



**Pôle Ressources
Assemblées**

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Séance du 10 décembre 2020 (18h30)
Espace Montgolfier- Davezieux**

Membres titulaires	: 56	
En exercice	: 56	
Membres suppléants	: 23	
Présents	: 38 + 1	
Votants	: 54	
Convocation et affichage	: 04/12/2020	
Président de séance	: Monsieur	Simon PLENET
Secrétaire de séance	: Monsieur	Hugo BIOLLEY

Etaient présents en qualité de conseillers titulaires : Carlos ALEGRE, Damien BAYLE, Hugo BIOLLEY, Jean-Yves BONNET, Sylvie BONNET, Maryanne BOURDIN, François CHAUVIN, Olivier DE LAGARDE, Christophe DELORD, Laurence DUMAS, Christelle ETIENNE, Romain EVRARD, Virginie FERRAND, Christian FOREL, Jérémy FRAYSSE, Yves FRAYSSE, Louis-Claude GAGNAIRE, Frédéric GONDRAND, Denis HONORE, Camille JULLIEN, Thierry LERMET, Sophal LIM, Danielle MAGAND, Edith MANTELIN, Laurent MARCE, Antoine MARTINEZ, Christian MASSOLA, Denis NEIME, Patrick OLAGNE, Martine OLLIVIER, Pascal PAILHA, Ronan PHILIPPE, Simon PLENET, William PRIOLON, Marc-Antoine QUENETTE, Yves RULLIÈRE, Denis SAUZE, Laurent TORGUE.

Etaient présents en qualité de conseillers suppléants : Bruno FANGET.

Pouvoirs : Nicole ARCHIER (pouvoir à Ronan PHILIPPE), Assia BAIBEN-MEZGUELDI (pouvoir à Simon PLENET), Stéphanie BARBATO-BARBE (pouvoir à Maryanne BOURDIN), Brigitte BOURRET (pouvoir à Martine OLLIVIER), Clément CHAPEL (pouvoir à Jérémy FRAYSSE), Nathalie CLÉMENT (pouvoir à Christophe DELORD), Nadège COUZON (pouvoir à Christophe DELORD), Sylvette DAVID (pouvoir à Sylvie BONNET), Gilles DUFAUD (pouvoir à Laurent MARCE), Cécilia FARRE (pouvoir à Damien BAYLE), Catherine MICHALON (pouvoir à Danielle MAGAND), Agnès PEYRACHE (pouvoir à Patrick OLAGNE), René SABATIER (pouvoir à Yves RULLIÈRE), Antoinette SCHERER (pouvoir à Antoine MARTINEZ), Michel SEVENIER (pouvoir à Maryanne BOURDIN).

Etaient absents et excusés : Christian ARCHIER, Dominique MAZINGARBE, Richard MOLINA.

**CC-2020-422 - DEVELOPPEMENT ET ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE - ACTION
COEUR DE VILLE- APPROBATION ET SIGNATURE DE L'AVENANT N° 1 A LA
CONVENTION-CADRE ACTION COEUR DE VILLE VALANT CONVENTION D'ORT
ET LANCEMENT DE LA PHASE DE DEPLOIEMENT**

Rapporteur : Monsieur Simon PLENET

Annonay Rhône Agglo est engagée, aux côtés de la Ville d'Annonay, dans le programme national « Action Cœur de Ville » visant à redynamiser les cœurs des villes moyennes, maillons indispensables de la structuration du territoire français.

Ce programme vise, par une approche transversale, à créer les conditions efficaces du renouveau et du développement du centre-ville, en mobilisant les moyens de l'Etat et des partenaires institutionnels.

La convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville », signée le 26 septembre 2018, décrit les modalités de mise en œuvre du programme pour la commune d'Annonay. Elle prévoyait notamment une première phase d'initialisation avec des diagnostics à mener pour définir une stratégie de revitalisation à déployer dans la

seconde phase du programme.

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a fait évoluer le cadre national « Action Cœur de Ville » en introduisant dans son article 157 la procédure d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Définie à l'article L 303-2 du code de la Construction et de l'Habitation, l'ORT intègre toutes les dimensions d'un projet urbain : habitat, commerce, développement économique, accès aux services, valorisation du patrimoine, aménagement urbain, etc.

La loi introduit en particulier une série de mesures dérogatoires et des avantages qui s'appliquent aux ORT, notamment : L'exemption d'autorisation commerciale pour les projets situés dans les secteurs d'intervention, La possibilité pour le Préfet de département de suspendre pendant au plus 4 ans l'instruction d'un projet d'implantation commercial hors périmètre d'ORT, à la demande de la collectivité ou de sa propre initiative, Un accès prioritaire aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) Le bénéfice de l'outil de défiscalisation dit Denormandie

Pour les communes déjà engagées dans le dispositif Action Cœur de Ville, la mise en place de l'ORT est facilitée. Ainsi, la convention Action Cœur de Ville a été homologuée en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire de la Ville d'Annonay par l'Arrêté Préfectoral n°07-2019-07-24-003 du 24 juillet 2019.

Les diagnostics menés pendant la phase d'initialisation ont permis l'élaboration d'une stratégie de revitalisation déclinée en feuille de route dans le projet d'avenant présenté en annexe et objet de la présente délibération.

Valant engagement de la phase de déploiement et convention d'ORT, ce projet d'avenant n°1 à la convention-cadre aborde notamment les points suivants :

- Le bilan de la phase d'initialisation,
- La stratégie de redynamisation,
- Les dynamiques en cours,
- La définition des secteurs d'intervention,
- Le plan d'action global.

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC-2018-282 du 25 septembre 2018,

VU l'avis favorable du Comité de Projet Action Cœur de Ville du 6 novembre 2020,

VU le projet d'avenant ci-annexé,

DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité

APPROUVE les termes l'avenant n°1 à la convention-cadre Action Cœur de Ville engageant la phase de déploiement et valant convention d'ORT.

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant, à signer ledit avenant.

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier et la/le charge d'effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait à Davézieux le : 17/12/20

Affiché le : 18/12/20

Transmis en sous-préfecture le : 17/12/20

Identifiant télétransmission : 007-200072015-20201210-18783-DE-1-1

Pour extrait certifié conforme au
registre des délibérations du
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Le Président

Simon PLENET



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



AVENANT DE PROJET

A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE – OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE VILLE D'ANNONAY – ANNONAY RHONE AGGLO

Signature le XX décembre 2020



Partenaires financiers signataires :



Partenaires locaux et autres partenaires :



AVENANT DE PROJET
A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE – OPERATION DE
REVITALISATION DU TERRITOIRE
VILLE D’ANNONAY – ANNONAY RHONE AGGLO

ENTRE

La Commune d’Annonay représentée par son Maire, Simon Plénet, habilité par la délibération n° CM- 2020-93 du conseil municipal du 3 juillet 2020,

Annonay Rhône Agglo, communauté d’agglomération, représentée par son Président, Simon Plénet, habilité par la délibération n° CC-2020-150 du conseil communautaire du 9 juillet 2020,

ci-après les « collectivités bénéficiaires » ;

d’une part,

ET

L’Etat représenté par le Préfet du département de l’Ardèche

Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représentée par

Le groupe Action Logement représenté par

L’Agence Nationale de l’Habitat représentée par

Le Conseil Départemental de l’Ardèche représenté par

Ci-après, les « partenaires financeurs »

d’autre part,

Préambule

Le 26 septembre 2018, la Ville d'Annonay et Annonay Rhône Agglo ont signé avec l'Etat, la Banque des Territoires, l'Anah, Action Logement et le Département de l'Ardèche une convention dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Le présent avenant vient compléter cette convention "Action Cœur de Ville" d'Annonay initiale. Il permet de formaliser la finalisation de la phase d'initialisation du programme et de permettre le lancement de sa phase de déploiement.

Article 10. Bilan de la phase d'initialisation

10.1 Etude et/ou diagnostics finalisés

Axe	Réf	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'œuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs	Synthèse des conclusions
1	D1	Etude préalable à la mise en œuvre d'une ORI 2	En régie	Annonay Rhône Agglo	Annonay Rhône Agglo	Identification de 5 immeubles placés dans la 2 ^{ème} ORI
2	D3	Diagnostic commercial du centre-ville et analyse des problématiques d'attractivité	Lestoux et Associés	Annonay Rhône Agglo	Annonay Rhône Agglo, Banque des Territoires à hauteur de 50% soit 20 415,00 €	Elaboration de la stratégie et de la feuille de route de revitalisation du centre-ville exposée à l'article 2 -Cf synthèse en annexe
2	AM6	Expertise juridique en amont de l'AM 6	Cabinet Guimet Avocats	Annonay Rhône Agglo	Annonay Rhône Agglo, Banque des Territoires à hauteur de 50% soit 9 900,00 €	Production d'un Vademecum des leviers juridiques permettant la maîtrise du devenir des locaux commerciaux sur le parcours marchand

10.2 Etude et/ou diagnostics encore en cours

Axe	Réf	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'œuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs
3	D4	Etude stratégique sur le développement du réseau de transport urbain et des mobilités douces + étude de faisabilité pour la création de stations de vélos électriques	Procédure de marché en cours	Annonay Rhône Agglo	Annonay Rhône Agglo, Banque des Territoires, ?
3	D4	Expérimentation Via Romana	Via Romana	Ville d'Annonay	Ville d'Annonay et Banque des Territoires
4	D5	Etude d'opportunité sur le devenir des friches industrielles de la ville d'Annonay	Pré-étude en régie + études à lancer en 2021	Annonay Rhône Agglo et Ville d'Annonay	Annonay Rhône Agglo, Banque des Territoires
5	D6	Etude d'opportunité sur la création d'un équipement d'hébergement de plein air	Procédure de marché en cours	Annonay Rhône Agglo	Annonay Rhône Agglo, Banque des Territoires

10.3 Conclusions transversales des diagnostics

Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat

Après une longue période de baisse depuis les années 1970, la dynamique démographique est de nouveau positive à l'échelle de la ville d'Annonay avec une évolution 2011-2016 de +1,2%. Ce résultat est toutefois à nuancer avec une forte hétérogénéité constatée selon les quartiers de la ville. Ainsi, le centre-ville qui concentre les efforts du programme « Action Cœur de Ville » connaît lui une importante baisse démographique de 13,7% équivalant au départ de 363 habitants entre 2011 et 2016.

Parallèlement à cela, le taux de renouvellement de la population est très important : 52% sur la période 2011-2016. Cela traduit la difficulté actuelle de maintenir une population de proximité sur le long terme dans le centre-ville d'Annonay.

Enfin, le taux de vacance en logement à l'échelle du centre-ville est particulièrement élevé (25,6%) et est supérieur de 10 points à celui observé à l'échelle de la ville. Cela témoigne d'une attractivité résidentielle qui se fragilise conduisant potentiellement à un vieillissement conséquent du parc de logements.

