



Citadelle de Blaye

Appel à Projet
Cahier des charges valant
règlement de la consultation
2021

Sommaire

P. 03 PRÉAMBULE

P. 05 // 1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- 1.1. Positionnement socio-économique de Blaye
- 1.2. Un site touristique majeur en Nouvelle-Aquitaine
- 1.3. Un projet de développement du site ambitieux

P. 17 // 2. MODALITÉS DE L'APPEL À PROJET

- >Objectifs
- >Principes généraux
- >Critères de sélection des projets
- >Modalités de l'examen
- >Pièces à fournir pour candidater
- >Contact en Mairie
- >Modalités de la procédure d'appel à projet
- >Visite des lieux

P. 26 // 3. BÂTIMENTS SOUMIS À L'APPEL À PROJET

- 3.1. Historique des bâtiments
- 3.2. Localisation
- 3.3. Caractéristiques des locaux

P. 30 ANNEXES

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 des « Fortifications de Vauban », inscrits sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2008. Ces sites sont 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... Maison y trouve également des locaux encore libres.

La Ville de Blaye, son propriétaire, souhaite poursuivre la dynamisation de cet espace et la structuration de cet espace en un nouveau quartier ouvert sur la ville. Pour se faire, elle cherche à mettre à disposition ces locaux pour des activités innovantes tout en continuant à mixer des activités économiques, sociales et culturelles dans le respect de l'œuvre de Vauban.

L'objectif de cet appel à projet est de mettre à disposition des locaux encore libres pour l'accueil de nouvelles activités à partir de février 2022.

**UN OBJECTIF POUR CE HAUT LIEU TOURISTIQUE :
PRÉSERVER LE SITE PAR LE BIAIS DE SON DÉVELOPPEMENT**



Éléments de contexte

1



Modalités de l'appel à projet

2



Bâtiments soumis à l'appel à projet

3

1



Éléments de contexte

1

Éléments de contexte

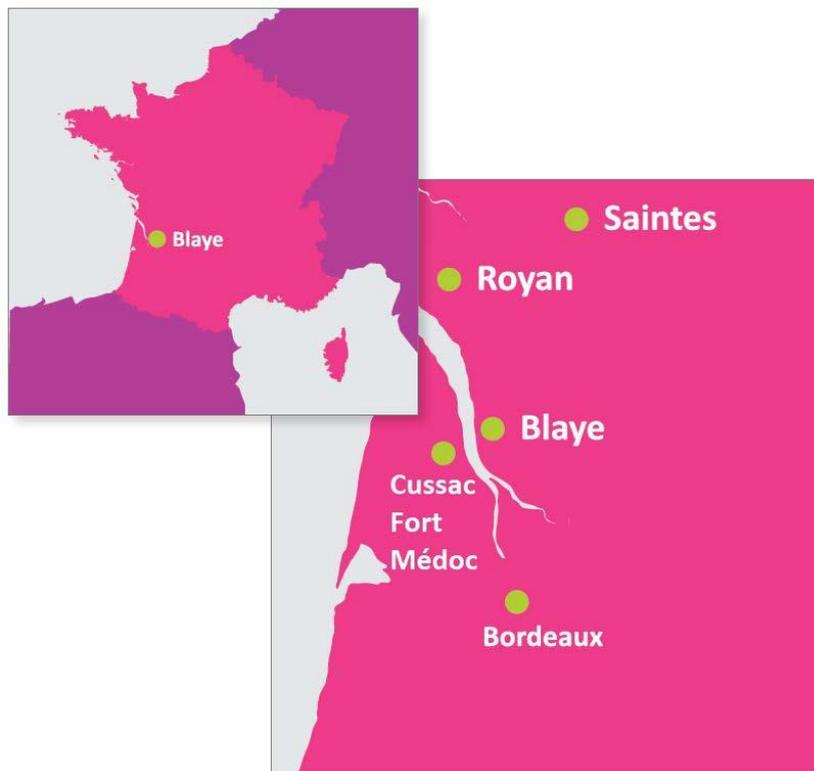
1.1 Positionnement socio-économique de Blaye

