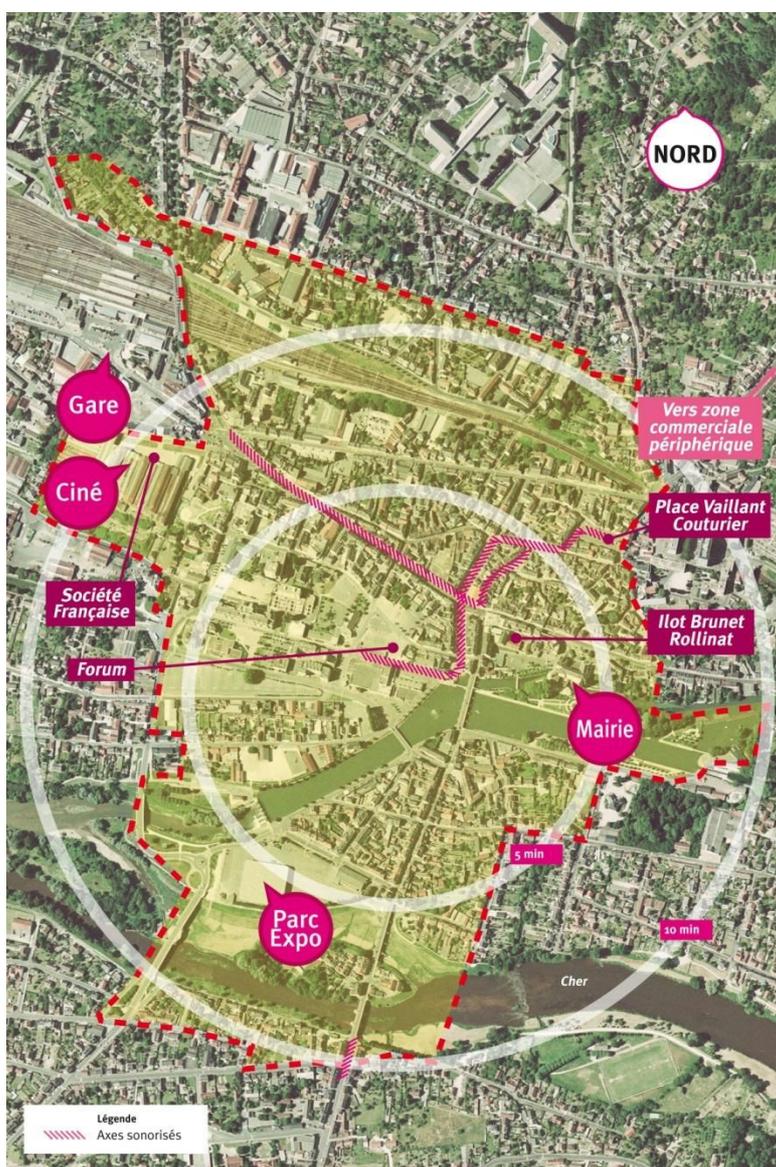


## OPERATION D'AMENAGEMENT RELATIVE A LA REQUALIFICATION DU CENTRE VILLE DE VIERZON



Compte-rendu annuel au concédant  
Année 2014

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du :  
Reçue en Préfecture le :

## 1 OBJET DE L'OPERATION

La concession a pour objet de « mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ». Le périmètre de la concession détermine les équipements finançables au titre du projet d'aménagement.

## 2 SITUATION FONCIÈRE

Le tableau des acquisitions et cessions est joint en annexe.

### 2.1 ACQUISITIONS

#### 2.1.1 Acquisitions pour renforcer l'attractivité commerciale

Pour répondre à la problématique du manque d'attractivité commerciale du centre-ville de Vierzon, la SEM TERRITORIA a procédé à des acquisitions ciblées ou d'opportunité dès la signature de la concession, comme indiqué sur le tableau des acquisitions joint en annexe.

Aucune acquisition nouvelle n'a eu lieu en 2014 sur les immeubles commerciaux.

#### 2.1.2 Acquisitions sur le secteur prioritaire : l'îlot Brunet-Rollinat

Le projet de requalification de l'îlot Rollinat nécessite que la SEM Territoria se rende propriétaire de la totalité des parcelles concernées par le projet urbain. La maîtrise préalable du foncier par la collectivité et son concessionnaire est indispensable à la réalisation de son projet.

