Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 018-211802798-20260922-DEL26171A-DE

République Française
Département du Cher

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 22 SEPTEMBRE 2026

Légal	En exercice	Présents	Pouvoir(s)	Absent(s)
35	35	29	6	0

Affichage : 23 septembre 2026

Secrétaire de séance : **Gaëtan AUPÈCLE**

L'an deux mille vingt six, le 22 septembre à 18 heures 30, le Conseil municipal de la ville de Vierzon, légalement convoqué le 16 septembre 2026, s'est réuni en séance publique, Salle des actes de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Yannick LE ROUX, Maire.

Étaient présents :
Gaëtan AUPÈCLE, Nathalie BAPTISTE, François BEDU, Anita BOUET, Bruno BOURDIN, Jacques CARLION, Aldeina CELA, Delphine CHAUVIET, Brigitte COCARD, Rachel DA SILVA, Geneviève DE BRACH, Malika DEMIK, Daniel DIAS, Toufik DRIF, Julien DUFRAINE, Jill GAUCHER, Yves HUSTÉ, Pierre LE BÉLENGER, Yannick LE ROUX, Alain MASSICARD, Marie-Christine MIGALI, Martine MILLEPIED, Fabienne MOINDROT, Stéphane MOUSSET, Christophe PISTILLI, Elie-Yonah RICOU, Séverine ROGER, Maryvonne ROUX, Ahmed TAOUSSI.

Étaient représentés :
Frédéric BERNARD donne pouvoir à Alain MASSICARD, Marc-Antoine FOSSARD donne pouvoir à Bruno BOURDIN, Philippe FOURNIÉ donne pouvoir à Jill GAUCHER, Lawrence LOONTJENS donne pouvoir à Fabienne MOINDROT, Sandrine MARTIN donne pouvoir à Séverine ROGER, Frédéric NOBLE donne pouvoir à Yves HUSTÉ.

DEL26/171 – FINANCES – SEM.VIE – APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉS POUR L'EXERCICE 2025

Rapporteur : Brigitte COCARD

Considérant qu'au 31 décembre 2025, la situation administrative de la SEM.VIE fait apparaître une participation de la ville de Vierzon au capital de la Société de 20,76 % représentant 8 334 actions,

Considérant que les opérations conduites par la SEM.VIE se décomposent en 4 catégories :

- les opérations de superstructures (avec convention de concession) :
  - **la Maison des Cultures Professionnelles** : Les travaux de requalification du parvis de la gare (Action Cœur de Ville 2 – fiche FAX4-09 Site pilote Gare - Travaux

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 018-211802798-20260922-DEL26171A-DE

de réaménagement place de la Gare et bâtiments SNCF connexes) ont entraîné une modification du périmètre de la concession, notamment la remise du parking de la MCP dans le domaine public. Un avenant n°5 à la convention de concession a été approuvé à l'unanimité par le Conseil d'administration et autorisé à la signature.

✗ **Cinéma** : Le cinéma a changé de propriétaire en janvier 2024. La société Ciné lumière (SAS) a été vendue par Francis FOURNEAU. La SARL EXAURDE (activité : holding) et Aurélie DELAGE sont désormais dirigeants du Ciné Lumière de Vierzon.

Des travaux d'investissement ont été réalisés pour remplacer des matériels vétustes et entretenir le clos et le couvert, sur la base de diagnostics programmés, dont une partie a été exécutée.

La convention de concession d'aménagement et d'exploitation, conclue le 11 janvier 2003 pour 22 ans et prolongée à 30 ans par avenant n°2 (19 janvier 2006), arrivera à échéance le 10 janvier 2033. Le bail emphytéotique administratif associé, initialement conclu pour 22 ans (20 février 2004), arrivera à son terme le 19 février 2026, entraînant le transfert de propriété des ouvrages à la Collectivité.

Afin d'assurer la continuité de l'occupation du domaine public jusqu'à la fin de la concession, un avenant n°3 a été proposé, reprenant les mêmes conditions techniques et financières que le bail expirant. Après examen en séance, le Conseil d'administration a approuvé à l'unanimité l'avenant et autorisé sa signature.

