



VICHY
PATRIMOINE MONDIAL

RESTAURATION IMMOBILIÈRE ET VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER

**REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET 3 BIENS COMMUNAUX
A VALORISER**

DATES

Lancement de l'appel à projets le 23 décembre 2025

Visite le jeudi 8 janvier entre 9h et 12H

REMISE DE LA CANDIDATURE Le 27 janvier à 12H

Le 11 février audition des lauréats par le comité de sélection entre 10H et 12H

REMISE DE L'OFFRE définitive le 16 février 2026

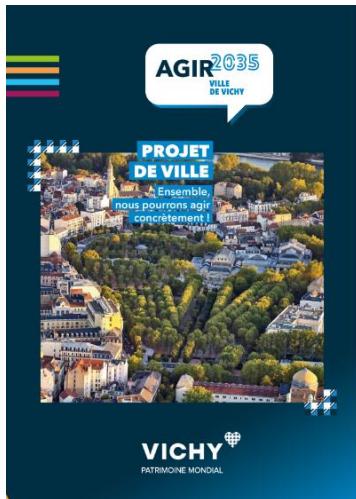
CHOIX DEFINITIF LE 23 février 2026

APPEL À PROJETS – VALORISATION ET CESSION DE BIENS COMMUNAUX PRÉEMPTÉS

INTRODUCTION

Avant-Propos

Le projet de territoire est à la fois une démarche et un document porteurs de sens. Sa méthode de construction repose donc sur un collectif d'élus, de techniciens, mais également d'acteurs socio-économiques et de citoyens rassemblés autour d'une vision commune et d'un programme d'actions convergentes et mobilisatrices pour imaginer ensemble le territoire de Vichy de demain. L'objectif est d'impliquer et de mobiliser, depuis l'élaboration du projet jusqu'à sa mise en œuvre, les forces vives du territoire autour d'une dynamique de projet et d'actions à relever collectivement à l'échelle locale.



Dans le cadre d'AGIR 2035 le pilier 4 intitulé « Renforcer et affirmer l'identité du cœur de Vichy » porte notamment sur la question du développement de l'offre de logement.

La ville de Vichy encourage avec la communauté d'agglomération les investisseurs potentiels à s'intéresser aux logements vacants via une prime à la sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs qui développent une offre locative à condition qu'elle soit conventionnée. La remise sur le marché de ces logements est une opportunité pour développer la mixité sociale et générationnelle avec la production, d'une part d'une offre à l'accession, d'autre part d'une offre de logements sociaux conventionnés.

La ville va accélérer la lutte en s'appuyant sur quelques opérations tests et les outils développés via l'application « zero logements vacants » mais aussi en mobilisant les biens dont elle dispose pour développer des opérations avec des investisseurs.

Réhabiliter de nombreux logements dans le cœur de ville,

Ensemble, Action logement, l'ANAH, le Département de l'Allier, la communauté d'agglomération de Vichy Communauté et la ville de Vichy se mobilisent en faveur de la rénovation du parc privé. Pour que de nouveaux résidents puissent s'installer en cœur de ville, l'offre de logements libre doit s'accompagner d'une offre de logements conventionnés. Avec le programme action cœur de ville et la mobilisation d'action logement et avec l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, des aides sont possibles pour les propriétaires bailleurs.

RAPPEL DU CONTEXTE

Les villes qui ont une fonction de centralité pour leur bassin de vie et qui constituent un pôle de rayonnement régional, dénommées « villes moyennes» ou « villes intermédiaires» regroupent près d'un quart de la population et de l'emploi en France. Ces villes constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire français, entre l'espace rural et les grandes agglomérations.

La Commune de VICHY est inscrite sur la liste du patrimoine mondial et est bénéficiaire du programme Action Cœur de ville

Elle a signé sa convention cadre le 29 octobre 2018.

Un patrimoine historique exceptionnel et une activité thermale qui forment un levier stratégique du développement et de l'attractivité de la ville

Vichy a hérité de son histoire thermale un patrimoine remarquable (thermes, Opéra, villas éclectiques, grands hôtels, casino, hippodrome, golfs, parcs à l'anglaise...) qui lui confère un rôle moteur par rapport aux autres communes de l'agglomération et en font un pôle d'attraction bien au-delà.

