

RECONVERSION DES THERMES HENRY À CHÂTEL-GUYON

APPEL À PROJETS À DEUX TOURS

PREMIER TOUR : APPEL À MANIFESTATION
Règlement de consultation



DATE ET HEURE LIMITES DE REMISES DES DOSSIERS DE CANDIDATURE :

LE LUNDI 23 JUIN 2025 À 11H00

REMISE OBLIGATOIRE PAR VOIE DÉMATÉRIALISÉE

SOMMAIRE

1• INTRODUCTION	5
1.1• Objet de l'appel à projets	5
1.2• Déroulement de l'appel à projets	5
2• PRESENTATION DU CONTEXTE ET DU TERRITOIRE D'ETUDE	7
2.1• Riom Limagne et Volcans (RLV) : un territoire attractif et dynamique	7
2.2• Portrait et caractéristiques de la commune de Châtel-Guyon.....	8
2.2.1 Une ville au tissu économique dynamique.....	9
2.2.2 Une ville verte	10
2.2.3 Travaux de réaménagement	10
2.2.4 Une ville à la vie culturelle dynamique	11
2.2.5 Une ville sportive.....	11
2.2.6 Une destination touristique.....	11
2.2.7 Châtel-Guyon et l'aventure du thermalisme	12
2.3• Un cadre de référence : l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et le programme « Petites Villes de Demain » (PVD)	13
3.1• Les Thermes Henry	15
3.1.1 L'histoire des Thermes Henry.....	15
3.1.2 Les Thermes Henry aujourd'hui : une friche thermale à reconquérir	15
3.1.3 Analyse urbaine et paysagère du site	17
3.2• Enjeux programmatiques	21
3.2.1 Les premières études techniques	21
3.2.2 Une analyse permettant d'identifier les atouts et les potentiels du site	22
3.2.3 Les orientations programmatiques.....	24
3.3• Réglementations et documents d'urbanisme	25
3.3.1 Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)	25
3.3.2 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) et l'OPAH-RU	26
3.3.3 Les enjeux patrimoniaux et périmètres de protection.....	26
3.3.4 Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)	27
3.3.5 Le périmètre de protection de captage des eaux	28
4• PRESENTATION DE L'APPEL A PROJETS	30
4.1• Conditions générales	30
4.1.1 Montage juridique et financier retenu	30
4.1.2 Planning prévisionnel de la consultation	30
4.1.3 Visite du site.....	30
4.2• Conditions de candidature	31
4.2.1 Les candidats.....	31

4.2.2 Evolution des candidatures durant l'appel à projets.....	31
4.2.3 Participation à plusieurs groupements.....	31
4.2.4 Incompatibilité – conflit d'intérêt.....	31
4.3• Communication avec les candidats.....	31
4.3.1 Récupération des dossiers.....	31
4.3.2 Demande de précisions.....	31
4.3.3 Dépôt des dossiers de manifestation d'intérêt.....	32
4.3.4 Dépôt des dossiers d'offres.....	32
4.4• Attendus et organisation pour la phase 1 – Appel à Manifestation d'Intérêt.....	32
4.4.1 Contenu du dossier.....	32
4.4.2 Critères de sélection.....	32
4.4.3 Choix des candidats.....	32
4.5• Attendus et organisation pour la phase 2 – Soumission des offres.....	33
4.5.1 Contenu du dossier.....	33
4.5.2 Critères de sélection.....	33
4.5.3 Auditions et sélection d'un lauréat.....	33
4.5.4 Durée de validité de l'offre.....	33
4.6• Jury de sélection.....	34
4.7• Indemnisation.....	34
4.8 • Fin de l'appel à projet.....	34
5• ANNEXES.....	34
Annexe 1 : Liste des documents et ressources disponibles.....	34
Annexe 2 : Photographies du site et des abords.....	34
Annexe 3 : Documents graphiques des Thermes Henry.....	34
Annexe 4 : Diagnostics des Thermes Henry.....	34
Annexe 5 : Rapport de repérage de l'amiante et devis.....	34
Annexe 6 : Avis des domaines pour le site des Thermes Henry.....	34
Annexe 7 : Avenant n°1 à la Convention ORT multi-sites - ANNEXE 3 : Communes adhérentes au programme « Petites Villes de Demain » - Partie Châtel-Guyon (hors fiches actions).....	34
Annexe 8 : Liste et localisation des parkings à Châtel-Guyon.....	34

1

Introduction

1• INTRODUCTION

1.1• Objet de l'appel à projets

Le présent appel à projets a pour objet la **reconversion des Thermes Henry, ancien bâtiment thermal situé à Châtel-Guyon**. La commune de Châtel-Guyon, propriétaire du bâtiment, et la Communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans souhaitent créer un lieu générateur de valeur, contribuant activement à renforcer l'attractivité du territoire.

Les projets soumis par les candidats devront s'inscrire dans les principaux enjeux énoncés ci-dessous et avoir un **impact positif sur le territoire**. Le projet devra également s'intégrer dans la **dynamique de revitalisation** de Châtel-Guyon, inscrite dans le programme « Petites Villes de Demain ».

1.2• Déroulement de l'appel à projets

La présente consultation **n'est pas soumise aux règles de la commande publique**, car elle vise à sélectionner un porteur de projet en vue d'une **cession immobilière**. Les règles applicables à cette consultation sont uniquement celles décrites dans le présent règlement de consultation, constituant l'appel à projets.

Cet appel à projets est organisé en deux tours :

➤ **Premier tour - présentation des candidatures sous forme d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)**

Les opérateurs intéressés pourront déposer leur dossier de candidature conformément au règlement de consultation jusqu'à la date indiquée en première page. Une visite de site facultative sera organisée dans les conditions décrites dans le présent document.

Un jury de sélection procédera à l'analyse des dossiers de candidature et pourra retenir 3 à 5 candidatures. Seuls les dossiers de candidature complets seront examinés. Les candidats sélectionnés seront invités à soumettre des offres.

➤ **Deuxième tour - soumission des offres**

Les candidats retenus pour cette phase seront invités à préparer leur offre dans les conditions énoncées dans le présent règlement de consultation. Après dépôt des offres, le jury de sélection procédera à leur analyse. Le jury de sélection pourra, le cas échéant, engager une phase de négociation. Dans ce cas, une audition des candidats devant le jury de sélection pourra être organisée. Les candidats admis à présenter leur offre seront indemnisés dans les conditions évoquées dans le présent document.

2

Présentation du contexte et du territoire d'étude

2• PRESENTATION DU CONTEXTE ET DU TERRITOIRE D'ETUDE

2.1• Riom Limagne et Volcans (RLV) : un territoire attractif et dynamique

Située dans la **région Auvergne-Rhône-Alpes**, à l'entrée du **site UNESCO « Chaîne des puys - Faille de Limagne »**, la **Communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans (RLV)**, créée en 2017, regroupe **31 communes**. Avec **70 000 habitants**, elle est la deuxième intercommunalité du Puy-de-Dôme et joue un rôle clé dans le paysage économique et institutionnel.

Bénéficiant de nombreux atouts tels que son cadre de vie, ses fleurons industriels et touristiques, ses équipements, et son patrimoine historique, RLV se prépare à relever les défis de demain. Ceux-ci incluent **la transition écologique, la revitalisation des centres-bourgs et la préservation des ressources en eau**, notamment à travers son projet de territoire intitulé **« Ambitions 2030 »**. Ce projet de territoire s'articule autour de 3 grandes ambitions :

- **Ambition 1** : Vers un territoire affirmant son dynamisme et son identité
- **Ambition 2** : Vers un territoire uni dans la diversité
- **Ambition 3** : Vers un territoire engagé pour les générations actuelles et futures

Accédez au projet de territoire « Ambitions 2030 » ici : [Ambitions 2030](#)

Les propositions de reconversion des Thermes Henry qui s'inscrivent dans une ou plusieurs ambitions, seront particulièrement appréciés par le jury de sélection.