Le nombre de spectateurs en 2025 est de 89 389 pour 107 213 en 2024.

✗ **Centre de Congrès** : Un sinistre de type dégât des eaux, en provenance du cinéma, a entraîné la nécessité de réaliser des dépenses d'investissement liées à la reprise de réseaux obstrués.
L'indemnisation partielle versée par l'assurance a permis d'engager, en 2025, des travaux partiels de réfection des plafonds.

✗ **Saint-Chamond-Granat (LISI Aérospace) :** Les travaux d'extension ont été exécutés conformément aux clauses prévues dans le cadre de la procédure de consultation des entreprises retenues.
Une étude a été engagée en vue de l'installation de panneaux photovoltaïques dans le cadre d'un dispositif de tiers investissement.
L'acquisition de la parcelle cadastrée AM11 a été réalisée afin de satisfaire la demande du locataire et de constituer une réserve foncière, en vue d'une éventuelle extension du bâtiment récemment édifié.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 018-211802798-20260922-DEL26171A-DE

✗ **Bâtiment B9 – DGFIP :** En lien avec la DGFIP, un ensemble d'actions a été mené afin de contrôler et d'optimiser la qualité de l'air du bâtiment de Vierzon. Un premier audit réalisé par SOCOTEC a révélé des concentrations élevées de CO_2, des débits d'extraction insuffisants, des grilles d'entrée d'air manquantes ainsi qu'un changement d'usage du bureau A13 en salle de formation. Bien qu'aucune gêne n'ait été signalée par les agents, ces constats pouvaient représenter un risque.

Les interventions nécessaires ont été rapidement mises en œuvre, comprenant l'installation des grilles d'entrée d'air, l'adaptation du réseau de ventilation pour le changement d'usage des bureaux, et une vérification post-travaux par SOCOTEC. Une seconde campagne de mesures n'a pas permis de reproduire exactement les conditions initiales, en raison d'un dysfonctionnement des capteurs et d'une organisation différente. Une expertise Dommages-Ouvrage a été engagée afin d'obtenir une évaluation indépendante.

Les débits mesurés après travaux par le bureau d'études COMBIOSOL ont confirmé la conformité du système. L'entretien courant et préventif des installations CVC, sous la responsabilité du locataire, reste un facteur clé pour garantir la performance et la fiabilité des mesures. L'expertise DO a confirmé l'absence de dommage et le bon fonctionnement général du système de ventilation, tout en soulignant la non-pertinence des anciennes mesures post-travaux.

L'ensemble des mesures prises assure désormais une installation conforme et performante, et la possibilité de visites complémentaires, d'échanges techniques ou de nouvelles évaluations demeure ouverte.

✗ **Cuisine Centrale :** Les travaux, engagés en septembre 2024, se sont poursuivis sur l'exercice avec une livraison prévue à l'été 2025.

Dans le cadre du marché de travaux relatif à la réalisation de l'unité de production de restauration collective, des adaptations contractuelles ont été rendues nécessaires afin d'assurer la continuité et la bonne exécution de l'opération sans en modifier l'objet. Elles font suite aux retards importants constatés depuis février 2025 dans l'exécution du lot n°06 *Cloison – Plafonds – Isothermes*, malgré des mises en demeure et échéanciers fixés jusqu'au 14 avril 2025, ayant impacté l'avancement global du chantier et accru les risques financiers et opérationnels.

Dans ce contexte budgétaire contraint et afin de garantir la continuité du service public de restauration, la maîtrise d'ouvrage, en accord avec la maîtrise d'œuvre, a décidé de sécuriser les approvisionnements, de formaliser un avenant de moins-value avec la société du lot 6 pour les prestations non réalisées, et de confier leur achèvement par avenant au lot n°04 couverture bardage, conformément aux dispositions de l'article R.2194-2 du Code de la commande publique.