Ce patrimoine est resté dans un état de conservation globalement satisfaisant pour plusieurs raisons : l'activité du thermalisme n'a jamais connu d'interruption ; plusieurs opérations de reconversion de bâtiments thermaux historiques ont été menées en se basant sur la restauration de leur architecture.

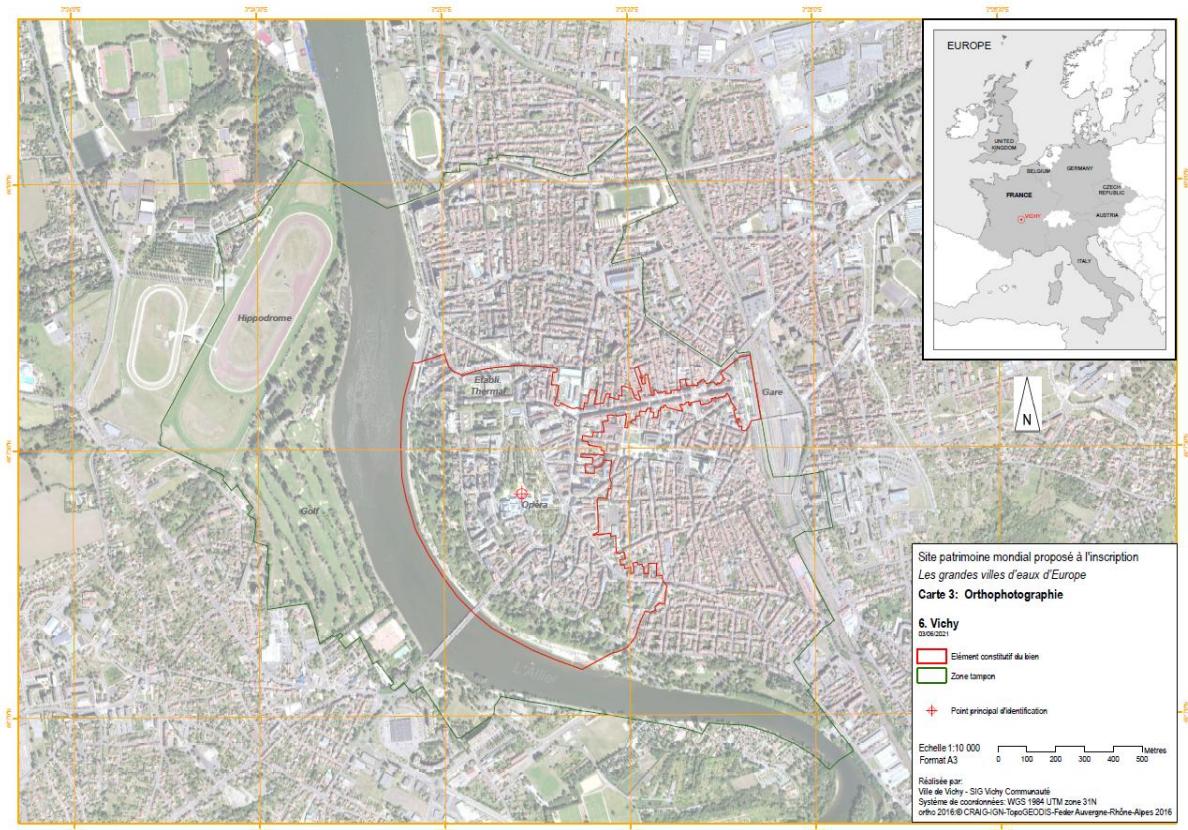
Néanmoins, compte tenu de l'objectif de revoir sensiblement le positionnement de l'offre thermale sur la scène nationale voire internationale et de conduire la renaissance du cœur thermal un programme de travaux ambitieux est actuellement en cours sur le Coeur thermal

La richesse de ce patrimoine urbain, architectural et paysager a également pu être protégée et mise en valeur grâce d'une part au classement et à l'inscription de nombreux édifices au titre des Monuments historiques et d'autre part, aux prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) mise en place dès 1991, devenue en 2016 une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Par délibération du 28 février 2019 le Conseil Communautaire de Vichy Communauté a approuvé l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de Vichy prenant acte que cette AVAP constitue dès lors la partie règlementaire du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Vichy.

