

Le centre-ville de Rodez réinvesti par les habitants

Il y a 10 ans, le centre-ville de Rodez périlait. Critiqués pour leur vétusté, le manque de lumière et de fonctionnalité, les bâtiments n'attiraient pas. Au fil des rues anciennes, il semble que la tendance s'inverse.

PUBLICITÉ

Les façades à l'abandon et les vitrines vides des rues Bonald et de L'embergue restent une réalité. Toutefois, des touches de modernité s'ajoutent çà et là, dans ces rues mais aussi dans les autres espaces de la cité historique. Des preuves qui font penser que le centre-ville est réinvesti par la population. William Fraysse, de par sa fonction de manager, dit percevoir cette tendance : «Dans toutes les communes, on observe que les habitants se réapproprient le centre-ville. C'est une tendance nationale. Les gens veulent profiter des commerces, des services en bas de chez eux.»

La dynamique tombe au bon moment car, il y a plusieurs années, l'Agglomération avait lancé un «programme local de l'habitat du Grand Rodez» pour la période 2012-2018. «Ça a permis de lancer une stratégie portant sur l'investissement dans le centre ancien. Elle mettait en place des actions pour les particuliers propriétaires, les promoteurs et les bailleurs sociaux», annonce le responsable du suivi de l'habitat pour Rodez agglomération.

D'où notamment les trois projets immobiliers tels que Les Jardins de Marie situés sur le tour de ville. «Avant, ce type de projet s'établissait en périphérie», fait remarquer le responsable. Des opérations de réhabilitation d'anciens immeubles ont également vu le jour, prises en charge par les HLM, notamment rue de l'Embergue, près de la place de la Cité. «Les privés ne sont pas tellement attirés par ce type de réhabilitation, qui coûte très cher. Les offices HLM prennent des crédits sur 40/50 ans, ce qui amortit le coût. Et puis, leur clientèle, à faibles moyens, privilégie le centre-ville pour bénéficier des commodités», souligne le responsable.

Quelques particuliers ont tout de même décidé de se lancer dans pareil chantier. «Nous avons comptabilisé 65 logements qui ont fait l'objet de demandes de réhabilitation. 90 % de ces logements étaient vacants», annonce le salarié de l'Agglomération. Des projets concentrés rues Neuve, du Touat et l'Embergue. «Ça nous a agréablement surpris car ce ne sont pas les projets les plus faciles à réaliser».

Hausse constatée des demandes d'aides

Programme d'habitat, présence de commerces, prix immobiliers au plus bas, opération réservée aux primo-accédants permettant de recevoir des subventions si on fait des travaux - «seulement sept propriétaires les ont demandées» - ont pour effet de réinstaller le Ruthénois en cœur de ville.

Le responsable du suivi de l'habitat estime à «500 logements supplémentaires occupés d'ici la fin 2019» dans le centre ancien et le tour de ville, sachant qu'à Rodez on compte 1,8 personne par ménage. La population devrait donc augmenter dans ce secteur. Il s'avère difficile de s'assurer d'une hausse d'adresses - des services comme La Poste ou

l'eau ne raisonnent pas en termes géographiques - mais le responsable du suivi a remarqué une hausse des demandes d'aides concernant l'habitat. Afin d'avoir une vision plus statistique, au 1er janvier 2016, 2 452 personnes y habitaient selon l'Insee. La réactualisation 2017 de ces chiffres devrait être mise en ligne en octobre sur le site de l'Insee.

Des acheteurs en majorité retraités

Les futurs résidents des projets immobiliers de Procivis, situés à Combarel et sur le boulevard d'Estourmel, affichent une moyenne d'âge de 60 ans et sont à 80 % des retraités. Certains ont même fêté leurs 80 printemps. «On a quelques jeunes aussi, dans les 35 ans, mais dès qu'on dépasse certains budgets, on a une clientèle plus âgée. Des T4 en centre-ville coûtent le même prix qu'une maison. Et en périphérie, c'est moins cher pour un jeune ménage de se loger», explique Véronique Marragou, responsable commercial chez Procivis. Cette clientèle aisée a généralement vécu en centre-ville quand elle était jeune et «souhaite y revenir pour toutes les commodités, sortir, boire un verre, sans être obligé de se déplacer en voiture». Bien souvent, Ils vendent leur maison pour un appartement, «afin de ne plus avoir d'entretien de jardin ou de la maison, devenue trop grande». Pour autant, ce nouvel habitant, aisé et l'esprit pragmatique, n'est pas impotent : «ils partent beaucoup en voyage», note Véronique Marragou.

Yves Passaga, dirigeant de l'entreprise éponyme, constate lui aussi que le centre-ville s'avère «relativement prisé par des personnes d'un certain âge». Des acheteurs intéressés par de grands appartements dotés de tous les équipements modernes comme un ascenseur, un garage, avec vue dégagée. «Souvent, il s'agit de personnes qui ont un parcours de vie antérieur. Ils ont envie du cœur de ville pour des raisons pratiques : les commerces, les marchés qui rythment la semaine, les animations, les services. Et Beaucoup d'écoles sont en cœur de ville, ça simplifie les choses avec les enfants», fait remarquer le dirigeant.

Marie-Hélène Degaugue