/// Localisation

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

À la jonction entre les régions Aquitaine et Poitou-Charentes (et 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

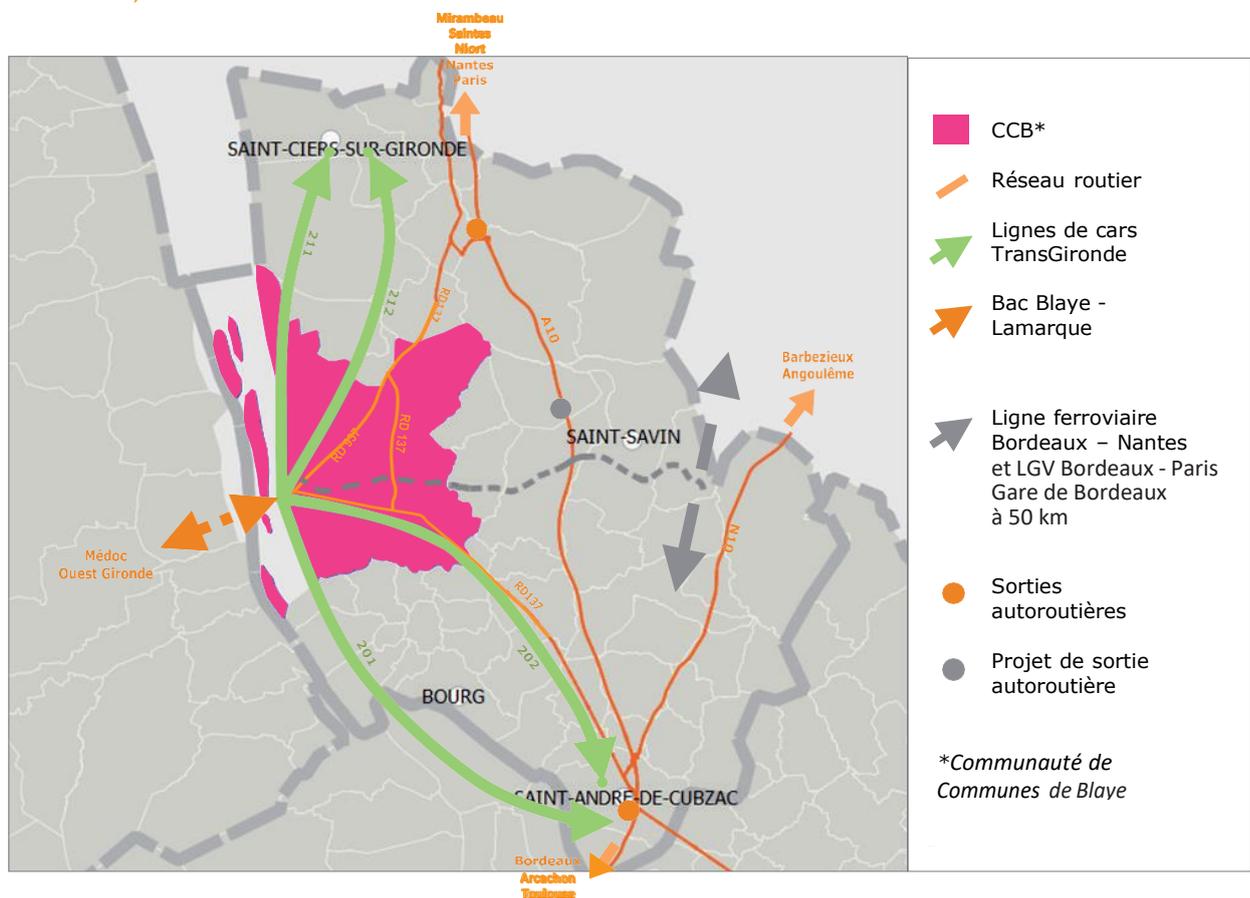
/// **Blaye bénéficie de la proximité de l'autoroute A10, ainsi que du bac Blaye / Lamarque** permettant de relier les deux rives de l'estuaire de la Gironde (seule traversée possible entre Royan / Le Verdon et Bordeaux).