Forces

- Comme quartier d'habitat, le centre-ville est porteur de valeurs patrimoniales et d'histoire.
- La proximité est également un atout du cadre de vie avec des services structurants (centre hospitalier, hôtel de ville, cinéma, commerces) facilement accessibles.
- Le centre-ville d'Annonay fait l'objet d'une OPAH-RU (2011-2016 puis 2017-2021) qui a permis jusqu'à ce jour la rénovation de 170 logements dans le périmètre du centre historique.
- Deux ORI (opérations de Restauration Immobilière) ont également été lancées portant sur 19 immeubles du centre historique de la ville.
- Le lancement de l'opération façades début 2020 va également permettre d'accroître la qualité du cadre de vie du centre-ville et en renforcer la désirabilité résidentielle.

Faiblesses

- Le nombre de logements vacants dans le centre-ville est beaucoup plus élevé qu'à l'échelle de la ville entière.
- 48,3 % des résidences principales du centre-ville ont été construites avant 1945. Un taux révélant une urbanisation ancienne et laissant supposer l'existence d'un nombre important de logements avec de mauvaises performances énergétiques et ne répondant pas aux attentes des ménages en matière d'accessibilité, de structuration, de luminosité notamment.
- La structure de la population montre également une tendance à la diminution de la taille des ménages caractérisé par une baisse du nombre moyen d'occupant. L'indicateur est passé de 3 personnes par ménage en 1968 à 2 en 2016. 70% des habitants du centre-ville vivent seules et le taux de familles avec enfants diminue également à l'échelle du centre-ville. Ces taux soulignent la difficulté du centre-ville à être attractif auprès des familles avec enfants mais également auprès des couples sans enfant. L'offre de logements actuelle tend à renforcer ce constat puisque 48% de l'offre sont des petits logements.
- Le centre-ville connaît actuellement une situation de faible tension du marché locatif.

Opportunités

- Le marché immobilier de la revente est actif et un renouvellement du parc de logements sur des biens de 3 à 4 pièces pourrait permettre d'attirer de nouvelles typologies de ménages sur le centre-ville, notamment des couples sans enfant et des familles avec enfant(s). La part des logements de 3 à 4 pièces représentent actuellement 49% des logements du centre-ville alors que le besoin est estimé à 55%.
- Le desserrement croissant de la taille des ménages constaté aujourd'hui induit de nouveaux parcours résidentiels et accentue la nécessité d'être en mesure d'adapter le parc de logements aux nouveaux besoins, notamment en centre-ville et sur sa périphérie directe.
- Le projet d'ascenseur urbain constitue également une opportunité puisqu'il va contribuer à désenclaver et offrir une nouvelle visibilité au centre-historique et ainsi permettre de renforcer la résidentialité de cette partie du centre-ville.

Menaces

- Le vieillissement de la population induit des besoins spécifiques au niveau des logements du centre-ville en termes de services et d'accessibilité. C'est un point de vigilance à prendre en compte dans l'effort de rénovation notamment vis-à-vis de l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite. C'est un réel défi à l'échelle du centre-ville d'Annonay marqué par une topographie complexe et un bâti ancien aujourd'hui peu adapté.
- Les logements de type maison de ville sont très peu représentés en centre-ville d'Annonay. Cela freine la capacité à attirer des familles sur le secteur souvent en recherche d'un extérieur privatif. Pour pallier cette menace, il sera nécessaire de concevoir des solutions alternatives visant à proposer de nouveaux espaces récréatifs et de promenades à travers des opérations de dé-densification notamment.

Synthèse

Les besoins en logements ont évolué. Le parc de logements actuels ne répond pas complètement aux attentes des ménages car en mauvais état ; ce qui a pour conséquence le développement de la vacance.

Le centre-ville et sa périphérie directe peuvent être un terreau favorable au déploiement d'une offre adaptée aux exigences d'un cadre de vie renouvelé. L'offre doit venir s'adapter aux nouvelles compositions socio-démographiques. L'accent doit être mis sur les logements de type T3/T4.

Les formes bâties ne sont pas toujours en mesure de proposer un cadre de vie agréable et attractif. Le traitement des cœurs d'îlot et la dé-densification du centre historique devraient permettre de recréer des espaces de respiration résidentiels en cœurs de ville et proposer des biens avec une vraie plus-value résidentielle (maison de ville, biens avec courettes, jardins privatifs ou terrasses).

Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

En préambule, il est à noter que la fonction commerciale d'Annonay et de sa périphérie fait face, comme bon nombre de territoires, à un changement de modèle marqué par :

- des signes évidents de saturation qui fragilise progressivement la rentabilité du commerce en centre-ville comme en périphérie : cela est visible dans le décrochage entre l'évolution du plancher commercial qui a crû de manière continue sur les dix dernières années et l'évolution de la population qui a plus faiblement augmenté et les évolutions des emplois dans le commerce et du nombre d'établissements commerciaux qui eux ont largement diminué ;
- un commerce de flux qui s'intensifie et progresse au rythme de la vacance commerciale dans les centres-villes : il en résulte des installations de commerces de moins de 300 m² près d'axes routiers ou de ronds-points, hors de tout centre-bourg ou même zone commerciale ;
- la croissance du hors magasin avec une trajectoire du e-commerce et du marché des biens d'occasion qui bouleverse petit à petit la situation du commerce territorial ; le commerce de centre-ville, pour tirer son épingle du jeu dans toute cette offre, doit travailler sur des notions telles que la théâtralisation, l'expérience client, l'innovation...

Forces

- 272 activités commerciales sont recensées dans sur la commune dont 185 en centre-ville soit 68% de l'offre totale. Un ratio supérieur à la moyenne généralement constatée, le centre-ville d'Annonay semble donc conserver un impact réel à l'échelle de la ville malgré la concurrence des espaces commerciaux situés sur la commune périphérique de Davézieux.
- Bien qu'elle apparaisse quantitativement limitée, l'offre alimentaire en centre-ville est complète et caractérisée par la présence d'une locomotive alimentaire en cœur de ville.
- Certains secteurs du centre-ville font fonction de pôles thématiques à renforcer avec par exemple, une fonction « convivialité » autour de la place des Cordeliers ou une fonction « shopping et proximité » sur la rue Sadi Carnot.
- Annonay Rhône Agglo pilote depuis plusieurs années un dispositif d'accompagnement financier pour la modernisation ou la création de commerces en centre-ville. Ce dispositif « Aides TPE », cumulable avec celui de la Région Auvergne Rhône-Alpes administré par les

chambres consulaires, est un réel atout pour accompagner la stratégie de revitalisation à déployer.

- Depuis l'été 2019, Annonay est Site Patrimonial Remarquable (SPR) et dispose d'un règlement regroupant les prescriptions architecturales et techniques notamment concernant les devantures des commerces. Depuis début 2020, les propriétaires ou locataires de locaux commerciaux peuvent bénéficier d'une aide financière très incitative pour la rénovation de leur devanture. Cette opération devanture constitue elle aussi un atout pour accroître la désirabilité et l'attractivité du parcours marchand.

Faiblesses

- Le centre-ville d'Annonay souffre d'une vacance commerciale importante. Les rues de Tournon et Boissy d'Anglas, historiquement très commerçantes sont marquées par une continuité de vitrines vides impactant négativement l'image globale du centre-ville.
- La rue Montgolfier, qui permettrait de finir la boucle du parcours marchand, ne présente plus les facteurs de commercialité nécessaires au maintien des activités.
- La part de commerces dits de convivialité (cafés-hôtels-restaurants) sur le centre-ville d'Annonay est légèrement inférieure à la moyenne généralement constatée sur des pôles de taille comparable. Il y a un vrai enjeu de convivialité pour renforcer l'attractivité du parcours marchand et susciter l'envie de venir flâner en centre-ville.
- La répartition de l'offre commerciale montre une difficulté du centre-ville à polariser sur des achats en équipement de la personne et de la maison.
- Selon la base de données Codata, le centre-ville d'Annonay a perdu 122 commerces et services par rapport à 2010, avec notamment des pertes importantes dans les secteurs des services, culture-loisirs et équipement de la personne.
- Seulement 11,9% des commerces du centre-ville sont affiliés à une enseigne nationale ; cela impacte la capacité du centre-ville à polariser largement.
- L'opération devantures citée dans le paragraphe précédent est encore trop récente pour porter ses fruits. D'après le diagnostic réalisé, la majorité des façades commerciales du centre-ville est jugée d'une qualité moyenne. Il s'agit de façades en bon état mais dont la qualité ne permet pas une mise en valeur du patrimoine bâti environnant.
- Le marché de plein air du samedi matin, qui pourrait être polarisant, a un faible rayonnement au-delà des limites communales. Son implantation sur deux sites distincts ne satisfait pas sa clientèle. Il capte faiblement les familles et les nouveaux arrivants et CSP+ ; ce qui pourrait à terme poser un problème de renouvellement de clientèle.

Opportunités

- La ville d'Annonay demeure un pôle d'emploi important. Avec un indice de concentration d'emplois de 191,5, la ville attire un flux quotidien important d'actifs qui pourraient consommer dans le centre-ville.
- L'analyse des potentiels commerciaux à 2030 font ressortir - pour l'alimentaire - l'épicerie, les boissons, la viande et la charcuterie et -pour le non alimentaire - l'habillement comme les secteurs ayant les potentiels de développement les plus importants. Ces activités sont destinées à trouver leur implantation en centre-ville plutôt qu'en périphérie.

- Le SCoT des Rives du Rhône et les travaux en cours pour l'élaboration du PLUI et des OAP commerce et centralité vont permettre de fixer les règles à appliquer pour redonner au centre-ville sa légitimité.

Menaces

- La filière service constitue l'un des secteurs le plus représenté dans le centre-ville d'Annonay témoignant d'un phénomène de tertiarisation du linéaire commercial.
- Des risques de fermeture de commerces peuvent apparaître sur les secteurs à saturation comme la zone commerciale de Davézieux. Il conviendrait donc de mener également des actions sur cette zone visant à la rendre plus attractive en jouant sur l'aménagement plus que sur la création de surfaces nouvelles.

Synthèse

Le centre-ville d'Annonay se caractérise par une fonction commerciale fragile. En effet, son rayonnement tend à se réduire sur sa zone de chalandise en raison d'une diversité commerciale en baisse, d'un faible équipement en enseignes et de modes de consommation qui évoluent (vers d'autres pôles ou hors magasin).

De plus, l'image commerciale du centre-ville est fortement impactée par l'existence de linéaires vacants rappelant l'étendu du périmètre commerçant historique ne correspondant plus au cœur commerçant d'aujourd'hui.

Axe 3 : Développer l'accessibilité, les mobilités et les connexions

Un cœur de ville accessible et connecté à son territoire constitue l'un des facteurs clés de succès de son attractivité. La ville d'Annonay, avec son cœur de ville en « cuvette », est caractérisée par une topographie contraignante qui, jusqu'alors, a plutôt favorisé l'usage de la voiture.