Le 24 juillet 2021, le 44e Comité du patrimoine mondial réuni à Fuzhou (Chine), a inscrit les « Grandes villes d'eaux d'Europe » dont Vichy sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO,

Reconnaissant ainsi leur Valeur Universelle Exceptionnelle, les « Grandes villes d'eaux d'Europe » apportent un témoignage exceptionnel sur le phénomène du thermalisme européen qui connut son apogée entre 1700 environ et les années 1930. Ce bien en série transnational comprend onze villes d'eaux situées dans sept pays : Bad Ems, Baden-Baden, Bad Kissingen (Allemagne) ; Baden bei Wien (Autriche) ; Spa (Belgique) ; Vichy (France) ; Montecatini Terme (Italie) ; Ville de Bath (Royaume-Uni) ; Františkovy Lázně, Karlovy Vary, Mariánské Lázně (République Tchèque). Toutes ces villes se sont développées autour de sources d'eau minérale, qui ont été le catalyseur d'un modèle d'organisation spatiale dédié aux fonctions thérapeutiques, récréatives et sociales.

Une Valeur Universelle Exceptionnelle signifie une importance culturelle et/ou naturelle tellement exceptionnelle qu'elle transcende les frontières nationales et qu'elle présente le même caractère inestimable pour les générations actuelles et futures de l'ensemble de l'humanité. A ce titre, la protection permanente de ce patrimoine est de la plus haute importance pour la communauté internationale toute entière (§49 des Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial). L'Inscription sur la Liste du patrimoine mondial implique une double exigence de protection et de conservation du bien et de mise en valeur de celui-ci.



A l'heure où la cité thermale de Vichy connaît une reconnaissance internationale à travers son inscription sur la Liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO, il devient urgent de finaliser la rénovation du cœur de la cité thermale et de mener des opérations à la hauteur de la distinction obtenue à proximité immédiate du Bien et dans une opération maîtrisée par la ville à deux pas de la gare dans la zone Tampon.

Une ville centre qui via action cœur de ville a pu mobiliser des aides importantes d’Action Logement

L'enjeu pour Action Logement est de contribuer en priorité au renouvellement de l'offre de logement locative afin de :

- répondre aux demandes des salariés et notamment des jeunes actifs mobiles et aux besoins des entreprises sur ces territoires, pour accompagner la dynamique de l'emploi ;
- contribuer aux objectifs de mixité sociale et à la politique de rénovation énergétique du parc ancien.

Dans ce cadre, Action Logement finance les opérateurs de logements sociaux ou investisseurs privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers incluant les pieds d'immeuble, considérés comme stratégiques par la collectivité, en vue de leur réhabilitation ou la construction d'immeubles neufs et de leur mise en location pérenne auprès des salariés, dans le cadre de droits de réservations consentis à Action Logement Services en contrepartie de ses financements.

REGLEMENT DE CONSULTATION

La commune de [Nom de la commune] lance un appel à projets en vue de la valorisation et de la cession de trois immeubles communaux acquis par voie de préemption, situés dans le périmètre du centre-ville.

Article 1 – Objet de la consultation

Sélection d'opérateurs au regard des projets qu'ils proposent.

Ils pourront présenter un projet sur un site mais la collectivité privilégiera les opérateurs qui pourront proposer une opération multisite. Il conviendra de présenter un bilan d'opération travaillé en mobilisant les crédits Action logements et faire une proposition de charge foncière sur un site ou sur plusieurs sites.

Article 2 – Biens concernés

Les biens se situent aux adresses suivantes : 84 boulevard Carnot, 97 boulevard Denière, et 38 place Charles de Gaulle.

Article 3 – Objectifs de la commune et critères de sélection

Les projets doivent contribuer à la revitalisation du centre-ville, au respect du PLU et à la qualité urbaine et environnementale.

Les offres seront examinées au regard des critères suivants :	Note sur 10	Note sur 90
Pour projets multisite bonus de 5 points par site	5 points pour 2 sites et 10 points pour 3 sites	
Qualité du projet, de sa programmation et de son ambition architecturale		30 %
Montage opérationnel et proposition de calendrier opérationnel		30%
Robustesse du montage juridique et financier de l'offre		30%

Article 4 – Conditions de participation et calendrier de consultation

Ouvert aux opérateurs publics, privés, SEM, SPL, bailleurs ou groupements.

