

# Habitat et politique de la ville en ville moyenne

## La question du centre-ville



L'EXEMPLE DE RODEZ AGGLOMERATION

19 JANVIER 2017



# La présentation

- Éléments de contexte
- Un temps fort d'identification des enjeux : la construction du PLH (2011-2012)
- L'élaboration d'une stratégie de territoire (2013)
- Zoom sur la question du centre ancien



# 1 - Éléments de contexte

Une ville moyenne, bien dotée en matière d'équipements et de commerces, dans un territoire rural



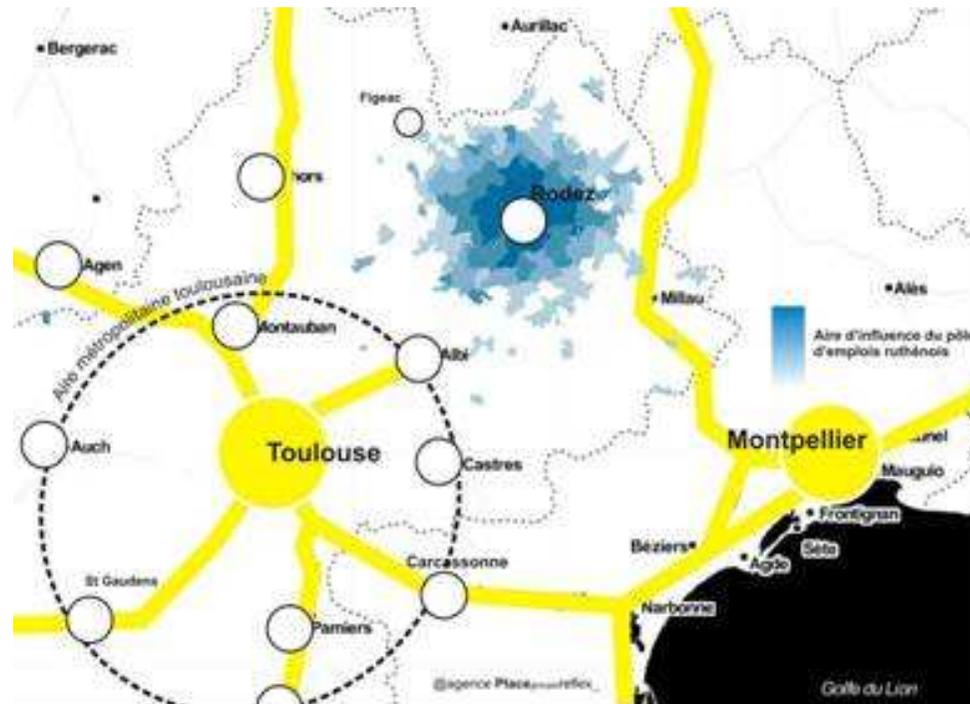
## A l'écart des grands axes, Rodez Agglo anime un vaste bassin de vie : un Aveyronnais sur trois vit dans la zone d'influence de Rodez

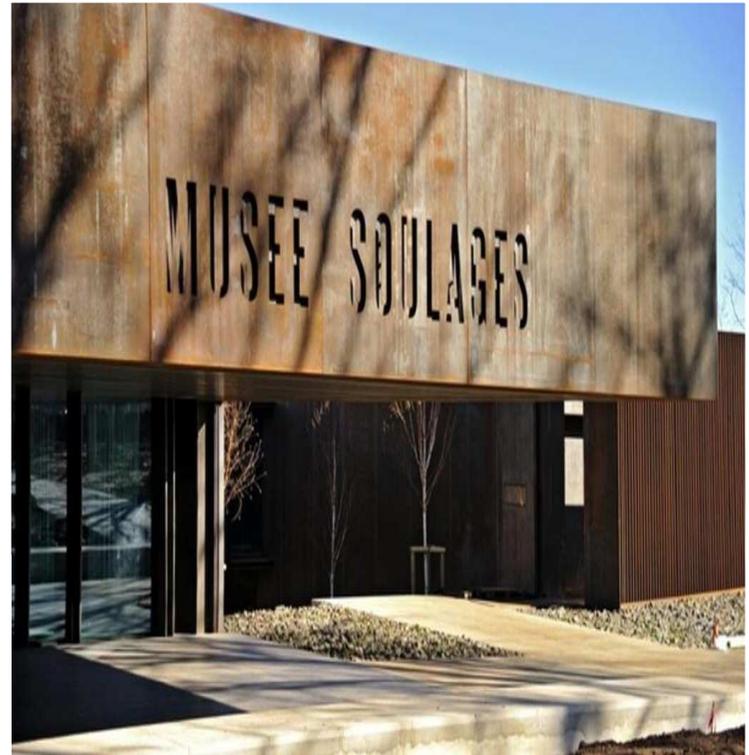
	Population Municipale 2014 (1/1/17)	Tx annuel moyen 1999-2014
Rodez Agglomération	54 570	0,85%
Rodez	24 088	0,14%
Département	277 740	0,10%