Forces

- Afin d'impliquer la population dans le développement des modes doux à Annonay, la Ville a délibéré lors du Conseil Municipal du 28 septembre 2020 pour la création d'un conseil des usagers du vélo. Cette instance consultative travaillera à établir un diagnostic partagé de la situation actuelle : équipements, aménagement, services existants, points noirs et enjeux. Ce conseil des usagers du vélo sera un véritable atout pour apaiser la circulation en cœur de ville.
- La mise en place d'un corridor vélo expérimental avec de l'urbanisme éphémère en centre-ville, en concertation avec le conseil des usagers du vélo, devrait permettre d'encourager les changements d'habitudes de déplacement.
- Le territoire d'Annonay Rhône Agglo est équipé d'un réseau de transport urbain avec un maillage resserré dans le centre-ville et notamment une navette de centre-ville cadencée toutes les 20 minutes pour relier le bas de la ville (gare routière) et le haut de la ville (centre hospitalier).

- La ville propose une offre de stationnement cohérente avec 1700 places de stationnement sur le périmètre de centre-ville dont 1200 concentrées sur les parkings de la centralité. Rapporté au nombre de commerces sur le périmètre, le ratio s'établit à 9,1 places de stationnement par commerce ; ce qui est bien supérieur au ratio d'objectif fixé à 5 places par commerce.
- Le parking de la Valette rénové et le parking privé du centre-commercial Super U en cœur de ville offre des infrastructures de qualité et sécurisante pour le stationnement.
- L'existence d'une zone bleue portant sur environ 450 places de stationnement favorise la rotation sur le cœur commerçant.

Faiblesses

- En attendant le déploiement d'un véritable plan modes doux, la voiture domine encore très largement les déplacements. Certains axes de centre-ville laissent peu de place aux autres modes de déplacement.
- La topographie de la ville crée une barrière naturelle entre le haut et le bas de la ville. Le projet d'ascenseur urbain entre le Champ de Mars et l'Avenue de l'Europe permettra de réduire les temps de parcours et de favoriser les interactions entre toutes les parties de la ville.
- Le sens de circulation en centre-ville est parfois perçu comme une contrainte incitant à « sortir » de la ville plutôt qu'à y « entrer »

Opportunités

- La prise de conscience des enjeux environnementaux et de santé publique contribue à une augmentation de la pratique du vélo et des attentes des habitants en matière de développement des modes doux.
- La Via Fluvia qui arrive en cœur de ville dans le nouveau quartier de Faya suscite un véritable engouement à la fois auprès des cyclotouristes mais aussi des actifs et peu incite à la remise en selle. Son prolongement à venir permettra un meilleur accès pour les modes doux au cœur du parcours marchand.
- Le renouvellement de DSP du réseau de transport en commun de l'agglomération pourra être l'occasion d'intégrer dans l'offre de transport de nouveaux services favorisant l'utilisation des modes doux.
- L'avènement du vélo électrique permet de s'affranchir en partie du dénivelé.
- Les dispositifs d'accompagnement financier en place, notamment celui du Département de l'Ardèche, incite les habitants à s'équiper en vélo électrique.

Menaces

- L'usage de la voiture persiste encore fortement aujourd'hui, notamment dans les déplacements des actifs.
- La concentration de l'emploi sur la ville d'Annonay induit un flux domicile-travail quotidien important.

Synthèse

Encore largement dominée par l'automobile, la mobilité sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo et plus spécifiquement dans le cœur de ville pourrait évoluer vers d'autres modes moins énergivores, plus apaisés et plus écologiques, notamment grâce au développement de l'offre de vélos électriques.

La question du stationnement, longtemps pointée comme un facteur clé de succès du commerce (« no parking, no business »), ne semble plus être un sujet dans le centre-ville d'Annonay du point de vue des commerçants. Une vigilance accrue sur le respect des zones bleues est toutefois nécessaire pour en assurer l'efficacité sur la rotation du stationnement.

Afin de rendre le parcours marchand plus attractif et convivial, il est nécessaire de donner davantage de place au piéton. En parallèle, les aménagements dédiés aux cyclistes sont clairement insuffisants. L'aménagement des voiries doit impérativement intégrer des espaces partagés où la circulation des piétons, des vélos et des voitures peut se faire de manière apaisée.

Le projet d'ascenseur urbain et l'amélioration du réseau de transport urbain dans le cadre du prochain renouvellement de DSP contribueront également au recul de la prédominance de la voiture dans le centre-ville.

Axe 4 : Mettre en valeur les formes, le patrimoine et les paysages urbains

Ce qui fait la qualité d'une ville c'est le cadre de vie qu'elle offre à ses habitants. L'identité du centre-ville doit créer un attachement auprès des habitants, une fierté et donner l'envie d'y vivre et de s'y promener.

Forces

- Grâce à une histoire ancienne et un riche passé, notamment industriel, la ville d'Annonay est dotée d'un patrimoine urbain remarquable. Le règlement de SPR (Site Patrimonial Remarquable) vise à mettre en valeur l'architecture et le patrimoine du centre-ville.
- Les opérations façades et devantures lancées permettent de mettre en valeur le patrimoine et d'améliorer la qualité urbaine du centre-ville.
- Les aménagements de la place des Cordeliers et le pont Valgelas sont très qualitatifs et seront à valoriser à travers la théâtralisation et l'animation des espaces.
- Le centre historique dispose d'un attrait touristique qui sera prochainement mis en valeur par un parcours patrimonial en cours d'élaboration mais aussi par la prochaine rénovation de la Tour des Martyrs. Cette rénovation, rendant possible les visites de cette tour jusqu'à présent fermée au public, pourrait susciter un nouvel engouement pour les habitants du territoire à redécouvrir leur patrimoine sous un nouveau jour.
- L'espace public est aussi marqué par la présence de trois parcs. Ces espaces de respiration, à valoriser, peuvent constituer un atout pour accentuer la résidentialité en centre-ville et pour attirer de nouvelles typologies d'habitants.
- Les aménagements réalisés dans le quartier de Faya contribuent à améliorer l'image et la qualité de cette extrémité du parcours marchand.

Faiblesses

- La mise en valeur patrimoniale comporte certaines faiblesses, notamment sur le traitement de l'espace public dans certaines rues qui donne trop souvent la part belle à la voiture. C'est le cas de la rue Sadi Carnot et de l'avenue de l'Europe qui présentent une ambiance routière et des aménagements ne reflétant pas une ambiance conviviale de centre-ville.
- Le centre ancien, malgré son intérêt patrimonial, est caractérisé par un ensemble de ruelles étroites peu éclairées pouvant générer un sentiment d'insécurité.
- Le mobilier urbain disparate et ancien par endroit ne renvoie pas une image conviviale du cœur de ville.

Opportunités

- L'ouverture simultanée de plusieurs ateliers/boutiques dans le centre historique est en train d'impulser une dynamique donnant à ce quartier une vocation « arty ». Cette dynamique est à conforter en favorisant l'implantation de nouvelles activités d'artisanat d'art notamment, en renforçant la visibilité de ces activités (signalétique, communication, association aux animations du centre-ville comme le marché aux puces ou le marché hebdomadaire).

Menaces

- La dégradation des espaces privés, propriété des grands immeubles situés entre la rue Sadi Carnot et l'avenue de l'Europe, nuit fortement à la qualité urbaine du parcours marchand et freine les passages d'une rue à l'autre.
- Le mauvais entretien des vitrines des locaux vacants et la subsistance d'enseignes d'activités passées ternissent l'image du centre-ville en renforçant l'impression de perte de dynamisme de la ville.

Synthèse

La fonction identité du centre-ville d'Annonay est peu lisible en cœur de ville, malgré des espaces publics récemment aménagés comme la place des Cordeliers et la place de la Liberté.

Le diagnostic mené relève les faibles qualités urbaines des entrées de ville, des liaisons piétonnes sur les rues adjacentes du parcours marchand, puis le manque de convivialité et de théâtralisation des espaces sur le cœur de ville.

Axe 5 : Garantir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

Forces

- La CAF, le théâtre et la Maison des Services Publics sont intégrés au linéaire commerçant.
- La bibliothèque, l'Hôtel de Ville, le conservatoire à rayonnement communal, pôle emploi sont situés dans un rayon de 7 à 10 minutes de marche à pied du cœur de ville.
- Le centre hospitalier Ardèche Nord est un équipement de santé structurant en proximité directe du centre-ville.

- Sur les 43 professionnels de santé recensés sur le centre-ville, 29 exercent dans un cabinet de groupe. On dénombre ainsi 10 cabinets de santé sur le centre-ville.
- Le territoire compte des événements culturels reconnus comme le festival du premier film ou la programmation « En Scène » qui crée de l'attractivité en centre-ville.

Faiblesses

- Malgré les équipements et services cités précédemment, le ratio de présence des équipements en centre-ville de 31,7 % reste plutôt faible ; ce qui induit une faible interaction avec les commerces du centre-ville.
- Le diagnostic relève l'absence de structure type maison médicale ou pôle de santé sur le centre-ville. Le seul pôle de santé existant est situé dans l'ancienne clinique des Cévennes au nord de la ville.

Opportunités

- Le centre-ville d'Annonay profite de la proximité d'équipements scolaires et de santé structurants en périphérie immédiate du périmètre « Action Cœur de Ville ». Ce qui rend essentiel de traiter qualitativement les liens piétons et vélos pour favoriser les interactions entre équipements et commerces. Le projet d'ascenseur urbain entre le Champ de Mars et l'avenue de l'Europe va en ce sens.
- 72% des praticiens de santé recensés à Annonay sont situés sur le cœur commerçant du centre-ville ; cela induit un potentiel d'interaction renforcé entre commerces et services de santé.
- Les flux générés par la présence de professionnels sont bénéfiques aux commerçants situés dans le linéaire des cabinets médicaux d'où l'intérêt de les fixer sur le parcours marchand.

Menaces

- Le vieillissement des praticiens de santé constaté dans le diagnostic réalisé dans le cadre du Contrat Local de Santé laisse présager une pénurie accrue de professionnels médicaux dans les prochaines années.
- La stratégie actuelle des groupes de la grande distribution consistant à installer des galeries médicales en lieu et place des galeries marchandes est une menace pour l'offre médicale et le commerce de centre-ville.

Synthèse

Le centre-ville d'Annonay conserve un rôle structurant en matière d'équipements et de services. La préservation de ces équipements et le traitement des liaisons vers le cœur commerçant sont des enjeux stratégiques pour l'attractivité globale du centre-ville.

Par ailleurs, la périphérisation des professionnels de santé tend à fragiliser la fonction « services » du centre-ville.