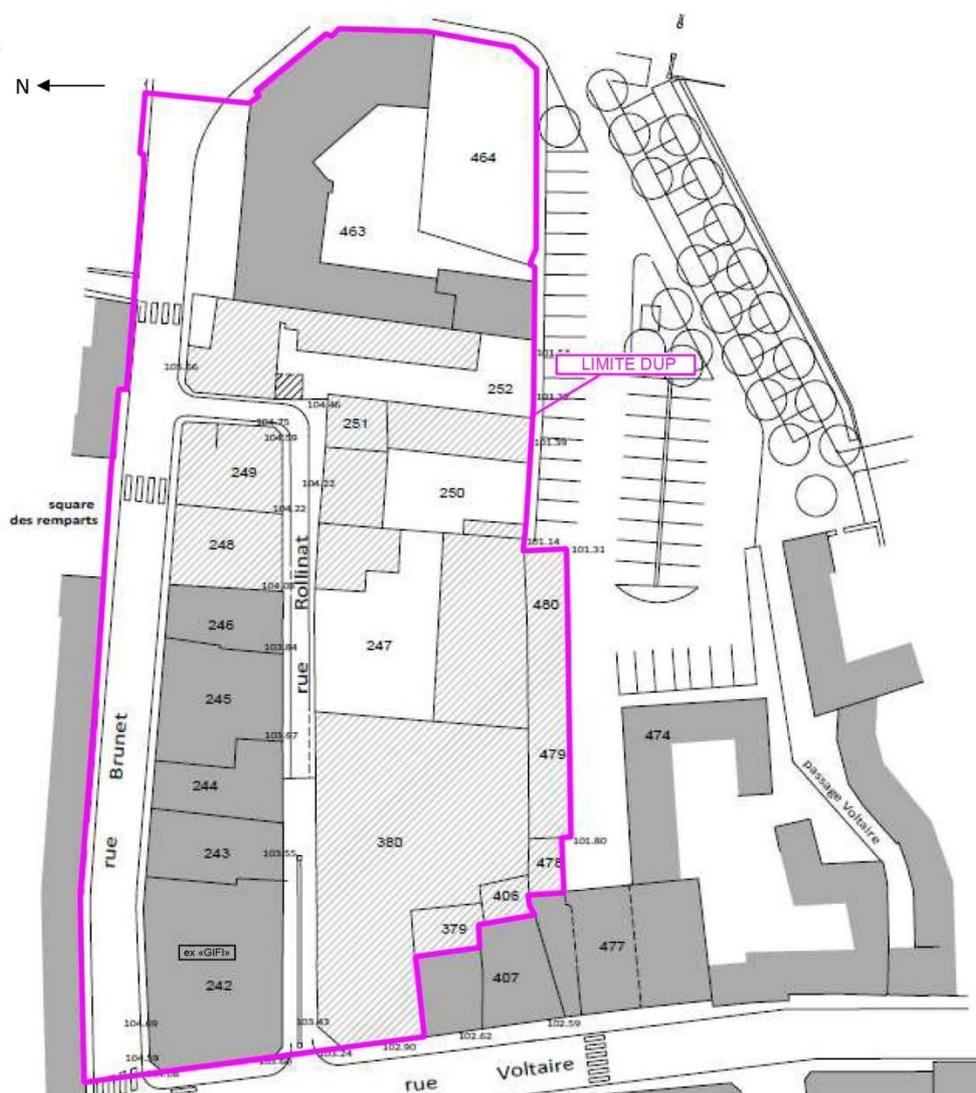
La SEM TERRITORIA a déjà acquis, plusieurs parcelles et une démarche de négociation amiable a été engagée en 2013 pour l'acquisition du foncier non maîtrisé. Toutefois, il reste plusieurs parcelles à acquérir pour s'assurer la maîtrise foncière totale du périmètre d'aménagement.

Afin d'accélérer la mise en œuvre du projet, la Ville a décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettant d'engager si nécessaire une procédure d'expropriation.

Une première phase d'acquisitions amiables a été réalisée pour les parcelles cadastrées section CT numéro 247, 250 et 251 permettant ainsi une première étape de démolition.

Deux lots de copropriété ont également été acquis pour la parcelle CT 252.

Le dossier de DUP a fait l'objet d'une approbation par le conseil municipal de Vierzon, lors de sa séance du 18 décembre 2013, sur le périmètre suivant :



- La SEM TERRITORIA a sollicité la préfecture du Cher pour demander l'ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, par courrier du 29 janvier 2014.

- Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné M. BONNAL en qualité de commissaire enquêteur par ordonnance du 26 mars 2014.

- La préfecture du Cher a prescrit par arrêté du 15 avril 2014, une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet du 19 mai 2014 au 30 juin 2014 inclus.  
L'enquête parcellaire porte uniquement sur les parcelles et immeubles cadastrés CT 248, 249, 252, 379, 380, 406, 479 et 480.

Les autres parcelles cadastrées CT 242, 243, 244 et 463 feront l'objet d'une enquête complémentaire dans un second temps.

- la SEM TERRITORIA a fait procéder aux affichages et aux publicités prévus par la réglementation et avertit chaque propriétaire par courrier avec accusé réception.

- le Commissaire Enquêteur a remis son rapport avec avis favorable le 16 juillet 2014.

- le Maire de Vierzon a confirmé à la préfecture le 3 octobre 2014, la poursuite de la procédure et demandé la prise d'arrêté de déclaration d'utilité publique.

- l'arrêté préfectoral déclaration d'utilité publique les acquisitions au profit de TERRITORIA a été délivré par la Préfète du Cher le 23 janvier 2015, permettant ainsi la poursuite de la procédure.

Une acquisition a eu lieu en 2014 sur l'ilot Brunet-Rollinat. Elle concerne la parcelle CT 250 acquise à la ville de Vierzon pour 1 euro symbolique.

### **2.1.3 Acquisitions pour la réhabilitation de logement**

Aucune acquisition à vocation de réhabilitation de logement n'a eu lieu en 2014.

## **2.2 Cession**

La SEM a procédé à la cession de l'immeuble situé 33 avenue de la République au profit de la SCI FLD pour un montant TTC de 230 000 €.

Cet immeuble avait été acquis en 2012 à l'époque où le commerce était vacant suite au départ de l'enseigne ERAM.

L'enseigne « l'Essentiel » avait trouvé par la location de la partie commerciale une opportunité d'agrandissement avec l'objectif à moyen terme de devenir propriétaire des lieux. L'appartement à l'étage est resté loué.

Ce nouvel emplacement a permis à l'entreprise de se développer et un montage financier a été mis en place via une SCI portée par le propriétaire du fonds de commerce, pour acquérir la totalité de l'immeuble.

Cette opération, après l'implantation du magasin AR MOD au 30 avenue de la République a permis de conforter les implantations commerciales sur cette partie de la rue de la République.

### **3 LE LOGEMENT**

#### **3.1 OPAH-RU**

La convention de l'OPAH-RU a été signée le 27 avril 2012 et reconduite en 2013 avec un dispositif d'aides plus incitatif. En effet, au regard du bilan de l'année 2012, une réflexion a été menée afin de proposer un dispositif global plus attractif. Dans ce sens, les aides de l'ANAH de 35% sont passées à 50% grâce à un abondement de 15 % de la ville de Vierzon pour les propriétaires bailleurs et celles concernant les propriétaires occupants sont passées de 50% à 80% avec un abondement de 30% de la ville de Vierzon. Le montant de la participation annuelle versée par la ville à TERRITORIA, est minoré du montant des subventions versées aux propriétaires.

