Citadelle de Blaye

Appel à Projets

Cahier des charges valant règlement de la consultation

Blaye
Étoile & Clé de l'Aquitaine

Sommaire

P. 03 PRÉAMBULE

P. 05 1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

1.1. Caractéristiques socio-économiques de Blaye

1.2. Un site touristique majeur en Nouvelle-Aquitaine

1.3. Un projet de développement du site ambitieux

P. 17 2. BÂTIMENTS SOUMIS À L'APPEL À PROJETS

2.1. Historique des bâtiments

2.2. Localisation

2.3. Caractéristiques des locaux

P. 25 3. APPEL À PROJETS

3.1. Objectifs

3.2. Principes généraux

3.3. Critères de sélection des projets

3.4. Modalités de l'examen

3.5. Pièces à fournir pour candidater

3.6. Contact en Mairie

3.7. Modalités de la procédure d'appel à projets

3.8. Visite des lieux

P. 35 ANNEXES

Préambule

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

« 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 38 hectares, accueille aujourd'hui de nombreuses et diverses activités : commerces, restaurants, hôtel, camping, artisans d'art...

La ville de Blaye, son propriétaire, souhaite poursuivre la dynamisation et la structuration de ce site en un nouveau quartier ouvert sur la ville.
Pour se faire, elle cherche à mettre à disposition des locaux encore disponibles pour de nouveaux porteurs de projet tout en continuant à mixer des activités artisanales, artistiques, économiques, sociales et culturelles dans le respect de l'œuvre de Sébastien Vauban, architecte militaire de Louis XIV.

UN OBJECTIF POUR CE MONUMENT HISTORIQUE :
PRÉSERVER ET DYNAMISER LE SITE PAR SON DÉVELOPPEMENT

SOMMAIRE

Contexte 1

Bâtiments soumis à l'appel à projets 2

Modalités de l'appel à projets 3

1. Éléments de contexte

Blaye: pôle d’équilibre majeur sur le territoire

La ville de Blaye constitue un pôle d’équilibre majeur sur le territoire.
Les fonctions de centralité présentes (services, commerces, administrations, équipements structurants…) organisent un bassin de vie élargi partant de la rive droite de l'Estuaire jusqu'au sud Charente.

Cette polarité s’explique notamment par la présence des équipements suivants :

- Une sous-préfecture ;
- Un pôle administratif ;
- Un centre hospitalier (qui répond au bassin de vie d’environ 100 000 habitants) ;
- Plusieurs établissements scolaires (4 écoles élémentaires, 2 lycées, 2 collèges…) ;
- Deux zones commerciales et industrielles de périphérie ;
- Une zone portuaire et les activités économiques associées ;
- Un centre-ville dynamique de plus d'une centaine de commerces ;
- Des équipements liés à l'activité touristique (halte nautique, office de tourisme intercommunal, camping municipal, aire de camping-car…) ;
- Des équipements de loisirs et sportifs (cinéma, musée, médiathèque municipale, stade,…).

Par ailleurs, **l'estuaire et ses milieux associés** (îles et zones humides), la présence de vignes, le **patrimoine bâti de la ville** et de la **citadelle** participent à la construction d’une identité territoriale et constituent la base de l’**attractivité du territoire.**

1.1 Caractéristiques socio-économiques de Blaye

Localisation et accessibilité

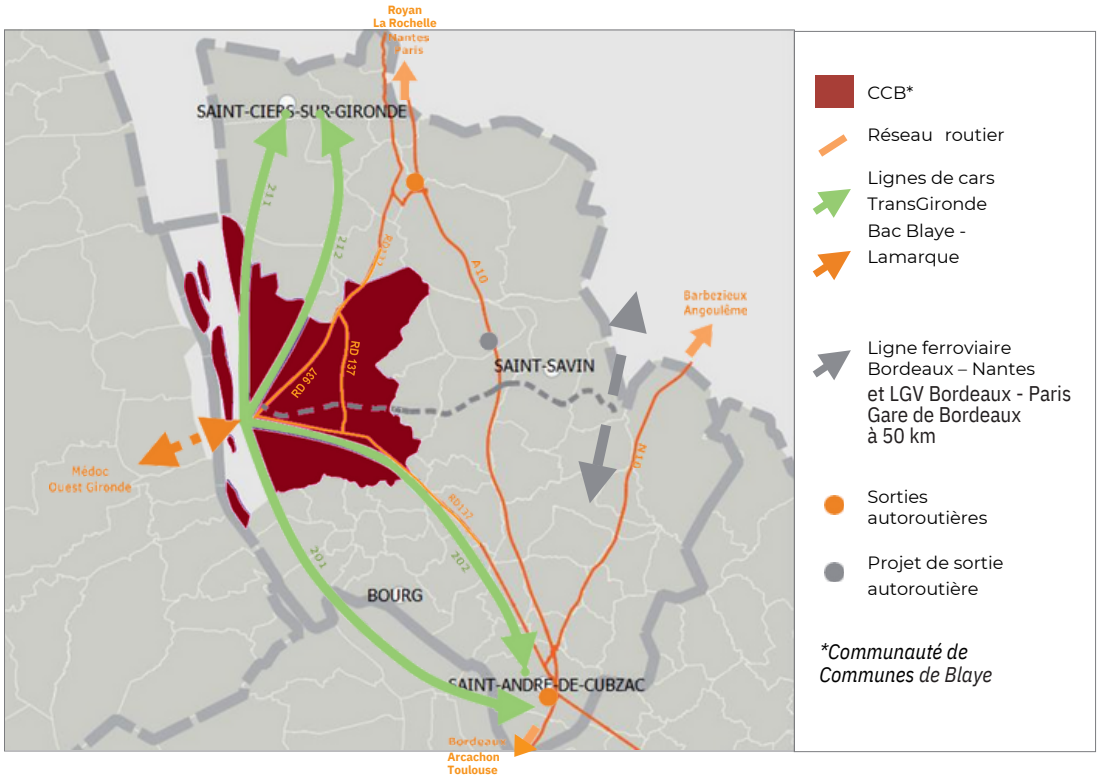
La ville de Blaye est située en Nouvelle Aquitaine, dans le département de la Gironde.