Article 11. Stratégie de redynamisation – Réponse aux conclusions du diagnostic

Les conclusions des diagnostics menés ont permis d'identifier 6 défis à relever :

1. Définir un périmètre de centre-ville et ses parcours marchands pour retrouver une réelle intensité commerciale et non-marchande
2. Travailler la fonction résidentielle du centre-ville en favorisant la rénovation du parc de logement ancien
3. Travailler les qualités urbaines du centre-ville (façades, mise en lumière, espaces verts...) pour créer des conditions de convivialité et de résidentialité plus attractives
4. Limiter la périphérisation des activités afin de redonner au centre-ville un rôle structurant
5. Traiter la vacance commerciale sur les axes et entrées de ville afin de dégager un nouvel effet vitrine attractif en faisant évoluer la fonction des pieds d'immeuble
6. Impulser une dimension affective et créative sur l'espace publics par de l'urbanisme éphémère

11.1 Les fondamentaux de la stratégie

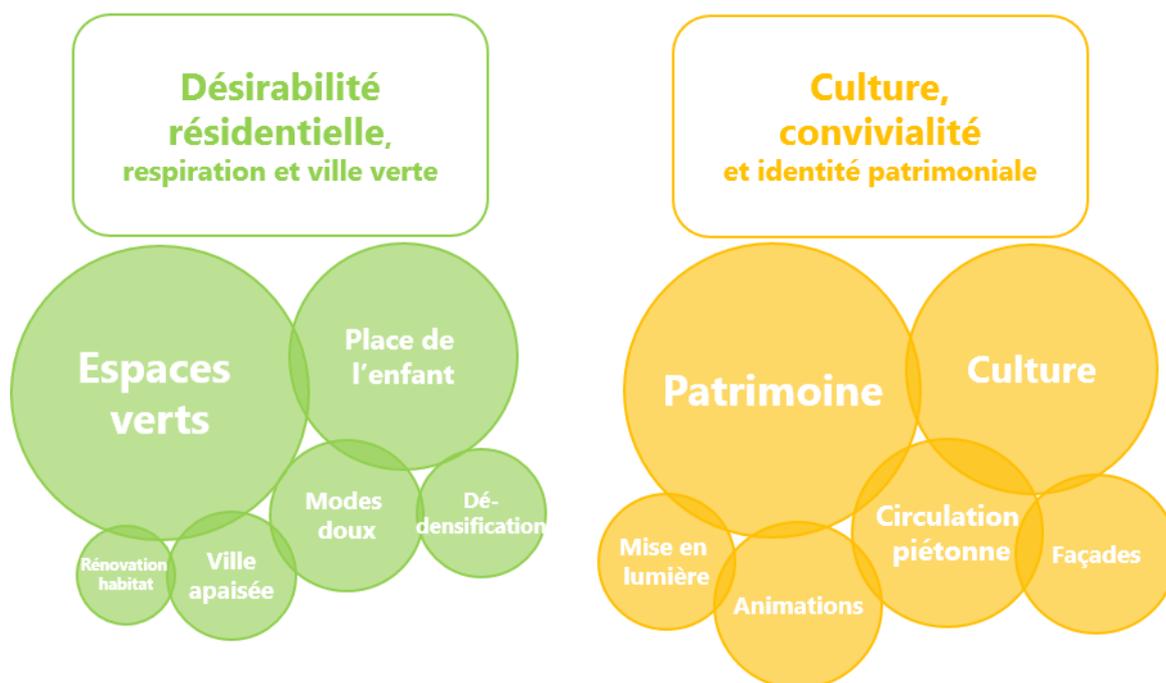
Le choix d'une stratégie de revitalisation et sa déclinaison en feuille de route nécessitent de s'accorder sur le périmètre d'intervention prioritaire du centre-ville. Les projets récents et en cours notamment autour des Rives de Faya et la fragilisation commerciale du centre ancien semblent amorcer un glissement progressif de la dynamique de centre-ville entre la place des Cordeliers et les Rives de Faya.

La stratégie de revitalisation doit se concentrer sur ce qui fonctionne encore et ainsi préserver ces espaces d'une éventuelle baisse d'attractivité. Cela traduit un enjeu fort de travailler en priorité sur le cœur de la centralité commerciale où l'on peut observer des premières fragilités : rue Sadi Carnot, avenue de l'Europe et place de la Liberté tout en assurant une cohérence avec les aménagements et programmation de la place des Cordeliers et du projet Rives de Faya.

11.2 Un fil rouge pour le centre-ville d'Annonay

L'affirmation d'un fil rouge comme conducteur de la stratégie d'aménagement du centre-ville permet d'affirmer une identité singulière et unique de la centralité. L'objectif sera de le décliner à travers les différentes fonctions retrouvées en centre-ville et de l'affirmer à travers des opérations de marketing territorial.

Les échanges et ateliers menés à la suite du diagnostic ont permis de faire émerger deux thématiques fortes autour desquelles le projet de centre-ville pourrait s'appuyer : **La désirabilité résidentielle et la convivialité**. Cela passe par la mise en valeur du patrimoine bâti, le déploiement de la culture en centre-ville, d'animations, l'aménagement de nouveaux espaces verts, de respiration et la valorisation de la place de l'enfant et des modes doux en centre-ville.



11.4 La feuille de route pour le centre-ville

Le rapprochement de la stratégie de développement et du choix de fil rouge permet de mettre en évidence quatre axes de travail fondamentaux pour la redynamisation du centre-ville. L'objectif étant de protéger la dynamique commerciale du centre-ville tout en renforçant l'intensité des fonctions non-commerciales et améliorant l'attractivité résidentielle du cœur de ville.

1. Réenchanter les espaces publics du centre-ville pour plus de convivialité :
 - Améliorer les qualités urbaines des espaces publics structurants
 - Animer et théâtraliser les espaces publics du centre-ville
 - Valoriser les parcs et espaces de respiration du cœur de ville
 - Traiter les entrées de ville pour améliorer l'effet vitrine

2. Préserver et développer l'offre commerciale du centre-ville :
 - Protéger l'offre commerciale de centre-ville des effets de périphérisation
 - Valoriser et travailler la qualité de l'offre commerciale existante
 - Accueillir de nouveaux concepts commerciaux innovants
 - Conforter et développer le marché hebdomadaire

3. Améliorer la résidentialité et la désirabilité du parc de logement :
 - Poursuivre la rénovation du parc de logements anciens
 - Dé-densifier le centre ancien pour recréer des espaces de respiration
 - Qualifier les façades bâties et valoriser le patrimoine du centre-ancien

4. Renforcer la fonction économique et de services du centre-ville :
- Conforter et densifier l'offre médicale en centre-ville
 - Préserver les services publics et culturels en cœur de ville

Article 12. Les dynamiques en cours

Bilan de la mise en œuvre des actions matures

12.1 Actions matures engagées, état d'avancement

Axe	Réf	Nom de l'action mature	Maître d'ouvrage	Financeurs	Etat d'avancement
1	AM1	Opération façades et devantures de commerces	Ville d'Annonay	Ville d'Annonay (+ à venir Anah pour les façades d'immeubles)	1 dossier en cours pour l'opérations façades 7 dossiers en cours d'instruction pour l'opération devantures
1	AM2	Action sur les immeubles en îlots spécifiques de Cœur de Ville – îlot Musée	Ville d'Annonay	Ville d'Annonay ANRU dans le cadre du PNRQAD	Îlot Musée : finalisation de la démolition du cœur d'îlot, lancement d'une étude de cadrage avec CAUE
2	AM5	Création du poste de manager de centre-ville	Ville d'Annonay	Ville d'Annonay	Manager de centre-ville en poste depuis le 2 octobre 2019
3	AM8	Aménagement du parking de la Valette	Ville d'Annonay	Ville d'Annonay, Etat, ANRU, Région, Département	Travaux terminés, parking rénové ouvert au public
4	AM9	Rives de Faya, aménagement des espaces publics	Ville d'Annonay	Ville d'Annonay, Etat, Région, Département, SDE07	Travaux en cours de finalisation, à organiser en fonction de l'avancée des chantiers proches (pôle petite enfance, cinéma)
4	AM10	Rives de Faya, Extension du pôle d'échange multimodal	Annonay Rhône Agglo	Annonay Rhône Agglo, Etat, Région, Département,	Travaux finalisés
5	AM12	Pôle petite enfance	Annonay Rhône Agglo	Annonay Rhône Agglo, CAF Ardèche, Région, Département,	Travaux en cours, ouverture prévue à la rentrée 2021

12.2 Actions matures non engagées mais financées

Axe	Réf	Nom de l'action mature	Maître d'ouvrage	Financeurs	Calendrier prévisionnel
2	AM3	Mission d'expertise de recherche de franchises commerciales	Annonay Rhône Agglo	Annonay Rhône Agglo, Banque des Territoires	2022-2023
2	AM4	Participation au salon de la franchise et au SIEC	Annonay Rhône Agglo	Annonay Rhône Agglo	2022-2023

12.3 Actions matures au plan de financement incomplet

Axe	Réf	Nom de l'action mature	Maître d'ouvrage	Etat d'avancement
2	AM6	Acquisitions, travaux et remboursements sur les cellules commerciales	Annonay Rhône Agglo	Premiers locaux identifiés sur la rue de Deûme Nécessité de monter une foncière pour porter les acquisitions, les travaux et la commercialisation
3	AM7	Création liaison piétonne mécanisée	Ville d'Annonay	Démarrage de travaux préparatoires sur les parois Plan de financement à finaliser
2	AM11	Restauration de la Tour des Martyrs	Ville d'Annonay	Attente de l'arrêté de protection par inscription aux Monuments Historiques pour fin 2020 ou début 2021 si passage en commission favorable

Article 13. Définition des secteurs d'intervention

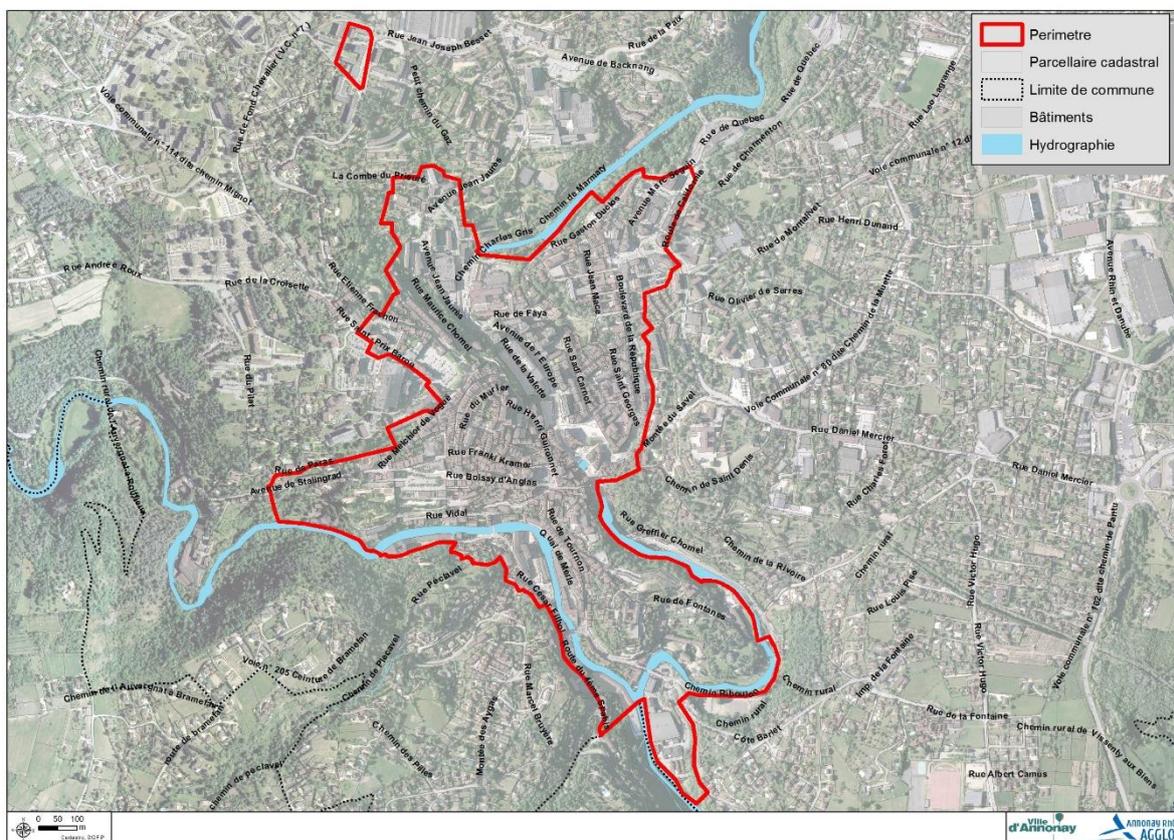
13.1 Le périmètre ORT

Le périmètre ORT d'Annonay homologué par l'Arrêté préfectoral 07-2019-07-24-003 comprend deux secteurs d'intervention (Cf carte 1 "périmètre ORT" dans le paragraphe suivant) :