Les compétences obligatoires attendues sont les suivantes :

1/ Mandataire : Investisseur et/ou promoteur et/ou constructeur.

Le mandataire présentera l'équipe et en sera le garant.

2/ Architecte avec une équipe de maîtrise d'oeuvre

Incompatibilité – conflits d'intérêts

Le Mandataire de l'équipe a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et de l'offre remise ne crée pas de conflits d'intérêts, sous peine de voir sa manifestation d'intérêt ou son offre écartée par la ville.

Accès à l'information : Plateforme de la ville

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation sera accessible via un site Internet sécurisé, sous format électronique.

Les questions pourront, si cela s'avère nécessaire, être posées via l'adresse suivante jusqu'au 15 janvier 2026 : c.viallefont@ville-vichy.fr

Lancement de l'appel à projets le 23 décembre 2025 et étapes de la procédure de sélection :

- Phase 1 – Manifestation d'intérêt des opérateurs : de fin décembre 2025 au 27 janvier

Visite du bien possible avec vos équipes de maîtrise d'œuvre et architecte le jeudi 8 janvier entre 9h et 12H

Programme de Visite :

De 9h à 9h45 Boulevard Deniere

De 10h15 à 11h Place Charle des Gaulle

De 11h15 à 12H Boulevard Carnot

Le questions / réponses entre la ville et les candidats jusqu'au 15 janvier

Le 27 janvier à 12H au plus tard remise de la proposition

Les candidats sont invités à remettre leur dossier en version papier (un exemplaire) et dématérialisée aux adresses suivantes :

1/ Par la Poste en recommandé avec accusé de réception, ou équivalent, ou déposé contre récépissé, à l'adresse avec les mentions suivantes :

NE PAS OUVRIR

Mairie de Vichy Direction du Projet de Ville

CANDIDATURE BIENS COMMUNAUX

Place de l'Hôtel de Ville BP 42158 03201 VICHY CEDEX

2/ De façon dématérialisée

Les candidats transmettront leurs documents par voie électronique à la Direction du Projet de Ville de la ville de Vichy, à l'adresse suivante : C.viallefont@ville-vichy.fr le 27 janvier.

le 6 février : Annonce des lauréats pouvant présenter leur proposition

⇒ Le 11 février audition des lauréats par le comité de sélection entre 10H et 12H

- Phase 2 – Offres finale des opérateurs le 16 février

Echanges avec action logement et montage financier puis

⇒ REMISE DE L'OFFRE définitive y compris éventuelles conditions de la Promesse de vente le 16 février 2026 selon les mêmes modalités que précédemment

CHOIX DEFINITIF LE 23 février 2026

Article 5 – Modalité de sélection

◆ DOSSIER DE CANDIDATURE/ MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Contenu des dossiers de candidatures à remettre au plus tard le 27 janvier

Les groupements sont invités à remettre les documents, rédigés en français, listés ci-dessous:

Livrable 1: Présentation du groupement / équipe projet (6 pages maximum)

- Présentation des membres (mandataire + ensemble des membres de l'équipe)
- Organisation et Références de moins de 7 ans.

Livrable 2: Présentation du projet

Notes sur les intentions architecturales et programmatiques et prévision de montage opérationnel (2 pages maximum)

Proposition schématique (type étude de capacité simplifiée) et images de références

Livrable 3: Capacités économiques, financières et/ou techniques

- Chiffres d'affaires,
- Etats financiers des trois derniers exercices clos,
- Bilan prévisionnel du ou des projets et hypothèses d'engagement des crédits/prêt action logement
- proposition de charge foncière

◆ DOSSIER D'OFFRE

Contenu des dossiers d'offre à remettre au plus tard le 16 février

Livrable 1: Présentation du groupement / équipe projet (6 pages maximum)

- Présentation des membres (mandataire + ensemble des membres de l'équipe) avec lettre d'engagement pour chacun d'eux,

Livrable 2: Présentation du projet

Notice explicative du projet (2 pages maximum)

Proposition graphique simple des façades, choix programmatiques

Livrable 3: Capacités économiques, financières et/ou techniques

- Bilan prévisionnel du ou des projets et hypothèses d'engagement des crédits/prêt action logement après échanges avec leur représentant
- proposition de charge foncière
- Formulaire K-Bis,
- Le cas échéant, une estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet, ainsi que les modalités juridiques de ces engagements,
- Les modalités de rémunération de l'équipe de maîtrise d'oeuvre.

