la Maison de la Jeunesse.

FIGURE 76: PLAN DES CHEMINS EMPRUNTER PAR LES LYCEENS POUR SE RENDRE A LA MAISON DE LA JEUNESSE  
FOND DE CARTE : WWW.GEOPORTAIL.FR  
REALISATION : DIMITRI LETOURNEAU

## 2) De gros travaux à prévoir pour requalifier cette friche

Deux difficultés apparaissent afin de requalifier cette friche. La première est le fait que ce bâtiment appartient toujours à un propriétaire privé. Même si une procédure d'expropriation a débuté, cela prend du temps et surtout des frais importants sont à prévoir pour racheter ce bâtiment.

La deuxième difficulté concerne les travaux à prévoir pour réhabiliter cette friche commerciale. En effet, comme on peut le voir sur les photos 46 et 76, c'est plus de 1000 m<sup>2</sup> de travaux à prévoir. Des travaux de gros œuvre sont à prévoir afin de consolider la structure du bâtiment, actuellement on aperçoit la présence d'étaux pour reprendre ces charges. Des travaux sont également à prendre en compte pour le second œuvre puisque la Maison de la Jeunesse, comme on pourra le voir dans la dernière partie requiert que l'on modifie l'agencement du bâtiment et créer différentes salles. De plus, toute la décoration du bâtiment est à refaire ainsi que les façades de l'établissement.



FIGURE 77: PHOTO DE L'INTERIEUR DE LA FRICHE  
CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

### III. Présentation du projet



FIGURE 78: PHOTO MONTAGE DE LA MAISON DE LA JEUNESSE A VIERZON  
LOGICIEL : PHOTOSHOP CS6  
REALISATION: DIMITRI LETOURNEAU

Les différentes salles et activités de la Maison de la Jeunesse sont réparties sur les quatre niveaux du bâtiment. L'entrée se fait par le côté Nord/Ouest du bâtiment qui donne directement sur le bas de l'avenue de la République. Le bâtiment est ensuite divisé en deux parties, séparées par un mur porteur qui traverse le bâtiment en longueur.

### 1) Différentes activités au sein de cette maison

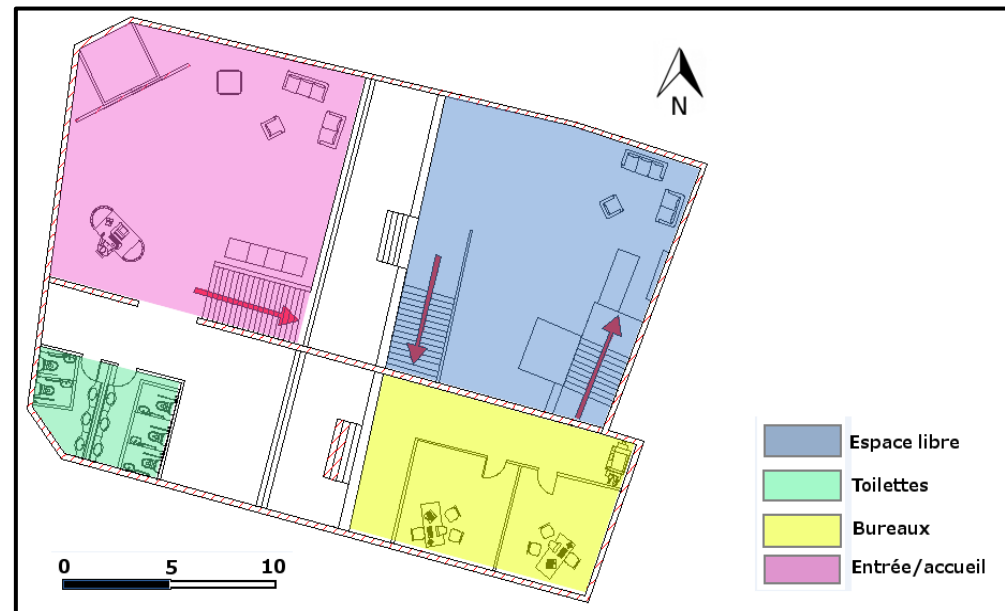


FIGURE 79: PLAN DE MASSE DU REZ-DE-CHAUSSEE DE LA MAISON DE LA JEUNESSE  
LOGICIELS: AUTOCAD 2013, GIMP 2.8  
REALISATION: DIMITRI LETOURNEAU

Le rez-de-chaussée est composé d'un accueil ; c'est le premier endroit que l'on rencontre en rentrant dans la Maison. Il doit alors être attractif et refléter les activités qui s'y passent. C'est également un lieu de documentation et un guichet d'information. L'objectif est de proposer aux jeunes qui y rentrent tous les documents susceptibles de les intéresser (associations, animations, rencontre...). Enfin, cette salle se compose d'un escalier qui donne à l'étage -1 dans le coin de cette salle.

Juste derrière cette salle, en grimpant les quelques marches, on trouve une zone libre, que les jeunes peuvent décorer comme ils le souhaitent. Cette salle donne accès à un ascenseur et à deux escaliers qui mènent au premier étage. Elle est composée d'un bar (sans alcool) puisque c'est un élément qui ressort de notre enquête et sera donc un lieu de rencontre et de partage. Les jeunes venant dans cet établissement pourront se détendre. Une

télévision peut également être installée afin de permettre aux jeunes de se rencontrer dans un environnement agréable, et regarder les matchs de rugby, de foot ... ensemble.

La seconde partie du premier étage est composée de bureaux. Ils peuvent servir pour l'administration de la Maison de la Jeunesse mais aussi pour prendre rendez-vous et avoir des entretiens avec les jeunes qui le souhaitent. Enfin, la salle est composée de toilettes, dont un WC accessible pour les personnes à mobilité réduite.

Accessible par l'accueil, le sous-sol accueille une salle de représentation. Ce grand espace est donc composé d'une estrade et de rangées de chaises. L'objectif de cette salle est de proposer un endroit où les jeunes pourront répéter et préparer des spectacles de danses, des concerts, des débats... mais aussi où des personnes extérieures pourront venir occuper la salle. On peut également facilement imaginer un rétro projecteur ainsi qu'un tableau blanc sur l'estrade afin de proposer des projections de films, de match ou pourquoi pas des concours de jeux vidéo comme le montre l'enquête. Le reste de l'étage sera composé de locaux pour ranger le matériel et des loges pour les artistes ainsi que des toilettes qui donnent directement derrière la scène.



