

Citadelle de Blaye

Appel à Projets
Cahier des charges



2017

Sommaire

P. 03 **PRÉAMBULE**

P. 05 **/// 1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**

1. Positionnement socio-économique de Blaye
2. Un site touristique majeur en Région Aquitaine
3. Un projet de développement du site ambitieux

P. 17 **/// 2. MODALITÉS DE L'APPEL À PROJETS**

- Objectifs
- Principes généraux
- Planning
- Pièces à fournir pour candidater
- Modalités de dépôt des candidatures
- Organisation des visites
- Critères de sélection des projets

P. 23 **/// 3. BÂTIMENTS SOUMIS À L'APPEL À PROJETS**

1. Historique des bâtiments
2. Localisation
3. Caractéristiques des locaux

P. 30 **ANNEXES**



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

Préambule

La mise à disposition de bâtiments de la Citadelle de Blaye en vue de leur réaffectation à des activités

Le « Verrou de l'estuaire », composé de la Citadelle de Blaye, du fort Pâté et du fort Médoc, fait partie des 12 sites qui composent le bien sériel « fortifications de Vauban », inscrits depuis 2008 sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, et regroupés au sein du Réseau des sites majeurs de Vauban.

La Citadelle de Blaye, ancien site militaire qui s'étend sur une surface de 25 hectares, accueille aujourd'hui de nombreuses et diverses activités : commerces, restaurants, hôtel, camping, artisans d'art... Mais on y trouve également des locaux encore libres.

La ville de Blaye, son propriétaire, souhaite structurer ce site en un nouveau quartier, ouvert sur la ville, innovant, mixant notamment des activités économiques, sociales et culturelles, dans le respect de l'œuvre de Vauban.

C'est l'objectif de cet appel à projets : mettre à disposition les locaux encore libres pour l'accueil de nouvelles activités.

/// UN OBJECTIF POUR CE HAUT LIEU TOURISTIQUE : LA PRÉSERVATION PAR LE DÉVELOPPEMENT. ///

Éléments de contexte

1

Modalités de l'appel à projets

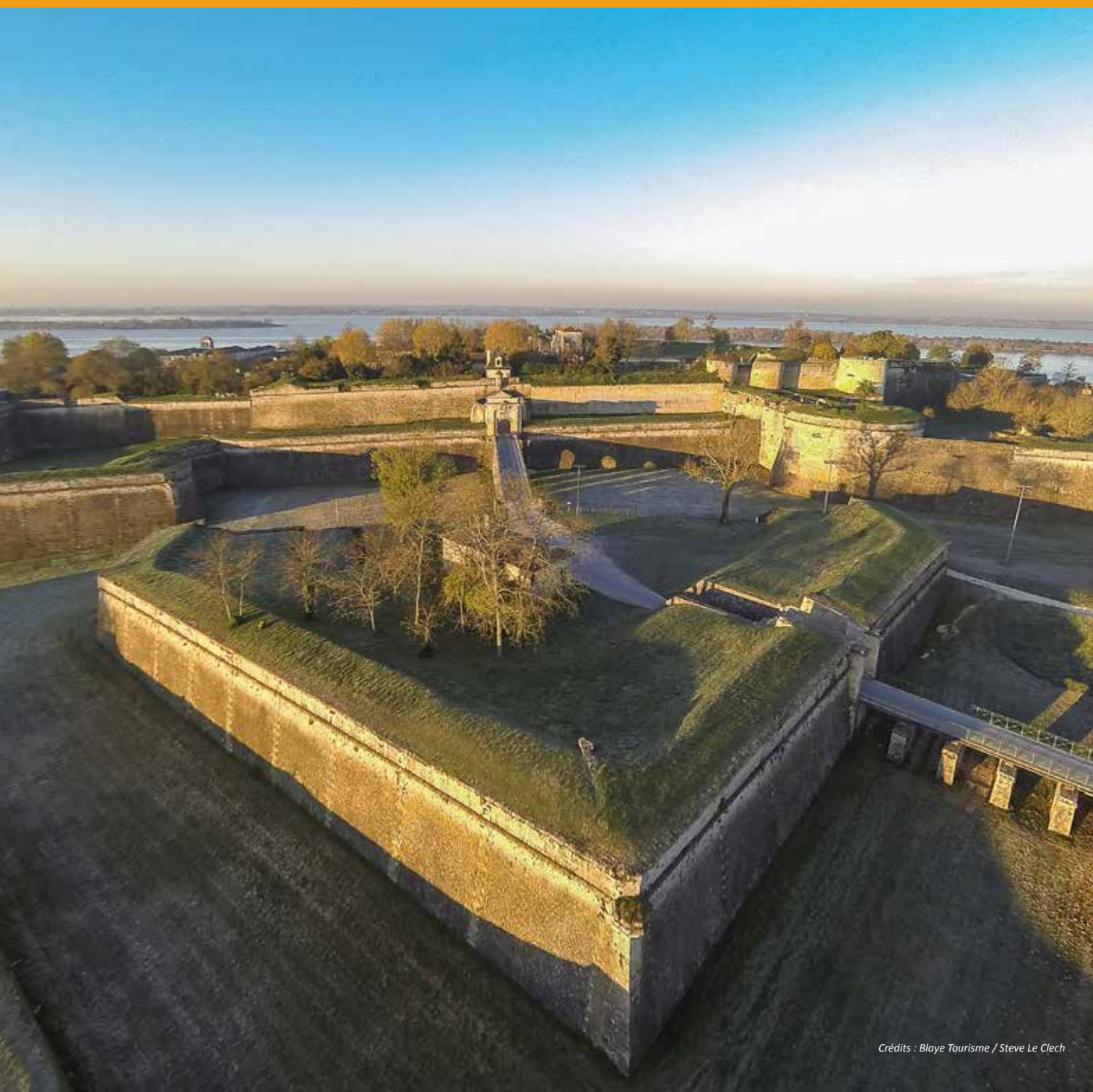
2

Bâtiments soumis à l'appel à projets

3

Éléments de contexte

1





Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

1. Éléments de contexte

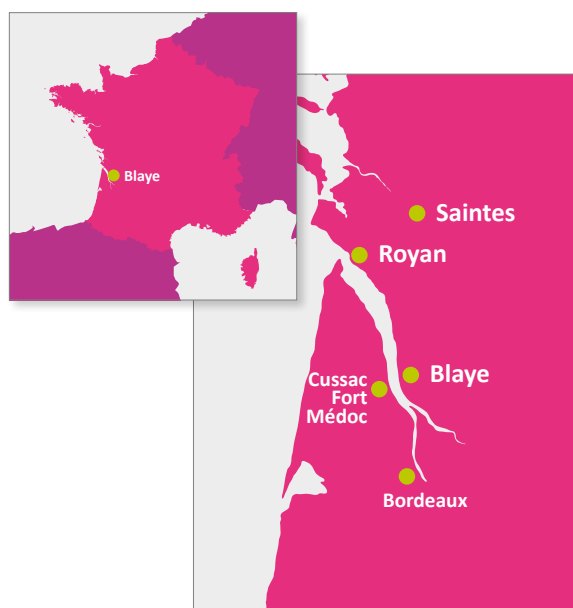
1.1 Positionnement socio-économique de Blaye

➤ Localisation

La ville de Blaye est située en Nouvelle Aquitaine, dans le département de la Gironde.