- **Les partenariats**

Parallèlement, le partenariat formalisé le 9 janvier 2012, par convention, avec le PACT du Cher se poursuit. Le PACT apporte son expertise dans les diagnostics préalables aux travaux.

- **La communication**

Les plaquettes ont été mises à jour avec le nouveau dispositif d'aides.

Des dépliants sont distribués auprès de tous les organismes (CCAS, banques, assurances...), ainsi qu'auprès des notaires et des agents immobiliers du périmètre.

A chaque réception de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), le futur propriétaire reçoit un courrier avec la plaquette lui expliquant l'opération.

Des affiches A3 ont été distribuées en même temps que les dépliants dans les organismes.

Les services de l'État ont reconnu le travail important fait par la SEM TERRITORIA en matière de communication.

- **Le bilan de l'année 2014**

- 3 en cours de constitution
- 6 dossiers instruits

Type de propriétaire	Adresse	Travaux HT	Subv Anah	Aide éco énergie	Aides Ville	Reste charge
Occupant rev/modeste	12 RUE DU CAVALIER	<b>20 524,00 €</b>	7 000,00 €	3 500,00 €	4500,00 € (aide 20%)	5 524
Bailleur Loyer Social	15 RUE DU MARECHAL JOFFRE	<b>19 932,00 €</b>	5 985,00 €	2 000,00 €	4640,00 € (loyer social + 15%)	7 307
Occupant rev/très modeste	4 BD DE LA LIBERTE	<b>21 684,00 €</b>	8 340,00 €	3 500,00 €	6500,00 € (aide 30%)	3 344
Bailleur Loyer Social	3 RUE DU MARECHAL JOFFRE	<b>32 342,10 €</b>	15 168,00 €	4 000,00 €	6491,00 € (loyer social + 15%)	6 683
Occupant rev/très modeste	20 RUE DE VALMY	<b>18 283,00 €</b>	8 458,00 €	3 500,00 €	5984,00 € (aide 30%)	341
Occupant rev/très modeste	21 RUE DE VALMY	<b>16 277,00 €</b>	6 639,00 €	3 500,00 €	4712,00 € (aide 30%)	1 426

### **3.2 ORI**

Cette procédure permet de rendre obligatoire les travaux sur des immeubles dégradés. Après la DUP de travaux, les prescriptions de travaux sont ensuite notifiées aux propriétaires des immeubles déclarés d'utilité publique. Les propriétaires auront l'obligation de réaliser ces travaux dans le délai fixé par le conseil municipal, à savoir en l'espèce dans un délai de 18 mois. En cas de refus ou d'impossibilité, une procédure coercitive pourra être engagée et entraînera l'expropriation de l'immeuble concerné.

Il s'agit de la première tranche de restauration immobilière qui concerne un ensemble de quatorze immeubles bien identifiés :

- Avenue de la République : des numéros 28. 30. 42. 44 et 43
- Rue Voltaire : des numéros 1 et 7
- Rue du Maréchal Joffre : des numéros 19.25 et 49
- Ilot Gros Caillou : 5 et 7 bis du gros caillou, 11 et 13 rue de l'Etape

Le Préfet a pris l'arrêté de déclaration d'utilité publique le 13 juin 2012. TERRITORIA, une fois le délai de recours contentieux purgé, a lancé l'animation de l'opération en rencontrant les propriétaires des immeubles concernés en vue d'expliquer l'objectif de la procédure et d'informer les propriétaires concernés des dispositifs d'aides.

A la fin du premier semestre 2013, TERRITORIA a proposé l'ouverture de l'enquête parcellaire en direction de l'immeuble situé 28 avenue de la République.

Le propriétaire a pris l'engagement par écrit de réaliser des travaux importants de rénovation de la toiture, de la façade arrière et de la vitrine. Les travaux ont été engagés, mais non terminés à ce jour.

### **3.3 Opération façade**

Afin d'améliorer la qualité du cadre de vie et l'attractivité des commerces TERRITORIA a proposé la mise en place d'une opération façade en juillet 2013. Le projet de règlement a été validé par le conseil municipal en octobre 2013.

Elle consiste à pouvoir financer, à hauteur de 50%, des travaux le ravalement des façades d'immeubles situés sur les secteurs prioritaires, sur les rues et places suivantes, avenue de la république, Place Gabriel Péri, rue Armand Brunet dans sa partie comprise entre la rue Voltaire et la rue Galilée, la rue Voltaire, la rue et la place Foch, la rue Maréchal Joffre, la rue et la Place Gallerand, la rue Roosevelt, la Place Aristide Briand, la rue Victor Hugo, la Place Vaillant Couturier, la rue du Château et la rue Porte aux bœufs sur la section au droit de la Place Vaillant couturier jusqu'à la rue du Château.

## **4 - LA RESTRUCTURATION D'UN ESPACE PUBLIC : LA PLACE VAILLANT COUTURIER**

Les travaux de rénovation de la place se sont déroulés en 2013, et l'inauguration a eu lieu le 16 septembre 2013.

Quelques travaux de finition et le paiement du solde des entreprises ont eu lieu au début de l'année 2014.

## **5 - REQUALIFICATION DE L'ILOT BRUNET-ROLLINAT**

Cet aménagement est au cœur du projet de restructuration urbaine du centre-ville de Vierzon. Il permettra de fluidifier la circulation automobile, de sécuriser les parcours piétons en recréant des trottoirs confortables pour la fréquentation des commerces et services environnants.

Cette restructuration urbaine permettra de redonner toute son attractivité au bâtiment d'angle exploité de nombreuses années sous l'enseigne GIFI.

