

II – DIAGNOSTIC

II.1 UNE SITUATION PRIVILEGIEE A PROXIMITE DE LA DEFENSE

La commune de La Garenne-Colombes (code INSEE 92035) est située en région Ile-de-France, dans le département des Hauts-de-Seine dont la ville de Nanterre est la préfecture. Au cœur de la presqu'île de Gennevilliers, la commune est localisée dans la première couronne de l'agglomération parisienne et appartient au canton de La Garenne-Colombes et à l'arrondissement de Nanterre.

La commune appartient également au secteur de la boucle Nord, groupement de sept communes de la seconde boucle de la Seine, qui comprend : Asnières, Bois-Colombes, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

La commune comptait 24 181 habitants au dernier recensement INSEE de 1999 (population sans double compte), pour une superficie de 179 hectares, soit une densité de 13 509 habitants au km².

La commune de La Garenne-Colombes occupe une situation centrale, irriguée par plusieurs axes routiers des réseaux national et départemental, convergeant en son centre. Elle est desservie et traversée par les voies de communication suivantes :

- RN 192 « boulevard National », qui relie le quartier d'affaires de La Défense au Sud, au Pont de Bezons au Nord-Ouest ;
- RD 908 (ex RN 308) « boulevard de la République », qui relie la Place de Belgique au rond-point de l'Europe ;
- RD 131 « avenue de Verdun 1916 », qui relie la Place de Belgique à Nanterre ;
- RD 106 « avenue du Général de Gaulle » qui relie Colombes à La Défense.

La commune est située à 13 km de Rocquencourt, croisement des échangeurs avec les autoroutes A 13 Paris-Caen et A 12 Paris-RN 12, et à 5,5 km de Gennevilliers, croisement des échangeurs avec les autoroutes A 86, autoroute de contournement de la Grande Couronne parisienne et A 15 Paris-Cergy-Pontoise. Elle est également située à 2 km environ des échangeurs avec l'A 86 et l'A 14 Paris-Orgeval, vers l'A 13.

La commune est située à 25 km de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle et à 25 km d'Orly. Par ailleurs, La Garenne-Colombes accueille deux gares SNCF sur son territoire qui permettent de rejoindre, à 5 km de là, la gare de Paris-Saint-Lazare, puis les RER et le métro parisien.

En limite du quartier des affaires de La Défense, le territoire garennois est limitrophe des communes suivantes : Colombes au Nord, Bois-Colombes au Nord-Est, Courbevoie au Sud et Nanterre au Sud-Ouest.

Conclusion de ce chapitre sur la situation :

On retiendra la situation privilégiée de la commune, bien reliée à Paris par des axes de circulation importants. La réalisation du tram T2 devrait encore améliorer, dans un proche avenir, cette qualité de proximité avec le quartier d'affaires de la Défense.

PLAN DE SITUATION – Echelle 1/125 000^{ème} Source IGN



II.2 LA POPULATION DE LA GARENNE COLOMBES: SON EVOLUTION ET SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

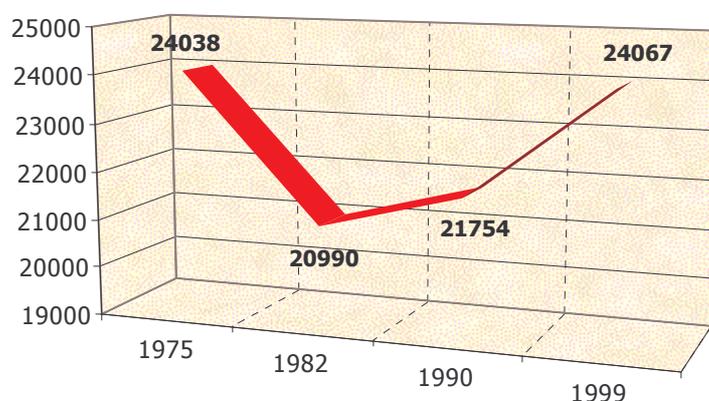
D'après les résultats du recensement général de la population de Mars 1999, la commune de LA GARENNE-COLOMBES compte officiellement **une « population totale » de 24 181 habitants** et **une « population sans doubles comptes » de 24 067 habitants**.

Le tableau suivant reprend les données statistiques relatives à la « population sans doubles comptes » (cf. définitions en annexes) enregistrées par l'I.N.S.E.E. lors des quatre derniers recensements de population pour la commune de LA GARENNE-COLOMBES et le département des Hauts-de-Seine. Les données chiffrées relatives à cet indicateur sont systématiquement utilisées par l'I.N.S.E.E. pour l'étude de l'évolution de la population sur un secteur donné.

Une nouvelle méthode de collecte, effective depuis janvier 2004, substitue au comptage traditionnel – organisé tous les sept à neuf ans – une technique d'enquêtes annuelles du recensement. Ce nouveau recensement repose sur un partenariat plus étroit entre les communes et l'INSEE. La méthode distingue les communes en fonction d'un seuil de population fixé à 10 000 habitants. Celles de 10 000 habitants ou plus doivent réaliser tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de 8% de leur population : au bout de cinq ans, l'ensemble du territoire de la commune aura ainsi été pris en compte et 40% de ses habitants enquêtés.

II.2.1 - UN FORT DYNAMISME NATUREL DEPUIS LES ANNEES 1990 LIE A DES FLUX MIGRATOIRES FAVORABLES

Evolution de la population sans doubles comptes
à La Garenne-Colombes



	1975	1982	1990	1999
Commune de La Garenne-Colombes	24 038	20 990	21 754	24 067
	- 3 048	+ 764	+ 2 313	
	- 12,7 %	+ 3,6 %	+ 10,6 %	
Département des Hauts-de-Seine	1 438 930	1 387 039	1 391 658	1 428 881
	- 51 891	+ 4 619	+ 37 223	
	- 3,6 %	+ 0,3 %	+ 2,7 %	

Source : INSEE RGP 1975, 1982, 1990 et 1999 (population sans doubles comptes)

Les données figurant dans le tableau précédent montrent que, en termes purement quantitatifs, la commune de LA GARENNE-COLOMBES a retrouvé en 1999 le niveau de population qu'elle a connu 25 ans auparavant, en 1975.

Il convient de rappeler néanmoins que la commune de LA GARENNE-COLOMBES suivait déjà à cette époque une tendance de diminution de population, puisqu'elle comptait 27 341 habitants en 1962 et 26 562 habitants en 1968.

Concernant la période 1990-1999, la population s'est accrue d'environ + 10,6% à LA GARENNE-COLOMBES contre seulement + 2,7% pour l'ensemble du département des Hauts-de-Seine. Cette évolution communale analysée à travers le taux de croissance annuel moyen de la population montre une accélération démographique sensible entre les périodes intercensitaires 1982-1990 (+ 0,45%) et 1990-1999 (+ 1,13%).

Tableau d'analyse de l'évolution de la population par période intercensitaire depuis 1975

Commune de La Garenne-Colombes	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Variation absolue de population	- 3 048	+ 764	+ 2 313
- Solde naturel	+ 767	+ 988	+ 2 063
- Solde migratoire	- 3 815	- 224	+ 250
Taux de variation annuelle global	- 1,91 %	+ 0,45 %	+ 1,13 %
- Taux de variation annuelle du solde naturel	+ 0,48 %	+ 0,58 %	+ 1,01 %
- Taux de variation annuelle du solde migratoire	- 2,39 %	- 0,13 %	+ 0,12 %
Département des Hauts-de-Seine	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Variation absolue de population	- 51 891	+ 4 619	+ 37 223
- Solde naturel	+ 61 422	+ 78 870	+ 105 847
- Solde migratoire	- 113 313	- 74 251	- 68 624
Taux de variation annuelle global	- 0,52 %	+ 0,04 %	+ 0,29 %
- Taux de variation annuelle du solde naturel	+ 0,62 %	+ 0,71 %	+ 0,83 %
- Taux de variation annuelle du solde migratoire	- 1,14 %	- 0,67 %	- 0,54 %

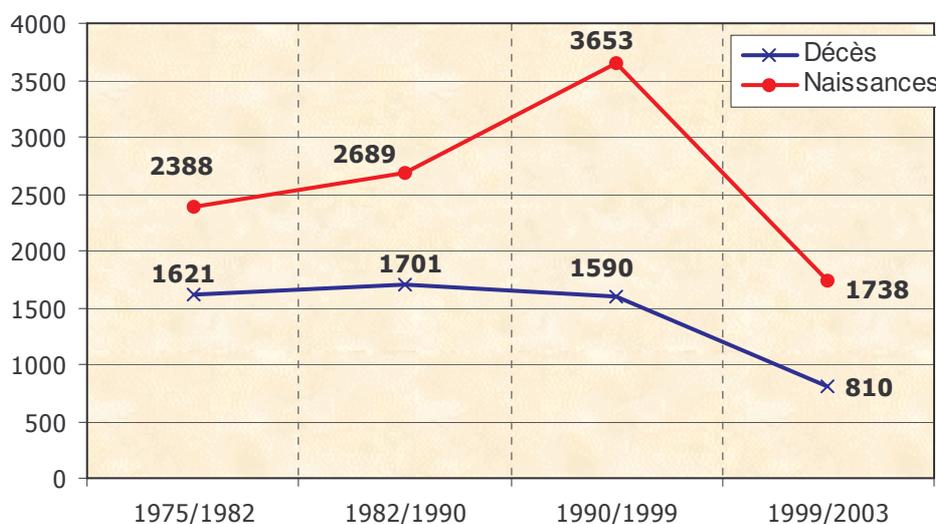
Source : INSEE RGP 1975, 1982, 1990 et 1999

Par définition, la croissance démographique d'une unité géographique déterminée est le résultat de la combinaison entre le solde naturel (écart entre le nombre de naissances et le nombre de décès) et le solde migratoire (écart entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs pour l'unité géographique de référence).

D'après les données du tableau précédent, on peut remarquer que l'augmentation de la population observée à LA GARENNE-COLOMBES au cours de la période 1990-1999 est due à la fois à son dynamisme naturel (solde naturel positif) et à des flux migratoires favorables (solde migratoire positif) révélateurs d'un attrait croissant pour la commune.

La participation active de ces deux facteurs à l'accroissement démographique est, comme le montrent les données du tableau ci-avant relatives aux trois dernières périodes intercensitaires, spécifique à la période 1990-1999. En effet, même si celui-ci s'était considérablement réduit entre les périodes 1975-1982 (- 3 815 personnes) et 1982-1990 (- 224 personnes), le solde migratoire demeurait déficitaire, ce n'est qu'entre 1990-1999 que celui-ci affiche un excédent (+ 250 personnes).

Par ailleurs, on assiste entre les périodes 1982-1990 et 1990-1999 à une nette accélération du solde naturel (de + 988 à + 2 063). Celle-ci, comme l'indique le tableau suivant, est due à la diminution du nombre des décès (- 6,5%) mais aussi, et avant toute chose, à l'augmentation sensible du nombre des naissances (+ 35,8%).



Période	Nombre de décès	Nombre de naissances	Solde naturel
1975-1982	1 621	2 388	+ 767
1982-1990	1 701	2 689	+ 988
1990-1999	1 590	3 653	+ 2 063
1999-2003	810	1 738	+928

Source : INSEE RGP 1975, 1982, 1990 et 1999 + Etat civil, commune La Garenne Colombes de 1999 à 2003

Avec 3 653 naissances enregistrées entre 1990-1999, le rythme annuel moyen du nombre des naissances était d'environ 406 naissances. Les chiffres de l'état civil collectés par la commune pour les années suivantes 1999 à 2003 montrent un maintien de ce rythme (jusqu'en 2001) et son accroissement depuis 2002. Sur une période plus restreinte – 1999/2003 - que celles étudiées précédemment et correspondant aux périodes intercensitaires, le solde naturel atteint pratiquement celui de la période 1982/90, ce qui permet de constater une forte croissance démographique. D'autre part, on note une accélération du nombre des naissances en 2003.

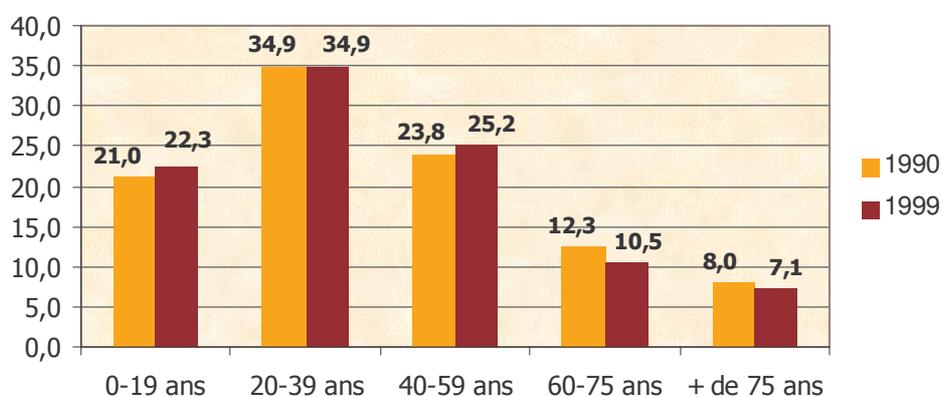
	1999	2000	2001	2002	2003
Nombre de naissances enregistrées	402	403	406	421	508

Source : Etat Civil, commune de LA GARENNE-COLOMBES

II.2.2 – LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION DE LA COMMUNE EN 1999

A - Une population qui rajeunit

Evolution de la structure par âge de la population à La Garenne-Colombes



En % du total	La Garenne-Colombes		Hauts-de-Seine	
	1990	1999	1990	1999
0 - 19 ans	21	22,3	23,6	23,6
20 - 39 ans	34,9	34,9	33,5	32,5
40 - 59 ans	23,8	25,2	24,9	25,7
60 - 74 ans	12,3	10,5	11,6	11,5
75 ans et +	8,0	7,1	6,4	6,7
Total	100	100	100	100

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

La tendance au rajeunissement de la population de LA GARENNE-COLOMBES déjà observable lors de la période intercensitaire 1982-1990 s'est poursuivie lors de la période 1990-1999.

En effet, on peut remarquer, grâce aux données figurant dans le tableau ci-avant, que :

- D'une part, la part des personnes de moins de 40 ans habitant la commune représente 57,2% de la population totale en 1999 contre 56 % 9 ans auparavant. Cette évolution est exclusivement due à la progression de 1,2 point de la part des personnes de moins de 20 ans sur cette période (de 21% à 22,3%), la part des personnes âgées de 20 à 39 ans étant restée constante entre les deux recensements à 34,9%.

Répartition des 0-19 ans en tranches d'âges quinquennales

Tranches d'âges	1990	1999	Evolution	
			En nombre	En %
0 - 4 ans	1 272	1 630	+ 358	+ 28,1
5 - 9 ans	1 191	1 484	+ 293	+ 24,6
10 – 14 ans	1 006	1 177	+ 171	+ 17,0
15 – 19 ans	1 111	1 080	- 31	- 2,8
Total	4 580	5 371	+ 791	+ 17,3

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

Le tableau précédent permettant l'analyse de l'évolution de la population des 0-19 ans suivant un découpage par tranches d'âges quinquennales indique tout d'abord que, globalement, la population des 0-19 ans s'est nettement accrue entre 1990 et 1999 avec 791 personnes supplémentaires (soit + 17,3%). Ensuite, ces données montrent que l'essentiel de cette progression des 0-19 ans a été alimentée par l'accroissement des 0-4 ans (+ 358 personnes, soit 45,3% de l'augmentation totale de la catégorie 0-19 ans) et, à un échelon moindre, par celui des 5-9 ans (+ 293 personnes, soit 37% de l'augmentation totale de la catégorie 0-19 ans).

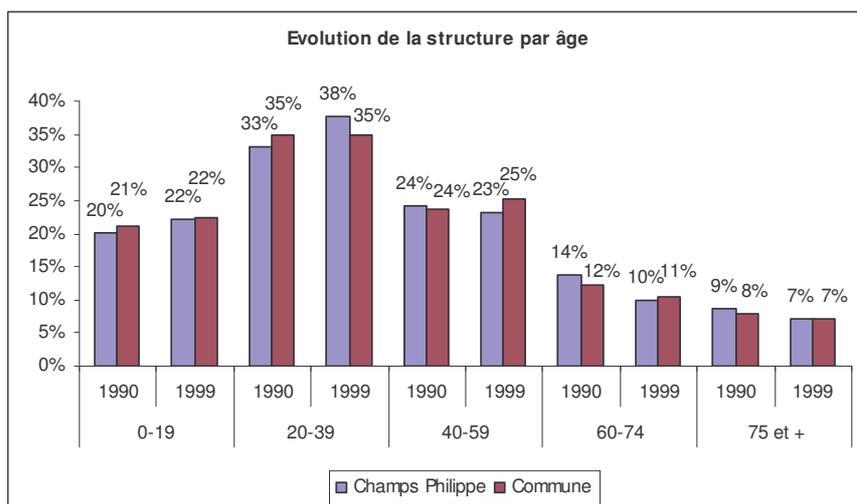
- D'autre part, la part des personnes de 60 ans et plus habitant la commune a diminué entre 1990 et 1999 passant de 20,3% à 17,6%.

Cette tendance au rajeunissement de la population à LA GARENNE-COLOMBES demeure comme une évolution un peu atypique dans le département des Hauts-de-Seine, pour lequel par ailleurs la population a dans l'ensemble légèrement vieilli.

Finalement, entre 1990 et 1999, on observe un rapprochement de la structure par âge de la population de la commune avec celle du département, sachant que la première apparaissait globalement plus âgée que la seconde en 1990.

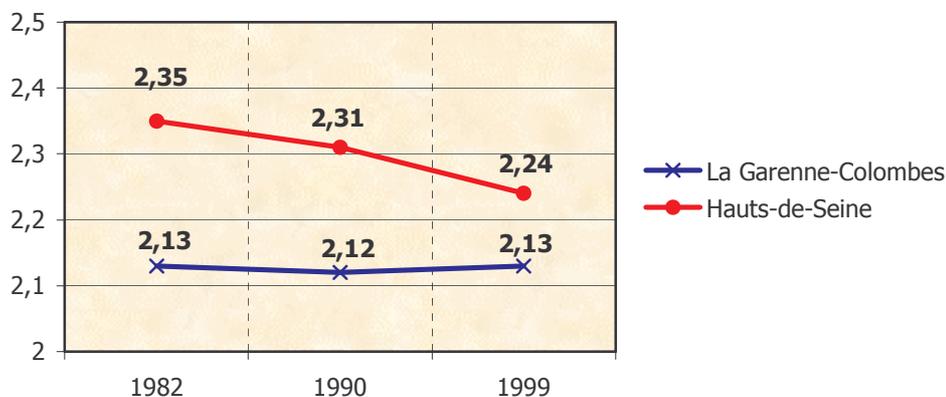
La population du quartier des Champs Philippe a augmenté de 587 habitants entre 1990 et 1999, soit une croissance de 18.4%, chiffre très supérieur à la moyenne communale (10.7%) et à la moyenne départementale (2.7%).

Cela confirme le fort développement démographique du quartier, qui a su renouveler une partie de son parc de logements afin d'accueillir une population attirée par le positionnement stratégique de cet espace (proximité de La Défense).



L'arrivée d'une nouvelle population a permis un certain rajeunissement, avec une augmentation de la part des 0-19 ans (de 20 à 22%) et des 20-39 ans (de 33 à 38%), au détriment des populations plus âgées : baisse de la part des 60-74 ans (de 14 à 10%) et des 75 ans et plus (de 9 à 7%).

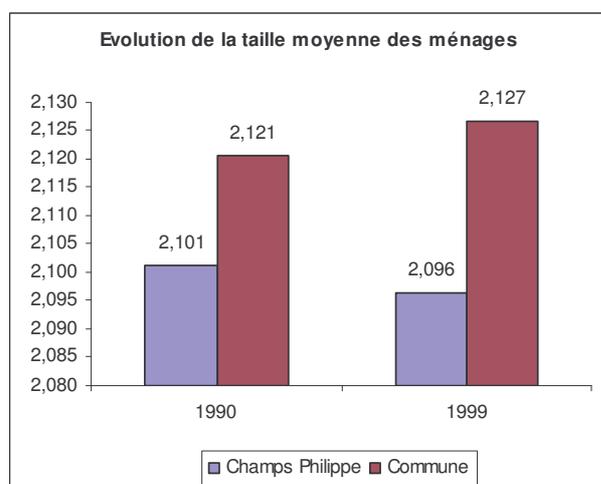
Cette tendance est également valable pour l'ensemble de la commune, dans une moindre mesure cependant, alors qu'à l'échelle départementale, la tendance est plutôt au vieillissement (augmentation de la part des 60 ans et plus : de 18 à 19%).

B - Une taille des ménages relativement faible qui se stabilise**Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale**

Avec environ 2,13 personnes en 1999, la taille moyenne des ménages de la commune de LA GARENNE-COLOMBES est légèrement inférieure à celle du département (environ 2,24).

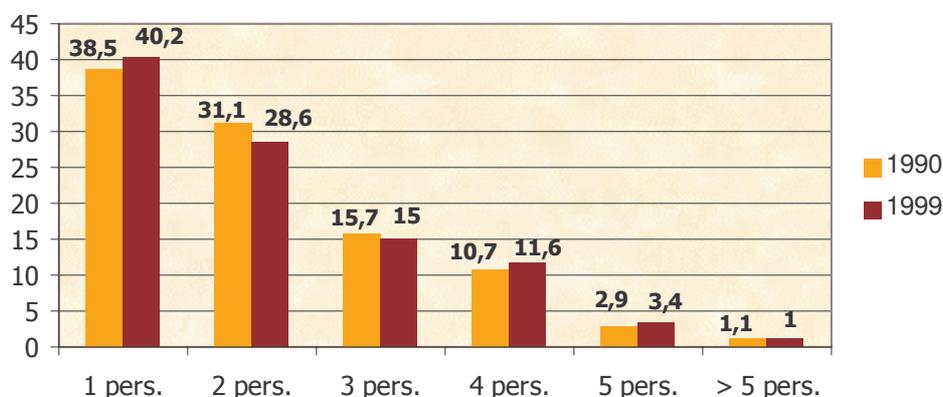
Les données relatives à la taille moyenne des ménages lors des trois derniers recensements figurant dans le tableau précédent, montrent que le phénomène de « desserrement » des ménages, qui exprime généralement la diminution de leur taille moyenne par la progression du nombre des personnes célibataires liée à l'accroissement du nombre des divorces et des séparations ou au mariage de plus en plus tardif, ou bien encore par le développement de la décohabitation des jeunes (départs des enfants du foyer), a eu un impact de moins en moins important au point de ne plus produire d'effet au cours de la dernière période intercensitaire.

La taille moyenne des ménages étant donc restée stable entre 1990 et 1999 à LA GARENNE-COLOMBES alors que la population s'est accrue de + 10,6%, le nombre de ménages (et par conséquent les besoins en logements) a donc corrélativement progressé (de + 1 039 ménages, soit + 10,2%).



Malgré une offre nouvelle en grands logements, la taille moyenne des ménages du quartier des Champs-Philippe a tendance à diminuer (au contraire de celle de l'ensemble de la commune) : même si le nombre de ménages de 4 et 5 personnes a nettement augmenté (+ 38% entre 1990 et 1999), celui des petits ménages (1 et 2 personnes) a également progressé (+ 20%), notamment en raison des décohabitations (départ des enfants, divorce, veuvage ...) que connaît davantage la partie de la population « vieillissante » qui occupe encore le quartier.

Evolution de la structure des ménages à La Garenne-Colombes



En % du total	La Garenne-Colombes		Hauts-de-Seine	
	1990	1999	1990	1999
1 personne	38,5	40,2	35,1	38,0
2 personnes	31,1	28,6	29,2	28,5
3 personnes	15,7	15,0	16,4	14,8
4 personnes	10,7	11,6	12,6	12,0
5 personnes	2,9	3,4	4,4	4,4
+ de 5 personnes	1,1	1,0	2,3	2,1
Total	100	100	100	100

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

En 1999, la structure de la population en fonction de la taille des ménages pour LA GARENNE-COLOMBES est sensiblement comparable à celle du département avec en particulier une part très importante de petits ménages (les ménages de 1 et de 2 personnes représentant globalement 68,8% de l'ensemble pour la commune et 66,5% dans le département). Les très grands ménages (5 personnes et plus) ne représentent, à LA GARENNE-COLOMBES, que 4,4% (contre 6,5% pour le département).

Les données du tableau précédent permettent de voir que le maintien de la taille moyenne des ménages entre 1990 et 1999 masque néanmoins une progression de la part des ménages d'une seule personne mais également celles des ménages de 4 et 5 personnes alors qu'à l'inverse les ménages de 2 et 3 personnes ont vu leur part baisser (et ce même si l'ensemble des catégories de ménages classés par taille a progressé en valeur absolue).

C - Une population étrangère qui diminue

Au dernier recensement, la population de nationalité étrangère habitant à LA GARENNE-COLOMBES était de 2 089 personnes soit 8,7% de la population « sans doubles comptes » (cette part atteint 11,5 % au niveau du département). Cette population a diminué de – 5,8% par rapport à 1990 (date à laquelle elle comptait 2 217 personnes, représentant alors 10,2% de la population communale).

Dans le quartier des Champs-Philippe, la proportion de ménages étrangers (10.5%) est assez nettement supérieure à la moyenne communale (9.0%). Cela peut en partie s'expliquer par la présence plus importante du parc locatif social dans le quartier. La part de la population étrangère est cependant moins élevée qu'à l'échelle départementale (11.4%).

Conclusion du chapitre sur l'évolution de la population

La commune de La Garenne-Colombes enregistre une population sans doubles comptes de 24 067 personnes au recensement de l'INSEE de 1999. Après une période de diminution de la population, la commune connaît, depuis le recensement de 1990, une augmentation de +10.6% de sa population, due notamment à une nette accélération du nombre des naissances et donc à un solde naturel positif, accompagné d'un solde migratoire favorable. Cette forte poussée démographique n'aurait pu se faire sans un effort de construction de même amplitude.

On note donc un rajeunissement de la population puisque la part des personnes âgées de plus de 60 ans diminue alors que celle des 0-19 ans augmente durant la même période (1990-1999) et celle des 20-39 ans reste constante par rapport à 1990. La décomposition de la tranche d'âges des 0-19 ans montre une nette affirmation de la catégorie des 0-4 ans (+28.1%). Cette évolution démographique est d'ailleurs atypique par rapport à celle des Hauts-de-Seine dont la population a, dans l'ensemble, vieilli. La taille des ménages, quoique relativement faible (de 2.3 en 1999), reste stable par rapport à 1990.

La structure des ménages est composée essentiellement de petits ménages d'une à deux personnes, cependant, on peut noter la croissance des ménages d'une seule personne et celle de 4 et 5 personnes.

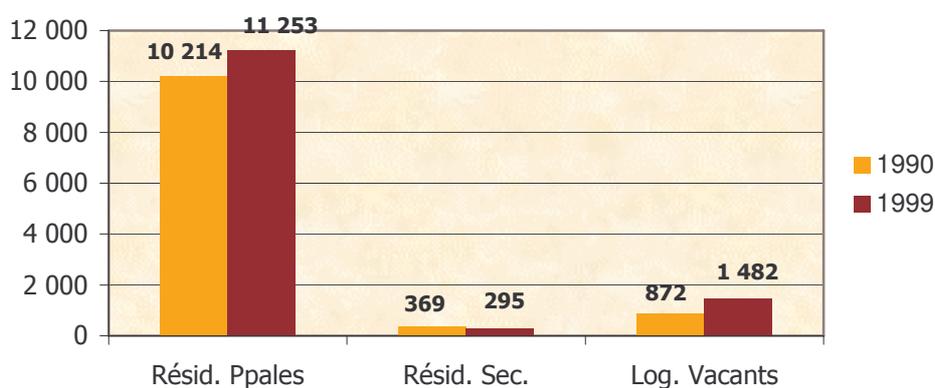
La population du quartier des Champs-Philippe a connu une augmentation de sa population de +18% entre 1990 et 1999, supérieure à la croissance communale (+10.6%). Cette croissance démographique est due au renouvellement du parc de logements. On note également, comme sur le reste de la commune, une tendance au rajeunissement de la population. La taille moyenne des ménages à tendance à diminuer en raison du phénomène de décohabitation, encore important dans ce quartier. La part des ménages étrangers (10.5% en 1999) est supérieure à la moyenne communale (8.7%) mais inférieure à la moyenne départementale (11.5%).

II.3 LES LOGEMENTS DANS LA VILLE

II.3.1 UN PARC IMMOBILIER ATTRACTIF

A – Une forte évolution du parc des résidences principales malgré un accroissement des logements vacants

Evolution de la structure du parc total de logements
à La Garenne-Colombes



	La Garenne-Colombes				Hauts-de-Seine			
	1990		1999		1990		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Résidences principales	10 214	89,2	11 253	86,3	590 946	90,0	624 926	89,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	369	3,2	295	2,3	22 327	3,4	18 195	2,6
Logements vacants	872	7,6	1 482	11,4	43 578	6,6	59 337	8,4
Total	11 455	100	13 030	100	656 851	100	702 458	100

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

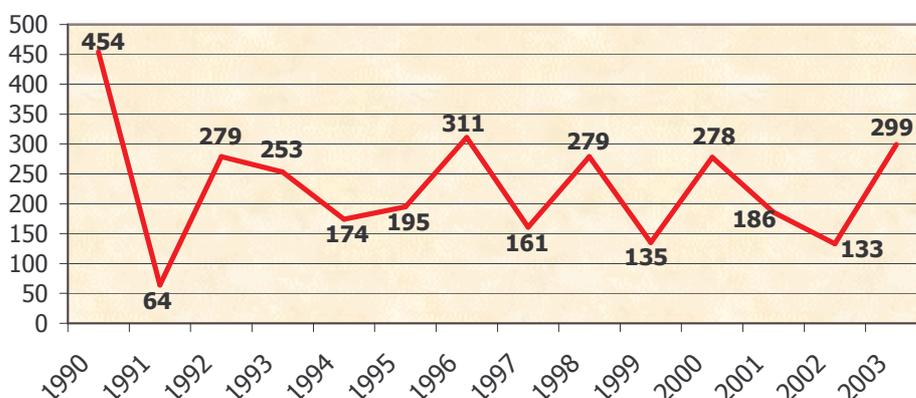
Le parc immobilier résidentiel de LA GARENNE-COLOMBES comptait en 1999, d'après les données du dernier recensement, un total de 13 030 logements dont 86,3 % de résidences principales (89 % au niveau du département).