A la jonction entre les départements de Gironde et de Charente Maritime, elle se situe à :

- /// 50 km de Bordeaux
- /// 80 km de Royan
- /// 80 km de Saintes

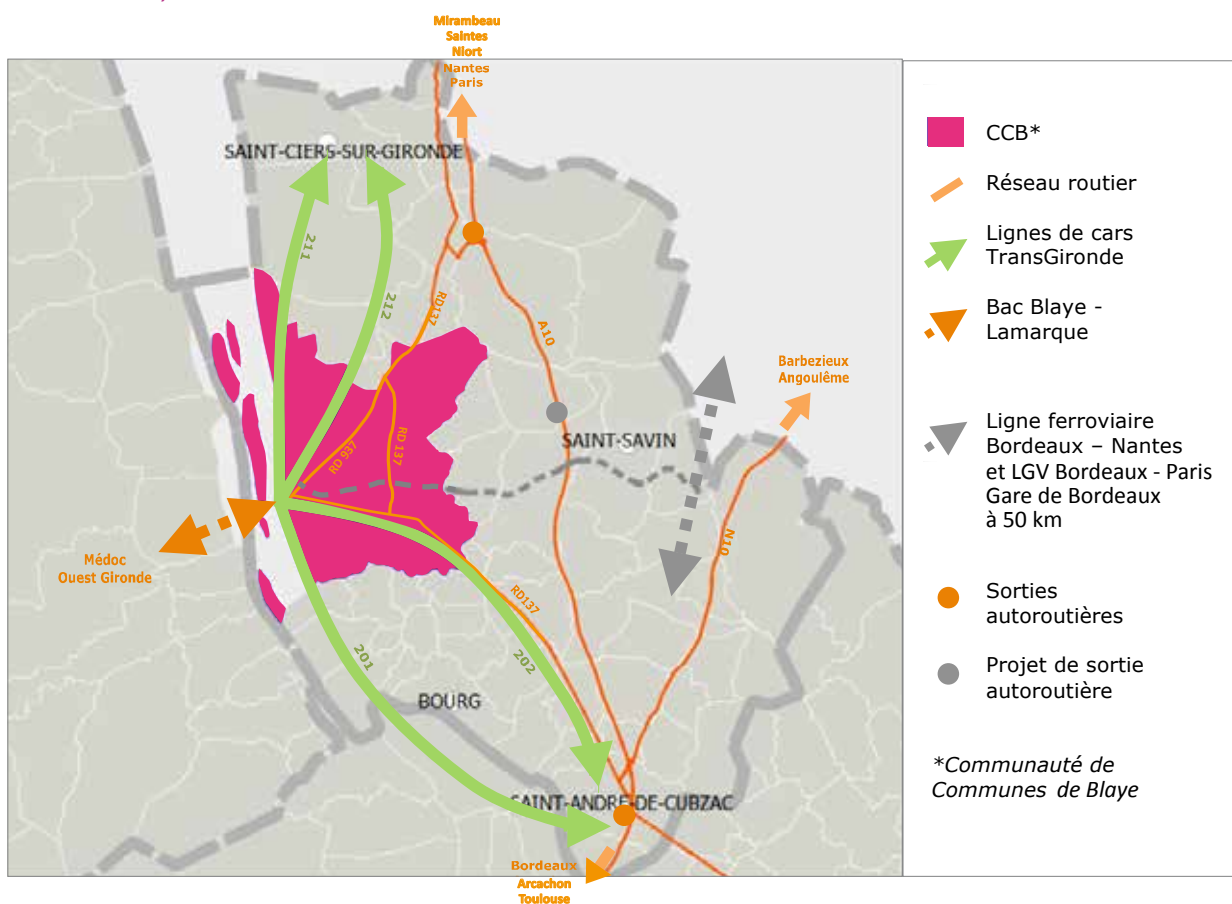


➤ Accessibilité

/// Blaye bénéficie de la proximité de l'autoroute A10, ainsi que du bac Blaye / Lamarque permettant de relier les deux rives de l'estuaire de la Gironde (seule traversée possible entre Royan / Le Verdon et Bordeaux).

/// Deux axes secondaires desservent ensuite la ville : la RD 137 et la RD 937.

SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS D'OUVERTURE TERRITORIALE IGN GeoFla, CCB 2014



➤ Données démographiques

/// Blaye compte 5 000 habitants environ.

La communauté de communes de Blaye recense quant à elle plus de 20 000 habitants, et le Pays de la Haute Gironde plus de 80 000 habitants.

➤ Emploi

RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DES EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉ *Insee, RP2006 et RP2011 exploitations complémentaires lieu de travail*



/// La part des habitants de la communauté de communes de Blaye en activité et ayant entre 15 et 64 ans est supérieure à celle de la Gironde et en légère augmentation entre 2006 et 2011 (14% de chômage sur le territoire intercommunal, majoritairement une population jeune de sexe féminin).

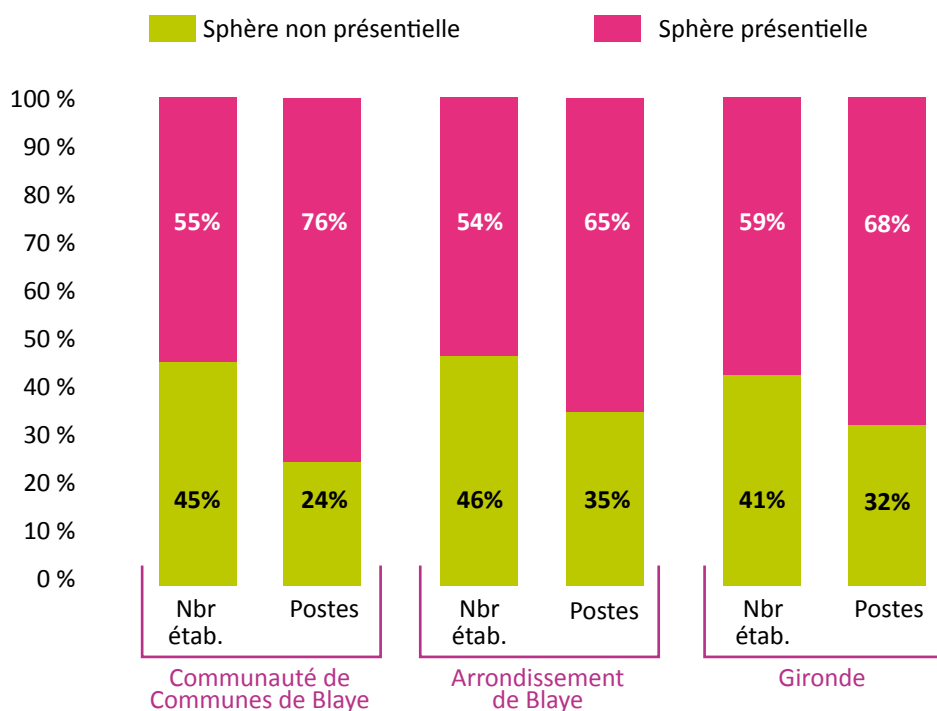
/// La population active de la communauté de communes de Blaye se compose majoritairement d'employés (près de 30%) travaillant dans l'administration publique, l'action sociale, la santé, l'enseignement, etc. ou bien encore dans les commerces et services : à eux deux, le secteur public et le secteur commercial représentent près de 75% des emplois.

/// L'emploi agricole est représentatif sur le territoire, notamment en lien avec la viticulture.

/// Le bassin d'emploi est également fortement marqué par le Centre Nucléaire de Production d'Electricité du Blayais, ainsi que la proximité de l'agglomération bordelaise (la Haute Gironde connaît de fortes migrations quotidiennes, dues à une population qui travaille en dehors du territoire).

➤ Données économiques

POIDS DES DIFFÉRENTES SPHÈRES ÉCONOMIQUES EN %
D'ÉTABLISSEMENTS ET DE POSTES SALARIÉS
31 décembre 2011 – Insee, CLAP



/// **Blaye s'affirme comme un pôle économique dynamique** avec 529 établissements (RGP 2009).