Le plan de financement repose sur les fonds propres de la SEMVIE et sur des subventions publiques, notamment une aide de 708 k€ du Fonds vert ainsi qu'un cofinancement de 500 k€ de la Région Centre-Val de Loire contractualisée.

Le décalage dans le versement de ces subventions a généré une tension de trésorerie sur l'exercice. À ce titre, le conseil d'administration du 15 mai 2025 a autorisé la souscription d'une autorisation de découvert auprès de la Banque des

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 018-211802798-20260922-DEL26171A-DE

Territoires, pour un montant de 1 100 k€, afin de pallier les difficultés de trésorerie liées à cette carence de versement.

Cette ligne de trésorerie, bien qu'ayant généré un coût financier sur l'exercice, a été intégralement remboursée et le compte courant clientèle institutionnelle de la Banque des Territoires a été clôturé à la fin du mois de décembre 2025, sans impact durable sur la situation financière de la société.

L'équipement a été livré en août 2025 et la production a débuté à la rentrée scolaire de septembre 2025 comme contractualisé.

- ✗ **Ateliers Relais :** Conformément à la consultation des marchés de travaux, les entreprises ont été notifiées au cours du premier trimestre 2025.

  Les travaux ont été réalisés en priorité afin de permettre la livraison des locaux de Saint-Georges-sur-la-Prée avant la fin de l'année, dans l'optique d'accueillir un porteur de projet identifié. Cependant, ce dernier a cessé son activité et a décliné le bail qui lui avait été proposé. Dans le cadre de la prospection, un autre porteur de projet s'est manifesté et a signé un contrat mi-décembre 2025. La déclaration d'achèvement des travaux des locaux de Saint-Georges a été réalisée avant les fêtes de fin d'année, permettant la relocalisation et l'extension de l'activité.

  Concernant Vierzon, l'état d'avancement des travaux permet d'atteindre 80 % du programme de construction, et plusieurs porteurs de projet se sont déjà manifestés pour la location des ateliers relais. À ce stade, nous n'avons aucune visibilité sur la délégation des crédits nécessaires à l'apurement des paiements de subvention (DETR) en attente, celle-ci restant conditionnée à l'adoption du budget de l'État. Le dossier est finalisé et a été transmis aux services de l'État.

  Le versement devrait être effectif dès que les crédits seront délégués.

- ➢ les opérations propres (portées intégralement par la SEM.VIE) :

  - ✗ **Redcost** : À la demande de la société AXIONE, un projet d'avenant à son bail professionnel visant à réduire les surfaces louées est en cours de validation.

    Par ailleurs, un acquéreur privé s'est positionné pour reprendre et développer une activité commerciale sur les surfaces libérées à compter du 1er janvier 2026. Une offre d'achat portant sur l'ensemble immobilier, avec maintien des deux locataires actuels (AXIONE et STI), a été reçue le 25 septembre 2025.

    La cession, envisagée courant 2025 et valorisée sur la base de la valeur nette comptable afin de garantir l'équilibre de l'opération, a été autorisée par le Conseil d'Administration du 28 novembre 2025. Un compromis de vente a été signé en décembre 2025.

  - ✗ **Emprise LFM** : À la suite de la signature du compromis de vente, l'acte authentique de cession de ce terrain a été signé le 11 avril 2025. La vente des derniers lots, réalisée dans les conditions économiques prévues au projet initial, a

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 018-211802798-20260922-DEL26171A-DE

permis de solder l'opération dans sa globalité. La société ne dispose désormais plus de réserve foncière sur cette emprise.

- ✗ **VEOLIA** : À la demande du locataire, une étude de faisabilité incluant le chiffrage d'une extension d'environ 25 m² a été réalisée, intégrant un schéma de financement reposant sur une augmentation de loyer permettant l'équilibre économique de l'investissement. Toutefois, le locataire n'a pas donné suite à ce projet.