Elle se situe à :

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

Blaye bénéficie de la proximité de l'autoroute A10 et est desservie par le bac Blaye / Lamarque permettant de relier les deux rives de l'estuaire de la Gironde.

La ville est située à 40 min au nord de la métropole bordelaise et à 30 min de l'autoroute A10 en direction de Paris.

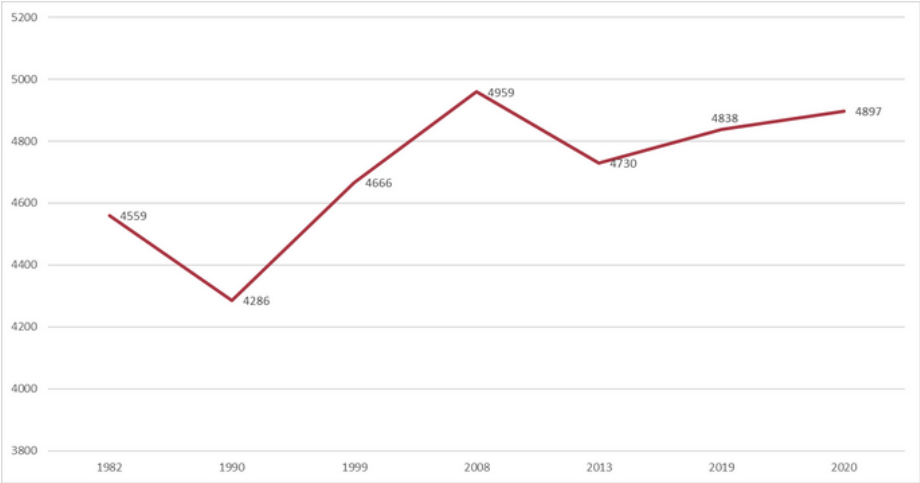


SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS D'OUVERTURE TERRITORIALE
IGN GeoFla, CCB 2014

Démographie

Blaye compte au dernier recensement 4 897 habitants et montre une tendance générale à la croissance depuis 1990.

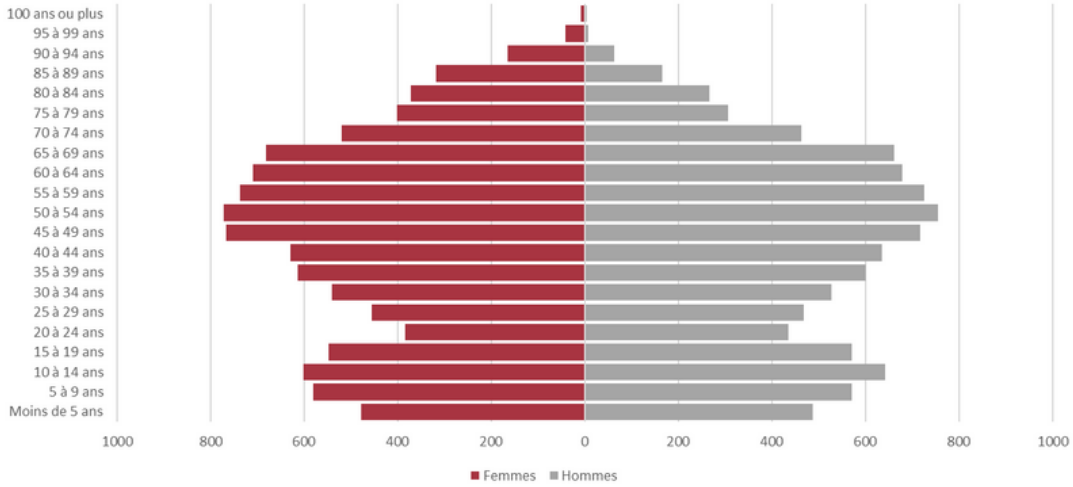
Evolution de la population municipale depuis 1990



Source: Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2019

La Communauté de Communes de Blaye (20 communes) compte pour sa part au total 20 078 habitants.

Pyramide des âges - CdC de Blaye



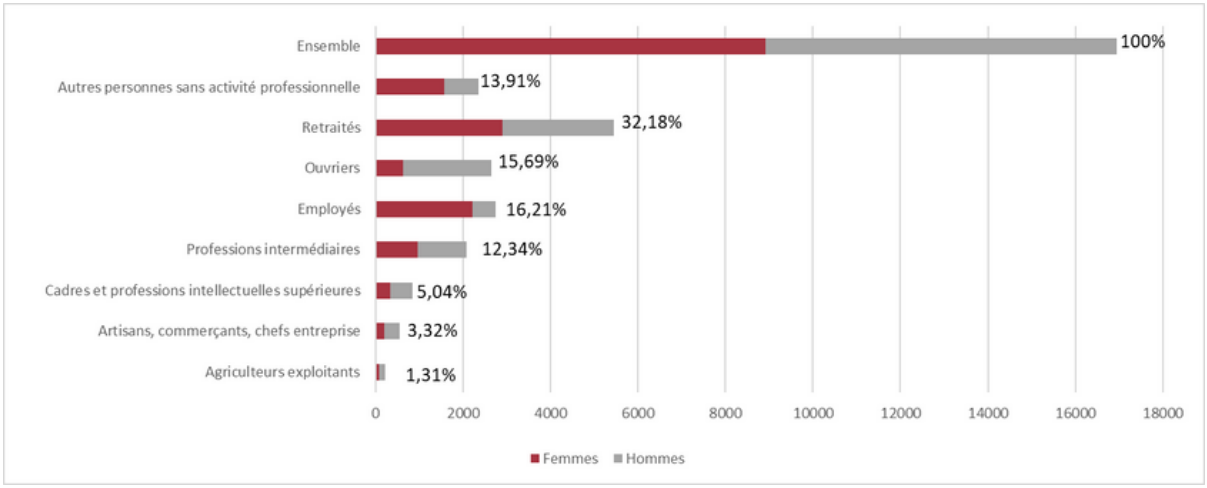
Source: Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2019