/// **Le secteur tertiaire** représente à lui seul 91% des établissements, avec d'une part les commerces et services (65%), et d'autre part, l'administration publique, la santé et l'action sociale (26%).

/// **Ensuite viennent le secteur secondaire** (industrie et construction, avec notamment la présence d'une zone portuaire et des activités associées) qui représente 9% des établissements et **le secteur primaire** avec 1% des établissements.

/// L'analyse de l'économie locale en fonction des sphères économiques fait apparaître la forte proportion d'établissements (55%) et surtout d'emplois (76%) relevant de la **sphère présente**, autrement dit produisant des biens et services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Ce tissu permet de créer un environnement favorable au développement d'activités de la filière touristique.

➤ Pôle d'équilibre majeur sur le territoire

La ville de Blaye s'avère être un pôle d'équilibre majeur sur le territoire.

Les fonctions de centralité présentes (services, commerces, administrations, équipements structurants...) organisent un bassin de vie élargi au nord Gironde et au sud Charente, et renforcent son influence sur les territoires ruraux périphériques.

Ce dynamisme s'explique notamment par la présence des équipements suivants :

- /// Une sous-préfecture,
- /// Un centre hospitalier (qui répond au bassin de vie d'environ 100 000 habitants),
- /// Des établissements scolaires (2 lycées, 2 collèges...),
- /// Un cinéma,
- /// Une centralité commerciale associée au centre-ville

(offre diversifiée de commerces traditionnels et de services de proximité répondant aux besoins d'une zone de chalandise de plus de 70 000 habitants : alimentaire, journaux, restauration, équipement, horlogerie, bijouterie, services et soins à la personne...),

- /// La présence de deux marchés hebdomadaires en centre-ville,
- /// Deux zones commerciales situées au niveau de deux entrées de la ville

(moyennes et grandes surfaces, enseignes de distribution spécialisée : Intersport, Mac Donalds, Mr Bricolage, Point Vert, King Jouet, services automobiles, ameublement...),

- /// Une zone portuaire et les activités économiques associées,
- /// Un pôle administratif,
- /// Une activité touristique matérialisée notamment par une halte nautique, un office de tourisme, un camping municipal...

Le dynamisme de Blaye est également dû à la présence de la façade estuarienne, qui offre un environnement local source d'attractivité et de qualité de vie.

L'estuaire et ses milieux associés (îles et zones humides), la présence d'un espace rural jardiné par la viticulture, le patrimoine bâti du centre ancien et la citadelle participent à la construction d'une identité territoriale et assurent le potentiel de séduction, base de l'attractivité.



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech



Crédits : Ville de Blaye / Pierre Planchenault

1.2 Un site touristique majeur en Nouvelle Aquitaine

› Un site UNESCO

Œuvre du célèbre ingénieur Vauban, le **Verrou de l'estuaire** est situé sur l'estuaire de la Gironde, le plus grand d'Europe. **Il se compose de trois fortifications : la Citadelle de Blaye, le Fort Pâté et le Fort Médoc.**

Au XVII^e siècle, Louis XIV demande à Vauban d'améliorer les fortifications existantes de la Citadelle de Blaye et de se rendre « maître de la rivière », afin notamment de protéger Bordeaux, située en amont de l'estuaire de la Gironde, sur la Garonne. Comme la portée de tir de canons de l'époque ne permet pas de couvrir les 3 km de large du fleuve et bloquer le passage de l'ennemi vers la grande ville, Vauban construit deux autres forts.

Grâce à Fort Pâté, à Fort Médoc et à l'amélioration des fortifications de la Citadelle de Blaye, Vauban obtient des tirs croisés et empêche l'ennemi de se rendre jusqu'à Bordeaux. Le Verrou de l'estuaire est né.

LE VERROU DE L'ESTUAIRE SE DÉCOUVRE SUR INTERNET GRÂCE À UNE VISITE VIRTUELLE : www.verrou-vauban.com

Triptyque unique en France, le Verrou de l'estuaire est **inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2008 au titre des « fortifications de Vauban »**, aux côtés de 11 autres sites non seulement les plus représentatifs, mais également les mieux préservés de l'œuvre de Vauban.

SITE INTERNET DU RÉSEAU VAUBAN : www.sites-vauban.org

➤ Une citadelle animée

L'ENTRÉE DANS LA CITADELLE EST LIBRE ET GRATUITE, DE JOUR COMME DE NUIT.

/// On y trouve un véritable « **petit village** », avec ses commerces, ses restaurants, son hôtel, son camping, son musée, ses artisans d'art, ses 3 salles municipales (accueillant expositions, manifestations...), son pôle culturel abrité dans un ancien couvent, et même deux vignobles.



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

/// **Des visites guidées de la Citadelle par les souterrains** sont organisées tous les jours de l'année par l'Office de Tourisme de Blaye.

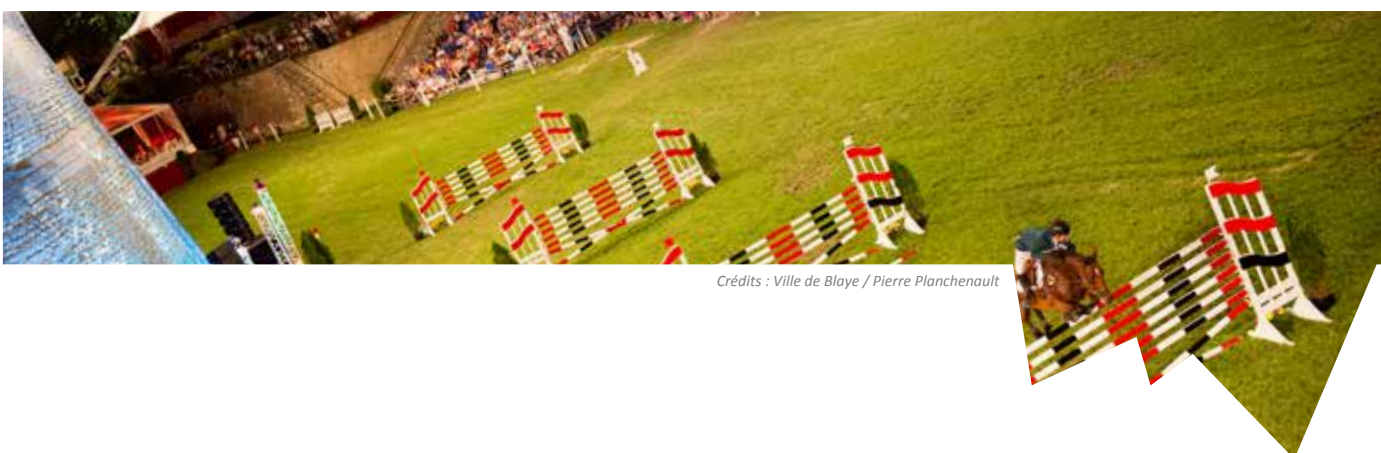


Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

/// **Le Musée d'archéologie et d'histoire de Blaye**, situé dans la Citadelle, est quant à lui ouvert toute l'année et propose des visites guidées thématiques et un **centre de médiation culturelle et scientifique**.