Territoire situé au Sud du Massif Central et au Nord de Midi-Pyrénées :

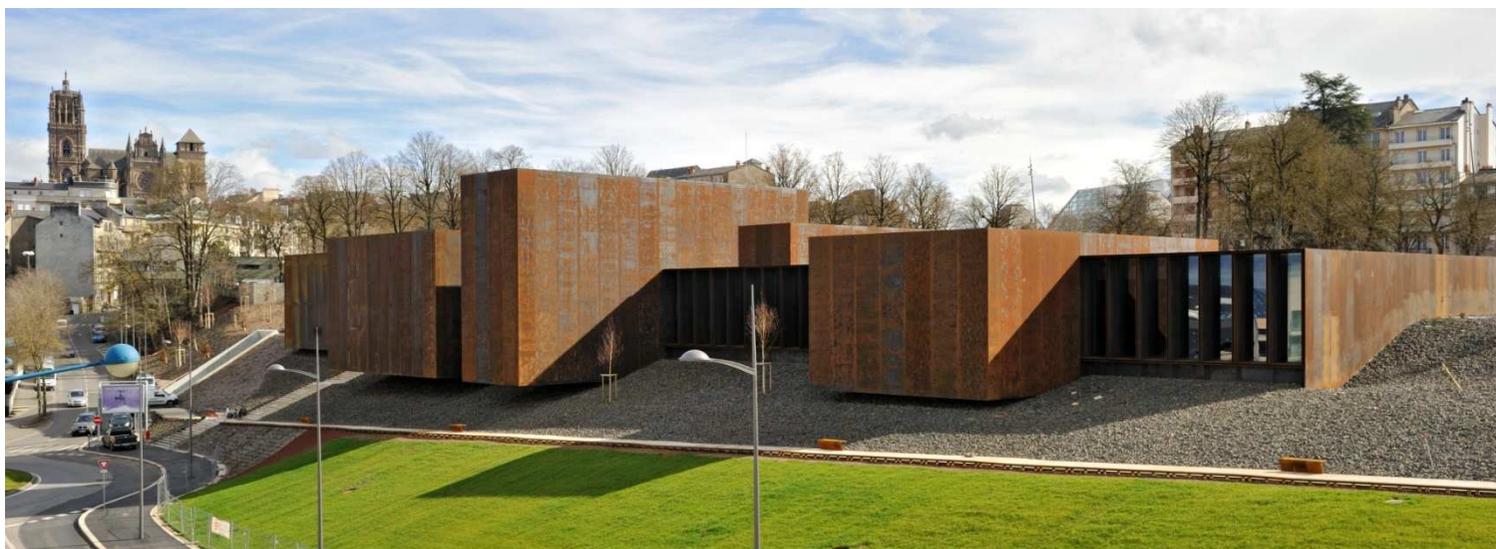
- 130 kms de Toulouse,
- 180 kms de Montpellier,
- 260 kms de Clermont-Ferrand.

Un poids démographique légèrement en deçà de la moyenne des autres grandes intercommunalités de la Région (hors Toulouse) lié pour partie à un territoire géographique restreint. Mais un dynamisme de la population (sur la période 2006-2010) supérieur à la moyenne : 0,65 % contre 0,57%.





## Une agglomération : entre tradition et modernité



### Une agglomération économiquement dynamique :

- 2<sup>ème</sup> bassin d'emploi industriel de Midi-Pyrénées, 5<sup>ème</sup> bassin d'emploi (ex Région MP)
- 4<sup>ème</sup> pôle d'enseignement supérieur, avec plus de 3 000 étudiants

### Une stratégie de développement axée sur le rayonnement culturel et touristique :

- ouverture d'un équipement phare « le musée Soulages » (30 mai 2014)
- obtention, fin 2013, du label « Pays d'Arts et d'Histoires »



