

# DOCKS DE BLOIS

## Présentation du projet global d'aménagement

Dernière grande friche industrielle en centre-ville de Vichy, les Docks de Blois, sur un site de 1,5 ha, vont d'ici quelques mois se transformer en un nouveau quartier, répondant à la fois à des enjeux d'aménagement urbain, de développement de l'enseignement supérieur, de vie de quartier et de proximité.

Abandonnés depuis des décennies, les **Docks de Blois** étaient dédiés à une activité de stockage et de logistique en connexion directe avec le réseau de chemins de fer auquel ils sont adossés.

Leur surface -d'environ 15 000 m<sup>2</sup>- extrêmement importante à l'échelle du quartier et de la ville, leur localisation, la capacité d'adaptation des locaux bâtis constituent de réels atouts et une intéressante opportunité pour créer et implanter de nouveaux équipements. C'est pourquoi, il y a plusieurs années, la Ville de Vichy a réalisé des études de potentialité du site. Et en 2011, un comité de pilotage -réunissant l'Etat, la Région, le Département, la Communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier, la Ville de Vichy et l'Université d'Auvergne- a été constitué pour réfléchir à la relocalisation/extension de l'IFMK (Institut de Formation de Masso-Kinésithérapie). Une étude a confirmé l'intérêt du site des Docks de Blois pour cette implantation.

Afin que les Docks de Bois soient aménagés dans un souci d'économie globale et durable, la Ville se réjouit que soient réunis, pour investir sur ce site, un groupe local investisseur privé, CDR Chaumette Duplex – Réolon qui va développer avec l'IFMK et la SEMIV (Société d'économie Mixte immobilière de Vichy) un **programme mixte de commerces, institut d'enseignement et logements**. La Ville les accompagnera dans l'aménagement des espaces publics.



L'ambition du projet est de créer un **véritable pôle urbain**, reconstituant un lien fort entre les quartiers Gare – Centre-ville – Vieux Vichy/France où est installé le Pôle universitaire Lardy. Un nouveau quartier avec une surface commerciale, des logements jeunes et seniors, des espaces piétons et des parkings ainsi que l'IFMK relocalisé. Un espace reste disponible pour assurer, en lien avec les Universités d'Auvergne et Blaise Pascal, le développement d'unités d'enseignement supérieur.

Plus de 15 millions d'euros vont être investis par le groupe CDR sur ce site, qui devrait être livré d'ici la fin de l'année 2018.



## Le développement de l'enseignement supérieur

Vichy accueille actuellement plus de 2 200 étudiants dans 50 formations générales ou professionnalisantes, de bac + 1 à bac + 5, réparties dans 10 établissements.

Après la reconversion des anciens Bains Lardy en Pôle Universitaire en 2001, c'est un nouveau grand projet de développement de l'Enseignement supérieur à Vichy avec la relocalisation de l'IFMK (230 étudiants actuellement et 400 d'ici 2018, avec le nouveau cursus en 4 ans). Il permettra de conforter Vichy, en tant que ville étudiante importante de la nouvelle grande région Auvergne Rhône-Alpes. L'enseignement supérieur est en outre un axe de développement du Pôle métropolitain Clermont Vichy Auvergne (proximité et liaisons rapides, partenariats avec la fac de Médecine, présence du CAVILAM...).

Le début de l'année a déjà été marqué par l'annonce de l'ouverture de la PACES (Première année commune aux études de santé) à la rentrée 2016 à Vichy.

### PACES

Cette année commune aux études de médecine, kinésithérapie, odontologie, pharmacie et sage-femme est désormais proposée, au libre choix des étudiants, sur 2 sites : Clermont-Ferrand et Vichy. **350 étudiants** (dont 160 primo-entrants) sont attendus à Vichy !



Le succès du Pôle universitaire Lardy témoigne du potentiel attractif de l'agglomération vichyssoise pour les étudiants : cadre de vie, infrastructures culturelles et sportives, services, proximité des équipements, conditions d'hébergements, etc.

**Les Docks de Blois sont appelés à devenir le complément idéal du Pôle Lardy** affirmant un peu plus l'orientation du territoire de l'agglomération autour du secteur économique de la Santé.

A quelques pas de la gare SNCF et de la gare routière, du Pôle Lardy, du centre-ville, des parcs, de l'Allier et des animations, ce site offrira aux étudiants un cadre de travail et de vie idéal (*notamment grâce au nouveau programme de logements jeunes*).