/// La Citadelle de Blaye accueille également **toute l'année de nombreuses manifestations et animations culturelles** :

Journée Internationale des Droits de la Femme (mars) ● Printemps des vins de Blaye (avril)
● Fête de la musique (juin) ● Salon des antiquaires (juin) ● Jumping international de Blaye (juillet) ● Festival de Théâtre Blaye - Estuaire (août) ● Journées du patrimoine (septembre) ● Citatrouille (octobre) ● Livres en Citadelle (décembre) ● Diverses expositions tout au long de l'année ● Marché bi-hebdomadaire au pied de la Citadelle



Crédits : Ville de Blaye / Pierre Planchenault

➤ A proximité de Blaye

PRÉSENCE DE GRANDES RICHESSES CULTURELLES ET TOURISTIQUES À PROXIMITÉ :

/// L'ESTUAIRE DE LA GIRONDE

Formé par les eaux de la Garonne et de la Dordogne, et se jetant dans l'océan Atlantique, l'estuaire de la Gironde est le plus vaste d'Europe. Milieu naturel singulier, il accueille un archipel de neuf îles, et abrite de nombreuses espèces de poissons et d'oiseaux pour la plupart migrateurs.

Des balades-découvertes en bateau organisées au départ de Blaye permettent de découvrir l'estuaire de la Gironde et de débarquer sur certaines de ces îles, ou encore de partir à l'assaut du Verrou de l'Estuaire (fortifications de Vauban)



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

La halte nautique de Blaye permet également de nombreuses escales : non seulement pour des bateaux proposant des balades depuis Bordeaux, mais aussi pour des gros bateaux de croisière qui font de Blaye une des haltes privilégiées de leurs circuits sur l'estuaire de la Gironde. Cette clientèle, majoritairement étrangère et d'une catégorie socio-professionnelle élevée voire très élevée, visite la Citadelle à chaque escale.

L'ACTIVITÉ FLUVIALE SUR L'ESTUAIRE EST EN PLEIN ESSOR DEPUIS QUELQUES ANNÉES :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de bateaux de croisière faisant escale à Blaye	1	2	4	6	7	6
Nombre de compagnie	1	1	3	5	6	5

/// LE VIGNOBLE DE BLAYE

Entre estuaire et patrimoine, le vignoble de l'appellation « Blaye Côtes de Bordeaux » produit des vins rouges et blancs de qualité. Les viticulteurs, passionnés par leur métier, ouvrent avec plaisir les chais de leurs propriétés familiales. Le syndicat viticole propose de nombreuses activités pour découvrir cette appellation de manière originale.

SITE INTERNET DE L'APPELLATION «BLAYE CÔTES DE BORDEAUX» :
www.vin-blaye.com



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

/// LA ROUTE DE LA CORNICHE

Située en bordure d'estuaire, elle relie le village de Plassac avec ses vestiges gallo-romains, à la cité médiévale de Bourg, en passant par la grotte de Pair Non Pair datant de -33 000 av. JC. Aussi appelée « le Petit Nice » pour sa végétation luxuriante et son microclimat, elle abrite des maisons troglodytes et des carrelets, pontons de pêche typiques de l'estuaire.

/// LA MAISON ARCHÉOLOGIQUE DE PLASSAC, OU ENCORE TERRES D'OISEAUX SITUÉS À PROXIMITÉ.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS : WWW.TOURISME-BLAYE.COM

/// BORDEAUX ET SON PORT DE LA LUNE

Le dynamisme touristique de la Citadelle de Blaye tient notamment de la proximité de Bordeaux, destination touristique en plein essor. Bordeaux et son port de la lune sont inscrits sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2007. Bordeaux, son vignoble et l'estuaire de la Gironde ont été reconnus par l'Etat «destination touristique exceptionnelle de France» avec 10 autres destinations françaises à résonance internationale. De plus, la ville de Bordeaux a été élue meilleure destination touristique européenne 2015.



Crédit © Bordeaux Tourisme / Christophe Bouthé

Cette dynamique de développement s'accroît également avec l'ouverture de la Cité du vin en 2016 et le lancement en 2017 de la LGV reliant Paris à Bordeaux en 2h05.

Grâce à la proximité de cette métropole (Bordeaux Métropole compte environ 750 000 habitants), Blaye bénéficie donc non seulement des bordelais en excursion sur son territoire, mais aussi des touristes en séjour à Bordeaux (plus de 12 000 lits en hébergement marchand sur Bordeaux Métropole en 2014).

/// PUIS D'AUTRES SITES TOURISTIQUES MAJEURS :

Blaye se trouve également à proximité du Médoc et de ses plages (grâce aux traversées quotidiennes du bac Blaye / Lamarque), du bassin d'Arcachon (1h), de Saint-Emilion et sa Juridiction (inscrit sur la Liste du patrimoine mondial depuis 1999) (1h), ou encore de la Charente-Maritime (avec ses pôles touristiques : Jonzac, Talmont, Royan, Vitrezay, Brouage, Rochefort, La Rochelle, l'île d'Oléron, l'île de Ré...)

A noter : on compte environ 85 000 lits en hébergement marchand pour le littoral du Médoc en 2014 ; et près de 230 000 lits en Charente-Maritime.



Crédit : OT Saint Emilion - Steve Le Clech



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

➤ Le développement touristique : un enjeu économique majeur pour le territoire

La communauté de communes de Blaye et l'office de tourisme intercommunal développent **une politique de développement touristique ambitieuse** sur le territoire.

Cette ambition s'est révélée à la fin de l'année 2010 avec la création de l'office de tourisme sous sa forme actuelle, en EPIC (Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial), qui a pris la suite de l'ancien office de tourisme associatif. Ses moyens n'ont cessé de croître depuis sa création, avec un budget en constante hausse depuis 2011 (il est de 1 025 000 € en 2017), mais également une équipe qui s'est étoffée et professionnalisée, en passant de 3 personnes en 2010 à 7,5 permanents, 1 apprenti, 4 saisonniers et 3 stagiaires en 2017.

L'office de tourisme est aujourd'hui classé en première catégorie, et reconnu Qualité Tourisme. Le meilleur niveau de qualité de service est ainsi reconnu officiellement.

La politique stratégique de l'office de tourisme est orientée autour de 4 axes :

- /// **Conforter et poursuivre la mise en place de l'office de tourisme** (notamment en développant encore l'activité commerciale réceptive),
- /// **Animer le développement des filières clés du territoire** : fluvial, patrimoine et oenotourisme,
- /// **Mettre en place une stratégie marketing** visant à optimiser les retombées économiques du tourisme sur le territoire (édition de supports d'information papier et web, accueils presse...),
- /// **Assurer et accompagner la mise en place de projets structurants** à maîtrise d'ouvrage communautaire ou non (notamment avec le développement du réseau pédestre et cyclable).

FRÉQUENTATION DU SITE EN CONSTANTE AUGMENTATION :

	2012	2013	2014	2015	2016
Fréquentation de la Citadelle (Nombre de personnes)	378 115	382 957	441 220	432 502	448 105

Celle-ci devrait encore accroître dans les années à venir, avec l'accueil de nouveaux bateaux de croisière et le développement du tourisme d'affaires entre autres.

Une des résultantes de ce développement se traduit également par une couverture média en hausse :

- /// **2013** : France Bleu Gironde (radio), JT 13h (TF1), « Cap Sud Ouest » (France 3), Des racines et des ailes (France 3)
- /// **2014** : JT 13h (France 2) ; « Météo à la carte » (France 3 national)
- /// **2015** : Thalassa (France 3)
- /// **2016 et 2017** : Thalassa, Objectif Top Chef, Midi en France, Bordeaux Madame, Guide Michelin, France Bleu Gironde, Magazine Vins de France, Gazette des communes, camping-car magazine...



