



Environnement et Patrimoine du Bourg d'Eysines

Association Loi 1901 n° w332017931 –13 rue Raoul Déjean 33320 EYSINES

sauvonslebourg@gmail.com

www.sauvonslebourg.org

CONTRIBUTION N° 6/2025

LOGEMENTS VACANTS DANS LE BOURG D'EYSINES

PLU 3-1 : BORDEAUX METROPOLE : BALAYER DEVANT VOTRE PORTE

➤ Selon l'INSEE le 25 janvier 2021, le logement vacant est :

« Un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- Proposé à la vente, à la location,
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- En attente de règlement de succession,
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.) ».

➤ Pour la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier.

Il existe des solutions et des stratégies pour réutiliser les logements vacants afin de réduire l'artificialisation des sols et réduire la crise de logements.

Il suffit de transformer les logements vacants existants en espaces habitables après réhabilitation dans le bourg d'Eysines.

En outre, l'enjeu de la sobriété foncière est de revitaliser des zones urbaines dégradées.

I) LA REALITE DES LOGEMENTS VACANTS DANS LE BOURG D'EYSINES :

a) La situation géographique :

Tous ces logements vacants se situent dans le bourg historique d'Eysines autour des deux monuments historiques (500 m de rayon). Il s'agit d'un secteur sauvegardé.

b) Les propriétaires des maisons abandonnées :

1) Les maisons préemptées par la métropole ou la commune d'Eysines : Bâti ancien (liste non exhaustive) :

- Nous attirons l'attention des deux collectivités locales sur les biens qu'elles ont préemptés et/ou des biens dont elle est propriétaire dans le bourg. Elles engagent leur responsabilité dans le cas de préemption suivie d'abandon si nuisances ou dangers pour les riverains ou pour l'environnement. Ils deviennent un fardeau pour la communauté.
- De 2008 à 2018 : 56 préemptions en 10 ans. Les maisons anciennes dans le bourg d'Eysines ont fait l'objet d'une préemption majoritairement par la Métropole (plus de 35 préemptions par la métropole).

Les motifs énoncés sur le cahier des préemptions, sont « réserves foncières » ou « mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat ». Ces raisons sont contestables. C'était lié, à cette époque, à une politique de destructions du patrimoine bâti ancien du bourg d'Eysines.

- **Depuis plus de 11 ans et 20 ans, ces maisons, sont laissées volontairement à l'abandon. Elles défigurent le bourg d'Eysines, dans le secteur sauvegardé autour des deux monuments historiques.**

Exemples, non exhaustifs, de la dégradation du bourg avec ces maisons abandonnées appartenant à la Métropole, dans le centre bourg et la rue principale du bourg :

- 1) 1, impasse Lescale (Préemptée en 2006 = 19 ans)
- 2) 6, rue Villemeur (Préemptée en 2017 = 8 ans)
- 3) 31, avenue de la Libération ((Préemptée en 2005 = 20 ans)
- 4) 33 bis (et non 33), avenue de la Libération (Préemptée en 2010 = 15 ans) Parcelle BK 71 (source cadastre)
- 5) 27, avenue de la Libération, n°3, impasse du vieux puits (Préemptée en 2012 = 13 ans) maison jaune
- 6) 6, Impasse du vieux puits (Préemptée en 2009 = 16 ans).
- 7) 1, rue capitaine GUIRAUD (ex maison Cazaux)
- 8) 89, avenue de la Libération,
- 9) 91, avenue de la Libération.

Le 5 janvier 2022 madame le maire-adjoint précisait :

« 87 et 89 avenue de la Libération : une remise sur le marché de l'immobilier a été demandée à Bordeaux Métropole. » (Erreur, il s'agit des n°89 et 91)

Sur ces maisons, le 7 avril 2023 madame le maire-adjoint écrivait, encore :

« La commune a demandé à la métropole de remettre la maison au n°91 sur le marché »

Cette démarche n'est pas effective depuis près de 3 ans !

EPBE et les eysinais sont lassés de cette situation dans le bourg historique d'Eysines. EPBE la dénonce, en vain, depuis 10 ans. Ces maisons abandonnées sont murées et défigurent le bourg historique d'Eysines.