#### CONTACT PRESSE

VILLE DE VICHY - DIRECTION DE LA COMMUNICATION - [www.ville-vichy.fr](http://www.ville-vichy.fr) - [fb.com/ILoveVilleDeVichy](https://www.facebook.com/ILoveVilleDeVichy)  
DOMINIQUE LAGRANGE - 04 70 30 17 02 / 06 80 28 94 43 / [d.lagrange@ville-vichy.fr](mailto:d.lagrange@ville-vichy.fr)  
MARIE-BENEDICTE REYNARD - 04 70 30 55 12 / 06 18 45 15 40 / [communication@ville-vichy.fr](mailto:communication@ville-vichy.fr)

## Les Docks de Blois

### Le projet d'aménagement

Le groupe CDR porte ce projet en promotion et en construction (y compris l'acquisition du foncier).

Sur ce site de 14 113 M<sup>2</sup> est développé par CDR Promotion un projet immobilier et d'urbanisme se déclinant en six ilots d'aménagements:

- **Ilot A:** déclinant une **surface commerciale de centre-ville** portée par une enseigne nationale. Projet entièrement neuf avec surface de vente en front des rues Fleury et Maréchal Lyautey se déclinant en RDC et R+1 partiel pour zone administrative et réserve. Partie arrière côté SNCF consacré au parking aérien.

↳ Surface foncière concernée: 5 360 M<sup>2</sup>

- **Ilots B-C:** déclinant une **résidence intergénérationnelle** (portée par la SEMIV) dont le calibrage est le suivant : 47 logements jeunes et 35 logements seniors y compris stationnements aériens et sous-sol. L'ouvrage créé s'appuiera sur la structure existante en front de la rue Fleury RDJ/RDC/R+1 et s'élèvera à R+2 avec un étage nouveau en structure légère et toitures terrasses. La partie arrière du site démoli sera consacrée à la réalisation d'un parking aérien trouvant son harmonie entre aménagements de voirie et paysagers permettant de dégager le bâtiment principal de la limite de propriété SNCF.

↳ Surface foncière concernée: 4 459 M<sup>2</sup>

- **Ilot D:** déclinant l'**école de formation IFMK**. Sur cet ilot on trouvera un ouvrage totalement neuf se présentant en deux corps de bâtiments reliés par le hall d'entrée de la future école de formation. La partie bâtie en arrière du site contre voie SNCF portera les salles communes type Amphi et salle de TD. La partie en front de la rue Fleury portera un bâtiment RDJ/RDC/R+1/R+2 consacré aux pôles administratifs/enseignements/plateau technique et vie étudiante.

↳ Surface foncière concernée: 2 485 M<sup>2</sup>

- **Ilot E: Parvis d'entrée.** Aménagements de voirie/Paysagers.

↳ Surface foncière concernée: 531 M<sup>2</sup>

- **Ilot F:** Solde de foncier restant à aménager pour de futurs projets de développement de l'enseignement supérieur.

↳ Surface foncière concernée: 1278 M<sup>2</sup>

## Le calendrier du projet

- Etudes/ Autorisations administratives en cours 2016.
- Démarrage de la phase de démolitions fin 2016.
- Lancement des travaux premier trimestre 2017.
- Livraison 3ème trimestre 2018.



### Groupe CDR

Le **groupement local CDR** est né de la fusion de Chaumette-Dupleix et Réolon. Ces deux importantes PME de la région, solidement enracinées sur leur territoire depuis respectivement 1880 et 1936, développent des savoirs faire en gros œuvre et en entreprise générale, qui leur ont permis de travailler pour des clients publics et privés dans la grande région Auvergne - Rhône-Alpes et au-delà : *Monoprix, Carrefour, Leclerc, Cap Cinéma, Décathlon, Industriel C3B, IVECO, Total, La Poste, SNCF, France Telecom, Banque de France, Allier Habitat, Auvergne Habitat, Logidôme, LOGEHAB, Centre hospitalier de Vichy, Pôle emploi de Riom, Caisse des dépôts, Villes de Vichy et de Moulins, Conseils généraux de l'Allier et du Puy-de-Dôme, Conseil régional d'Auvergne...*

Le groupe CDR dispose de compétences en matière de monuments historiques (Entreprises Dagois), menuiserie (MBM), façades (DBI, ATO), entretien et maintenance (Marques Bâtiment) et d'immobilier commercial.

Créée en 2014, **CDR Construction** marque la concrétisation de 15 années de collaboration des sociétés Chaumette Dupleix et Réolon dans le cadre de la réalisation de marchés en Entreprise Générale.