FIGURE 80: PHOTO DE LA SALLE DE REPRESENTATION DE LA MAISON DE LA JEUNESSE ET DE LA CULTURE DE JOUE-LES-TOURS  
CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

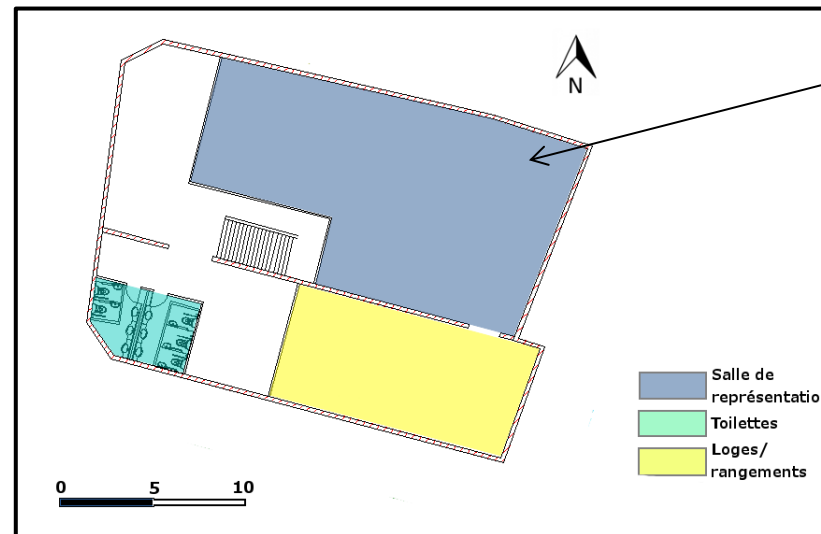


FIGURE 81: PLAN DE MASSE DU REZ-DE-CHAUSSE DE LA MAISON DE LA JEUNESSE  
LOGICIELS: AUTOCAD 2013, GIMP 2.8  
REALISATION: DIMITRI LETOURNEAU

Cette salle de représentation est à l'image de celle que j'ai pu visiter à Joué-lès-Tours. De nombreux spectacles y ont lieu, elle permet d'accueillir toutes les personnes qui s'intéressent aux spectacles, l'accès est donc possible à tous.

Le premier étage se compose de deux parties distinctes. Accessible par le premier escalier du rez-de-chaussée, une salle de réunion est réservée pour que les jeunes puissent proposer et défendre les différents projets qu'ils peuvent avoir et sert aussi aux réunions d'administration.

La seconde partie de l'étage, accessible par le second escalier du rez-de-chaussée permet d'arriver dans des salles d'activités pour des ateliers artistiques et manuels. Ces salles peuvent servir à la pratique des arts plastiques, à la construction ou encore à toutes autres activités que peuvent proposer les jeunes. Une salle peut également servir de salle de répétition pour des spectacles de danses, de musiques ou encore des numéros de cirques.



FIGURE 82: PHOTO D'UN ATELIER DE LA MAISON DE LA JEUNESSE ET DE LA CULTURE DE JOUE-LES-TOURS  
CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU



FIGURE 83: PLAN DE MASSE DU PREMIER ETAGE DE LA MAISON DE LA JEUNESSE  
LOGICIELS: AUTOCAD 2013, GIMP 2.8  
REALISATION: DIMITRI LETOURNEAU



FIGURE 85 : PHOTO D'UNE SALLE DE DANSE DE LA MAISON DE LA JEUNESSE ET DE LA CULTURE DE JOUE-LES-TOURS  
CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

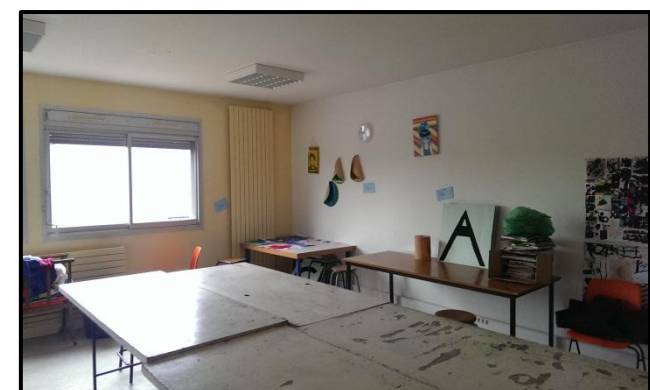


FIGURE 84: PHOTO D'UN ATELIER DE LA MAISON DE LA JEUNESSE ET DE LA CULTURE DE JOUE-LES-TOURS  
CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

Cet étage permet à tous les jeunes d'avoir accès à des activités créatives et leurs permettent également de proposer leurs propres ateliers. Ces salles sont également accessibles par ascenseur et permettent de monter aux derniers étages. Elles peuvent aussi servir de lieux de travail en groupe avec l'aménagement d'une bibliothèque.