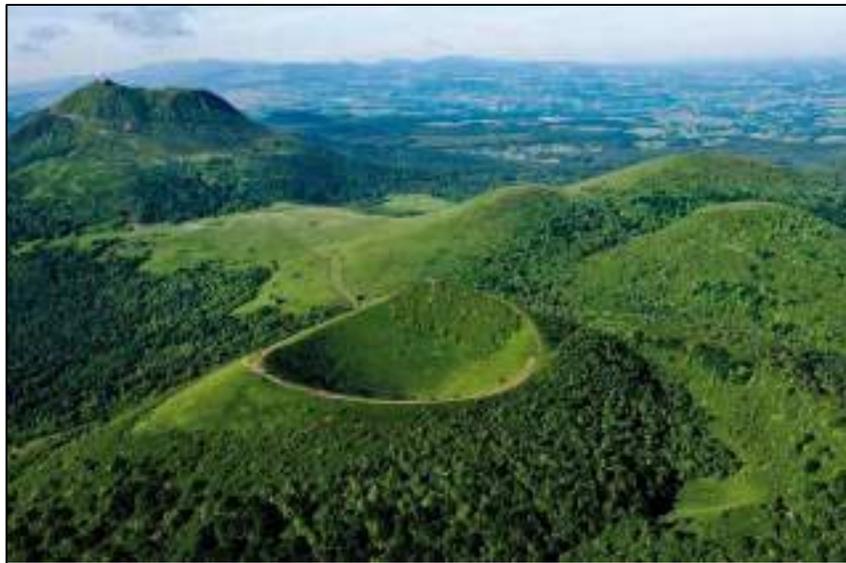
RLV en quelques chiffres :



Un territoire présentant de nombreux atouts :

- Le **deuxième pôle d'emplois du département (28 700 emplois)**.
- Un **tissu d'entreprises dynamiques** à forte image de marque (Limagrain, Jacquet-Brossard, Hermès, Eaux de Volvic, Fareva, Carbogen, Bacacier, Invers, etc.), avec un total de **5 000 entreprises sur le territoire, 21 Zones d'activités économiques et 4 pépinières**. L'**attractivité de RLV** pour les entreprises a suscité la création d'infrastructures favorisant leur développement et leur accompagnement. Parmi ces équipements, on peut citer le **biopôle Clermont-Limagne**, situé à Saint-Beauzire, qui regroupe actuellement **plus de 50 entreprises**. L'essor de ce biopôle a d'ailleurs nécessité la mise en place d'une ligne de bus reliant le site à la gare de Riom. Par ailleurs, une **pépinière d'entreprises** a été créée à Volvic pour soutenir les porteurs de projets et les entreprises dans leur développement. Enfin, un **hôtel d'entreprises** à Châtel-Guyon offre aux artisans et jeunes entreprises un cadre optimal pour développer leur activité. RLV dispose désormais de services de qualité pour soutenir les jeunes entrepreneurs dans leur développement.
- Une **situation géographique privilégiée** au centre de la France, entre la métropole clermontoise et Vichy.

- Un **territoire bien desservi par les grands axes autoroutiers et ferroviaires** avec une gare et un pôle d'échange intermodal (38 lignes de transport sur le territoire).
- Des paysages et des richesses naturelles, entre la plaine de la Limagne et le **Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne** : plaines agricoles fertiles, forêts, rivières, reliefs plus marqués à l'ouest, avec les **célèbres volcans de la Chaîne des puys, classés au Patrimoine mondial de l'UNESCO**.
- Un **patrimoine architectural et culturel** reconnu, avec la ville de Riom, le Pays d'art et d'histoire de RLV, la station thermale de Châtel-Guyon, les sites clunisiens (abbaye de Mozac), etc.
- Une **population importante et en augmentation** : deuxième intercommunalité du Puy-de-Dôme.
- Des **équipements d'envergure** : médiathèque, musées, écoles de musique, centre régional de tir à l'arc, piscine communautaire, etc. (700 km de circuits de randonnée pédestre et VTT).
- Un **tissu associatif dynamique** et des manifestations nombreuses.



Chaîne des puys source UNESCO World Heritage Centre.

2.2• Portrait et caractéristiques de la commune de Châtel-Guyon

Châtel-Guyon se situe à l'extrémité nord-ouest du territoire de Riom Limagne et Volcans et, en situation de transition entre la plaine de la Limagne et le plateau des Combrailles, à **6 kilomètres de Riom et 20 kilomètres de Clermont-Ferrand**.

D'une **superficie de 14 km²**, elle se compose de **5 entités bâties** (Châtel-Guyon, Les Grosliers, Rochepradière, Saint-Hippolyte et Le Bournet). Elle compte **6 283 habitants** (données INSEE - 2023) et **6 461 habitants** (population DGF - 2023).

Entre 2013 et 2019, la variation annuelle de la population a connu **une légère hausse (+ 0,3 % en moyenne)**. La tranche d'âge des plus de 60 ans est la plus représentée (32,6 %).

Châtel-Guyon est un pôle structurant et possède les services nécessaires à la population. Sa situation à proximité immédiate de Riom et de Clermont-Ferrand (deux pôles d'emplois majeurs du territoire), en fait un lieu de résidence prisé induisant des **migrations « domicile-travail » importantes**.

Station thermale reconnue depuis plus de 100 ans pour ses vertus curatives, Châtel-Guyon est membre du réseau de la « Route des villes d'eaux du Massif Central » et est l'une des 24 stations thermales d'Auvergne-Rhône-Alpes.

A ce titre, elle bénéficie d'une **attractivité touristique et économique**, liée également à la qualité de son cadre de vie. Depuis quelques années, sa stratégie de développement est orientée autour d'un thermalisme moderne et innovant : **nouvel établissement thermal « Aïga Resort »**, valorisation du patrimoine architectural, culturel et naturel. Depuis 2016, la commune s'est engagée dans la **démarche régionale « Station thermale de pleine santé »**, qui vise à repositionner les villes d'eaux sur le créneau de la médecine préventive.



Vue aérienne de la commune de Châtel-Guyon et localisation des Thermes Henry.

2.2.1 Une ville au tissu économique dynamique

D'un point de vue économique, la commune a un rôle de **centre-ville intermédiaire** (second du territoire communautaire), son activité commerciale étant étroitement liée à l'activité thermale. Châtel-Guyon a la particularité d'avoir **un centre-ville qui présente une double polarité commerciale** :

- **Le cœur de bourg, d'origine vigneronne** : qui se caractérise par des ruelles étroites serpentant au cœur d'un bâti dense.
- **Le cœur thermal** : qui s'est développé en contrebas du bourg, le long du Sardon (en lien avec l'exploitation des sources) et en juxtaposition avec le bourg vigneron, mais sans réelle composition avec celui-ci. Il se caractérise par des alignements bâtis hauts le long de la place Brosson et de l'avenue Baraduc, à l'arrière desquelles s'étendent de chaque côté le parc des Gunchères et le parc thermal, ainsi que la coulée verte aménagée le long du Sardon.

Au printemps 2025, sur la base du périmètre ORT, le centre-ville (cœur de bourg et cœur thermal) compte **113 cellules commerciales** proposant une offre large et diversifiée (alimentaire, cafés, restaurants, culture, loisirs, banque, service aux particuliers, etc.).

On trouve également une Zone d'activités économiques à l'est de la commune « **Eco-Parc Auvergne** » qui vient de bénéficier d'une requalification complète et d'une extension (+ 6 hectares) comprenant la création d'un hôtel d'entreprises. Elle regroupe une cinquantaine d'emplois avec un pôle artisanat et un pôle tertiaire-industriel dédié aux métiers de l'environnement et de la santé.

2.2.2 Une ville verte

La commune compte **plus de 215 hectares de forêts et 25 hectares de parcs et jardins**. La densité végétale est une composante majeure du paysage urbain châtelguyonnais et contribue activement à l'image d'une **ville verte** étroitement liée à son environnement naturel. L'aménagement de la **coulée verte du Sardon**, la butte du Calvaire, les parcs et jardins participent activement à l'image de « ville à la campagne » qui font la notoriété de Châtel-Guyon. Ce sont des lieux de promenade fréquentés et appréciés. La coulée verte a été aménagée **de la vallée de Sans-Souci au Thermal Express**, sur la base du chemin existant situé le long du ruisseau. Elle permet ainsi de traverser toute la ville, reliant le cœur de ville et le parc thermal au quartier des écoles et du pôle sportif en toute sécurité. Avec cette voie douce, il est désormais possible de connecter le Thermal Express (travaux portés par RLV) en direction de Riom, et de rejoindre aussi la **coulée verte de l'Ambène**. Les marcheurs et cyclistes peuvent ainsi circuler sur des voies adaptées et sécurisées.

La commune se situe par ailleurs à l'extrémité nord du territoire du **Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne (PNRVA)** et du site **UNESCO « Chaîne des puys - Faille de Limagne »**.



Coulée verte du Sardon à travers Châtel-Guyon (sourcechâtel-guyon.fr)

2.2.3 Travaux de réaménagement

La commune a engagé des **travaux importants pour réaménager ses espaces publics**, particulièrement en cœur de ville : d'une part, pour accompagner le développement de l'activité touristique et thermale, selon une image conforme à l'ambition « Station thermale de pleine santé », et d'autre part, pour renforcer le « bien-vivre en ville » pour ses habitants.

Les travaux réalisés sur la **place Brosson** ont permis de redonner à cette place sa fonction d'espace public central fédérateur et multifonctionnel :

- En renforçant l'articulation avec le parc thermal (une des entrées principales du parc).
- En rééquilibrant les espaces en faveur du piéton et du vélo.
- En repensant la présence de l'eau.
- En mettant en scène le « grand patrimoine » (théâtre, Grands Thermes, Grand Hôtel).