La pyramide des âges montre une population adulte avec une valeur modale sur la tranche d'âge des 55 à 59 ans, il y a donc une population plutôt âgée avec une majorité de femmes sur le territoire de la communauté de communes.

Emploi

La **part des habitants de la communauté de communes de Blaye entre 15 et 64 ans en activité atteint 74,8%.** Toutefois, le taux de chômage de cette même population est de 11.2% sur la CdC de Blaye, un taux légèrement supérieur au niveau départemental qui est de 9,5%.

Population de la CdC de Blaye,de 15 ans ou plus par sexe et catégorie socio-professionnelle



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2019

- La part de la population de retraités est particulièrement haute sur le territoire (32,18%) par rapport au niveau girondin qui est de 25,9%.
- **La population active** de la communauté des communes de Blaye **se compose majoritairement d'employés, d'ouvriers et de professions intermédiaires supérieures.**

Plus largement, en Haute-Gironde, l'emploi agricole reste représentatif sur le territoire, puisqu'en lien avec la viticulture.
Le bassin d'emploi est également fortement marqué par le Centre Nucléaire de production d'Electricité du Blayais et par la proximité de l'**agglomération bordelaise,** qui entrainent ainsi de forts flux migratoires quotidiens des travailleurs.

Economie

plus de
400 Entreprises,
commerciales, artisanales, industrielles et de services

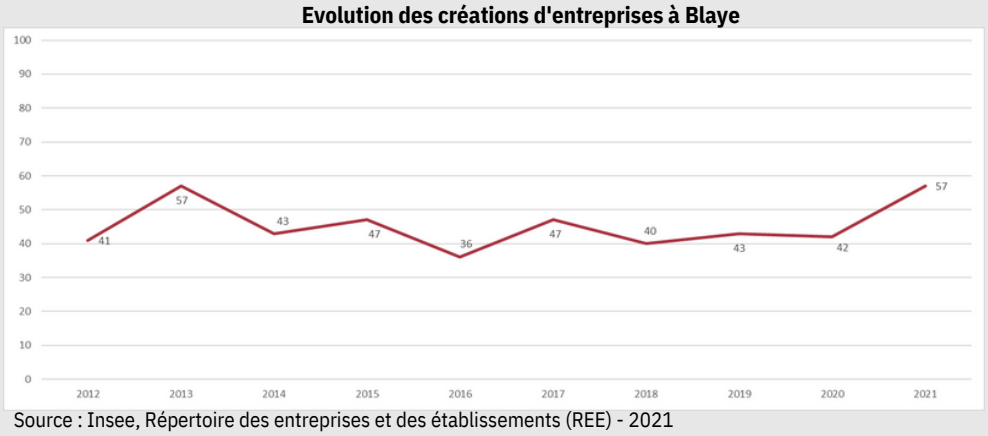
Blaye s'affirme comme un pôle économique dynamique avec plus de 400 établissements (recensement de 2020).

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 apparaitre 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.

Création d'entreprise

Evolution des créations d'entreprises à Blaye



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE) - 2021

Tous secteurs confondus, 57 entreprises ont été créées au cours de 2021. Un chiffre qui démontre un dynamisme économique stable voire croissant.

Commerces

Blaye constitue l'un des principaux pôles commerciaux du territoire par son centre-ville ainsi que sa zone commerciale de périphérie située entre Cars et Saint Martin Lacaussade.

En quelques chiffres :

- **2 zones commerciales et industrielles** de périphérie
- Plus de **100 commerces diversifiés dans le centre-ville**
- **2 marchés hebdomadaires** le mercredi et le samedi
- **600 places de stationnement** gratuites ou règlementées

La zone de périphérie encore en développement, est constituée de moyennes et grandes surfaces de distribution spécialisées: grande surface alimentaire, service automobile, équipement de la maison et équipement de la personne.

Avec plus d'une centaine d'enseignes, le centre-ville de Blaye propose une 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, tabac-presse, restauration, équipements et soins de la personne, horlogerie, services bancaires, d'assurances et immobiliers.
De plus, deux marchés hebdomadaires en centre-ville viennent compléter l'offre commerciale par des commerces de bouches de qualité : primeurs, poissonniers, volaillers, traiteurs, fleuristes, etc.