/// **La ville bénéficie de bonnes dessertes routières :**

- > elle est située à 40 minutes au nord de Bordeaux par la D137 ;
- > l'autoroute A10 en direction de Paris est proche de 17 km (21 mn par la RD937) ;
- > un projet de remise en service de la liaison ferroviaire jusqu'à SAINT-MARIENS/SAINT-YZANDE-SOUDIAC est en cours

SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS D'OUVERTURE TERRITORIALE

IGN GeoFla, CCB 2014



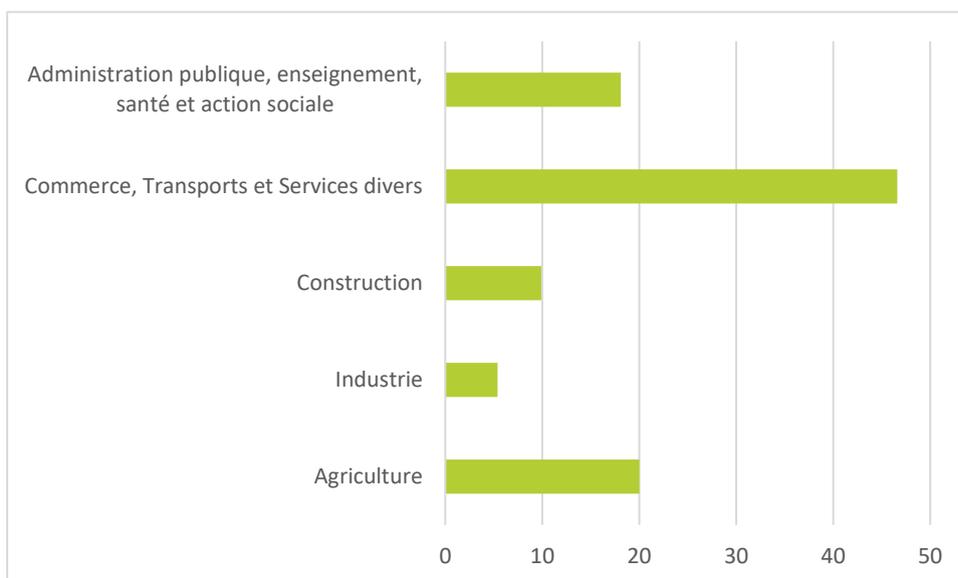
/// Données démographiques

/// **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

GRAPHIQUE DE LA RÉPARTITION ET DE L'ÉVOLUTION DES EMPLOIS SELON LES SECTEURS D'ACTIVITÉ



/// La part des habitants de la communauté de communes de Blaye en activité et ayant entre 15 et 64 ans est en légère augmentation entre 2010 et 2018 (15% de chômage sur le territoire intercommunal).

/// La population active de la communauté des communes de Blaye se compose majoritairement d'employés (près de 46%) travaillant dans le commerce, les transports et services divers.

/// 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

/// **Blaye s'affirme comme un pôle économique dynamique** avec 562 établissements (recensement de 2015).

/// **Le secteur tertiaire** représente à lui seul environ 87% des établissements, avec d'une part les commerces et services (63,70%), et d'autre part, l'administration publique, la santé et l'action sociale (23,4 %).

/// **Ensuite viennent le secteur secondaire** (industrie et construction, avec notamment la présence d'une zone portuaire et des activités et des activités associées) qui représente environ 12,09% des établissements et **le secteur primaire** environ 1% des établissements.