Cette place, ainsi conçue, offre aujourd'hui un espace de rencontre pour des animations, profitant de la topographie existante en assises lors des manifestations festives.



Place Brosson après travaux.

Dans cette continuité, les travaux d'aménagement de l'**avenue du Général de Gaulle** viennent marquer l'entrée du cœur thermal, valorisent l'établissement Aïga, tout en aménageant la descente vers la place Brosson et le parc thermal. Le réaménagement de l'avenue Baraduc en 2023 s'inscrit dans ces travaux de cœur de ville.

Plusieurs projets portés par des investisseurs privés accompagnent cette dynamique, en particulier la réalisation du **Pôle Santé Bien-être Les Sources**, ou encore le projet de reconversion des **Grands Thermes** en hôtel.

La présence de **plusieurs parkings** à proximité de l'avenue Baraduc et de l'avenue Charles de Gaulle permet de répondre globalement à la demande en stationnement dans le cœur thermal.

2.2.4 Une ville à la vie culturelle dynamique

Châtel-Guyon offre une **programmation culturelle et festive**, riche et variée avec plus de 250 évènements tout au long de l'année.

La ville possède de nombreux équipements qui accueillent différents évènements : le **Centre culturel et associatif de La Mouniaude** (bâtiment historique de l'ancienne gare), le **théâtre Belle Epoque** (entièrement rénové en 2015), le **parc thermal**, la **place Brosson** et l'avenue Baraduc, qui accueillent le marché du dimanche et les marchés nocturnes en saison estivale. En outre, la commune a acquis la Chapelle des Bains pour en faire un véritable pôle culturel. Ce projet prévoit la création d'une salle d'exposition, d'une salle de répétition, d'une salle pour orchestre et chœur, ainsi que l'implantation d'une micro-folie (musée numérique soutenu par l'État). Les travaux démarreront début 2026, avec une ouverture prévue été 2026.

De nombreux évènements, en lien avec le **Pays d'art et d'histoire de RLV**, se déroulent sur la commune avec l'organisation de visites commentées pour les adultes, de visites de groupes, d'animations à l'attention du jeune public, de visites scolaires, ainsi que la participation à l'évènement « Balade au Pays des Livres ». La commune dispose également d'un Office de tourisme situé à l'extrémité est du centre-ville.

2.2.5 Une ville sportive

Châtel-Guyon compte **plusieurs équipements sportifs** (des gymnases, une zone sportive à la Mouniaude, une piscine extérieure plébiscitée par les familles durant la période estivale) et en 2020, la ville s'est dotée d'un nouveau « pôle raquettes » (courts couverts et extérieurs, squash, padel, etc.).

2.2.6 Une destination touristique

Station thermale, mais également ancienne cité viticole, Châtel-Guyon offre un environnement naturel et paysager de grande qualité et un patrimoine architectural exceptionnel, qui en font une **destination touristique de premier ordre** en Auvergne.

Idéalement nichée au cœur du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne, la commune constitue une véritable porte d'entrée vers les vallées de Sans Souci et de Prades. Lieu de départ de multiples randonnées et circuits VTT, elle séduit tant les passionnés de nature que les visiteurs en quête de dépaysement, attirant ainsi un large public de touristes et de locaux.

[Site de l'office de tourisme](#)

2.2.7 Châtel-Guyon et l'aventure du thermalisme

Contrairement à de nombreuses villes thermales, les sources de Châtel-Guyon n'ont pas été découvertes à l'époque romaine. C'est en 1760 que la première source est mise au jour, appartenant alors au marquis de Chazeron. Ce n'est qu'après la Révolution française que la commune devient propriétaire des sources et décide de construire son premier établissement thermal en 1817. Très rapidement, l'exploitation des thermes est confiée à des investisseurs français. Parmi les plus influents, les frères Brosson, propriétaires des thermes de Vichy, ont laissé une empreinte marquante sur la ville grâce à leurs investissements. Cela se traduit, entre autres, par des projets d'aménagement, la construction de nouveaux thermes, ainsi que l'organisation de transports par omnibus depuis la gare de Riom.

La qualité des eaux de Châtel-Guyon attire un nombre croissant de curistes, ce qui engendre la création de nouveaux bâtiments tels que des hôtels et des commerces. En 1879, un casino est inauguré, suivi quelques années plus tard par un second centre thermal, les Thermes Henry, ouvert en 1882. Les Grands Thermes, quant à eux, sont inaugurés en 1906, et la gare de Châtel-Guyon voit le jour en 1912. Pendant les Années folles, la ville se développe principalement autour de son activité thermique et devient un lieu prisé des notables.

La fin de l'ère du thermalisme mondain entraîne la fermeture de la gare de Châtel-Guyon en 1972. Les Thermes Henry, jugés trop vétustes, sont démolis en 1982 et remplacés par un établissement plus moderne. En 2004, les Grands Thermes cessent leur activité, et les Thermes Henry deviennent le seul lieu accueillant encore des curistes. La ville lance alors une consultation pour le renouvellement de l'exploitation thermique, remportée par France Therme. La société lance la construction d'un resort incluant un complexe thermal, un hôtel de 90 chambres, un spa, un restaurant et une salle de sport. Le resort Aïga ouvre ses portes en 2019, entraînant la fermeture des Thermes Henry. Aujourd'hui, l'établissement accueille environ 5 000 curistes par an et ambitionne d'atteindre 10 000 curistes par an.

Grâce à la diversité de ses richesses, à la présence de ses équipements culturels et sportifs et à sa notoriété liée à l'activité thermique, **Châtel-Guyon est une commune vivante et attractive, recherchée pour sa qualité de vie, aussi bien en termes de tourisme, d'activités économiques que d'habitat.**

Les atouts de la ville de Châtel-Guyon :

- La **proximité de Riom et de Clermont-Ferrand.**
- Un **véritable pôle de vie** (équipements, services, commerces de proximité).
- Une **Station thermique de pleine santé.**
- La **qualité du cadre de vie** (environnement naturel et paysager).
- Un **patrimoine architectural lié au thermalisme** : avec des bâtiments emblématiques (Grands Thermes, ancienne gare, hôtels, etc.).
- Une **attractivité touristique forte** liée au thermalisme et à la vie culturelle.
- Une **vie associative riche.**

2.3• Un cadre de référence : l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et le programme « Petites Villes de Demain » (PVD)

L'opération de revitalisation du territoire (ORT) est un **contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global** de l'intercommunalité, sa ville-centre et toute autre commune volontaire de l'EPCI. L'ORT est un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales).

La convention ORT de Riom Limagne et Volcans **signée le 10 juin 2020** concerne les centres-villes et centres-bourgs élargis **de 6 communes : Châtel-Guyon, Ennezat, Ménérol, Mozac, Riom, Volvic.**

Certaines de ces communes sont concernées par des **programmes nationaux** en faveur de la redynamisation de leur centre-ville, qui contribuent à la dynamique de l'ORT :

- La ville centre du territoire, Riom, est inscrite dans le dispositif « Action cœur de ville » (ACV), avec la signature de la convention-cadre ACV le 12 octobre 2018.
- Les communes de Châtel-Guyon, Volvic et Mozac ont adhéré au programme « Petites villes de demain » (PVD) par convention d'adhésion du 18 juin 2021.

A Châtel-Guyon, le périmètre de l'ORT inclut les composantes suivantes :

- Le centre-bourg historique, situé dans la partie haute de la ville.
- Le secteur thermal, incluant le parc thermal et le principal linéaire commercial.
- Les entrées de ville (notamment depuis l'avenue de l'Europe à l'est).
- Le secteur du parc des Gunchères à l'ouest.



Périmètre ORT de Châtel-Guyon (sourceRLV)

La requalification du centre-ville de Châtel-Guyon s'appuie sur **5 axes thématiques** :

- Habitat,
- Economie de proximité,
- Aménagement urbain,
- Mobilité et environnement,
- Patrimoine et mutation, équipement structurant, service public.

Le projet de reconversion des **Thermes Henry** est inscrit au plan d'actions « Petites Villes de Demain » (PVD).

3

Présentation du projet : La reconversion des Thermes Henry

3• PRESENTATION DU PROJET : LA RECONVERSION DES THERMES HENRY

3.1• Les Thermes Henry

3.1.1 L'histoire des Thermes Henry

Les premiers **Thermes Henry** ont été construits de 1882 à 1888 par les architectes WULLIAM et FARGE. Cet établissement est dénommé ainsi en hommage à Etienne-Ossian HENRY (1798-1873), directeur en 1824 du laboratoire de chimie de l'Académie de médecine.

Jusqu'à l'ouverture des Grands Thermes en 1906, l'établissement Henry était considéré comme la « vitrine » de la station, suppléant ainsi l'aspect peu attirant des thermes Brosson. Sa façade, longue de 70 mètres, se composait d'un pavillon central et de deux ailes identiques, l'une pour les femmes, l'autre pour les hommes.