Entre 1990 et 1999, le parc immobilier résidentiel à LA GARENNE-COLOMBES a enregistré une augmentation de 1 575 logements, soit + 13,7 %.

Les logements vacants ont progressé très sensiblement depuis 1990 puisqu'ils se sont accrus d'environ + 70,0 % soit + 610 logements (contre + 36,2 % soit + 15 759 logements pour les Hauts-de-Seine). A l'échelle de la commune, environ 92 % ces logements vacants sont recensés dans l'habitat collectif.

B – Les données de la construction de logements depuis 1990 : une évolution en dents de scie depuis le milieu des années 1990

Evolution de la construction depuis 1990



Sources : DDE des Hauts-de-Seine, Statistiques de la construction – période 01/01/1990 au 31/12/1998, Note de conjoncture, Avril 2002 + Commune de La Garenne-Colombes, Répertoire des logements achevés – période du 01/01/1999 au 31/12/2003

Les données précédentes relatives aux « *logements terminés* » comptabilisés par la Direction Départementale de l'Équipement (D.D.E.) des Hauts-de-Seine entre 1990 et 1998, et par la commune de La Garenne-Colombes entre 1999 et 2003, indiquent que 3 201 logements ont été construits, soit environ 229 logements par an.

Les données relatives à la construction de logements diffèrent selon les sources. Pour permettre une analyse de l'évolution du parc de logements avec les statistiques de l'INSEE établies lors de la dernière période intercensitaire, les données de ce tableau seront calculées sur la période 1990-1999 (les logements terminés lors de cette dernière année ne sont pas comptabilisés puisque les données du recensement INSEE ont été authentifiées en mars 1999). Il en résulte :

- selon les statistiques de la construction de la DDE, que la construction de logements « terminés » s'élève à 2 170 entre 1990 et 1999, soit environ 241 logements par an ;
- selon les statistiques de l'INSEE, les logements « achevés » s'élèvent à 2 078 sur la même période, soit un rythme annuel moyen de 231 logements/an.

Étant donnée la faible disparité entre les données de l'INSEE et celles de la DDE, nous nous appuyerons sur ces dernières pour établir le chiffre permettant le renouvellement du parc immobilier.

Cependant, quelles que soient les sources prises en considération pour les données relatives à la construction entre 1990 et 1999, la comparaison de ces données avec celles de l'INSEE pour les périodes antérieures permettent d'apprécier une réelle accélération du rythme de construction : ainsi, pour la période 1975-1982, ce rythme était de 64 logements par an, puis, pour la période 1982-1990, ce rythme atteignait 111 logements par an. En analysant la courbe de logements « terminés » ci-dessus, établie entre 1990 et 2003, nous nous apercevons - malgré sa forme en dents de scie - de la grande dynamique de La Garenne-Colombes. Cette attractivité du marché immobilier a entraîné un rythme élevé de la construction, et par conséquent, induit une forte augmentation de la population (+10.6% entre 1990 et 1999), comme nous avons pu le constater dans le chapitre I.1.1.

C – Les mécanismes de consommation de logements

Comme le montrent les données statistiques précédentes, si 2 170 logements ont été construits sur le territoire de la commune de LA GARENNE-COLOMBES entre 1990 et 1999 d'après les données de la D.D.E. des Hauts-de-Seine, le parc total de logements ne s'est accru en parallèle « que » de 1 575 logements supplémentaires selon les données de l'INSEE.

L'exploitation détaillée des données statistiques relatives à la population et au logement permettent d'appréhender la part de chacun des divers mécanismes de consommation de logement suivants, utiles pour comprendre l'écart constaté précédemment :

- **Le mécanisme du renouvellement** (c'est à dire le nombre de logements nouveaux permettant de couvrir les logements disparus par destruction ou changement d'affectation) ;
- **Le mécanisme de desserrement** (c'est à dire le nombre de logements nécessaires pour accueillir les nouveaux ménages issus de la décohabitation des jeunes ou de la progression du nombre des personnes célibataires liée au vieillissement de population, à l'accroissement du nombre des divorces et des séparations, etc., ce mécanisme se traduisant par la diminution de la taille moyenne des ménages) ;
- **Le mécanisme dû à la progression de la vacance et du nombre des résidences secondaires.**

	Période 1990-1999
① Nombre de logements construits	2 170
② Augmentation du parc total de logements	1 575
③ Nombre de logements lié au mécanisme de desserrement	- 43
④ Nombre de logements lié au mécanisme de renouvellement	595
⑤ Variation du nombre des résidences secondaires et des logements vacants	- 74 pour les résidences secondaires + 610 pour les logements vacants
⑥ Nombre de logements pour l'accueil de la population nouvelle	1 082

N.B. : Les différents nombres figurant dans ce tableau ont été établis à partir des données des recensements de 1990 et 1999 réalisés par l'I.N.S.E.E à l'exception du nombre figurant au ① résultant des données de la construction fournis par la D.D.E. des Hauts-de-Seine.

Le desserrement des ménages (cf. ③ dans le tableau)

Le nombre de logements nouveaux permettant de couvrir les besoins des ménages issus du desserrement de population peut être appréhendé en calculant la différence entre le nombre de résidences principales nécessaires pour loger la population de 1990 calculé à partir du taux moyen d'occupation des résidences principales de 1999 et le nombre de résidences principales observé en 1990.

Sur le plan formel, cette différence s'exprime de la façon suivante :

$$\frac{\text{Population des résidences principales en 1990}}{\text{Taux moyen d'occupation des résidences principales en 1999}} - \text{Nombre de résidences principales observé en 1990}$$

Considérant :

- à 21 665 la population résidente de la commune en 1990,
- à 2,13 le nombre moyen d'occupants par logement en 1999, contre 2,12 en 1990,
- et à 10 214 le nombre de résidences principales de la commune en 1990,

..., le résultat est de – 43 logements. Ce chiffre négatif exprime la non effectivité du phénomène de desserrement de la population et signifie que 43 logements ont été « libérés » de ce phénomène.

Par rapport à la période intercensitaire précédente, l'influence du phénomène de desserrement s'est résorbée puisque celui-ci était évalué à + 33 logements entre 1982 et 1990.

Le renouvellement du parc de logements (cf. ④ dans le tableau)

Le nombre de logements nouveaux permettant de couvrir les logements disparus (soit par destruction soit par changement d'affectation) s'obtient par la différence entre le nombre de logements construits entre 1990 et 1999 (rappel : 2 170 logements) et l'accroissement du parc durant cette même période (rappel : 1 575 logements).

Ce nombre de logements est donc égal à 595 logements (soit 27,4% des logements construits entre 1990 et 1999).

L'influence du renouvellement est plus importante que lors de la période intercensitaire précédente (1982-1990) durant laquelle, sur la base des données INSEE, il atteignait 430 logements.

La variation du nombre des résidences secondaires et des logements vacants (cf. ⑤ dans le tableau). Au cours de la dernière période intercensitaire, on observe à La Garenne-Colombes :

- Un net accroissement du nombre de logements vacants (de 872 à 1 482 logements soit + 610 logements),
- Une diminution du nombre des résidences secondaires et des logements occasionnels (de 369 à 295 logements soit – 74 logements).

Ces évolutions sont strictement opposées à celles enregistrées au cours de la période intercensitaire précédente (1982-1990), puisqu'on observait :

- Une diminution du nombre de logements vacants (de 1 092 à 872 logements soit - 220 logements),
- Un quasi-doublement du nombre des résidences secondaires et des logements occasionnels (de 196 à 369 logements soit + 173 logements).

Le nombre de logements pour l'accueil de la population nouvelle (cf. ⑥ dans le tableau)

Le nombre de logements construits permet de couvrir les besoins liés au desserrement de la population et les besoins liés au renouvellement du parc mais également les besoins des nouveaux habitants (rappel : entre 1990 et 1999, la commune a enregistré une progression de sa population « sans doubles comptes » de 2 313 personnes).

Ce nombre de logements correspond donc à la différence entre, d'une part, le nombre de logements construits et, d'autre part, le nombre de logements lié aux besoins du desserrement de population (rappel : aucun logement dans le cas présent), celui lié au renouvellement du parc immobilier résidentiel (rappel : 595 logements) et l'évolution du parc des résidences secondaires et des logements vacants (soit dans le tableau précédent : ① - (③ + ④ + ⑤)).

Le nombre de logements pour l'accueil de la population nouvelle est donc de 1 082.

Le calcul du point mort entre 1975 et 1990 a été effectué par la DDE 92 : Groupe Etudes et prospective – Atelier Urbanisme et Habitat. Ces calculs proviennent du Tableau de Bord de l'Habitat dans les Hauts de Seine et datent du 04/12/01. Ils ont été établis grâce aux premiers résultats du RGP 1999.

Rythme de construction	1.1.1975/1.1.1982	1.1.1982/1.1.1990
	achevés	achevés
Nb de logements	445	885
Nb logts/an	64	111

Source : INSEE exhaustif RGP 1999

Utilisation de la construction neuve

	total		annuel	
	1975/1982	1982/1990	1975/1982	1982/1990
Renouvellement	1 119	426	160	53
Variation des RS et LV	323	-63	46	-8
Desserrement	393	168	56	21
POINT MORT	1 835	531	262	66
Logements construits	445	885	64	111
Différentiel	-1 390	354	-199	44
Taux de construction pour 1000 hts			2.84	5.20
Taux de renouvellement du parc total en %			1.32	0.48
Taux de renouvellement du parc < 1949 en %				0.77

Source : INSEE exhaustif RGP 1999

RS : résidences secondaires

LV : logements vacants

D – Projection démographique et scénarii pour la construction de logements sur la période 1999 - 2010

Il s'avère que la prévision du calcul du « point mort » effectué en 2001, soit 29 logements par an pendant 6 ans (c'est à dire du nombre de logements à construire pour maintenir la population), résulte de l'hypothèse suivante :

La prise en compte d'un taux de logements vacants de 9% dans les hypothèses de calculs, alors que ce taux était de 11.4% en 1999, signifie une diminution du nombre de logements vacants de 324 à 335 logements alors que durant la période 1990-1999, la commune enregistrait un net accroissement de ce nombre de logements vacants (+ 610 logements).

Ce passage d'un taux de 11,4 % à 9 % équivaut à une baisse d'environ 55 logements/an comme le montre tableau suivant lequel compare l'évolution du « point mort » et de ses différentes composantes entre les périodes 1990-1999 et 1999-2010.

Les données figurant dans la dernière colonne de ce tableau indiquent une baisse sensible du « point mort » (de 121 logements/an durant la période 1990-1999 à 29 logements/an durant la période 1999-2010) qui s'explique par l'infléchissement attendu de l'évolution du nombre des logements vacants (de + 68 logements/an à – 55 logements/an).

	1990-1999 Nb logts/an	1999-2010 Nb logts/an	Différence
Desserrement	- 5	+ 18	+ 23
Renouvellement	+ 66	+ 66	0
Résidences secondaires	- 8	0	+ 8
Logements vacants	+ 68	- 55	- 123
Point mort (Total)	121	29	- 92

Cet infléchissement ne sera qu'en partie compensé par l'évolution du nombre de logements « consommés » par le biais du « desserrement » (de – 5 logements/an à + 18 logements/an ; remarque : le nombre de + 18 logements/an pour la période 1999-2010 a été calculé à partir de la moyenne des valeurs obtenues avec les hypothèses de taux d'occupation de 2.12 et 2.10) et, encore dans une moindre mesure, par l'évolution du nombre des résidences secondaires entre les deux périodes considérées (- 8 logements/an à 0 logement/an).

On peut penser que cette hypothèse doit être revue, aucune raison ne justifiant que le nombre de logements vacants diminue de 55 logements/an. Il paraît probable que ce nombre restera stable. Dans ces conditions, le nouveau calcul est le suivant :

	1990-1999 Nb logts/an	1999-2010 Nb logts/an	Différence
Desserrement	- 5	+ 18	+ 23
Renouvellement	+ 66	+ 66	0
Résidences secondaires	- 8	0	+ 8
Logements vacants	+ 68	0	- 123
Point mort (Total)	121	84	- 92

Le point mort calculé par la Direction Départementale des Hauts de Seine, et mentionné dans le Porter à Connaissance, est similaire à celui calculé ci-dessus : la construction de 84 logements par an est nécessaire pour conserver le niveau actuel de la population.

La projection retenue par la commune, pour la période 1999-2010, est donc de 84 logements/an. Les données de construction disponibles pour la période 1999-2003 (voir § B de ce chapitre) montrent que 1 031 logements ont été construits en 5 ans, soit 206 logements en moyenne par an.

En considérant que la taille moyenne des ménages reste à son niveau de 1999 (rappel : 2.13 selon les données de l'INSEE), on peut donc estimer que la population de la commune s'est accrue de 1 300 habitants sur la période 1999-2003 :

$$[(206 - 84) \times 2.13] \times 5 = 1\ 300$$

Au début de l'année 2004, la population totale est donc estimée à 25 300 habitants environ (rappel : population sans doubles comptes de 1999 = 24 067 habitants).

Hypothèse n°1

En se fixant comme objectif de construire environ 50 logements par an d'ici à 2010, la population de la commune devrait diminuer d'environ 72 personnes / an :

$[(50 - 84) \times 2.13 = -72]$ soit - 432 habitants sur 6 ans (432 x 6). Ceci équivaut à une baisse de -1.7% de la population entre 1999 et 2010 (et -3.6% sur la période 1990-2010).

Hypothèse n°2

Si l'objectif est de construire environ 100 logements / an, la population de la commune devrait s'accroître de 34 habitants par an soit 204 habitants sur 6 ans. Avec une augmentation de la population +0.8% entre 2004 et 2010, la commune de La Garenne-Colombes voit donc sa population se stabiliser.

Hypothèse n°3

Si l'objectif est de construire environ 150 logements par an, cela se traduira par une forte augmentation de la population de 141 habitants par an, soit 846 habitants d'ici à 2010 (+3.3%).

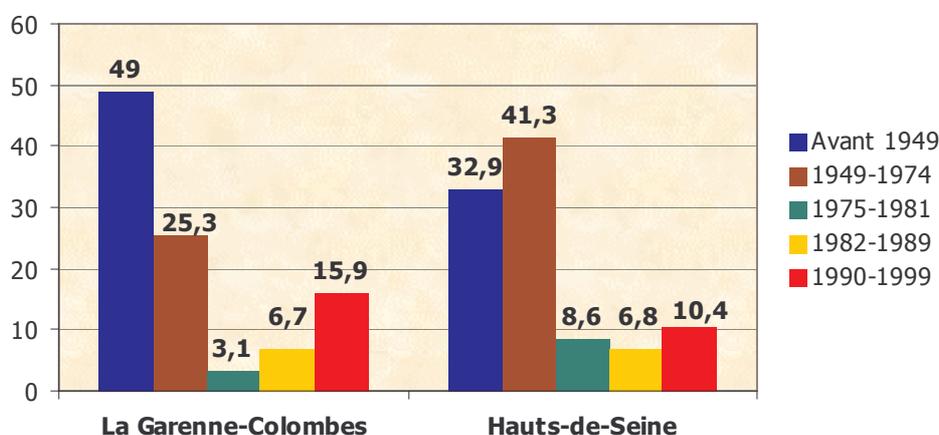
La commune retient l'hypothèse n°2 qui conduit à une relative stabilisation de la population, aux alentours de 25 000 habitants. Ce choix est fondé sur les facteurs suivants :

- le renouvellement de la ville sur elle-même va être ralenti de fait puisque la réserve de friches industrielles est en constante diminution ;
- les règles du PLU auront pour objet de préserver ses zones pavillonnaires, ce qui implique également un ralentissement de l'accroissement de la population ;
- seuls les grands axes et le quartier des Champs-Philippe seront les secteurs où le taux de construction sera encore élevé : les programmes de logements prévus sur le quartier des Champs-Philippe se dérouleront sur une période de 10 à 12, ce qui correspond à un accroissement de la population d'environ 2000 habitants (le nombre de logements prévu au programme est d'environ 800 logements, soit un taux de construction de 66 à 80 logements par an).

La Convention Equilibre Activités-Habitat, signée entre la Ville et l'Etat, précise le nombre de logements à construire par an sur la commune : celui-ci est de 100 logements/an, ce qui est supérieur au nombre préconisé par le Porter à Connaissance pour arriver au point mort. **La décision de s'en tenir au chiffre établi par la Convention a été prise, c'est-à-dire un chiffre légèrement supérieur à celui du point mort.**

E – Un parc de logements majoritairement anciens mais dont le renouvellement progresse depuis les années 1990

Ancienneté du parc de logements en 1999



	La Garenne-Colombes				Hauts-de-Seine			
	1990		1999		1990		1999	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Avant 1949	6 699	58,5	6 384	49,0	253 696	38,6	230 824	32,9
1949-1974	3 426	29,9	3 299	25,3	289 888	44,1	290 375	41,3
1975-1981	445	3,9	405	3,1	63 715	9,7	60 237	8,6
1982-1989	885	7,7	864	6,7	49 552	7,5	47 630	6,8
1990-1999	-	-	2 078	15,9	-	-	73 392	10,4
Total	11 455	100	13 030	100	656 851	100	702 458	100

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

Le nombre de logements construits lors de la dernière période intercensitaire (2 078 selon l'INSEE, *rappel : 2 170 selon la D.D.E.*), et sa mise en relation avec celui de la progression du parc total de logements (*rappel : + 1 575 logements*), montre qu'environ 27,4% des logements construits entre 1990 et 1999 (soit 595 logements) ont servi au renouvellement du parc de logements existant en 1990 (cf. précédemment).

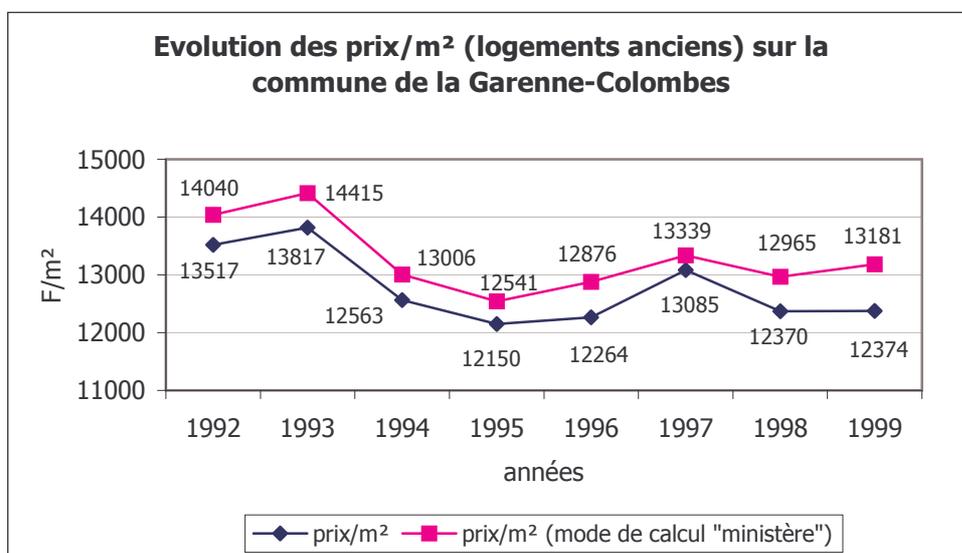
Ce renouvellement a essentiellement porté sur le parc le plus ancien, c'est à dire celui datant d'avant 1949. En effet, celui-ci est passé de 6 699 logements à 6 384 entre 1990 et 1999 (soit une diminution de 315 de ces logements). Cependant, ce parc de logements anciens demeure le plus important à LA GARENNE-COLOMBES avec 49% du total, donc près d'un logement sur deux (contre 32,9% pour le département).

F – Un marché immobilier porteur grâce à sa localisation géographique

L'étude du marché immobilier des appartements de 1992 à 1997 dans le Département des Hauts de Seine, effectuée en novembre 2001 par le Groupe Etudes et Prospective de la DDE des Hauts de Seine, s'est appuyée sur les données de la base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales). Cette base recense les ventes localisées dans les départements de Paris et de la Petite Couronne.

Le département des Hauts de Seine est le seul département de la Petite Couronne où les marchés immobiliers sont restés relativement dynamiques. En effet, au début des années 90, le volume des ventes s'est effondré alors que pour les Hauts de Seine, le nombre de mutations a augmenté notablement de 1992 à 1999 passant de 13 297 à 32 327 mutations. Cette progression des mutations a de surcroît été régulière. L'année 2000 a vu, cependant, le nombre de ses mutations légèrement régresser (-18.78% par rapport à 1999) avec 26 286 mutations.

Les prix/m² ont, en revanche, pour les logements anciens, chuté sensiblement tout au long de la dernière décennie. En moyenne, et pour l'ensemble du département, les prix/m² ont baissé de 16% entre 1992 et 1999 passant de 15 857 à 13 327 francs/m². Cette baisse se retrouve également dans le secteur des appartements neufs, les prix/m² passant la moyenne départementale de 21 783 à 19 138 francs/m² soit une baisse de 12%, néanmoins inférieure à celle constatée pour l'ensemble des ventes.



source : note sur la mobilité résidentielle dans les Hauts de Seine, janvier 2000, DDE 92 – Groupe Etudes et prospective

Les prix/m² des logements anciens sur la commune de LA GARENNE COLOMBES ont baissé de 6.11% (mode de calcul des prix/m² du ministère), entre 1992 et 1999, passant de 14 040 F/m² (soit 2 140 euros/m²) à 13 181 F/m² (soit 2 009 euros/m²). Malgré une augmentation de la population et un fort taux de construction durant cette même période, le marché immobilier présente un dynamisme moindre, avec seulement 0.34 mutation par appartement, que celui observé sur l'ensemble du département (0.37 mutation).

Les prix moyens des logements anciens (vides) sur la commune ont cependant nettement progressé depuis 1999. En effet, le prix moyen au m² en 2003 est de 2 513 euros / m² selon le magazine « L'Argus du Logement 2004 » soit une augmentation de + 25% par rapport au prix indiqué ci-dessus en 1999. Le quotidien « Les Echos » du 7 avril 2004 nous indique un prix moyen pour des logements anciens vides à La Garenne-Colombes de 2 259 euros / m² au deuxième trimestre 2003. Le magazine « Le Point » indique un prix moyen de 2 674 euros / m² au 4^{ème} trimestre 2003. Ces différents magazines se basent, pour établir leur prix moyen, sur le bilan annuel des transactions immobilières effectué par la Chambre des Notaires de Paris – Ile-de-France en avril 2004.

« L'Argus du Logement » établit également une fourchette de prix sur la commune de La Garenne-Colombes en fonction de trois critères : l'âge ou l'état de l'immeuble, le confort et l'environnement, et la taille du logement. Il en résulte donc :

Age ou état de l'immeuble : il combine la date de la construction et l'état actuel du logement selon trois catégories :

- haut de gamme : tout ce qui est récent ; immeuble datant de moins de 10 ans ou de type haussmannien ou en pierre de taille.
- Réhabilité : construction d'avant 1948, mais remise aux normes actuelles, et/ou parc postérieur aux années 50, pour les immeubles réhabilités et convenablement entretenus.
- Ancien : construction d'avant ou d'après 1948 non réhabilitée et immeubles non encore rénovés.

Confort et environnement : cette fourchette résulte de la combinaison de la présentation de l'immeuble, de son environnement et du niveau de confort intérieur :

- Grand confort et très bonne situation (beau quartier, à proximité d'un monument, parc, jardin...) ;
- Confort standard ou sans gros travaux et situation moins favorable mais acceptable ;
- Confort minimum avec gros travaux et situation défavorable.

Taille du logement : les studios et les 2 pièces sont regroupés (sauf quand ils ressemblent plus aux 3 pièces) car ils se traitent souvent à des prix voisins. Les 3 et 4 pièces sont regroupés pour la même raison.

Prix des logements anciens vides et sans parking – La Garenne-Colombes - 2004

Prix en euros	Studio/2 pièces	3/4 pièces	5 pièces et plus	Maisons individuelles
Haut de gamme + grand confort	3 459	3 430	2 575	5 009
Haut de gamme + confort standard	3 112	3 118	3 318	4 344
Réhabilité + grand confort	2 766	2 807	3 060	3 679
Réhabilité + confort standard	2 419	2 495	2 803	3 014
Ancien + confort standard	1 907	2 176	2 351	2 333
Ancien + confort minimum	1 395	1 856	1 899	1 652

Source : L'Argus du Logement 2004 – Hauts de Seine – Nouvel Obs.

L'impulsion immobilière forte que connaît la Garenne-Colombes ces dernières années est due à une localisation géographique privilégiée en proche Couronne de Paris, bien desservie en termes de transports en commun, alliée à une qualité de vie et d'environnement que recherchent aujourd'hui les futurs propriétaires, plus particulièrement la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures (voir chapitre II.1.4.2.D § sur l'origine sociale des acquéreurs).

D'autre part, la construction neuve a joué un rôle important dans cette hausse des prix. « L'Indicateur Bertrand » - Guide de l'Immobilier neuf - a réalisé une enquête en décembre 2002, auprès des promoteurs, sur les prix moyens au mètre carré pour des logements neufs. Ces données ne possèdent qu'une valeur indicative. Elles ont néanmoins été vérifiées et recoupées par les enquêteurs. Le prix moyen d'un appartement neuf sur la commune est de 3 563 euros / m² avec une fourchette de 2 684 à 5 167 euros / m².

Le prix des appartements anciens libres donnés lors de la conférence de presse de la Chambre des Notaires du 6 avril 2004 indique les prix suivants pour le département des Hauts de Seine :

Montants moyens des appartements des appartements anciens au 2^{ème} semestre 2003 et évolution par rapport au 2^{ème} semestre 2002.

Hauts-de-Seine		
Prix en euros	Valeurs	Evolution
Studio	76 006	+18.5%
2 pièces	120 567	+14.5%
3 pièces	190 546	+15.8%
4 pièces	267 819	+14.1%
5 pièces	408 870	+6.1%
Toute taille	184 126	+15.3%

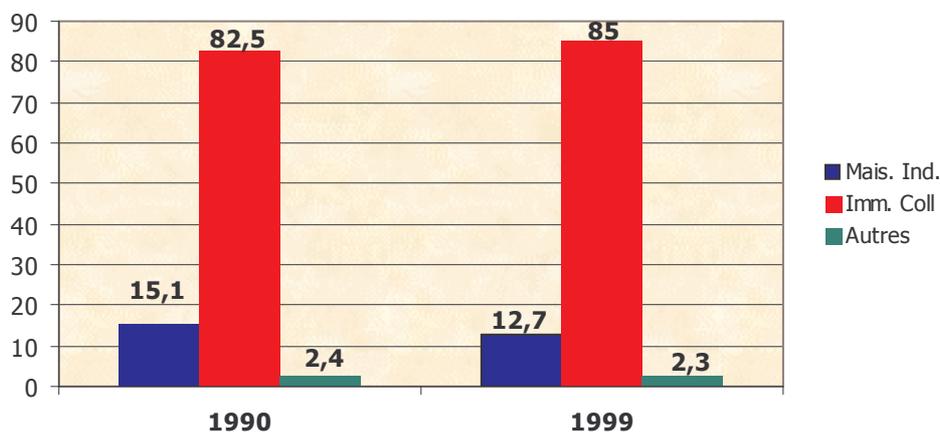
Source : Chambre des Notaires – avril 2004 – <http://www.paris.notaires.fr>

La variation du prix moyen, entre 2002 et 2003, d'un appartement ancien situé à La Garenne-Colombes observe la même tendance (avec une augmentation de +19.5%) que celle du département (+15.3%). Le marché de l'immobilier connaît donc une forte inflation mais reste dynamique sur l'ensemble de la commune et du département comme nous l'avons vu précédemment (voir également le chapitre II.1.4.2.D. § sur les migrations selon le lieu de résidence principale).

II.3.2 LE PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

A - L'importance du logement collectif dans le parc des résidences principales

Evolution de la composition du parc de résidences principales à La Garenne-Colombes



	La Garenne-Colombes				Hauts-de-Seine			
	1990		1999		1990		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Maison individuelle	1 540	15,1	1 422	12,7	78 565	13,3	78 747	12,6
Immeuble collectif	8 430	82,5	9 569	85,0	492 520	83,3	530 252	84,9
Autres (foyers, maison de retraite, etc.)	244	2,4	262	2,3	19 861	3,4	15 927	2,5
Total	10 214	100	11 253	100	590 946	100	624 926	100

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

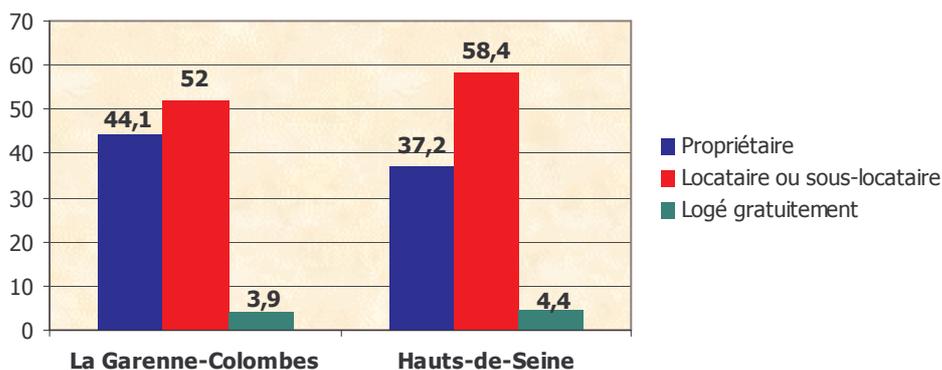
En 1999, le logement collectif domine très distinctement le parc des résidences principales à LA GARENNE-COLOMBES avec une proportion chiffrée à 85,0%. Cette proportion est similaire à celle calculée à l'échelle départementale (84,9%).