## 2 - Un tournant, 2011 : l'élaboration du Programme Local de l'Habitat

Un diagnostic clair

Des actions territorialisées

Des conséquences sur le PLU intercommunal



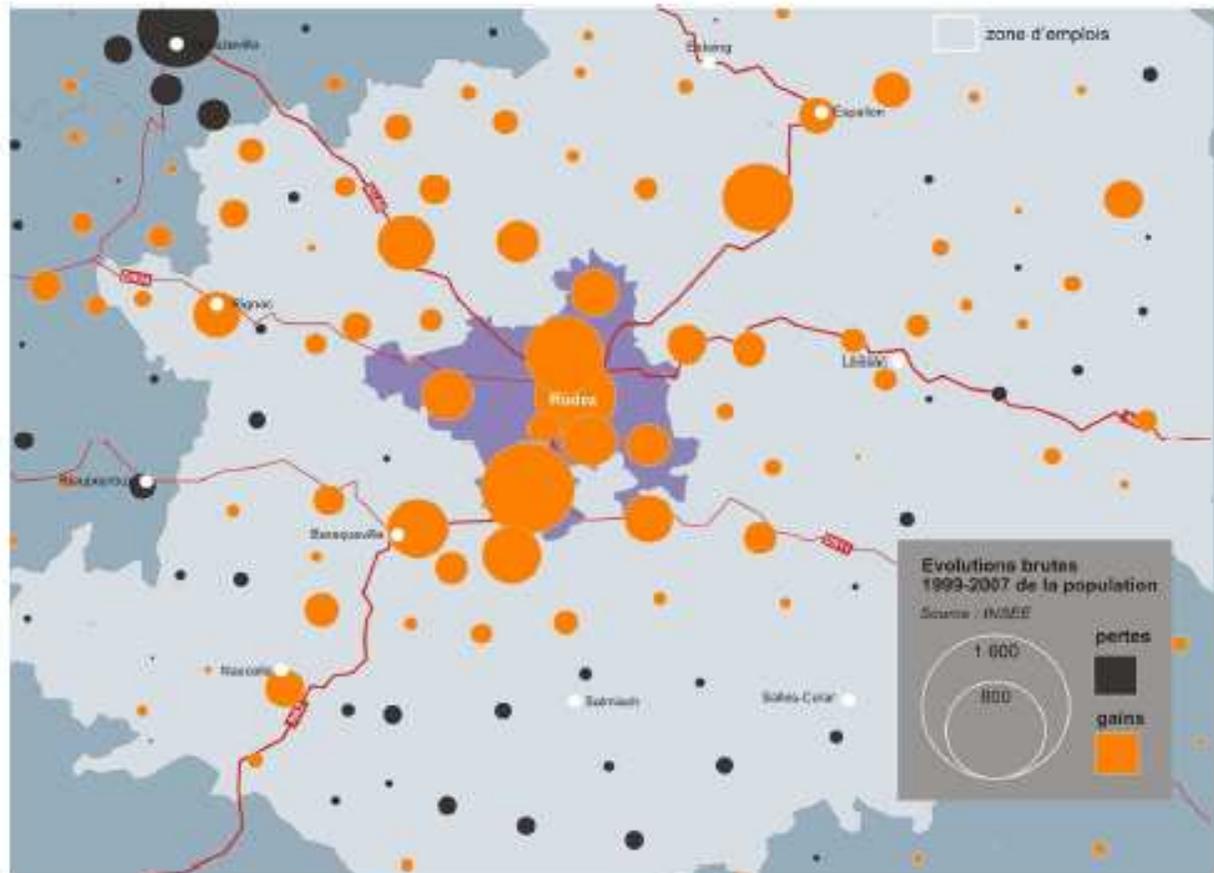
## Le desserrement résidentiel s'accélère....

Depuis les années 1980, la Communauté d'agglomération ne cesse de croître. Elle a longtemps constitué le seul pôle de développement du département. Si elle continue de polariser une partie du renouveau démographique du département, la croissance démographique vaut désormais aussi pour le reste de l'Aveyron.

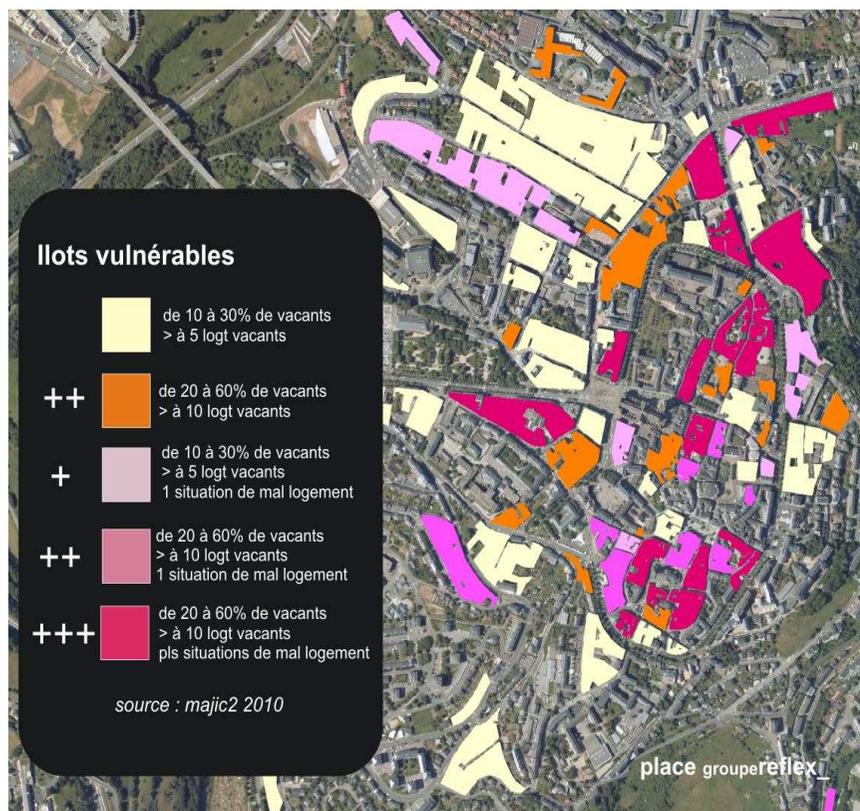
Le découplage entre lieux de travail et lieux d'habitat s'intensifie : le pôle d'emploi Ruthénois structure un espace de plus en plus large. L'agglomération ne retient plus ses actifs :

- 38% des emplois du Grand Rodez sont pourvus par des actifs qui résident à l'extérieur de l'agglomération (près de 12 700 actifs).