L'établissement a été détruit en 1982 pour être remplacé par un établissement de conception moderne, œuvre de l'architecte GALINAT.



3.1.2 Les Thermes Henry aujourd'hui : une friche thermique à reconquérir

Après 37 ans d'activité thermique, l'établissement Henry a fermé ses portes définitivement en 2019, et les thermes ont été transférés au nouveau complexe « Aïga Resort » (établissement réalisé par la Société France Thermes). Engagée dans une dynamique économique sans précédent (+ 65 % de cures commercialisées en 8 ans), la commune a en effet souhaité confier l'exploitation de l'eau thermique à un opérateur privé à même d'impulser une dynamique nouvelle. La société France Thermes, lauréate de l'appel à projets organisé à cet effet, a réalisé un établissement thermal nouvelle génération en cœur de ville.

Dès la fermeture des thermes, les collectivités (ville de Châtel-Guyon et RLV) se sont interrogées sur le devenir du site. Actuellement, le bâtiment de 9 150 m² sur deux niveaux est donc une friche à reconquérir en plein cœur du parc thermal. Seules quelques associations occupent une salle dans la partie est du bâtiment. De fait, les Thermes Henry ont perdu leur activité première, mais au regard de l'intérêt architectural et patrimonial du site d'une part, et de la surface disponible en cœur de ville d'autre part, les Thermes Henry représentent un potentiel d'aménagement et de développement unique au sein de la ville.

Parallèlement, dans le cadre d'un partenariat entre la Ville de Châtel-Guyon et le collectif « Street X Pression », **une œuvre monumentale a pris place sur la cheminée de l'ancienne chaufferie** des Thermes Henry et surplombe le parc thermal, sous les pinceaux du street artiste Rino. Inaugurée en juillet 2023, la cheminée des Thermes Henry est désormais un trompe-l'œil géant représentant une source s'écoulant de la cime jusqu'au pied des bâtiments de l'ancienne chaufferie. D'autres œuvres habillent les murs arrière des Thermes Henry.



Source : CHATEL-INFO, octobre 2023



Source : AUCM

3.1.3 Analyse urbaine et paysagère du site

Les Thermes Henry se situent le long du Sardon, au pied du Mont Chalusset et à l'extrémité ouest du parc thermal de Châtel-Guyon.



Vue aérienne des Thermes Henry et de leurs abords immédiats.



Vue en 3D des Thermes Henry depuis le nord (source Google Maps).



Vue en 3D des Thermes Henry depuis l'ouest (source : Google Maps).



Vue 1 : façade principale des Thermes Henry (source AAMO)



Vue 2 : façade nord des Thermes Henry (source AAMO)



Vue 3 : façade est des Thermes Henry (source AAMO)

• **Le parc thermal :**

Ce parc à l'anglaise s'inscrit dans le fond de la vallée du Sardon et remonte sur la pente du Mont Chaluset. L'ensemble du corps végétal est constitué d'épicéas, de marronniers, de buis, d'une roseraie et d'un écrin de fleurs. Les différents captages sont autant de points où les sources jaillissent, devenues buvettes et pavillons. Un large parvis en fond de vallée donnait accès aux installations thermales. Le parc permet l'accès aux Grands Thermes, au Casino-théâtre et à plusieurs grands hôtels.

Aujourd'hui, le parc fait l'objet de travaux d'embellissement visant à en améliorer l'esthétique et le confort. Ces aménagements, qui ont débuté en 2025, se poursuivront jusqu'en 2027, tout en veillant à ne pas perturber les éventuels travaux des Thermes Henry. Les principales interventions porteront sur l'ouverture du parc en redéfinissant les limites grâce à la création de perspectives visuelles, le remplacement du mobilier et la mise en place d'une signalétique, mais également l'installation d'œuvres d'arts monumentales dans le cadre d'un parcours à l'échelle du centre-ville.

• **La présence de l'eau :**

La ville est traversée par le Sardon, ruisseau coulant dans la vallée encaissée où s'est formée la station thermique (véritable coulée verte dans le tissu urbain). Le cours d'eau sépare le pôle thermal en deux parties et semble être perçu comme une contrainte dès le début du XIXe siècle, époque à laquelle le Sardon est canalisé sous le casino alors en construction. Le ruisseau passe également sous les Thermes Henry. En aval, il est progressivement recouvert dans un fossé encaissé, perturbant complètement l'image de la vallée.

• **Parcelles cadastrales :**

Le site est constitué de **3 parcelles cadastrales** :

- AN 543 (Thermes Henry) d'une surface de 5 231 m².
- AN 345 (Thermes Henry) d'une surface de 668 m².
- AN 336 (chaufferie) d'une surface de 441 m².

Le projet du présent règlement de consultation concerne ces 3 parcelles. Si le projet rend nécessaire de faire évoluer à la marge les divisions foncières des parcelles situées au droit du tènement précédemment décrit, celle-ci pourra être envisagée après accord explicite de la Commune.

Actuellement, des associations occupent une portion du bâtiment au rez-de-chaussée, tandis qu'un artiste local y entrepose son matériel dans une autre section ainsi que dans la chaufferie. Il sera mis un terme à toutes les conventions d'occupations liant la Commune à ces occupants préalablement à la cession foncière. Les Thermes Henry seront vendus libres de toute occupation.

Le bien est concerné par une servitude relative au transport d'énergie électrique.



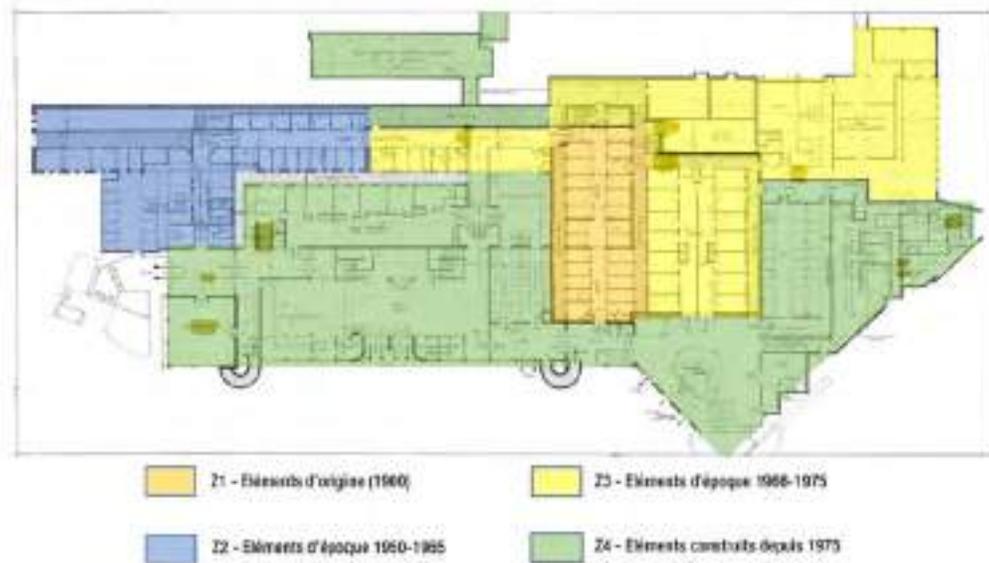
Extrait du cadastre (source france-cadastre.fr)

3.2• Enjeux programmatiques

3.2.1 Les premières études techniques

En 2019, RLV et la Commune ont conduit conjointement une mission d'étude architecturale par un cabinet d'architectes et des bureaux d'études techniques afin d'envisager des scénarios de réhabilitation du site, intégrant les contraintes et les atouts liés au bâtiment actuel, à son ancienneté et à la spécificité des activités autrefois présentes (thermalisme).

Le bâtiment s'organise en 4 parties issues des périodes de construction et extensions successives permettant des démolitions partielles pour améliorer les accès transversaux, verticaux et horizontaux, sans forcément avoir une incidence structurelle majeure de l'ensemble bâti.



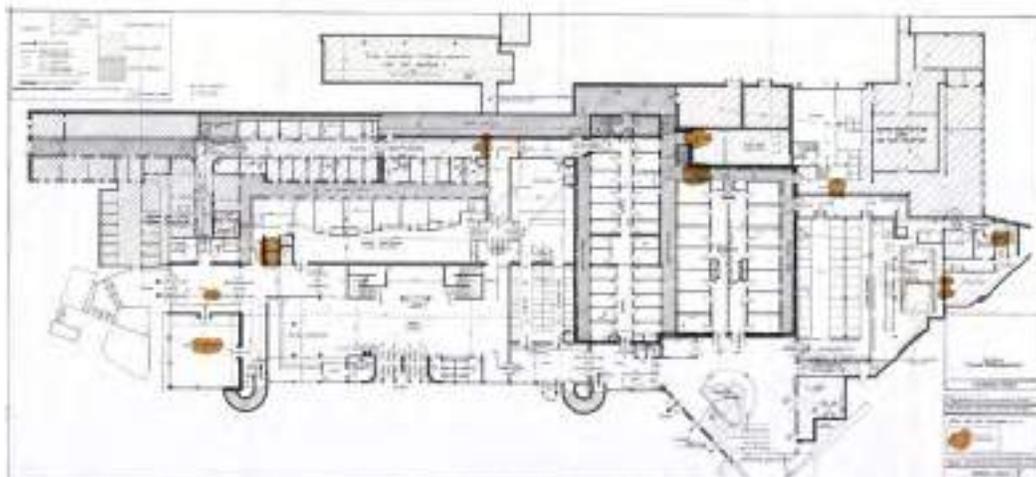
Périodes de construction des différentes parties des Thermes Henry.