1.2 Un site touristique majeur en Nouvelle-Aquitaine

Citadelle de Blaye : Un site UNESCO

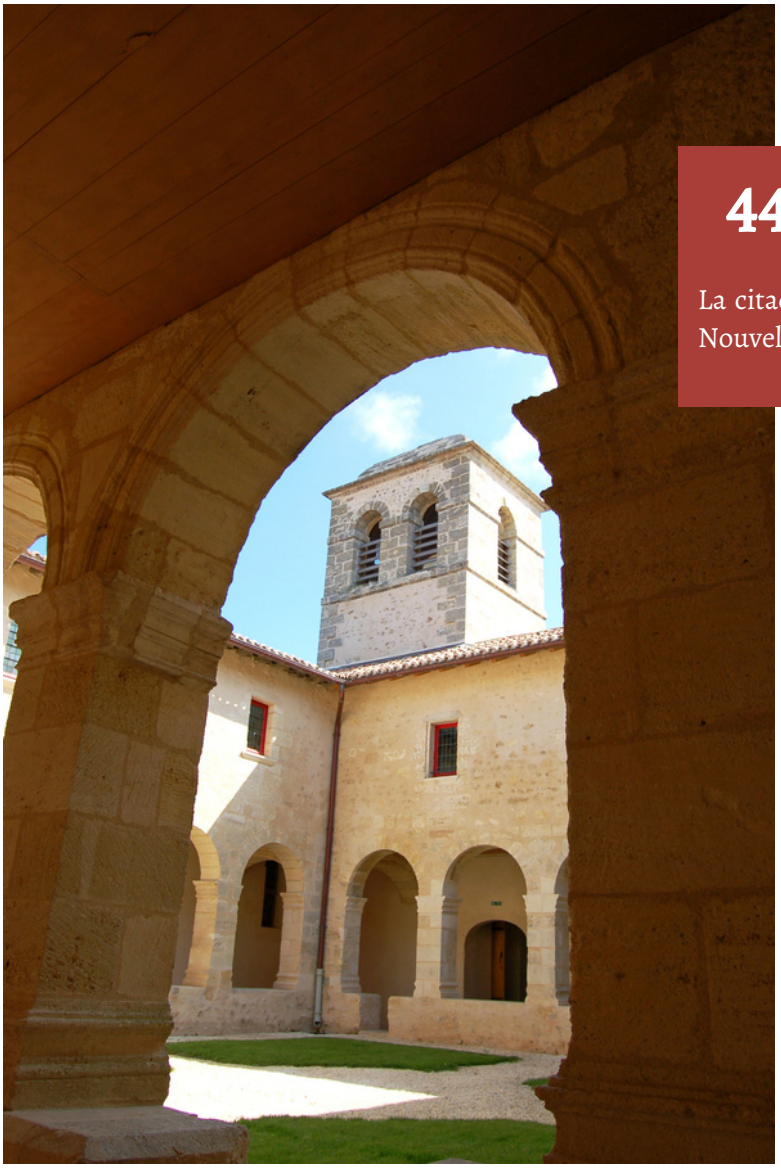
Œuvre du célèbre ingénieur Vauban, le **Verrou de l'estuaire** est situé sur l'estuaire de la Gironde, le plus grand d'Europe. **Il se compose de trois fortifications : la citadelle de Blaye, le fort Pâté et le fort Médoc.**

Au XVIIe siècle, Louis XIV demande à Sébastien Vauban d'améliorer les fortifications existantes de la citadelle de Blaye et de se rendre « maître de la rivière », afin notamment de surveiller Bordeaux, située en amont de l'estuaire de la Gironde. 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.r Bordeaux, située en amont de l'estuaire de la Gironde. 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



440 176 **visiteurs en 2022**

La citadelle de Blaye est le 4ème site les plus visités de la Nouvelle-Aquitaine.

Citadelle de Blaye: Lieu de vie animé

L'entrée de la citadelle est libre et gratuite, de jour comme de nuit, et tout au long de l'année.
En son sein se 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 lieu 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.

La citadelle de Blaye accueille également toute l'année de nombreuses manifestations et animations :
Printemps des vins de Blaye (avril) ; Marathon des vins (mai) ; Fête de la musique (juin) ; Marchés nocturnes (juillet- août) ; Jumping international de Blaye (juillet) ; Festival de Théâtre les Bastions (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 etc.

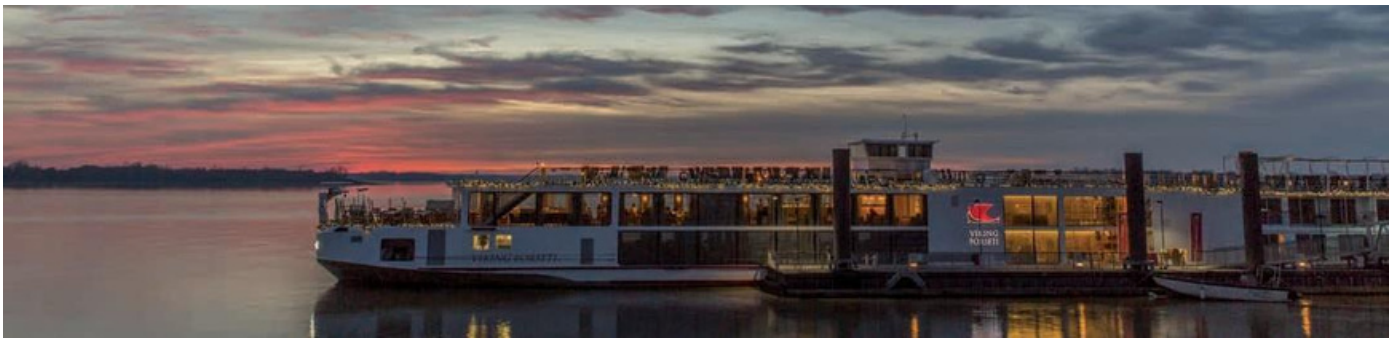
Autour de Blaye

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 Autrres / 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 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, visite la citadelle à chaque escale.
La halte nautique en 2022 a accueilli 158 escales de paquebots de croisières fluviales et 361 bateaux à passagers et quelques plaisanciers.