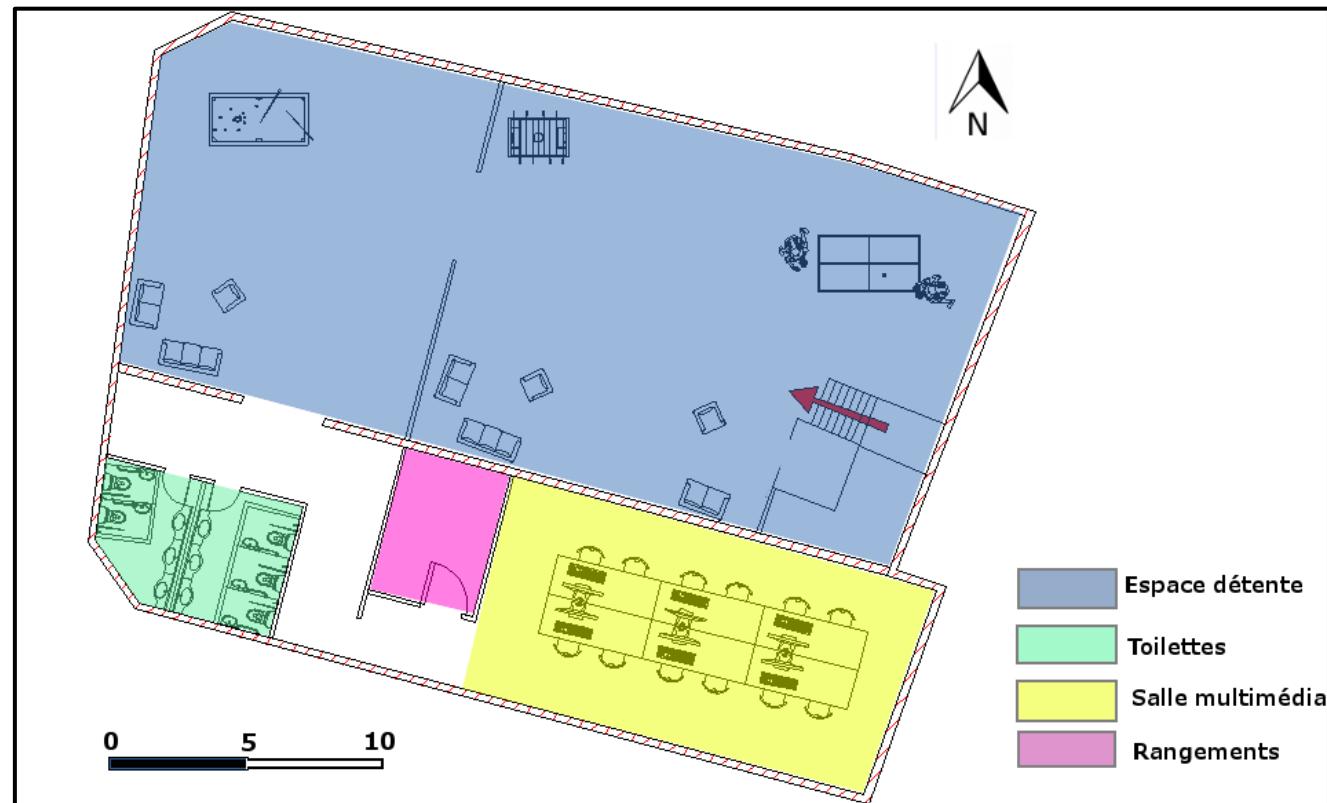


FIGURE 86: PLAN DE MASSE DU DEUXIEME ETAGE DE LA MAISON DE LA JEUNESSE  
LOGICIELS: AUTOCAD 2013, GIMP 2.8  
REALISATION: DIMITRI LETOURNEAU



Ce dernier étage, accessible également par les personnes à mobilité réduite à l'aide de l'ascenseur se décompose en deux parties. La première salle dans laquelle on arrive est l'espace détente, réservé aux jeunes qui font partis de la maison de la jeunesse. Ce lieu peut alors être décoré et aménagé comme ils le souhaitent. Pour répondre à leur attente, des jeux de tables y sont installés avec un billard, un foot de table et une table de ping-pong. L'objectif de cette salle est vraiment de proposer un endroit privilégié pour les rencontres des jeunes des différents lycées de Vierzon. C'est un lieu de partage, de rendez-vous, de réunion et de rassemblement.



FIGURE 87: SALLE DES JEUNES DE LA VILLE DE SENATS  
SOURCE: VILLE-DE-SENAS.FR

La seconde partie de cet étage est composé d'un espace multimédia. Équipé de plusieurs ordinateurs en libre accès, l'espace multimédia est idéal pour la recherche d'informations diverses avec une connexion à internet. Elle permet également de surfer sur le WEB. Cette salle permet la rédaction de CV, de lettre de motivation ou de tout autre document avec l'installation de logiciels adaptés.



FIGURE 88: PHOTO DE LA SALLE MULTIMEDIA DE LA MAISON DE LA JEUNESSE ET DE LA CULTURE DE JOUE  
LES TOURS

CREDIT PHOTO: DIMITRI LETOURNEAU

## 2) Les modalités de la Maison de la Jeunesse

Cette partie permet de définir les horaires d'ouverture de la Maison de la Jeunesse, si un abonnement doit-être nécessaire pour utiliser cet établissement et enfin qui s'occupe de la gestion de la maison.

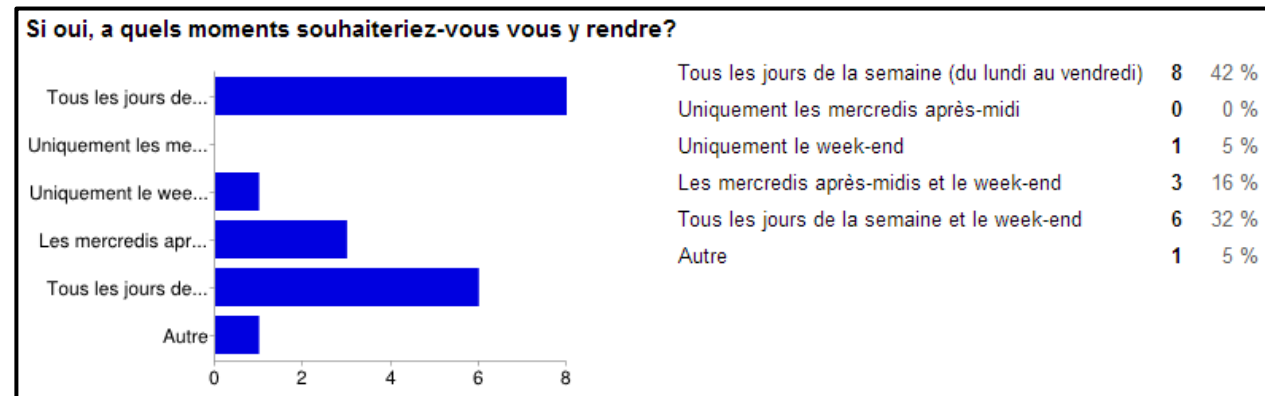


FIGURE 89: REPONSE A LA QUESTION " A QUELS MOMENT SOUHAITERIEZ-VOUS VOUS Y RENDRE?" DU FORMULAIRE EN LIGNE

Une question du formulaire en ligne avait pour but de connaître à quels moments les lycéens seraient le plus susceptibles de se rendre à la Maison de la Jeunesse. Ce à quoi ils ont répondu à 42% « tous les jours de la semaine (du lundi au vendredi) » en dehors des heures de cours et avec le mercredi après-midi et à 32% « tous les jours de la semaine et le week-end ». La Maison de la Jeunesse et de la Culture de Joué-lès-Tours propose un accueil jeunes de 16h30 à 19 heures du lundi au vendredi et de 10 heures à 18h30 heures le mercredi.