Organisation d'auditions

La ville entrera librement en négociation avec un ou plusieurs groupements d'opérateurs afin notamment de préciser le niveau d'engagement juridique, financier, programmatique et de performance qu'ils assument. Le cas échéant, les groupements finalistes pourront être invités à soutenir oralement leur offre le 11 février entre 10h et 12h devant le comité de sélection. Cette

présentation pourra s'appuyer sur des supports et comprendre un temps de questions-réponses avec les groupements.

Le comité de sélection sera pluridisciplinaire et comprendra des représentants du monde de la conception.

Il est composé des membres ayant voix délibérative ci-après :

- Président du comité : Monsieur le Maire ou son représentant, ayant voie majoritaire.
- Madame la Première Adjointe
- Le Directeur Général des Services,
- Le Directeur du Projet de Ville ,
- L'architecte -conseil de la Ville .
- Les techniciens de la Ville compétents dans les thématiques traitées,

Règles de confidentialité

Les équipes candidates sont informées que les informations, pièces et éléments transmis à la ville à l'occasion de la présente consultation sont couvertes par le respect d'une règle stricte de confidentialité. Toutefois, il est rappelé qu'en application des articles L. 311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'appel à projets, la collectivité pourra être conduite à communiquer aux personnes en faisant la demande les orientations générales des projets finalement non retenus et l'offre du lauréat de l'appel à projets.

Les groupements d'opérateurs s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la collectivité.

Droit d'auteur

Le lauréat de l'appel à projet cède à la collectivité à l'initiative de l'appel à projet et aux partenaires ayant contribué à la mise en oeuvre de cet appel à projet, à titre exclusif, pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'il détient ou qu'il a obtenus de l'auteur sur les prestations accomplies en exécution du marché. Ces droits comprennent, notamment :

- Pour le droit de reproduction : le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support et/ou moyen notamment support papier, optique, magnétique, numérique, informatique ou électronique ; reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique,
- pour le droit de représentation : le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tout moyen de diffusion, notamment par voie d'exposition, et/ou support électronique, numérique, informatique, télématique, de télécommunications et de communication électronique, par les réseaux notamment internet et/ou intranet et ce, auprès du public en général ou de catégories de public en particulier.