Crédits : Ville de Blaye / Pierre Planchenault

1.3 Un projet de développement du site ambitieux

La municipalité de Blaye a défini un projet de développement ambitieux pour la Citadelle, qui s'articule autour de deux finalités pour le devenir du site :

- /// ÊTRE UN HAUT LIEU TOURISTIQUE (en accord avec la reconnaissance UNESCO)
- /// ÊTRE UN LIEU DE VIE ET DE PROMENADE POUR LES HABITANTS DU TERRITOIRE

Cela passe notamment par l'accueil d'activités compatibles avec ces objectifs, une gestion du site de qualité, un site vivant toute l'année, ou encore une programmation culturelle adaptée au public familial.

C'est dans ce cadre que la municipalité de Blaye a souhaité lancer un appel à projets en 2015, **pour accueillir de nouvelles activités dans la Citadelle, en complément des activités déjà présentes** (restaurants, hôtel, camping, musée, office de tourisme, artisans d'art...).

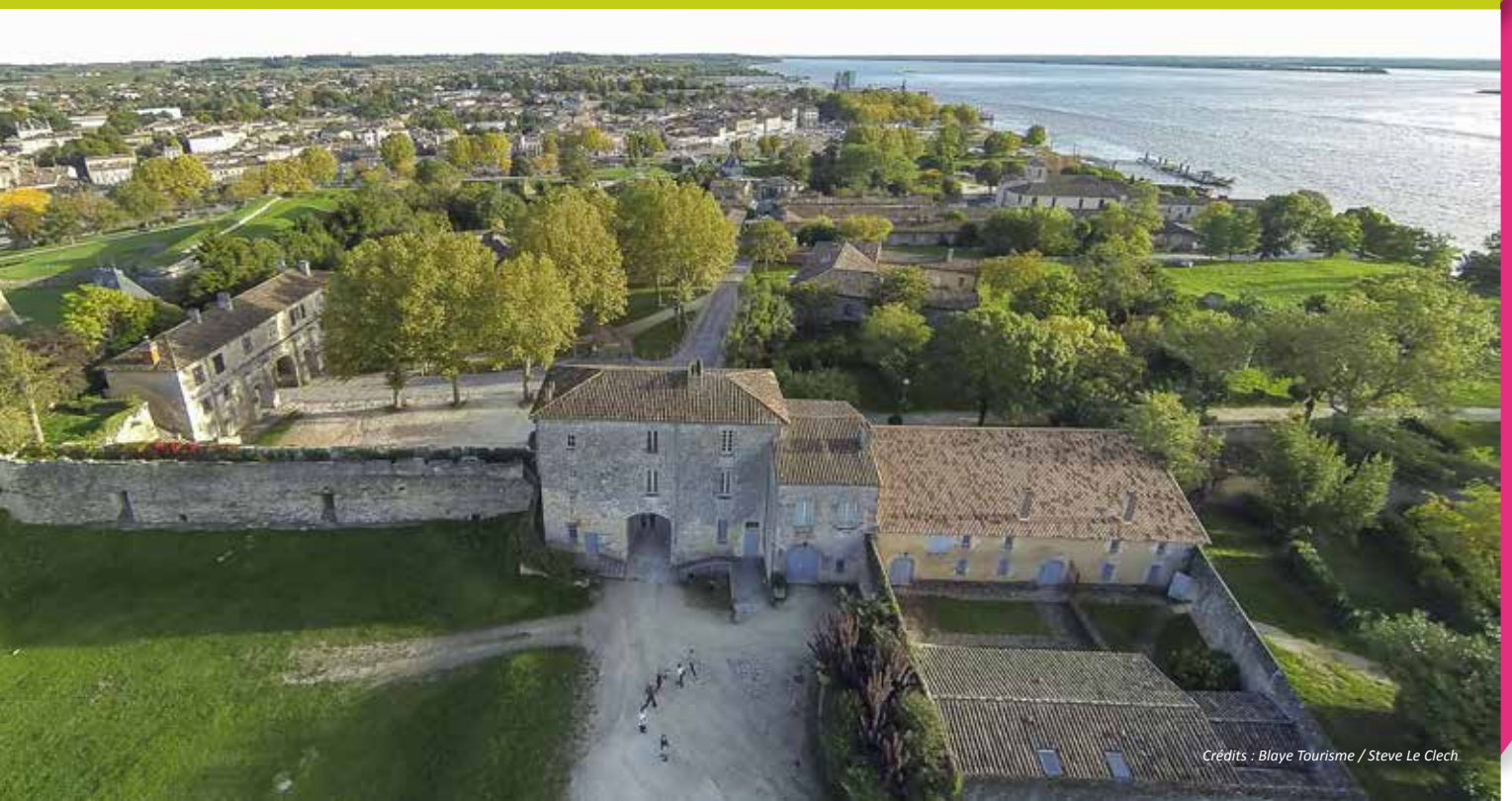
Afin de poursuivre la dynamique de « réouverture des volets » engagée dans la Citadelle, la ville de Blaye lance en 2017 un deuxième appel à projets portant sur 14 casernements restants.

Ainsi, les éléments suivants sont ciblés dans le cadre de cet appel à projets :

- /// UNE ACTIVITÉ S'INSCRIVANT DANS LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE ET DE VIE LOCALE DU SITE,
- /// UNE OUVERTURE NON SEULEMENT EN HAUTE-SAISON, MAIS AUSSI EN BASSE-SAISON,
- /// DES OCCUPANTS PRÊTS À RÉALISER LES TRAVAUX NÉCESSAIRES À L'EXERCICE DE LEUR ACTIVITÉ, CE QUI COMPREND ENTRE AUTRES, AU VU DE L'ÉTAT DE VÉTUSTÉ DES BÂTIMENTS, LA REPRISE DE LA CHARPENTE ET DE LA TOITURE.

Modalités de l'appel à projets

2





Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

2. MODALITÉS DE L'APPEL À PROJETS

➤ Objectifs

➔ **La Citadelle de Blaye connaît un développement remarquable depuis plusieurs années**, qui se traduit notamment par l'augmentation constante de sa fréquentation, ainsi que par les demandes croissantes de porteurs de projets pour venir s'y installer.

➔ Ainsi, afin de structurer l'accueil d'activités et d'avoir une vision d'ensemble du développement du site, la municipalité a souhaité lancer **un appel à projets pour la mise à disposition de certains bâtiments des ex-sites militaires en vue de leur réaffectation par de nouvelles activités**.

➔ **Cet appel à projets s'inscrit dans le cadre de l'article 3 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques. A ce titre, la procédure applique les principes de publicité, de transparence et d'impartialité.**

➔ La Citadelle de Blaye a deux vocations : **être un haut lieu touristique, et un lieu de vie pour les locaux**. Ainsi, l'objectif est d'**accueillir des activités en cohérence avec ces deux destinations du site. Celles-ci peuvent être de natures très diverses** : touristiques (hébergement, restauration...), commerciales, culturelles, patrimoniales, loisirs, formation, artisanat d'art... La liste des activités proposées ci-dessus n'est pas exhaustive. Elle peut faire l'objet de toute proposition complémentaire qui permettrait d'animer le site et d'en favoriser la fréquentation.

➤ Principes généraux

/// Les locaux proposés dans le cadre de cet appel à projets, appelés «casernements», sont présentés plus bas.

/// Ils sont la propriété de la commune de Blaye, et font partie de son domaine public.

/// Ces bâtiments seront pris en l'état.

/// Les acteurs intéressés pourront postuler pour occuper un ou plusieurs casernements.

/// L'occupation des casernements sera conditionnée par la signature d'**une convention de mise à disposition du domaine public constitutive de droits réels**, entre l'occupant et la commune de Blaye (voir le guide « Installer son activité », expliquant les grandes lignes de cette convention).