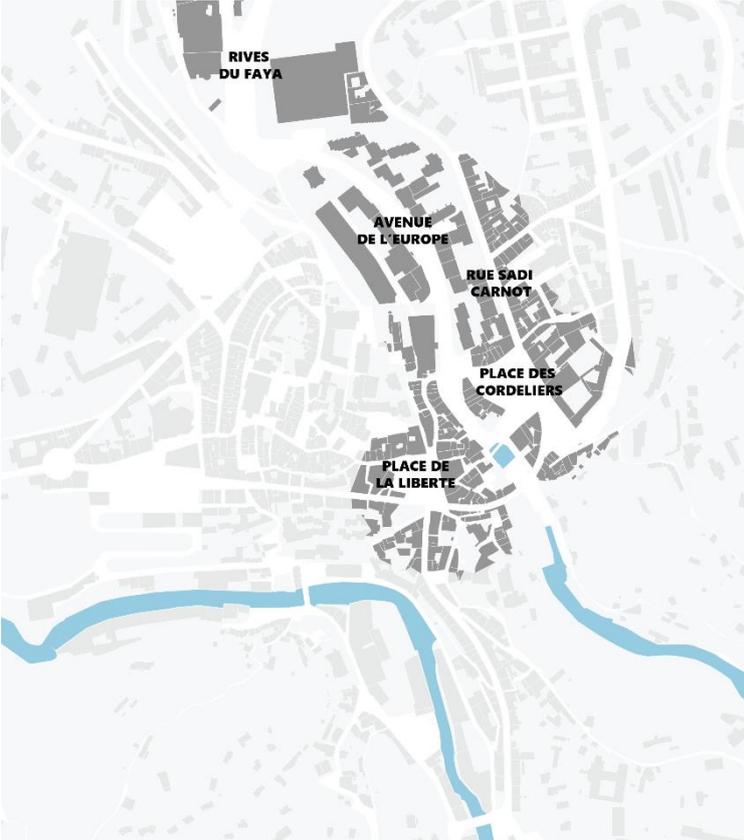
- La première zone correspond au **périmètre Action Cœur de Ville** tel que défini dans la convention ACV. Il s'agit d'un périmètre large à l'échelle du centre-ville englobant à la fois les différents projets de revitalisation déjà engagés ces dernières années (Rives de Faya, Cœur de Ville historique) et des secteurs du centre-ville à redynamiser ou à développer.
- le deuxième secteur correspond à la **zone commerciale de Bel Air** constituée principalement de commerces de proximité à destination des habitants des différentes résidences alentours et des actifs employés dans les usines proches (Iveco Bus notamment). Cette zone nécessite aujourd'hui une vigilance de la part de la Collectivité (départ en retraite, cessation d'activité, concurrence d'autres zones...).

Le diagnostic de l'appareil commercial réalisé par l'agence Lestoux et Associés et l'élaboration de la stratégie de revitalisation ont permis de définir, au sein du périmètre de l'ORT, un périmètre d'action resserré (Cf cartes 2 et 3 "le cœur de ville de demain" et "périmètre d'action prioritaire resserré")

Carte 1 : Périmètre ORT



Carte 2 : le cœur de ville de demain



Carte 3 : périmètre d'action prioritaire resserré



Article 14. Plan d'action prévisionnel global et détaillé

Les moyens financiers évoqués dans le plan d'action détaillé ci-dessous dépendent exclusivement des procédures et instances propres à chaque partenaire signataire et ne constituent donc pas des engagements définitifs. Chaque action fera l'objet, au fur et à mesure de la définition précise des projets, d'une fiche action détaillée précisant notamment le calendrier et le plan de financement précis.

Actions					Financements à solliciter – plans de financement en cours d'élaboration									Autres financeurs	Calendrier prévisionnel
Axes de la stratégie	Axes ACV	N° Action	Description	Maître d'ouvrage	Coût total HT	Ville	Agglo	Etat	Banque des Territoires	Action Logement	Anah	Région	Département		
Actions matures de la convention initiale au plan de financement incomplet	2	AM6	Acquisitions, travaux et remboursements sur les cellules commerciales Complémentaire de l'AM18	Annonay Rhône Agglo	A définir		X	X				X			2021-2024
	3	AM7	Liaison piétonne mécanisée entre Rives de Faya et le Champ de Mars	Ville d'Annonay	4 180 000 €	X		X				X	X		2020-2024
	2	AM11	Restauration de la Tour des Martyrs	Ville d'Annonay	420 000 € à affiner si révision du projet	X		X					X	ANRU	2021-2022
1. Réenchanter les espaces publics du centre-ville pour plus de convivialité	2 et 4	AM13	Améliorer la qualité urbaine des principaux espaces publics du cœur commerçant (rue Sadi Carnot, avenue de l'Europe et place du 18 juin)	Ville d'Annonay	3 millions € - à affiner selon le projet retenu	X		X				X			2021-2024
	2 et 4	AM14	Mettre en place des actions de théâtralisation des espaces publics par de l'urbanisme éphémère	Ville d'Annonay	100 000 – 150 000 €	X									2021-2022 avec un plan d'action annuel
	4	AM15	Intégrer sur le Champ de Mars des aménagements permettant une appropriation de la place par les riverains	Ville d'Annonay	80 000 €	X							X	X	2021
	2,3 et 4	AM16	Transformer la rue Montgolfier en espace partagé et mixte	Ville d'Annonay	Scénario 1 (rénovation de la rue en espace partagée) : 400 000 € Scénario 1 (déconstruction d'immeubles sur un côté de la rue + rénovation des espaces) : 1 million €	X		X					X	EPORA	2021-2024
	5	AM17	Requalifier et transformer les parcs urbains du centre-ville	Ville d'Annonay	200 000 €	X		X					X		2021-2022

Actions					Financements à solliciter – plans de financement en cours d'élaboration									Autres financeurs	Calendrier prévisionnel	
Axes de la stratégie	Axes ACV	N° Action	Description	Maître d'ouvrage	Coût total HT	Ville	Agglo	Etat	Banque des Territoires	Action Logement	Anah	Région	Département			
2. Préserver et développer l'offre commerciale du centre-ville	2	AM18	Créer une foncière locale pour l'achat de murs commerciaux en cœur de ville – complémentaire AM6	Annonay Rhône Agglo	A définir		X		X			X			2021	
	2	AM19	Repenser l'emplacement du marché hebdomadaire	Ville d'Annonay	A définir	X									2021	
	2	AM20	Installer en cœur de ville un concept de halle gourmande/magasin de producteurs locaux	Ville d'Annonay - Annonay Rhône Agglo	150 000 €	X	X	X					X	X		2022-2024
	2	AM21	Conforter le quartier d'artisans créateurs et lui donner de la visibilité	Ville d'Annonay - Annonay Rhône Agglo	50 000 €	X	X			X				X		2020-2021
	2	AM22	Etudier la mise en place de nouveaux services à la clientèle : call & collect, livraison	Ville d'Annonay - Annonay Rhône Agglo + fédé commerçants	10 000 €	X	X			X						2020-2021
		AM23	Mettre en place un comptage de flux en centre-ville (complément AM3)	Annonay Rhône Agglo		X				X						2020 à 2023
	2 et 4	AM24	Mettre en place une charte des façades commerciales	Ville d'Annonay	3 000 €	X										2020-2021
	2	AM25	Accompagner les commerçants à la rénovation de leur commerce (façade et intérieur)	Annonay Rhône Agglo + Ville d'Annonay	200 000 €/an	X	X									2024 à 2024
	2	AM26	Harmoniser les horaires d'ouverture des commerces en centre-ville	Ville d'Annonay + fédé commerçants	-	X										2020-2021

Actions					Financements à solliciter – plans de financement en cours d'élaboration									Autres financeurs	Calendrier prévisionnel	
Axes de la stratégie	Axes ACV	N° Action	Description	Maître d'ouvrage	Coût total HT	Ville	Agglo	Etat	Banque des Territoires	Action Logement	Anah	Région	Département			
3. Améliorer la résidentialité et la désirabilité du parc de logement	1	AM27	Poursuivre les opérations de dé-densification pour créer de nouveaux espaces résidentiels	Ville d'Annonay - Annonay Rhône Agglo	A définir	X	X	X		X	X			EPORA	2022-2024	
	1	AM28	Inciter à la rénovation du parc de logement grâce à l'OPAH-RU et étudier la pertinence de la mise en place d'un permis de louer	Annonay Rhône Agglo	7 953 013 euros pour l'OPAH-RU sur 5 ans Coût étude et éventuelle mise en place du permis de louer - A définir	X	X			X	X				2020-2024	
	1, 2 et 4	AM29	Traiter et qualifier les entrées vers le centre-ville	Ville d'Annonay - Annonay Rhône Agglo	1 million €	X	X	X					X	X		2021-2024
	1 et 2	AM30	Accompagner la transformation des locaux commerciaux vacants	Ville d'Annonay - Annonay Rhône Agglo	200 000 € - à définir	X	X					X				2021-2024
4. Renforcer la fonction économique et de service du centre-ville	5	AM30	Repositionner les services actuellement à la MSP au sein du cœur de ville	Ville d'Annonay	300 000 €	X		X					X	X		2022-2024
	5	AM31	Implanter un pôle de santé en centre-ville	Ville d'Annonay - Annonay Rhône Agglo	300 000 €	X	X	X					X	X		2022-2024

Avenant de projet à la convention Action Cœur de Ville d'Annonay signé en 7 exemplaires, le

Ville d'Annonay	Annonay Rhône Agglo	Etat
Banque des Territoires	Anah	Action Logement
	Le Département de l'Ardèche	



Annonay Rhône Agglomération
Elaboration d'un schéma
d'aménagement commercial

Phase 1 – Le diagnostic de l'appareil commercial et de la consommation



LESTOUX &
ASSOCIÉS

3 rue Villedeneuve / 22400 Lamballe
126 bd Haussmann / 75800 Paris

Tel. 02 96 50 55 01
www.lestoux-associes.com

UNE APPROCHE
A 360° POUR
AGIR
DURABLEMENT

Une approche à
conforter dans les
PLUi pour construire
des centralités
intensives



LES FACTEURS DE **COMMERCIALITE ET D'ATTRACTIVITE**
D'UNE CENTRALITE



LAI

Centre-ville de **Annonay**

Indicateurs sociodémographiques

- 13,7%

Le centre ville d'Annonay connaît une importante baisse démographique (-13,7%) équivalent au départ de 363 habitants entre 2011 et 2016. Ceci souligne une forte fragilisation et perte d'attractivité résidentiel du centre-ville d'Annonay malgré une dynamique démographique positive à l'échelle de la ville et de l'agglomération. (A noter la fermeture d'un EHPAD sur le périmètre qui a impacté l'évolution de la population sur la période et la part de plus de 60 ans.)