L'aménagement prévoit la réalisation d'un jardin planté créant une jonction visuelle entre le square du rempart et la place Micouraud. Sont prévus également, la cession de charges foncières pour la réalisation d'immeuble mixte logement, services, commerces, et la reconstruction des garages situés sur le long du mur des « anciens remparts », du côté de la place Micouraud.

Les acquisitions amiables réalisées ont permis de procéder à la déconstruction-démolition des premiers immeubles vétustes, première étape du projet global d'aménagement.

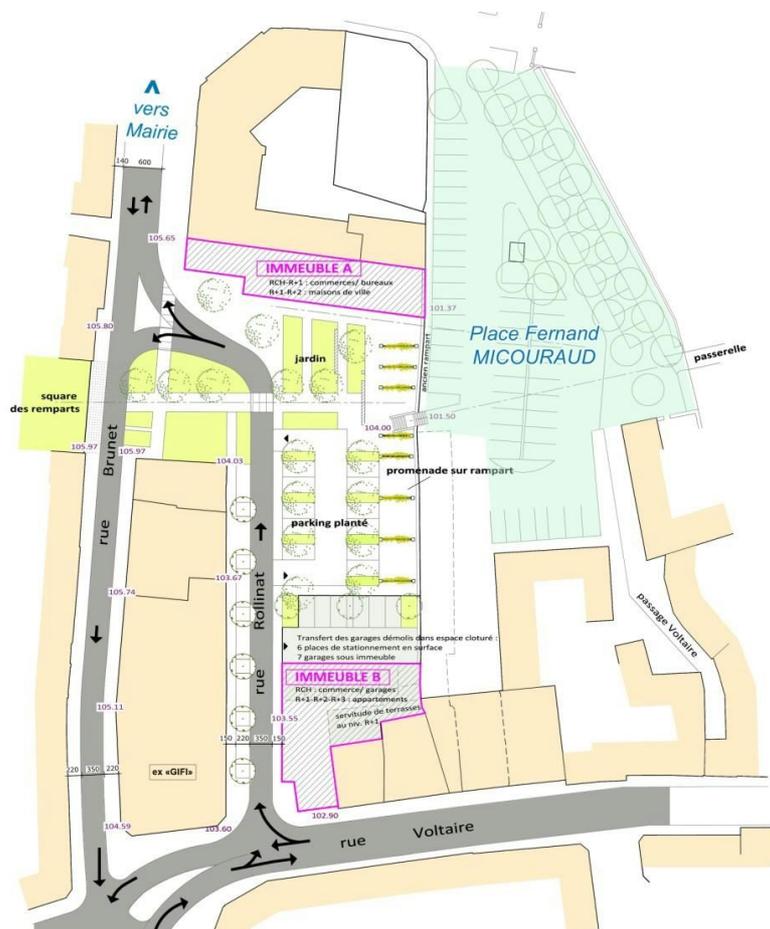
La procédure de DUP va permettre de poursuivre les acquisitions (amiabes ou par voie d'expropriation) pour réaliser la totalité des aménagements prévus. La durée des phases de procédure est estimée entre 12 et 18 mois, ce n'est qu'à l'issue de ces procédures que pourra être délivrée l'ordonnance de transfert de propriété.

Le permis de démolir a été obtenu le 25 juin 2013.

La consultation relative aux diagnostics a été lancée durant l'été 2013, les diagnostics ont été effectués en septembre et en octobre. Ils ont révélé la présence de plomb et d'amiante.

Après plan de retrait, la déconstruction-démolition a été effectuée au printemps 2014 pour la première partie d'immeuble.

#### Plan de masse des aménagements



## 6 - LE COMMERCE

### 6.1 Coordination des demandes de locaux

Pour mémoire, le manager de centre-ville coordonne les actions de tous pour faciliter et harmoniser des projets de développement économique. Il accueille et coordonne les demandes de locaux et les mouvements des commerçants

TERRITORIA a accueilli 26 porteurs de projets en 2014.

53 % (soit 14 personnes) des demandes ont été réorientées vers d'autres structures. 42 % (soit 11 personnes) pour « accompagnement à la création d'entreprises », à savoir la CCI du Cher, la CDC Vierzon Sologne Berry, la Chambre des métiers, la BGE et Initiative Cher. 11% pour des implantations externes au périmètre de la concession.

46 % (soit 12 personnes) ont bénéficié d'un accompagnement de TERRITORIA pour une mise en relation avec les propriétaires de locaux vacants en vue de leurs implantations. 58 %

(soit 7 personnes) n'ont pas donné de suite à leur projet, il est à noter que 6 d'entre elles ont un statut auto entrepreneur.

19% des personnes accueillies (soit 5 personnes) concrétisent leur projet.

## **6.2 Soutien financier et logistique dans la mise en œuvre des animations commerciales : Fédération des Artisans et des Commerçants de Vierzon « Cœur de ville »**

A l'initiative de la SEM TERRITORIA, un travail a été mené en vue de créer une Fédération des Artisans et des Commerçants de Vierzon « Cœur de ville » (F.A.C.V.). La création de cette fédération a été officialisée le 24 février 2012. Celle-ci est un acteur dynamique de la vie commerçante locale. C'est un partenaire privilégié de la Ville pour le programme de redynamisation du commerce local.

Cette fédération a pour objet, par la mise en place d'actions de communication, la promotion et la défense des activités économiques relevant du commerce, de l'artisanat, des services et des professions libérales exercées sur le périmètre de la concession d'aménagement de la ville de Vierzon. Plus précisément, il s'agit de :

- Favoriser, développer et coordonner les actions des associations de commerçants de la ville de Vierzon,
- Réaliser des opérations d'animations commerciales,
- Représenter les activités commerciales, artisanales, de services et libérales, notamment en siégeant à l'intérieur de tous les organismes susceptibles d'apporter des aides participant au développement commercial,
- Etudier, défendre et centraliser toutes questions concernant le commerce, l'artisanat et d'une façon générale toute profession économique, vis-à-vis de la ville de Vierzon
- Favoriser toutes opérations de vente ou de prestations de services en vue du développement des activités ci-dessus mentionnées
- Favoriser et créer des liens pérennes avec les animations institutionnelles de la ville de Vierzon

La mission des membres, est également d'informer l'ensemble de ses adhérents et des commerçants exerçant sur les secteurs identifiés des actions de cette fédération et de faciliter la promotion du commerce et de l'artisanat de la ville de Vierzon.