2) Les maisons abandonnées appartenant à des personnes privées : bâti ancien et bâti récent (liste non exhaustive) :

- 33, (et non 33 bis) avenue de la Libération appartient à monsieur PASQUON Gaston (source cadastre parcelle BK 70)
- 18 avenue de la Libération inoccupée depuis 40 ans appartient à la SCI CEN dont le dirigeant est monsieur William Constant (source cadastre)
- 72, avenue de la libération appartient à M LANNEVERE Henri (source cadastre)
- 124, avenue de la Libération appartient à monsieur ELIES JAUBERT (source cadastre)
- 9003, Rue de la lande blanche Parcelle 1577 appartient à messieurs CAZEAU Jacques et Philippe (source cadastre)
- 7, rue Seguin appartient aux consorts BARBIER (source cadastre BE 18 et 597)
- 93, avenue de la Libération appartient à M MONLEZUN (source cadastre BE 82)
- 54, rue Aladin Miqueau appartient à MME COURBIAN (source cadastre BC4)
- 40, avenue de la Libération appartient à la copropriété de l'imm (source cadastre parcelle BC 93)
- 65, avenue de la Libération appartient à M MARTIN (source cadastre parcelle BD69)
- 73, avenue de la Libération appartient à consorts EYQUEM/NADAL (source cadastre parcelle BD430)
- 207, avenue du Taillan appartient à consorts PASQUET/MANDRON (source cadastre parcelle BE67)
- 37, rue René Antoune appartient à consorts MEGDAD/TREZIERES (source cadastre AZ 166)
- 30, rue Raoul Déjean appartient à MME LABEYRIE (source cadastre BE161)

II) LES IMPACTS DES MAISONS, PREEMPTES OU NON, ABANDONNEES PAR LES PROPRIETAIRES PRIVÉS OU PUBLICS :

a) Les impacts sociaux des maisons abandonnées :

Ce quartier abandonné, avec certaines maisons murées, crée une fracture sociale et permet un afflux de personnes vulnérables avec des problèmes de santé mentale.

Les eysinais ont un sentiment d'abandon. Les nuisances des maisons abandonnées provoquent un impact sur la qualité de vie. Il devient impossible de maintenir une identité territoriale collective. L'interaction entre les voisins est réduite.

Cet environnement est perçu comme négligé et provoque le désengagement des jeunes générations.

La confiance en la communauté diminue. La participation civique notamment au moment des élections est affectée.

Cette détérioration de l'environnement urbain contribue à la prolifération des nuisibles et vermines.

b) Les impacts économiques des maisons abandonnées :

Ces maisons perdent incontestablement leur valeur immobilière.

Cela entraîne la dévaluation des biens environnants.

La perception du quartier est négative. Les acheteurs sont dissuadés pour acquérir dans ce quartier.

Ces abandons augmentent le taux de vacance.

Ils entraînent une diminution des recettes fiscales et freinent tout développement économique du bourg.

c) Les conséquences pour la commune d'Eysines :

Cela engendre des coûts supplémentaires pour l'entretien et la sécurité des maisons préemptées abandonnées.

Les collectivités locales perdent des ressources fiscales.

Il y a moins d'attractivités pour les nouveaux arrivants et l'image d'Eysines est désastreuse.

III) SUR LES SEULES SOLUTIONS POUR LES EYSINAIS :

- LA RÉHABILITATION DU BATI ANCIEN EXISTANT ABANDONNÉ :

- PROCÉDURE : CONSTAT D'UN ABANDON MANIFESTE

EPBE demande, tout simplement, l'application du PLU3-1 et précisément du PADD.

a) Le P. A. D. D pose les principes suivants page 15 :

2.1. Orientation 1. Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales

2.1.6. Valoriser le patrimoine et les identités locales, pour une ville plus diversifiée et moins uniforme - Préservation des éléments patrimoniaux témoins de l'histoire du territoire et réutilisation dans les aménagements. - Développement d'une politique de préservation et de valorisation du patrimoine naturel et bâti qu'il soit d'exception (site2