L'analyse de l'évolution du parc des résidences principales entre 1990 et 1999 montre qu'à LA GARENNE-COLOMBES sa progression (+ 1 039 logements soit + 10,2%) est due exclusivement à l'accroissement du nombre des logements en immeubles collectifs (+1 139 logements), le nombre de maisons individuelles (et autres) ayant diminué (-100 logements).

A l'échelle du département : les logements en immeubles collectifs ont également progressé (de + 7,7%), le nombre des maisons individuelles étant resté quasiment constant (+0,2%).

B –Le nombre de propriétaires de résidences principales est en augmentation depuis 1990 sur la commune de La Garenne-Colombes

Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 1999



	La Garenne-Colombes				Hauts-de-Seine			
	1990		1999		1990		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Propriétaire	4 022	39,4	4 959	44,1	209 480	35,5	232 244	37,2
Locataire ou sous-locataire	5 711	55,9	5 855	52,0	349 335	59,1	365 367	58,4
Logé gratuitement	481	4,7	439	3,9	32 131	5,4	27 315	4,4
Total	10 214	100	11 253	100	590 946	100	624 926	100

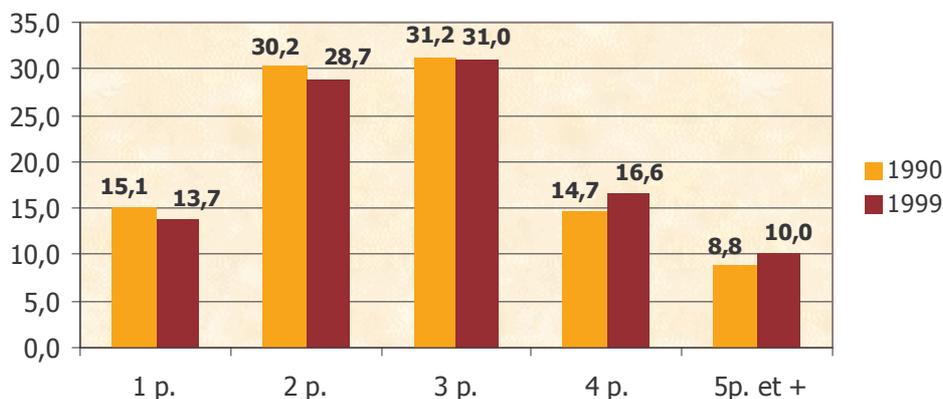
Source : INSEE RGP 1990 et 1999

En 1999, les résidences principales comprises dans le parc total de logements sont majoritairement occupées par des ménages ayant un statut de locataire ou de sous-locataire (52,0% pour la commune contre 58,5 % pour les Hauts-de-Seine). Parmi eux, 20,2% occupent un logement du parc locatif HLM selon les données de l'INSEE (1 182 locataires) contre 45,3% au niveau départemental.

La part des propriétaires pour la commune de LA GARENNE-COLOMBES (44,1%) s'inscrit de façon intermédiaire entre, d'une part, celle relevée pour le département des Hauts-de-Seine (37,2%) et, d'autre part, celles observées pour l'ensemble de la région Ile-de-France (44,3%) et au niveau national (54,7%).

C - La taille des résidences principales : une part significative de logements de 2 et 3 pièces malgré la forte progression des « grands logements »

**Evolution de la taille des résidences principales
à La Garenne-Colombes**



	La Garenne-Colombes				Hauts-de-Seine			
	1990		1999		1990		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
1 pièce	1546	15,1	1543	13,7	81 120	13,7	83 044	13,3
2 pièces	3082	30,2	3235	28,7	146 425	24,8	150 654	24,1
3 pièces	3190	31,2	3487	31,0	180 187	30,5	186 834	29,9
4 pièces	1501	14,7	1864	16,6	112 327	19,0	121 727	19,5
5 pièces et plus	895	8,8	1124	10,0	70 887	12,0	82 667	13,2
Total	10214	100	11253	100	590 946	100	624 926	100

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

En 1999, la répartition des résidences principales en fonction de leur taille à LA GARENNE-COLOMBES se caractérise par une part importante de logements de 2 et 3 pièces (l'ensemble de ces logements représentant 59,7% du total des résidences principales).

Les logements d'une seule pièce représentent 13,7 % des résidences principales (13,3% dans le département). LA GARENNE-COLOMBES ne compte par ailleurs que 10,0% de logements de 5 pièces et plus.

En observant l'évolution de ce parc depuis 1990, on remarque que le nombre de résidences principales d'une seule pièce est resté inchangé. Les logements supplémentaires par rapport à 1990 ont essentiellement permis d'accroître le nombre de logements de 3 pièces (+ 297 soit + 9,3%), de 4 pièces (+ 363 logements soit + 24,2%) et de 5 pièces ou plus (+ 229 soit + 25,6%).

D – Les migrations selon le lieu de résidence principale : des mutations essentiellement locales et départementales

Le tableau suivant montre, qu'entre le 1^{er} janvier 1990 et le 1^{er} janvier 1999, les migrations selon le lieu de résidence principale à LA GARENNE COLOMBES concernent essentiellement le même département voire la même commune. En effet, sur une population sans doubles comptes de 24 067 personnes en 1999 à LA GARENNE COLOMBES, 12 291 personnes résident encore dans la même commune, soit 51% de la population et 16 722 personnes dans le même département, soit 69% de la population.

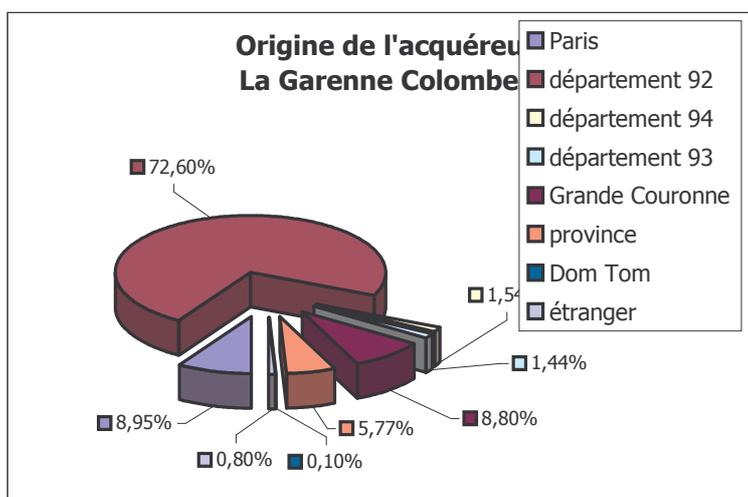
Population résidant dans le même logement	9 450 personnes
Population résidant dans la même commune	12 291 personnes
Population résidant dans le même département	16 722 personnes
Population résidant dans la même région	20 675 personnes

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

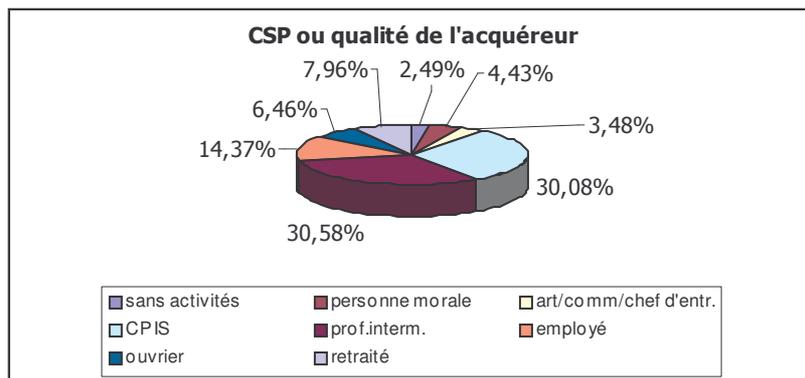
Selon l'enquête de la DDE des Hauts de Seine, effectuée en janvier 2000, et portant sur la mobilité résidentielle dans le département, l'origine des acquéreurs est fortement locale. En effet, si l'on considère l'ensemble des mutations, les acquéreurs habitaient déjà pour plus de 60% d'entre eux le département, et la part des originaires des Hauts de Seine est supérieure à 50% pour toutes les communes, à l'exception de celles de Levallois-Perret et Montrouge.

Le nombre de mutations sur LA GARENNE COLOMBES est de 13 030 logements au recensement de 1999, dont 11 253 pour les résidences principales. Le nombre de mutations entre 1992 et 1999 était de 3 297. Le nombre d'appartements considérés comme étant « mutables » est de 9 818. Le ratio équivaut à 0.34 (nb. de mutations/appartements « mutables »).

Les acquéreurs, sur la commune de LA GARENNE COLOMBES, sont pour une part prépondérante originaires du département (72.6%). On notera également la proportion très importante des catégories socio-professionnelles les plus privilégiées (cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires) qui forment plus de 60% des acquéreurs en 1999. Ces deux catégories socio-professionnelles étaient déjà fortement représentées parmi les ménages propriétaires de leur logement (plus de 32% de l'ensemble des ménages propriétaires pour les cadres et professions intellectuelles supérieures en 1992).



source : note sur la mobilité résidentielle dans les Hauts de Seine, janvier 2000, DDE 92 – Groupe Etudes et prospective

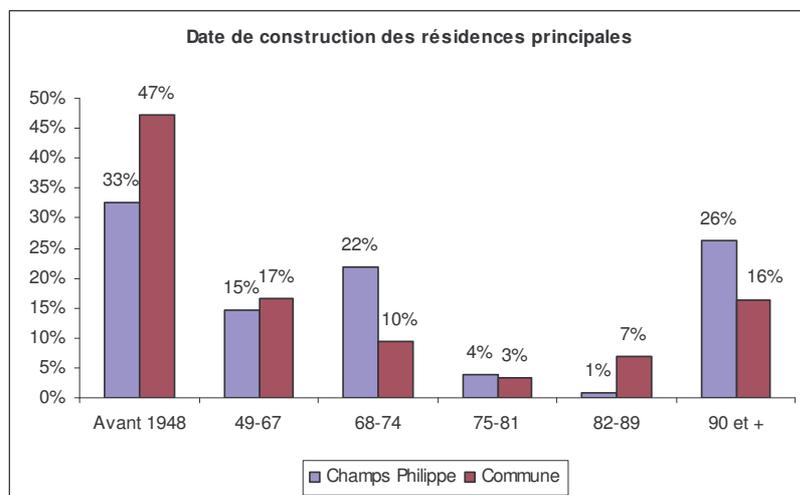


source : note sur la mobilité résidentielle dans les Hauts de Seine, janvier 2000, DDE 92 – Groupe Etudes et prospective

E – Les principales caractéristiques des résidences principales dans le quartier des Champs-Philippe

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales du quartier des Champs Philippe a augmenté de 284 unités, soit une croissance de 18.8%. Cette augmentation est nettement plus forte que celle observée à l'échelle de la commune de La Garenne-Colombes (10.2%). Elle révèle le fort développement de la construction dans le quartier sur cette période.

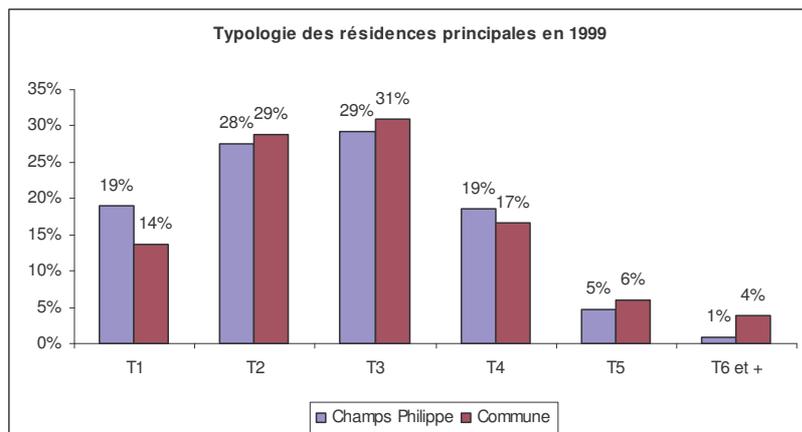
Age des résidences principales



Le graphique ci-contre montre que plus d'un quart (26%) des résidences principales du quartier ont été construites entre 1990 et 1999 (contre 16% à l'échelle de la commune), ce qui représente un volume de 470 logements alors que 186 résidences ont été démolies.

Cette offre importante a permis l'accueil d'une population nouvelle dont l'arrivée a modifié de manière significative le profil social du quartier.

Taille des résidences principales



Par rapport à l'ensemble de la commune, le quartier contient une proportion de petits logements (T1) plus importante (19% contre 14%). Cependant, entre 1990 et 1999, un rééquilibrage s'est opéré en faveur des grands logements : 68% des résidences principales supplémentaires sont des T4 et des T5.

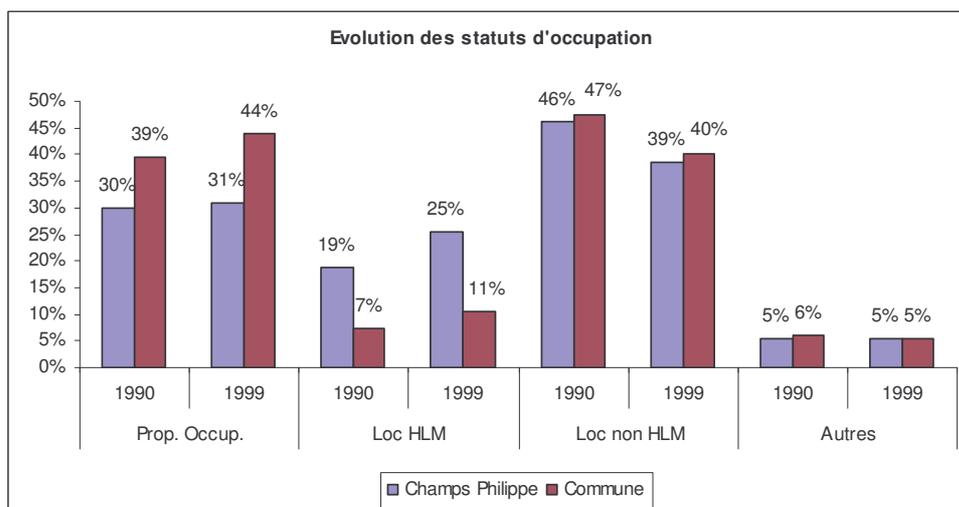
Cette offre nouvelle en grands logements permet l'accueil des familles sur le quartier, et favorise ainsi le maintien des équipements publics (les équipements scolaires notamment).

Confort des résidences principales

Avec l'apport de la construction neuve, le niveau de confort des résidences principales du quartier s'est amélioré entre 1990 et 1999 : la part des logements « confortables »¹ est passée de 86% à 94% (niveau proche de la moyenne communale : 95%).

Statuts d'occupation

Le quartier se caractérise par une part importante de locataires HLM (25%). Cette proportion est nettement plus élevée que celle de l'ensemble de la commune (11%) et en augmentation (de 19 à 25% entre 1990 et 1999). Elle est proche de la moyenne départementale (26%). Malgré tout, le quartier reste avant tout un espace d'habitat privé avec 31% de propriétaires occupants et 39% de locataires du parc privé, même si le nombre de ces derniers a diminué depuis 1990.



¹ Logement comprenant au moins une baignoire ou une douche et un WC intérieur

II.3.3 UN PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ACTUELLEMENT INSUFFISANT

D'après une étude effectuée par la commune de La Garenne-Colombes et actualisée en février 2001 grâce aux éléments provenant de l'Enquête DREIF 1998 et prenant en considération uniquement les logements locatifs appartenant aux organismes à loyers modérés – offices publiques d'HLM et sociétés anonymes d'HLM – ainsi que les logements gérés par ce type d'organisme pour le compte de l'Etat ou des collectivités locales, le nombre total de logements sociaux à LA GARENNE-COLOMBES est passé de 908 en 1994 à 1 187 en 1998 (soit + 30,7%).

Caractéristiques du parc social

Les bailleurs sociaux présents sur la commune sont :

- SAHLM LA SABLIERE
- OPDHLM 92
- SAHLM SOFOLOGIS
- SAHLM EFFIDIS/ Agence HLM Abeille
- SAHLM TOIT ET JOIE
- SAHLM EMMAUS
- SAHLM LOGIREP
- SAHLM ESPACE HABITAT
- SAHLM LOGEMENTS FAMILIAUX
- SEM RIVP
- SEM LA GARENNE- COLOMBES
- SOCIETE DES NOUVELLES RESIDENCES
- SCI APEC LOCAPEC
- CHATEAU UPAL
- FERAQUIN UGIP
- GIE GRAAL 92
- GFF- UGIP
- RESIDENCE URBAINE
- IMMOBILIERE ILE DE France

D'après le décompte réalisé par les services préfectoraux en décembre 2003, la commune de la Garenne-Colombes présentait un taux de logements sociaux de 9,68% au sens de la loi SRU. Avec un nombre total de logements sur le territoire communal ouverts à la location au 1^{er} janvier 2003 de 1 188, le parc social est minoritaire dans les résidences principales de la commune.

Néanmoins, les efforts menés par la Ville depuis une dizaine d'années ont permis d'accroître l'offre disponible de logements sociaux en l'adaptant au profil social des Garennois en proposant davantage de logements et d'une surface plus importante.

Nombre de logements ordinaires	1 116
Nombre d'équivalents- logements (foyer, CHRS, etc.)	71
Nombre total de logements des personnes physiques	1
Nombre total de logements sociaux	1 188

Un parc ancien constitué de logements de petite taille

Les principales caractéristiques de la demande de logements sociaux en 1999 étaient les suivantes :

- Plus de 90% des demandeurs étaient d'origine garennoise.
- Plus de la moitié des demandeurs (59,1%) sont formés de couples avec ou sans enfant.
- Un peu plus de deux demandeurs sur trois (69%) ont entre 20 et 39 ans.
- Une demande forte en logements de 3 et 2 pièces (respectivement 40,04% et 34% de la demande globale en 1999) et, à un niveau moindre, en logements de 4 pièces (16,1%).
- Une demande principalement orientée sur un financement en P.L.A.I. (55,53%).
- Un besoin prononcé, au niveau de la commune, de logements plus grands et moins chers : 64,4% des demandes sont motivées par des logements jugés petits et 20,9% par des loyers trop élevés.

La moitié du parc social (52,7%) a été construite entre 1949 et 1974. En 1998, plus des deux tiers du parc social étaient composés de logements de 2 et 3 pièces ; les studios ne représentaient que 7% du parc social, ce qui est relativement faible. De ce fait, on y retrouve une proportion significative de personnes seules, même si, actuellement, plus de la moitié des demandeurs (59,1%) est formée de couples avec ou sans enfants. Le taux de mobilité est de 10,1% entre mars 2001 et mars 2004 avec 120 logements libérés et attribués (taux incluant les nouvelles constructions).

Par ailleurs, le parc social de la commune se singularise par rapport à l'ensemble du département avec des loyers relativement élevés. Les prix moyens du loyer des logements sociaux à la Garenne-Colombes en 2003 se situent dans les fourchettes suivantes :

Studio	250 €
F2	350-400 €
F3	450-500 €
F4	500-600 €
F5	600-700 €

Localisation des logements sociaux

La majeure partie du parc social est localisée à l'ouest de la commune, dans le quartier des Champs Philippe. L'autre ensemble de logements sociaux se situe à l'est, dans le quartier des Vallées, au nord de la rue Noël Pons. Le reste des logements sociaux est implanté de manière diffuse sur le territoire communal.

En Ile de France, le parc social représente un quart des résidences principales. A l'échelle départementale, le taux de logements sociaux atteignait 26,5% en 1999.

Depuis 2001, la Ville a fourni certains efforts pour se rapprocher du taux prescrit par la loi SRU. En effet, plusieurs programmes d'acquisition - rétrocession ont été réalisés avec le soutien financier actif de la Ville (et en cohérence avec la Convention d'Equilibre).

Les actions communales en faveur de l'équilibre social de l'habitat ont notamment visé à :

- mettre en place des politiques d'acquisition - rétrocession à travers l'acquisition et la réhabilitation d'immeubles anciens, rétrocédés par la suite à des organismes de logements sociaux, soit 56 logements entre 1995 et 2000 ;
- favoriser le conventionnement du parc. En 2004, la SEM de la Garenne-Colombes gérait 198 logements privés non conventionnés, considérés comme logements sociaux au titre de la loi LOV mais qui ne le sont plus au titre de la loi SRU ;
- encourager les actions financières en faveur du logement social. Entre 1995 et 2000, la Ville a favorisé la construction de logements sociaux à travers une aide consentie aux organismes de logements sociaux telles que des garanties financières ou des subventions : subventions - équilibre, subventions exceptionnelles, subventions pour surcharge foncière.

Depuis 2001, les immeubles concernés par la procédure d'acquisition - réhabilitation ont été les suivants :

ADRESSE	Nombre de logements
29 rue Jean Bonal	18
65 rue Sartoris/ 76 boulevard de la République	12
47, boulevard de la République	12
12 boulevard de la République	25
9 avenue Joffre	28
33, bis, ter rue Sartoris	52

Depuis 2003, une opération de 28 logements neufs a été réalisée au 49, boulevard de la République (un immeuble et six maisons de ville). La Ville a également utilisé son droit de préemption sur un immeuble de 25 logements au 32, avenue Joffre en vue de sa transformation en logements sociaux, avec rétrocession à l'OPDHLM 92.

VILLE DE LA GARENNE - COLOMBES
LOCALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX



Logements sociaux

Conclusion du chapitre sur les logements

Le nombre de résidences principales correspond à 86.3% du parc total, qui est de 13 030 logements en 1999. On note une forte progression du nombre de logements vacants (+70% sur la période 1990-99) et une baisse du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles.

27% des logements construits entre 1990 et 1999 ont servi au renouvellement du parc existant, notamment des logements construits avant 1949. Le nombre de logements « terminés » recensé par la DDE entre 1990 et 2003 indique que le taux moyen de construction est de 229 logements par an sur la commune. Ce taux est relativement élevé, ce qui laisse supposer une forte attractivité du marché immobilier (aux dépens du marché immobilier de bureaux). Le calcul du point mort est de 84 : la projection de l'évolution démographique, à l'horizon 2010, combinée à l'augmentation probable de population sur les quartiers Ouest de la ville (rappel : d'environ 2000 personnes d'ici 10 à 12 ans), implique – en envisageant une légère augmentation de la population sur l'ensemble de la commune – de construire environ 100 logements par an (résultat en accord avec le principe signé dans la Convention d'Equilibre signée entre la Ville et l'Etat).

Le dynamisme du marché immobilier est également vérifiable par la hausse progressive des prix au m² : le prix moyen d'un logement ancien vide est, en 2003, de 2 513 euros / m². Le prix moyen d'un logement neuf est d'environ 3 563 euros / m² avec une fourchette oscillant entre 2 600 et 5 200 euros / m². La localisation géographique privilégiée de la commune, bien desservie, et dont le cadre de vie est attrayant, expliquent en grande partie cette attractivité.

Le logement collectif domine le parc des résidences principales (soit 85% en 1999). L'accroissement du nombre total de logements est dû à l'augmentation des logements en immeubles collectifs. La majorité des logements est occupée par des locataires, cependant le nombre de propriétaires s'est accru entre 1990 et 1999. La répartition des résidences principales s'effectue essentiellement entre les logements de 2 et 3 pièces (soit 59.7% des logements en 1999) mais on enregistre aussi une progression des logements de plus de 4 pièces.

Les migrations sont de nature locale ou départementale : en effet, 51% de la population en 1999 résident encore dans la même commune. Les acquéreurs sont souvent originaires du département des Hauts-de-Seine et plus de 60% d'entre eux appartiennent aux catégories socio-professionnelles des cadres et professions intermédiaires.

La part de logements sociaux, au sens de la loi SRU, est de 9.68% en janvier 2004 : ce taux est en progression par rapport à 2002, et l'augmentation de ce parc s'élevait déjà à plus de 30% entre 1994 et 1998. La taille de la plupart des logements sociaux est de 3 pièces. Le taux de rotation est faible (il était de 7.8% en 1998). Leurs loyers sont relativement élevés par rapport à l'ensemble du département. La croissance du nombre de logements sociaux s'effectuera, dans le quartier central de La Garenne-Colombes, par une technique d'acquisition – réhabilitation, et par des constructions neuves dans les quartiers Ouest de la Ville.

Le nombre de résidences principales a fortement augmenté dans le quartier des Champs-Philippe et révèle le fort développement de la construction entre 1990 et 1999. Les résidences principales sont majoritairement composées de logements de petite taille (T1) ; cependant, on note un fort accroissement des logements de grande taille (T4 et T5) durant cette période, ce qui a modifié de ce fait le profil socio-démographique du quartier. Les logements font majoritairement partie du parc privé avec 31% de propriétaires occupants et 39% de locataires. La part de locataires du parc social est de 25%, nettement plus élevée que sur le reste de la commune, et en augmentation par rapport à 1990.

**BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'HABITAT ET
D'EQUILIBRE SOCIAL**

Les données en matière de démographie montrent, pour la dernière période inter-censitaire, que la commune de LA GARENNE COLOMBES a favorisé un accroissement sensible de la population grâce à un effort de construction important. Parallèlement au solde migratoire positif, le solde naturel s'est accru de 1.13%, variation supérieure à celle du département durant la même période (+0.83% dans les Hauts de Seine). Cette constatation induit tout d'abord une croissance de population de plus de 10%, et également son rajeunissement.

L'objectif, pour la commune, est maintenant de maîtriser l'accroissement de sa population. Pour ce faire, après calcul du point mort sur la période 1990-1999 (de 121 constructions par an), une projection a été réalisée sur celle 2000-2005. La conclusion est la même que celle proposée par la Direction Départementale des Hauts de Seine dans le Porter à Connaissance (qui est de construire 84 logements par an). La taille moyenne des ménages de LA GARENNE COLOMBES (de l'ordre de 2.13 en 1999) semble se stabiliser, le phénomène de desserrement ne jouant plus un rôle « moteur » : l'effort de construction devra donc suivre une augmentation plus mesurée de la population. La réalisation de la ZAC Champs Philippe permettra de continuer l'effort de construction de façon très localisée (soit environ une création de 800 logements et l'accueil d'environ 2 000 personnes sur une période de 10 à 12 ans).

Dans le même temps, le quartier du Centre-Ville amorcera une tendance inverse car il s'agira d'y maintenir la population et non pas de l'accroître. Celle-ci sera stabilisée de fait par la rareté du foncier dans les quartiers anciens et par la préservation des secteurs pavillonnaires. Le rythme de la construction envisagé est donc plus modéré que celui enregistré lors de la dernière décennie et suivra celui établi par la Convention Equilibre Activités-Habitat, signé entre la Ville et l'Etat. Le nombre de constructions prévisible dans la prochaine décennie devrait s'approcher de 100 logements par an, ce qui correspond à un accroissement modéré de la population que l'on peut évaluer à :

100 (rythme de la construction) – 84 (point mort) \times 2.13 (taille moyenne des ménages) = 34.08 soit un accroissement annuel de 34 personnes /an envisageable.

La politique de construction, ces dix dernières années, a essentiellement concerné le logement résidentiel collectif. La préservation envisagée de l'ensemble des zones pavillonnaires permettra de rééquilibrer la situation en faveur du logement individuel. Cette volonté de maîtriser la croissance de la population permettra sans doute, de façon indirecte, de stabiliser le taux de logements vacants, ce taux ayant fortement progressé entre 1990 et 1999.

En matière d'équilibre social, même si LA GARENNE COLOMBES n'enregistre qu'un taux de logements sociaux de 8.6% en décembre 2002 (au sens de la loi SRU), celle-ci poursuit son effort en faveur de leur création. En effet, ce taux est passé à 9.68% en décembre 2003. En centre-ville, la commune propose de continuer sa politique sociale par la réhabilitation d'immeubles anciens (préemption par la Ville et rétrocession à des organismes sociaux), et par la création de 20% de logements sociaux sur le quartier des Champs Philippe (soit 180 et 210 logements suivant les programmes envisagés). Ce taux permettra d'augmenter le pourcentage global de logements sociaux au sens de la loi SRU, l'objectif intermédiaire pour les cinq prochaines années étant d'atteindre les 12% sur l'ensemble de la ville. Ces implantations de logements sociaux seront localisées :

- au niveau de l'avenue de Verdun, sur les terrains de la SNCF, dans la continuité de la cité-jardin située de l'autre côté de l'avenue Pierre Sémart (opération de démolition-reconstruction)
- rue de Sotteville (opération de démolition-reconstruction)

La diversification des types de logements sociaux est également un thème important de la mixité. LA GARENNE COLOMBES devra créer 24 places en centre d'hébergement d'urgence, engagement pris dans la Convention d'équilibre Habitat – Activités. Ce centre, encore inexistant, verra probablement le jour sous forme d'une maison-relais gérée par une association. Des résidences pour étudiants (en financement PLS) et un foyer de jeunes travailleurs (en financement PLAI) sont à l'étude. Hors « hébergement d'urgence », le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées a pour ambition le relogement de 16 personnes à l'heure actuelle.