Cependant, une personne doit être en permanence présente sur les lieux afin de s'occuper des activités et d'éviter tout débordements. Les horaires d'ouverture de la Maison de la Jeunesse peuvent alors être 16h30 – 19h le lundi, mardi, jeudi et vendredi, 13h-19h le mercredi et 10h-12h, 13h30-19h le samedi. Elle serait donc ouverte 18h30 par semaine. Une personne à temps partiels suffit alors pour gérer l'établissement.

En période de vacances scolaires, la maison doit être ouverte sur une plus grande plage horaire. C'est-à-dire être ouverte tous les jours de 10h à 19h par exemple. Une personne supplémentaire sera alors nécessaire pour gérer la maison de la jeunesse en période de vacances.

La municipalité serait donc en charge de gérer cet établissement avec l'aide de plusieurs subventions de la commune, de la communauté de commune, du département et/ou de la région comme c'est le cas pour la Maison de la Jeunesse et de la Culture de Joué-Lès-Tours. Cependant, des bénévoles (parents d'élèves) peuvent également prêter main forte pour gérer l'établissement, notamment pendant les périodes de vacances scolaires.

Enfin, la dernière question posée dans le formulaire était par rapport à la nécessité d'un abonnement. A cette question, les participants ont répondu à 50% qu'il est nécessaire. En effet, sans abonnement, tout le monde pourrait utiliser la Maison de la Jeunesse. Celui-ci a donc pour objectif de vérifier que les personnes utilisant la Maison de la Jeunesse correspondent bien aux critères, c'est-à-dire qu'ils soient collégiens, lycéens, apprentis ou chercheur d'emplois et qu'ils aient entre 15 et 25 ans. Dans un second temps, cet abonnement permet d'aider à financer l'aménagement des différentes salles, les activités et enfin la personne qui s'occupe de gérer l'établissement. Afin d'inciter les jeunes à venir dans la maison de la jeunesse, cet abonnement ne doit pas être trop important et ne pas dépasser 10 à 20 euros par an.



FIGURE 90: REPONSE A LA QUESTION "PENSEZ-VOUS QU'UN ABONNEMENT DOIT ETRE NECESSAIRE" DU FORMULAIRE EN LIGNE

## Conclusion

---

La stratégie afin de poursuivre la redynamisation du centre-ville repose donc sur deux opérations qui sont la restauration et la mise en valeur du patrimoine historique et naturel présent en centre-ville pour attirer la population et notamment la jeunesse. Cette stratégie est accessible à l'échelle de la commune puisqu'elle dispose des moyens nécessaires pour la mettre en place.

La Maison de la Jeunesse est un bon moyen pour mettre en place cette stratégie puisqu'elle utilise la proximité avec les lycées pour redynamiser l'entrée Sud du centre-ville et l'avenue de la République.

Cependant, deux conflits apparaissent quant à la réalisation de la Maison de la Jeunesse. Le premier est la contrainte financière, en effet le coût de rachat et de restauration de la friche commerciale de GIFI sera une dépense conséquente dans le budget de la commune. De plus cette dépense ne sera pas rentabiliser puisque la Maison de la Jeunesse est un service public. Cette dépense ne peut donc pas être la priorité de la commune.

La deuxième contrainte est que cet établissement pourra fonctionner uniquement grâce à la motivation des jeunes de Vierzon. Sans cela, cet établissement ne pourra œuvrer correctement. Il faut donc avoir confiance en la jeunesse de Vierzon pour la bonne réalisation de ce projet. De nombreux établissements du même type ont été un succès dans différentes ville comme à Saint-Denis, Auxerre, Nîmes...

Enfin cette Maison de la Jeunesse et les opérations de redynamisation du centre-ville de Vierzon sont conséquentes, elles ont pour but d'offrir une nouvelle identité à la commune et cette Maison de la Jeunesse sera un parfait exemple de cette nouvelle image de Vierzon

# Bibliographie

---

## I. Ouvrages imprimés

- BELSER Christophe – *Vierzon : Il y a 100 ans en cartes postales*. – Niort : patrimoines & médias, 2010. – 144 pages. – (Il y a 100 ans).
- FONTAINE Francis – *Vierzon et ses cantons autrefois*. – Saint-Just-Saint-Rambert : Horvath, 1986. – 87 pages. (Vie Quotidienne Autrefois)
- FONTAINE Adrien – *Histoire municipale de Vierzon*. Bourges, 1969. – 97 pages.
- MARCHAT Hugues – *La gestion de projets par étapes*. Paris : Edition d'organisation, 2006. – 224 pages
- COLIN Armand – *Etudier une commune*. Paris, 2011 – 319 pages

## II. Rapports inédits

- Office de tourisme de Vierzon et son pays.- LAGAUTRIERE Isabelle (Responsable de projet) - *Guide touristique saison 2013-2014*. – 81 pages.  
[http://archives.cg37.fr/UploadFile/GED/Colloque\\_ligne\\_demarcation/1352737445.pdf](http://archives.cg37.fr/UploadFile/GED/Colloque_ligne_demarcation/1352737445.pdf)

## III. Articles en lignes

- Site officiel de la presse locale : [www.leberry.fr/cher](http://www.leberry.fr/cher)

## IV. Reportage en ligne

- JT BERRY 19 Décembre 2012 :  
<https://www.facebook.com/photo.php?v=240811842719005&set=vb.207129432726319&type=2&theater>