70,0%

Les habitants du centre-ville d'Annonay sont de petits ménages. 70,0% des ménages se composent d'une personne contre 44,8% sur la ville et 33,0% sur l'agglomération. Ce taux souligne la difficulté du centre-ville à être attractif auprès des familles avec enfants mais également auprès des couples sans enfant.

52,0%

Le taux de renouvellement de la population sur le centre-ville entre 2011 et 2016. Il est particulièrement élevé et montre un fort renouvellement de population au sein du parc de logement soulignant ainsi l'incapacité de maintenir une population de proximité sur du long terme en centre-ville.

25,6%

Le taux de vacance en logement à l'échelle du centre-ville est particulièrement élevé (25,6%) et est supérieur de 10 pts à celui observé à l'échelle de la ville. Ce taux important témoigne d'une attractivité résidentielle qui se fragilise et potentiellement un vieillissement conséquent du parc de logements.

	Centre ville d'Annonay		Annonay		Annonay Rhône Agglomération		Ardèche (07)	
Population 2016 (Insee 2019)	2 297		16 640		48 528		325 157	
Population 2011	2 660		16 445		46 539		317 277	
Evolution 2011-2016	-13,7 %		1,2%		4,3%		2,5%	
	2011	2016	2011	2016	2011	2016	2011	2016
% personnes de 60 ans et plus	41,2%	34,7%	31,4%	30,8%	26,1%	27,8%	28,3%	30,7%
% personnes <15 ans	11,3%	9,7%	15,7%	16,7%	18,6%	18,5%	17,7%	17,1%
Médiane des revenus par UC 2016			17 562 €		20 410 €		19 878 €	
Nb ménages 2016 (Evolution des ménages 11-16)	1 559 -8,4 %		8 044 2,7%		21 170 6,4%		145 402 5,2%	
% ménages personne seule 2016	68,1%	70,0%	43,9%	44,8%	31,6%	33,0%	32,6%	34,5%
% ménages familles avec enfant(s) (parmi nb ménages) 2016	15,2%	12,9%	27,9%	29,1%	35,9%	35,9%	34,5%	33,4%
% ménages emménagés <5 ans 2016	52,0%		36,4%		30,0%		29,5%	
Nb emplois 2016 (et évolution depuis 2011)			10 541 1,2%		18 748 0,2%		107 075 0,6%	
Indicateur de concentration d'emplois 2016 (nb emplois/actifs occupés)			188,1	191,5	100,8	97,7	86,3	86,2
Taux de vacance en logements (et évolution depuis 2011)	25,6% +43,3%		15,6% 13,4%		10,6% 18,9%		9,6% 19,5%	

59509 m²

Le plancher commercial des grandes et moyennes surfaces actives (>300 m²) représente **près de 60 000 m² en 2019** sur le territoire d'Annonay Rhône Agglomération.

10,2 %

Le plancher commercial a augmenté de 10,2% depuis 2009, soit 5 486 m² de surfaces supplémentaires. Cette croissance de surfaces a principalement concerné les commerces alimentaires (+34,7%) et en culture-loisir (+23,5%).

Si en moyenne, cette croissance est modeste s'est qu'elle est accompagnée de fermetures laissant parfois les locaux vides ou avec changement de destination (division en cellules de moins de 300 m²).

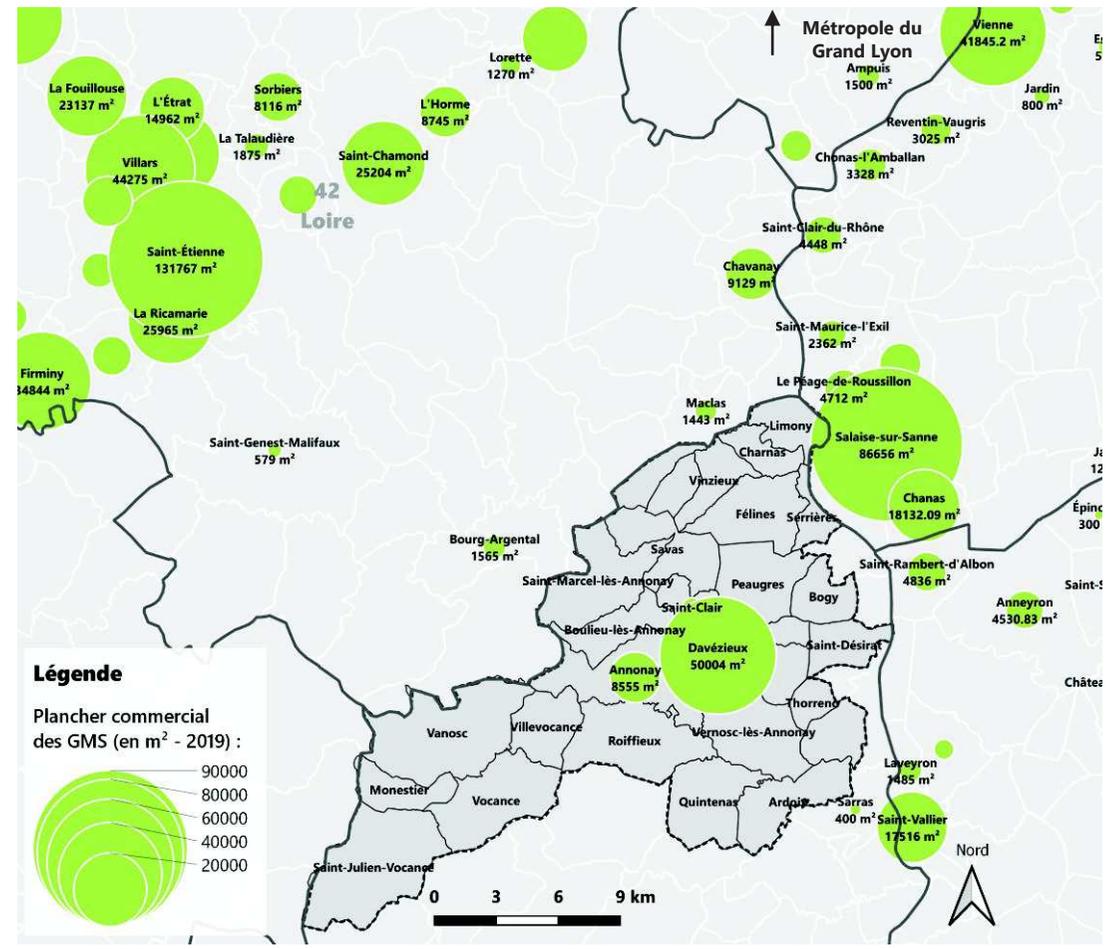
84%

On notera la forte concentration de l'offre en GMS sur les **communes de Davézieux et Annonay qui concentrent 98,4% de l'offre** du territoire. Davézieux regroupe à elle seule 84% de l'offre recensée.

22,7%

Le taux de diversité commerciale en GMS sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo s'établit à 22,7%. Un taux légèrement inférieur aux moyennes habituelles (autour de 25%) témoignant de la fonction de proximité du territoire.

PLANCHER COMMERCIAL EN M² ET ÉVOLUTION DEPUIS 2009 À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMERATION ET DES POLES ENVIRONNANTS



Centre-ville d'Annonay

La structuration de l'offre commerciale à l'échelle du centre-ville

272

On recense **272 activités commerciales sur la commune dont 185 en centre-ville soit 68% de l'offre totale**. Un ratio supérieur à la moyenne idéalement située autour de 60%. Le centre-ville d'Annonay semble conserver un impact réel à l'échelle de la ville mais est concurrencé par les espaces commerciaux situés sur la commune périphérique de Davézieux.

23,8 %

La part des commerces dits de convivialité (cafés-hôtels-restaurants) sur le centre-ville d'Annonay. Une représentation correcte qui reste légèrement inférieure à la moyenne généralement observée sur des pôles de tailles comparables (autour de 25%).

10,8 %

L'offre alimentaire en centre-ville apparaît quantitativement limitée avec seulement 11% des commerces. L'offre est néanmoins complète (boulangerie, boucherie, ...) et caractérisée par la présence d'une locomotive alimentaire attractive (Super U) à l'extrémité nord du centre-ville.

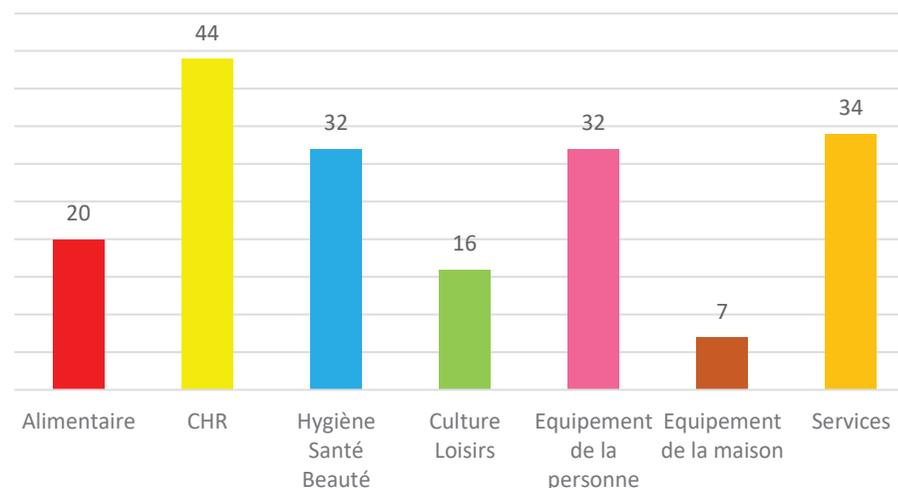
25,8 %

Le taux de diversité commerciale traditionnelle* sur le secteur du centre-ville. Un taux inférieur aux moyennes habituelles situées entre 30% et 35% traduisant la difficulté du centre-ville à polariser sur des achats en équipement de la personne et de la maison.