En 2022, L'office de tourisme a accueilli pas moins de 6 968 croisiéristes et 406 visites ont été organisées pour répondre aux demandes des compagnies et agences réceptives de Bordeaux.

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.

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.

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 résonnance 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 a permis d'attirer toujours plus de touristes dans la région.

Grâce à la proximité de cette métropole (Bordeaux Métropole 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 métropole de Bordeaux 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 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...).

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 oeuvrent pour **une politique de développement touristique ambitieuse** sur le territoire.
L'Office de Tourisme classé en première catégorie et labellisé Qualité Tourisme, accueille plus de 30 000 personnes chaque année dans ses nouveaux locaux adaptés aux nouvelles attentes.

L'Office du Tourisme emploie 7 salariés permanents et 2 saisonniers de 8 mois. Ainsi du mois de juin à octobre des visites de la citadelle, des promenades en bateaux sur l'estuaire, de dégustation de vin, etc, sont ainsi proposés aux touristes.
La politique stratégique de l'Office de Tourisme est orientée autour de 4 axes :

- **Développer la fréquentation touristique du territoire et générer des retombées économiques**
- **Animer le développement des filières clés du territoire** : fluvial, patrimoine et œnotourisme,
- **Développer la visibilité du territoire auprès des différentes cibles de clientèle** (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	2020	2021	2022
Fréquentation de la citadelle (Nombre de personnes)	441 726	432 502	448 105	406 006	460 870	462 791	299 625	402 707	440 176

Source : Office du Tourisme de Blaye

La crise sanitaire a largement impacté la fréquentation touristique de l'année 2020 malgré une recrudescence du tourisme dit de "proximité" lors de la saison estivale.
Toutefois depuis 2021, la citadelle retrouve graduellement son niveau d'affluence d'avant pandémie, pour atteindre en 2022 plus de 440 000 visites de la citadelle.

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 vocations pour le devenir du site :

- **Devenir une destination touristique attractive** (en accord avec la reconnaissance UNESCO)
- **Devenir un lieu de vie et de promenade pour les habitants du territoire**

Cela passe notamment par l'accueil de commerces et d'activités attractives, une gestion qualitative du site, un site vivant et animé d'évènements au cours de l'année, ou encore une riche programmation culturelle.

C'est dans ce cadre que la municipalité de Blaye a souhaité lancer son programme d'appel à projets en 2015, **afin d'accueillir de nouvelles activités dans la citadelle, en complément des activités déjà présentes** (restaurants, hôtel, camping, musée, artisans d'art...).
Ces activités doivent de préférence considérer plusieurs objectifs:

- **S'inscrire dans la dynamique touristique et dans la vie locale du site,**
- **Promouvoir non-seulement en haute-saison mais aussi en basse saison une citadelle attractive tout au long de l'année,**
- **Prendre en charge la restauration du bâtiment** (Entre autre, la réfection de la toiture et de la charpente).

Dans la continuité de ce programme, la ville de Blaye lance en 2023 une nouvelle édition de son appel à projets portant sur 24 casernements.

© Pierre Planchenault

2.Bâtiments soumis à l’appel à projets

2.1. Historique

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

Au XVIIe 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 ilots à angle droit, composés d'une succession de logements normalisés en rez-de-chaussée.

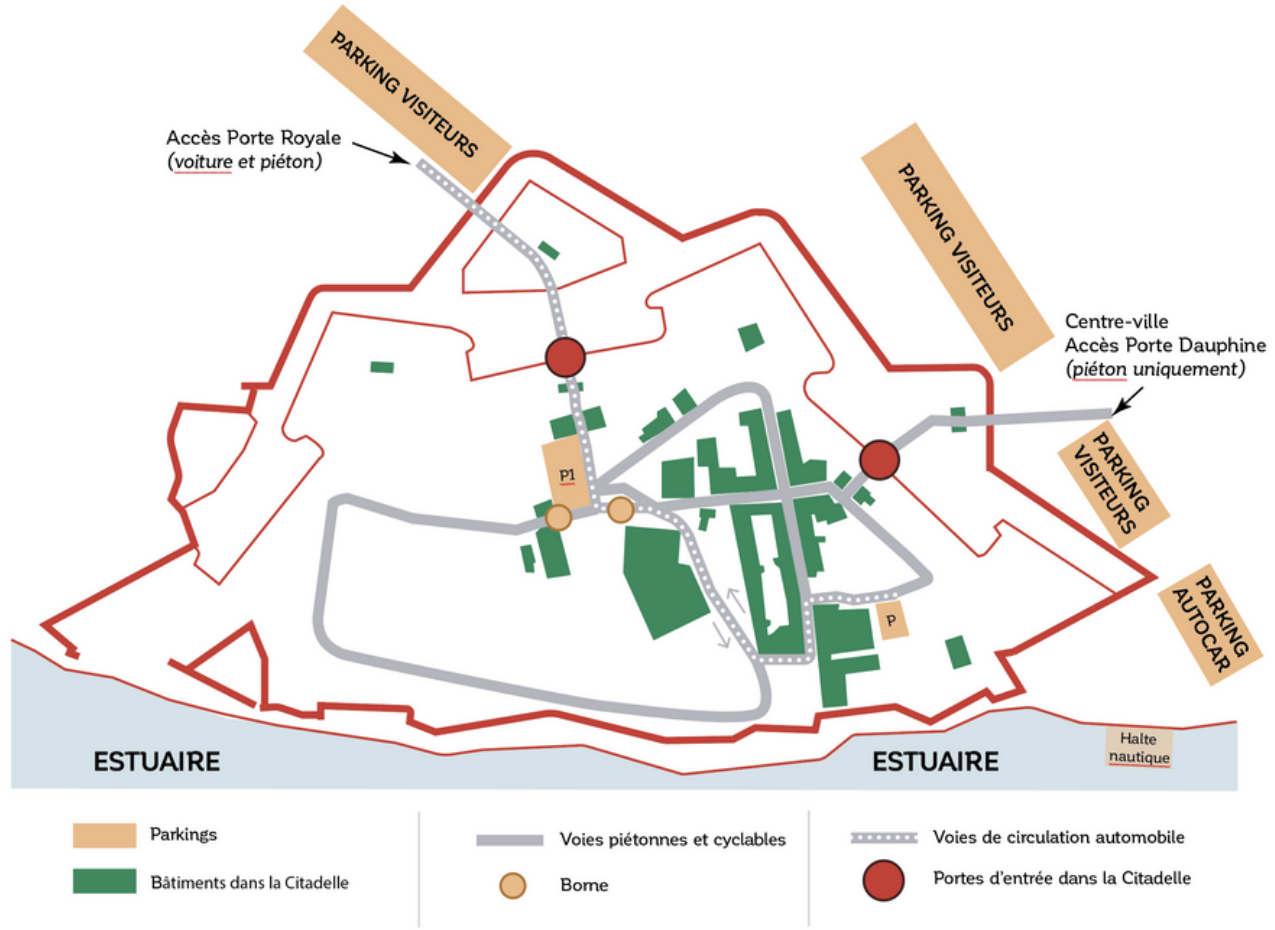
En plus de ces casernements, on trouve également dans la citadelle **différents bâtiments liés à la vie quotidienne des soldats** (hôpital de siège, la boulangerie, le Couvent des Minimes et sa chapelle...), **ainsi qu'à la vie militaire** du site (place d'armes, la poudrière, les deux portes d'accès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

