

Acquisition du Domaine thermal une étape historique pour Vichy



Le 5 mars 2021 est une date historique pour Vichy !

Bruno Le Maire, Ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance, **signe**, à Vichy, la **vente du Domaine thermal de l'État à la Ville de Vichy**.

Après 500 ans (*depuis 1523 voir Histoire du Domaine thermal*) **dans le giron de l'État**, la **Ville de Vichy devient propriétaire du domaine thermal de Vichy et maîtrise ainsi son avenir thermal**, en étant l'interlocuteur unique de la Compagnie de Vichy. Celle-ci reste gestionnaire du domaine, concessionnaire jusqu'en 2030.



5 MARS 2021 : SIGNATURE ET ENJEUX

Maîtriser l'avenir thermal de Vichy

À compter de cette date, **la Ville de Vichy va disposer de la maîtrise du domaine thermal et pouvoir ouvrir un vaste projet de Renaissance du cœur thermal**

Vichy s'est développée depuis des décennies, à partir des sources, des établissements de soin, des hôtels et des lieux d'agrément et de distraction.

Situé en plein centre-ville, le cœur thermal s'étend de la Source de l'hôpital jusqu'aux thermes Callou et de la rue Wilson jusqu'au Boulevard des États Unis. Son périmètre inclut des bâtiments majeurs du patrimoine vichyssois (*l'Opéra, le Palais des Congrès, le grand établissement thermal, les Chalets Napoléon III, le casino...*) et concentre plus de la moitié des bâtiments historiques inscrits et classés...

Son bâti varié et la qualité du patrimoine architectural (et naturel avec plus d'un millier d'arbres) en font un **secteur touristique majeur**.

Un secteur touristique appelé à se développer encore plus avec la candidature de Vichy sous l'égide des *Great Spas of Europe* à l'inscription au patrimoine mondial de l'Unesco, qui nécessite donc **un renouveau correspondant aux usages et à l'identité de la cité thermale et touristique du XXIème siècle**.

Parallèlement **la Compagnie de Vichy, concessionnaire du Domaine thermal, engage un important projet d'investissement intitulé Accélération 2030**, visant à fortement transformer et moderniser les équipements dont elle a la gestion.

Un projet que la Ville de Vichy va accompagner : parmi les enjeux importants, la Ville engagera la rénovation du Parc des Sources et du parc de la Source de l'Hôpital (« Fer à Cheval »), la remise en vie du Grand établissement thermal avec un projet de pôle muséographique et touristique, la requalification de la voirie ou la réflexion autour du stationnement et la création d'un parking souterrain de 300 places.

ZOOM sur l'enjeu du PARC DES SOURCES

A l'heure où le thermalisme subit les effets de la crise Covid, les éléments patrimoniaux du Domaine thermal doivent être profondément rénovés.

C'est le cas notamment d'un élément majeur et emblématique de ce Domaine thermal : le Parc des Sources qui doit, en urgence, être réhabilité, notamment pour ne pas nuire à la candidature de Vichy au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Pour avancer rapidement et ce, avant même l'acquisition, le conseil municipal avait approuvé, dès le 24 juin 2019, la délégation de la maîtrise d'ouvrage à la Ville de Vichy, afin de lancer les études préalables à cette rénovation : diagnostics, études de faisabilité et d'opportunité, études de programmation (*grands principes d'aménagement du Parc des Sources et de ses abords, et coût prévisionnel*).

- En Juillet 2020, la Ville de Vichy a donc lancé un concours pour la maîtrise d'œuvre de restauration du parc des Sources et rénovation de ses abords.

- En octobre 2020, 3 équipes ont été admises à concourir (*parmi les 18 candidatures d'équipes pluridisciplinaires de renommée nationale et internationale, menées par des architectes du patrimoine*):

- Équipe Prost
- Équipe Archipat
- Équipe RL et associés

- Le 19 février 2021, ces 3 équipes ont remis leurs offres en veillant à respecter leur anonymat (AVP limité à 50 pages + 4 panneaux de présentation au format A0)

- Le 9 mars prochain, le jury se réunira pour classer les offres (toujours anonymes à ce stade).

- Le 23 mars, l'anonymat levé, les 3 équipes seront auditionnées

- À l'issue de ces travaux l'équipe lauréate du concours pourra être désignée.