## V. Sites web consultés :

- Site officiel de la ville de Vierzon, [www.ville-vierzon.fr](http://www.ville-vierzon.fr)
- Site internet de la communauté de communes de Vierzon-Sologne-Berry, [www.cc-vierzon.fr](http://www.cc-vierzon.fr)
- Office de tourisme de Vierzon et son pays, [www.officedetourismedevierzon.com](http://www.officedetourismedevierzon.com)
- Le pays de Vierzon, [www.paysdevierzon.com](http://www.paysdevierzon.com)
- Site internet de la SEM Territoria de Vierzon, [www.vierzoncoeurdeville.fr](http://www.vierzoncoeurdeville.fr)
- Blog sur l'aménagement du centre-ville : [www.vierzontitude.fr](http://www.vierzontitude.fr)
- Site pour la préservation et ma mise en valeur du patrimoine :
  - <http://www.villedelens.fr/environnement/les-espaces-verts-le-patrimoine-arbore.html>
  - <http://www.vannes-lanvaux.com/mettre-en-valeur-et-animer-le-patrimoine/>
  - [http://www.caue56.fr/publications/amenagement\\_durable/fichiers/paysage\\_patrimoine\\_janv2010.pdf](http://www.caue56.fr/publications/amenagement_durable/fichiers/paysage_patrimoine_janv2010.pdf)
  - [http://www.ville-bourges.fr/site/patrimoine-tourisme\\_nuits-lumiere](http://www.ville-bourges.fr/site/patrimoine-tourisme_nuits-lumiere)
  - <http://www.ville-troyes.fr/85-missions.htm#par503>
  - [http://www.ville-bourges.fr/site/patrimoine-tourisme\\_nuits-lumiere](http://www.ville-bourges.fr/site/patrimoine-tourisme_nuits-lumiere)
- Site pour la réalisation d'une maison de la jeunesse:
  - [www.ville-jouelestours.fr](http://www.ville-jouelestours.fr)
  - [ville-saint-denis.fr/jcms/jcms/sd\\_20765/maison-de-la-jeunesse.fr](http://ville-saint-denis.fr/jcms/jcms/sd_20765/maison-de-la-jeunesse.fr)
  - [www.maisondelajeunesse-auxerre.fr/](http://www.maisondelajeunesse-auxerre.fr/)
  - [www.noisylegrand.fr](http://www.noisylegrand.fr)
  - [www.ijbourgogne.com/PIJ-d-Auxerre-Maison-de-la-Jeunesse.fr](http://www.ijbourgogne.com/PIJ-d-Auxerre-Maison-de-la-Jeunesse.fr)
  - [www.beagency.fr](http://www.beagency.fr)

# Table des illustrations

---

## Cartes

Figure 1 : Localisation de vierzon en France .....	8
Figure 2: Localisation de vierzon dans la région centre .....	8
Figure 3: Localisation de la communauté de commune .....	9
Figure 5: Carte routiere de la commune de vierzonr .....	9
Figure 6: Carte representant le reseau feroviaire de vierzon .....	10
Figure 9: Ligne de demarcation .....	12
Figure 23: Carte representant les quatre lycées de vierzon .....	21
Figure 25: Carte du centre-ville de vierzon .....	23
Figure 37: Carte des espaces verts au centre-ville .....	30
Figure 42: Cartes des commerces en activités et des commerces vacants le long de l'avenue de la république .....	33
Figure 66: Carte positionnant l'ilot brunet-rollinat en centre-ville de vierzon .....	52

## Plans

Figure 4: Localisation des dix communes dans communauté de commune .....	9
Figure 10: Carte de vierzon presentant les différentes infrastructures .....	13
Figure 12: Plan masse de l'oree de sogne .....	14
Figure 15: Delimitation du centre-ville .....	16
Figure 49: Localisation des lycées et le centre-ville de vierzo .....	37
Figure 58: Sonorisation du centre-ville .....	44
Figure 67: Plan d'aménagement de l'ilot brunet rollinat .....	53
Figure 73: Plan du parcours en centre-ville .....	60
Figure 81: Plan de masse du rez-de-chaussée de la maison de la jeunesse .....	69
Figure 76: Plan des chemins emprunter par les lycéens pour se rendre a la maison de la jeunesse .....	65
Figure 79: Plan de masse du rez-de-chaussée de la maison de la jeunesse .....	68
Figure 83: Plan de masse du premier étage de la maison de la jeunesse .....	70
Figure 86: Plan de masse du deuxième étage de la maison de la jeunesse .....	71



## Illustrations

Figure 54: Logo de la sem territoria .....	41
Figure 56: Logo de la fédération des artisans et commerçants de vierzon .....	43
Figure 59: Plaquette de la place Vaillant Couturier après travaux.....	46
Figure 68: Dessin de ce à quoi pourrait ressembler la futur entrée de centre-ville.....	54

## Courbes, tableaux, graphiques

Figure 19: Evolution de la population dans la commune de vierzon de 1962 a 2010.....	18
Figure 20: Population par tranche d'age a vierzon et en france .....	19
Figure 21: Lieu de residence 5 auparavant dans l'unite urbaine en 2008 .....	20
Figure 22: Tableau présentant le diplome le plus eleve de la population de 15 ans et plus a vierzon en 2009 .....	20
Figure 50: Graphique sur les temps de trajet lycées-centre-ville .....	37
Figure 51: Graphique sur la frequentation du centre-ville par les lycéens .....	38
Figure 52: Graphique des réponses à la question "pour quels motifs vous deplacez vous en centre-ville.....	39
Figure 64: Tableau D'AIDES pour rénover des logements de propriétaires occupants .....	50
Figure 65: Tableau d'aides pour renover des logements de propriétaires bailleurs .....	51
Figure 70: Tableau récapitulatif des forces et faiblesses du centre-ville de vierzon .....	57
Figure 75: Réponse a la question "seriez-vous interesse par une maison de la jeunesse en centre-ville" .....	64
Figure 89: Réponse a la question " a quels moment souhaiteriez-vous vous y rendre?" .....	72
Figure 90: Réponse a la question "pensez-vous qu'un abonnement doit etre necessaire" .....	72

## Autres:

Figure 55: Extrait de l'ordre du jour du conseil communal du 18 decembre 2013 .....	42
Figure 57: Objectifs strategiques et operationnels de la federation des artisans et comercants de vierzon .....	43