/// Le candidat à cet appel à projets est tenu d'**avoir pris connaissance de l'intégralité de ce cahier des charges et de ses pièces jointes avant de déposer sa candidature**. Il s'engage également à respecter les prescriptions qui y sont faites (notamment celles contenues dans les guides « Installer son activité » et « Vivre dans la Citadelle »).

➤ Planning

18 octobre 2017 à 16h	VISITE SUR SITE POUR TOUS LES PORTEURS DE PROJETS INTÉRESSÉS /// Pour participer à cette journée, merci de vous inscrire (c.gasperini@blaye.fr / 06.32.95.57.29). Le programme précis vous sera communiqué ultérieurement. /// Si vous n'êtes pas disponible à cette date, n'hésitez pas à nous contacter pour trouver une solution.
1 ^{er} décembre 2017 à 16h30	DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES CANDIDATURES
A partir de décembre 2017	OUVERTURE DES PLIS, ÉTUDE DES DOSSIERS ET SÉLECTION DES PROJETS

➤ Contact en Mairie

POUR TOUT RENSEIGNEMENT, VEUILLEZ CONTACTER :

/// **Célia GASPERINI – Responsable du développement du patrimoine**

Mail : c.gasperini@blaye.fr

Tél. : 06 32 95 57 29

SITE INTERNET DE LA MAIRIE DE BLAYE : www.blaye.fr

➤ Pièces à fournir pour candidater

LE CANDIDAT DEVRA DÉTAILLER DANS SON OFFRE LES ÉLÉMENTS SUIVANTS :

/// UNE LETTRE DE CANDIDATURE

Elle doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

/// L'IDENTITÉ ET LE STATUT DU CANDIDAT

Dénomination, capital social, siège social et coordonnées.

Si société ou autre personne morale :

- > Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s) ;
- > Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur ;
- > Copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant ;

Si appartenance à un groupe :

- > Nom du groupe ;
- > Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur concerné ;
- > Savoir-faire et expérience professionnels ; présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées ;
- > Extrait, de moins de 3 mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ;
- > Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.

/// DES RÉFÉRENCES PROFESSIONNELLES EN LIEN AVEC L'ACTIVITÉ PROPOSÉE

/// LES CAPACITÉS ET GARANTIES FINANCIÈRES DU PORTEUR DE PROJET

/// LE NOMBRE DE CASERNEMENTS SOUHAITÉS, et les vœux d'emplacements par ordre de préférence (citer les n° du ou des casernements concernés par la demande),

/// LA DESCRIPTION DU PROJET :

- > La description détaillée de l'activité exercée,
- > La destination future des locaux qu'il souhaiterait occuper,
- > Les motivations ayant conduit à proposer telle ou telle activité (études de marché...),
- > Les plages d'ouverture envisagées,
- > Les ambitions en termes de travaux de nature immobilière nécessaires à l'exercice de l'activité envisagée,
- > Les ambitions en terme de durée d'occupation,
- > Le planning de l'opération (incluant les phases administratives et de travaux),
- > La durée d'occupation souhaitée au regard des investissements envisagés
- > Le montage financier de l'opération : montants investis, charges annuelles (dont redevance envisagée), chiffre d'affaires et bénéfice annuel, amortissement des investissements, calculés sur toute la durée souhaitée
- > La présentation des apports d'un tel projet pour le site,
- > Observations éventuelles sur la philosophie du projet et comment il s'intégrera en harmonie avec les autres activités, comment les occupants peuvent interagir entre eux.

/// LA FAÇON DONT LE CANDIDAT A EU CONNAISSANCE DE CET APPEL À PROJETS

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant leur candidature, ils ont obtenu les informations suffisantes sans réserve et sans demande de garantie de leur part, et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions de mise à disposition du domaine public constitutive de droits réels.

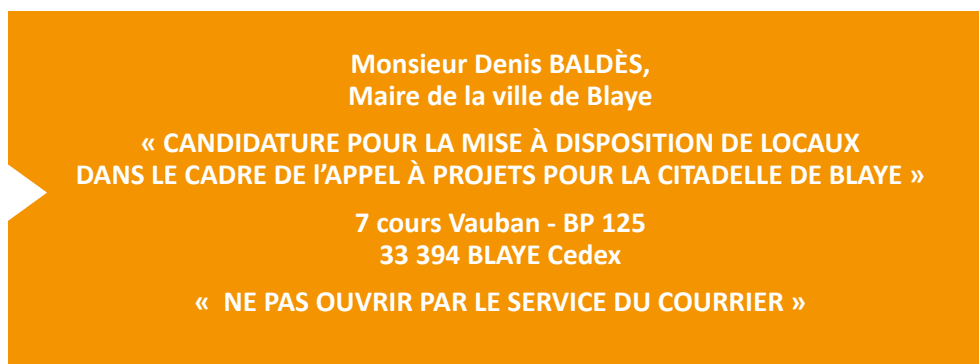
➤ Modalités de dépôt des candidatures

La transmission des candidatures doit être effectuée sous pli cacheté, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par dépôt contre récépissé.

La date limite de réception des candidatures est la suivante :

⚡ **VENDREDI 1^{er} DÉCEMBRE 2017 À 16H30** ⚡

LE PLI CACHÉTÉ DOIT PORTER LES MENTIONS SUIVANTES :



➤ Organisation des visites

Les candidats peuvent visiter la Citadelle de Blaye quand ils le souhaitent, l'accès au site étant libre et gratuit (24h/24 et 7j/7).

Pour la visite des locaux, une seule visite sera organisée pour tous les porteurs de projets intéressés :

⚡ **MERCREDI 18 OCTOBRE 2017 À 16H** ⚡

Si vous désirez participer à cette journée, merci de vous inscrire.

> **Contact : c.gasperini@blaye.fr / 06.32.95.57.29.**

Le programme précis de cette journée vous sera communiqué ultérieurement.

➤ Critères de sélection des projets

LA COMMUNE DE BLAYE PROCÈDERA À L'ANALYSE ET À LA SÉLECTION DES CANDIDATURES EN RESPECTANT LES PRINCIPES DE PUBLICITÉ, TRANSPARENCE, ET IMPARTIALITÉ. LE GESTIONNAIRE DU DOMAINE PRENDRA AINSI EN COMPTE LES CRITÈRES SUIVANTS LORS DE L'ANALYSE DES CANDIDATURES ET DE LA SÉLECTION DES PROJETS :

/// **Cohérence du projet proposé avec la stratégie de développement de la Citadelle de Blaye. Ainsi, les éléments suivants seront favorisés :**

- Implantation de locaux ouverts au public sur les axes très passants ; a contrario, les locaux non ouverts au public seront situés préférentiellement sur les axes secondaires,
- Implantation de commerces qualitatifs (en cohérence avec la reconnaissance UNESCO),
- Réponse aux besoins identifiés sur le territoire
- Complémentarité avec les autres activités présentes sur le site,
- Animation du site toute l'année, à destination des touristes et des habitants,
- Valorisation de l'histoire du site.

/// **Nombre d'emplois créés,**

/// **Programme de travaux nécessaires à l'exercice de l'activité proposée,**

/// **Projet architectural de qualité,**

/// **Planning de réalisation,**

/// **Expériences et références,**

/// **Capacités financières.**

La commune de Blaye sélectionne les projets et les candidats avec lesquels elle souhaite conclure une convention en respectant les principes de publicité, de transparence et d'impartialité.