- Les études se poursuivront durant environ une année et le chantier de fouilles archéologiques devrait débuter au printemps 2021.

- Le chantier de rénovation, proprement dit, devrait commencer au début de l'automne 2022



Le DOMAINE THERMAL de Vichy

Après 5 siècles, le domaine thermal de Vichy change de propriétaire et être cédé à la Ville de Vichy.

Le Domaine Thermal en quelques dates

- ◆ 1374-1384 : Vichy est rattachée au Bourbonnais par l'acquisition du château de Vichy par Louis II de Bourbon
- ◆ 1523-1531 : Suite à des conflits de successions entre les Ducs de Bourbon et François 1er, à la mort du Connétable Charles III en 1527 et de Louise de Savoie, mère de François 1er, en 1531, le Duché de Bourbon est définitivement rattaché au Domaine royal
- ◆ 1605 : Le Roi Henri IV crée la Surintendance générale des Bains et Fontaines Minérales. L'administration royale construit le premier établissement thermal, la « Maison du Roi ».
- ◆ A la Révolution, les biens de la couronne deviennent « biens privés de la Nation ». Jusqu'en 1840, l'Etat est en position de monopole des sources naturelles.
- ◆ 1833 – 1842 : le domaine est géré en affermage par les frères Bosson
- ◆ 1842 – 1853 : l'Etat exploite les thermes en régie directe
- ◆ 1853 : pour gérer le Domaine thermal de l'Etat à Vichy, Napoléon III concède l'exploitation de l'établissement thermal à la société "Lebbobe, Callou et Cie".
- ◆ 1862 : la société devient Compagnie fermière de Vichy, future Compagnie de Vichy.
- ◆ 1864 : Convention entre l'État et les concessionnaires visant à développer la politique d'animation associée au thermalisme. Vichy devient alors le fer de lance français du thermalisme.
- ◆ 1898 : Convention entre l'État et les concessionnaires visant à agrandir les infrastructures existantes : construction du Grand Établissement thermal inauguré en 1903, construction des magasins dits du «fer à cheval» et du kiosque à musique, construction du Hall des Sources et des galeries couvertes...
- ◆ 1927 : Convention entre l'État et les concessionnaires : construction des anciens Bains Callou de 2e classe.
- ◆ 1971 : Convention entre l'État et les concessionnaires : transfert de la gestion des Parcs d'Allier à la Ville de Vichy en 1976, création des boutiques du Forum et de l'hôtel Thermalia-Novotel en 1978.
- ◆ 1984 : Avenant à la convention de 1971 permettant le transfert de l'embouteillage des eaux de Vichy à Saint-Yorre.
- ◆ 1988 : Convention entre l'État et les concessionnaires permettant un plan de relance de l'activité notamment par l'ouverture des nouveaux Bains Callou en 1990, la construction de l'Hôtel Ibis en 1992 et l'ouverture du Centre des Célestins en 1993.

Qu'est-ce que le Domaine thermal ?

Le Domaine thermal est un ensemble de biens composé d'éléments immobiliers : établissements thermaux, hébergements - restauration, sources, parcs, galeries et pavillons, bâtiments administratifs...

Le domaine thermal se compose en particulier (liste non exhaustive) :

DES THERMES

- ♦ *Établissement thermal « LES DOMES »*
- ♦ *Établissement CALLOU*

DES SOURCES et DES CANALISATIONS

- ♦ *Source CHOMEL (ancienne et nouvelle)*
- ♦ *Source GRANDE GRILLE*
- ♦ *Source LUCAS*
- ♦ *Source DE L'HÔPITAL et pavillon*
- ♦ *Source DES CÉLESTINS*
- ♦ *Source du DÔME (Abrest)*
- ♦ *Source du LYS (Abrest)*
- ♦ *Source BOUSSANGE (Bellerive sur Allier)*
- ♦ *Source ANTOINE (Bellerive sur Allier)*

D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER À USAGE HOTELIER

- ♦ *Hôtel MERCURE Thermalia*
- ♦ *Hôtel IBIS*

DU PATRIMOINE THERMAL

- ♦ *Le Grand Établissement*
- ♦ *Parc des Sources*
- ♦ *Hall des Sources*
- ♦ *Parc de la Source de l'Hôpital et le kiosque à musique*
- ♦ *Galerie NAPOLÉON*
- ♦ *Parc des CELESTINS*