Depuis juillet 2013, la fédération a recruté un « steward urbain de centre -ville ». Celui-ci est l'interlocuteur privilégié des acteurs qui sollicitent la fédération et par conséquent il favorise le lien quotidien au sein des commerces entre les artisans et commerçants de la fédération.

Composition du bureau directeur de la fédération année 2014 :

<b>Titre</b>	<b>Nombre de voix délibérative</b>
Président	2
Vice-président	1
Trésorier	1
Secrétaire	1
Commission animation organisée par le steward urbain de centre ville	1

Nota : en cas d'égalité, la voix du président est décisionnaire

### **6.2.1 Programme annuel des animations**

- **Animations commerciales**
  - o Brocantes du Marché au blé 10/an
  - o Brocantes de Bourgneuf 2/an
  - o Braderie d'été 28/06/2014
  - o OFF des Estivales les mercredis et dimanches de juillet et aout
  - o JNCP-Braderie d'automne 11/10/2014
  - o Parade des lampions et marché de Noel
- **Fidélisation et dynamisation**
  - o Carte de fidélité collective
  - o Chèques cadeaux
- **Communication**
  - o Plaquettes présentation et adhésion commerçants
  - o Site internet [www//jadorevierzon.com](http://www.jadorevierzon.com)
  - o Spot pub audio sonorisation centre ville

- o Spot pub vidéo écran bus « le Vib »

### **6.2 .2- Commission animation**

Afin d'améliorer l'organisation des animations et faciliter la communication au sein des membres de la fédération, les membres conviennent de la mise place de la commission animation organisée par le steward urbain et composée des adhérents qui le souhaitent.

Il est proposé d'avoir au moins un interlocuteur par rue où se déroule les animations afin que celui-ci puisse faire le relais des informations à ses collègues voisins le cas échéant.

La fréquence des réunions est déterminée par le steward urbain en fonction des besoins et des disponibilités de chacun. Tous les adhérents qui le souhaitent peuvent participer à ces commissions

### **6.2 .3 Soutien logistique**

Une convention de mise à disposition de locaux et de support technique à titre gratuit a été signée le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

Au titre de la présente convention, TERRITORIA met à disposition de la Fédération des Associations de commerçants en vue de garantir le bon accomplissement des missions de du steward urbain les locaux et équipements suivants :

Adresse : 6, rue voltaire 18100 Vierzon

Descriptif des locaux : 1 bureau d'environ 9 m2

Mobilier mis à disposition : 1 bureau, un caisson et un fauteuil

Equipements techniques : PC portable avec adresse mail et téléphone portable

En 2011, TERRITORIA a investi une sonorisation, un micro, un émetteur-récepteur et un logiciel de diffusion qui permet d'assurer des animations commerciales, de la diffusion de musique et de la diffusion publicitaire.

L'utilisation de cette sonorisation est un moyen de diffuser de la musique ainsi que des messages publicitaires pour les commerçants adhérents à la Fédération. Celle-ci fonctionne tous les mercredis et samedis de l'année ainsi que tous les jours des fêtes de fin d'année.

Dans le cadre de la promotion et du développement de cet outil, la Fédération fait intervenir des animateurs spécialisés qui démarchent les commerçants avant les manifestations.

Des travaux ont été engagés en septembre 2013 afin de permettre une liaison entre la sonorisation des manifestations du Hall des expositions et le centre -ville. Cet outil implique également des frais de fonctionnement inhérents à la redevance SACEM & SPRE d'où un contrat avec la SACEM / SPRE pour 112 jours / an de diffusion supporter par le budget de la fédération

#### **6.2 .4 Soutien financier**

Conformément au plan de trésorerie prévisionnel annexé au compte rendu annuel d'activité et approuvé par délibération de la ville de VIERZON en date du 20 décembre 2012, une enveloppe annuelle de 50.000 € a été inscrite en vue de répondre à cet objectif.

Dans le cadre de sa mission de développement et de dynamisation du commerce du centre-ville, la SEM TERRITORIA initie et finance des actions de promotion, de communication, de prospection, de développement du commerce de centre-ville. Parmi ces actions celles relevant des animations commerciales seront assurées par la fédération des associations de commerçants.

A ce titre la SEM TERRITORIA, en sa qualité de concessionnaire de la ville de Vierzon, remboursera à la fédération des associations de commerçants les sommes, non couvertes par des recettes d'exploitation ou par des aides ou subventions publiques et destinées à financer les animations commerciales décidées en commun.

En tous les cas, la convention deviendra caduque lors de la fin de la concession d'aménagement ou lors de la dissolution de la fédération ; une clause de substitution au profit d'une nouvelle entité restant toutefois possible.

Le montant versé par TERRITORIA pour la mise en place des animations commerciales est de **54 900 €** pour l'exercice 2014, (le montant porté au tableau financier fait état de 104 900 € car il prend en compte sur 2014 le versement de 50 000 € non comptabilisé en 2013).)

#### **6.3 Le Manager de centre- ville & le Steward urbain**

Sa présence est quotidienne et ce pour être au plus près des attentes des commerçants. Il coordonne la mise en œuvre des animations et accompagne les commerçants dans les mutations. Le Manager fait également le lien entre les commerçants sédentaires et les commerçants non sédentaires et participe à l'implantation de nouvelles enseignes en cœur de ville.