Le site comprend des accès véhicules existants permettant de distinguer des zones publiques (stationnement) et des zones de services (activités professionnelles, restauration, etc.).

En 2018, une étude portant sur la présence d'amiante a été réalisée, révélant la présence de ce matériau dans le bâtiment. Un désamiantage sera donc nécessaire.

En 2019, une étude structurelle des Thermes Henry a été réalisée. Il en est ressorti que le bâtiment est constitué d'une imbrication de bâtiments construits à des périodes différentes, au gré de campagnes d'agrandissements et de réaménagements depuis le début du XXème siècle jusqu'aux années 1980.

L'état général des éléments structurels est très variable suivant les zones étudiées. Si les éléments les plus anciens sont globalement les plus abîmés, certains éléments récents, en contact direct avec l'eau, sont également très endommagés et nécessiteront un traitement adapté. Enfin, le bâtiment présente des faiblesses dans la partie Est, notamment en raison de la pente et du lit du Sardon. À ce jour, aucune étude des fondations n'a été effectuée par la commune mais un diagnostic visuel a été fait. Il en est ressorti que la présence du Sardon sous le bâtiment a entraîné de l'érosion et l'altération de la maçonnerie et des éléments métalliques. Certains ouvrages auront besoin de travaux de consolidation pour retrouver leurs caractéristiques mécaniques d'origine.

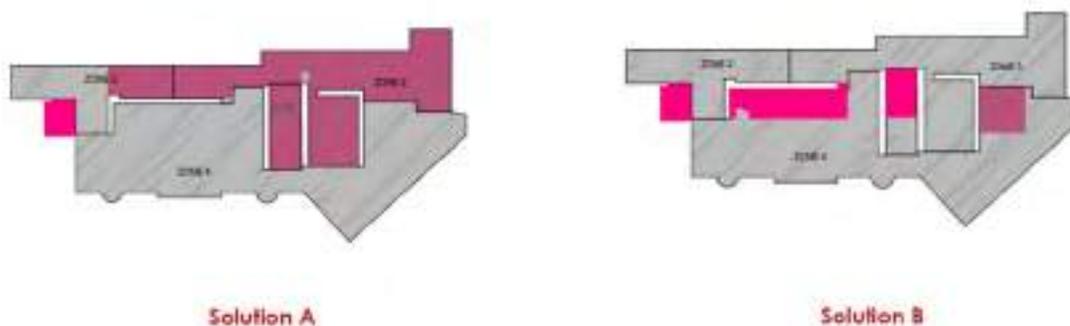


Plan du rez-de-chaussée des Thermes Henry.

L'étude réalisée en 2019 a notamment permis de constater :

- La complexité de la structure (imbrication de bâtiments les uns dans les autres).
- L'état des aménagements intérieurs (non-activité sur une longue période, âge du bâtiment).
- L'état des équipements techniques (installation non conforme, corrosion).
- La non-conformité des équipements PMR et sécurité incendie.

L'étude de 2019 a abouti à la proposition de deux hypothèses avec des démolitions partielles du bâtiment (en rose) :



Hypothèses de démolition étudiées dans une étude de 2019 (source SINTEC).

Si l'étude réalisée en 2019 a permis d'explorer les potentialités de reconversion du bâtiment, **les plans et faisabilité jointes au présent document de consultation ne constituent pas une indication sur le traitement attendu du bâtiment par les candidats au présent appel à manifestation d'intérêt**. Ces derniers seront invités en seconde phase à proposer leur vision de la reconversion du bâtiment, en cohérence avec le programme développé et sur la base du travail de l'architecte du groupement candidat.

3.2.2 Une analyse permettant d'identifier les atouts et les potentiels du site

Plusieurs ateliers avec les élus et services de RLV et de Châtel-Guyon ont été organisés en 2024 avec **l'Agence d'Urbanisme Clermont Massif central**, afin de **mener une réflexion pré-programmatique sur les vocations futures des Thermes Henry**, en donnant une identité propre au projet. Ces ateliers ont notamment permis d'identifier **les atouts et faiblesses du site** et de faire un état des lieux (non exhaustif) de l'environnement du site (tableau de synthèse ci-dessous).

THEMATIQUE	ATOUTS / POTENTIELS	FAIBLESSES / CONTRAINTES
<p style="text-align: center;">QUALITE URBAINE ET PAYSAGE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - au sein du parc thermal - écrin de verdure - espace préservé : bonne intégration paysagère - sensation de bien-être - présence du Sardon (eau) : cadre agréable et rafraîchissant en été - possibilité de rehausser le bâtiment pour accueillir des logements (dans le PLUi) - architecture du bâtiment des années 1980 perçue positivement - façade à l'esthétique emblématique du XXe avec un haut potentiel de valorisation - grande toiture terrasse qui offre beaucoup de potentiel - cheminée (chaufferie) : marqueur et point d'attraction - rôle de locomotive pour la commune (et pour RLV) 	<ul style="list-style-type: none"> - PPRI - au fond du parc thermal - pas de façade directement sur rue - bâtiments aux abords de monuments historiques - accès piéton par le parc thermal ou des escaliers - bâtiment possédant des espaces aveugles - bâtiment ayant fait l'objet d'intrusions
<p style="text-align: center;">ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réseau de bus RLV Mobilités avec deux arrêts de bus à proximité - Situé à 20 min de la gare de Riom en bus - parc thermal : colonne vertébrale de la circulation du public - cheminement pédestre : coulée verte (piétonne/cyclable) qui traverse le parc thermal et longe le Sardon et donne accès au Mont Chalusset - parking (ancien tennis) : 62 places + parking situé au niveau de l'aire de camping-cars : 44 places - double orientation du bâtiment (nord et sud) favorise la séparation des flux - multi-accès : ce qui permet d'envisager plusieurs destinations - connexion au Thermal Express : voie douce de 2,5 km menant à Riom 	<ul style="list-style-type: none"> - stationnement limité aux abords du bâtiment - les parkings existants devront être mutualisés avec d'autres équipements (Institut du bien-être, places réservées pour l'hôtel des Grands Thermes) - pas d'accès PMR - accès techniques et logistiques à revoir - pas d'accès au bâtiment directement depuis la rue - prévoir des stationnements pour les vélos
<p style="text-align: center;">RESSOURCES ET RISQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - PPRI : présence du Sardon - bâtiment potentiellement exemplaire au niveau écologique par son positionnement : vitrine en matière d'éco-conception - valorisation des sources thermales 	<ul style="list-style-type: none"> - mise aux normes énergétique - PPRI : pas de création en sous-sol - limiter l'impact de potentielles inondations en RDC - proximité des sources dans le parc thermal : périmètre de protection des sources

CADRE DE VIE ET EQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Thermes Henry : positionnés au cœur de la commune, entre 3 polarités (bourg, secteur thermal et Saint-Hippolyte) - occupation temporaire d'acteurs culturels et sportifs => point de vie local : lieu ouvert au public et vivant - positionnement singulier et innovant - plurifonctionnalité du bâtiment - réaménagement des espaces publics : avenue Baraduc et place Brosson - dynamique commerciale et projets touristiques de la ville - présence de boutiques dans le parc thermal - Pôle Santé Bien-être Les Sources situé à proximité immédiate (mutualisation des places de parkings) - Chapelle des Bains positionnée sur les activités culturelles, musicales et expositions - plasticiens présents : en recherche de lieux de création 	
--------------------------------	--	--

3.2.3 Les orientations programmatiques

Le projet de reconversion des Thermes Henry vise non seulement à offrir un second souffle à ce bâtiment emblématique, mais également à contribuer activement au dynamisme du centre-ville de Châtel-Guyon, en particulier autour du parc thermal, où il est situé.

Étant niché dans un écrin de verdure, **l'environnement unique du bâtiment appelle à un projet qui s'intègre harmonieusement dans ce cadre naturel** tout en mettant en valeur une qualité architecturale typique des années 1980. La performance énergétique et environnementale du bâtiment, ainsi que sa capacité à être innovant dans ces domaines, seront regardés.