II.4 LA POPULATION ACTIVE ET LES EMPLOIS

II.4.1 ETUDE COMPARATIVE DE POPULATION ACTIVE DE LA GARENNE COLOMBES ET DU DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

	La Garenne-Colombes		Hauts-de-Seine	
	1990	1999	1990	1999
Population active	11 570	13 126	708 121	725 298
Taux d'activité global (%)	53,2	54,6	50,9	50,8
Population active ayant un emploi ... (1) <i>(en % du total)</i>	10 836 <i>(93,7)</i>	12 009 <i>(91,5)</i>	652 071 <i>(92,1)</i>	651 004 <i>(89,8)</i>
... dans l'unité géographique prise en compte <i>(en % du (1) ci-dessus)</i>	2 447 <i>(22,6)</i>	1 807 <i>(15,0)</i>	192 938 <i>(29,6)</i>	147 141 <i>(22,6)</i>
Population active sans emploi <i>(en % du total)</i>	734 <i>(6,3)</i>	1 117 <i>(8,5)</i>	56 050 <i>(7,9)</i>	74 094 <i>(12,2)</i>

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

A – Un taux d'activité global supérieur à celui du département et en progression depuis 1990

En 1999, le taux d'activité global, lequel exprime le rapport entre la population active et la population totale, était de 54,6% pour LA GARENNE-COLOMBES (en progression de 1,4 point par rapport à 1990), et donc supérieur à celui du département (lequel reste relativement stable par rapport à 1990, avec 50,8%).

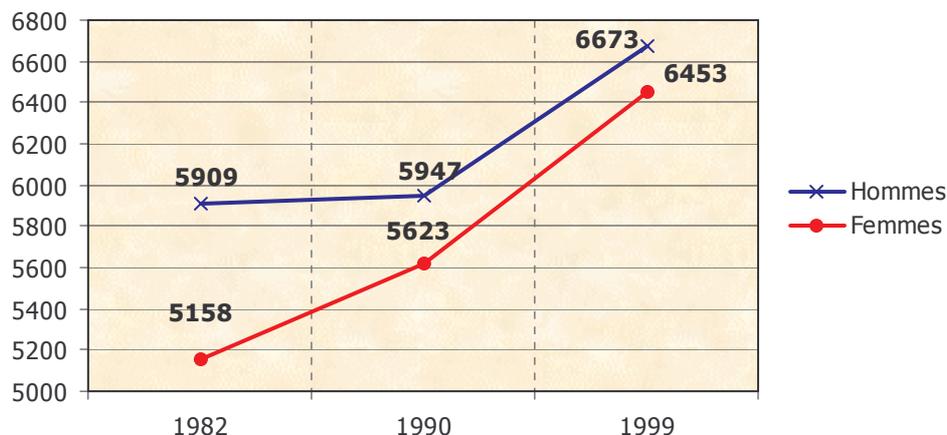
L'évolution du taux d'activité est à la fois, compte tenu de sa définition, une fonction croissante d'une éventuelle augmentation de la population active et une fonction décroissante d'un possible dynamisme démographique.

Dans le cas de LA GARENNE-COLOMBES, ce taux d'activité a progressé depuis 1990 car le rythme de croissance de la population active a excédé celui du nombre de résidents (+ 13,5% contre + 10,6%).

On peut noter que l'accroissement de la population active du département a été, durant cette même période, nettement plus modeste (+ 2,4%) et de surcroît inférieur à l'augmentation de la population (rappel : + 2,7%) d'où finalement on observe une légère diminution du taux d'activité (de 50,9% en 1990 à 50,8% en 1999).

Comme le montre le graphique suivant, l'augmentation de la population active concerne à la fois les hommes et les femmes. En 1999, le nombre de femmes actives reste inférieur au nombre d'hommes actifs même si l'écart entre les deux sexes s'est considérablement réduit.

Evolution du nombre d'actifs par sexe



Années	Actifs de 20 à 39 ans		Actifs de 40 à 59 ans		Actifs de 60 ans et +	
	Nombre	Tx d'activité	Nombre	Tx d'activité	Nombre	Tx d'activité
1999	7 339	87,5 %	5 467	89,9 %	241	5,7 %
1990	6 580	86,8 %	4 509	87,3 %	395	8,9 %
1982	5 914	86,2 %	4 402	84,5 %	562	12,5 %

Source : INSEE RGP 1982, 1990 et 1999

L'augmentation du taux d'activité depuis 1990 est à mettre en corrélation avec la hausse du nombre d'actifs de 20 à 59 ans, en particulier celle de la tranche d'âge 40-59 ans. En effet, on remarque, d'après les données du tableau précédent, que :

- La part des actifs de 20 à 39 ans a augmenté de manière régulière depuis 1982.
- En revanche, l'augmentation de la tranche d'âge 40-59 ans s'est accélérée depuis 1990.
- Par ailleurs, la part des actifs de 60 ans et plus diminue depuis 1982.

B – Augmentation de la population active ayant un emploi

A LA GARENNE-COLOMBES, la part de la population active ayant un emploi représentait, en 1999, 91,5 % de la population active totale (soit 12 009 personnes) contre 89,8% au niveau du département des Hauts-de-Seine.

L'analyse de l'évolution de cette catégorie de la population active entre 1990 et 1999 montre que contrairement au département où le nombre de personnes y étant recensées a diminué (- 1 067 personnes soit - 0,2%), celui de la commune s'est accru (de + 1 173 personnes soit + 10,8%).

C – Une majorité de salariés en contrat à durée indéterminée pour la population active de La Garenne-Colombes

D'après les données INSEE, les personnes salariées représentent 91,3% de la population active ayant un emploi (90,9% pour le département). Le nombre de personnes ayant le statut de salariés a progressé de + 10,6% (1 049 personnes supplémentaires) depuis 1999.

Corrélativement, les non-salariés (les indépendants, les employeurs et les aides familiaux) représentent 7,4 % de cette même catégorie de population (9,1% pour le département). Ces non-salariés se sont également accrus entre 1990 et 1999 (+ 124 soit + 13,4%).

Répartition de la population active ayant un emploi entre les salariés et les non salariés

	La Garenne-Colombes		Département
	Nombre	%	%
1 - SALARIES	10 959	91,3	90,9
- Contrat à Durée Indéterminée	8 177	68	64,2
- Total titulaires fonction publique	1 644	13,7	16,3
- Contrat à Durée Déterminée y compris contrats courts saisonniers	759	6,3	6,9
- Total placés par une agence d'intérim	155	1,3	1,1
- Total apprentis sous contrat	95	0,8	0,8
- Total emplois aidés CES emplois jeunes (anciens TUC)	77	0,6	0,9
- Total stagiaires rémunérés SIFE	52	0,4	0,7
2 - NON SALARIES	1 050	8,7	9,1
Total (1 + 2)	12 009	100	100

Source : INSEE RGP 1999

En 1999, 82% des salariés travaillaient dans le secteur privé et 15% dans la fonction publique (par rapport à l'ensemble de la population active ayant un emploi, ces pourcentages sont respectivement de 86,3% et 13,7%, cf. tableau ci-avant).

Les salariés du privé (75%) sont en grande majorité en Contrat à Durée Indéterminée. La part des personnes en statut précaire représentent 17% des salariés.

Seulement 15% de la population active de LA GARENNE-COLOMBES ayant un emploi travaillent dans la commune (22,6% au niveau du département). Cette proportion révèle donc que 85% des actifs résidant à LA GARENNE-COLOMBES s'astreignent (pour la plupart régulièrement) à des déplacements domicile-travail en dehors des limites du territoire communal.

Pour la commune, comme pour le département, la proportion de la population active travaillant dans la commune de son lieu de résidence a particulièrement chuté depuis 1990, date à laquelle elle s'établissait respectivement, suivant l'échelle géographique de référence, à 22,6% et 29,6%.

D – Une forte hausse du chômage entre 1990 et 1999 sur la commune mais dont le taux est resté inférieur à celui du département des Hauts-de-Seine

En 1999, la part de la population active sans emploi, autrement dit celle des chômeurs, est nettement plus importante au niveau du département par rapport à la commune de LA GARENNE-COLOMBES (respectivement 12,2% contre 8,5%).

Depuis 1990, le nombre de personnes appartenant à cette catégorie de la population active a progressé très fortement aussi bien au niveau de la commune (+ 52,2%) qu'au niveau du département avec (+ 32,2%).

Cette hausse du chômage est principalement liée à la forte augmentation du chômage des hommes qui est passé de 6,2% en 1982 à 8,6% en 1999. Le taux de chômage des femmes atteint 8,4% en 1999.

Durée du chômage

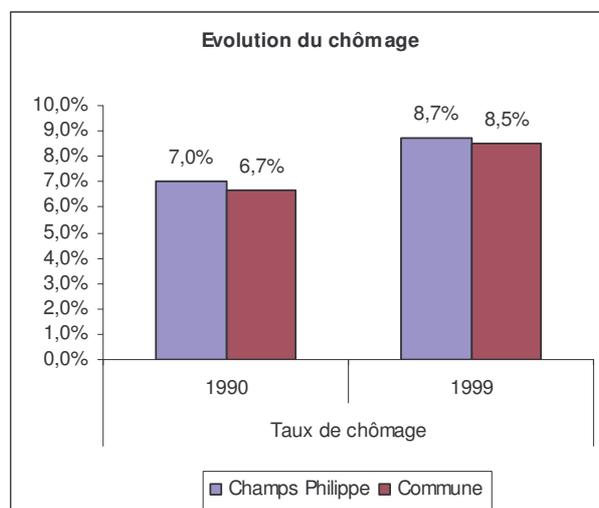
	Moins d'un an				Plus d'un an			
	1990		1999		1990		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Ensemble	420	57	523	47	248	34	335	48
Hommes	226	57	259	48	138	35	255	47
Femmes	194	57	264	46	110	32	280	47

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

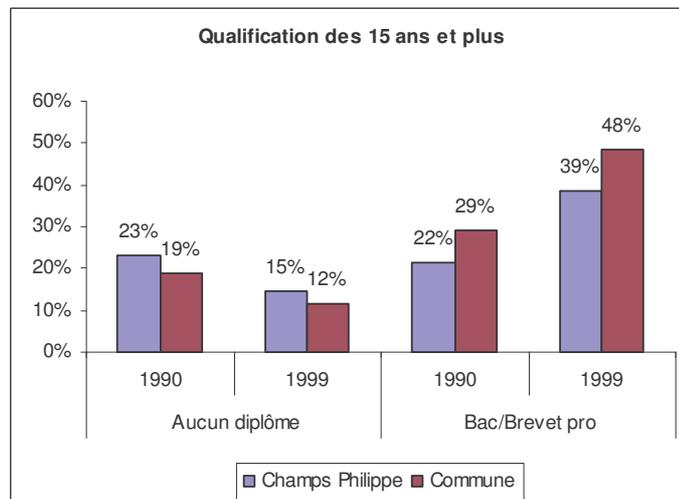
Entre 1990 et 1999, la part des chômeurs de longue durée (plus d'un an) a fortement augmenté (de 34% à 48%). L'augmentation du chômage de longue durée a touché aussi fortement les hommes que les femmes.

Parallèlement, le chômage de courte durée a connu une forte baisse entre 1990 et 1999. Il passe de 57% en 1990 à 47% en 1999. La baisse la plus significative concerne les hommes. En 1999, LA GARENNE-COLOMBES présente une proportion de chômeurs de courte durée supérieure de 6 points à celle de l'ensemble du département des Hauts-de-Seine.

En 1999, le niveau de chômage sur le quartier des Champs-Philippe était légèrement supérieur à la moyenne communale (8.7% contre 8.5%), ce qui peut en partie s'expliquer par la moindre qualification de la population. Le taux de chômage du quartier est néanmoins sensiblement inférieur à ceux de la moyenne départementale (10.2%) et nationale (12.7%).



La population du quartier apparaît moins qualifiée que celle de l'ensemble de la commune, avec davantage de personnes sans diplôme (15% contre 12%) et moins de personnes de niveau Bac/Brevet professionnel (39% contre 48%). La situation s'est néanmoins nettement améliorée entre 1990 et 1999, sans doute grâce à l'arrivée d'une population mieux qualifiée.



E – Très forte progression des cadres et professions intellectuelles supérieures entre 1990 et 1999 bien que les professions intermédiaires restent la catégorie la plus représentative de la population active

**Catégories socioprofessionnelles (C.S.P.) représentées
au sein de la population âgée de plus de 15 ans
à La Garenne-Colombes en 1999**

C.S.P.	Nombre	%	Evolution en % 1990/1999
- Agriculteurs exploitants	4	0	0
- Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	712	4	+ 6
- Cadres et professions intellectuelles supérieures	3 444	17	+ 61,8
- Professions intermédiaires	3 776	19	+29,3
- Employés	3 532	18	- 4,3
- Ouvriers	1 536	8	- 28,1
- Retraités	3 820	19	+ 4,4
- Autres sans activité professionnelle	2 900	15	- 3,5
Total	19 724	100	+ 8,3

Source : INSEE RGP 1999

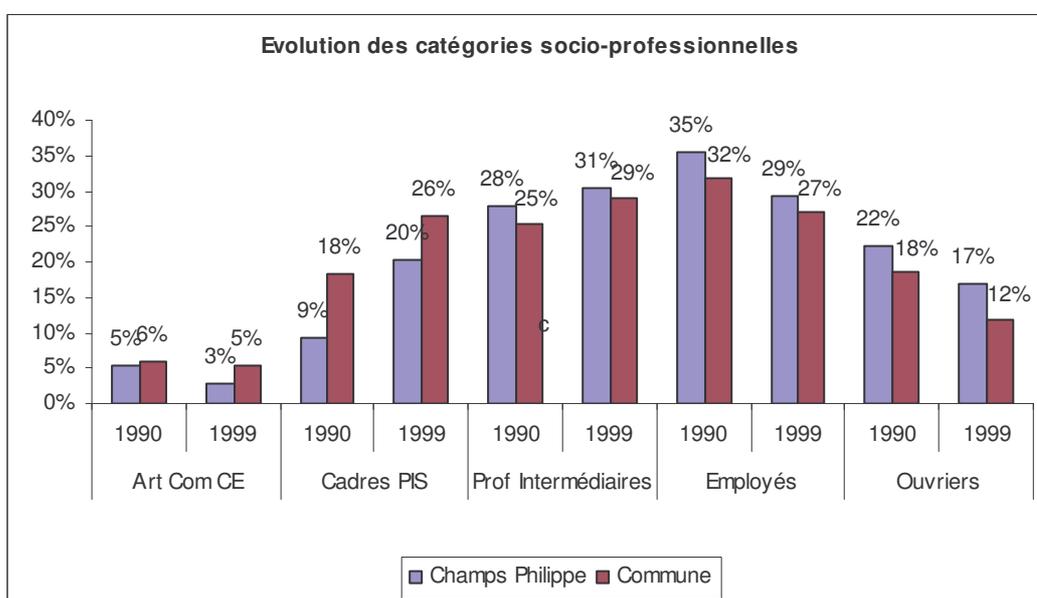
Les données précédentes indiquent que la répartition est relativement équilibrée entre les cadres et professions intellectuelles supérieures, les professions intermédiaires et les employés.

L'analyse de l'évolution de ces différentes C.S.P. montre que ce sont les cadres et professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires qui ont enregistré les plus fortes progressions (respectivement + 61,8% et + 29,3%). A l'opposé, les employés mais aussi et surtout les ouvriers sont en net repli par rapport à 1990 (- 4,3% et - 28,1%). On assiste donc à une véritable mutation sociologique de la population garennoise : les catégories socio-professionnelles telles que celles des cadres et professions intellectuelles supérieures, des professions intermédiaires ou des retraités sont en forte augmentation. Leurs attentes, notamment en matière d'équipements (scolaires, sportifs, culturels, pour personnes âgées...), évoluent également en parallèle. Pour répondre à ces besoins, la commune devra maintenir son effort d'équipement.

L'apport de nouveaux habitants entre 1990 et 1999 a modifié le profil socio-professionnel du quartier des Champs Philippe, mais aussi celui de la commune dans son ensemble.

A l'échelle du quartier, cette évolution est notamment marquée par la baisse de la représentation des catégories plus « modestes » (de 35 à 29% pour les employés ; de 22 à 17% pour les ouvriers), au profit des catégories plus « aisées » dont la proportion augmente (de 9 à 20% pour les cadres et les professions intellectuelles supérieures ; de 28 à 31% pour les professions intermédiaires). L'évolution est sensiblement la même à l'échelle communale, dans une moindre mesure.

Nous assistons donc, à mesure que la transformation physique du quartier s'opère (nouveaux immeubles de logements collectifs, disparition progressive de l'habitat pavillonnaire), à un changement significatif du profil social du quartier, qui devrait s'accroître dans les années à venir avec les opérations de renouvellement programmées.



II.4.2 LES EMPLOIS : UN TAUX D'EMPLOI INFÉRIEUR A LA MOYENNE DEPARTEMENTALE

Au recensement de 1999, la commune de LA GARENNE-COLOMBES comptait au total sur son territoire 10 230 emplois.

Après avoir diminué de – 6,1% entre 1975 et 1982, puis – 4,7% entre 1982 et 1990, ce nombre total d'emplois s'est stabilisé entre 1990 et 1999 (+ 0,3%).

Le taux d'emploi, qui exprime le rapport entre le nombre d'emplois que compte la commune de LA GARENNE-COLOMBES et sa population active, est inférieur à l'unité puisqu'il atteint environ 0,78 ce qui indique un relatif déséquilibre de la situation de l'emploi.

Ce taux d'emplois est inférieur à celui de l'ensemble du département des Hauts-de-Seine (environ 1,09), mais également, et de façon significative, à celui de certaines communes voisines : 2,97 à Puteaux, 2,11 à Courbevoie, 1,71 à Nanterre). Il demeure toutefois plus important qu'à Colombes (0,66) et à Bezons (0,60).

Il est nécessaire, pour établir un équilibre entre le nombre d'emploi et la population active garennoise, que ce taux d'emploi atteigne un rapport de 1. Ce déséquilibre peut provenir de différents facteurs combinés : la mutation sociologique de la population - que nous avons signalée précédemment - implique que l'offre d'emplois existante ne corresponde pas à la demande. La présence du site de La Défense et de Paris joue actuellement en défaveur de la commune. Les emplois recherchés par les professions intermédiaires et les cadres/intellectuels ne sont pas disponibles actuellement sur la commune : la part de la population active ayant un emploi dans la commune était de 22.6% en 1990 contre 15% en 1999, soit une diminution de –26% entre les deux derniers recensements.

Conclusion du chapitre sur la population active et les emplois

Le taux d'activités global était en 1999 supérieur à celui du département, et en progression par rapport à 1990, du fait de la hausse du nombre d'actifs (dans la tranche d'âges des 20 à 59 ans, et en particulier de celle des 40-59 ans). Cette progression concerne autant les hommes que les femmes, même si le nombre de femmes actives reste inférieur à celui des hommes.

La population active ayant un emploi est en progression : celle-ci a augmenté de +10.8% entre 1990 et 1999. Le nombre de salariés a augmenté entre les deux derniers recensements, ainsi que celui des non salariés (indépendants, employeurs, aides familiaux). Une majorité de ces salariés travaille sous contrat à durée indéterminée (68% en 1999) : ce taux est supérieur à celui du département. Le secteur public concerne 15% des salariés. Les déplacements pendulaires concernent 85% des Garennois.

La population active sans emploi est en très nette augmentation entre les recensements de 1990 et 1999 (+52.2%) mais ce taux (de 8.5% en 1999) est inférieur à celui du département à la même date (12.2%). Le chômage de longue durée a augmenté dans le même temps.

La répartition entre catégorie socio-professionnelle est relativement équilibrée sur la commune. Une très forte évolution des cadres et professions intellectuelles supérieures (+61.8%) et des professions intermédiaires (+ 29.3%) a été enregistrée entre 1990 et 1999 au détriment des employés et des ouvriers (respectivement de -4.3% et de -28.1%).

L'évolution démographique propre à la commune mise en relation avec l'inversion de tendance enregistrée au niveau socio-professionnel tend à montrer qu'une mutation sociologique est en train de s'effectuer sur la commune de La Garenne-Colombes.

Le taux d'emploi est de 0.78 en 1999, ce qui est inférieur au taux départemental (1.09). Il indique un déséquilibre entre offre et demande d'emploi sur la commune. La requalification urbaine du quartier des Champs-Philippe permettra d'y remédier en partie.

Le niveau de chômage du quartier des Champs-Philippe (8.7%) est légèrement supérieur à la moyenne communale (8.5%), ce qui peut s'expliquer par une moindre qualification de la population. Le niveau de qualification s'est néanmoins amélioré grâce à l'arrivée d'une population nouvelle mieux qualifiée.

L'apport de nouveaux habitants a modifié le profil socio-professionnel du quartier, au détriment des catégories les plus « modestes ». Avec les opérations de renouvellement urbain envisagées sur le quartier des Champs-Philippe, l'évolution du profil social devrait continuer sa progression dans les années à venir.

II.5 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LE TISSU COMMERCIAL

II.5.1 LES ACTIVITES ECONOMIQUES : DES ACTIVITES TERTIAIRES A DEVELOPPER.

Situé aux portes de La Défense, le territoire de LA GARENNE-COLOMBES dispose d'atouts qui le rendent particulièrement attractif. Ainsi, la commune accueille, selon les données du fichier SIRENE de l'INSEE, un total de 1 467 établissements en 2001 dont 85,7% sont des établissements du secteur tertiaire, lequel emploie 56,8% des effectifs salariés de la commune (selon les données de l'E.R.E 1998 de l'INSEE). 37,8% de ces mêmes effectifs travaillent dans le secteur de l'industrie et notamment l'industrie automobile.

Entre 1994 et 2003, le nombre d'établissements industriels des Hauts-de-Seine a baissé en moyenne de 2.1% par an, contre une hausse de 1.9% pour l'ensemble des secteurs (source : CCIP des Hauts-de-Seine).

Le tableau suivant, dont les données sont issues du fichier SIRENE, synthétise la répartition des établissements de LA GARENNE COLOMBES selon leur domaine d'activités (ces statistiques ne tiennent pas compte des établissements agricoles, financiers et des établissements publics).

Nombre d'établissements, recensés sur la commune de La Garenne-Colombes suivant leur domaine d'activités.

	Domaine d'activités	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	
SECTEURS	Industries agricoles et alimentaires	30	29	27	27	25	24	21	19	17	17	18	18	
	Habillement, cuir	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	1	
	Edition, imprimerie, reproduction	35	34	34	36	32	33	33	31	34	37	34	36	
	Pharmacie, parfumerie, entretien	13	11	10	11	10	9	10	9	9	8	8	7	7
	Industrie des équipements du foyer	17	15	16	16	16	15	15	14	14	14	14	14	12
	Industrie automobile	4	3	2	2	3	4	3	3	3	5	6	3	2
	Construction navale, aéronautique et ferroviaire	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Industrie des équipements mécaniques	14	11	9	9	8	8	8	8	8	9	9	7	8
	Industrie des équipements électriques et électroniques	18	14	11	12	11	13	16	14	14	14	13	13	12
	Industrie des produits minéraux	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	0
	Industrie textile	2	2	2	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
	Industrie du bois et du papier	4	4	4	4	3	2	2	0	0	0	0	0	0
	Chimie, caoutchouc, plastiques	9	9	10	10	7	8	7	6	6	5	5	5	4
	Métallurgie et transformation des métaux	22	23	20	19	18	14	14	14	14	16	18	17	18
	Industrie des composants électriques et électroniques	3	7	5	5	5	2	2	2	2	5	4	5	5
	Production de combustibles et de carburants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eau, gaz, électricité	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Construction	104	93	94	101	88	80	82	87	87	96	96	115	131
	Commerce et réparations automobiles	52	53	50	49	51	47	47	45	45	45	42	45	45
	Commerce de gros	119	127	141	147	140	133	133	130	130	131	141	133	134
	Commerce de détails, réparations	201	209	190	191	179	174	172	174	174	171	167	169	173
	Transports	53	49	48	53	65	52	54	59	59	60	63	59	57
	Activités immobilières	44	42	39	43	42	44	42	42	44	50	55	59	67
	Postes et télécommunications	4	6	6	7	5	5	5	6	6	6	11	10	11
	Conseils et assistance	139	144	164	175	172	182	188	197	197	213	225	230	250
	Services opérationnels	70	66	63	76	74	81	80	81	81	82	85	90	97
	Recherche et développement	0	0	0	1	2	2	1	1	1	1	2	2	2
	Hôtels et restaurants	95	98	100	103	99	104	104	104	101	104	102	103	102
	Activités récréatives, culturelles et sportives	40	42	43	42	41	35	38	41	41	42	48	44	51
	Services personnels et domestiques	50	51	48	53	54	56	55	51	51	50	48	48	46
	Education	7	8	9	9	10	10	11	13	13	14	14	13	14
	Santé, action sociale	83	85	88	91	102	124	130	137	137	132	139	136	136
	TOTAL	1242	1244	1241	1301	1271	1270	1282	1296	1334	1379	1387	1444	

Source : INSEE, fichier SIRENE 1993 - 2004, comptage au 1^{er} janvier de chaque année

Une hausse de +16.26% du nombre d'établissements a été enregistrée entre janvier 1993 et janvier 2004 (de 1242 à 1444 établissements) sur la commune de La Garenne-Colombes, selon le fichier Sirène de l'INSEE. Entre 1993 et 1998, l'augmentation du nombre d'établissements fluctue. Elle ne devient constante qu'à partir de 1999. La commune connaît alors une période d'expansion puisqu'entre janvier 2001 et janvier 2004, le nombre d'établissements passe de 1334 à 1444, soit une augmentation de 8.24% en 3 ans.

Relativisons toutefois cette croissance, puisque de nombreux établissements industriels ont disparu pendant cette période, et notamment dans les domaines suivants :

- ✓ industries agricoles et alimentaires : -40%
- ✓ habillement / cuir : -66%
- ✓ pharmacie / parfumerie / entretien : -46%
- ✓ industrie automobile : -50%
- ✓ construction navale, aéronautique, ferroviaire : aucun établissement en 2004
- ✓ industrie des équipements mécaniques : -43%
- ✓ industrie des produits minéraux : aucun établissement en 2004
- ✓ industrie du bois et du papier : aucun établissement en 2004
- ✓ chimie / caoutchouc / plastique : -51%

Seule la branche de l'édition / imprimerie / reproduction croît légèrement (2.85%) entre 1993 et 2004.

Bien que l'augmentation du nombre d'établissements du secteur tertiaire permette le renouvellement du tissu économique garennois, celui-ci a subi ces dix dernières années une forte mutation : en effet, les domaines industriels tels que l'automobile, l'aéronautique ou l'industrie pharmaceutique sont fortement créateur d'emplois. Or, les données sur les catégories socioprofessionnelles le confirment : la part des ouvriers et des employés résidant à La Garenne-Colombes a nettement baissé au profit de professions plus qualifiées. En terme d'emplois, donc, le secteur tertiaire – bien que très dynamique – ne compense pas les pertes du secteur secondaire (voir les chapitres sur les CSP et sur l'emploi).

Les domaines suivants ont enregistré une forte croissance entre 1993 et 2004 et ont donc permis de faire progresser le nombre d'établissements présents sur le territoire communal :

- ✓ composants électriques et électroniques : +66%
- ✓ activités intermédiaires : +52%
- ✓ postes et télécommunications : +175%
- ✓ conseils et assistance : +80%
- ✓ recherche et développement : +50% entre 1996 et 2004
- ✓ éducation : +100%
- ✓ santé / action sociale : +64%

Par contre, les données concernant le commerce sont en régression : diminution de 13.5% pour le commerce et les réparations automobiles et de 14% pour le commerce de détail et les réparations. Dans ce domaine, seul le commerce de gros connaît une augmentation de 12.6%. Les établissements proposant des services personnels et domestiques sont également en régression de 8% entre 1993 et 2004.

Le tissu économique se compose essentiellement de petites et moyennes entreprises réparties sur l'ensemble du territoire. Une partie importante de ce tissu économique est située à l'intérieur de quelques secteurs bien localisés :

- La zone d'activité du quartier « Place de Belgique – Champs Philippe » comprenant la ZAC du « Pont de Charlebourg » aujourd'hui achevée.
- Une seconde zone d'activité située en limite avec la commune de Courbevoie à destination de commerces, d'industrie et d'entrepôts.

La disparition progressive des grandes entreprises industrielles, ainsi que le déficit en matière de locaux à destination de bureaux, ont entraîné un déséquilibre au bénéfice de l'habitat.

Sur la période 1996-2001, plus de 1330 logements nouveaux ont été construits sur le territoire communal contre seulement 264 m² de bureaux. Un déséquilibre important existe donc en faveur de l'habitat et au détriment de l'activité économique. Près de 50 % de la Taxe Professionnelle repose sur une seule entreprise. Le volume aujourd'hui proposé est donc largement insuffisant et inadapté aux réalités économiques et sociales.

La commune s'est engagée à respecter, lors de la signature de la Convention d'équilibre Habitat – Activités, un ratio bureau/logement de 2.30 pour la fin de l'année 2007 correspondant à un programme maximum de bureaux de 80 000 m² entre 2003 et 2007, compte tenu du projet de prolongement de la ligne T2 du tramway. Par comparaison, pour la période 1990 – 2000, ce ratio logement/bureau arrêté à la date du 31 décembre 2002 était de 7.77 pour 211 739 m² de logements et 27 251 m² de bureaux. Le développement de locaux d'activités destinés à l'artisanat et au stockage sera privilégié.

II.5.2 UNE OFFRE COMMERCIALE DE MOINS EN MOINS DIVERSIFIÉE AU DÉTRIMENT DU COMMERCE TRADITIONNEL DE DÉTAIL.

Selon les données fournies par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Hauts-de-Seine (avril 2002), la commune de LA GARENNE-COLOMBES dispose d'une offre commerciale diversifiée avec 463 commerces et services de proximité, 5 grandes surfaces et 2 marchés (dans le quartier du Centre et dans le quartier des Vallées).