FICHE TECHNIQUE N°1 – 97 boulevard Denière

Adresse : 97 boulevard Denière

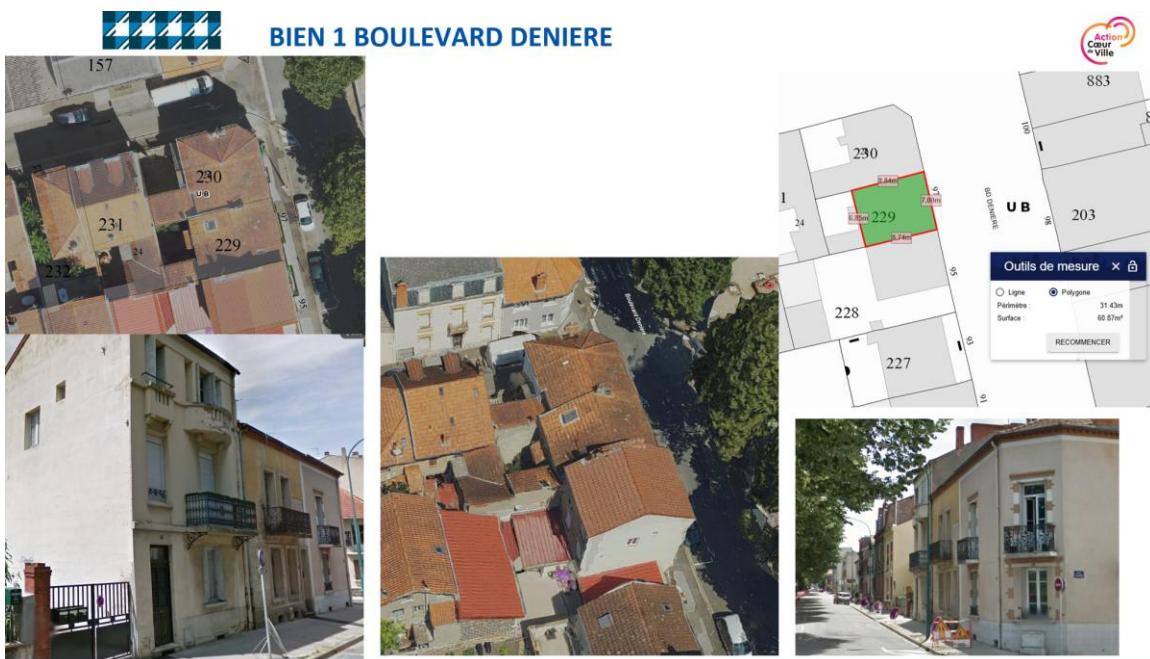
Contexte et objectifs

Bâti ancien à restructurer, secteur résidentiel, visée habitat



Cadre réglementaire

PLU, zone UB



COMMUNE DE VICHY – Direction du Projet de Ville



Parcelle	030310 AH0229		
Commune	VICHY	Le terrain est bâti : Oui	
Adresse	0097 BD DENIERE	Le terrain est dans un lotissement : Non	
Surface	93m ²		
Propriétaire(s)	+00319 COMMUNE DE VICHY (Principal)		
P.L.U.			
Type	Nom	Commentaires	Impact
Zonages	UB	UB : Zone réservée en priorité à l'habitat et aux activités à dominante tertiaire	100%
Prescriptions	Sismicité faible	Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général	100%
Informations	Risque d'exposition au plomb-Arrêté Préfectoral 1200/02 du 05/03/2002	Zone à risque d'exposition au plomb	100%

Modalités de valorisation

Vente ou bail à construction après avis des Domaines. Projet à présenter selon règlement de consultation.

FICHE TECHNIQUE N°2 – 84 boulevard Carnot

Adresse : 84 boulevard Carnot

Contexte et objectifs

Immeuble à usage d'habitation proche de la Mairie et de la Gare, potentiel de requalification de l'immeuble sur rue et l'immeuble sur cours.



BIEN n°2 : 84 et 84 bis BOULEVARD CARNOT



BIEN n°2 : 84 et 84 bis BOULEVARD CARNOT



Cadre réglementaire

PLU zone UA dans le SPR les parcelles 333 et 334 sont proposées ensemble



Parcelle	030310 AL0333							
Commune	VICHY	Le terrain est bâti : Oui						
Adresse	0084 BD CARNOT	Le terrain est dans un lotissement : Non						
Surface	70m ²							
Propriétaire(s)	@01793							
LES COPROPRIETAIRES (Principal)								
P.L.U.								
Type	Nom	Commentaires	Impact					
Zonages	UA	UA : Zone du centre-ville, activités diverses, habitat et équipements	100%					
Prescriptions	C3 : Immeuble intéressant	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	100%					
Prescriptions	Sismicité faible	Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général	100%					
Informations	Périmètre de protection des sites archéologiques-Zone 1	Site archéologique [Attention : information facultative non exigée par la loi]	100%					
Informations	Risque d'exposition au plomb-Arrêté Préfectoral 1200/02 du 05/03/2002	Zone à risque d'exposition au plomb	100%					
Informations	Droit de préemption urbain renforcé - Commune	Périmètre de droit de préemption urbain renforcé	100%					
Informations	SUP AC1 superposé entièrement à la SUP AC4 - R550m MH-Villa Tunisienne-Mauresque	Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace	100%					
Informations	Secteur exposé au bruit - Route - Arrêté Préfectoral du 02/12/2022	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre	100%					
Assiettes	Vichy Saint Yorre	AS1:Périmètre de protection eau minérale	100%					
Assiettes	Périmètre SPR: Site Patrimonial Remarquable	AC4:Périmètre du SPR	100%					

FICHE TECHNIQUE N°3 – Place Charles de Gaulle

Adresse : Place Charles de Gaulle

Contexte et objectifs

Terrain à fort enjeu urbain, possibilité d'opération mixte à valeur d'image.