La Commune encourage les candidats à soumettre leurs propositions de programmation. Au vu de la superficie du bâtiment, et même si le projet du candidat prévoit de la démolition, **la programmation devra impérativement être mixte.**

En raison des souhaits de la Commune ou des prescriptions du document d'urbanisme, certaines programmations ne pourront **pas** être envisagées :

- Etablissement pouvant apporter des nuisances sonores (type boîte de nuit, salle de concert),
- Commerce de gros,
- Cinémas,
- Industries,
- Centres de congrès et d'exposition,
- Création d'établissement ayant vocation à recevoir des personnes vulnérables psychologiquement ou physiquement.

Toutes les prescriptions des documents d'urbanisme ne sont pas citées et il convient aux candidats d'aller consulter par eux-mêmes lesdits documents.

En 2021, la commune a déposé une demande de subvention dans le cadre du CPER 2021-2027, obtenant une subvention de 2 millions d'euros de l'État et de 3 millions d'euros de la Région. Le projet de reconversion des Thermes Henry pourrait également bénéficier de ces montants dans le cadre du CPER 2021-2027, sous réserve

du respect de certaines conditions. Il est impératif que la **programmation** proposée soit **mixte**, avec une **dimension économique**.

De plus, le candidat devra **intégrer la commune et/ou l'intercommunalité de manière partenariale** dans son projet. Les candidats sont libres de proposer la forme de cette implication qu'ils jugent la plus appropriée, toute proposition cohérente sera soigneusement étudiée.

Enfin, le calendrier de l'opération devra être aligné avec la période d'engagement du CPER : un **engagement opérationnel sera nécessaire dès 2026**. Si le projet ne bénéficie pas de la subvention CPER ou si celle-ci est partielle, malgré le respect des conditions requises, la Commune ou l'intercommunalité ne pourront pas être tenues responsables.

La commune de Châtel-Guyon pourra mettre en relation les candidats avec l'ensemble des partenaires du programme « Petites Villes de Demain » (Banque des Territoires, ANAH, Action Logement...). En fonction des programmes envisagés par les candidats, ces derniers pourront potentiellement bénéficier d'un accompagnement financier en lien avec les programmes proposés dans les projets (et selon les critères d'éligibilités de chaque partenaire).

3.3• Réglementations et documents d'urbanisme

Les informations suivantes, concernant les documents d'urbanisme, sont fournies à titre indicatif et ne sont pas exhaustives. Il incombe au candidat de réaliser ses propres recherches.

3.3.1 Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLUi de Riom Limagne et Volcans a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 7 mars 2023 et modifié le 9 avril 2024.

Dans son **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, le PLUi de RLV fait le constat de la nécessaire amélioration de l'attractivité de ses centralités. A l'instar de nombreux territoires, les villes-centres ou bourgs-centres de l'agglomération sont confrontés depuis plusieurs années à des difficultés **en matière de commerce de proximité** (disparition de certaines activités, hausse de la vacance, état des bâtiments) et **en matière d'habitat** (manque d'attractivité des centres anciens, contraintes fortes pour des réhabilitations ayant un impact sur le coût de rénovation, état du bâti ancien, etc.).

L'enjeu du PLUi est aujourd'hui non seulement de **stopper l'étalement urbain lié à la périurbanisation** mais également de développer une politique transversale de **redynamisation des centres-bourgs**.

Ces ambitions sont formalisées dans le PADD du PLUi, et plus particulièrement dans son **axe 2 : une démarche de projet vertueuse accompagnant l'évolution des modes de vie**.

Les Thermes Henry sont situés en zone UTh. Cette zone est liée au thermalisme et à l'activité thermique et touristique associée. Elle peut accueillir de l'hôtellerie ou des résidences diverses d'accueil avec des propositions d'activités. Elle est présente essentiellement au niveau du centre-ville de Châtel-Guyon et environs proches, incluant notamment les zones thermales.

Cette zone UTh autorise les **destinations et sous-destinations** suivantes :

- Logement,
- Hébergement,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hôtels et autres hébergements touristiques,
- Locaux (administratifs, techniques, industriels) et bureaux des administrations publiques et assimilés,
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Salles d'art et de spectacle,
- Lieux de culte,
- Autre établissement recevant du public,
- Bureaux des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires.



Extrait cartographique du zonage du PLU (source DGFIP, Cadastre 2024)

Le projet se situe à proximité d'un **Espace boisé classé (EBC)**, mais n'est pas impacté directement.

Le PLUi de RLV comporte également une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Centralités »**.

Pour Châtel-Guyon, l'**OAP « Centralités »** fixe les objectifs suivants :

- Encourager l'évolution de l'offre locative (habitat, tourisme) et la rénovation d'un bâti ancien et issu d'un ancien parc hôtelier (baisse et mutation de l'activité).
- Préserver le linéaire commercial et les polarités du centre-ville avec l'objectif de réduire la vacance d'anciennes boutiques.
- Conforter les foires/marchés, et les animations (association).
- Accompagner les aménagements urbains (parc thermal, avenue Baraduc, etc.) induits par la création du nouveau resort thermal et la refonte complète de la ville.

Le PLUi de l'agglomération de RLV est à retrouver [ici](#).

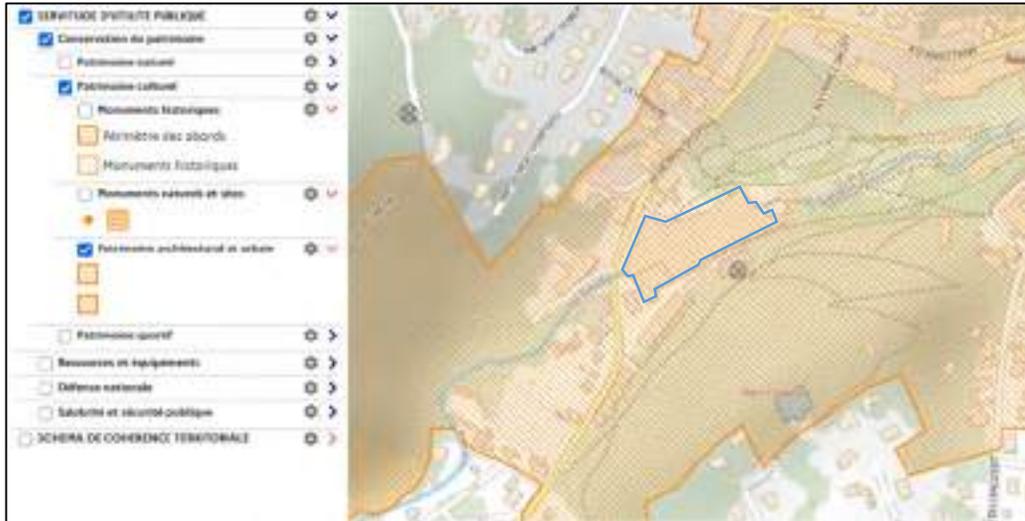
3.3.2 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) et l'OPAH-RU

Adopté par le Conseil communautaire en 2019, le PLH de RLV définit les orientations stratégiques en matière d'habitat. L'orientation « **revitaliser les centres-bourgs** » vise notamment à augmenter la production de logements dans les centres-bourgs, en requalifiant le **parc existant**, en remettant sur le marché des **logements vacants** et en accompagnant la réalisation de **logements sociaux** dans les cœurs de bourgs (utilisation de dents creuses, requalification d'îlots dégradés, transformation de locaux ou d'hôtels en logements, etc.).

En 2024, les élus de RLV ont poursuivi le **dispositif d'OPAH-RU sur les secteurs « Action Cœur de Ville » de Riom et « Petites Villes de Demain » de Châtel-Guyon, Mozac et Volvic**, programme déjà mis en place associé à un Programme d'Intérêt Général (2018-2024) et poursuivis pour 5 ans (2024-2029).

3.3.3 Les enjeux patrimoniaux et périmètres de protection

Le site des Thermes Henry se situe **dans le périmètre du Site patrimonial remarquable (SPR) de Châtel-Guyon**, ancienne ZPPAUP, qui recouvre l'ensemble du secteur thermal (installations et parc, secteur des hôtels et villas, avenue Baraduc), ses arrière-plans boisés ou naturels (Chalusset, secteur du Manoir Fleuri), le bourg de Châtel-Guyon et les secteurs non bâtis qui le délimitent (butte du Calvaire, Longpuy).



Extrait cartographique du zonage SPR (source geoportail-urbanisme.gouv.fr).

En conséquence, tout projet (même de démolition) doit faire l'objet d'un **avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France**. A ce titre, **l'Architecte des bâtiments de France a été consulté en amont du lancement du présent AMI afin de faire part de ses recommandations** au regard des enjeux patrimoniaux identifiés. Il en est ressorti que si la réhabilitation des Thermes Henry préservant notamment la façade principale était la priorité, une démolition partielle, voire totale, pourrait être envisagée à condition de fournir des justifications adéquates et de garantir une intégration parfaite du projet dans le site, respectant ainsi son caractère historique et son environnement.