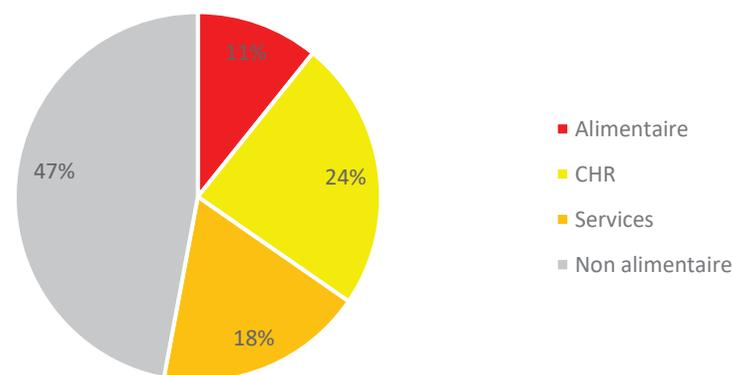
18,4 %

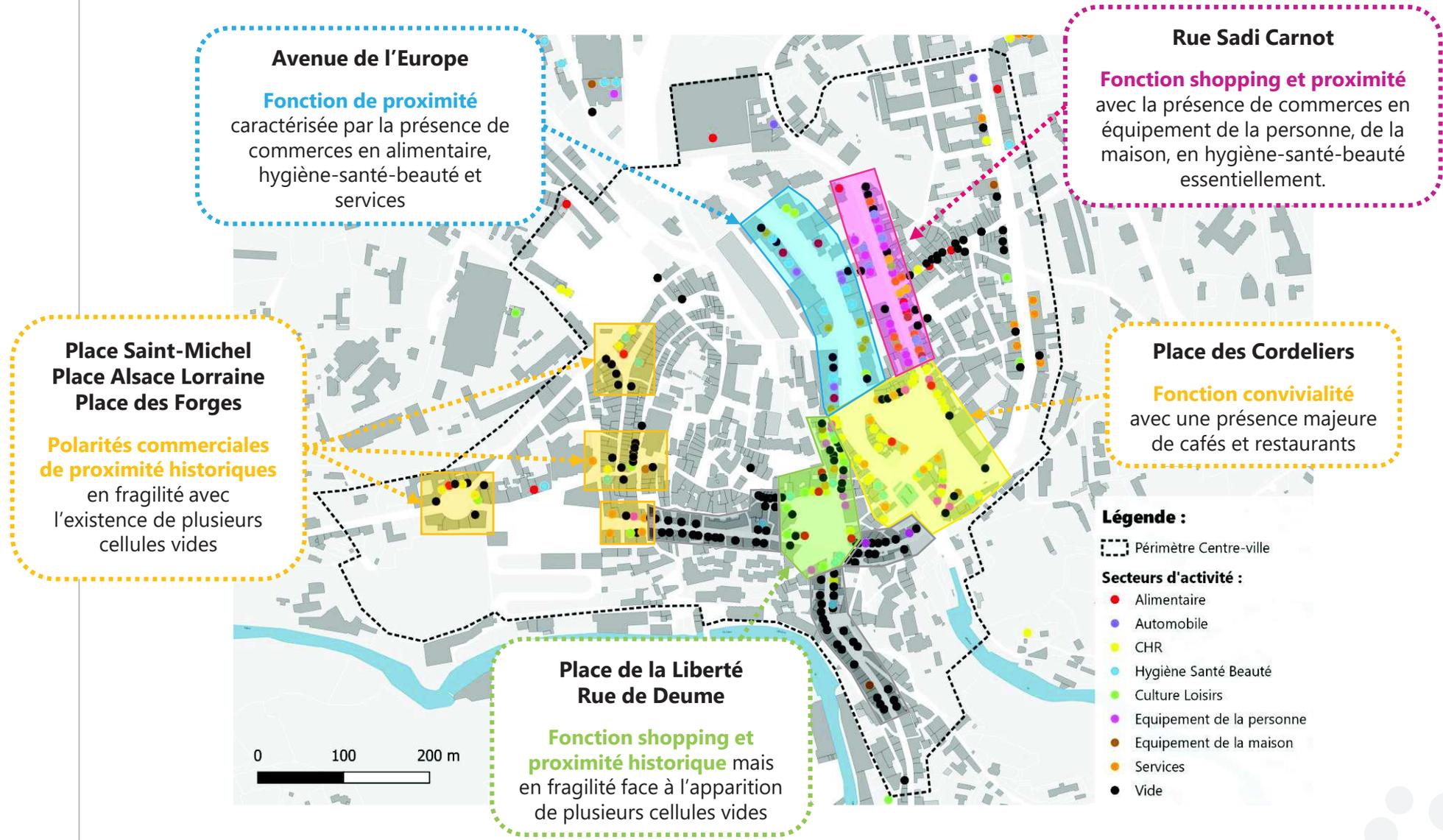
La filière service constitue l'un des secteurs le plus représenté sur le centre-ville d'Annonay témoignant d'un **phénomène de tertiarisation du linéaire commercial** mais qui participe néanmoins à la fréquentation régulière de la centralité.

REPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE D'ANNONAY



REPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE SUR LE CENTRE-VILLE





23%

Le centre-ville d'Annonay concentre environ 23% du parc de logements soit un peu plus de 2 logements sur 10 à l'échelle de la ville. L'évolution du nombre de logements sur le centre-ville a suivi une évolution positive légèrement inférieure à celle observée à l'échelle de la ville depuis 2011 : +3,0% sur le centre-ville contre +4,4% sur la ville.

25,6%

Le taux de vacance en logements sur le centre-ville d'Annonay en 2016 signifiant que près d'un logement sur 4 est vide à l'échelle du périmètre, un taux 1,6 fois plus élevé qu'à l'échelle de la ville. En 2016, le centre-ville concentrait 37,7% des logements vacants recensés à l'échelle de la ville soit 582 logements. De plus, le nombre de logements vacants est en nette progression sur le centre-ville : +176 biens entre 2011 et 2016.

3,3%

La très faible représentation de logements type maisons en centre-ville en 2016. Elle traduit une difficulté à attirer des familles sur le secteur souvent en recherche d'un extérieur privatif. Des solutions alternatives peuvent être pensées visant à proposer de nouveaux espaces récréatifs et de promenades à travers des opérations de dé-densification notamment.

48,3%

La part des résidences principales construites avant 1945 sur le centre-ville d'Annonay. Un taux révélant une urbanisation ancienne du cœur de ville et laissant supposer l'existence d'un nombre important de logements médiocres sur le plan thermique et ne répondant plus aux attentes des ménages en matière d'accessibilité, de structuration, de luminosité notamment.

IRIS Centre-ville	Ville d'Annonay	
2 275	9 968	Nombre de logements en 2016
+ 3,0 %	+4,4 %	Évolution du nombre de logements de 2011 à 2016
68,5 %	80,7 %	Part de résidences principales en 2016
71,9 %	52,0 %	Part de locataires au sein du parc de résidences principales
3,3 %	92,6 %	Part des maisons en 2016
26,0 %	56,9 %	Part de logements de plus de 4 pièces
25,6 %	15,6 %	Taux de vacance de logement en 2016
+43,3 %	+13,4 %	Evolution du nombre de logements vacants de 2011 à 2016
48,3 %	21,6 %	Part des logements construits avant 1945
46,1 %	59,7 %	Part des logements construits de 1945 à 1990

Source : INSEE RP2016

6

La structuration des parcours résidentiels ont connu de fortes évolutions ces dernières années.

Auparavant, on l'estimait généralement en 3 étapes : une première location souvent seul, une deuxième location en couple puis un achat en couple également. Aujourd'hui avec un desserrement croissant de la taille des ménages, de nouveaux parcours résidentiels apparaissent. Le processus se divise désormais en 6 étapes détaillées sur le schéma ci-contre. Cette complexification accentue la nécessité d'être en mesure d'adapter son parc de logements aux nouveaux besoins, et notamment en centre-ville et sur sa périphérie directe.

49 %

La part des logements de 3 à 4 pièces sur le centre-ville d'Annonay.

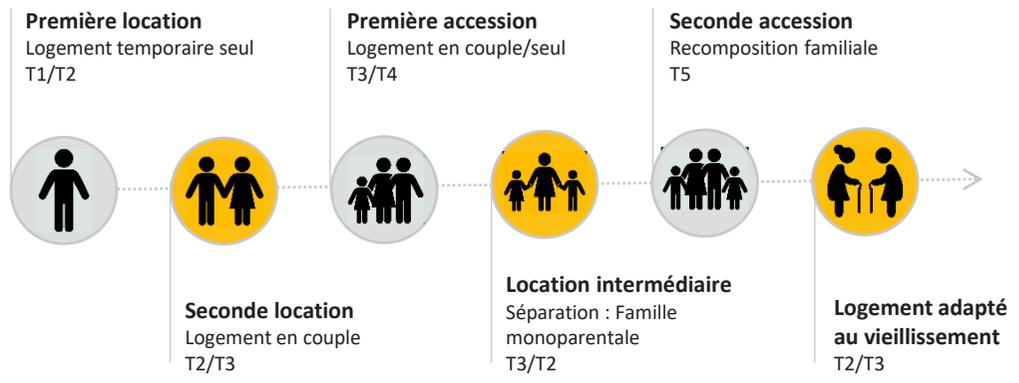
Une représentation 6 points inférieurs aux besoins estimés à 55% si l'on tient compte de la structuration des ménages à l'échelle de l'agglomération. Un renouvellement du parc de logements sur des biens de 3 à 4 pièces viserait à attirer de nouvelles typologies de ménages sur le centre-ville, notamment des couples sans enfant et familles avec enfant(s).

8 %

Les logements de 5 pièces et plus représentent aujourd'hui 8% du parc de logements sur le centre-ville,

une représentation cohérente au regard de la structuration des ménages de l'agglomération.

STRUCTURATION DU PARCOURS RESIDENTIEL ORGANISÉ EN 6 ÉTAPES



BESOINS THEORIQUES EN LOGEMENTS SUR LE CENTRE-VILLE D'ANNONAY (INSEE 2016)



47 %

La part des professionnels de santé (hors centre hospitalier) implantés au sein du périmètre du centre-ville d'Annonay, soit un peu moins d'un praticien libéral sur 2. Un taux en fragilité qui permet toutefois de maintenir une certaine interaction entre offre médicale, offre de services et offre commerciale sur ce même périmètre.

Un potentiel d'interaction renforcé sur le cœur commerçant qui concentre 39 praticiens soit 72% de l'offre recensée en centre-ville.