#### Références

- En cours (livraison 2018) : 75 Logements + Commerces à Clermont-Ferrand quartier Kessler Rabanese pour Logidôme (10 000 000 €)
- En cours (livraison 2016) : 51 logements à Cébazat pour Auvergne Habitat (5 500 000 €)
- 2012 : Transformation de l'îlot Monoprix en un espace commercial au RDC et des appartements de haut standing aux étages à Moulins (6 000 000 € HT).
- 2012 : Réhabilitation de l'ancien marché couvert de Moulins en un espace commercial dynamique « les Halles » (5 500 000 € H.T)
- 2011 : Création d'un multiplex sur Moulins en association avec la caisse des dépôts et des consignations et Cap Cinéma (4 500 000 € HT)

**CDR Promotion** est la société de Promotion Immobilière intégrée au Groupe CDR qui présente des compétences de développement commercial et administratif de projets immobiliers (immobilier commercial, de logements etc...). Son moteur de développement immobilier est entre autre un outil de pérennisation et d'apport d'activités de construction au sein des entités de production du groupe afin de porter le label **CONSTRUCTEUR/PROMOTEUR**



### Comme vous le savez certainement :

- L'IFMK de Vichy est l'une des **plus anciennes écoles de formation en Kinésithérapie** de France. **Créée en 1941**, elle a toujours été un élément essentiel de la formation des professionnels de santé de la Ville de Vichy. Depuis la fermeture de l'école de kinésithérapie de Clermont Ferrand dans les années 70, elle demeure la **seule école de formation en Auvergne**.
- En 1987, elle initie le processus d'Universitarisation de la formation en créant, avec la Faculté de médecine de Clermont-Ferrand, l'Année Préparatoire aux Etudes de Masso-Kinésithérapie (APEMK).
- En 2009, l'Institut de Formation en Masso-Kinésithérapie (IFMK) de Vichy a été un élément déterminant dans la venue de cette Année Préparatoire au Pôle Lardy en drainant dans la Cité plus de 350 étudiants qui participent à la vie sociale et économique de Vichy.
- L'IFMK de Vichy jouit sur le plan national d'une excellente renommée au niveau de l'exigence de sa formation dispensée,

Au total, la formation en masso-kinésithérapie représente aujourd'hui **plus de 580 étudiants** (350 de l'APEMK et 230 à l'IFMK).

### Mais vous ne savez peut-être pas :

L'Auvergne, comme beaucoup de territoires, souffre de la pénurie de professionnels de santé et notamment de kinésithérapeutes. L'augmentation de l'espérance de vie et le vieillissement de la population auvergnate se conjuguent aux départs en retraite massifs d'une génération de kinésithérapeutes installés. Les perspectives sont très préoccupantes notamment dans les territoires ruraux. C'est pour cette raison que le Conseil Régional, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et les instances professionnelles réfléchissent aux mesures à prendre pour assurer un meilleur accès aux soins. Parmi ces mesures, l'augmentation du nombre de professionnels en formation est une mesure fondamentale (mais non suffisante). C'est pour cette raison que le **quota d'entrée à l'IFMK de Vichy est passé l'année dernière de 68 à 80 étudiants** avec une projection raisonnable de passer à 90 étudiants dans 2 ans.

C'est ainsi qu'outre le fait d'être le seul Institut auvergnat, l'IFMK est celui qui possède le **quota le plus important** de la nouvelle Région Auvergne-Rhône-Alpes avec, pour Septembre 2015, 80 étudiants contre 60 pour Saint-Etienne, 75 pour Lyon, et 54 pour Grenoble,

Par ailleurs, la réforme des études de masso-kinésithérapie mise en place en septembre 2016 décline sa **formation sur 4 années au lieu de 3 précédemment**.

De ce fait, au travers de l'augmentation du quota d'entrée et de l'année supplémentaire de formation en masso-kinésithérapie, **l'IFMK accueillera à la rentrée de Septembre 2018 environ 400 étudiants** contre 234 actuellement.

**Au total, la formation en masso-kinésithérapie représentera en septembre 2018 plus de 750 étudiants** (350 de la PACES et 400 à l'IFMK)

## Les Docks de Blois

### La relocalisation / extension de l'IFMK

C'est pour anticiper et préparer cette mutation que **l'IFMK travaille depuis de nombreuses années sur son rayonnement et sur l'intégration de nouveaux locaux lui permettant de maintenir son positionnement d'excellence au sein de la grande Région.**

Du fait des difficultés budgétaires actuelles des collectivités, l'IFMK doit aujourd'hui prendre son avenir en mains et s'assurer de sa pérennité et de son développement en s'engageant financièrement dans l'acquisition de ses nouveaux locaux.