BIEN n°3 : Place Charles de Gaulle



BIEN n°3 : Place Charles de Gaulle

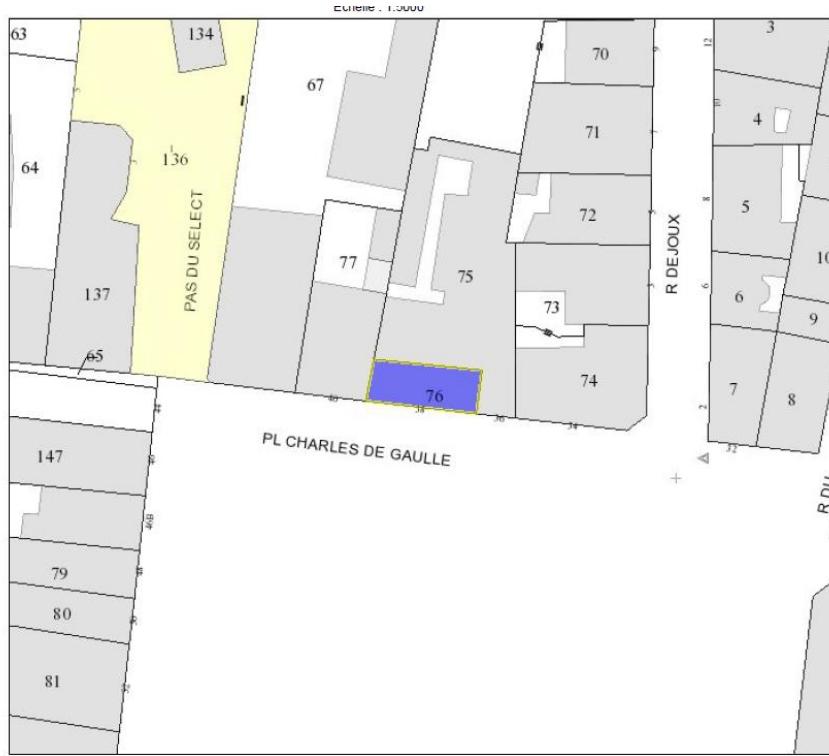


ajout



Cadre réglementaire

PLU zone UA dans le SPR



Parcelle	030310 AY0076		
Commune	VICHY	Le terrain est bâti : Oui	
Adresse	0038 PL CHARLES DE GAULLE	Le terrain est dans un lotissement : Non	
Surface	60m ²		
Propriétaire(s) +03842			
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER SMAF AUVERGNE (Principal)			
P.L.U.			
Type	Nom	Commentaires	Impact
Zonages	UA	UA : Zone du centre-ville, activités diverses, habitat et équipements	100%
Prescriptions	Sismicité faible	Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général	100%
Informations	Droit de préemption commerce et artisanat	Droit de préemption commercial [Attention : information facultative non exigée par la loi]	100%
Informations	Risque d'exposition au plomb-Arrêté Préfectoral 1200/02 du 05/03/2002	Zone à risque d'exposition au plomb	100%
Informations	SUP AC1 superposé entièrement à la SUP AC4 - R500m MH-Pharmacie du Parc	Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace	100%
Informations	SUP AC1 superposé entièrement à la SUP AC4 - R500m MH-Casino Le Cercle International	Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace	100%
Informations	SUP AC1 superposé entièrement à la SUP AC4 - R500m MH-Villa Saint-Michel Archange	Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace	100%
Informations	SUP AC1 superposé entièrement à la SUP AC4 - R500m MH-Chalet de gardien	Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace	100%
Informations	SUP AC1 superposé entièrement à la SUP AC4 - R500m MH-Petit Casino	Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace	100%
Informations	Périmètre de protection des sites archéologiques-Zone 1	Site archéologique [Attention : information facultative non exigée par la loi]	100%
Informations	Droit de préemption urbain renforcé - Commune	Périmètre de droit de préemption urbain renforcé	100%
Informations	SUP AC1 superposé entièrement à la SUP AC4 - R550m MH-Villa Tunisienne-Mauresque	Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace	100%
Informations	Secteur exposé au bruit - Route - Arrêté Préfectoral du 02/12/2022	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre	100%
Assiettes	Périmètre SPR: Site Patrimonial Remarquable	AC4:Périmètre du SPR	100%

ANNEXE



VICHY
PATRIMOINE MONDIAL

FICHE OPÉRATEUR – LA VENTE D’IMMEUBLE À RÉNOVER (VIR)

Un outil sécurisé et attractif pour les opérateurs dans les opérations de revitalisation urbaine

1. Définition et cadre juridique

La Vente d’Immeuble à Rénover (VIR), issue de la loi du 13 juillet 2006 et codifiée aux articles L.262-1 à L.262-11 du Code de la construction et de l’habitation (CCH), permet de vendre un immeuble existant avec engagement du vendeur de réaliser des travaux de rénovation avant la livraison à l’acquéreur final. Le dispositif s’adresse aux opérateurs immobiliers qui interviennent sur du bâti ancien à requalifier, dans une logique de revente sécurisée aux futurs propriétaires occupants ou investisseurs.