Disparaissant progressivement depuis les années 70 des environs de la place de Belgique et du quartier des Champs Philippe, ce tissu commercial s'organise désormais, pour l'essentiel, dans trois zones géographiques distinctes structurées par les axes suivants : la rue Voltaire et la place de la Liberté, l'avenue du Général Leclerc, la rue Joseph Froment. Le reste du territoire communal dispose d'une offre de proximité assez diffuse.

Selon une étude réalisée en juin 2002 dans le cadre du développement économique de la commune, ce tissu commercial manque d'un certain dynamisme. Constitué de trois petits secteurs séparés géographiquement, il ne crée pas d'animation globale de centre ville. Par ailleurs, le boulevard de la République qui coupe la commune en deux engendre un trafic routier qui ne « s'arrête pas dans les zones commerçantes ».

De plus, ce tissu commercial de proximité souffre notamment d'une localisation géographique trop proche de grands pôles d'attraction (Paris et La Défense) et donc de la concurrence de grandes surfaces telles que « Auchan » à La Défense, « Leclerc » à Colombes ou « Carrefour » à Gennevilliers... Il est donc important de préserver le tissu commercial existant et de le renouveler, notamment dans le Centre de La Garenne-Colombes. La prédominance du commerce de proximité participe fortement au caractère traditionnel de la commune et à sa qualité de vie.

Les commerces doivent être diversifiés, tant en terme de localisation, qu'en terme d'offre : la progressive disparition des commerces alimentaires au profit de commerces de services (tels que banques ou agences immobilières) accuse un effet « boule de neige » et n'aide pas à la diversification et l'implantation d'autres types de commerces. En effet, les attentes des Garennois, en termes de commerces de proximité, sont directement induites du phénomène de mutation sociologique que connaît la ville aujourd'hui :

- le rajeunissement de la population entraîne un besoin croissant de produits ciblés vers une population jeune et d'articles tournés vers la petite enfance ;
- la part de personnes âgées est relativement importante : ces personnes âgées constituent la clientèle la plus fidèle du commerce de proximité. Il est donc nécessaire de conserver un bon équilibre en terme de représentation de tous les types de commerces ;
- la progression très forte de catégories socio-professionnelles favorisées entraîne une demande croissante pour un commerce de qualité.

Un autre facteur, géographique, implique d'aider à la diversification des commerces : la distance parcourue pour aller faire ses courses est d'environ 400 m, les habitudes d'achat se faisant au niveau du quartier et non de la ville. Or, la distance entre chaque quartier (de 500 à 600 m minimum) est trop importante pour qu'ils soient reliés entre eux.

Le tissu commercial de La Garenne-Colombes est en perte de vitesse, notamment si l'on observe le nombre d'établissements liés au commerce et aux services depuis 1994 :

La Garenne-Colombes									Hauts de Seine
	Janv. 1994	Janv. 1995	Janv. 1996	Janv. 1997	Janv. 1998	Janv. 1999	Janv. 2000	TCAM	TCAM
Activités de détail	472	442	456	449	447	414	418	-2.0%	-1.5%
Ensemble des activités	1359	1340	1404	1408	1418	1377	1423	+0.8%	+1.7%

Source : fichier SIRENE, INSEE

TCAM : taux de croissance annuel moyen

Activités de détail : elles regroupent le commerce de détail alimentaire et non alimentaire, ainsi que les services marchands rendus aux particuliers.

Ce tableau montre la régression du nombre de commerces sur l'ensemble de la commune depuis 1994, excepté pour l'année 2000, pour laquelle une légère augmentation a cependant été enregistrée.

Conclusion du chapitre sur les activités économique et le tissu commercial

Les activités économiques

Le tissu économique se compose essentiellement de petites et moyennes entreprises, situées notamment entre la place de Belgique et le quartier des Champs-Philippe, ainsi qu'en limite de Courbevoie.

Le nombre d'établissements sur la commune est de 1 444 pour l'année 2004 dont 82% appartiennent au secteur tertiaire, alors qu'en 1993, cette proportion était de 77.3%. Globalement, le nombre d'établissements recensés sur la commune est en hausse, notamment depuis 1999.

Si le nombre d'établissements a effectivement augmenté, il n'en demeure pas moins que ces créations ne sont pas significativement génératrices d'emplois.

La disparition de nombreux établissements industriels est à déplorer, compte tenu de leur forte potentialité à créer des emplois. Le nombre du secteur tertiaire s'est, en revanche, fortement accru, ce qui permet de rétablir ce déséquilibre du tissu économique garennois. Le frein à cette expansion du secteur tertiaire est sans doute le manque latent de locaux à destination de bureaux. Les friches industrielles ont pratiquement toutes été résorbées. Il n'existe encore que très peu de sites susceptibles de mutations.

La Ville de La Garenne-Colombes a donc besoin de développer l'activité tertiaire et d'implanter des immeubles de bureaux nouveaux. Au titre du rattrapage du déséquilibre logements-bureaux des dix dernières années, la Ville a besoin de surfaces de bureaux à répartir autour des pôles urbains suivants : rue Faidherbe, avenue du Général de Gaulle, place de Belgique, boulevard National, îlot Kléber.

Le tissu commercial

Le tissu commercial est composé de nombreux commerces de détail mais dont le nombre et la diversité tendent à diminuer. Le centre-ville est en proie à un manque de dynamisme commercial. Le nombre d'activités liées au commerce s'est réduit de 2% entre 1994 et 2000 selon les données de l'INSEE. La trop grande proximité de pôles concurrentiels tels que La Défense rend difficile l'implantation de très grandes surfaces commerciales (type « hyper »). La répartition des commerces sur l'ensemble de la ville est relativement déséquilibrée : certains quartiers en sont quasiment dépourvus.

BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le taux d'emploi de 0.72 révèle que LA GARENNE COLOMBES doit orienter ses efforts en matière d'accueil d'entreprises et de bureaux et tendre à un taux plus proche de 1. La création de la ZAC Champs Philippe et de la future arrivée du tramway pallieront la perte d'emplois, conséquence pour une grande part de la désindustrialisation de la commune. En effet, l'aménagement de la ZAC donnera l'opportunité de construire de nouveaux bureaux, et d'accueillir des activités tertiaires. Le futur passage du tramway ne pourra qu'être bénéfique en termes d'impulsion économique car l'amélioration des déplacements en transport en commun permettra sans doute à de nouvelles entreprises de venir s'installer sur le territoire de la Garenne-Colombes. Les friches laissées par le passé industriel de la commune, en cours de reconversion, permettront également de créer de nouveaux emplois, mieux adaptés à la demande. Le quartier des Champs-Philippe Sud, dont la dynamique commerciale est actuellement quasi inexistante, doit être prochainement réaménagé et comportera un pôle de proximité composé d'une galerie marchande et d'un supermarché de taille moyenne.

Les derniers chiffres de l'enquête ERE (an 2000) montrent cependant un redressement de la situation avec l'augmentation du nombre d'emplois. La prédominance du tertiaire se découvre dans l'augmentation du nombre d'établissements appartenant à ce secteur. Il convient également de maintenir une part d'activités industrielles, artisanales et commerciales, dans un souci de mixité économique, et également afin de préserver l'équilibre existant entre les différentes catégories socioprofessionnelles. En matière de chômage, même si celui-ci est relativement faible par rapport à la moyenne départementale, il existe pourtant une augmentation du chômage de longue durée.

L'offre commerciale est à renforcer sur les axes existants, malgré une offre diversifiée de commerces. Un manque de dynamisme commercial a été décelé en centre-ville. La concurrence d'un pôle tel que celui de La Défense, ainsi que la proximité de Paris, ne favorise pas l'implantation de grands centres commerciaux sur la commune. La solution est à rechercher vers l'accroissement du nombre de petites et moyennes surfaces, et vers la préservation du commerce de détail préexistant. Des mesures réglementaires pourront favoriser leur implantation, cette dernière devant être accompagnée par la réalisation de parcs de stationnement publics (prévision d'un parc de stationnement de 300 places, éventuellement dans le quartier des Champs Philippe).

II.6 LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES : UNE GAMME DIVERSIFIEE MAIS QUI NE REpond PLUS SUFFISAMMENT AUX BESOINS DE LA POPULATION

La commune de LA GARENNE-COLOMBES dispose d'une gamme assez complète d'équipements (petite enfance – *crèches, haltes-garderies* -, scolaires – *groupes scolaires, collège, lycée professionnel* – sanitaires, *centre d'accueil et de soins* - sportifs – *stade, gymnases, piscine, tennis, etc.* -, culturels – *bibliothèque, salle des fêtes, foyer des arts et loisirs*).

Cette gamme d'équipements, dont la liste complète est décrite dans les tableaux et plans ci-après, deviendra néanmoins insuffisante, dans la mesure où les besoins de la population changent, et également, dans l'hypothèse d'une croissance de la population (même modérée).

Les efforts de la municipalité pour construire, rénover, agrandir les équipements, entre la révision du POS de l'année 2000 et la modification du POS de l'année 2003, ont porté sur les lieux suivants : un espace jeunesse, le Centre Communal des Champs-Philippe, les squares Aimée Heitzmann et Jean-Nicolas Corvisart, les groupes scolaires Ernest Renan et André Marsault.

Enfin, il est important de rappeler que même si les équipements existants ont jusqu'à aujourd'hui satisfait aux besoins de la population en termes quantitatifs, ceux-ci doivent être toutefois renouvelés et diversifiés, avant qu'ils ne deviennent obsolètes.

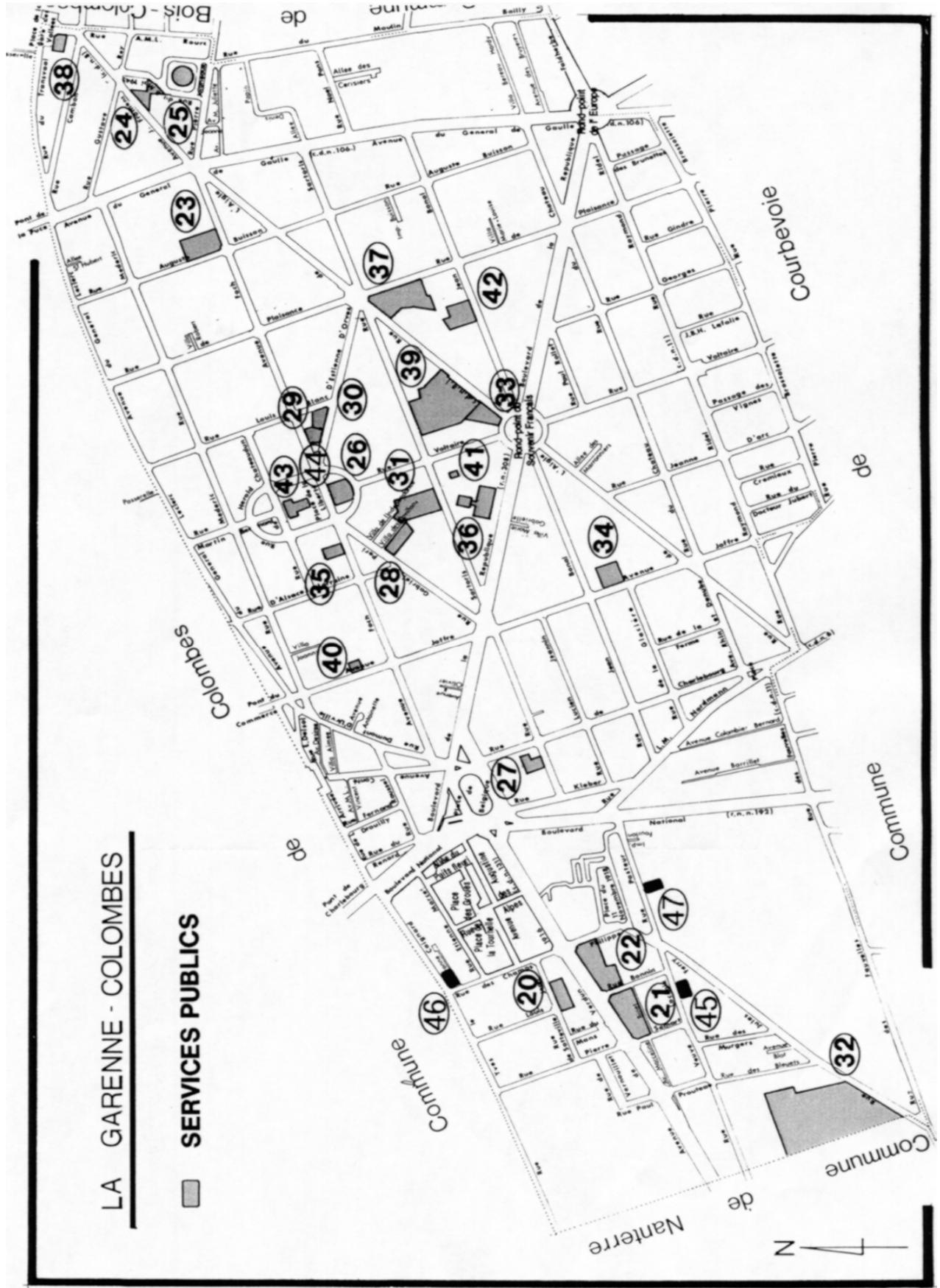
Divers projets sont en cours d'étude, du fait de leur inadaptation. Par exemple, la salle des arts martiaux est inadaptée. Il est prévu le transfert du dojo du judo vers le stade Marcel Payen, cette salle n'étant plus aux normes.

SERVICES PUBLICS

Référence au plan	Désignation	Emplacement	Superficies	Observations
20	Salle des fêtes	10 Rue Louis Jean	700	
21	Crèche municipale	19 Avenue de Verdun 1916	3 600	
22	Résidence pour personnes âgées	17 Avenue de Verdun 1916	3 340	
23	Foyer des arts et loisirs	14 Avenue Foch	2 574	
24	Crèche municipale	19 Avenue Joseph Froment	1 100	
25	Marché des Vallées	Rue du 8 Mai 1945	1 700	
26	Marché du centre	Place de la Liberté	2 300	
28	Foyer du 3 ^{ème} âge	11 Rue Gabriel Péri	1 100	
29	Maison des clubs	22 Rue d'Estienne d'Orves	1 006	Y compris syndicat d'initiative
30	Centre de sécurité sociale	18 Rue d'Estienne d'Orves	820	
31	P. et T.	56 Rue Sartoris	2 850	
32	Cimetière	96 Rue Jules Ferry	34 742	
33	Bibliothèque	48 Rue de l'Aigle	1 600	
34	Crèche municipale + PMI	45 Avenue Joffre	1 500	
35	Dispensaire + dépôt communal	22 Rue de Châteaudun	713	
36	Hôtel de ville Perception + poste de police	38 Boulevard de la République et 53 Rue Sartoris	7 900	Y compris le parc de la mairie
37	Garage et ateliers municipaux	29 Rue de l'Aigle et 38 Rue de Plaisance	3 000	
38	P. et T. (annexe)	Place de la Gare des Vallées	320	
39	Halte garderie	40 Rue de l'Aigle	75	Dans les locaux d'un bâtiment scolaire
40	Halte garderie	9 Bis Avenue Joffre	100	RDC d'un bâtiment d'habitation privée
41	Crèche familiale	47 Rue Sartoris	120	Bâtiment annexe à l'Hôtel de ville
42	Crèche municipale	32 Rue Jean Bonal	762	RDC d'un bâtiment locatif communal
43	Eglise Saint Urbain	1 place de la Liberté	902	
44	Syndicat d'initiative	22 Rue d'Estienne d'Orves	1006	Y compris maison des clubs
45	Espace jeunesse	21 rue Veuve Lacroix	297	
46	Centre communal des Champ Philippe	17 rue Yves le Caignard	429 + 419	
47	Eglise Saint Urbain Saint Hélène	31 bis, Rue Pasteur	482	

LA GARENNE - COLOMBES

▣ SERVICES PUBLICS



EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Référence au plan	Désignation	Emplacement	Superficies	Observations
50	Groupe scolaire « René Guest » + C.M.P.P.	Rue des Champs Philippe 3 Rue Louis Jean	9 460	
51	Maternelle « Ernest Renan »	16 Rue Fernand Drouilly	125	
52	Groupe scolaire « Ernest Renan »	24 Rue conté	4 500	
53	Groupe scolaire « Voltaire »	39 Rue Sartoris et 40 à 46 Rue de l'Aigle	6 400	
54	Collège des Vallées	103 à 107 Avenue du Général de Gaulle	15 550	Rénové et agrandi
55	Groupe scolaire « André Marsault »	48 Rue du Moulin Bailly		
56	L.E.P.	87 Boulevard National	4 240	Reconstruit en 1997

Différents indicateurs statistiques, provenant de l'INSEE mais également de divers services communaux (état civil, services scolaires), indiquent que la situation devrait à court et moyen termes être particulièrement délicate pour les équipements scolaires et pré-scolaires.

Inscriptions et places disponibles en crèche, à La Garenne-Colombes, de 1999 à 2002

	1999	2000	2001	2002
Inscriptions	421	435	408	468
Places disponibles *	351	351	351	351

Source : Commune de LA GARENNE-COLOMBES, C.C.A.S.

* en crèche et crèche municipale

Comme le montrent les données du tableau précédent, la commune de LA GARENNE-COLOMBES se retrouve actuellement dans la position de l'ensemble des communes françaises dans lesquelles l'offre actuelle de places dans les crèches est insuffisante pour satisfaire la demande qui, elle, continue de s'accroître (en raison notamment du développement de l'activité féminine).

Actuellement, et compte tenu des réinscriptions d'enfants qui occupent déjà une place au sein des structures existantes, seulement environ une demande sur trois est satisfaite. La partie de la demande insatisfaite se tourne alors vers d'autres modes de garde (assistantes maternelles, garde à domicile, etc.).

L'analyse des statistiques relatives à la natalité (cf. chapitre sur la population dans le diagnostic) montre très clairement que la commune de LA GARENNE-COLOMBES continue d'enregistrer, sur la lancée du très important dynamisme naturel de la période 1990-1999, un rythme particulièrement soutenu de naissances (lequel tendrait par ailleurs à s'accroître comme le laisse supposer en particulier le nombre de 421 naissances enregistré en 2002 et de 508 en 2003).

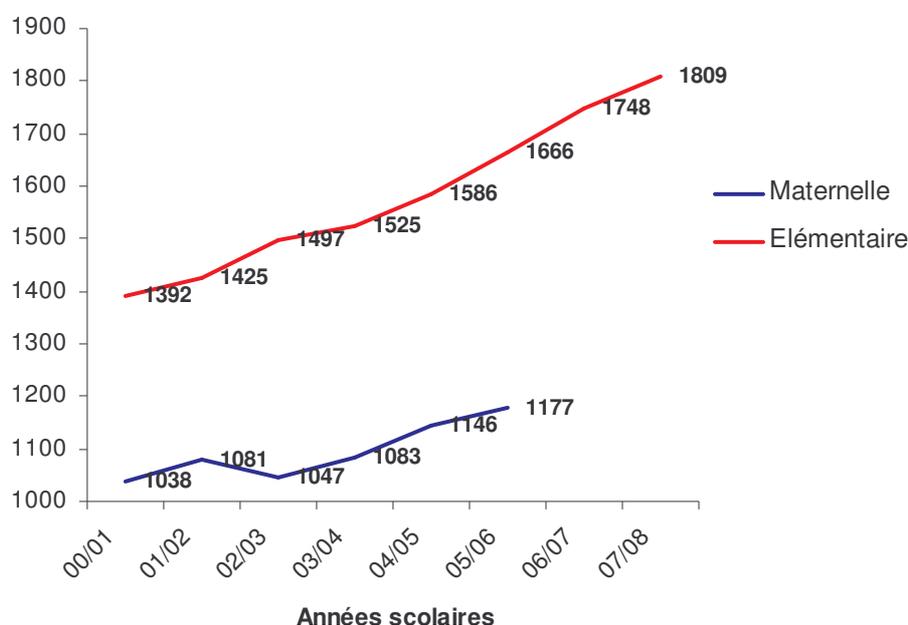
Evolution des effectifs scolaires et prévisions															
2000/01		2001/02		2002/03		2003/04 *		2004/05 *		2005/06 *		2006/07 *		2007/08 *	
Mat.	Elém.	Mat.	Elém.	Mat.	Elém.	Mat.	Elém.	Mat.	Elém.	Mat.	Elém.	Mat.	Elém.	Mat.	Elém.
1 038	1 392	1 081	1 425	1 047	1 497	1 083	1 525	1 146	1 586	1 177	1 666	-	1 748	-	1 809

Source : Commune de LA GARENNE-COLOMBES,, « Bureau des écoles »

N.B. : * Prévisions

Les prévisions d'effectifs en maternelle prennent en compte comme base de calcul les données chiffrées des naissances enregistrées. Les effectifs prévisionnels en maternelle pour les années scolaires 2006/2007 et 2007/2008 n'apparaissent pas puisqu'elles doivent s'appuyer sur les naissances qui seront enregistrées en 2003 et 2004.

Evolution des effectifs scolaires et prévisions



Sur le plan scolaire, les prévisions faites par le « bureau des écoles » de la ville (cf. ci-avant) sur la base des données actuelles de fréquentation des équipements, des données statistiques de l'INSEE et celles de l'état civil de la commune montrent que LA GARENNE-COLOMBES devrait faire face à moyen terme à une augmentation sensible des besoins en équipements maternels et élémentaires. Ainsi, par rapport à l'année scolaire 2002/2003, les effectifs scolaires devraient s'accroître de :

- + 12,4% (soit + 130 enfants) à l'horizon de l'année scolaire 2005/2006,
- + 20,8% (soit + 312 élèves) à l'horizon de l'année scolaire 2007/2008.

Comptant actuellement 58 classes élémentaires dans l'ensemble des établissements présents sur son territoire, il s'avère indispensable, au regard de ces prévisions, que la commune de LA GARENNE-COLOMBES adopte les moyens nécessaires lui permettant d'ouvrir 12 classes supplémentaires d'ici à la rentrée scolaire 2007/2008. Il est prévu d'ores et déjà l'ouverture de deux crèches. De récents travaux ont permis l'extension des écoles André Marsault et Ernest Renan.

Effectifs scolaires pour l'année 2003-2004

Groupes scolaires	Nom de l'établissement	Garçons	Filles	Total filles garçons	Total dans les établissements
Maternelle	René Guest	118	101	219	1053
	Ernest Renan	143	133	276	
	Voltaire	159	167	326	
	André Marsault	123	109	232	
Elémentaire	René Guest	176	147	323	1545
	Ernest Renan	160	188	348	
	Voltaire	278	235	513	
	André Marsault	165	196	361	
Collège	Les Vallées	483	407	890	1516
Lycée Professionnel	La tournelle			626	
Maternelle	Ecole privée	65	87	152	274
Elémentaire	Sainte Geneviève	54	68	122	

Source : commune de La Garenne-Colombes, année 2004

Ce tableau rend compte du nombre d'élèves pour l'année scolaire 2003-2004.

4 388 élèves sont scolarisés dans les 7 établissements suivants : les écoles primaires et maternelles de René Guest, Ernest Renan, Voltaire et André Marsault, le collège Les Vallées, le lycée professionnel La Tournelle et l'école privée Sainte-Geneviève. La grande majorité des élèves (2598 au total) est scolarisée dans les écoles maternelles et primaires René Guest, Ernest Renan, Voltaire et André Marsault. L'autre tiers (1516 élèves) est scolarisé au Collège et au Lycée professionnel. L'école privée accueille 274 élèves.

EQUIPEMENTS SPORTIFS

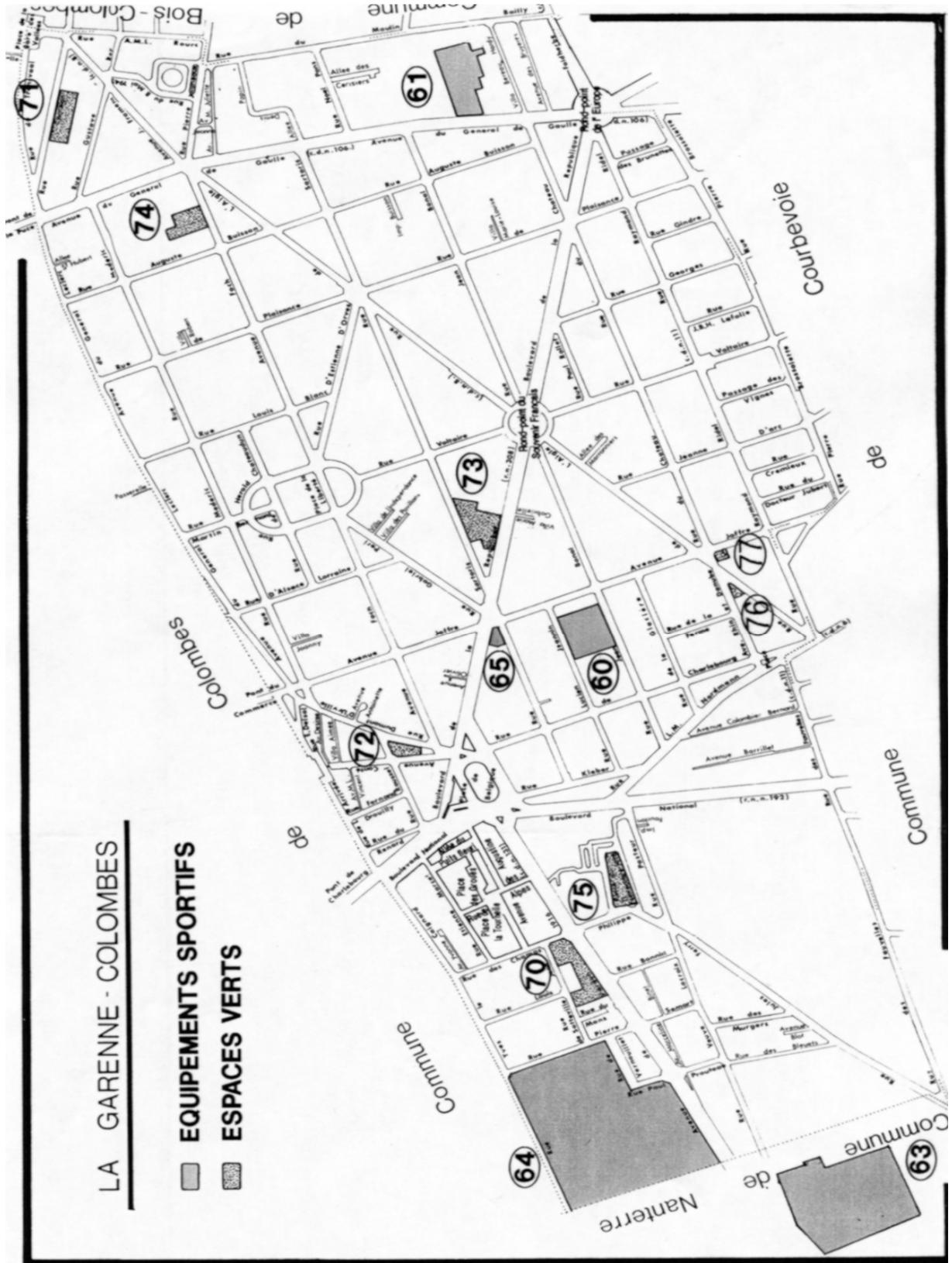
Référence au plan	Désignation	Emplacement	Superficies	Observations
60	Complexe sportif « Claude Chedal Anglay » ➤ Stade ➤ Tennis ➤ Piscine	3 à 5 rue Lucien Jeannin et 78 Rue Jean Bonal	3 358	
61	Complexe sportif « Pierre Denis » ➤ Stade ➤ Gymnase	111 Avenue du Général de Gaulle	7 500	
63	Complexe sportif « Marcel Payen » ➤ Stade ➤ Gymnase	113 rue Veuve Lacroix		
64	Centre SNCF - ASCO	36 rue Paul Prouteau	55 289	
65	Salle des Arts Martiaux	65 boulevard de la République		

ESPACES VERTS

Référence au plan	Désignation	Emplacement	Superficies	Observations
70	Square de la salle des fêtes	Avenue de Verdun 1916	4 000	
71	Square Guy Mocquet	Rue Cambon	2 750	
72	Square Jean Boiselle	Avenue Conté	900	
73	Square de la mairie	Boulevard de la République		
74	Parc urbain du foyer des arts et loisirs	8 et 10 Avenue Foch	2 400	
75	Aire de détente et de repos	Place du 11 novembre 1918	2 130	
76	Square Aimée Heitzmann	Angle avenue Rhin et Danube et rue de l'Aigle	237	
77	Square Jean Nicolas Corvisart	Angle avenue Joffre et rue de l'Aigle	322	

LA GARENNE - COLOMBES

-  EQUIPEMENTS SPORTIFS
-  ESPACES VERTS



CARTE DES EQUIPEMENTS

8.09.2003

Jardins publics et espaces verts

- 41- Square de la Salle des Filles
- 42- Square de la Garenne
- 43- Square Jean Bosselle
- 44- Square de la Marine
- 45- Parc urbain du foyer des arts
- 46- Jardin de la Place du 11 novembre
- 47- Square de la Garenne
- 48- Square Jean-Nicolas Covisart

Cultes

- 27- Eglise Saint Urbain
- 28- Eglise de la Garenne
- 29- Eglise St. Nicolas Hâkhe
- 30- Centre Communautaire Israélite

Marchés

- 31- Marché des Vallées
- 32- Marché du Centre

Transports

- 33- Gare de la Garenne-Colombes
- 34- Gare des Vallées

Santé, petite enfance et aide sociale

- 35- Crèches Municipales (4)
- 36- Centre de services sociaux
- 37- Dispensaire et dépôt municipal
- 38- Halles garderies (2)
- 39- Crèche familiale
- 40- Clinique Lambert