/// L'analyse de l'économie locale en fonction des sphères économiques fait apparaître la forte proportion d'établissements et d'emplois relevant de la **sphère présente**, autrement dit produisant des biens et services visant à la satisfaction de 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...)

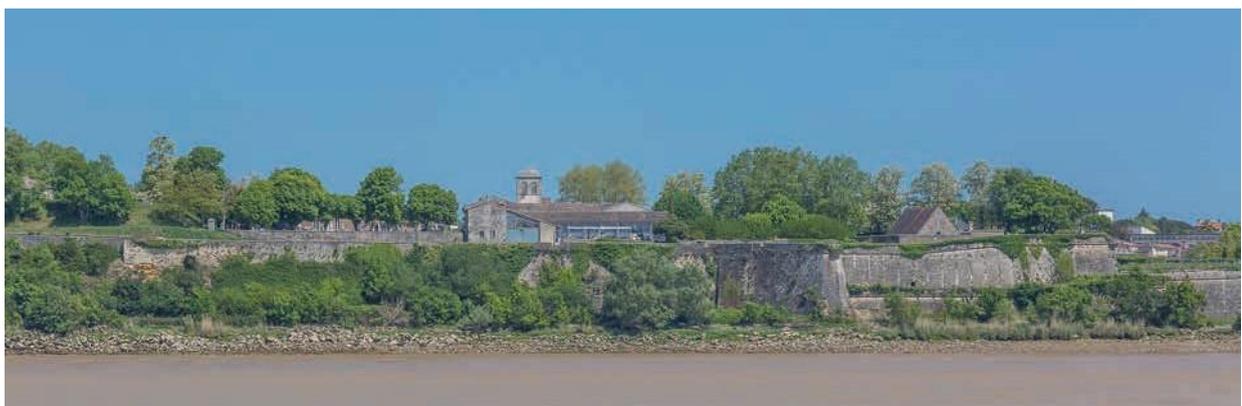
- /// La présence de deux marchés hebdomadaires en centre-ville,
- /// Deux zones commerciales situées au niveau de deux entrées de la ville

(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.



En quelques chiffres, Blaye c'est :



460 870

visiteurs en 2018

La fréquentation touristique en constante évolution. En 2018, la citadelle a reçu 460 870 visiteurs, cette fréquentation 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



plus de

529

entreprises, commerciales, artisanales, industrielles et de services *

- > deux zones d'activités économiques spécialisées ;
- > un commerce de centre-ville dynamique ;
- > plus de 400 places de stationnement entièrement gratuites et réglementées favorisant l'accès au cœur de ville ;
- > 2 marchés hebdomadaires en centre-ville le mercredi et le samedi, en plus des marchés bi-hebdomadaires, la ville de Blaye en partenariat avec les associations locales organisent différentes foires et marchés en cours d'année : (des marchés nocturnes en été, avec projection cinématographique en plein air, le printemps des vins organisé en avril par le Syndicat Viticole des Blaye Côtes de Bordeaux, le Blaye'n Broc en mai (brocante, vide grenier), une foire ancestrale : la foire Sainte Catherine le dernier dimanche de novembre et un marché et des animations de Noël proposés par l'association des commerçants de Blaye.

**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 présentielle, 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.*

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.

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.



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



/// 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**.

/// Une antenne du **Musée de la Mer** devrait ouvrir dans la Citadelle.