## Photos

Figure 7: Buste de celestin gerard dans le jardin du celestin .....	11
Figure 8 : Photo de la SFMAI .....	11
Figure 11: Panneau situe a l'entre de la zone commerciale.....	14
Figure 13: Panneau situe a la sortie de la zone commerciale .....	14
Figure 14: Parc technologique de sologne.....	15
Figure 16: Photo de l'avenue de la republique.....	17
Figure 17: Photo de la partie sud du centre avec en face la friche commerciale de gif .....	17
Figure 18: Photo de la place du cinema .....	17
Figure 24: Partie de football un mercredi apres-midi aux colombiers .....	22
Figure 26: Photo de la place gabriel péri .....	24
Figure 27: Photo du ciname multiplex de vierzon.....	24
Figure 28: Photo de l'avenue de la republique.....	25
Figure 29: Photo de la rue armand brunet avec a droite la friche comerciale de gifi source: <a href="http://www.maps.google.fr">www.maps.google.fr</a> .....	26
Figure 30: Photo de la friche commerciale de gifi credit photo: dimitri letourneau.....	26
Figure 31: Photo du batiment de gifi au debut du xixeme siecle.....	27
Figure 32: Photo du batiment de gifi au debut du XiXème siecle .....	27
Figure 33: Photo d'une habitation ancienne sur la rue pietonne du centre-ville - credit photo: dimitri letourneau.....	28
Figure 34: Photo de la maison sur le pont traversant le cher - credit photo: dimitri letourneau .....	28
Figure 35: Photo d'une habitation ancienne renovee - credit photo: dimitri letourneau .....	28
Figure 36: Photo de la maison des vicaires rue armand brunet .....	29
Figure 38: Photo du parc celestin - credit photo: dimitri letourneau.....	31
Figure 39: Photo de l'espace vert en plein coeur du centre-ville - credit photo: dimitri letourneau .....	31
Figure 40: Photo du parc rue armand brunet credit photo: dimitri letourneau.....	31
Figure 41: Photo du parc de la mairie - credit photo: dimitri letourneau.....	31
Figure 43: Photo de l'avenue de la republique - credit photo: dimitri letourneau.....	34
Figure 44: Photo de la rue armand brunet source: <a href="http://www.maps.google.fr">www.maps.google.fr</a> .....	34
Figure 45: Photo de la friche commerciale de renault - credit photo: dimitri letourneau .....	35
Figure 46: Photo de la friche renault rue gourdon.....	35
Figure 47: Photo de l'interieur de la friche credit photo: dimitri letourneau .....	36

Figure 48: Photo de la friche commerciale de gifi credit photo: dimitri letourneau.....	36
Figure 53: Photo de l'avenue de la république avec a droite un future commerces - credit photo: dimitri letourneau ....	40
Figure 60: Façade de prestige man, commerce de l'avenue de la republique .....	47
Figure 61: Locaux de la "messagerie" avenue de la republique - credit photo: dimitri letourneau .....	48
Figure 62: Façade du "paris-bar" avenue de la republique credit photo: dimitri letourneau .....	48
Figure 63: Facade de l'"hereford" avenue de la republique source: <a href="http://www.vierzonitude.fr">http://www.vierzonitude.fr</a> .....	48
Figure 71: Photo de l'avenue de la republique - crédit photo: dimitri letourneau.....	58
Figure 72: Photo d'un batiment au centre-ville de bourges pendant les nuits lumieres - source: gilblog.fr .....	59
Figure 69: Premiere page de la plaquette de redynamisation du centre-ville de vierzon 2014 par la sem territoria.....	55
Figure 74: Disque bleu de stationnement source: <a href="http://en-voiture.blog.leparisien.fr">en-voiture.blog.leparisien.fr</a> .....	62
Figure 77: Photo de l'intérieur de la friche .....	66
Figure 78: Photo montage de la maison de la jeunesse à vierzon .....	67
Figure 80: Photo de la salle de representation de la maison de la jeunesse et de la culture de joue-les-tours.....	69
Figure 82: Photo d'un atelier de la maison de la jeunesse et de la culture de joue-les-tours.....	70
Figure 84: Photo d'un atelier de la maison de la jeunesse et de la culture de joue-les-tours.....	70
Figure 85: Photo d'une salle de danse de la maison de la jeunesse et de la culture de joue-les-tours .....	70
Figure 87: Salle des jeunes de la ville de sénats .....	72
Figure 88: Photo de la salle multimédia de la maison de la jeunesse et de la culture de joue les tours.....	72

# Annexes

Annexe 1 : Posters présentation du formulaire en ligne

# QUESTIONNAIRE

Implantation d'une maison de la jeunesse et de la culture

Discussions  
Réflexions

Rencontres  
Partages

**TON AVIS NOUS INTERESSE**  
Formulaire disponible à l'adresse :  
<http://bit.ly/1iLJqdo>

 **POLYTECH<sup>®</sup>**  
TOURS  
Département Aménagement

Plus d'informations :  
[dimitri.letoumeau@gmail.com](mailto:dimitri.letoumeau@gmail.com)



# QUESTIONNAIRE

Implantation d'une maison  
de la jeunesse et de la culture

<http://bit.ly/1iLJqdo>



**Discussions**  
**Réflexions**

**Rencontres**  
**Partages**



**POLYTECH<sup>®</sup>**  
**TOURS**  
Département Aménagement

Plus d'informations :  
[dimitri.letoumeau@gmail.com](mailto:dimitri.letoumeau@gmail.com)



## Annexe 2 : Formulaire en ligne

Page 1



**Formulaire: Implantation d'une Maison de la jeunesse**

Il ne vous prendra que quelques minutes pour remplir ce questionnaire. Etudiant en 3ème année de la spécialité Génie de l'Aménagement à Polytech Tours, ce questionnaire que j'ai réalisé est destiné à nourrir une réflexion sur l'implantation d'une maison de la jeunesse et la culture au centre-ville de Vierzon. Vos résultats demeureront strictement anonymes et seront exclusivement réservés à l'élaboration de mon enquête au sein de l'école Polytech Tours. Je vous remercie par avance de répondre aux différentes questions.

[Continuer »](#)

Terminé à 20 %

Fourni par  Google Drive

Ce contenu n'est ni rédigé, ni cautionné par Google.