Services et établissements publics

- 1- Hôtel des Villes
- 2- Poste ap.
- 3- Poste de Police
- 4- Gendarmerie
- 5- Centre de Sécurité Sociale
- 6- La Poste
- 7- La Poste
- 8- Ateliers Municipaux - Garage
- 9- La Poste (Annexe)

Enseignement

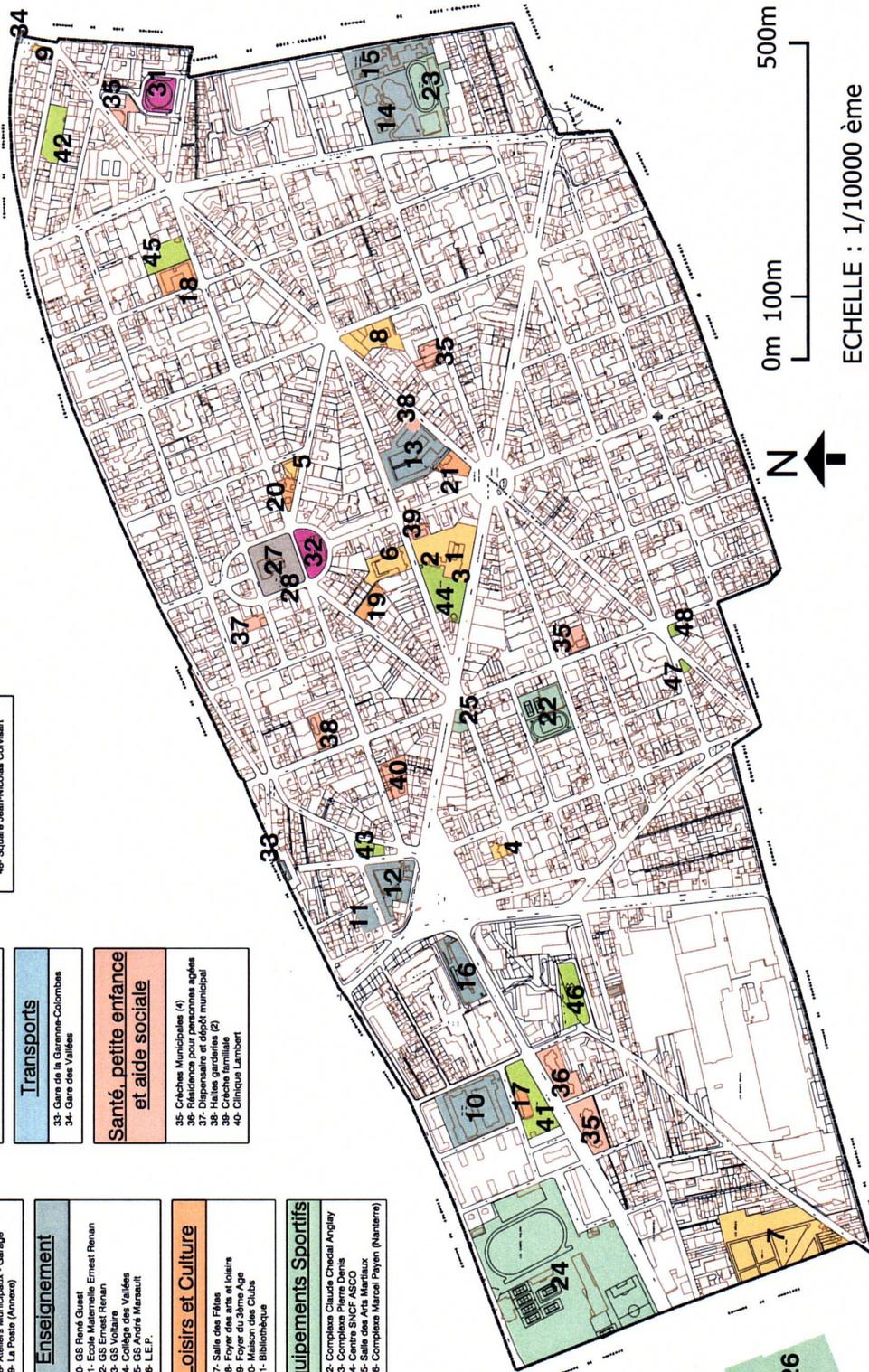
- 10- GS René Guist
- 11- Ecole primaire
- 12- GS Ernest Renan
- 13- GS Ernest Renan
- 13- GS Voltaire
- 14- Collège des Vallées
- 15- GS André Menseaut
- 16- L.E.P.

Loisirs et Culture

- 17- Salle des Filles
- 18- Foyer des arts et loisirs
- 19- Foyer du 3ème Age
- 20- Maison des Clubs
- 21- Bibliothèque

Equipements Sportifs

- 22- Complexe Claude Chédal Anglay
- 23- Complexe Pierre Denis
- 24- Centre SNCF ASCO
- 25- Centre de Tennis
- 26- Complexe Marcel Payen (Nanterre)



0m 100m 500m



ECHELLE : 1/10000 ème

Les équipements et les services dans le quartier des Champs-Philippe

✓ *Les équipements et les services*

Dans les années 70, le quartier des Champs-Philippe possédait une centralité. En effet, un marché local avait lieu sur la Place de Belgique. Cette place constituait un véritable lien urbain entre le quartier et le centre-ville de La Garenne-Colombes. Aujourd'hui déstructurée par le passage de grands axes routiers, la Place de Belgique est un espace isolé, coupé du quartier et du reste de la commune. Ainsi, le quartier des Champs-Philippe ne possède plus aucune centralité. Les équipements publics présents sont peu nombreux et leur implantation est disloquée. Il n'existe pas d'axe majeur porteur d'animation locale.

Au sein du quartier des Champs-Philippe, un certain nombre d'équipements est recensé.

Au nord :

- Une salle des fêtes et son square : le bâtiment est obsolète ;
- Un lycée d'enseignement Professionnel (lycée Tournelle) : il a fait l'objet d'une reconstruction en 1997 permettant une augmentation de sa capacité. Aujourd'hui, 17 classes sont ouvertes ;
- Le groupe scolaire René Guest : il regroupe une école maternelle composée de 8 classes, une école primaire de 13 classes. Ce groupe scolaire est constitué de bâtiments en bon état mais il est aujourd'hui, en surcharge ;
- Le complexe sportif Nelson Mandela : c'est une propriété de la SNCF et s'étend sur une surface de 55 hectares en limite communale. Il est complet puisqu'il propose des terrains de tennis, un terrain de football, une piste d'athlétisme... Néanmoins, bien que certaines équipes sportives de la commune l'utilisent régulièrement, son usage reste principalement réservé aux agents de la SNCF. De plus, il ne présente pas un bon état d'entretien.

Au sud :

- Une crèche : elle offre une capacité de 90 berceaux ;
- Une résidence pour personnes âgées.

Le quartier bénéficie d'équipements limitrophes tels que : le complexe sportif Marcel Payen, situé sur la commune de Nanterre et le groupe scolaire Ernest Renan : composé de 9 classes en maternelle et 13 en élémentaire.

Le quartier des Champs-Philippe fait l'objet d'une offre commerciale limitée. En effet, la majorité des commerces existants est implantée principalement sur la rue Veuve Lacroix et le Boulevard National.

Selon une étude menée par la CCI, ce sont près de 130 commerces qui sont implantés sur le quartier dont :

- 23% de cafés-restaurants
- 19% de services
- 19% de commerces non-alimentaires.

Précisons que près de 18% de ces commerces sont aujourd'hui des locaux vacants. Ces commerces de proximité sont en général des petites structures commerciales de faible qualité, vestige de l'ancien centre du quartier. Leur surface de vente n'excède pas 300 m². Seul le supermarché Franprix, situé sur la place du 11 novembre 1918, présente plus de 300 m² d'espaces de ventes (750 m²). L'accès à ce dernier se fait par l'Avenue de Verdun et son parking a un nombre très limité de places. Ainsi, les clients ont tendance à stationner sur la place du 11 Novembre 1918.

Conclusion du chapitre sur les équipements

La gamme d'équipements, actuellement diversifiée, doit être renouvelée : de nombreux bâtiments sont vétustes et seront bientôt complets en terme de capacité d'accueil. D'autre part, ces équipements publics ne satisfont plus en terme de qualité : les attentes des Garennois ont évolué. Deux facteurs essentiels sont à l'origine de cette demande : le rajeunissement de la population (avec, rappelons-le une part importante de personnes âgées de plus de 60 ans) et la mutation sociologique de la population (croissance importante des CSP suivantes : cadres et professions intellectuelles supérieures, et professions intermédiaires).

En termes d'équipements scolaires, les effectifs des écoles sont en constante augmentation et la croissance soutenue des naissances laissent prévoir un manque de places d'ici à quelques années : il faudra donc prévoir une capacité d'accueil supérieure à tous niveaux scolaires.

Les équipements sportifs doivent être agrandis et modernisés. Il en est de même pour les équipements culturels : à cet égard, l'actuel projet de médiathèque vient parfaitement illustrer les problèmes engendrés par un bâtiment qui n'était pas, dès l'origine, construit pour abriter ce type d'équipement, et qui devient totalement inapte à accueillir une population croissante de lecteurs et de produits culturels, avec en outre, l'impossibilité de mettre en place un système informatique performant.

Le quartier des Champs-Philippe ne possède pas de centralité à l'heure actuelle. Les équipements publics sont peu nombreux et leur implantation est mal répartie. Toutefois, le quartier bénéficie d'équipements situés sur Nanterre. L'offre commerciale est restreinte car la plupart des commerces se situent rue Veuve Lacroix et boulevard National.

BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Les équipements existants apparaissent, quoiqu'en quantités suffisantes actuellement, plutôt inadaptés aux besoins des habitants de La Garenne-Colombes (vétusté des bâtiments, surfaces trop étroites, lieux inadaptés pour le type d'activités qu'ils reçoivent, besoins liés aux nouvelles technologies, multiplication des activités de loisirs et culturelles...). En outre, la mutation sociologique constatée précédemment et observables à travers les différentes statistiques fournies dans les chapitres précédents du présent rapport de présentation (chapitre du diagnostic relatif à la population), ainsi que son accroissement, ont créé par conséquent des besoins nouveaux. Il semble évident qu'une partie de ces équipements, dans l'état actuel de leur capacité, ne soit pas en mesure de répondre aux attentes prochaines de la future population locale.

L'ensemble des équipements est concerné (scolaires, sportifs, culturels, de service public, espaces verts) :

- Les équipements scolaires devront pouvoir étendre leur capacité d'accueil (crèches et collège en particulier). Actuellement, il n'existe pas de lycée d'enseignement général : les étudiants garennois sont donc orientés vers les communes voisines.
- Il est également prévu l'ouverture de terrains de tennis couverts et la création de vestiaires pour le terrain de football.
- La création d'une médiathèque, en remplacement de la bibliothèque municipale, permettra de pallier le manque de places et l'inadéquation des locaux à ce type d'activité, tout en permettant d'enrichir le fonds et les archives de la bibliothèque.
- Les équipements de service public doivent être modernisés et agrandis : la salle des fêtes est trop étroite.
- Malgré la rareté du foncier, de nouveaux espaces verts devront pouvoir être créés.
- La commune de LA GARENNE COLOMBES cherche également à favoriser l'accès de l'ensemble de ses équipements publics aux personnes handicapées.

En outre, le programme du quartier des Champs-Philippe prévoit la création d'équipements nouveaux : l'implantation d'un groupe scolaire et d'une crèche municipale d'une capacité d'environ 90 berceaux (en remplacement de celle située actuellement sur la rue de Verdun).

Parallèlement, d'autres équipements publics seraient créés, notamment un centre administratif secondaire, où pourraient être regroupés les services de La poste, la mairie annexe... Une salle polyvalente composée de plusieurs salles de réception pourrait être aménagée sur le site. Le Centre Technique Municipal devrait également y trouver une place en limite communale de Nanterre. Enfin, des squares, jardins ou mails piétons y seront créés afin de combler le manque d'espaces verts diagnostiqué dans ce quartier.

II.7 LA CIRCULATION, LE STATIONNEMENT, LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES DEPLACEMENTS

II.7.1 LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT

A – La circulation : un nouveau plan de circulation qui devrait aider à fluidifier le trafic

Ces données sont issues de l'enquête globale sur les transports effectuée en 1998 par la DDE des Hauts de Seine – Groupe Etudes et Prospective – juillet 2001 :

Entre 1991 et 1997, le parc automobile francilien a crû de 6.3% (soit 4 340 000 véhicules en 1997). La quasi-totalité de cette progression a été enregistrée en Grande Couronne, la parc de Paris ayant très légèrement diminué. En Petite Couronne, 30% des ménages n'ont pas de voiture et 50% n'en ont qu'une seule.

Nombre moyen de véhicules/ménage				
Années	Grande Couronne	Petite Couronne	Paris	Ile-de-France
1983	1.13	0.88	0.53	0.87
1991	1.25	0.94	0.57	0.96
1997	1.26	0.94	0.52	0.96

Le nombre de déplacements par personne (de 6 ans ou plus) a augmenté de 6.5% entre 1991 et 1997 (de 3.49 déplacements/jour à 3.72) après une quasi stabilité depuis 1980.

On constate (en proportion) une baisse des déplacements domicile/travail et domicile/école avec une augmentation corrélative des déplacements pour les loisirs.

années	école	domicile/travail	affaires	loisirs	autres
1991	0.56	0.67	0.54	0.54	1.18
1997	0.53	0.62	0.58	0.63	1.36

Depuis 20 ans, la durée moyenne des déplacements reste stable (tous modes : 23 mn, à pied : 12 mn). Les déplacements les plus longs sont liés à l'activité professionnelle (34 mn).

La portée moyenne des déplacements, tous modes, semble se stabiliser autour de 4.6 km (elle était de 3.7 km en 1976), mais la période récente a vu l'augmentation du nombre de déplacements à courte distance en voiture.

Les transports en commun assurent 30% des déplacements de portée supérieure à 3 km et la voiture 65%.

Réalisé en préalable à la définition du nouveau plan de circulation et de stationnement entré en vigueur le 16 juillet 2003, le diagnostic de la circulation sur le territoire de LA GARENNE-COLOMBES confirmait l'importance de la RN 192, axe d'échanges majeur entre l'A 86 au Nord et le quartier de La Défense au Sud (20 à 30 000 véhicules/jour) et mettait en évidence 3 autres axes supports d'un trafic journalier évalué entre 10 et 20 000 véhicules :

- l'avenue de Verdun 1916,
- le boulevard de la République,
- l'avenue du Général de Gaulle.

Ce diagnostic a également permis de constater que sur les quelques 10 000 véhicules qui se présentent aux portes de LA GARENNE-COLOMBES aux heures de pointe du matin et du soir, environ 60 % sont générés par les habitants, emplois, centres d'intérêt de la commune ; les 40% restants appartenant aux flux de transit.

D'après la synthèse de l'analyse de la circulation réalisée dans ce diagnostic, les deux principaux axes Nord/Sud (Boulevard National – RN 192 – et l'avenue du Général de Gaulle), supports d'un trafic de transit très important aux heures de pointe du matin et du soir, sont ceux où la situation de la circulation est la plus difficile. Plusieurs points noirs y ont été identifiés (en particulier Place de Belgique, Rond-point de l'Europe ou bien encore au carrefour avenue du Général de Gaulle/avenue Foch).

Prenant en considération les principaux enseignements du diagnostic, ainsi que les contraintes fonctionnelles et les contraintes géométriques de certaines voies, la Ville de LA GARENNE-COLOMBES a adopté un nouveau plan de circulation et de stationnement ayant pour objectifs d'améliorer le fonctionnement de certains carrefours et secteurs difficiles et d'orienter les flux transitant par le centre ville de la commune.

Ce nouveau plan de circulation et de stationnement :

- organise les carrefours afin d'en limiter les entrées/sorties, sources de conflits avec les courants majeurs de circulation ;
- met en place le sens unique sur les axes contraints géométriquement et les voies ou portion de voie améliorant le fonctionnement des carrefours précités et permettant la desserte en boucle des quartiers ;
- équipe en feux de signalisation certains carrefours (notamment le carrefour Brossolette/Colombes).

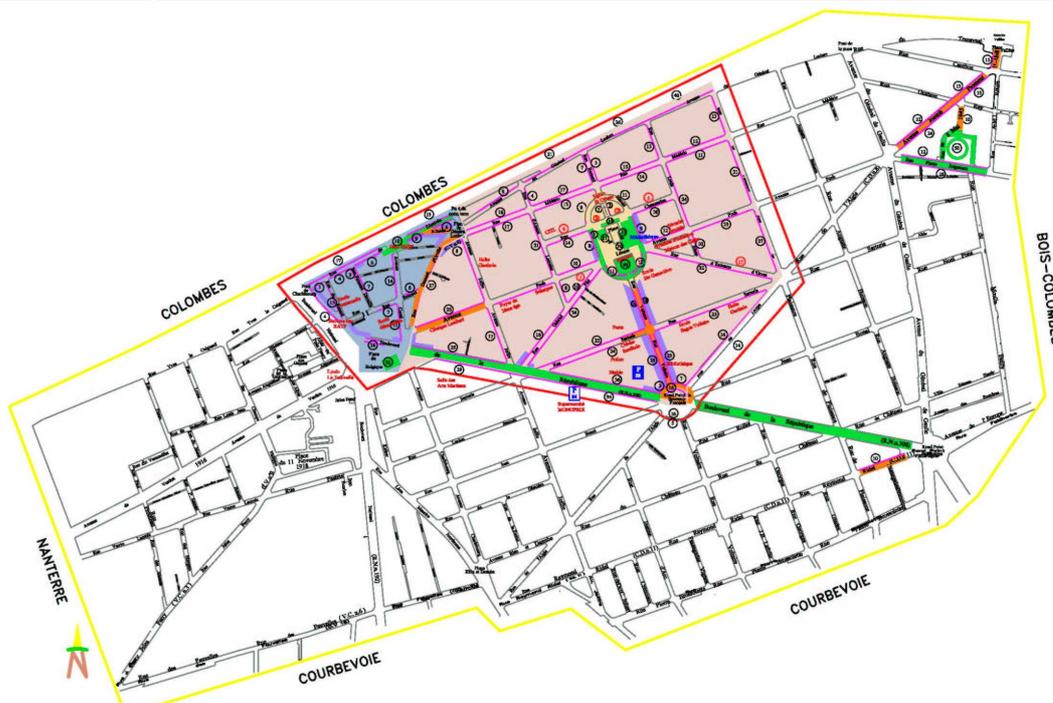
Recensement de l'offre

OFFRE STATIONNEMENT SUR LA GARENNE COLOMBES			
Places "Longue Durée"	Places "Courte Durée"	798	Garages privés
551	247		4480
Places Gratuites	Parkings publics	3682	Parkings privés
3468	214		184
PLACES PUBLIQUES		4480	PLACES PRIVEES
			4664
ENSEMBLE			9144

En 2005, une étude de programmation a été confiée à un bureau d'études spécialisé en circulation et stationnement, de manière à répondre au déficit global de places en centre ville, dans le cadre de l'implantation d'une future médiathèque. Cette étude vise en effet à évaluer le marché du stationnement dans le centre-ville, sur un rayon d'environ 300 m par rapport à l'implantation du futur équipement, pour apprécier l'opportunité de réaliser un parc de stationnement en ouvrage.

Le périmètre d'étude est ainsi délimité :

- au nord par la rue de l'Arrivée, l'avenue du général Leclerc et les voies de chemin de fer.
- à l'est par le boulevard National et la place de Belgique
- au sud par le boulevard de la République et la rue de l'Aigle
- à l'ouest par la rue de Plaisance



Des enquêtes de stationnement (recensement de l'offre et de la demande, rotation) ont été réalisées.

Synthèse des conclusions de l'étude de programmation :

Le périmètre comprend 528 places réparties entre 400 places autorisées et 128 places non autorisées.

Nombre de véhicules

EQUIPEMENT (INSEE 99)	Secteur Gal Leclerc		Secteur Mederic		Secteur Sartoris		Périmètre (estimation)		Ensemble ville
Superficie (en hectare)									
Population	2017	8,38%	2074	8,62%	2370	9,85%	4831	20,07%	24067
Résidence principale	982	8,73%	910	8,09%	1112	9,88%	2271	20,18%	11253
Nombre de véhicules	720	7,26%	967	9,75%	1137	11,47%	2056	20,73%	9916
Nombre de véhicules par résidence principales	0,73		1,06		1,02		0,94		0,88
Box privés résidentiels	290	6,47%	530	11,83%	635	14,17%	1455	32,48%	4480
Garage/résidences principales	30%		58%		57%		64%		40%

Détail de l'offre

OFFRE		Ville	Perimetre Etude
La Garenne Colombes			
VOIRIE	Payant courte durée	247	201
	longue durée	551	396
	total payant	798	597
	Gratuit	3468	834
	Total voirie	4266	1431
	dont places réservées		18
	dont places réservées PMR	30	9
PARKING PUBLIC	Mairie gratuit	39	39
PARKING en location	Les Champs Philippe	112	
	Les Vallées	63	
	Total parkings publics	214	39
OFFRE PUBLIQUE		4480	1470
PARKING PRIVES	Supermarché Monoprix	84	84
	Supermarché Atac	100	
	Total Parkings privés	184	84
GARAGES PRIVES	Box résidentiels (INSEE)	4480	860
	Box individuelles		203
	Total Garages privés	4480	1063
OFFRE PRIVEE RECENSEE		4664	1147
TOTAL PLACES RECENSEES		9144	2617

Offre de stationnement sur le périmètre d'étude

OFFRE DE STATIONNEMENT SUR LE PERIMETRE ETUDE				
Places "Longue Durée"	Places "Courte Durée"		Garages privés	
252	201	597	1063	
Parkings				
144				
Places Gratuites	Parkings publics	873	Parkings privés	
834	39		84	
PLACES PUBLIQUES		1470	PLACES PRIVEES	1147
ENSEMBLE				2617

Enquête d'occupation le jour

	Enquête occupation de jour le 22 juin 2005	Ensemble du périmètre	dont secteur Gare	dont Place Liberté	dont reste du périmètre
[1]	Nombre de places inventoriées	1417	219	144	1054
[2]	Nombre de places autorisées occupées	1241	182	113	946
[3]	Nombre de places autorisées vides	161	37	28	96
[4]	Véhicules en dehors des places autorisées	113	8	9	96
[5]	Nombre de véhicules inventoriés	1354	190	122	1042
[2] / [1]	Taux d'occupation (véhicules/places autorisées)	87,58%	83,11%	78,47%	89,75%
[5] / [1]	Taux d'occupation global	94,00%	86,76%	84,72%	98,86%

Enquête d'occupation la nuit

Enquête de nuit le 27 juin 2005		ENSEMBLE DU PERIMETRE	dont secteur Gare	dont Place Liberté	dont reste du périmètre
[1]	Nombre de places inventoriées	1417	219	144	1054
[2]	Nombre de places autorisées occupées	1347	210	142	995
[3]	Places autorisées vides	70	9	2	59
[4]	Véhicules en dehors des places autorisées	176	29	14	133
[5]	Nombre de véhicules inventoriés	1523	239	156	1128
[2] / [1]	Taux occupation sur places autorisées	95,06%	95,89%	98,61%	94,40%
[5] / [1]	Taux occupation global	107,48%	109,13%	108,33%	107,02%

Le diagnostic fait état des constats suivants :

- Un fort déficit de places nécessitant un besoin de places supplémentaires
- Un déficit de places qui continuera à croître avec les projets d'aménagement urbain
- Un fort besoin de stationnement longue durée pour les riverains et les actifs travaillant dans le centre
- Une rotation insuffisante des places disponibles de courte durée pour les activités commerciales
- Une absence de parkings en ouvrage
- Une organisation du stationnement payant inefficace :
 - Un zonage (courte et longue durée) peu visible
 - Un contrôle du stationnement payant insuffisant
 - Des recettes très faibles
 - Une forte occupation par les résidents et les migrants
 - Une signalisation et un marquage peu visible

B – Les chiffres sur la sécurité en matière de circulation routière : des chiffres stables depuis les années 1990

Selon les données fournies par la Cellule Départementale d'Exploitation et de Sécurité (C.D.E.S.) de la D.D.E. des Hauts-de-Seine, le nombre d'accidents sur la commune de LA GARENNE-COLOMBES était de 57 en 2002. Ce nombre d'accidents est comparable à celui relevé dix ans auparavant (55 accidents en 1993).

Il ressort de l'observation des cartes fournies par la C.D.E.S. dans son rapport sur les « Accidents corporels de la circulation routière » établi pour le département des Hauts-de-Seine en 2002 que sur LA GARENNE-COLOMBES le Rond-Point de la Place de Belgique est le lieu le plus accidentogène puisqu'il s'agit de la seule intersection de la commune sur laquelle a été recensée au moins 13 accidents en 5 ans entre 1998 et 2002.

La densité d'accidents par section de voirie (c'est à dire le nombre moyen d'accidents par km et par an) entre 1998 et 2002 est la plus importante à LA GARENNE-COLOMBES sur la RN 192 (> à 12 accidents/km/an).

Toutefois, le taux d'accidents par section de 1998 à 2002, qui exprime cette densité par rapport au trafic supporté par la voie considérée, est le plus important (> 200 accidents/jour/km pour 100 millions de véhicules) uniquement sur la partie Nord de la RN 192, depuis la Place de Belgique, mais également la rue Raymond Ridel et la section de voirie commune avec Courbevoie empruntée sur la partie de LA GARENNE-COLOMBES par la rue Léon Maurice Nordmann.

C – Une offre de stationnement encore insuffisante malgré des efforts fournis grâce au nouveau plan de stationnement

Dans le cadre du diagnostic précédemment cité, l'étude du stationnement montrait qu'avant l'adoption du nouveau plan de circulation et de stationnement, la commune de LA GARENNE-COLOMBES comportait une offre globale de stationnement sur voirie d'environ 4 300 places (avec néanmoins une différence de 271 places selon la quinzaine considérée en raison de l'application de la règle du stationnement alterné : 4 236 places pour la deuxième quinzaine du mois contre 4 507 places pour la première quinzaine).

L'enquête d'occupation réalisée à deux moments distincts de la journée (15h et 22h) a montré, dans le cadre de ce diagnostic, que :

- Le taux d'occupation globale du parc de stationnement licite de la commune était d'environ 80 %.
- La demande en stationnement induite par le stationnement illicite (représentant 20 % de l'offre globale observée, quelque soit la période considérée de la journée – 15h et 22h - principalement sur une quinzaine d'axes tels que la rue P. Brossolette, le boulevard de la République, l'avenue du Général de Gaulle ou bien encore la rue Raymond Ridel) montrait que la demande en stationnement sur l'ensemble de la commune était sensiblement égale à l'offre. Toutefois, lors de la seconde quinzaine, le taux d'occupation à 22h, de 103 %, témoignait d'une insuffisance de l'offre.

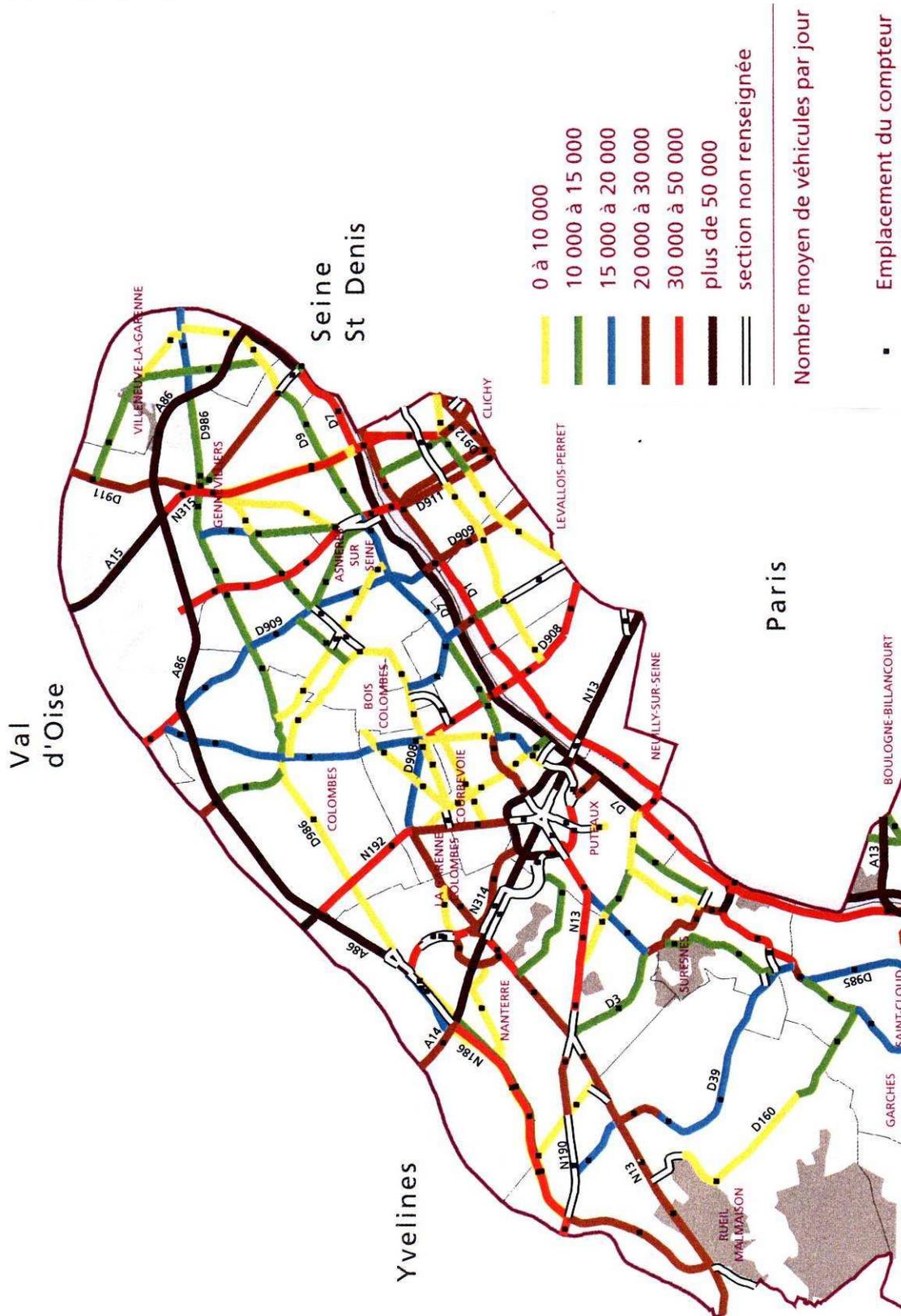
Malgré la résorption d'un certain nombre de problèmes, grâce à la mise en place d'un nouveau plan de stationnement et de circulation (que nous ne pouvons pas, à l'heure actuelle, quantifier étant donnée la récente application du projet), il est cependant nécessaire d'augmenter l'offre en stationnement public et d'optimiser le stationnement privé. En effet, deux problèmes n'ont pas encore été résolus : l'amélioration de l'accès aux zones commerçantes (en centre-ville et dans le quartier des Champs-Philippe notamment), et aux équipements publics (problème soulevé par l'ensemble des Garennois, et également, par les personnes à mobilité réduite).