- 58% des projets d'accession en construction neuve des ménages de la CAGR (1 123 demandes de permis de construire de particuliers pour usage individuel) s'opèrent en dehors de son périmètre.



**Entre 1999 et 2009, on enregistre 290 habitants nouveaux par an et 500 logements produits en moyenne chaque année, soit 0,6 habitant par nouveau logement !**



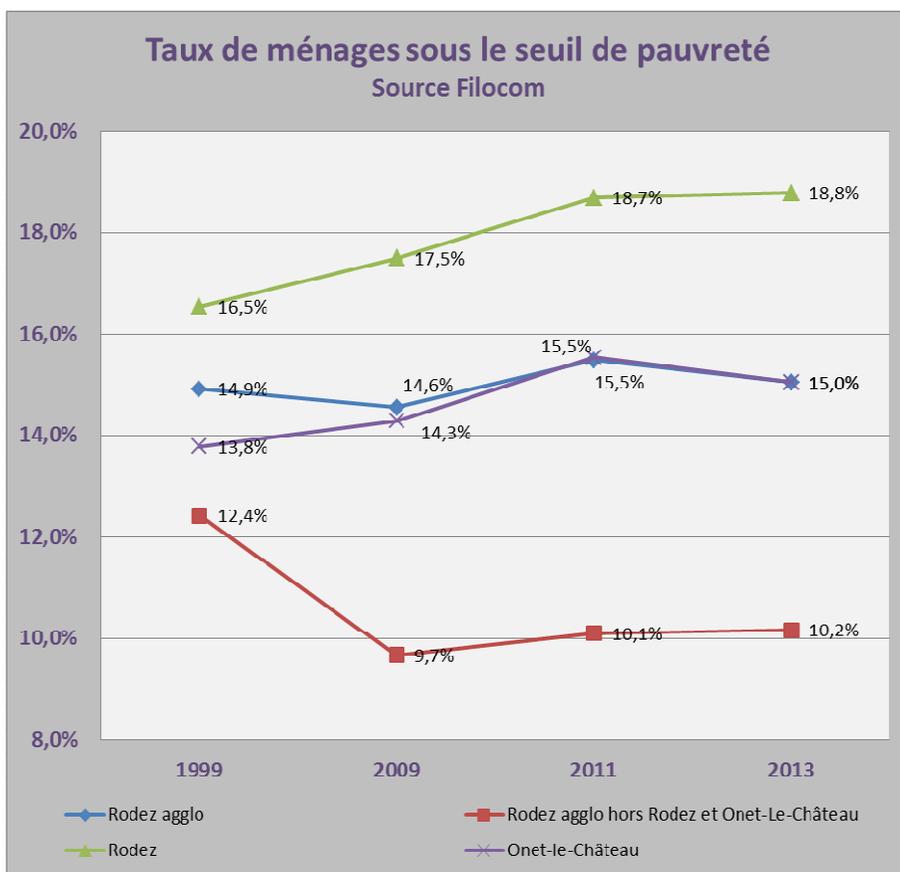
Près de 40% du développement de l'offre de logement a été dédié au marché des petits logements.

Cette « sur offre » a généré :

-une diminution des loyers privés et des prix de vente des appartements existants.

-une déqualification de l'offre existante en centre ancien qui n'a pas su se mettre à niveau : le taux de vacance est de 12% à Rodez (25% sur l'hypercentre), 6,5% en moyenne nationale.

# Les disparités intra-urbaines et la polarisation sociale s'accroissent



- Une concentration des ménages en situation de pauvreté sur les communes de Rodez et d'Onet-le-Château (80% des ménages précaires de l'agglomération vivent dans un quartier Hlm ou dans le centre ancien).
- le centre ancien de Rodez a perdu près de 1 000 habitants entre 1999 et 2009. 40% des ménages relèvent du logement très social. Un taux de vacance qui atteint 40% dans certaines rues de l'hyper centre.
- La part des familles mono parentales représente 6,5% des ménages grands ruthénois et se concentre dans les quartiers HLM (23% à St Eloi et 16% aux Quatre Saisons).



## Le PLH, déclencheur d'une démarche intégrée

- **Lien Habitat – PLU i** : définition d'une géographie préférentielle, identification des Secteurs de Mixité Sociale, Orientations d'Aménagement et de Programmation,...
- **Lien Habitat – Politique de la ville** : gestion urbaine de proximité, renouvellement urbain dans les quartiers,...
- **Lien Habitat – Commerce** : projets concertés dans le cadre de l'Opah-Ru, management de centre-ville,...