/// La Citadelle de Blaye accueille également **toute l'année de nombreuses manifestations et animations culturelles** : Printemps des poètes (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) • Concerts Cita Delta (août) • Journées du patrimoine (septembre) • Jardins d'automne et marché botanique (septembre) • Citatrouille (octobre) • Livres en Citadelle (décembre) • Diverses expositions tout au long de l'année • Marché bi-hebdomadaire au pied de la Citadelle



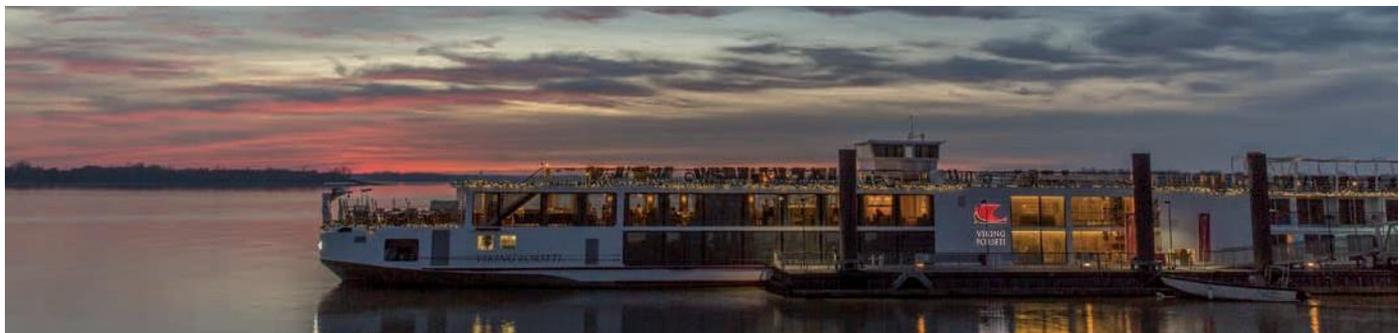
/// A proximité de Blaye

LA CITADELLE DE BLAYE, CLASSÉE MONUMENT HISTORIQUE, BÉNÉFICIE ÉGALEMENT DE LA 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



© Nous Autres / CD 33

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	2018
Nombre de bateaux de croisière faisant escale à Blaye	1	2	4	6	7	6	6
Nombre de compagnie	1	1	3	5	6	5	6

/// 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



/// 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.



PLUS DE RENSEIGNEMENTS SUR :
www.bbte.fr

/// 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. En 2014, 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 Bouthe

Elle a depuis été classée de nombreuses fois dans les destinations préférées des touristes (par le guide Lonely Planet, le Los Angeles Times, ...).

Cette dynamique de développement est en pleine croissance et devrait continuer sur cette lancée dans les années à venir. En effet, l'ouverture de la Cité des civilisations du vin en 2016 et celle de la LGV depuis 2017 permet d'attirer toujours plus de touristes dans la région.

Grâce à la proximité de cette métropole (la Communauté Urbaine de Bordeaux compte plus de 800 000 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 la communauté urbaine de Bordeaux 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 Jurisdiction (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 par la création d'un office de tourisme classé en première catégorie, et reconnu Qualité Tourisme. Le meilleur niveau de qualité de service est ainsi reconnu officiellement.

L'Office du Tourisme emploie 7 salariés permanents, et 10,5 à plein temps pendant la saison estivale ce qui montre son dynamisme croissant.

Cette ambition se révèle aujourd'hui par la construction d'un office de tourisme en centre-ville de Blaye pour permettre d'attirer le maximum de touristes.

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 œnotourisme,
- /// **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 :

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Fréquentation de la Citadelle (Nombre de personnes)	441 726	432 502	448 105	406 006	460 870	471 981

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 médiatique 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...
- /// **2018** : Reportage RMC Découverte sur les fortifications de Vauban
- /// **2020** : Secret d'histoire (France 3).

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 2021 un quatrième appel à projets portant sur 20 casernements.

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,**

/// **UNE PRISE EN CHARGE DE LA RESTAURATION DU BÂTIMENT (LA RÉFECTION DE LA TOITURE ET DE LA CHARPENTE EST OBLIGATOIRE).**



2



Modalités de l'appel à projet

2

Modalités de l'appel à projet

/// 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 que sont faites (notamment celles contenues dans les guides « Installer son activité » et « Vivre dans la Citadelle »).

Il est attendu de l'opérateur sélectionné qu'il commence son activité au plus tard pendant l'été 2022.