2. Pourquoi la collectivité pourrait choisir la VIR?

L’utilisation du dispositif VIR dans le cadre de l’appel à projets permet une sécurisation juridique des ventes, un encadrement qualitatif des rénovations, et un partage équilibré des risques entre la collectivité et l’opérateur.

3. Intérêt pour les opérateurs privés

a) Sécurité juridique et commerciale

Le régime de la VIR offre aux opérateurs le même niveau de sécurité que la VEFA, mais appliqué au bâti ancien. Le contrat de VIR est notarié et encadré par le CCH, garantissant la clarté des obligations et la protection des acquéreurs. Cette sécurité renforce la confiance des banques et investisseurs, facilitant le financement de l’opération.

b) Outil de commercialisation performant

L’opérateur peut revendre les logements rénovés dès la signature des contrats de VIR, avant l’achèvement des travaux. Les acquéreurs finaux bénéficient de garanties légales, ce qui facilite les ventes et rassure les acheteurs. Le dispositif est éligible aux dispositifs fiscaux de l’ancien rénové (Denormandie, PTZ, aides ANAH, MaPrimeRénov').

c) Un levier d’image et d’ancrage territorial

Participer à une opération en VIR dans le cadre d’un appel à projet communal, c’est s’associer à une démarche d’intérêt général : requalification du patrimoine, lutte contre la vacance, renforcement du centre-ville. Ces opérations s’inscrivent souvent dans des périmètres bénéficiant de financements publics complémentaires (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, ORT, OPAH-RU).

d) Maîtrise des risques opérationnels

La VIR permet d'échelonner les recettes en fonction de l'avancement des travaux. Les paiements des acquéreurs sont garantis et contrôlés, limitant les risques de contentieux. L'opérateur dispose d'un outil contractuel adapté à la complexité du bâti ancien (travaux structurels, mise aux normes, patrimoine protégé).

4. Articulation possible avec la cession communale

1. La commune cède les immeubles à réhabiliter à l'opérateur retenu, après délibération motivée au titre de l'article L.2241-1 du CGCT et évaluation domaniale (art. L.1311-9). 2. L'acte de cession comporte un cahier des charges de travaux, une obligation de revente en VIR et des clauses de suivi. 3. L'opérateur devient maître d'ouvrage unique et vendeur en VIR auprès des acquéreurs finaux. 4. La commune assure le suivi de la mise en œuvre et la cohérence urbaine du projet.

5. Atouts de la VIR pour un opérateur candidat

Atout	Effet / Avantage concret
Cadre légal clair	Régime du CCH connu des notaires et banques
Sécurité du financement	Paiements échelonnés, garanties d'achèvement
Facilité de commercialisation	Acquéreurs rassurés par les garanties légales
Valorisation de l'ancien	Forte demande pour le patrimoine rénové
Image et ancrage local	Participation à une politique publique de revitalisation

6. Conditions de réussite pour l'opérateur

- Anticiper le coût global des travaux (structure, réseaux, énergétique).
- Adapter les produits au marché local (typologies, loyers, prix de sortie).
- Assurer un suivi technique rigoureux (architecte du patrimoine, OPC, contrôleur technique).
- Intégrer les dispositifs d'aides et subventions (ANAH, Région, Action Logement, CEE).
- Travailler en lien étroit avec la collectivité, qui reste facilitatrice du projet.

7. En synthèse

La VIR offre aux promoteurs un outil fiable, lisible et rentable pour intervenir dans le bâti ancien, tout en répondant aux exigences de qualité et de sécurité juridique des collectivités. Elle combine la souplesse du montage privé, la sécurité du cadre public, et la valeur patrimoniale du bâti ancien. Pour l'opérateur : un dispositif qui sécurise la commercialisation, renforce la confiance des acheteurs et valorise le savoir-faire sur le marché du renouvellement urbain.