## 3 – Vers un projet de territoire

L'identification des quartiers en décrochage

La mise en cohérence de toutes les démarches engagées par l'agglomération

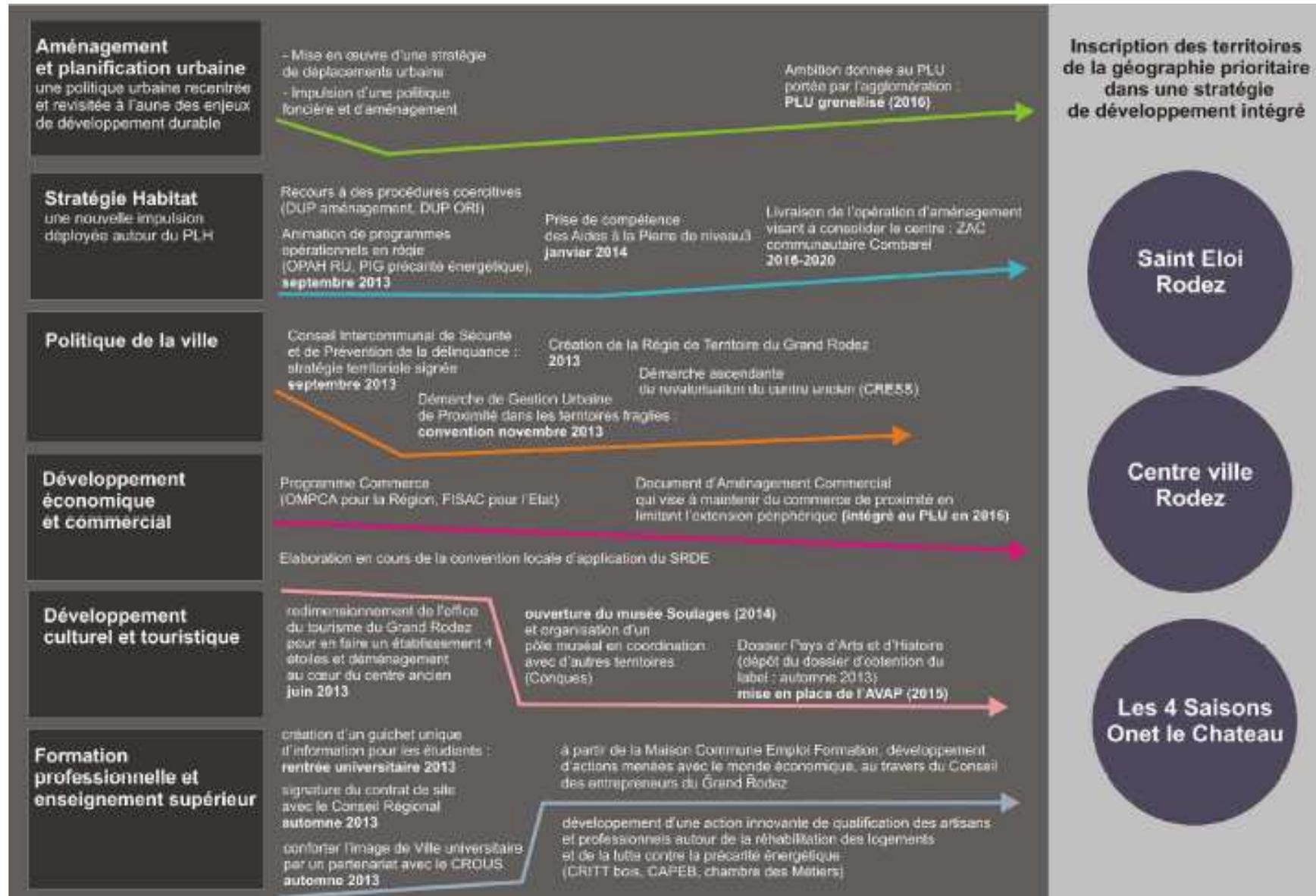
## **En 2013, Rodez Agglo qui n'a jamais émergé à la politique de la ville, se lance dans l'aventure de l'écriture d'un Contrat de Ville**

Au moment où l'Etat, la Région Midi-Pyrénées et l'Europe redéfinissent leur politique d'intervention en direction des territoires, le Grand Rodez entend affirmer sa place en tant que ville moyenne :

- Structurant un vaste territoire
- Subissant, de ce fait, des charges de centralité importantes
- Connaissant des difficultés sociales croissantes qui entraînent le décrochage de trois quartiers



# Un projet de développement intégré à l'échelle de trois quartiers repérés les plus en difficultés au sein de l'agglomération



# Les enjeux identifiés sur les quartiers en décrochage

Comment réinscrire les quartiers en décrochage dans une dynamique d'agglomération ?