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

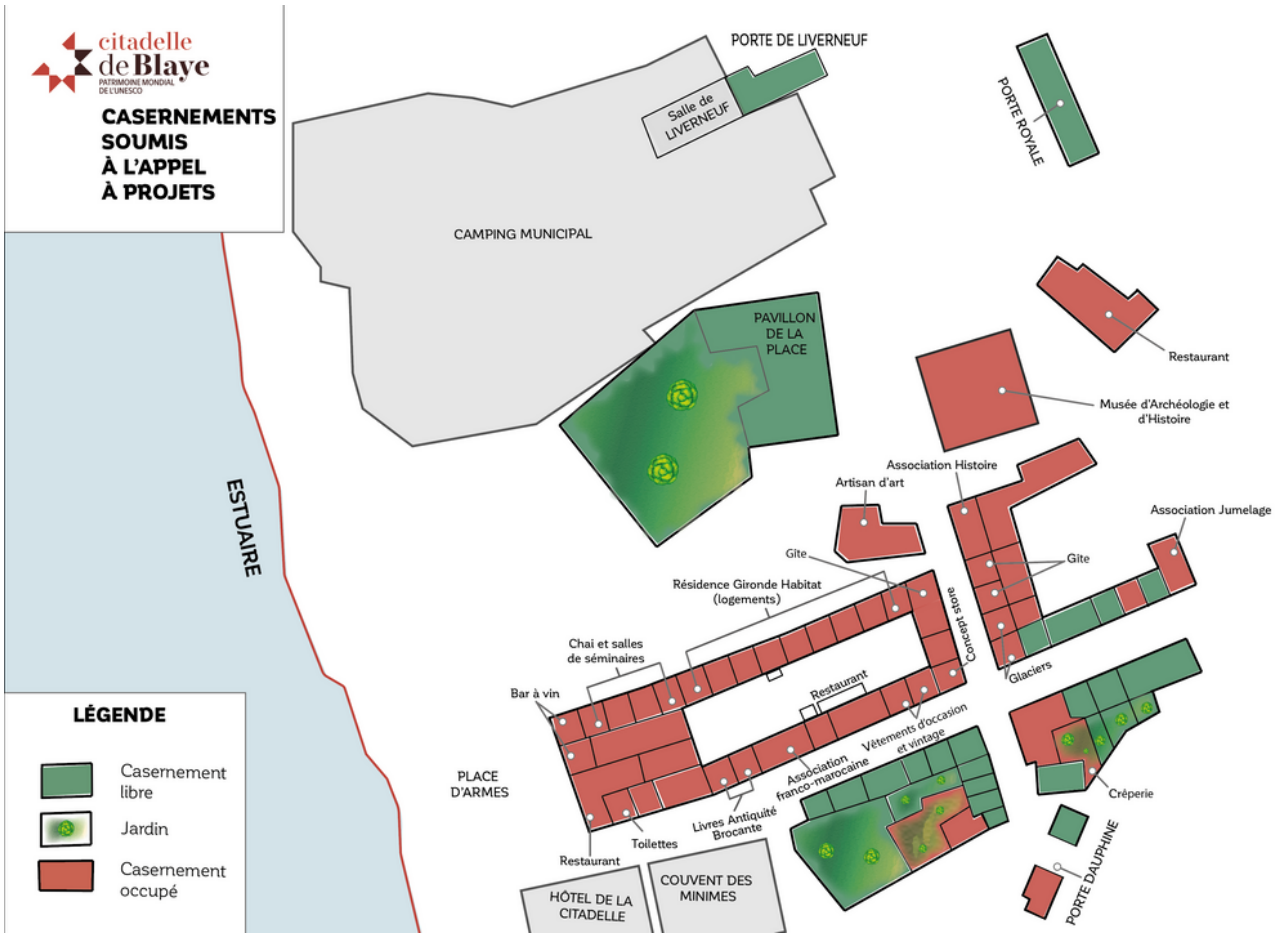
Le **Pavillon de la Place**, était la demeure du commandant de la place. Durant l'incarcération de la Duchesse de Berry, ce Pavillon l'a accueillie.
La porte de Liverneuf témoigne quant à elle du passé médiéval du site. En effet, cette porte est aménagée dans le rempart qui séparait la ville haute de l'esplanade du château médiéval, dont les vestiges sont encore visibles.

