

Mairie de Blaye (33390)

L'an deux mille vingt-cinq le 30 septembre, le Conseil Municipal de la Commune de Blaye étant assemblé en session ordinaire, salle du conseil municipal, après convocation légale en date du 23 septembre 2025, sous la présidence de Monsieur Denis BALDES Maire de Blaye.

Etaient présents :

M. BALDES, Maire.

Mme SARRAUTE, M. BROSSARD, Mme GIROTTI, M. CARREAU, Mme MERCHADOU, M. SABOURAUD, M. SERAFFON, Mme SENTIER, Adjoints, Mme HIMPENS, Mme GRANGEON, M. CASTETS, Mme THEUIL, Mme DUBOURG, Mme PAIN-GOJOSSO, Mme BAUDERE, M. EYMAS, M. WINTERSHEIM, M. MOINET, Mme SANCHEZ, M. JOUBE, Conseillers Municipaux.

Etait excusé et représenté par pouvoir:

M. RENAUD à Mme SENTIER

Etaient excusés:

Mme LUCKHAUS, M. CARDOSO, Mme HOLGADO

Conformément à l'article L - 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme GRANGEON est élue secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

Conseillers en exercice : 25
Conseillers présents : 21
Conseillers votants : 22

Pour : 18
Contre : 3
Abstention : 1

2 – LANCEMENT DE L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ DE L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

Le Conseil Municipal délibère à la majorité

La ville de Blaye s'est engagée depuis de nombreuses années dans une politique de revitalisation de son territoire et en particulier de son centre-ville historique.

Cette volonté s'est concrétisée en 2021 par l'engagement du projet Neptune 2030 avec un objectif d'intervention à 360° sur l'espace public. Ce programme dont le nom fait référence à l'ancien quartier de la marine, qui était aussi celui de la vinification, cible le secteur situé entre la rue de l'hôtel de Ville, la rue l'Abbé Bellemer et le port.

Dans le même temps, l'objectif de requalification globale du centre-ville a permis à la commune d'être retenue dans le dispositif « Petite Ville de Demain » en 2021 et s'est traduit par la signature d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) en juin 2023. Le périmètre retenu pour cette opération comprend l'ensemble du cœur de ville et le programme d'action se décline sur toutes les thématiques qui fondent l'attractivité d'un centre-urbain : espaces publics, commerces, habitat, mobilité, équipements...

Du point de vue de l'habitat, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain a été mise en place pour la période 2024-2028. Ce dispositif accompagne les propriétaires dans la réhabilitation de leur logement tant sur le plan financier que technique. Il prévoit également la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI). Les premières investigations confirment la présence significative de logements dégradés, souvent vacants depuis de longues années, dans le cœur historique de Blaye.

Afin de répondre au triple enjeu de traitement de l'habitat dégradé, de mobilisation des logements vacants et de revitalisation du cœur historique, la ville de Blaye souhaite avancer dans la mise en place de cette Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Une ORI se définit comme une opération d'aménagement visant à restaurer, moderniser ou, le cas échéant, démolir partiellement des immeubles dégradés afin d'en améliorer les conditions d'habitabilité.

Elle permet d'imposer, si nécessaire, la réalisation de travaux sur ces immeubles. Pour cela, après un diagnostic technique et l'élaboration de prescriptions, les travaux de remise en état des immeubles concernés peuvent être déclarés d'utilité publique (DUP). En cas de non-exécution dans les délais impartis par la ville, une procédure d'expropriation peut alors être engagée.

Dans ce cadre, la ville peut alors :

- soit céder le bien à un opérateur privé qui réalisera les travaux prescrits ;
- soit réaliser les travaux, directement ou par l'intermédiaire d'un prestataire, avec une possibilité de mobiliser des financements dédiés.

La mise en place de l'ORI se décline en plusieurs étapes :

- pré-repérage d'immeubles dégradés potentiellement concernés : contact, rencontre avec les propriétaires et visite des biens ;
- évaluation réelle de l'état du bien et recueil de la volonté des propriétaires à effectuer les travaux ;
- sélection des immeubles retenus et établissement d'un dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) avec liste sommaire des travaux à réaliser ;
- délibération du Conseil Municipal approuvant le dossier de DUP ;
- organisation de l'enquête publique (15 jours au minimum) ;
- prise de l'arrêté préfectoral de DUP ;
- en cas d'inaction du propriétaire, réalisation d'une enquête parcellaire avec notification des prescriptions détaillées des travaux à réaliser portant sur chaque immeuble avec délai d'exécution.

Tout au long de cette procédure, un dialogue continu avec les propriétaires sera maintenu pour les accompagner dans la requalification de leur bien. Ils pourront bénéficier de l'accompagnement technique et des aides financières de l'OPAH-RU.

Il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver le lancement de l'étude de faisabilité de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le périmètre de l'OPAH-RU ci-annexé
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer toute pièce ou document relatif à l'exécution de la présente délibération.

La commission n°7 (Urbanisme / Habitat / Revitalisation Urbaine / Mobilités / Patrimoine Urbain Et Fortifié) s'est réunie le 22 septembre 2025 et a émis un avis favorable.