Les missions du Manager de centre-ville consistent à maintenir et développer de manière quantitative et qualitative l'attractivité et la diversité commerciale, prospecter auprès de potentiels porteurs de projets et enseignes nationales, fédérer l'ensemble des acteurs locaux concernés par l'attractivité de la ville.

Le steward urbain vient en soutien du Manager de centre-ville, il est le salarié de la fédération. Il gère de manière opérationnelle les animations commerciales, les actions de fidélisation, les adhésions, l'organisation et la tenue des assemblées.

Au regard des demandes des commerçants envers la mise en place des animations commerciales et la nécessité de fédérer les acteurs locaux au sein d'une fédération qui n'existait pas, le Manager de centre-ville a été obligé de consacrer majoritairement son temps de travail à la mise en œuvre des animations commerciales depuis l'arrivée du steward urbain, le manager de centre-ville peut dégager le temps nécessaire au maintien des bonnes relations auprès des réseaux nationaux afin de répondre aux objectifs de développement des enseignes nationales et la recherche d'investisseurs potentiels.

La mise en place d'un steward urbain sur le secteur centre-ville de la ville de Vierzon est l'une des premières opérations à l'initiative de la fédération des associations de commerçants et artisans Vierzon cœur de ville.

Cette opération est financée par TERRITORIA. Le steward est rémunéré par la fédération des artisans et des commerçants laquelle bénéficie d'une convention de financement avec TERRITORIA.

Par ailleurs, TERRITORIA met des moyens logistiques à disposition du steward, à savoir bureau, téléphone portable et ordinateur.

Le poste est financé à 75% par l'Etat dans le cadre d'un contrat aidé.

#### **6.4 Le Salon de la franchise**

TERRITORIA a participé au salon de la franchise « FRANCHISES EXPO » à Paris en mars 2014. L'objectif était de promouvoir l'opération « Cœur de ville » auprès des enseignes nationales et porteurs de projets.



Pour mémoire, les collectivités n'étaient pas représentées sur ce salon. A ce titre, les organisateurs du salon ont souhaité mettre en place un village des collectivités lors de l'édition 2014. C'est pourquoi TERRITORIA a représenté l'opération de Vierzon lors de cet événement. Pour information, les villes présentes étaient : la Roche sur Yon, Poitiers, Marseille et Vierzon.

TERRITORIA a réalisé les actions suivantes :

**Communication post salon :**

- envoi de 496 e-mails d'invitation au salon
- envoi de 198 invitations papiers
- Bannière publicitaire courriel
- affiche A3 ( pole emploi, CCI du Cher, MDP, locaux vacants Vierzon)



**Stand & outil de communication :**

- 1 visuel situation géographique
- 1 visuel aménagement urbain
- 1 affiche « nos missions »
- 1 fond de plan vue aérienne « Implantez vous à Vierzon »
- 1 écran de PC + 1 vidéo CDC parc technologique de Sologne + 5 plaquettes CDC
- 500 plaquettes « Vierzon une dynamique à saisir »

**Nombre de contact sur stand pendant les 4 jours :**

Typologie	Dénomination
Banque	CIC Ouest
Collectivité intéressée par projet Vierzon	AMIENS METROPOLE
	CCI RENNES
	CCI EURE et LOIR

OPERATION D'AMENAGEMENT RELATIVE A LA REQUALIFICATION DU CENTRE VILLE DE VIERZON  
SEM TERRITORIA, CRAC de l'exercice 2014

	CDC Vallée de l'Oise et impressionnistes
	Communauté d'agglomération du Muretin
	Communauté d'agglomération du Muretin
	Côte d'Armor Développement
	GRAND POITIERS
	ORYON Développement
	Ville d'Avallon
	Ville de Cran Gevrier
	Ville de Saint Amand les eaux
	Ville d'EVREUX
Consultant commercialisation	PL PARTNERS
	TRANSITION MANAGER JOB
	IMMOBILIER COMMERCIAL
	RETAIL CONSULTANT
	REZOVILLE
Fédération	Centre ville en mouvement
	FID'BAG
	FNH (Fédération Nationale de l'Habillement)
Franchisé prêt à implanter	CASH CONVERTERS
	FOIR'FOUILLE Rioms
Franchiseur prêt à implanter	ADHAP Services
	AGEM
	COFFEA
	COFFEA
	GROSFILLEX
	LOVESTRAT Concept MARQUISANA
	MAPLE BEAR
	MY SUSHI
	PROMOTION EUROPEENNE DU MEUBLE
	PROMOTION EUROPEENNE DU MEUBLE
	SPEED'ZA
	V&B (Vins & Bières)
	VOODOO
Négatif pour Vierzon	MONOPRIX
Porteur de projet	BL CLEAN ETAPE
	Enseigne de sport
	Enseigne loisirs services
	HOTEL RESTAURANT
	KFC/QUICK/STEAK AND SHAKE
	SAVANTS FOUS
	SEVF
	VAPORTEK
Prestataires	ALTERSCREEN
	AVMB 37
	GROUPE FIGA
	INSITI - FRANCHISEO

	MONDADORI Publicité
	NEOFID
	PARCOURS PRO
Promoteur investisseur	AEXECUTIVE
	COMMERCE & EXPANSION
	COMMERCE & DEVELOPPEMENT
	LES ARCHES METROPOLE
Propriétaire Vierzon	SAS PTOLMEE

TERRITORIA a rencontré 60 contacts et a accompagné 3 porteurs de projets sur le territoire Vierzonnais. Les porteurs n'ont pas donné de suite positive.

### **6.5 Assistance à maîtrise d'œuvre spécialisée**

Au regard des disponibilités foncières et des critères d'implantation des enseignes, l'objectif ici est de pouvoir développer l'implantation d'enseignes locomotives à forte notoriété (ex : Monoprix, H&M, Casino proximité, ...) dans les domaines en expansion au sein des centres ville et ce d'une manière pérenne.