A cette fin, la sélection se déroulera de la manière suivante :

1. Ouverture des plis et étude des dossiers par les services municipaux
2. Présentation des projets en comité de sélection composé d'élus qui choisiront les projets et les candidats avec lesquels ils souhaitent engager une discussion
3. Envoi des courriers RAR de réponse aux candidats

Le choix du comité de sélection sera guidé par l'intérêt du domaine et s'orientera prioritairement sur la base du projet de développement de la Citadelle et du respect des objectifs prescrits dans le présent cahier des charges. La capacité des candidats à respecter leurs engagements sera également un critère déterminant.

A ce titre, la commune se réserve la possibilité de proposer un emplacement alternatif.

La commune se réserve la possibilité de ne pas attribuer la totalité des 14 casernements disponibles, voire de déclarer sans suite le présent appel à projets.

La commune informera par courrier motivé, adressé en recommandé avec accusé de réception, les candidats dont le projet n'a pas été retenu.

Cette décision ne pourra en aucun cas donner lieu à indemnisation.

Les candidats dont le projet d'occupation intéresse la commune se verront proposer, par courrier adressé en recommandé avec accusé de réception, une phase de discussion et d'échanges afin de négocier les termes de la future convention.

Dans l'hypothèse où les discussions n'aboutiraient pas et où aucune convention ne serait finalement conclue, le candidat ne pourra prétendre à aucune indemnisation.

Bâtiments soumis à l'appel à projets

3



3. BÂTIMENTS SOUMIS À L'APPEL À PROJETS

3.1 Historique

➔ Remaniée par Vauban entre 1686 et 1689, la Citadelle de Blaye s'étend sur environ **25 hectares**.

➔ **Au XVII^e siècle, la Citadelle abrite une véritable garnison** : elle s'organise autour d'une place d'armes, réservée au rassemblement des troupes, et comprend les bâtiments nécessaires à son fonctionnement. La vie civile est alors exclue de la Citadelle.

➔ **La garnison compte près de 600 hommes en temps de paix**, mais peut en accueillir le double si nécessaire. Près de la moitié de la superficie de la citadelle est ainsi consacrée à la construction de **casernements destinés à les loger**. Ceux-ci sont répartis en quatre îlots à angle droit, composés d'une succession de logements normalisés en rez-de-chaussée. Les chambrées ouvrent sur la rue par une porte et une fenêtre, et donnent à l'arrière sur une petite cour particulière. Chaque casernement est doté d'une cheminée pour le chauffage et la cuisine, ainsi que de lits permettant de loger des soldats par roulement (voir les plans en annexes).



Casernements de la Citadelle de Blaye - Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

➔ On trouve également dans la Citadelle **différents bâtiments liés à la vie quotidienne des soldats** (la boulangerie, le Couvent des Minimes et sa chapelle, l'hôpital de siège...), **ainsi qu'à la vie militaire** du site (la place d'armes, les deux portes d'accès au site, des corps de garde, la poudrière...).

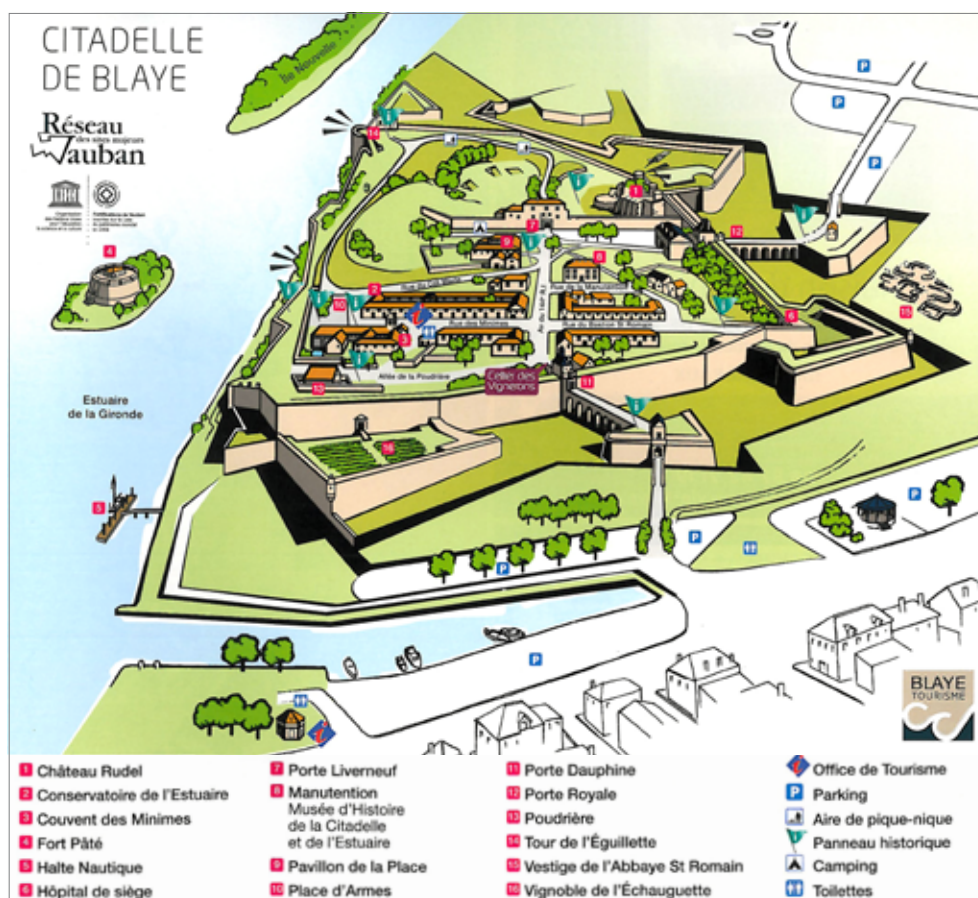


Vue de l'estuaire depuis la Place d'Armes - Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

➔ On y trouve aussi le Pavillon de la Place, qui est la maison du commandant de la place. Il a accueilli la célèbre duchesse de Berry pendant son incarcération à la Citadelle de Blaye.

➔ Ou encore la porte de Liverneuf : celle-ci témoigne du passé médiéval de la fortification, car elle est aménagée dans le rempart qui séparait la ville haute de l'esplanade du château médiéval, dont on peut encore en voir les vestiges.

PLAN DE LA CITADELLE :