UNESCO, Natura 2000) et bénéficiant de protections spécifiques ou « simple » témoin de l'histoire de l'agglomération. Ceci passe par un élargissement de l'inventaire et de la notion de patrimoine : inventorier les traces de l'histoire du territoire, des éléments remarquables au patrimoine modeste, ou aux éléments singuliers qui façonnent l'identité et les paysages des centralités périphériques, des périodes les plus anciennes au XXe siècle. - Prise en compte du patrimoine comme support de projet : faire projet avec les traces de l'histoire du territoire et du paysage (points de vue, épannelages, paysage urbain bâti et non bâti, ...). - Préservation du caractère et de la diversité des paysages naturels et urbains de l'agglomération dans la mise en œuvre des projets de développement. - Renforcement du rôle des centralités et maintien, par le traitement des espaces publics notamment, de leur identité »

Le dossier de concertation pour la 11ème modification du PLU3-1 précise : « *développer la ville sur elle-même ...en valorisant le patrimoine et les identités locales* » puis « **développer des actions d'amélioration du parc bâti existant** » (page 22).

- b) Les collectivités peuvent et doivent jouer un rôle actif dans la redynamisation des quartiers et éviter que des maisons anciennes, typiques du bourg, préemptées ou non redeviennent des friches au sens du code de l'urbanisme (article L111-26) ou des maisons d'un aspect dégradé.
- c) Les aides municipales ou étatiques à la rénovation du bâti ancien peuvent varier d'une commune à l'autre, mais elles incluent généralement des subventions/ primes/dispositifs, des prêts à taux zéro, ou des exonérations fiscales. Certaines villes proposent également des conseils techniques pour aider les propriétaires à réaliser leurs projets de rénovation. Que propose la commune d'Eysines ?
- d) Le maire doit intervenir pour inciter les propriétaires privés à réhabiliter et à louer leur bien dans le bourg d'Eysines.
- e) Les eysinais sont attachés à leur bourg historique.

- 1- EPBE souhaite **le respect du patrimoine architectural ancien existant** car toutes ces maisons abandonnées figurent sur le plan cadastral napoléonien de 1804. Elles méritent d'être sauvegardées et restaurées. EPBE s'oppose à la destruction du bâti ancien dans le bourg.
- 2- EPBE demande la mise en place d'une **stratégie de réhabilitation** en urgence, pour améliorer l'infrastructure locale.
- 3- EPBE sollicite **la vente de ces maisons à des particuliers amoureux du bâti ancien en pierre, à charge pour eux de les restaurer pour les habiter. Le prix peut être symbolique.**
- 4- La revitalisation des zones affectées permettra une amélioration de la qualité de vie des eysinais et redonnera au bourg d'Eysines une dignité.
- 5- Le maire pour les maisons privées, peut faire **un constat d'abandon manifeste** qui peut entraîner l'incorporation du bien dans le domaine communal et des travaux de restauration/ réhabilitation dans l'intérêt des habitants et de l'urbanisme local
- 6- Enfin, nous vous demandons d'appliquer les principes suivants prônés par le mouvement national de la frugalité heureuse et créative :

4^{ème} engagement et principes : « RÉHABILITER / NE PLUS CONSTRUIRE »

- 12. « Redonner vie au déjà-là dans le respect de l'héritage bâti et du patrimoine vernaculaire.
- 13. Préférer la réhabilitation des lieux et l'extension des bâtiments existants. N'engager de destruction/reconstruction et de construction neuve que par impérieuse nécessité.
- 14. Envisager la réhabilitation dans tous les sens du mot : amélioration, adaptation, réparation, revitalisation, régénération tant sociale que technique, retour en estime. Privilégier les réhabilitations complètes et performantes.

15. Accompagner la montée en compétences des artisans et des entreprises dans le colossal chantier de la réhabilitation de l'existant et engager la transformation du modèle économique dominant.
16. Mettre en place une offre de financement de la réhabilitation complète et performante sans reste à charge pour les ménages en situation de précarité. »

Fait à Eysines, le 29/10/2025

Monique GUEDON

Présidente de E. P. B. E