[Signaler un cas d'utilisation abusive](#) - [Conditions d'utilisation](#) - [Clauses additionnelles](#)

## Formulaire: Implantation d'une Maison de la jeunesse

\*Obligatoire

### A propos de vous

---

Etes-vous lycéen? \*

- Oui  
 Non

Vous êtes? \*

- Un garçon  
 Une fille

Quel âge avez-vous? \*

Dans quel lycée étudiez-vous? \*

« Retour

Continuer »



Terminé à 40 %

Fourni par  


Ce contenu n'est ni rédigé, ni cautionné par Google.

[Signaler un cas d'utilisation abusive](#) - [Conditions d'utilisation](#) - [Clauses additionnelles](#)

## Formulaire: Implantation d'une Maison de la jeunesse

\*Obligatoire

### Vos habitudes concernant le centre-ville

Vous arrive-il souvent d'aller au centre-ville? \*

Comment vous y rendez-vous? \*

A partir de votre lycée

Combien de temps mettez-vous pour aller en centre-ville?

- Moins de 5 minutes
- Entre 5 et 10 minutes
- Entre 10 et 15 minutes
- Entre 15 et 20 minutes
- Plus de 20 minutes
- Autre :

Pour quel motif vous déplacez-vous en centre-ville?

- Me promener
- Faire du shopping
- Me détendre dans les parcs
- Me rendre à la gare
- Aller au cinéma
- Rencontrer mes amis
- Passer le temps
- Autre :

Vous arrive-t-il d'aller en centre-ville le week-end?

- Oui
- Non

Pour quel motif ?

- Me promener
- Faire du shopping
- Me détendre dans les parcs
- Me rendre à la gare
- Aller au cinéma
- Rencontrer mes amis
- Passer le temps
- Autre :



Terminé à 60 %



## Formulaire: Implantation d'une Maison de la jeunesse

**\*obligatoire**

### La maison de la jeunesse

---

Seriez-vous intéressé par une maison de la jeunesse en centre-ville? \*

Cet endroit serait un lieu réservé pour les collégiens et lycéens de Vierzon. Ce serait un lieu de rencontre entre les étudiants des différents établissements mais aussi avec les associations (Associations sportives, théâtres...)

Oui, ce type de lieu manque en centre-ville

Oui, pourquoi pas

Non

Si oui, à quels moments souhaiteriez-vous vous y rendre? \*

Tous les jours de la semaine (du lundi au vendredi)

Uniquement les mercredis après-midi

Uniquement le week-end

Les mercredis après-midis et le week-end

Tous les jours de la semaine et le week-end

Autre :

Quelles activités et équipements aimeriez-vous voir dans cette Maison?  
(Pour travailler ou se divertir)

Un lieu de travail

Une petite bibliothèque

Un coin détente

Un bar

Des jeux de table

Un billard

Un baby-foot

Une salle de représentation

Un espace danse

Autre :

Pensez-vous qu'un abonnement doit être nécessaire pour pouvoir utiliser cette Maison?

Oui

Non

Terminé à 80 %

## Formulaire: Implantation d'une Maison de la jeunesse

Merci d'avoir pris le temps de remplir ce formulaire

---

Auriez-vous d'autres remarques sur ce questionnaires?  
Sinon, cliquez sur "Envoyer" pour finir ce formulaire

N'envoyez jamais de mots de passe via Google Formulaires.

100 % : vous avez réussi.

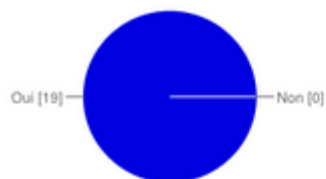
---

Fourni par  Google Drive

Ce contenu n'est ni rédigé, ni cautionné par Google.  
[Signaler un cas d'utilisation abusive](#) - [Conditions d'utilisation](#) - [Clauses additionnelles](#)

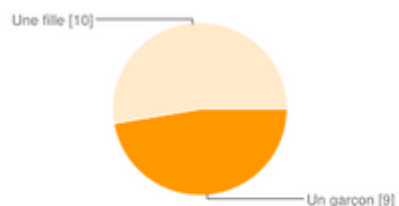
## Annexe 3 : Résumé des réponses

### Etes-vous lycéen?



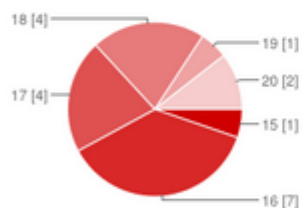
Oui	19	100 %
Non	0	0 %

### Vous êtes?



Un garçon	9	47 %
Une fille	10	53 %

### Quel âge avez-vous?



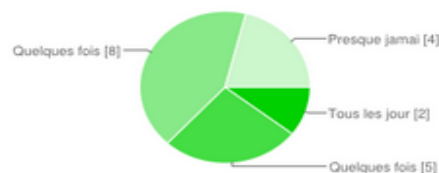
15	1	5 %
16	7	37 %
17	4	21 %
18	4	21 %
19	1	5 %
20	2	11 %

### Dans quel lycée étudiez-vous?



Lycée polyvalent Edouard Vaillant	6	32 %
Lycée polyvalent Henri Brisson	5	26 %
Lycée professionnel Saint-Joseph	4	21 %
Lycée René Cassin	4	21 %

### Vous arrive-il souvent d'aller au centre-ville?



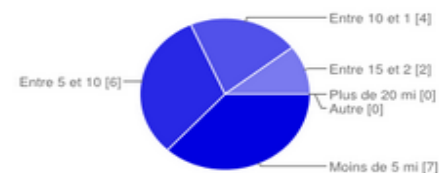
Tous les jours	2	11 %
Quelques fois par semaine (2 à 4 fois)	5	26 %
Quelques fois par mois	8	42 %
Presque jamais	4	21 %

### Comment vous y rendez-vous?



A pied	17	89 %
En vélo	0	0 %
En bus	0	0 %
En voiture	2	11 %

### A partir de votre lycée



Moins de 5 minutes	7	37 %
Entre 5 et 10 minutes	6	32 %
Entre 10 et 15 minutes	4	21 %
Entre 15 et 20 minutes	2	11 %
Plus de 20 minutes	0	0 %
Autre	0	0 %