Planning

Du 1 ^{er} octobre au 30 novembre 2021	LANCEMENT ET PUBLICITÉ DE L'APPEL A PROJET
20 octobre et 17 novembre 2021	VISITES SUR SITE POUR TOUS LES PORTEURS DE PROJETS INTÉRESSÉS Pour participer à cette journée, merci de vous inscrire (g.hamel@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.
30 novembre 2021	DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES CANDIDATURES
Du 1 ^{er} décembre au 17 décembre 2021	OUVERTURE DES PLIS, ÉTUDE DES DOSSIERS ET SÉLECTION DES PROJETS
1 ^{er} février 2022	MISE A DISPOSITION DES CASERNEMENTS

/// 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 (50 %) :**

- 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.

/// **Projet de restauration (25%)**

- Programme de travaux nécessaires à l'exercice de l'activité proposée,
- Projet architectural de qualité,
- Planning de réalisation,

/// **Expériences et références et capacités financières (20 %),**

/// **Nombre d'emplois créés (5 %).**

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 20 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.

/// Modalités de l'examen

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée.

S'il est constaté que certaines des pièces listées dans le dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 10 jours.

L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur candidature dans le même délai.

La sélection des candidatures et le jugement des offres seront effectués dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats.

/// **LES CRITÈRES RETENUS POUR LE JUGEMENT DES PROPOSITIONS DE REPRISE SONT PONDÉRÉS DE LA MANIÈRE SUIVANTE :**

Une phase d'entretien avec un ou plusieurs candidats peut être prévue à l'issue de l'analyse des dossiers de candidature.

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

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

Un comité de sélection auditionnera ensuite le ou les candidats retenus sur tous les aspects de leur projet.

Chaque candidat sera entendu dans des conditions de stricte égalité et disposera de 20 minutes afin de présenter son projet tendant à satisfaire au mieux les attentes et critères énoncés par la personne publique. Ces entretiens sont confidentiels, adaptés à chaque candidat en fonction des caractéristiques et propositions de son offre. Ils permettront aussi de discuter et d'échanger afin de négocier les termes de la future convention.

Les discussions pourront se dérouler par phases successives afin de retenir les propositions répondant au mieux aux critères fixés par le cahier des charges.

Lorsqu'il s'estime suffisamment informé, le comité de sélection fait parvenir aux candidats un courrier indiquant l'arrêt des négociations et leur demandant de confirmer par écrit leur proposition en incluant éventuellement les évolutions résultant des entretiens.

L'offre définitive est alors finalisée par les candidats et un délai minimum de 15 jours leur est donné pour la remise des offres.

Après réception de celles-ci, le comité de sélection peut demander des précisions, des clarifications ou des compléments d'information sans modifier les éléments fondamentaux de la proposition. 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.

/// **APPROBATION DU CHOIX DU OU DES CANDIDAT(S) RETENUS :**

A l'issue de l'analyse des propositions par le comité, la proposition retenue sera donnée à titre d'information au conseil municipal.

Conditions relatives la mise en place de la convention d'occupation domaniale : Dans le cas où le candidat retenu n'exécuterait pas les conditions du présent cahier des charges, la convention d'occupation du domaine sera résiliée dans les conditions qu'elle prévoira.

Chaque candidat souhaitant **visiter le lieu pourra le faire à deux reprises maximum**, selon un planning préétabli et après inscription préalable auprès du service Direction Générale.

/// 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

Si le candidat est une personne physique :

> il devra justifier de son identité en produisant une copie de sa carte d'identité, de son passeport ou de son titre de séjour.

Si le candidat est une personne morale :

> il devra justifier de sa dénomination, capital social et ses coordonnées.

S'il s'agit d'une personne morale :

> Nom du (ou des) dirigeants(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) habilitée(s) ;

> Statuts à jour certifiés par le candidat acquéreur ;

> Copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant ;

> Justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

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.