Onet-le-Château Quatre Saisons	<ul style="list-style-type: none"><li>- Transformer les difficultés actuelles du quartier en potentialités de développement en travaillant sur l'image d'un quartier multiculturel doté d'un haut niveau de services et d'équipements à optimiser</li><li>- Aménager le quartier, améliorer les espaces publics et les espaces en pieds d'immeubles, rénover l'habitat social afin de favoriser la mixité sociale</li></ul>
Rodez Centre ancien	<ul style="list-style-type: none"><li>- Faire du centre ancien un espace de vie et d'animation en prenant appui sur un patrimoine et des lieux culturels d'exception</li><li>- Concilier ces trois fonctions (résidentielle – économie – développement touristique) pour que les habitants du centre, les habitants de l'agglomération et les touristes « s'y retrouvent »</li></ul>
Rodez St Eloi	<ul style="list-style-type: none"><li>- Transformer ce quartier pour l'intégrer dans la ville et dans l'agglomération</li><li>- Réussir la transformation du quartier marqué par un habitat social vieillissant en nouveau quartier axé sur l'enseignement supérieur et la vie étudiante</li></ul>

# 4 – Zoom sur :

## La question du centre ancien

Le renouvellement de l'habitat

L'action croisée indispensable, avec, au cœur, la culture  
comme moteur de développement

## Sur le centre ancien, une action sur l'habitat, nécessaire mais pas suffisante pour enrayer le processus de déqualification

Une première OPAH RU (2005-2011) à l'échelle de l'agglomération avec :

**des résultats très intéressants** : réhabilitation de **600 logements**, dont 20 indignes et insalubres, création de **150 logements à loyers maîtrisés** (logements conventionnés sociaux), réhabilitation de 170 copropriétés déqualifiées, ..

### **mais insuffisants** :

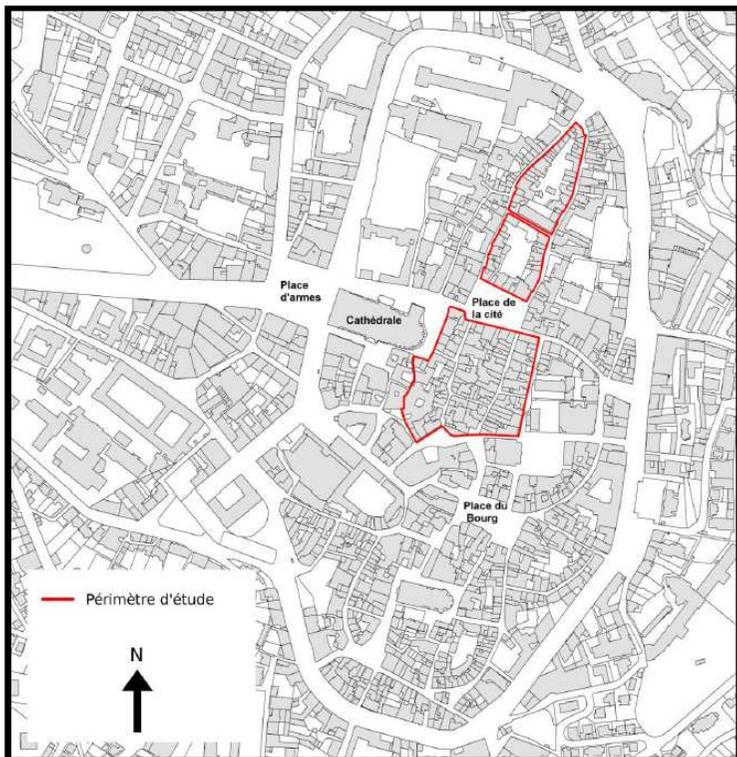
-diminution de la population de **560 habitants** entre 1999 et 2011 sur la commune de Rodez (- 400 sur le centre ancien soit 20% de sa population)

-absence de mixité :

- très faible proportion de familles (ménages composés de 1,7 personne contre 2,5 sur le Grand Rodez),
- coexistence de ménages aisés et très modestes, surreprésentation de la population âgée
- concentration des ménages les plus pauvres (1/4 des ménages vivent sous le seuil de pauvreté) malgré un faible taux de logements locatifs sociaux



**En lien avec la définition des actions sur l'habitat privé (étude d'OPAH RU), en 2012 il a été décidé de confier une mission à la Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire afin de :**



- Redynamiser le quartier
- Créer les conditions de dialogue au travers d'une démarche participative associant une diversité d'acteurs, et en premier lieu les habitants
- Réfléchir et construire collectivement :
  - un projet de quartier, en lien avec sa réhabilitation urbaine
  - des projets innovants économiques, sociaux, culturels et environnementaux au service du développement local à mettre en œuvre par des acteurs de l'ESS

Une stratégie d'ensemble et des moyens importants déployés par les collectivités (**Rodez agglomération et commune de Rodez**) pour la reconquête du centre ancien

## 5 axes

- La réhabilitation de l'habitat ancien ;
- L'aménagement urbain et les équipements publics ;
- La dynamique commerciale ;
- Les transports et les déplacements ;
- La culture et le patrimoine.



