

Publié le 9 décembre 2011

Un nouveau souffle pour Vierzon

Vierzon utilise une large palette d'actions, à travers la Sem Territoria, pour donner un nouvel élan à son centre ville. La rénovation d'immeubles vétustes, le développement de logements sociaux et la restructuration du commerce sont au cœur de la problématique.



Implantée dans la Maison des projets, qui a ouvert ses portes fin 2010, l'équipe de [Territoria](#) a la délicate mission de piloter l'opération de renouvellement urbain du cœur de Vierzon. Ce territoire de 80 hectares, qui a subi le déclin, au milieu du XXe siècle, d'une activité industrielle autrefois florissante, doit subir un véritable lifting. Les grandes usines ont peu à peu fermé leurs portes, accélérant la dégradation d'un centre historique en mal de financement.

« La réhabilitation de l'habitat s'accompagne de la rénovation des espaces publics et de la redynamisation du tissu commercial », commente Patrick Rivard, directeur de Territoria, Sem qui utilise tout son savoir-faire et le réseau des Sem, fort de beaucoup d'expériences dans ce domaine. La Maison des projets est chargée de recevoir le public, mais aussi tous les intervenants potentiels, qu'ils soient commerçants, propriétaires-bailleurs, occupants ou encore investisseurs. Ils reçoivent une aide dans la constitution des dossiers, et une assistance dans les démarches et autorisations administratives.

Des dossiers complexes

Ce rôle de conseil est particulièrement apprécié face à des projets souvent complexes. « Les propriétaires-bailleurs ou les occupants de logements vétustes peuvent, par exemple, bénéficier d'une aide dans le cadre de l'Opah (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) et de l'Anru,

explique Patrick Rivard. Les subventions de l'Anah (Agence nationale de l'habitat) vont alors de 25 à 30 % pour des travaux de rénovation et d'amélioration de l'efficacité énergétique, selon les ressources ». Présentée en décembre, la convention passée par la Ville avec l'État et l'Anah devrait être signée début janvier et permettra le dépôt immédiat des premiers dossiers.

Le centre ville a également été retenu pour le Programme national de requalification des quartiers anciens Dégradés (PNRQAD). Étroitement associé à l'Anah et à l'Anru, il permet en particulier aux investisseurs une défiscalisation à hauteur de 40 % (sous réserve de modification de cet avantage fiscal) du coût d'une opération immobilière avec des conditions de location sur 9 ans. « L'objectif du programme est là encore de résorber l'habitat indigne, de remettre sur le marché des logements vacants et de lutter contre la précarité énergétique, tout en maintenant la mixité sociale », commente Patrick Rivard.

Aux actions incitatives, s'ajoute une démarche coercitive dans le cadre d'une opération ORI qui impose aux propriétaires d'entreprendre des travaux dans des appartements délabrés, avec une possibilité de défiscalisation pour les investisseurs. « Cela concerne dans un premier temps une quinzaine d'immeubles, soit environ 50 logements », précise le directeur de Territoria.

Par Marie-Anne RAMAZZINA