/// LE BULLETIN N°3 DU CASIER JUDICIAIRE DES CANDIDATS PERSONNES PHY-SIQUES OU DES REPRÉSENTANTS DE LA PERSONNE MORALE

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

Pour se faire, le candidat peut produire son curriculum vitae. En outre, il faut produire les justificatifs de la qualification professionnelle si profession réglementée, justificatif des diplômes, attestations de formation, certificats divers...

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

Pour se faire, il est demandé de produire les 3 derniers avis d'imposition des personnes physiques ou des gérants de la personne morale. En outre, il faut produire l'apport personnel et les garanties financières.

/// 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,

- > 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,
- > Les modalités de financement des travaux,
- > 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.

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

/// TOUT AUTRE DOCUMENT JUGÉ NÉCESSAIRE PAR LE CANDIDAT

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.

/// Contact en Mairie

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir une demande écrite à :

/// Gatien HAMEL – Chargée des affaires juridiques et patrimoniales

Mail : g.hamel@blaye.fr

Tél. : 06 32 95 57 29

/// Modalités de la procédure d'appel à projet

Ce cahier des charges vaut règlement de consultation et est consultable et à retirer en mairie ou sur internet sur le site de la ville de BLAYE (www.blaye.fr) pendant toute la durée d'affichage de l'avis du 1^{er} octobre 2021 au 30 novembre 2021.

Les candidatures devront être envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception ou remises en mains propres contre récépissé et réceptionnées en mairie de BLAYE avant le :

/// **MARDI 30 NOVEMBRE 2021 À 17H00** ///

Le pli cacheté doit contenir dans une seule enveloppe, les pièces définies dans le présent document et devra être remis contre récépissé ou, s'il est envoyé par la poste par pli recommandé avec avis de réception postal, parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception des offres indiquées ci-avant, à l'adresse suivante :

Commune de BLAYE
A l'attention de Monsieur DENIS BALDES
« Offre pour l'exploitation d'une emprise du domaine public de la commune de BLAYE »
Hôtel de Ville
7 cours VAUBAN
BP 125
33394 BLAYE Cedex

Il faudra indiquer sur l'enveloppe « Ne pas ouvrir par le service courrier ».

/// HORAIRES DE LA MAIRIE

lundi : 9h à 12h30 et 13h30 à 17h30
mardi : 9h à 12h30 et 13h30 à 17h30
mercredi : 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17h30
jeudi : 9h à 12h30 et 13h30 à 17h30
vendredi : 9h à 12h30 et 13h30 à 16h30

/// SITE INTERNET DE LA MAIRIE

www.blaye.fr

Le pli qui serait remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne sera pas retenu ; il sera renvoyé à son auteur.

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en euro.

/// Visite des lieux

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, deux visites sera organisées pour tous les porteurs de projets intéressés :

/// **MERCREDI 20 OCTOBRE 2021** ///

/// **MERCREDI 17 NOVEMBRE 2021** ///

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

> **Contact : g.hamel@blaye.fr / 06.32.95.57.29.**

Le programme précis de cette journée vous sera communiqué ultérieurement.

3



Bâtiments soumis à l'appel à projet

3

Bâtiments soumis à l'appel à projet

3.1 Historique



© Blaye Tourisme / Steve Le Clech

- /// 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.