C'est ainsi qu'il pourra participer non seulement au développement de l'agglomération, de la nouvelle région mais aussi constituer **un pôle d'attractivités économiques et de formations.**

L'intégration de ces locaux au sein de la réhabilitation des Docks de Bois serait un élément majeur pour une nouvelle dynamique non seulement de ce quartier mais aussi de notre cité.

Ce projet de plus de **2700 m<sup>2</sup>** réunira non seulement les **moyens pédagogiques en surfaces** mais aussi en infrastructures modernes notamment grâce à une technologie permettant des **liaisons vidéo** à distance rapprochant l'IFMK des territoires de l'ensemble de la Région. Grâce à cela, il pourra **partager des enseignements avec la métropole Clermontoise** mais aussi avec **les autres instituts de formation de la Région et de la France** entière. Une structure de recherche clinique permettra de mener à bien des **investigations cliniques** ouvertes aux praticiens de Ville assurant ainsi une meilleure évaluation des pratiques professionnelles.



Le projet de l'IFMK est également de réfléchir à la mise en place d'un **plateau technique de soins de haut niveau** qui facilitera les prises en charge thérapeutiques spécifiques. Cette unité de soins permettra aux formateurs de l'Institut et aux professionnels de la Cité qui le souhaiteront de pouvoir non seulement développer leurs spécialités mais aussi d'accompagner les étudiants en formation au travers de leurs stages cliniques.

Le Conseil d'Administration s'est positionné cette année pour mener une étude approfondie de faisabilité en termes de fonctionnalité et de financement. L'étude est aujourd'hui bien avancée et nous comptons encore sur un accompagnement financier du nouvel exécutif du Conseil Régional de la Région Auvergne-Rhône-Alpes. En effet, s'il est aujourd'hui regrettable de constater que la formation en kinésithérapie est la seule formation en santé qui demeure payante (en écho aux formations de médecine, dentaire, maïeutique, pharmacie, infirmière, ...), un accompagnement effectif du Conseil Régional permettrait de limiter cette injustice sociale qui impose aujourd'hui aux étudiants et à leur famille de lourds engagements financiers.

L'IFMK est donc à ce jour engagé dans cette dynamique d'**intégrer de nouveaux locaux à la rentrée 2018** afin de poursuivre son développement et son rayonnement.

## Les Docks de Blois

### Résidence intergénérationnelle



La SEMIV projette de réaliser une **résidence intergénérationnelle à vocation sociale**, sur les deux îlots centraux des Docks de Blois, valorisés par le groupement d'entreprise CDR.

La SEMIV prévoit la valorisation de :

- **35 logements aménagés pour les séniors ;**
- **47 logements équipés pour les jeunes ;**
- Des locaux partagés en gestion mutualisée, avec un gardien, une grande salle d'activité, une laverie, un local à vélos...

**Les 82 logements projetés seront conventionnés** et permettront aux futurs locataires de percevoir l'Allocation Personnalisée au Logement (APL). Les loyers pratiqués respecteront les plafonds des logements sociaux et afficheront :

- **un studio de 28 à 33 m<sup>2</sup> à moins de 200 € par mois hors charges ;**
- **un appartement de 2 pièces de 37 à 42 m<sup>2</sup>, à moins de 300 €.**



Sur un foncier de près de 4 000 m<sup>2</sup> et une surface habitable de 3 000 m<sup>2</sup>, la résidence intergénérationnelle s'organisera sur **4 niveaux avec ascenseur**. L'ossature existante du bâtiment sera conservée, et réutilisée pour le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage. Un 2<sup>e</sup> étage sera créé en surélévation. Le stationnement des véhicules est intégré au projet, qui prévoit des places aériennes et sous-terraines pour chacun des résidents.

Les travaux projetés visent les critères du label **BBC**, afin de garantir aux locataires une bonne performance énergétique et une parfaite maîtrise de leurs factures de charges.

Pour la gestion de cette résidence intergénérationnelle, la SEMIV s'est rapprochée du **Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)**, avec lequel elle a l'habitude de travailler depuis de nombreuses années, notamment sur le foyer des Mésanges, qui rassemble 35 logements destinés aux personnes âgées. Sur les Docks de Blois, le CCAS étudie la mise en place de prestations d'**animation, de restauration et de blanchisserie**, qui pourraient être proposées aux 82 résidents, avec l'appui d'un **gardien** logé sur place, qui assurera la maintenance technique et veillera à la **sécurité** des biens et personnes.