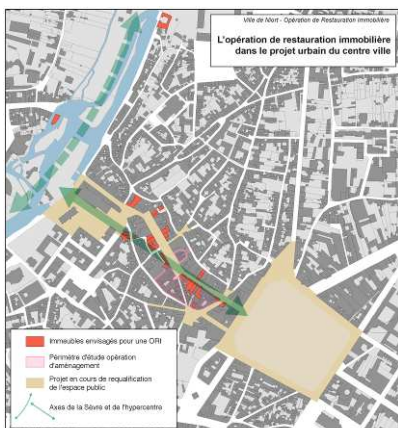
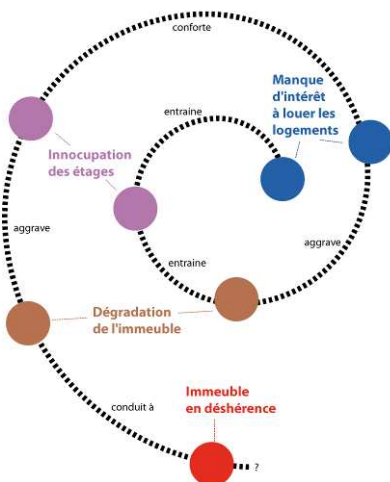


Opération de Restauration Immobilière – Marché à bons de commande dans le cadre de l'OPAH RU



La spirale de la vacance des étages au-dessus des commerces



Maîtrise d'ouvrage : Ville de Nîort (57 300 habitants)
Contact : Mademoiselle Cécile Marquet – Chargée de Mission Habitat
Tél : 05 49 78 79 75
Contact agence URBAN/S Bordeaux : Pascal Bernard – Tél : 05 57 80 75 50
Avec l'expertise de Rémy Consultant
Coût de la mission : 131 200 € HT
Durée de la mission : 2,5 ans (2010 - 2012)

Problématique

L'OPAH RU de Nîort a débuté en novembre 2007 et a permis depuis de réhabiliter environ 140 logements. Mais la question de la vacance au-dessus des commerces dans l'hypercentre reste un obstacle à la requalification d'ensemble du centre ville.

Les rues Ricard, Victor Hugo et Brisson constituent l'axe commerçant majeur du centre ville entre la place de la Brèche et la Sèvre. La fonction commerciale domine nettement ces rues : ceux qui vivent du centre ville, les commerçants, sont plus nombreux que ceux qui y vivent, les habitants.

Après 4 études d'îlots, un programme d'actions de renouvellement urbain complétant le dispositif de l'OPAH RU a été proposé à la Ville. Le Conseil Municipal de juin 2009 a retenu le principe d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

La première phase de la mission a pour objectif de vérifier la pertinence de l'opération et de la préparer. Il s'agit d'apporter les éléments qui permettront de choisir les immeubles sous DUP de Restauration immobilière et de définir les travaux à prescrire. Au-delà de la procédure proprement dite, l'Opération de Restauration Immobilière doit s'intégrer dans une stratégie d'ensemble de reconquête du centre ville. La vacance au-dessus des étages est en effet fortement liée au manque d'intérêt à louer des logements dans l'hypercentre car ce dernier est trop peu attractif.

Urbanis a ensuite constitué le dossier de DUP et a accompagné la Ville pendant l'enquête publique. Le préfet a signé l'arrêté préfectoral déclarant les travaux d'utilité publique sur 25 immeubles le 25 janvier 2011.

L'animation des propriétaires a débuté en mars 2011. Certains se lancent dans un projet, d'autres se montrent réticents. La Ville a décidé en juin de déclencher une enquête parcellaire pour 2 immeubles. Deux autres ont d'ores et déjà été acquis ; ils font l'objet d'un projet de réhabilitation et seront ensuite revendus. La DUP a également permis d'intervenir auprès des acquéreurs des immeubles en cours de mutation.

Au regard de ces résultats encourageants, la Ville envisage d'ores et déjà une nouvelle ORI pour une seconde liste d'immeubles.