### Pour quel motif vous déplacez-vous en centre-ville?

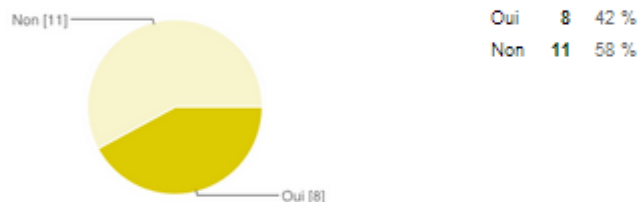


Me promener	11	19 %
Faire du shopping	7	12 %
Me détendre dans les parcs	2	3 %
Me rendre à la gare	7	12 %
Aller au cinéma	7	12 %
Rencontrer mes amis	8	14 %
Passer le temps	9	16 %
Autre	7	12 %

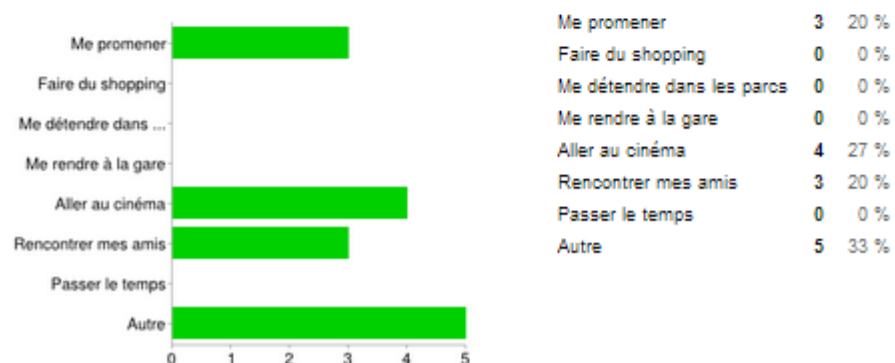
### En semaine de cours (plusieurs réponses sont possibles)



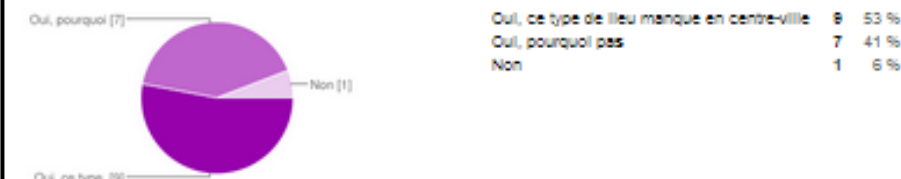
### Vous arrive-t-il d'aller en centre-ville le week-end?



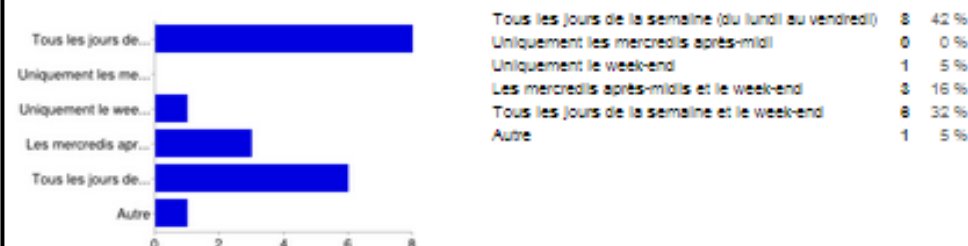
### Pour quel motif ?



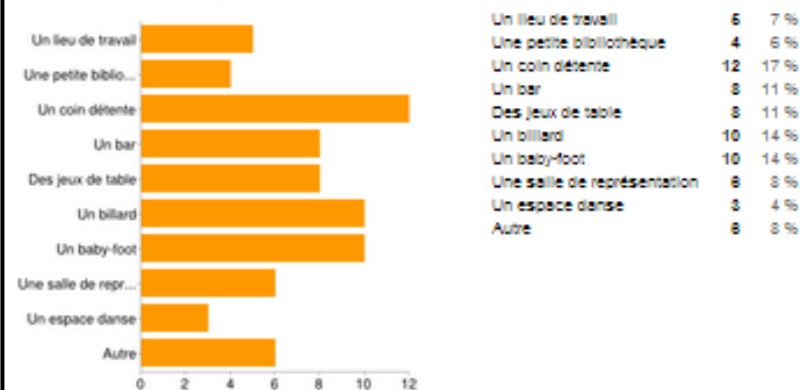
### Seriez-vous intéressé par une maison de la jeunesse en centre-ville?



### Si oui, à quels moments souhaiteriez-vous vous y rendre?



### Quelles activités et équipements aimeriez-vous voir dans cette Maison?



### Pensez-vous qu'un abonnement doit être nécessaire pour pouvoir utiliser cette Maison?



## Redynamisation du centre-ville de la commune de Vierzon (18)

### Implantation d'une maison de la jeunesse et de la culture sur une friche commerciale

**Résumé :** La redynamisation d'un centre-ville est une tâche compliquée, qui doit être traitée en globalité. C'est-à-dire que des opérations pour développer le commerce, réhabiliter des logements et requalifier les espaces publics doivent être exécutées. Le but est de recréer un cadre harmonieux et propice au développement du cœur de ville tout en conservant le patrimoine historique et naturel local. Cela nécessite également de mettre en valeur ce patrimoine afin qu'il ne tombe pas à l'abandon.

Créer une maison de la jeunesse en centre-ville est un véritable défi pour la municipalité. Cela suppose de trouver un emplacement adéquat et de le rendre attractif pour que la jeunesse soit attirée par les lieux. Cette opération est surtout délicate puisque la réussite dépend de la motivation des jeunes et de leur capacité à faire vivre l'endroit. Ainsi, ce lieu doit être un espace libre pour les jeunes, un endroit de création, de partage dans un lieu propice aux rencontres. C'est un défi pour la commune puisqu'en réalisant un établissement de ce type, la municipalité fait confiance en la jeunesse pour que la maison devienne un lieu incontournable du centre-ville.

La maison de la jeunesse est un lieu pour que les jeunes puissent s'exprimer au travers de différents ateliers artistiques, manuels et de réflexions. C'est un endroit réservé aux jeunes avec un coin détente pour que les différents lycéens possèdent un endroit où ils peuvent se rencontrer et partager.

**Mots clés :** Vierzon, Centre, Cher, redynamisation, centre-ville, maison de la jeunesse, mise en valeur, patrimoine local et naturel.