2.2 Localisation

PLAN GLOBAL DE LA CITADELLE



24 CASERNEMENTS SOUMIS À L'APPEL À PROJETS



Liste des casernements mis à disposition :

Rue	Numéro	Surface
Couvent des Minimes	2	39.09 m²
	4	36.12 m²
	6	34.49 m²
	8	35.23 m²
	10	35.72 m²
	12	36.36 m²
	14	36.59 m²
Avenue du 144ème RI	1	66.36 m²
	2	39.41 m²
	3	38.88 m²
Bastion Saint-Romain	4	37.06 m²
	5	39.19 m²
	6	34.15 m²
	7	39.89 m²
	8	32.37 m²
	9	39.42 m²
	10	32.44 m²
	11	39.11 m²
	13	39.21 m²
	14	33.20 m²
Porte Dauphine	2	47,04 m²
Porte Royale		
Porte Liverneuf		
Pavillon de la Place		

2.3 Caractéristiques des casernements

LE PRÉSENT APPEL À PROJETS PROPOSE 24 CASERNEMENTS À OCCUPER, QUI SE PRÉSENTENT CHACUN COMME DES UNITÉS INDÉPENDANTES, QU'IL EST POSSIBLE DE COMBINER PAR DEUX, VOIRE TROIS SELON LES CAS, POUR OBTENIR UNE SURFACE PLUS IMPORTANTE.

SUPERFICIE :
D'environ 40m² 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).

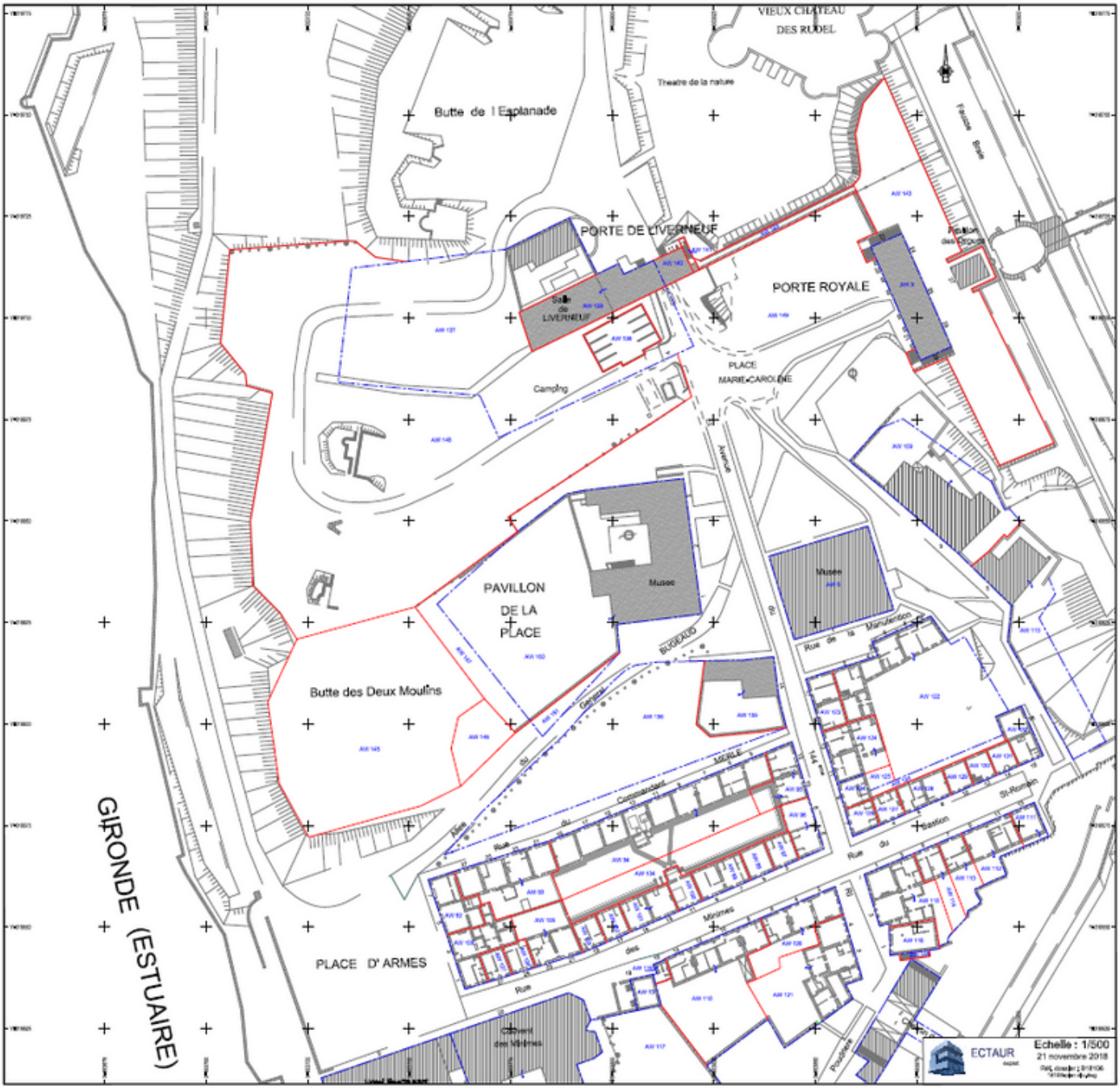
ÉTAT :
Etat de dégradation et de vétusté important.