En outre, l'ancienneté du parc immobilier crée de fait un manque en places de stationnement. Les normes de places des constructions neuves devront prévoir une capacité en stationnement plus importante afin de réduire l'occupation sur la voie publique et indirectement le stationnement illicite.

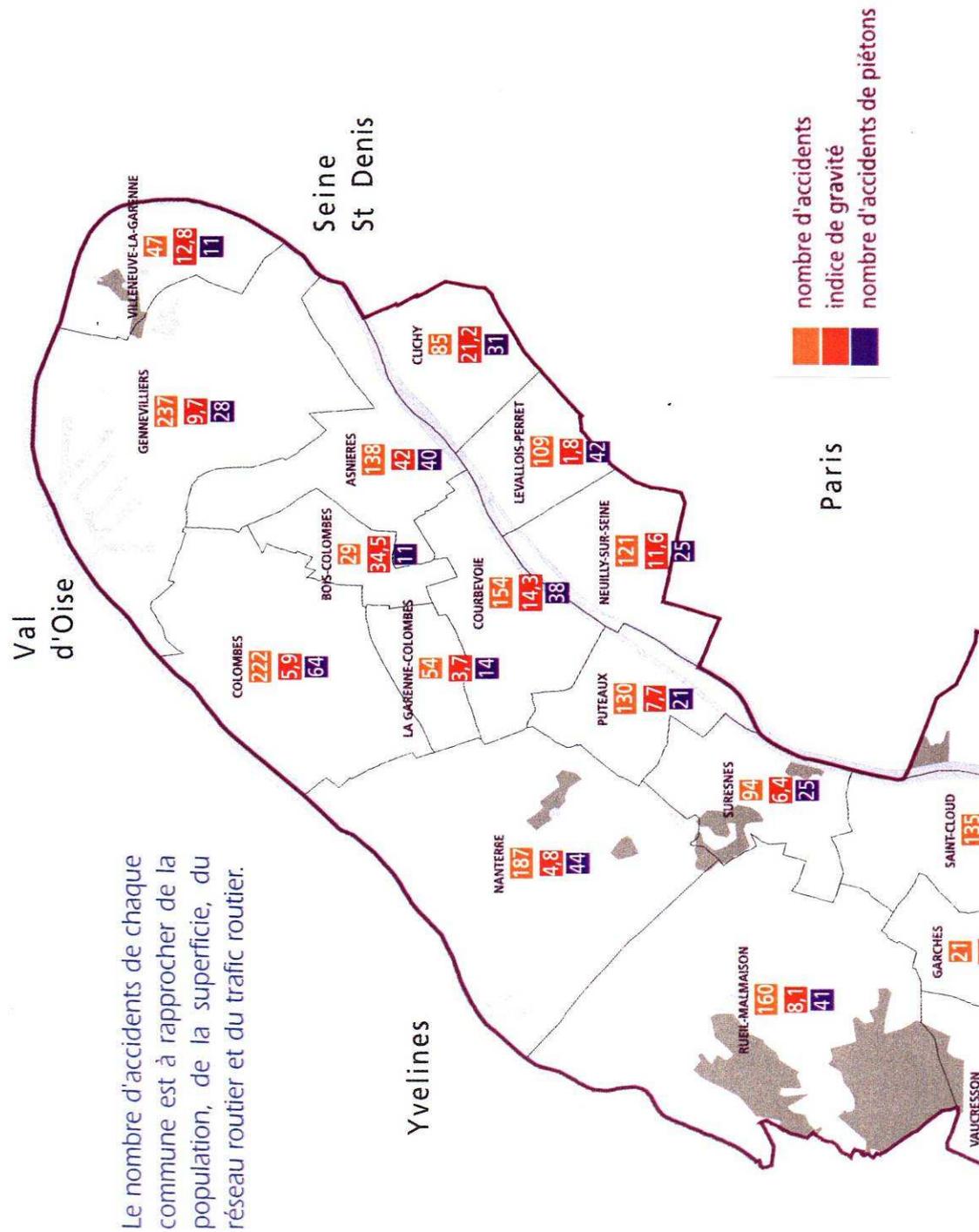
L'analyse du stationnement par secteurs a montré notamment que deux zones étaient fortement perturbées par le stationnement illicite (autour de l'avenue du Général de Gaulle et autour du Boulevard National) et que la zone correspondant aux quartiers résidentiels au Sud de la commune connaissait un déficit de places licites lié au stationnement alterné.

Afin d'assurer la tranquillité et la sécurité sur les voies communales et d'améliorer la situation du stationnement sur la commune, la Ville de LA GARENNE-COLOMBES a décidé, dans son nouveau plan de circulation et de stationnement, de mettre en sens unique plusieurs rues (notamment l'avenue Foch, les rues Raymond Ridel, du Château, d'Estienne d'Orves) et d'abandonner la règle du stationnement alterné par quinzaine. Cette dernière mesure s'accompagne en particulier par la recherche de la pérennisation l'offre de stationnement maximale par l'aménagement d'un stationnement unilatéral du côté le plus capacitif.

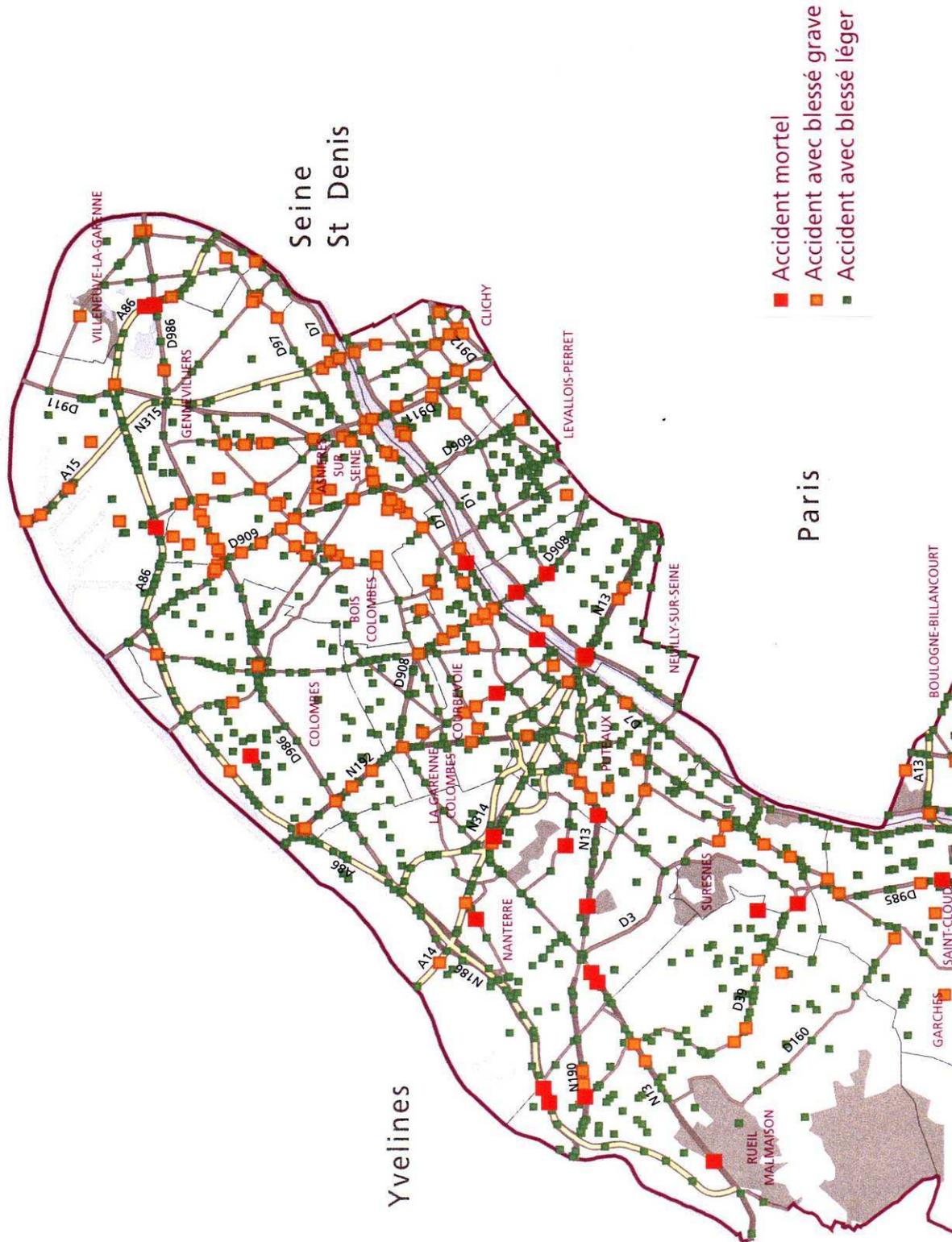
TRAFICS EN 2001



ACCIDENTS PAR COMMUNE EN 2001



ACCIDENTS CORPORELS EN 2001



II.7.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES DEPLACEMENTS

A – Les transports en commun : une commune bien irriguée grâce à ses deux gares et l'importance de son réseau de bus

La commune de La Garenne-Colombes profite de son excellente localisation en première couronne de Paris, et à proximité immédiate du pôle économique européen de La Défense. Elle bénéficie donc d'une très bonne desserte en transports en commun. La ville est en effet desservie par deux gares, dont le terminus en gare de Paris - Saint-Lazare peut être joint en moins de 15 minutes. Le réseau de bus permet de compléter les déplacements transversaux entre communes limitrophes, et d'accéder rapidement à La Défense par le Boulevard National. Le projet de tramway viendra compléter ce dispositif, et l'améliorer, notamment lorsque le trafic automobile congestionne cet axe.

➤ **Le réseau ferré**

La commune de LA GARENNE-COLOMBES est desservie par deux gares SNCF :

- La première, au Nord-Ouest de son territoire, est située à cheval sur la limite communale avec Colombes, il s'agit de la « gare de LA GARENNE-COLOMBES ».
- La seconde, au Nord-Est de son territoire, est située sur la communale voisine de Bois-Colombes, il s'agit de la « gare des Vallées ».

➤ **Le réseau d'autobus RATP**

Par ailleurs, grâce notamment à sa proximité avec le quartier d'affaires de La Défense et à sa position centrale dans la boucle de Gennevilliers, la commune de LA GARENNE-COLOMBES bénéficie d'une excellente desserte par les autobus du réseau RATP :

- Ligne 161 : Puteaux « Grande Arche La Défense » (RER Ligne A, métro Ligne 1, tramway Ligne T2) / Argenteuil « Gare d'Argenteuil » (RER Ligne C).
- Ligne 164 : Argenteuil « Collège Claude Monnet ». / Paris « Porte de Champerret » (métro Ligne 3)
- Ligne 176 : Paris « Pont de Neuilly sur Seine » (Métro Ligne 1) / Colombes « Petit Gennevilliers ».
- Ligne 178 : Puteaux « Grande Arche de La Défense » (RER Ligne A, métro Ligne 1, tramway Ligne T2) / Saint-Denis « Gare Saint Denis » (RER Ligne D, tramway Ligne T1)
- Ligne 262 : Puteaux « Grande Arche de La Défense » (RER Ligne A, métro Ligne 1, tramway Ligne T2) / « Maisons Laffitte » (RER Ligne A).
- Ligne 272 : Puteaux « Grande Arche La Défense » (RER Ligne A, métro Ligne 1, tramway Ligne T2) / Sartrouville « De Gaulle ».
- Ligne 278 : Puteaux « Grande Arche La Défense » (RER Ligne A, métro Ligne 1, tramway Ligne T2) / Courbevoie « Europe ».

- Ligne 358 : Rueil-Malmaison « Rueil-Ville » / Courbevoie « Europe ».
- Ligne 378 : Puteaux « Grande Arche La Défense » (RER Ligne A, métro Ligne 1, tramway Ligne T2) / Villeneuve La Garenne « Mairie ».

Par ailleurs, la ligne Noctambus B (Argenteuil « Gare d'Argenteuil » (RER Ligne C) / Paris « Châtelet ») dessert la commune tous les jours de 0h30 à 5h30.

➤ **Circulations douces**

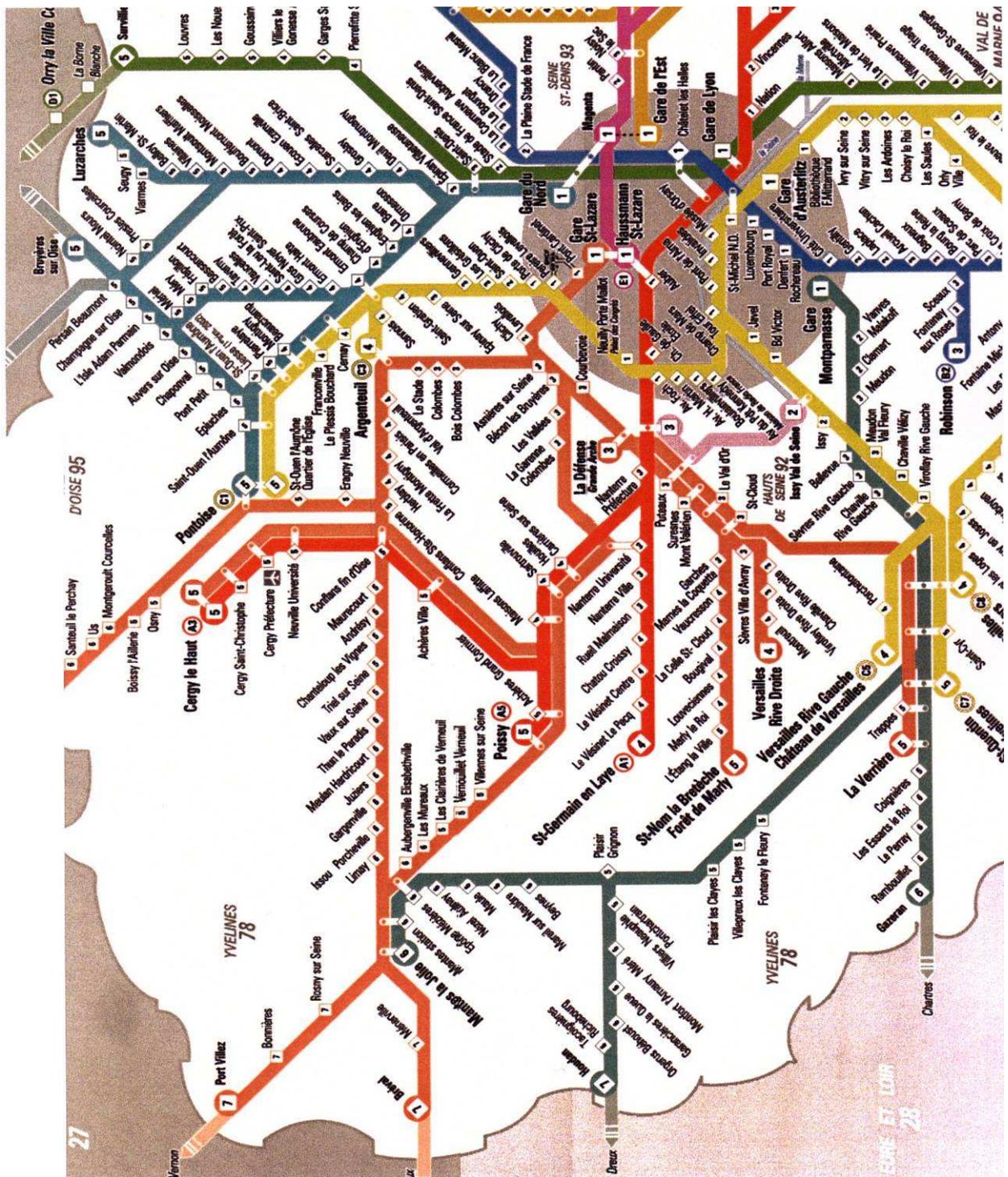
Les circulations douces ne sont pas développées sur le territoire de La Garenne-Colombes : il n'existe pas, pour l'instant, de pistes cyclables. Le déplacement des piétons doit être sécurisé sur certains axes routiers importants et au niveau des carrefours (voir chapitre II.1.6.1. § A et B), par le biais, éventuellement, de l'aménagement des trottoirs (élargissements, protections...) et par l'aménagement de zones sur lesquelles la vitesse doit être limitée (une « zone 30 » en centre-ville par exemple). Les déplacements des personnes à mobilité réduite pourraient être simplifiés par des actions telles que l'abaissement des trottoirs ou la création de rampes d'accès aux équipements publics.

Le déplacement des personnes handicapées est encore insuffisant. Il s'agit de l'améliorer. La Municipalité s'est engagée à respecter la récente Charte « Ville – Handicap ». Elle comprend plusieurs volets : les déplacements, le logement, le travail, l'éducation et la formation, les loisirs, la vie à domicile et la vie sociale.

Dans un souci de partage, une concertation a eu lieu avec les administrés ; concernant plus particulièrement les déplacements des personnes handicapées, plusieurs mesures ont été envisagées :

- Promouvoir l'accessibilité des transports en commun et garantir la maintenance technique.
- Prévoir les adaptations, quand elles sont nécessaires, notamment pour tous les arrêts de bus accessibles.
- Veiller à l'instauration d'un transport spécialisé, avec un accès possible au déplacement pour certaines catégories de personnes handicapées en tant que complément du réseau de transport en commun.
- Prévoir suffisamment de stationnements adaptés tant sur la voie publique que dans les parkings, et en garantir l'usage et le respect.
- Aménager la ville afin d'assurer la libre circulation des citoyens en toute sécurité.

PLAN DES RESEAUX D'ILE-DE-FRANCE



B – Le futur passage du tramway combiné au projet du « Mobilien » améliorera les déplacements, et les dessertes entre communes de Petite Couronne

➤ ***Le prolongement de la ligne de tramway T2***

Parmi les projets d'infrastructures de transports en commun intéressant la commune de LA GARENNE-COLOMBES, l'extension de la ligne T2 (« La Défense »/ « Issy Val-de-Seine ») de La Défense au Pont de Bezons composante vitale du projet « Grand Tram » est l'un des plus avancés.



Tracé et station existants	
Tracé et station du projet	
Nom de station existante	
Nom de station du projet	

Source : Site Internet Extension Réseau de la RATP

Le projet « Grand Tram » consiste, selon les objectifs que se sont fixés l'Etat et la Région, en la réalisation, sur une durée de deux contrats de plan, d'une rocade complète de tramway en proche couronne (longueur totale prévue : environ 70 km). Cette rocade, donc le trafic futur devrait être d'environ 500 000 voyageurs/jour constituera l'élément structurant du réseau maillé de transports en commun grâce aux nombreuses correspondances qu'elle offrira (interconnexion avec 5 lignes de RER et 13 lignes de métro).

Inscrite au Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006, la réalisation de cette opération dans la section concernant directement la commune de LA GARENNE-COLOMBES a fait l'objet d'un schéma de principe, qui a été approuvé le 2 avril 2003 par le Conseil d'administration du Syndicat des Transports d'Île de France (S.T.I.F.).

Le prolongement total s'étend sur une longueur de 4,2 km portant ainsi la longueur de la ligne T2 de la station « Issy Val-de-Seine » à Bezons à 15,6 km. Par la suite, avec le prolongement de cette ligne depuis la station « Issy Val-de-Seine » jusqu'à la Porte de Versailles, au Sud, la longueur totale atteindra 17,95 km.

Le prolongement de cette ligne depuis La Défense jusqu'à Bezons comportera 7 nouvelles stations desservant à moins de 500 mètres 32 000 habitants et 19 000 emplois, ce qui correspond à un niveau de desserte supérieur à ceux des lignes T1 et T2.

Une fois prolongée, cette ligne sera en correspondance :

- à La Défense avec les lignes n°1 du métro, A du RER et de Versailles et de Saint-Nom-la-Bretèche sur le réseau SNCF ;
- à la gare de LA GARENNE-COLOMBES avec la ligne de Maisons-Laffite sur le réseau SNCF ;
- et, ultérieurement, au Rond-Point du Petit Colombes, avec le prolongement de la ligne T1 du tramway à Nanterre.

Par ailleurs, à la station terminale « Pont de Bezons », localisée à la tête de pont sur la RN 192, un pôle d'échanges bus-tramway sera organisé.

Entièrement en site propre, le tracé sort de l'emprise ferroviaire de La Défense en franchissant par dessous les voies SNCF de la gare Saint-Lazare. Il s'inscrit ensuite, jusqu'à la station terminale « Pont de Bezons » dans la RN 192.

Concernant LA GARENNE-COLOMBES, cette ligne de tramway prolongée traversera le territoire communal en s'insérant dans la RN 192 (Boulevard National), élargie à cette fin à 40 m entre la rue des Fauvelles et la Place de Belgique. Deux stations seront implantées sur la commune de LA GARENNE-COLOMBES (« Les Fauvelles », au Nord de l'intersection rue des Fauvelles/Boulevard National, et « Belgique Charlebourg », à proximité de la Place de Belgique).

Au delà de la Place de Belgique, des aménagements d'ouvrages seront nécessaires au pont de Charlebourg (traversée des voies ferrées SNCF) et au Pont de Bezons (franchissement de la Seine).

L'exploitation de la ligne T2 sera réalisée de bout en bout de la station Porte de Versailles à la station Pont de Bezons avec un intervalle de 4 mn aux heures de pointe et de 7 à 8 mn aux heures creuses.

Le trafic du prolongement est estimé à 12 700 utilisateurs à l'heure de pointe du matin, soit un trafic annuel de 19 millions de voyages.

➤ **Le réseau de bus « Mobilien »**

Nouveau réseau de bus portant les valeurs de mobilité, de modernité et de facilité d'usage, le projet « Mobilien » va développer, à l'échelle de la banlieue, un service comparable à celui du tramway.

Ce projet, développé dans le cadre du Plan de Développement Urbains (P.D.U.), a pour objectif de réaliser un réseau performant pour :

- Relier des lignes de bus avec les gares et les stations de métro pour permettre un accès rapide d'un mode de transport à l'autre ;
- Rendre les bus plus rapides, plus réguliers et plus fréquents ;
- Offrir du confort dans des bus non polluants, climatisés et accessibles à tous ;
- Informer en temps réel pour améliorer l'attente aux arrêts.

Parmi les lignes du réseau de bus RATP traversant la commune de LA GARENNE-COLOMBES, les lignes n°164 et n°178 ont été retenues pour faire partie du réseau principal « Mobilien ».

Les dates de création du comité d'axe pour chacune de ces lignes sont respectivement les 29 novembre 2001 et 16 janvier 2002.

Des aménagements de voirie doivent être définis dans le cadre de ces comités d'axes, afin d'améliorer les performances de ces lignes (vitesse, régularité, accessibilité...).

B – La gestion des déplacements dans le quartier des Champs-Philippe

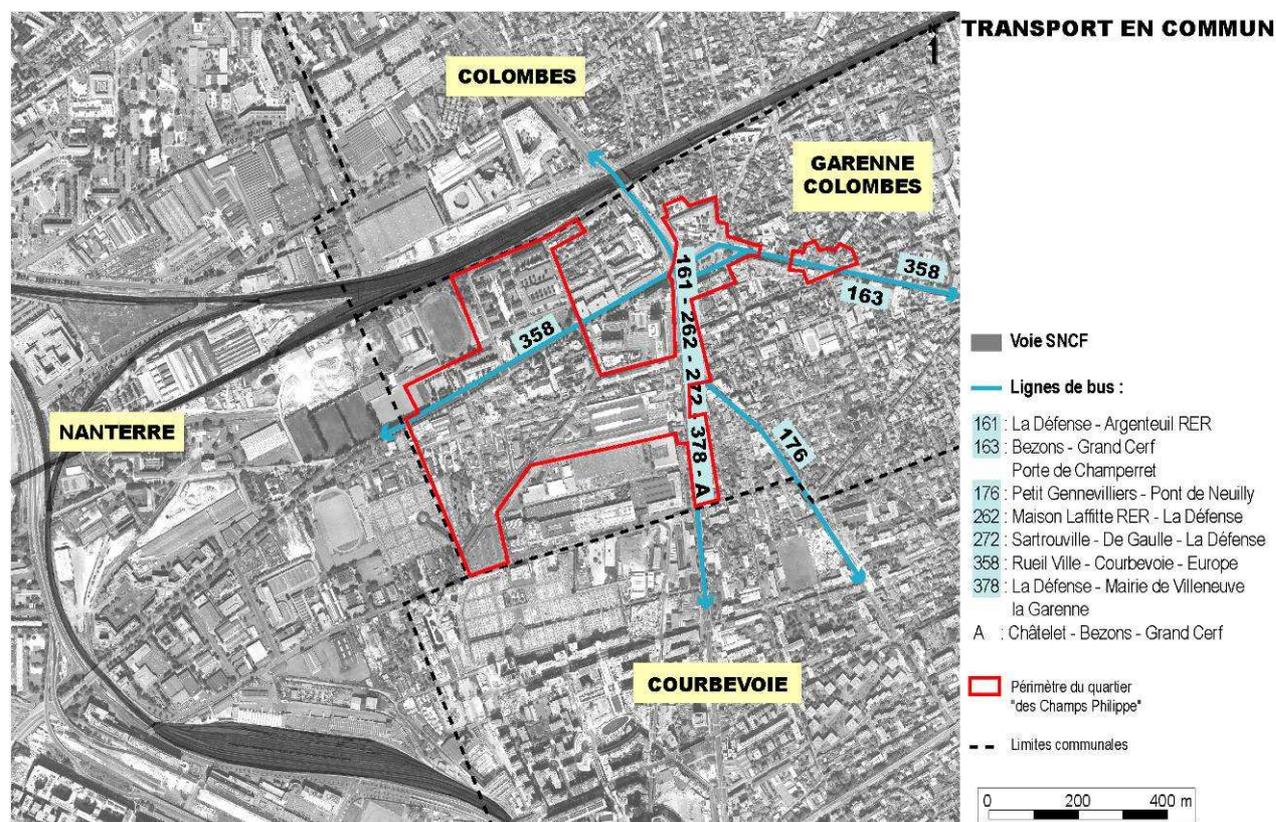
Les transports en commun

Le site est desservi par les transports en commun, exploités à la fois par la RATP et la SNCF.

Concernant la desserte par la RATP, le quartier des Champs-Philippe est desservi par 8 lignes d'autobus :

- La ligne 161 (La Défense/ Gare d'Argenteuil) ;
- La ligne 163 (permet une liaison vers Paris « Porte de Champerret », Neuilly-sur-Seine ; Courbevoie, Colombes et Bezons où s'effectue son terminus « Place Grand Cerf ») ;
- La ligne 176 relie le Petit Gennevilliers au Pont de Neuilly en passant par Colombes, La Garenne-Colombes, Courbevoie, et Puteaux ;
- La ligne 262 (Maison Laffitte / La Défense) ;
- La ligne 272 (Sartrouville - De Gaulle / La Défense) ;
- La ligne 358 (Rueil – Ville / Courbevoie – Europe) ;
- La ligne 378 (La Défense / Mairie de Villeneuve-la-Garenne) ;
- La ligne nocturne A Châtelet / Bezons – grand Cerf dessert la commune de La Garenne-Colombes.

De plus, le quartier des Champs-Philippe se situe à proximité de la gare SNCF La Garenne-Colombes localisée au nord-ouest de la commune. Cette gare est desservie par la ligne Paris Saint-Lazare – Vernon (réseau Le Transilien).