DES BOUTIQUES

- ♦ *Les Boutiques du fer à cheval*
- ♦ *Les Boutiques du Forum*
- ♦ *La « Restauration » (Grand Café)*

DIVERS

- *réservoir des Garêts*
- *prise d'eau de l'Allier (Croix St Martin)*
- *biens mobiliers d'intérêt patrimonial (instruments de mécanothérapie...)*

Les Marques

Outre les éléments immobiliers et mobiliers, le Domaine thermal comporte des « éléments incorporels » essentiels : les marques.

Une centaine de marques (déposées en France, en Europe et dans différents pays hors Europe) sont désormais la propriété de la Ville de Vichy : parmi elles, Vichy Célestins, Pastilles Vichy, Vichy Célestins Spa Hôtel...

L'ACQUISITION - Budget et Financement

L'ensemble du domaine est acquis par la Ville de Vichy pour **25 millions d'euros**. Cette somme sera versée en trois fois : 9 millions d'euros à la signature de l'acte de vente, 8 millions d'euros fin 2021, 8 millions d'euros fin 2022. Cet échelonnement permet de lisser la charge de la dette pour la Ville de Vichy.

Des intérêts s'appliquent aux versements différés au taux légal en vigueur (0,79 % au premier semestre 2021) et seront versés à l'Etat.

La Ville de Vichy finance l'acquisition par un recours à l'emprunt dans un contexte financier très favorable : des emprunts successifs seront réalisés sur 25 ans, alors que les taux d'intérêt sont historiquement bas (0.6% sur 25 ans pour le 1^{er} emprunt réalisé à hauteur de 9 millions d'euros).

Le remboursement de ces emprunts, évalués au total à 1,2 million par an, sera totalement couvert par la redevance versée par l'exploitant du domaine thermal, la Compagnie de Vichy. Celle-ci est calculée sur le chiffres d'affaires généré par l'exploitation du domaine thermal (thermes, immobilier, marques) et elle se situe en moyenne à 1,8 million d'euros par an.

La différence permettra à la Ville d'investir sur le domaine thermal et accompagner durablement son développement.



v

CONTACT PRESSE

Marie-Bénédicte REYNARD

Chef de cabinet - Relations presse

04 70 30 55 12 - 06 18 45 15 40

mb.reynard@ville-vichy.fr

ANNEXE - Les grandes étapes de l'accord

Après près de 18 mois de négociations et autant de temps pour la préparation de la vente, temps auquel s'est ajoutée la crise sanitaire, **l'État et la Ville de Vichy signent le 5 mars 2021, l'acte de cession du Domaine thermal.**

L'acquisition du domaine thermal par la Ville de Vichy en quelques étapes clés

- ▶ Délibération du conseil municipal du 24 juin 2019 actant le transfert par l'Etat à la Ville de la maîtrise d'ouvrage des études relatives au parc des Sources
- ▶ Courrier du Ministre DARMANIN, le 19 juillet 2019, officialisant son accord pour une cession en bloc du domaine thermal au profit de la Ville de Vichy pour un montant global de 25 millions d'euros
- ▶ Délibération du conseil municipal du 30 septembre 2019 autorisant le Maire à solliciter diverses subventions pour cette acquisition, et actant un règlement auprès de l'Etat en 3 fois
- ▶ Protocole d'accord pour la cession, signé avec l'Etat le 10 décembre 2019, avec un objectif de cession courant 2020
- ▶ Travail entre de la version 1 de l'acte de cession en juin 2020 à la version 7 en février 2021
- ▶ Désignation par l'Etat du service en charge de l'évaluation du domaine thermal : la Brigade Nationale des Évaluations Domaniales ».
- ▶ Constitution du dossier de demande d'avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA), comprenant une note de la DIE, une note du PGD de Lyon et un avis de la DRAC AURA : en mai 2020. Le dossier complet a été examiné en CNPA le 4 juin 2020 et l'avis est favorable.
- ▶ Délibération du conseil municipal le 14 décembre 2020, approuvant l'acquisition