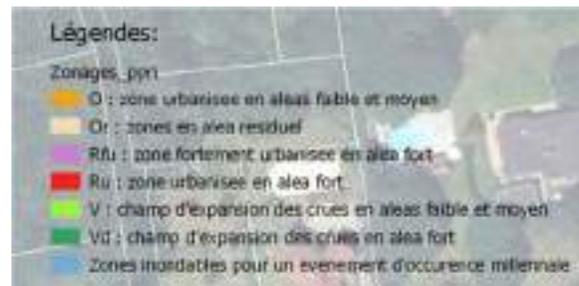
Si la surélévation du bâtiment n'est pas proscrite, il faudra néanmoins **veiller à une bonne intégration architecturale et paysagère du futur bâtiment dans le parc thermal**, l'ABF souhaitant que l'impact visuel du bâtiment dans le parc thermal soit le plus réduit possible. Toute surélévation devra être conforme aux dispositions du règlement de la zone UTh.

Dans le cas de dispositions contradictoires entre le PLUi et le SPR, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent. L'appui de l'ABF est nécessaire afin de s'assurer que tout projet soit compatible avec le SPR de Châtel-Guyon.

3.3.4 Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)

Le site des Thermes Henry est recouvert par 3 zones différentes du PPRi de l'agglomération riomoise. La carte ci-dessous indique que la majeure partie du bâtiment est située **en zone O**, c'est-à-dire en **zone urbanisée en aléas faible et moyen** (en orange). Le site est également concerné sur sa pointe sud-ouest en **zone Rfu**, c'est-à-dire une **zone fortement urbanisée en aléa fort** (en violet). Une petite partie est située **en zone B**, c'est-à-dire une **zone inondable pour un évènement d'occurrence millénaire** (en bleu).

Lorsqu'un bâtiment, subissant des travaux de changement de destination, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension par surélévation, est situé sur plusieurs zones du PPRi alors seule celle avec le plus grand linéaire de façade sera prise en compte. Ainsi, pour les Thermes Henry, seule les contraintes liées à la **zone O** seront prises en compte en cas de réhabilitation.



Extrait cartographique du zonage du PPRI et sa légende (source DGFIP, Cadastre 2024)

Dans la zone O sont notamment autorisés sous réserve du respect des prescriptions du Chapitre VII du règlement :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions au sol et extensions par surélévation des bâtiments existants,
- Les travaux nécessaires au changement de destination, à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtiments existants, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens,
- Les modifications d'aménagement intérieur des bâtiments existants dès lors qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la vulnérabilité,
- Les travaux d'entretien et de réparation ordinaires des bâtiments existants,
- La création, l'extension, la réfection et l'entretien d'aires de stationnement.

Il ne s'agit là que d'un résumé succinct et non exhaustif du PPRI. Les candidats devront prendre soin de consulter eux-mêmes le règlement complet du PPRI de l'agglomération riomoise.

Le PPRI de l'agglomération riomoise est à retrouver [ici](#).

3.3.5 Le périmètre de protection de captage des eaux

D'autre part, le projet est situé en secteur de servitudes d'utilité publique concernant l'instauration de périmètres de protection autour des captages d'eaux destinées à l'alimentation eau potable et des sources d'eaux minérale naturelles (AS1).

Ainsi, tout projet nécessite l'avis de l'Agence régionale de santé (ARS).

4

Présentation de l'appel à projet

4• PRESENTATION DE L'APPEL A PROJETS

4.1• Conditions générales

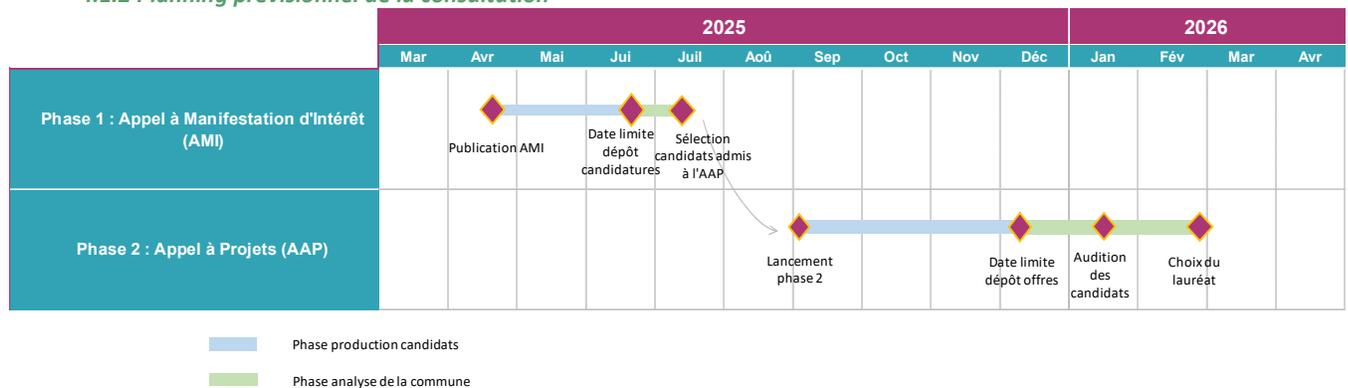
4.1.1 Montage juridique et financier retenu

Cet appel à projets a pour objectif la **reconversion des Thermes Henry via une cession immobilière à titre onéreux du site**. Si le projet du candidat le nécessite (équilibre économique et/ou sécurisation de la subvention CPER), un **partenariat avec la commune ou l'intercommunalité**, via l'exécution de travaux préalables ou des montages dissociants par exemple, **peuvent être proposés**.

Le montage financier présenté par le candidat devra démontrer non seulement la faisabilité du projet de réhabilitation, mais aussi sa viabilité économique en phase d'exploitation. Il sera essentiel de prouver la capacité du projet à générer des revenus durables et à assurer sa pérennité.

Conformément à l'obligation réglementaire à laquelle est soumise la Commune au titre du Code Général des Collectivités Territoriales, Châtel-Guyon a sollicité l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat pour l'estimation, de la valeur de l'ensemble immobilier Thermes Henry. Ainsi, il en est ressorti que la valeur vénale du bien est de 580 000 € pour l'ensemble (hors chaufferie). Une mise à jour de cette estimation sera réalisée afin d'intégrer la chaufferie.

4.1.2 Planning prévisionnel de la consultation



Le jury de sélection des candidatures reçues en phase 1 se réunira le mardi 8 juillet 2025.

Une réunion de lancement de la phase 2, avec les candidats retenus, sera organisé début septembre 2025.

Le calendrier pourra évoluer entre la phase 1 et la phase 2 de l'appel à projets.

Le cas échéant les candidats en seront informés.

4.1.3 Visite du site

Pour permettre aux candidats d'avoir une meilleure compréhension du site, il sera possible (mais pas obligatoire) de visiter les Thermes Henry lors des créneaux suivants :

- Mardi 6 mai 2025 à 14h30
- Jeudi 15 mai 2025 à 14h30
- Mercredi 4 juin 2025 à 14h30

Pour des raisons d'organisation, les candidats devront envoyer une demande de visite pour l'un des créneaux mentionnés ci-dessus à l'adresse mail suivante : dgs@chatel-guyon.fr.

Dans le mail, il convient de préciser le créneau de visite ainsi que les noms, prénoms, entreprises et postes des personnes présentes lors de la visite. Aucune visite ne sera confirmée tant que le candidat n'aura pas reçu une réponse par mail.

Les visites sans inscription préalable ne seront pas acceptées.

Les visites seront réservées exclusivement aux candidats ayant retiré un dossier de candidature.

4.2• Conditions de candidature

4.2.1 Les candidats

Toute entreprise peut exprimer son intérêt pour le projet de reconversion des Thermes Henry, sans aucune contrainte géographique.

Le candidat devra démontrer qu'il possède toutes les compétences requises pour la réalisation du projet urbain proposé. Le porteur de projet peut être constitué d'une seule entreprise ou d'un groupement d'entreprises. En cas de groupement les compétences, responsabilités et engagement de chaque membre devront être clairement définis.

Il est attendu, au minimum, que le candidat ait des compétences en matière de maîtrise d'ouvrage spécialisée dans les opérations immobilières et d'architecture pour la conception du projet. Les Thermes Henry étant en zone SPR, la présence d'un architecte du patrimoine peut constituer un atout. Bien que l'identification d'un ou de plusieurs exploitant(s) ne soit pas requise à ce stade de la candidature, cela constituera un atout significatif.

4.2.2 Evolution des candidatures durant l'appel à projets

Si le candidat juge que l'évolution de son groupement le rendrait mieux adapté à l'appel à projets, il peut, entre la phase 1 et la phase 2, en modifier la composition. Les ajustements autorisés concernent l'ajout ou le remplacement d'un ou plusieurs membres du groupement (à l'exception de ceux spécifiés ci-après). Toutefois, ces modifications ne doivent en aucun cas altérer les capacités du groupement à répondre à l'appel d'offre et doivent garantir que le groupement résultant conserve des compétences au moins équivalentes à celles initialement présentées.