# Une action sur la rénovation de l'habitat ciblée sur l'hyper centre

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain  
Centre ancien de Rodez  
Publics ciblés : Propriétaires Occupants et Bailleurs

Remise sur le marché de 125 logements vacants

## VOLET INCITATIF

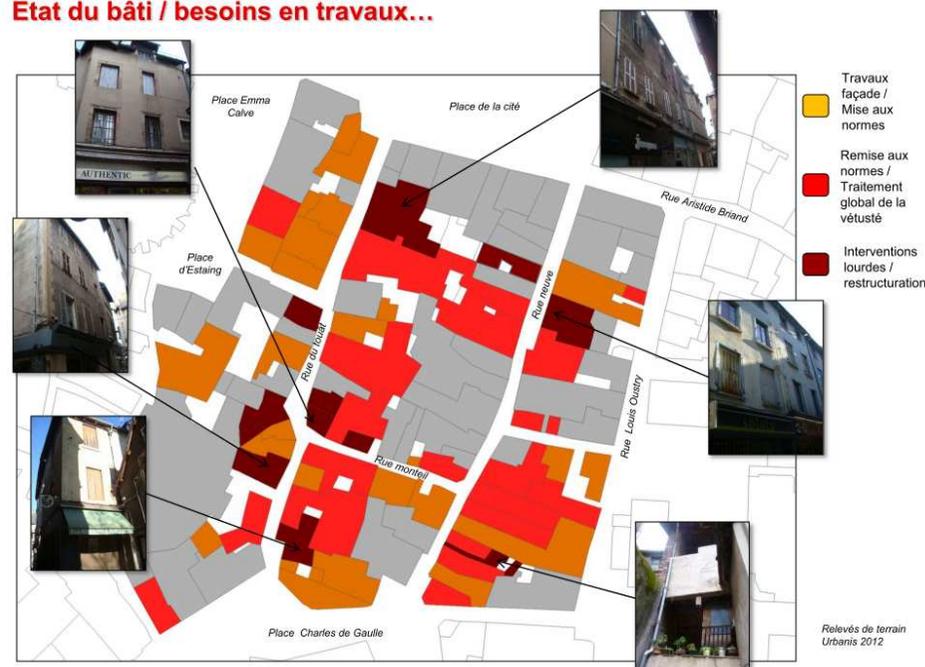
- Lutter contre l'habitat indigne, très dégradé et dégradé 70
  - Lutter contre la précarité énergétique 25
  - Adapter les logements au vieillissement et au handicap 15
  - Lutter contre les copropriétés dégradées 3
  - Favoriser l'implantation des primo-accédants 40
  - Protéger et valoriser le patrimoine et l'architecture (opérations façades) 50
- Logements réhabilités sur 5 ans 150

## VOLET COERCITIF

Opération de Restauration Immobilière + DUP aménagement  
→ 11 parcelles ciblées, 22 logements

Un nombre important d'immeubles nécessitant un traitement global de mise aux normes, voire d'intervention lourde.

### Etat du bâti / besoins en travaux...



L'ORI est abandonnée pour l'instant mais la Ville a mis en place la THLV

## Les enjeux

- saisir une opportunité foncière de près de 3 ha à deux pas du centre-ville ;
- inscrire la reconversion du site dans une démarche de développement durable.

## Les objectifs

- construire en cœur de ville, limiter l'expansion urbaine et réduire les déplacements.
- proposer des espaces publics et des constructions de qualité, économes en énergie et en ressources naturelles, agréables à vivre et respectueux de l'architecture et du paysage environnants ;
- valoriser le patrimoine ruthénois ;
- intégrer le site dans la ville et créer du lien social.

# Combarel : un quartier pour et avec les habitants



## Combarel : un écoquartier en construction

Dans le cadre de la labellisation Eco-quartier de Combarel, un dispositif de concertation a été mis en place. Ce dispositif prévoit deux temps :

- **Une première phase** de consultation des habitants qui s'est déroulée du 19 février au 13 mai 2016. 401 questionnaires ont pu être exploités afin de dégager les choix plébiscités par les répondants.
- **Une seconde phase**, organisée au second semestre 2016, a consisté notamment en l'organisation de deux ateliers dans la ville.

Dès le départ, les sujets de la concertation ont été précisés (réunions publiques, comité de quartier centre, voie de presse).

**Equipements collectifs  
ou partagés** : Salle de  
quartier, compostage,  
télétravail

**Convivialité,  
vivre ensemble,  
animation du quartier**

**Aménagements des  
espaces publics**

# 7 millions d'euros investis par la Ville de Rodez sur l'espace public entre 2008 et 2013

*De nouveaux espaces à investir et à vivre*



# Une meilleure accessibilité au centre-ville



Nouveaux fonctionnements s'agissant des circulations, cheminements et stationnement

Régie directe par la Mairie de Rodez des parkings souterrains avec mise en place du stationnement résident

**POUR TOUT LE MONDE**

Pour moi, la Ville a prévu :

- 20 mn gratuites par véhicule et par jour pour mes petites courses du quotidien
- des arrêts minutes en plus
- stationnement en surface :
  - 1 € la première heure
  - des zones courtes durées
  - des zones longues durées
- stationnement en parkings :
  - 1 € la première heure au Foirail et à Foch, soit le même prix qu'en surface
  - 1,20 € la première heure aux Jacobins