* les opérations foncières :

- ✗ **16 avenue de la République** : Un acquéreur privé a présenté un projet de commerce de futons et de mobilier d'inspiration asiatique dans l'immeuble. Une offre d'acquisition a été reçue le 7 juillet 2025, et le compromis de vente a été signé le 30 septembre 2025. Le Conseil d'Administration du 3 octobre 2025 a autorisé la cession et a donné délégation au Directeur général pour signer tous les actes nécessaires à sa réalisation et aux formalités associées. L'acte authentique a été signé le 21 novembre 2025. Une subvention régionale du fonds de revitalisation, accordée il y a moins de cinq ans, fera l'objet d'un remboursement au prorata temporis selon les modalités fixées par la Région. Le prêt contracté pour l'opération a été intégralement remboursé à l'issue de la vente.

- ✗ **13 avenue de la République Pâtisserie – Chocolaterie AVARA :** Dans le cadre de l'accompagnement individualisé des locataires et conformément aux obligations prévues par le bail, la société a assuré la réalisation de travaux d'entretien, incluant notamment la réparation d'une fuite d'eau provoquée par une infiltration provenant du bâtiment voisin.

- ✗ **9 Place Gallerand Charcuterie - La Vitrine :** La locataire a bénéficié d'un accompagnement visant à favoriser le maintien de son activité et la préservation de son outil de travail, notamment par l'exonération de sa taxe foncière 2024 et la suspension des loyers du premier semestre 2025. Malgré ce dispositif d'aide exceptionnel, l'entreprise a été placée en redressement judiciaire, puis liquidée le 1er juillet 2025.

  Par ailleurs, des travaux ont été réalisés pour donner suite à la constatation, lors de l'ouverture du plafond de la chambre froide, de la nécessité de conforter les voutains existants afin d'assurer la sécurité et la pérennité de l'ouvrage.

- ▪ **Parking et réserves des Ex-Galeries :** Un acquéreur privé s'est manifesté auprès de la SEMVIE pour présenter un projet de développement de son activité de centre de formation, nettoyage et multiservices sur le site.
  Par courrier du 4 juillet 2025, il a transmis une offre d'achat portant sur l'ensemble immobilier des ex-galeries, incluant le 1er étage, le parking en sous-sol et l'immeuble sur la parcelle CV0277, contre-signée le 8 juillet 2025.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 018-211802798-20260922-DEL26171A-DE

Le Conseil d'Administration a autorisé à l'unanimité la cession de l'immeuble dans les conditions de l'offre présentée et a donné délégation au Directeur général, ou à toute personne mandatée par lui, pour signer l'ensemble des actes nécessaires à sa réalisation, y compris l'acte notarié, et accomplir toutes les formalités associées.

Un compromis de vente a été signé en décembre 2025.

- ✗ **30 bis avenue de la République / Ar-Mod Singer :** Pas d'observations particulières pour l'année 2025.

- ✗ **24 avenue de la République / Ligne'S** : À la suite de la résiliation du bail consenti à la société SARLU SÉDUCTION dans le cadre de sa liquidation judiciaire, notifiée par courrier recommandé du 14 novembre 2025, la SEMVIE a constaté que les locaux situés 24 avenue de la République à Vierzon restaient occupés par les biens de la société liquidée. Conformément à l'article L.641-12 du Code de commerce, le bail avait cessé de plein droit à compter de l'ouverture de la procédure le 6 mai 2025, mais la libération effective des lieux n'avait pas encore été réalisée. Cette situation a retardé la remise en exploitation des locaux, alors qu'un nouveau locataire était positionné pour une ouverture initialement prévue le 1er décembre 2025, période stratégique pour le commerce de centre-ville. Le maintien des biens de la société liquidée générait un préjudice économique pour la SEMVIE et pour la commune, qui, inscrite depuis 2018 dans le programme « Action Cœur de Ville », s'efforce de réduire la vacance commerciale et de dynamiser le centre-ville. Afin de sécuriser la re-commercialisation, la SEMVIE a mis en demeure le mandataire liquidateur de procéder à l'évacuation complète des biens et à la restitution des clés, tout en préservant l'intégrité des locaux. Malgré ces difficultés, la stratégie de re-commercialisation des locaux a été réactivée en lien étroit avec le Comptoir du Commerce porté par la CCVSB. Cette démarche a permis la signature d'un nouveau bail commercial avec la société DANY'B courant décembre 2025, assurant la remise en exploitation des locaux et la continuité d'une activité commerciale sur le site.