A ce jour, plus de 250 franchises seraient prêtes à s'installer si elles avaient un porteur de projets. TERRITORIA a participé au salon de la Franchise, au SIEC et au MAPIC afin de constituer son réseau et prospecter auprès d'investisseurs, de développeurs et de porteurs de projets.

Afin de gagner du temps il s'agit ici de faire appel à une assistance à maîtrise d'œuvre, en vue de concrétiser de nouvelles implantations d'enseignes et/ou des reprises d'activités avec des enseignes existantes. C'est pourquoi un contrat d'AMO a été validé en date du 28 mars 2014 pour une prestation avec 5 axes de travail qui étaient :

- 1- Recherche d'investisseurs et/ou promoteurs afin de réaliser la construction et la commercialisation de deux ensembles immobiliers
- 2- Recherche de porteur de projet afin de valider la réhabilitation et la commercialisation du 13 rue Voltaire et 38 rue Maréchal Joffre
- 3- Mutation et accompagnement des enseignes nationales existantes au sein du magasin « les galeries » ou autres
- 4- Développement et mise en place d'enseignes locomotives sur le centre-ville
- 5- Promotion de la ville de Vierzon auprès des développeurs d'enseignes

La SEM TERRITORIA a mis fin à cette démarche car le prestataire a évoqué la difficulté d'intervenir des enseignes qui préfèrent les villes à fort potentiel.

### **6.6 Investisseurs privés**

Le manager de centre-ville a pu dégager le temps nécessaire au maintien des bonnes relations auprès des réseaux nationaux afin de répondre aux objectifs de développement des enseignes nationales et la recherche d'investisseurs potentiels.

En 2014, 3 personnes ont été reçues sur le territoire afin de visualiser le projet de l'îlot Brunet Rollinat, la friche industrielle du B3 et la mutation du magasin les galeries. Des études sont en cours et un groupe de travail a été initié le 11 décembre 2014 afin d'explorer les pistes de conventions de partenariat associant public – privé.

### **6.7 Opération urbaine FISAC**

L'opération urbaine en faveur de l'activité artisanale, commerciale et de services de Vierzon, vise à la redynamisation de l'activité commerçante du centre-ville.

Le bilan qualitatif et quantitatif de la première tranche a été présenté à l'Etat le 1<sup>er</sup> mars 2012. La maîtrise d'ouvrage de la deuxième tranche est portée par TERRITORIA. Le dossier de demande de subventions FISAC a été adressé à l'Etat le 1<sup>er</sup> aout 2012 avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> juin 2012.

Le dossier de demande de subvention porte sur le financement d'animations commerciales, le financement du poste de Manager de centre-ville, le financement d'actions d'investissements telles que le fond d'aides directes à la rénovation des vitrines et devantures commerciales, la signalétique commerciale et la restructuration de la Place Vaillant Couturier.

Le montant total des subventions sollicitées est de **463 489 €**, or l'opération ayant été suspendue par le ministère, le dossier de Vierzon a fait l'objet d'un arbitrage au titre des « territoires les plus fragiles et des opérations à plus forte valeur ajoutée ».

Le dossier « Tranche 2 » est donc éligible à hauteur de **89 939 €** maximum et l'état a versé un premier acompte de **22 096 €**, il reste à percevoir le solde de **14 731.00 €** au titre de l'animation et un montant de **12 612,00 €** sur l'investissement de la place Vaillant-Couturier. La différence de 40 500.00 € serait réaffectée sur l'aide aux façades avec une participation FISAC de 50% le reste devant être apporté par TERRITORIA.

Certaines actions n'ayant pas pu être réalisées, des négociations sont en cours pour essayer de reporter les financements.



	Cout Prévu €	FISAC Sollicité €	Base subventionnable	Propositions €
FONCTIONNEMENT	426 070,00 €	205 925,00 €	293 210,00 €	36 827,00 €
INVESTISSEMENT	918 548,00 €	257 564,40 €	414 078,00 €	53 112,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 344 618,00 €</b>	<b>463 489,00 €</b>	<b>707 288,00 €</b>	<b>89 939,00 €</b>

## 7 - PERSPECTIVES 2015

### 7.1 Les acquisitions- DUP

L'enquête parcellaire sur l'ilot ROLLINAT n'a porté que sur une partie des immeubles du périmètre de la DUP, ont été exclus pour cette première phase, les immeubles CT 242, 243, 244, 245, et 463.

La procédure de DUP va se poursuivre en 2015. Après la phase administrative, c'est la phase judiciaire qui va être mise en place après une dernière prise de contact avec les propriétaires concernés en vue d'une acquisition amiable.

Cette phase judiciaire permettra d'obtenir l'arrêté de transfert de propriété, puis après paiement ou consignation des sommes fixées par le juge, d'obtenir la prise de possession des biens.

### 7.2 Espaces publics

Cette année sera essentiellement consacrée à la préparation des études techniques sur l'îlot Rollinat, notamment études de diagnostics des réseaux et réunions préparatoires avec les services concessionnaires.

### **7.3 ORI-OPAH**

ORI : suivi des engagements du propriétaire du 42 avenue de la République. En cas de non réalisation c'est la phase coercitive qui sera mise en place.

OPAH : poursuite des actions engagées et mise en place d'un partenariat avec la CAF et la commission « logement insalubre » afin de recueillir le nom des propriétaires concernés pour les informer du dispositif d'aides.

### **7.4 Le commerce**

TERRITORIA va poursuivre son rôle de fédérateur auprès des commerçants en vue d'assurer l'émergence d'un programme annuel d'animations commerciales.

L'objectif est de continuer à travailler avec les investisseurs privés et en parallèle participer au groupe de travail PRU2 dans le cadre de l'ANRU

La présence de « Cœur de ville » dans divers réseaux nationaux, notamment lors des Assises nationales du centre-ville 2015 à Nîmes et à « franchise expo ».