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 144e RI

PLAN GLOBAL DES CASERNEMENTS



3.Modalités de l’appel à projets

Objectifs

La citadelle de Blaye connait un développement remarquable depuis plusieurs années, qui se traduit notamment par l'augmentation constante de sa fréquentation, et par les demandes croissantes de porteurs de projets pour venir s'y installer.

Afin de structurer l'accueil d'activités et 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 à de nouvelles activités.**

Le présent appel à projets, ayant pour objet de désigner des bénéficiaires qui seront autorisés à occuper ou utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, constitue donc la procédure de sélection préalable visée à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

La citadelle de Blaye a deux vocations : **devenir une destination touristique privilégiée et un lieu de vie pour les locaux**. Ainsi, l'objectif est d'**accueillir des activités en cohérence avec la stratégie de développement de ce site patrimonial. 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.

Les acteurs intéressés pourront postuler pour occuper un ou plusieurs locaux, récupéré(s) en l'état actuel.

L'occupation des casernements sera formalisée 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 »).

Il est attendu de l'opérateur sélectionné qu'il commence son activité au plus tard printemps 2024.

Planning

Du 1er mai au 01 septembre 2023	Lancement et publicités de l'appel à projets
27 mai 2023	Journée portes ouvertes : Appel à projets casernements de la citadelle de Blaye
• **mercredi 14 juin 2023** • **mercredi 19 juillet 2023** • **mercredi 16 août 2023**	Visites sur site pour tous les porteurs de projet intéressés: • Merci de vous inscrire par mail via l'adresse suivante : iparmentier@blaye.fr • en cas d'indisponibilité, n'hésitez pas à nous contacter pour trouver une solution
1 septembre 2023	Date limite de réception des candidatures
Du 2 septembre au 1 novembre 2023	Ouverture des plis, entretiens avec les candidats, sélection des projets
28 novembre 2023	Approbation de la sélection en conseil municipal
1er janvier 2024	Mise à disposition des locaux

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.

Seront donc pris en compte les critères de sélection suivants et leur pondération correspondante lors de l'analyse des candidatures et des projets.

- **Valeur du projet proposé (50 %) :**
  - Qualité de l'activité commerciale proposée (/10 points) ;
  - Originalité du concept, plus value apportée (/10 points) ;
  - Réponse aux besoins identifiés sur le territoire (/10 points) ;
  - Animation du site toute l'année à destination des touristes et des habitants - Périodes d'ouverture (/10 points) ;
  - Valorisation de l'histoire du site (/5 points) ;
  - Nombre d'emplois créés (/5 points) ;

- **Valeur de la candidature (30 %)**
  - Expériences et références (/20 points) ;
  - Capacités financières (/10 points) ;

- **Projet de restauration du casernement (20%) ;**
  - Programme de travaux nécessaires à l'exercice de l'activité proposée (/15 points) ;
  - Planning de réalisation (/5 points) ;

Déroulement de la sélection des projets

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 recommandés avec AR de réponse aux candidats.

Modalités de l’examen des candidatures

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 sera demandé à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 10 jours.

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

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.

A ce titre, la commune se réserve la possibilité de proposer un emplacement alternatif.
La commune se réserve également la possibilité de ne pas attribuer la totalité des 24 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.

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 8 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 à 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 juridique.

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 en cours de validité.

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 le cas échéant*:**

- Nom du groupe ;
- Capacité 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**

Pour se faire, le candidat peut produire son curriculum vitae. En outre, il faut produire les justificatifs de la qualification professionnelle si profession règlementée, 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 et démontrer par tout moyen vos garanties financières (fonds propres, accord de principe d'un établissement bancaire pour le financement du projet etc.).

- **UNE NOTE DE PRESENTATION 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'intègrera en harmonie avec les autres activités, comment les occupants peuvent interagir entre eux.

- **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 :

Ingrid PARMENTIER – Chargée des affaires juridiques et patrimoniales
Courriel : iparmentier@blaye.fr

Modalités de la procédure d'appel à projets

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 1er mai 2023 au 01 septembre 2023.

Les candidatures devront être envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception ou remises en mains propres à la mairie de Blaye, contre récépissé avant le :

VENDREDI 01 SEPTEMBRE 2023 À 16h30

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 au sein de la Citadelle de BLAYE »

Hôtel de Ville
7 cours Vauban
BP 125
33394 BLAYE Cedex

Merci d' 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.

Journée Portes Ouvertes

Une journée Portes Ouvertes aura lieu **le samedi matin 27 mai 2023,** elle sera l'occasion de faire découvrir aux futurs porteurs de projets les casernements concernés par l'appel à projets, les commerçants déjà installés au sein de la citadelle, les modalités de l'appel à projets.

Visite des lieux

Les candidats peuvent visiter la citadelle de Blaye quand ils le souhaitent, l'accès au site étant libre et gratuit.

Pour la visite des locaux, trois visites seront organisées pour tous les porteurs de projets intéressés :

- **mercredi 14 juin 2023**
- **mercredi 19 juillet 2023**
- **mercredi 16 août 2023**

Si vous désirez réaliser une visite, merci de vous inscrire auprès du service juridique de la Ville.

Contact : iparmentier@blaye.fr

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 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

Blaye
Étoile & Clé de l'Aquitaine