Par exception au principe évoqué ci-avant, ne pourront être acceptées entre les phases 1 et 2 : une substitution de maîtrise d'ouvrage (ou substitution entre une entité et ses filiales) et modification de l'architecte principal du groupement.

Toute modification de la composition du groupement devra faire l'objet d'une demande écrite adressée à la commune. Celle-ci se réserve le droit de refuser toute modification qu'elle jugerait inéquitable. Aucune modification ne pourra être réalisée avant l'obtention de l'accord explicite de la commune.

4.2.3 Participation à plusieurs groupements

La maîtrise d'ouvrage et l'architecte ne sont pas autorisés à participer à plusieurs groupements. En revanche, les autres membres sont libres de s'engager dans plusieurs groupements.

4.2.4 Incompatibilité – conflit d'intérêt

Le candidat a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et de l'offre remise ne constitue en aucun cas une source de conflits d'intérêts et devra être en mesure d'en justifier à première demande de la commune sous peine de voir sa manifestation d'intérêt ou son offre écartée.

4.3• Communication avec les candidats

4.3.1 Récupération des dossiers

Les dossiers (composés du règlement de consultation et des annexes) relatifs à la phase 1, puis à la phase 2, seront disponibles pour récupération sur le site suivant : <https://www.marches-publics.info/>

4.3.2 Demande de précisions

Les candidats peuvent faire des demandes de précisions concernant leur production en contactant la commune via la plateforme marché : <https://www.marches-publics.info/>

Les dernières questions doivent être soumises au plus tard une semaine avant la date limite de remise des offres, soit le lundi 16 juin 2025 pour la phase 1, et à une date à préciser pour la phase 2.
La réponse sera apportée à tous les candidats qui ont retiré le dossier.

4.3.3 Dépôt des dossiers de manifestation d'intérêt

Les dossiers de manifestation d'intérêt doivent être déposés sur la plateforme suivante : <https://www.marches-publics.info/> avant la date indiquée en première page de ce règlement de consultation.

4.3.4 Dépôt des dossiers d'offres

Les dossiers d'offres devront être déposés sur la plateforme suivante : <https://www.marches-publics.info/>

4.4• Attendus et organisation pour la phase 1 – Appel à Manifestation d'Intérêt

4.4.1 Contenu du dossier

Le dossier à transmettre à la commune de Châtel-Guyon pour la phase 1 de l'appel à projets devra être composé de :

- Une note de présentation du candidat (ou du groupement) avec 3 à 5 références d'opérations semblables par compétence (1. Maîtrise d'ouvrage d'opération immobilière, 2. Architecte)
- Une note d'intention faisant apparaître :
 - La compréhension du contexte par le candidat,
 - La programmation envisagée,
 - Les premiers grands principes d'organisation du site,
 - La méthodologie du projet et les conditions d'association des collectivités au projet,
 - Nb : il est précisé que la fourniture de plans ou visuels du projet n'est pas obligatoire au stade de l'AMI.
- Les éléments attestant de l'identité et de l'assise financière de l'opérateur :
 - Extrait K-bis,
 - Les chiffres d'affaires et résultats réalisés au cours des trois derniers exercices (par opérateur en cas de groupement).

4.4.2 Critères de sélection

Les critères de sélection pour la phase 1 seront (par ordre d'importance décroissante) :

- La pertinence des propositions programmatiques au vu des enjeux du territoire,
- Les modalités d'association des collectivités au projet,
- Les compétences du candidat ou groupement et la qualité des références présentées,
- La capacité financière du candidat ou groupement,
- La compréhension des enjeux.

4.4.3 Choix des candidats

A la suite de la phase d'AMI, la commune sélectionnera 3 à 5 candidats. Si les projets sont jugés insatisfaisants la commune se réserve le droit de sélectionner moins de 3 candidats. Les candidats retenus pour participer à la phase 2 de l'appel à projets en seront informés via la plateforme de dépôt.

Si aucun projet n'a été jugé comme assez satisfaisant aux yeux de la commune, cette dernière se réserve le droit de ne sélectionner aucun candidat. Elle pourra alors décider de ne pas donner suite et arrêter l'appel à projets, le relancer sous une autre forme ou conduire le projet d'une tout autre façon. Aucune réclamation ne pourra être faite contre la commune et aucune indemnité ne sera versée aux candidats.

4.5• Attendus et organisation pour la phase 2 – Soumission des offres

4.5.1 Contenu du dossier

Les candidats retenus à l'issue de la première phase de l'appel à projets devront transmettre à la commune de Châtel-Guyon un dossier composé de :

- Une notice explicative du projet dans sa globalité comprenant :
 - Les différentes programmations du bâtiment,
 - Des plans du projet (niveau esquisse – vues 3D),
 - Un calendrier prévisionnel,
 - Le montage envisagé pour la réalisation de l'opération immobilière et l'exploitation future.
- Une approche économique de l'opération comprenant :
 - Le bilan financier détaillé de l'opération immobilière,
 - Tout élément nécessaire à la démonstration de la viabilité financière des projets proposés,
 - La stratégie de commercialisation,
 - Les impacts économiques et démographiques du projet.
- Une offre financière pour l'acquisition de l'ensemble immobilier, précisant le prix, les modalités de paiement envisagés et compléments de prix éventuels.
- Les conditions de l'acquisition.

Un nouveau règlement de consultation pourra venir compléter les éléments attendus en phase 2.

4.5.2 Critères de sélection

Les critères de sélection pour la phase 2 seront les suivants :

Critères	Pondération
La pertinence et qualité de la programmation proposée	30%
La viabilité juridique, financière et opérationnelle de la proposition d'acquisition	25 %
La qualité de la proposition architecturale, paysagère et environnementale	25 %
L'offre financière et ses modalités	20 %

4.5.3 Auditions et sélection d'un lauréat

Une fois les offres réceptionnées, des dates d'audition seront communiquées aux candidats. Pendant ces auditions, le jury de sélection sera présent. Le contenu et la durée des auditions seront précisés ultérieurement.

À l'issue des auditions, un lauréat sera choisi, avec ou sous conditions. Dans le second cas, le candidat devra soumettre une offre complémentaire pour répondre aux réserves émises par le jury. Ces compléments devront être déposés sur la plateforme marché dans un délai qui sera précisé dans la demande de compléments.

Si aucun projet n'a été jugé comme assez satisfaisant aux yeux de la commune, cette dernière se réserve le droit de ne sélectionner aucun candidat. Elle pourra alors décider de ne pas donner suite et arrêter l'appel à projets, le relancer sous une autre forme ou conduire le projet d'une tout autre façon. Aucune réclamation ne pourra être faite contre la commune et aucune indemnité ne sera versée aux candidats.

4.5.4 Durée de validité de l'offre

La validité des offres finales sera de 12 mois à partir de la date du jury de sélection finale. A l'issue des 12 mois une prorogation pourra être sollicitée.

4.6• Jury de sélection

Le jury de sélection sera composé :

- Majoritairement de représentants politiques et des services de la Commune de Châtel-Guyon,
- De représentants de l'Agglomération de Riom Limagne et Volcans,
- Des représentants des services de l'Etat pourront être également associés, notamment au titre de la subvention CPER.

4.7• Indemnisation

La participation à la phase 1 de l'appel à projets sera à la charge des candidats. Seuls les candidats invités à participer à la deuxième phase mais non retenus, et ayant fourni un dossier complet répondant aux attentes de la commune seront indemnisés à hauteur de 10 000€.

L'ensemble des candidats ayant participé à la phase 2 de l'appel à projets mais non retenus s'engagent à rémunérer le groupement de concepteurs avec lequel ils auront collaboré pour la phase 2.

4.8 • Fin de l'appel à projet

A l'issue de la phase 2 d'appel à projet, l'information relative à la désignation du lauréat sera diffusée à tous les candidats admis à la phase 2 par le biais d'une lettre déposée via la plateforme marché.

Les moyens de communication généraux de la Commune et réseaux sociaux pourront être utilisés après cette information officielle pour relayer auprès du grand public l'information.

5• ANNEXES

Annexe 1 : Liste des documents et ressources disponibles

Annexe 2 : Photographies du site et des abords

Annexe 3 : Documents graphiques des Thermes Henry

Annexe 4 : Diagnostics des Thermes Henry

Annexe 5 : Rapport de repérage de l'amiante et devis

Annexe 6 : Avis des domaines pour le site des Thermes Henry

Annexe 7 : Avenant n°1 à la Convention ORT multi-sites - ANNEXE 3 : Communes adhérentes au programme « Petites Villes de Demain » - Partie Châtel-Guyon (hors fiches actions)

Annexe 8 : Liste et localisation des parkings à Châtel-Guyon

RECONVERSION DES THERMES HENRY À CHÂTEL-GUYON

APPEL À PROJETS À DEUX TOURS