**J'HABITE À RODEZ**

Tarif résident de surface

Pour moi, la Ville a instauré 1 nouveau tarif :  
- 180 € par an, soit environ 0,50 € par jour

Tarifs résident en parking

Pour moi, la Ville a instauré 2 nouveaux tarifs :  
- 480 € par an, soit environ 1,50 € par jour  
- 100 € par an, pour me garer la nuit, les dimanches et jours fériés

**JE VIENS À RODEZ ...**

... faire une course le samedi

Pour moi, la Ville rend le stationnement GRATUIT l'après-midi dès 12 h (en zones bleue et verte)

... travailler

Pour moi, la Ville a prévu :

- un tarif à la semaine attractif
- des abonnements dans les parkings souterrains
- des parkings gratuits à proximité des transports en commun

## De meilleures conditions de stationnement à Rodez

- nouveaux tarifs résident : 180 €/an en surface et 480 €/an en souterrain
- 1 € la première heure en surface
- 20 mn gratuites par jour et par véhicule
- paiement par carte bancaire : aux bornes de sortie des parkings et aux horodateurs courant 2014
- parking du Foirail : 3h gratuites avec une place de cinéma en soirée (à partir de 18h en temps normal et à partir de 13h30 durant les petites vacances scolaires)

samedi après-midi  
dès 12 h  
**STATIONNEMENT  
GRATUIT**  
(en zones bleue et verte)

Renseignements et abonnements  
- parking des Jacobins -  
05 65 42 97 45 - [www.ville-rodez.fr](http://www.ville-rodez.fr)  
[stationnement@mairie-rodez.fr](mailto:stationnement@mairie-rodez.fr)

**À Rodez,  
je me gare  
facilement.**

Conception-illustration: Vite et Rodez - [www.ville-rodez.fr](http://www.ville-rodez.fr)

**VILLE de RODEZ**

## Depuis 2005, Rodez agglomération est engagée dans des démarches de réappropriation des centres villes et centre bourgs par les habitants et les activités économiques.



### 2013: recrutement d'un manager de centre-ville

- animations commerçants
- « place making »,
- inventaire des locaux commerciaux et logements vacants en lien avec le service habitat ,
- actions ciblées (métiers d'arts sur Embergues-Bonald), ...
- Agent de résolution de problème

Un accompagnement spécifique a été mis en place en direction de l'appareil commercial de centralité :

- la création d'une **charte architecturale** pour la rénovation des boutiques ;
- l'accompagnement gratuit et obligatoire de chaque pétitionnaire par **l'architecte conseil** mandaté par la Communauté d'Agglomération de Rodez Agglo ;
- **l'accompagnement administratif** par les services de Rodez agglomération du pétitionnaire en matière d'urbanisme ;
- un **financement de certains commerces** via le versement d'une subvention conditionnée aux modalités d'un règlement intérieur.



# Patrimoine et culture, au service d'un seul objectif : l'attractivité du territoire

- Démarche de Site Patrimoine Remarquable intégrée au PLUi en cours de révision. Sur la base d'un diagnostic recensant plus de **1000 édifices remarquables**, une cartographie a été réalisée au sein de laquelle différents secteurs sont définis : le centre de Rodez, les abords des monuments historiques actuels et des édifices remarquables (identifiés dans le diagnostic), les espaces naturels à préserver et enfin les espaces périphériques plutôt agricoles où l'intégration paysagère des projets doit être assurée. Un règlement spécifique s'appliquera sur ces secteurs.
- En 2014, **l'attribution du label Pays d'art et d'histoire** par le Ministère de la Culture et de la Communication a confirmé la dynamique du territoire en matière de protection et valorisation du patrimoine. Rodez agglomération appartient désormais ainsi au réseau national des Villes et Pays d'art et d'histoire.
- 2014 est aussi l'année d'ouverture du **musée Soulages** qui marque un tournant dans le modèle touristique de l'agglomération, d'un tourisme patrimonial classique à un **tourisme urbain**.



# Les retombées d'ores et déjà constatées

## HABITAT

- Près d'1,2 M € de travaux (HT) générés par des entreprises locales dans le cadre de l'Opah Ru. Une soixantaine de logements vacants vont être remis sur le marché (dossiers en cours : habitat privé, logements Hlm, primo-accédants).
- Les promoteurs réinvestissent le centre ville.
- La ville de Rodez regagne des habitants (+ 445 en 5 ans – pop municipale)

## COMMERCE

- Depuis 2014, le taux de vacance des locaux commerciaux est passé de 17% à 8,5% aujourd'hui. 180 préconisations ont été effectuées sur le centre de Rodez dans le cadre du programme Commerces.
- Autre phénomène constaté par le service économique de l'agglomération, la ville est approchée par des développeurs d'enseignes qui, jusqu'à présent, ne s'intéressaient pas à Rodez et son agglomération.

## TOURISME

- Le nombre de visiteurs du musée Soulages dépasse les attentes (205 000 en 2014, 150 000 en 2015 et 95 000 sur 4 mois pour l'expo Picasso en 2016) et bénéficie aux autres musées.