16

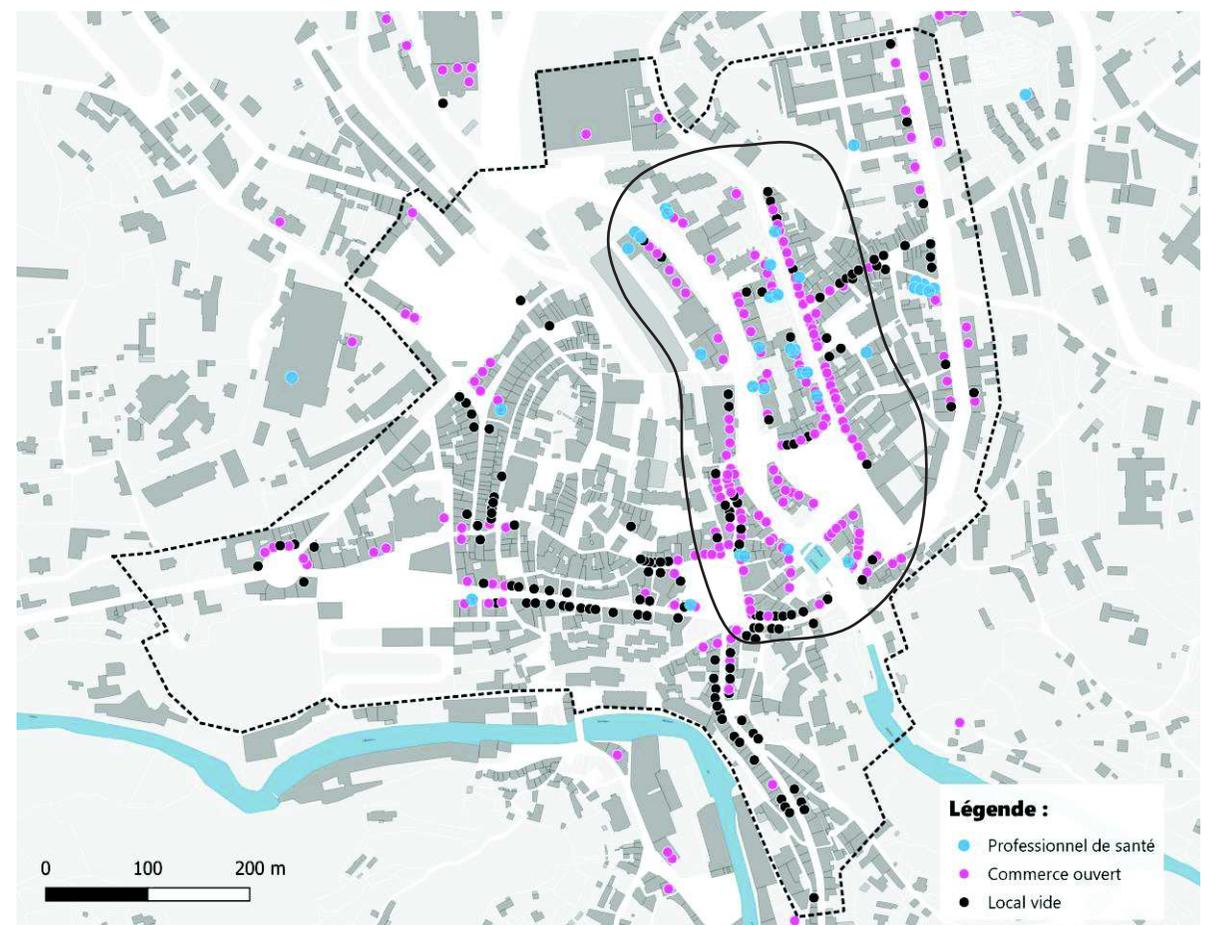
Sur les 43 professionnels de santé recensés sur le centre-ville, 29 exercent dans un cabinet de groupe. On dénombre ainsi 10 cabinets de santé sur le centre-ville. On notera par ailleurs l'absence de structure type maison médicale, pôle de santé sur le centre-ville.

2

Par ailleurs, le centre-ville est caractérisé par la proximité directe d'un équipement de santé structurant : le centre hospitalier Ardèche Nord.

En dehors du centre-ville, on notera l'existence du pôle santé des Cévennes implanté au nord du territoire.

SPATIALISATION DES PROFESSIONNELS DE SANTE A L'ECHELLE DU CENTRE-VILLE D'ANNONAY



Source : Fichier SIRENE INSEE 2019 – MAJ annuaire santé d'Ameli

Rue Sadi Carnot

Une rue commerçante structurante mais ne présentant pas de critères urbains attractifs et qualitatifs : ambiance routière, aménagement et mobilier vieillissant, façades dégradés



**Place des Cordeliers
Pont Valgelas**

Un secteur marquant le cœur urbain de la centralité et dont les aménagements sont récents et qualitatifs. Il s'agit d'un secteur à valoriser à travers la théâtralisation et l'animation des espaces.



Avenue de l'Europe

Une artère commerciale du cœur de ville caractérisée par des aménagements routiers ne reflétant pas une ambiance conviviale de centre-ville.



32%

32% des commerçants d'Annonay estiment qu'il faut agir en priorité pour une centre-ville plus vert, plus écologique afin de renforcer son attractivité et de répondre aux attentes des consommateurs et habitants. En parallèle, 31,3% des commerçants jugent prioritaire d'aménager plus de confort pour les usagers dans rues et places commerçantes du centre-ville.

18%

Près de 18% des commerçants ayant répondu à l'enquête jugent nécessaire de porter plus d'actions de promotion avec l'union commerciale afin d'attirer les consommateurs en centre-ville. Également, 16% d'entre eux estiment prioritaire d'encourager l'innovation dans les commerces.

11%

Seulement 11% des commerçants jugent prioritaire de déployer **plus d'espaces de convivialité et plus d'animation et d'équipements pour les enfants** sur le centre-ville.

PLUS LARGEMENT ET SUITE A LA CRISE SANITAIRE, QUELS SERAIENT POUR VOUS LES ACTIONS PRIORITAIRES A METTRE EN PLACE EN CENTRE-VILLE POUR RENFORCER LA FREQUENTATION ET LE LIEN AVEC LES CONSOMMATEURS ?



Les axes d'amélioration pour le marché

44%

Près de 44% des personnes interrogées sur le marché expriment la volonté de réunir les 2 marchés (alimentaire et non alimentaire) sur un même espace dans le centre-ville d'Annonay.

« Regrouper les 2 marchés », « Que tous soit rassemblé sur un grand marché », « Que les 2 marchés soient réunis », « le marché du haut est tout petit et pourrait libérer des places de parkings », « le marché du haut était vivant avant et maintenant c'est mort ».

3,3% des clients évoquent même de les déplacer sur la place des Cordeliers.

13%

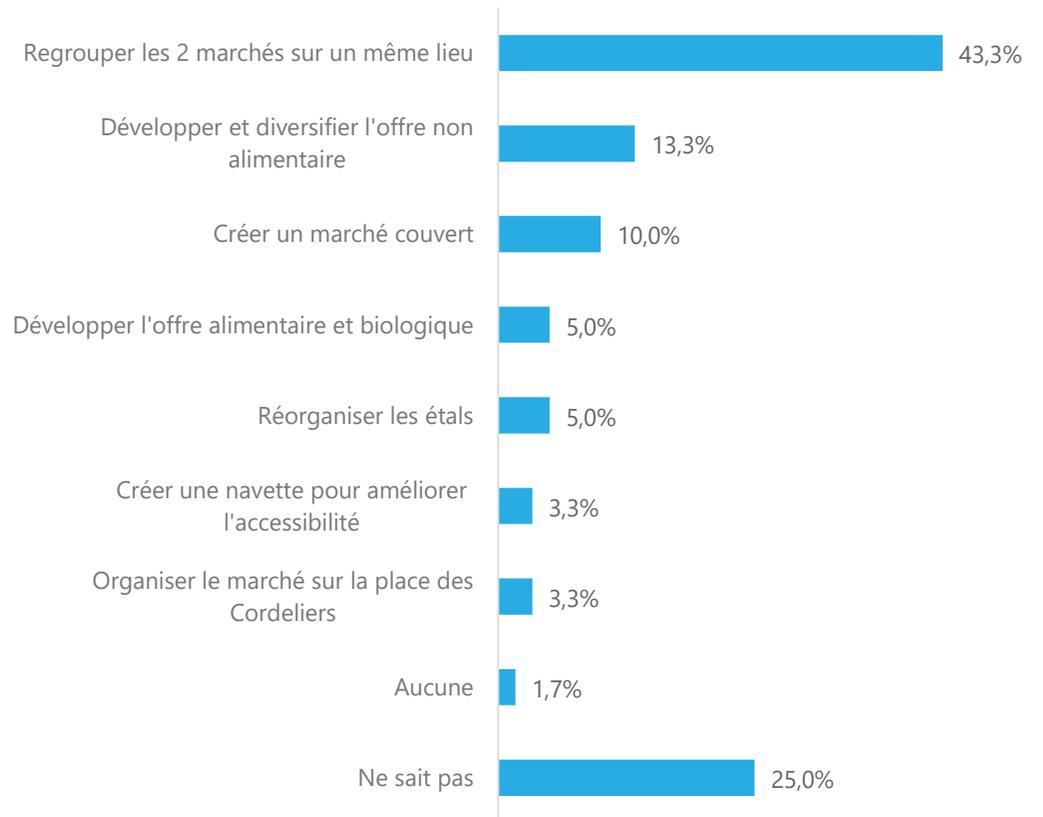
13,3% des clients du marché souhaitent voir se développer l'offre non alimentaire : « Plus de commerces non alimentaires », « Plus de commerces de vêtements ».

10%

Près de 10% des clients interrogés s'accordent à vouloir voir se créer un marché couvert pour améliorer le confort d'achat sur la marché.

« Qu'il soit plus grand et couvert », « Qu'ils soient tous ensemble les commerçants et qu'il y ai des halles couvertes », « Manque marché couvert ».

QUELLES SERAIENT LES PRINCIPALES AMÉLIORATIONS À APPORTER AU MARCHÉ POUR QUE VOUS LE FRÉQUENTIEZ PLUS SOUVENT ?



- La fonction économique** : Le centre-ville d'Annonay se caractérise par une fonction commerciale fragile. En effet, son rayonnement tend à se réduire sur sa zone de chalandise en raison d'une diversité commerciale en baisse, d'un faible équipement en enseignes et de modes de consommation qui évoluent (vers d'autres pôles ou hors magasin). De plus l'image commerciale du centre-ville est fortement impactée par l'existence de linéaires vacants rappelant l'étendu du périmètre commerçant historique ne correspondant plus au cœur commerçant d'aujourd'hui.
- La fonction identité** : La fonction identité du centre-ville de Annonay est peu lisible sur son centre-ville malgré des espaces publics récemment aménagés (place des Cordeliers, place de la Liberté). On notera les faibles qualités urbaines des entrées de villes, des liaisons piétonnes sur les rues adjacentes puis le manque de convivialité et de théâtralisation des espaces sur le cœur de ville.
- La fonction habitat** : Le parc de logements sur le centre-ville ne répond pas complètement aux attentes des ménages car en mauvais état, ayant ainsi pour conséquence le développement de la vacance en logements. De plus, les formes bâties (notamment sur le centre ancien) ne sont pas toujours en mesure de proposer un cadre de vie agréable et attractif. Le traitement des cœurs d'îlot et la dé-densification du centre ancien permettrait de recréer des espaces de respiration résidentiels en cœur de ville.
- La fonction services** : Le centre-ville d'Annonay conserve un rôle structurant en matière d'équipements et de services. La préservation de ces équipements et le traitement des liaisons vers le cœur commerçant sont des enjeux stratégiques pour l'attractivité globale du centre-ville. Par ailleurs, la périphérisation des professionnels de santé tend également à fragiliser la fonction services du centre-ville.

BILAN DES 4 FONCTIONS DU CENTRE-VILLE D'ANNONAY