Fait et adopté à la majorité en séance, les jours, mois et an susdits :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

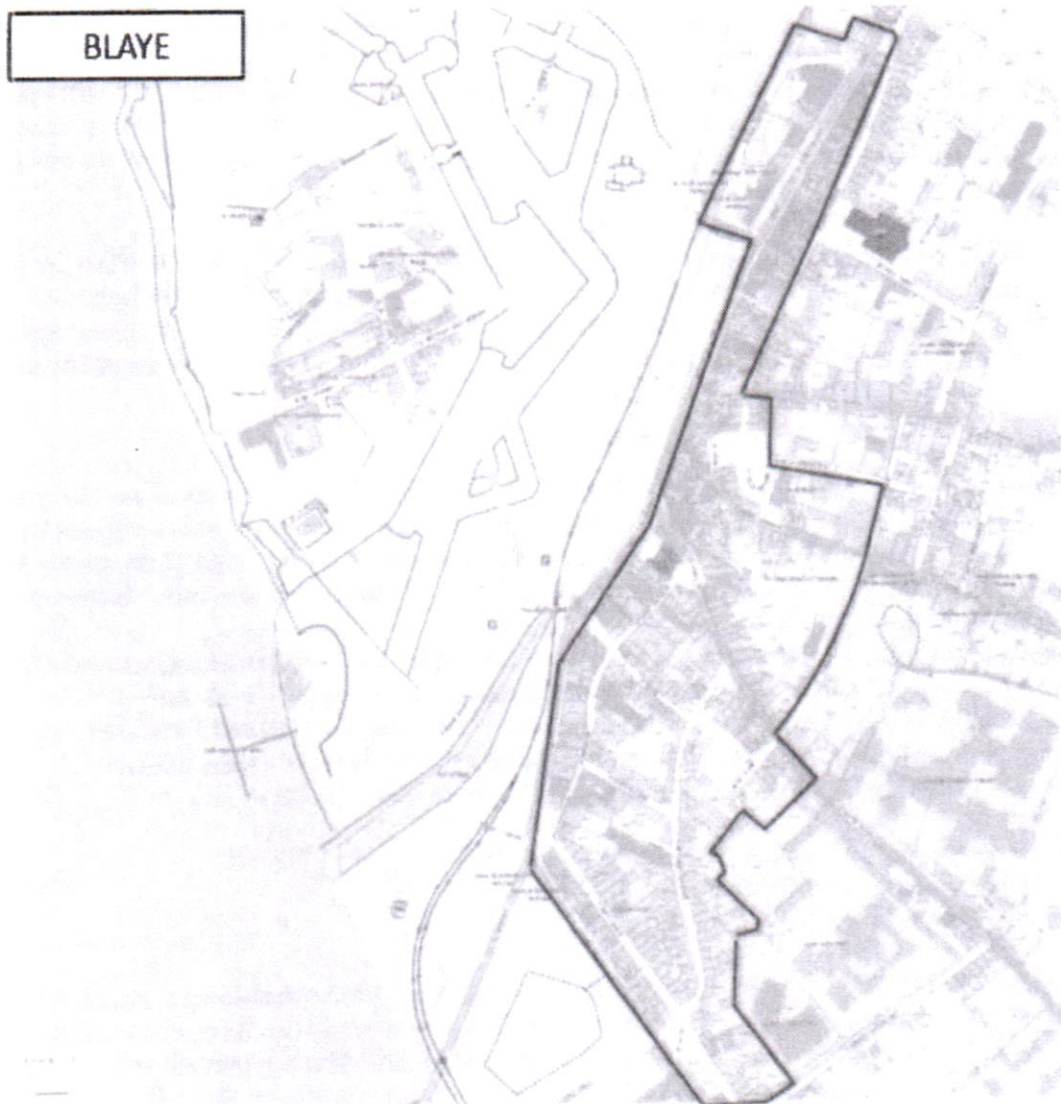
Certifié exécutoire pour avoir été reçu
à la Sous-Préfecture le 03/10/25
Identifiant de télétransmission : 033-
21330058500014-20250930-76359A-DE-1-1

la Secrétaire de Séance,
Madame Danielle GRANGEON

Pour le Maire empêché,
Madame Béatrice SARRAUTE

Sarraute

Périmètre de l'OPAH-RU-ORI



Légendes :

— Périmètre OPAH-RU-ORI

Le secteur concentre 975 logements dont 332 maisons et 683 appartements. Ces biens sont occupés pour 470 d'entre eux par des propriétaires occupants (les 206 autres sont mis en location). Les immeubles situés dans le périmètre sont dans un état de dégradation avancé. Le secteur concentre 292 logements vacants.

Adresses identifiées comme prioritaires :

- Rue de l'Abbé Bellemer : 75, 69, 32B, 40-44, 50, 56-66, 23, 29, 39, 67, 69, 73, 75, 77
- Rue St Simon : n°2, 4, 19, 20, 22, 24, 26, 30, 32
- Rue Prémayac : n°7, 14, 15, 21, 29
- Rue de l'Abbé Labat : n°3, 5