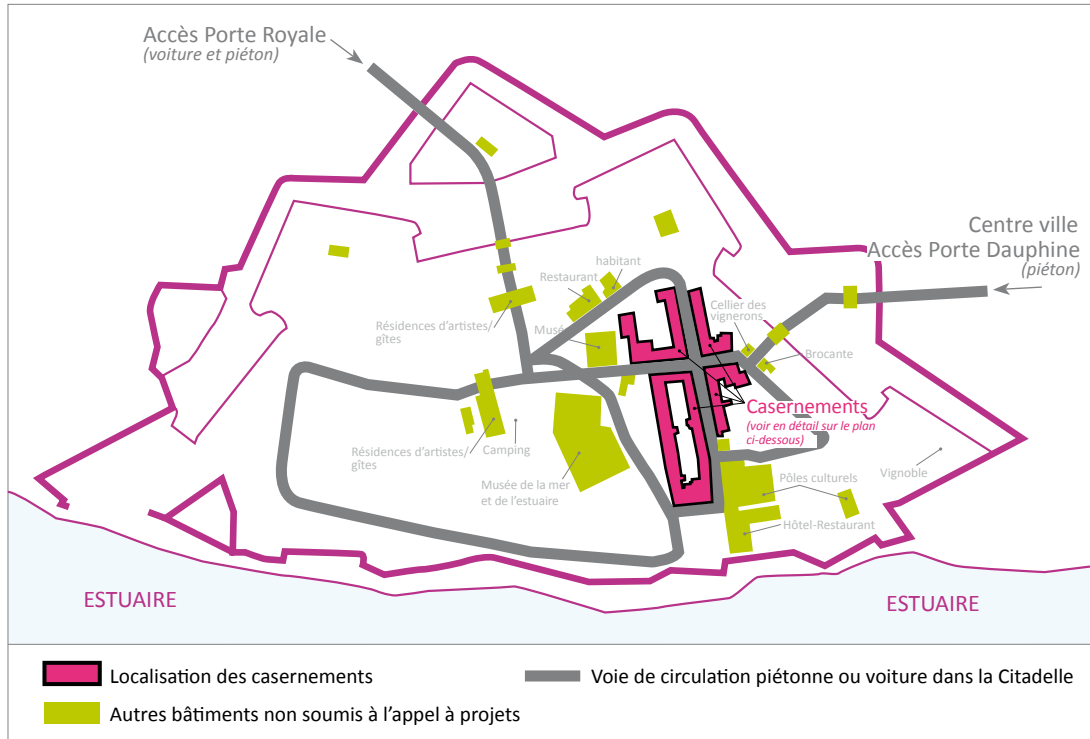


Crédits : Blaye Tourisme / Illustration : Cécile Raymond

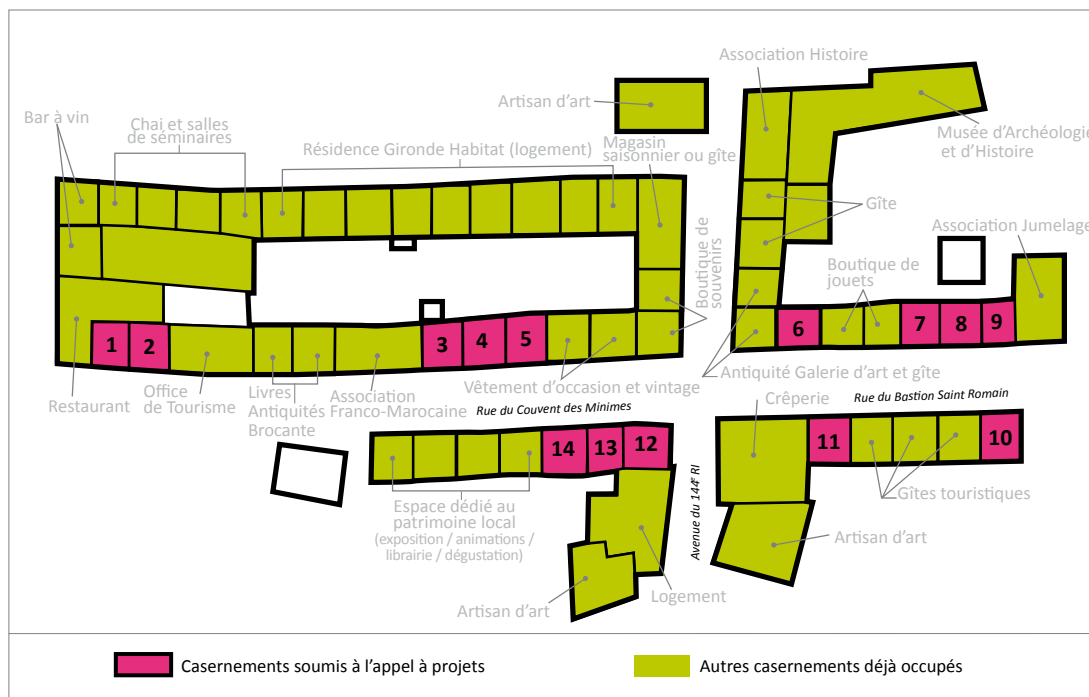
3.2 Localisation

➤ Localisation des bâtiments soumis à l'appel à projets

PLAN GLOBAL DE LA CITADELLE :



14 CASERNEMENTS SOUMIS À L'APPEL À PROJETS :



3.3 Caractéristiques des casernements

LE PRÉSENT APPEL À PROJETS PROPOSE 14 CASERNEMENTS À OCCUPER, QUI SE PRÉSENTENT CHACUN COMME DES UNITÉS INDÉPENDANTES, MAIS QU'IL EST POSSIBLE DE COMBINER PAR DEUX, VOIRE TROIS SELON LES CAS, POUR OBTENIR UNE SURFACE PLUS IMPORTANTE.

/// SUPERFICIE :

40 m² environ par casernement (de plain-pied) + terrasse possible à l'extérieur («zone d'extension extérieure de l'activité» soumise à la taxe sur les terrasses) (+ éventuellement un jardin accessible côté cour, en fonction de la situation de celui-ci).
Soit 560 m² correspondant aux 14 casernements disponibles.

/// ÉTAT :

Etat de dégradation et de vétusté important.

/// RÉSEAUX :

Desservi en eau, électricité, assainissement (en partie), gaz (en partie) - voir les plans des réseaux en annexes.

/// PLANS ET PHOTOS:

Voir l'étude en annexe « Préconisation pour la restauration du casernement de la Citadelle de Blaye » réalisée par C. Dupuis Le Marechal. (sous réserve de compléments / modifications ultérieurement apportés par la DRAC, qui seront alors communiqués aux candidats)

/// FAÇADES CASERNEMENTS AVENUE DU 144^e RI ///



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

/// FAÇADES CASERNEMENTS RUE DES MINIMES ///

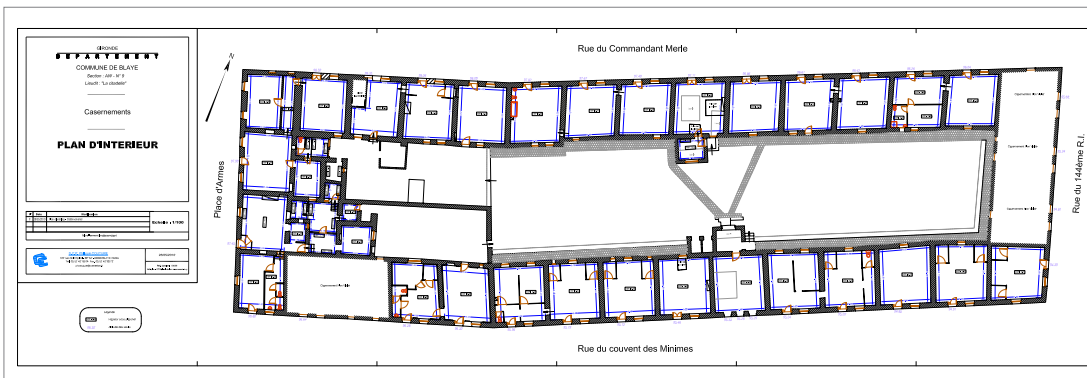


Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

PLAN GLOBAL DU CASERNEMENT :



PI 1 : ILOT A



PI 2 : ILOT C ET D



PI 3 : ILOT B



(Voir ces 4 plans des casernements en annexes).

Annexes

/// LA CONVENTION

Mise à disposition du domaine public constitutive de droits réels

/// LE GUIDE

«Vivre dans la Citadelle»

/// LE GUIDE

«Installer son activité dans la Citadelle»

/// L'ÉTUDE

«Préconisation pour la restauration du casernement de la Citadelle de Blaye» C. Dupuis Le Marechal

/// AIDE COMMUNALE AU RAVALEMENT (ACR)

Règlement

/// LES PLANS

Les casernements

/// LES PLANS

Les réseaux dans la Citadelle - Étude Broquaire / juillet 2009



Ville de Blaye

7 cours Vauban - BP 125

33 394 Blaye Cedex

Tél. : 05 57 42 68 68

www.blaye.fr