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

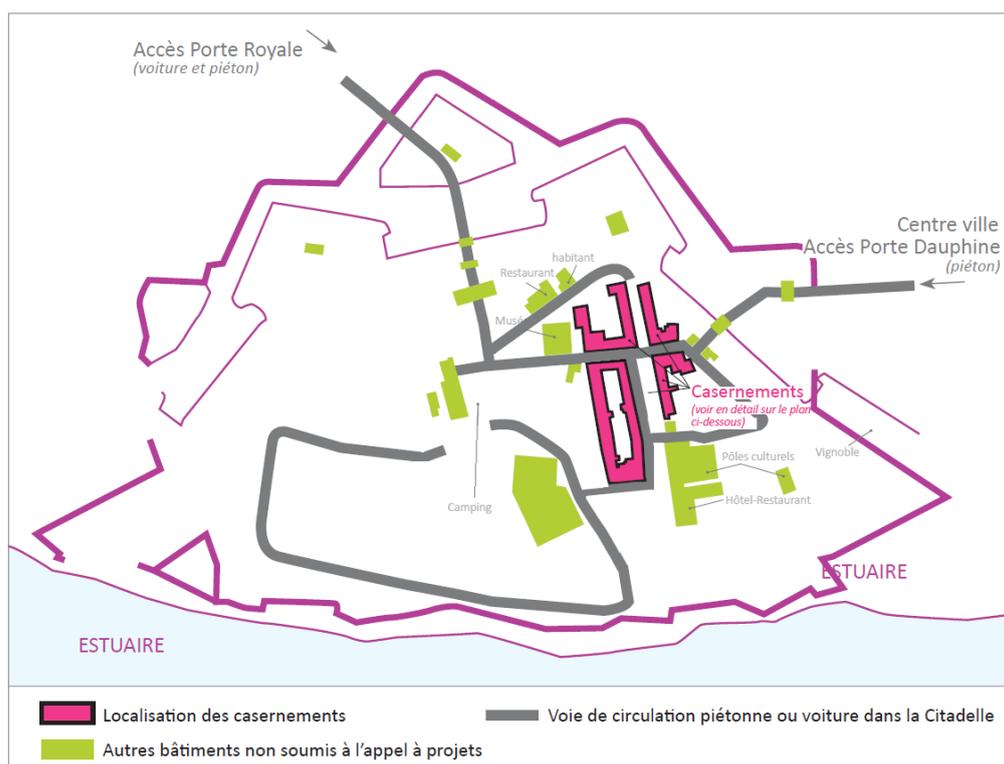


Vue de l'estuaire depuis la Place d'Armes - Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

- On y trouve le Pavillon de la Place, qui est la maison du commandant de la place. Durant l'incarcération de la Duchesse de Berry, c'est ce Pavillon qui l'a accueilli.
- Ou encore, la porte de Liverneuf qui témoigne du passé médiéval du site. En effet, cette porte est aménagée dans le rempart qui séparait la ville haute de l'esplanade du château médiéval, dont on peut encore voir les vestiges.

3.2 Localisation

PLAN GLOBAL DE LA CITADELLE :



20 CASERNEMENTS SOUMIS À L'APPEL À PROJETS :



Liste des casernements mis à disposition :

- 6-8 avenue du 144^{ème} RI : 77,40 m²
- 2-4-6 rue du couvent des Minimes : 109,7 m²
- 8-10-12-14 rue du couvent des Minimes : 143,90 m²
- 25 rue du couvent des Minimes : environ 40 m²
- 6-8 rue du Bastion Saint-Romain : 66,52 m²
- 10 rue du Bastion Saint-Romain : 32,44 m²
- 14 rue du Bastion Saint-Romain : 33,20 m²
- 5-7 rue du Bastion Saint-Romain : 79,08 m²
- 9-11 rue du Bastion Saint-Romain : 78,53 m²
- 13 rue du Bastion Saint-Romain : 39,21 m²
- 1 Allée de la poudre : 56,33 m²
- 2-4 avenue du 144^{ème} RI : 120,63 m²
- 1 porte Dauphine : 25,14 m²
- 2 Porte Dauphine : 47,04 m²

3.3 Caractéristiques des casernements

/// LE PRÉSENT APPEL À PROJET PROPOSE 20 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 SUR- FACE PLUS IMPORTANTE.

/// **SUPERFICIE :**

40m² 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 400 m² correspondant aux 10 casernements.

/// **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 :



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