La problématique de devenir de la rue Joffre sera un des axes forts de travail du manager de centre-ville avec la recherche de partenaires (Caisse des Dépôts, EPARECA) capables d'apporter une aide à la fois sur la réflexion et sur des solutions de portage financier.

### **7.5 Evolution de la concession**

Au regard de l'avancement de l'opération, de la mise en place d'un programme de PRU 2 qui va permettre à la ville de Vierzon de bénéficier d'aides financières, notamment sur le logement social, il n'est plus nécessaire de faire peser sur la concession l'investissement de 32 M€ prévus initialement, en conséquence cette ligne est supprimée du bilan.

Par ailleurs, en raison de rigueurs budgétaires imposées aux collectivités, les participations de celles-ci (autres que la ville), ne seront pas mobilisables, en conséquence il convient de

modifier le programme initial en supprimant les aménagements d'espaces publics et de réduire les investissements nouveaux.

Une attention particulière sera portée à la gestion des biens nous appartenant et la recherche d'investisseurs en capacité d'acheter pour rénover avec les aides OPAH par exemple.

Ces modifications importantes vont nécessiter la mise en place d'un avenant à la concession pour définir le nouveau programme de travaux et redéfinir les missions confiées aux concessionnaires. Une proposition d'avenant est à élaborer avec la collectivité.

## **8 SITUATION FINANCIERE**

### **8.1 Charges de l'année 2014**

Les dépenses de l'année 2014 sont de **813 375 € HT**.

### **8.2 Produits de l'année 2014**

Les produits enregistrés sur l'année 2014 sont de **951 378 € HT**.

### **8.3 Trésorerie**

La situation de la trésorerie de la concession au 31 décembre 2014 est déficitaire de **2 343 635 €**.

### **8.4 Financement**

La négociation avec la Caisse des Dépôts et Consignations sur la mise en place d'un prêt de type GAIA-PRU n'ayant pu aboutir, la trésorerie négative est portée directement par TERRITORIA.

### **8.5 TVA**

Une attention particulière est portée sur la TVA. Pour bénéficier d'une déductibilité de la TVA sur les dépenses, il est nécessaire de percevoir des recettes avec TVA.

## **ANNEXES**

- Bilan prévisionnel et plan de trésorerie
- Tableau des acquisitions.

### **Annexe : Tableau des acquisitions :**

**Acquisition de l'exercice 2014**

Références	Vendeurs	Nature	Cadastre	Réalisé
9 rue Maurice Rollinat	Ville de Vierzon	Habitat	CT 250	1.00 €
<b>TOTAL EXERCICE 2014</b>				<b>1,00 €</b>

**Acquisitions de l'année 2013 :**

Références	Vendeurs	Nature	Cadastre	Réalisé
30 avenue de la République	DAUBRY/ADJAJ	Com/Hab		180 000,00 €
7 rue Maurice Rollinat	BERNARD	Habitat	CT 247	7 000,00 €
7 rue Maurice Rollinat	BERNARD	Habitat	CT 247	53 000,00 €
11 rue de l'Etape	AUXIETTE	Habitat	CV 171	11 000,00 €
1 rue Maurice Rollinat - 17 rue Armand Brunet	BOYER	Habitat	CT 252	33 000,00 €
1 rue Maurice Rollinat - 17 rue Armand Brunet	MARTIN		CT 252	85 000,00 €
7 rue du Gros Caillou	ESTEVE	Habitat	CV 169	10 000,00 €
<b>TOTAL EXERCICE 2013</b>				<b>379 000,00 €</b>

**Acquisitions de l'année 2012 :**

OPERATION D'AMENAGEMENT RELATIVE A LA REQUALIFICATION DU CENTRE VILLE DE VIERZON  
SEM TERRITORIA, CRAC de l'exercice 2014

Vendeurs	Nature	Cadastre	surface s (m <sup>2</sup> )	Avis des Domaines	Date compromis	Date acte	Réalisé
PROUSTEAU	Com/Hab	DM 209	51	120 000,00 €	21/09/2011	05/01/2012	120 000,00 €
DAUBRY/BURLOT	Habitat	CT 247	564	41 000,00 €		28/01/2012	45 000,00 €
DESWARTHE	Com/Hab	DM 191	341	200 000,00 €		31/01/2012	190 000,00 €
SOULAS	Com/Hab	CV 255	138	75 000,00 €		14/05/2012	115 000,00 €
BIRAT	Habitat	CT 235	30	30 000,00 €	19/12/2011	02/03/2012	30 000,00 €
CHENOT	Habitat	CT251	46	60 000,00 €		11/07/2012	58 000,00 €
DAUBRY/Burlot	Habitat	CT 247		60 000,00 €	04/11/2012		60 000,00 €
Villas Nova	Habitat	CT 247		144 000,00 €	16/07/2012		144 000,00 €
TALMON	Com/Hab	DM208		138 000,00 €	déc-12		138 000,00 €
				<b>868 000,00 €</b>			<b>940 508,00 €</b>

**Acquisitions de l'année 2011**

Références	Vendeurs	Nature	Cadastre	surface s (m <sup>2</sup> )	Réalisé
6 rue de la Société Française	SCI AUBERT	Habitat	DM108	179	62 000,00 €
7 bis rue du Gros Caillou	HUET	Habitat	CV 170	68	33 000,00 €
9 rue Armand Brunet	DELAPORTE	Habitat	CT 245	193	373 300,00 €
13 rue de l'Etape	DURAND	Habitat	CV 345	120	54 673,78 €
38 rue du Maréchal Joffre	Banque Pop Val de France	Com/Hab	CV 98	645	233 956,00 €
17 rue Pierre Debournou	SA ELECTRICITE	Autre	DM 651-652	156	59 550,00 €
<b>TOTAL EXERCICE 2011</b>					<b>816 479,78 €</b>