- ✗ **11 rue Porte Mutin / Saint-Amand-Montrond :** Pas d'observations particulières pour l'année 2025.

- ✗ **2 place des Tilleuls / Saint-Georges-sur-la-Prée :** Accompagnement du locataire, la commune, dans le chiffrage des travaux demandés par le sous-locataire, avec autorisation du bailleur pour leur réalisation à l'étage. Ces travaux sont financés à parts égales par la commune et le porteur de projet, afin de créer un espace de restauration sur place.

- ✗ **18 place de l'Église / Vouzeron :** La commercialisation des locaux s'inscrit dans la stratégie du Comptoir du Commerce, portée conjointement par la CCVSB et la commune. Un porteur de projet a dans un premier temps loué à la commune l'appartement situé à l'étage, en vue de l'ouverture d'un bar-restaurant dans l'espace rénové par la société. L'établissement a ouvert au public le 7 mars 2025.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 018-211802798-20260922-DEL26171A-DE

- ✗ **29 rue Porte Mutin / Saint-Amand-Montrond :** Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, et à la demande du locataire, des surcoûts de travaux sont intervenus. Ceux-ci ont été temporairement compensés par une augmentation du loyer.

  À ce titre, la commune a sollicité la société afin de procéder à la vente du lot correspondant à la partie logement avec l'accompagnement de notaires locaux. Ce lot a fait l'objet d'opérations préalables de purge et de dépollution.

  Le prix de vente de ce lot a été déterminé sur la base d'une évaluation préalable. Il est précisé qu'à compter de la cession effective du bien, le montant du loyer fera l'objet d'un réajustement par voie d'avenant au bail conclu avec la commune, afin d'être mis en conformité avec les montants initiaux contractualisés.

- ➢ les prestations de services (convention SPL-IAT) :

  - ✗ **SPL-IAT** : Un contrat de prestation de services a été mis en place entre la SEMVIE et la SPLIAT pour répondre au nouveau contrat d'AMO « Action Cœur de Ville 2 » et OPAH-RU conclu entre la Ville et la SPLIAT. Cette prestation concerne notamment le volet « directeur de projet ACV » et court jusqu'au 31 décembre 2026.

Considérant que la situation financière de la Société, après résultat, se présente comme suit :

CAPITAL SOCIAL	743 041 €
FONDS PROPRES NETS dont :	
Prime d'émission	515 683 €
Réserve légale	74 304 €
Réserves facultatives (avant affectation du résultat 2025)	1 539 287 €
Résultat 2025	623 226 €
Subvention d'investissement	2 614 832 €
VALEUR NETTE COMPTABLE	13 875 084 €
TRÉSORERIE AU 31/12/2025	731 403 €
ENCOURS DES EMPRUNTS	8 699 177 €

Considérant qu'en ce qui concerne le compte de résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025, ci-annexé, il ressort un résultat bénéficiaire de 623 226,02 €,

Vu l'avis favorable de la commission de contrôle en date du 15 septembre 2026,

Vu l'avis favorable de la Commission Finances, Politiques Contractuelles et Personnel en date du 15 septembre 2026,

Le Conseil municipal,

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 018-211802798-20260922-DEL26171A-DE

Séance du Conseil municipal du 22 septembre 2026

Ouï l'exposé de son Rapporteur,
Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

À l'unanimité,

- d'approuver le compte rendu annuel d'activité de la SEM.VIE pour l'exercice 2025.

Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance



Gaëtan AUPÈCLE

Le Maire

Yannick LE ROUX



Publication sur le site internet le 23 septembre 2026