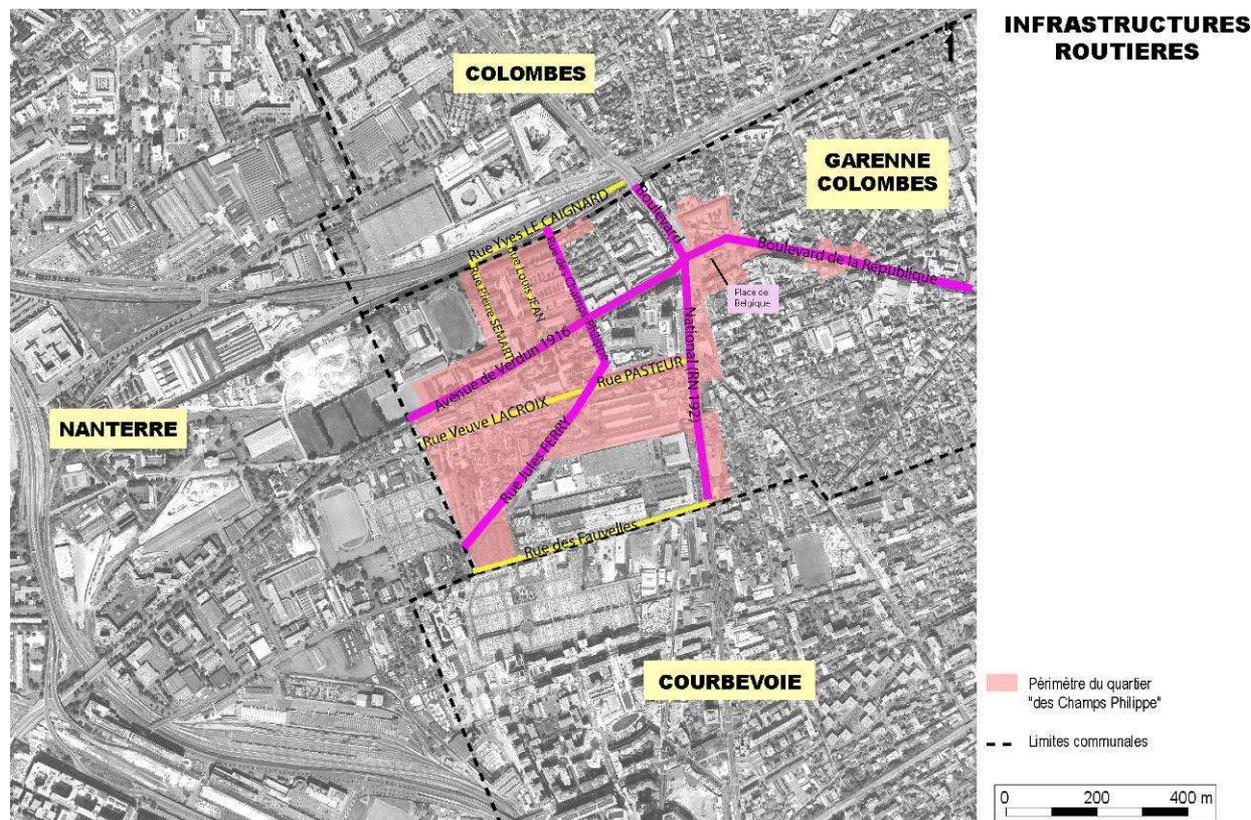


Les transports en commun desservant le périmètre des Champs-Philippe

Les infrastructures routières

Contrairement au reste de la ville qui présente un maillage viaire riche, le quartier des Champs-Philippe est doté d'un nombre de voies peu important et d'un réseau peu structuré.

Le secteur d'étude est maillé par des infrastructures routières plus ou moins importantes.



Les infrastructures routières du site opérationnel

Le décret n°2005-1499, en date du 5 décembre 2005, est relatif à la consistance du réseau national. Dans ce cadre, l'arrêté préfectoral n°2005-323 du 14 décembre 2005 porte constatation, au 1^{er} janvier 2006, du transfert des routes nationales au Conseil Général des Hauts-de-Seine. Ainsi, l'ex RN 192 devient la RD 992.

Il existe 2 axes routiers majeurs qui structurent le quartier : le Boulevard National (RN 192 RD 992) et l'Avenue de Verdun.

La RD 992 est un axe structurant de La Garenne-Colombes. Elle constitue une liaison directe importante entre deux communes riveraines : Colombes et Courbevoie. Le trafic journalier sur cette voie est estimé à plus de 21 000 véhicules par jour (étude BETURE / 2005) ;

Drainant le trafic du Boulevard de la République et de l'Avenue de Verdun, le Boulevard Charles de Gaulle supporte, quant à lui, un trafic sensiblement plus important : 31 600 véhicules par jour.

L'avenue de Verdun 1916 (RD 131) rejoint la RD 992 sur la place de Belgique. C'est l'axe structurant le plus important du quartier des Champs-Philippe. Elle draine en moyenne 23 000 véhicules par jour (étude BETURE).

Aux termes du décret n°2006-253 du 27 février 2006, les RD 992, RD 131 et RD 908 sont classées voies à grandes circulation sur le territoire de La Garenne-Colombes.

Les niveaux de trafic supportés par ces axes attestent de la vocation d'axe de transit des boulevards National et Charles de Gaulle et de l'avenue de Verdun. Carrefour complexe, la Place de Belgique occasionne, notamment durant les périodes de pointe, d'importantes remontées de files.

Les niveaux de trafic, plus élevés le matin en direction de La Défense et le soir en provenance du sud sur l'axe majeur de la commune, sont caractéristiques de l'attractivité et de la proximité du pôle d'emplois (trafic de transit). Néanmoins, le principal point dur est constitué par la Place de Belgique. En ce qui concerne le quartier des Champs-Philippe, malgré le manque de données, les visites in situ n'ont pas fait apparaître de dysfonctionnements majeurs liés à la circulation automobile. Seule la présence de PSA génère des itinéraires de shunt via des axes de desserte locale (adéquation entre la fonction et la vocation de la voie).

Un réseau secondaire de voies de desserte urbaine est également implanté au sein du quartier des Champs-Philippe. Ces voiries supportent actuellement un trafic inter-quartier. Le trafic sur ces voies est lié aux déplacements des résidents, aux personnes se rendant sur leur lieu de travail et aux poids lourds assurant leurs livraisons pour la plate-forme PSA – RATP, située au sud du secteur d'étude. Parmi ces voiries, on peut citer les rues Jules Ferry, Veuve Lacroix, Pasteur, Champs-Philippe et enfin la rue des Fauvelles.

A noter que certains de ces axes secondaires présentent une chaussée en mauvais état et une largeur insuffisante pour répondre à la double vocation activités / logements du secteur d'étude.

Actuellement, le réseau viaire du quartier des Champs-Philippe est inadapté car il est moins hiérarchisé et manque de cohérence interne par rapport au reste de la commune. La mixité du tissu urbain et la présence des grandes emprises foncières contraignent d'autant plus la structure et le maillage du réseau viaire du quartier des Champs-Philippe.

Le stationnement

L'offre de stationnement du quartier des Champs-Philippe (Boulevard National et Place de Belgique inclus) s'élève à 1 193 places, ce qui représente entre 26,5 et 28,2% de l'offre totale de la commune (soit entre 4 236 ou 4 507 places) en fonction de la période soumise à la réglementation (stationnement alterné).

Malgré l'importante offre de stationnement (plus de 830 places), seules trois places GIG-GIC (Grands invalides de guerre - Grands invalides civiles) ont été aménagées sur le quartier des Champs-Philippe. Ces espaces réservés aux Utilisateurs de Fauteuils Roulants (UFR) sont localisés :

- au droit du carrefour des rues Louis Jean et de Sotteville ;
- au droit du carrefour des rues Jules Ferry, Veuve Lacroix, Pasteur et Champs-Philippe ;
- au droit du carrefour de l'Avenue de Verdun 1916 et de la rue des Champs-Philippe.

A l'exception de l'offre de stationnement située au droit de la Place de Belgique (51 places) et de celle située au sein de l'îlot Ferry - Champs-Philippe – Verdun – National - Pasteur (offre réservée aux résidents et aux activités : 369 places), l'intégralité de l'offre de stationnement du quartier des Champs - Philippe n'est pas réglementée (stationnement gratuit). Toutefois, plusieurs rues sont soumises au stationnement alterné :

- une partie de la rue Pierre Sépard ;
- la rue Bonin ;
- une partie de la rue Yves le Caignard ;
- la rue Veuve Lacroix.

Une enquête réalisée par le bureau d'études « Sato et Associés » montre qu'au cours de la journée (à 15 heures), le quartier des Champs-Philippe se caractérise par une saturation de l'offre de stationnement public. En excluant le caractère spécifique du Boulevard National, de l'Avenue du Général de Gaulle et de la Place de Belgique, située aux franges du quartier, il apparaît que l'occupation moyenne interne du quartier des Champs-Philippe était sensiblement réduite. Ce taux est inférieur à 90% ce qui traduit une utilisation plutôt satisfaisante.

Cependant, on constate de fortes disparités au droit des différents axes. En effet, si la partie centrale du quartier des Champs-Philippe présente des réserves de capacité au moins supérieures à 15% (Avenue de Verdun, rue Veuve Lacroix, rue Pierre Sépard, rue Bonin,...) voire nettement plus importantes (îlot Ferry – Champs-Philippe – Verdun – National – Pasteur : l'offre de stationnement dédiée aux résidents est inférieure à 50%), en revanche, d'autres secteurs apparaissent particulièrement saturés. Sur les axes majeurs du quartier constitué par l'avenue du général de Gaulle, le boulevard National, la rue Jules Ferry, la rue Pasteur et la rue des Champs-Philippe, il est recensé un nombre important de véhicules en stationnement illicite. Ce phénomène, croissant sur certains secteurs de la commune, perturbe la circulation automobile à certains moments de la journée et entraîne de ce fait une congestion de l'espace public, qui entrave les déplacements dans la commune.

Au cours de la nuit, cette enquête a mis en avant une demande de stationnement plus faible de la part des résidents du quartier que celle s'exerçant au cours de la journée (diminution de près de 10%). Ce phénomène touche notamment les rues de Verdun, Veuve Lacroix, Bonin, de Vernouillet, des Murgers...). Précisons toutefois que d'autres voies situées dans l'environnement de la RD 992 présentent, comme en journée, une sur-occupation de l'offre de stationnement (rue Pasteur, Augustine, Champs-Philippe, Jules Ferry, des Fauvelles...)

De ce fait, la municipalité a établi un nouveau plan de circulation et de stationnement.

Actuellement sur la commune, 4 360 places sont disponibles en surface dont 849 payantes. Sur plusieurs voiries du quartier, un stationnement longitudinal est autorisé sur un ou sur les deux côtés de la voirie. Il existe également des places de stationnement réservées aux personnes handicapées (rue Pasteur, rue de Soteville...).

Les transports doux

Les zones piétonnes :

Les cheminements piétons permettant de circuler au sein du quartier des Champs-Philippe présentent quelques dysfonctionnements. Même si elles ne constituent pas d'obstacle majeur à la circulation des piétons, quelques zones très localisées peuvent toutefois générer un sentiment d'inconfort, en particulier pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les zones piétonnes du Boulevard National ainsi que celles situées sur la partie est de l'Avenue de Verdun 1916 assurent une accessibilité satisfaisante aux usagers des modes doux. Néanmoins, de nombreux passages matérialisés du quartier des Champs-Philippe sont dépourvus d'abaissés de trottoir.

Bien que ces absences d'aménagement n'affectent pas toutes les catégories d'usagers, elles pénalisent fortement les déplacements des personnes dont la mobilité est la plus restreinte et notamment celle des Utilisateurs de Fauteuils Roulants.

Il apparaît également quelques discontinuités physiques qui maillent le réseau piéton et nuisent à l'accessibilité des PMR. De plus, plusieurs trottoirs (rue Etienne Marcel, rue Paul Prouteau, rue Pierre Sénard...) ont des largeurs utiles ne garantissant pas un confort optimal au regard de la fréquentation piétonne (difficultés de croisements, de cheminement côte à côte pour deux piétons...). Précisons que certaines pratiques inciviques en matière de stationnement peuvent gêner l'accessibilité des usagers des modes doux.

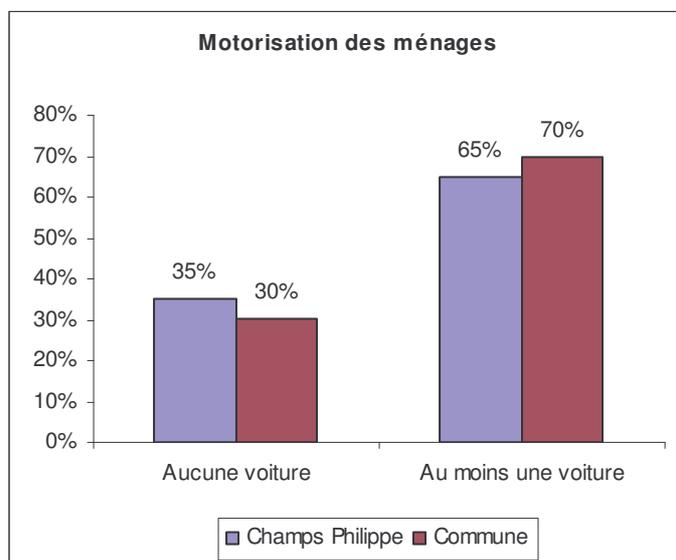
Les pratiques cyclables :

En ce qui concerne les pratiques cyclables, en dépit de l'absence d'aménagement de voirie (bandes cyclables, pistes cyclables, couloirs de bus ouverts aux cycles...) et de dispositif spécifique à la pratique du vélo (aire de stationnement deux-roues...), une fréquentation non négligeable a été identifiée sur le quartier. Cette tendance s'accompagne parfois d'un stationnement anarchique de plusieurs deux-roues légers.

Au regard de la morphologie urbaine de la commune et de la future implantation du tramway, le vélo pourrait répondre aux besoins en déplacements des habitants de la Garenne-Colombes et constituer un moyen de rabattement efficace et pertinent.

Mobilité domicile-travail

Motorisation



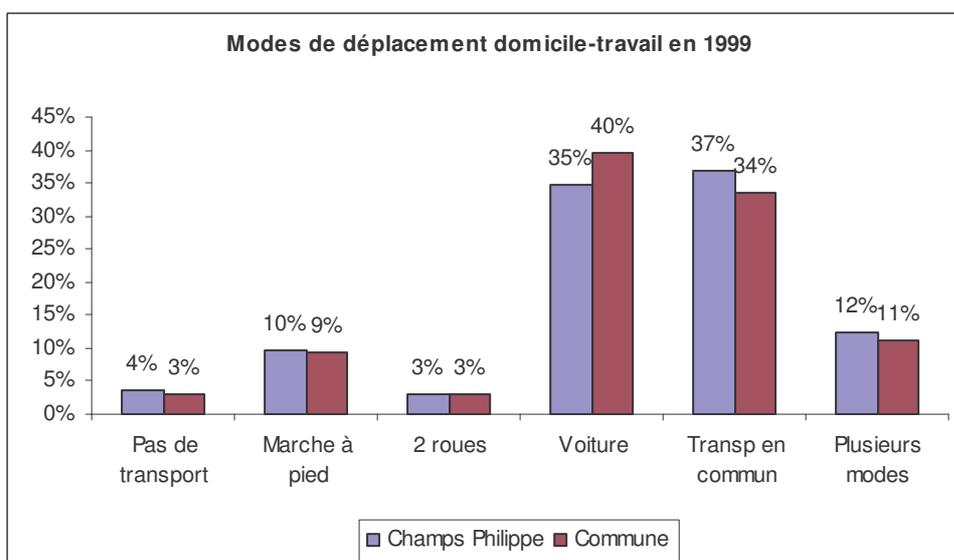
Les ménages habitant le quartier des Champs-Philippe sont moins motorisés que ceux de l'ensemble de la commune : ils sont plus nombreux à ne pas avoir de voiture (35% contre 30%).

Cela indique que la population est sans doute davantage dépendante des transports en commun, notamment pour les déplacements domicile-travail, qui concernent de plus en plus de ménages : la proportion de ménages travaillant dans une commune autre que celle du domicile a augmenté entre 1990 et 1999 (de 77 à 83%).

Déplacements domicile-travail

Pour ses déplacements domicile-travail, la population du quartier des Champs-Philippe utilise davantage les transports en commun (37% contre 34%), alors que celle de l'ensemble de la commune privilégie les déplacements en voiture (35% contre 40%), ce qui est cohérent avec les niveaux de motorisation observés précédemment.

La plus grande dépendance des habitants du quartier aux transports en commun se confirme. Elle est favorisée par la situation privilégiée du quartier par rapport aux réseaux de transport (proximité des lignes de bus, de la gare SNCF). Cette situation se trouvera sans doute renforcée avec l'arrivée du tramway.



Conclusion des chapitres sur la circulation et les déplacements, et sur les transports en commun

Une partie des problèmes de circulation liés au trafic routier a été résolue grâce à la mise en place d'un plan de circulation et de stationnement en juillet 2003. Des axes de circulation particulièrement difficile ont été repérés lors de l'enquête préalable : il s'agit de la place de Belgique, du rond-point de l'Europe, de l'avenue du Général de Gaulle, de l'avenue Foch. Les flux transitant par le centre-ville (importance de la RN 192) doivent être orientés.

Les lieux les plus accidentogènes ont été recensés en 2002 : la place de Belgique est celle où le nombre d'accidents est le plus élevé. La RN 192 est la voie sur laquelle la densité d'accidents par section de voirie est la plus importante à savoir supérieure à 12 accidents / km / an en 2002, notamment depuis la place de Belgique et au niveau de la rue Raymond Ridet. Soulignons qu'en 2002, le nombre d'accidents est comparable aux chiffres de 1993.

L'offre en stationnement est encore insuffisante malgré des améliorations attendues par la mise en place du nouveau plan (exemple : abandon du stationnement alterné). Il faudra notamment améliorer l'accès et le stationnement près des axes commerçants et des équipements publics, et augmenter la possibilité de stationnement dans les zones résidentielles (l'ancienneté du parc immobilier expliquant le déficit en nombre de places dans ces zones).

En matière de circulations douces, la ville n'est pas équipée de pistes cyclables. Le déplacement des piétons doit être plus sécurisé, et celui des personnes à mobilité réduite doit être facilité, ainsi que l'accès aux équipements publics.

La desserte en transports en commun est satisfaisante grâce à la présence de deux gares (gare des Vallées et gare de La Garenne-Colombes), rejoignant Paris - Saint-Lazare en moins de 15 minutes. Le réseau de bus, largement développé, permet un accès rapide au pôle de La Défense et aux communes limitrophes, et sera bientôt renforcé par le projet « Mobilien » sur les lignes 164 et 178. Le projet de prolongement du tramway T2, prévu pour 2009/2010 et reliant le Pont de Bezons à la Porte de Versailles, desservira La Garenne-Colombes par les stations Fauvelles et Belgique/Charlebourg.

Le quartier des Champs-Philippe est desservi par 8 lignes d'autobus et la gare SNCF de La Garenne-Colombes se situe à proximité. Le quartier est doté d'un nombre peu important de voies et est constitué d'un réseau déstructuré. Deux axes majeurs structurent le quartier : le boulevard National (RN 192) et l'avenue de Verdun. Ce sont des axes de transit. Un réseau de voies secondaires supporte un trafic inter-quartier. Le réseau viaire est inadapté car il est moins hiérarchisé et manque de cohérence par rapport au reste de la commune. Le réseau viaire interne doit donc être amélioré par :

- la création de voies nouvelles ou le prolongement de voies existantes, transversales permettant un lien entre les secteurs nord et sud.
- une requalification de Boulevard National et de l'Avenue de Verdun
- une restructuration de la Place de Belgique.

L'offre de stationnement sur le quartier des Champs-Philippe s'élève à 1193 places, y compris boulevard National et place de Belgique. Le nombre de places en surface comptabilisé sur l'ensemble de la commune est de 4630. Au cours de la journée, le quartier se caractérise par une saturation de l'offre en stationnement public. L'occupation interne du quartier est plutôt satisfaisante. On constate une croissance du stationnement illicite sur les axes majeurs du quartier. Au cours de la nuit, la demande en stationnement de la part des résidents est plus faible.

Les Champs-Philippe ne possèdent aucune piste cyclable. Des dysfonctionnements ont été constatés au niveau des cheminements piétonniers, notamment pour les personnes à mobilité réduite :

- de nombreux passes dépourvus d'abaissés de trottoirs
- des discontinuités physiques maillant le réseau piétonnier
- des largeurs inutiles de trottoirs

La population du quartier des Champs-Philippe est plus dépendante des transports en commun, notamment pour les déplacements domicile/travail, que le reste de la commune. Cette situation est favorisée par la situation du quartier par rapport aux réseaux de transport. Avec l'arrivée du tramway, la situation devrait se renforcer.

**BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE CIRCULATION,
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

Globalement, LA GARENNE COLOMBES n'a pas de problème majeur concernant les problèmes de déplacements : en effet, la mise en place d'un nouveau Plan de Circulation et de Stationnement en juillet 2003 devrait permettre de régler un certain nombre de problèmes liés à la circulation. Les nouvelles règles de stationnement (le stationnement alterné ayant été supprimé) devraient permettre d'accroître l'offre en stationnement, qui était jusqu'à présent déficitaire. La création de parcs de stationnement (d'une taille de 300 places environ), localisés à proximité des principaux axes commerciaux, devrait diminuer de façon importante le stationnement illicite.

D'autre part, les projets de prolongation du tramway et la mise en service de deux lignes du Mobilien sur la commune vont contribuer à fluidifier le trafic puisque les déplacements en transports en commun seront augmentés. L'instauration de règles de stationnement plus réduites pour les activités aux abords des gares permettrait sans doute de contribuer à une plus grande utilisation des transports en commun (qui est d'environ 30% sur l'ensemble du département, selon l'étude de la DDE des Hauts de Seine en juillet 2001).

Le diagnostic souligne cependant quelques points qui restent à améliorer en matière de stationnement et de déplacements. Il s'agit, d'après l'étude sur la circulation, de renforcer la sécurité des piétons sur plusieurs points sensibles tels que le Rond Point de Belgique, les traversées de la RN 192 dans sa partie Nord, de la rue Raymond Ridet et de la rue Léon Maurice Nordmann. D'autre part, un parc de stationnement de 63 places doit être prochainement créé sur l'avenue du Général de Gaulle pour renforcer l'offre en places de stationnement, qui continue à être déficitaire, notamment aux abords des quartiers commerçants.

Le déplacement alternatif doit être envisagé : il faudrait créer des passages réservés à la circulation piétonne (des cheminements piétonniers dans les quartiers pavillonnaires ou des « zones 30 » en centre-ville) et favoriser le déplacement des deux roues, éventuellement en créant des axes adéquats et sécurisés (des pistes cyclables d'un point stratégique à un autre : d'un service public à un pôle de transports en commun par exemple, voire d'une ville à une autre, en concertation avec les communes limitrophes.). Des aménagements de voirie sont à prévoir pour la mise en place des modes de circulations « douces ». Des parcs de stationnement gardiennés, pour les deux roues, aux abords des gares contribueraient à augmenter ce type de déplacement.

Le déplacement des personnes à mobilité réduite et des personnes handicapées est également pris en compte par la Charte Ville-Handicap. Une réflexion sur la création d'équipements pour faciliter le déplacement des personnes handicapées est en cours. Des places de stationnement aux abords des gares, la création d'un ascenseur près de la gare de LA GARENNE COLOMBES sont à l'étude. La Ville souhaite continuer en ce sens.

II.8 L'ENVIRONNEMENT NATUREL

II.8.1 LE PATRIMOINE VERT COMMUNAL

L'environnement et le cadre de vie ont été développés dans la partie « Etat initial de l'environnement ». Rappelons ici les grandes lignes afin de pouvoir évaluer les besoins au regard des prévisions démographiques et écologiques.

Diagnostic

Les espaces verts privés et publics contribuent positivement à la qualité de vie en milieu urbain. Ils sont fondamentaux pour les loisirs, la détente et le bien-être de la population. Ils contribuent à la qualité du paysage et de l'écologie urbaine (faune et flore) et font partie intégrante de l'image de la commune. Pour cela, ils doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de la Garenne-Colombes.

Le territoire communal qui fit l'objet d'une découpe en lotissement au milieu du 19^{ème} siècle est donc entièrement urbanisé.

Le tissu largement pavillonnaire crée cependant une ambiance verdoyante et très aérée grâce aux nombreux jardins privatifs visibles depuis l'espace public.

De plus, la presque totalité des voies de la Garenne-Colombes bénéficient de doubles plantations d'alignements.

La masse verte communale est donc importante, représentant près de 24% de la surface communale (d'après les relevés du cadastre Vert du Conseil Général).

Cependant, malgré un paysage particulièrement verdoyant et bucolique, les espaces verts accessibles au public sont cependant peu nombreux et parfois petits.

Les habitants bénéficient de huit espaces verts publics, du parc au square, bien équipés, représentant au total près de 2 hectares, et de neuf haltes vertes accompagnant les voies et places.

Compte tenu de la faible superficie de chacun des espaces verts, ceux-ci ne bénéficient pas de zonage particulier et sont actuellement classés au POS en zone urbaine.

Selon les espaces verts pris en compte par le SDRIF (parcs, complexes sportifs, cimetière et parc de la bibliothèque), on peut actuellement estimer la surface totale des espaces verts accessibles au public à environ 12 ha, soit une surface par habitant d'à peu près 5 m².

LES ESPACES VERTS COMMUNAUX

- 1- Parc de l'Hôtel de Ville (Victor-Roy)
- 2- Parc du Foyer des Arts et Loisirs
- 3- Square Aimé-Heitzmann
- 4- Jardin de la place du 11 Novembre 1918
- 5- Jardin de la Salle des Fêtes
- 6- Square Guy Môquet
- 7- Square Jean Boiselle
- 8- Square Jean-Nicolas Corvisart

 Haltes vertes



Le couvert végétal du quartier des Champs-Philippe

Le quartier des Champs-Philippe, situé en zone urbaine, n'abrite pas de couvert végétal dit « naturel ». La végétation y est essentiellement représentée par des petits espaces plantés, qui sont par ailleurs peu nombreux sur le site et par quelques alignement d'arbres (platanes, tilleuls, érables...) plantés ponctuellement en bordure de voie (RD 131, rue Jules Ferry). Le taux arboré du quartier s'élève à 9,2% contre 11,9% pour le centre de la commune de La Garenne-Colombes.

Les jardins de la salle des Fêtes et de la place du 11 novembre 1918 sont les seuls espaces verts publics notables du quartier. Toutefois, deux éléments viennent compléter cette situation. En effet, le quartier des Champs-Philippe dispose du stade SNCF ASCO d'une superficie de 55 289 m² et d'un cimetière de 14 739 m². Tous deux sont composés d'espaces verts. Globalement, le quartier des Champs-Philippe est un site dense (zone d'habitat et d'activités) et plutôt dépourvu de véritables espaces verts.



Place du 11 novembre 1918



Fresque de la salle des Fêtes

Les espaces verts dans le quartier des Champs-Philippe

Espaces verts	Superficie en m ²
Square salle des Fêtes	4 000
Place du 11 novembre	2 130
Total	6 130

**Conclusion du chapitre
sur le patrimoine végétal et les paysages :**

Les espaces verts publics de La Garenne-Colombes sont de faible superficie et insuffisants sur le plan quantitatif.

Toutefois, la prise en compte de la notion de masse verte permet de mettre en évidence :

- **l'importance des alignements plantés le long des voies,**
- **la présence de nombreux espaces verts sur parcelles privées, en façade sur rue ou sur l'arrière, en cœur d'îlot.**

La prise en compte de ces éléments, qui participent fortement à la perception des paysages de la ville, rétablissent un bilan statistique plus conforme à la réalité du terrain et à la lecture que peuvent en avoir les habitants.

Le quartier des Champs-Philippe n'abrite pas de couvert végétal dit « naturel ». Les seuls espaces verts publics sont le jardin de la salle des Fêtes et celui de la place du 11 novembre 1918, soit 6130 m². Le cimetière et le stade SNCF ASCO participent de la végétalisation des lieux.

II.8.2 LE MILIEU NATUREL, LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA PREVENTION DES RISQUES

Topographie

La commune de La Garenne-Colombes se situe dans la boucle de la Seine dont la topographie est très faiblement marquée. Les pentes sont faibles, les cotes au sol étant situées entre 37 et 45 m d'altitude.

Hydrographie

Il n'existe aucun réseau hydrographique irriguant la commune ou situé à proximité.

Climatologie

Le climat est tempéré à tendance océanique. La température annuelle moyenne est de 11.9°C à la station de Paris-Montsouris.

Les précipitations annuelles moyennes sont de l'ordre de 110.7 jours par an. Celles-ci entraînent des difficultés d'évacuation des eaux, aggravées par la faiblesse des pentes.

Les vents dominants sont de sud-ouest avec une vitesse moyenne de 3.7 m/s.

Réseau d'alimentation en eau potable

La Garenne-Colombes appartient au Syndicat des Eaux de la Presqu'île de Gennevilliers. Les moyens de protection répondent largement aux besoins, même en période de pointe ou de crise (sécheresse...) avec une production pouvant atteindre 257 190 m³/jour pour l'ensemble de la presqu'île.

Le réseau de distribution en eau potable desservant la commune est alimenté gravitairement par les réservoirs du Mont Valérien, situés à 92.28 m. Toutes les eaux subissent des traitements pour les rendre conformes à la législation.

Le réseau est satisfaisant en ce qui concerne la protection incendie.

Réseau d'assainissement

La commune est dotée d'un réseau de type unitaire, organisé autour d'un réseau départemental qui traverse la commune dans le sens sud-est/nord-ouest par l'émissaire Clichy-Achères, branche de Bezons. Ce réseau recueille toutes les eaux usées, y compris celles des communes voisines, au niveau du rond-point de l'Europe et de la place de Belgique.

Le réseau communal est organisé en petits bassins versants qui se rejettent rapidement vers le réseau départemental, généralement en diamètre 500 mm. Toutefois, certains bassins versants sont raccordés au réseau départemental avec des diamètres plus faibles (400 mm/300 mm, voire 200 mm).

Les eaux de temps sec sont acheminées dans le réseau départemental exploité par la SEVESC, puis rejoignent le réseau interdépartemental du SIAAP. Les eaux de temps de pluie empruntent les mêmes cheminements. Les possibilités d'évacuation étant limitées, ces réseaux deviennent insuffisants pour évacuer les débits lors d'épisodes pluvieux intenses.

L'étude du schéma directeur d'assainissement réalisée par la SAFEGE permet de disposer d'un diagnostic capacitaire et de localiser avec précision les insuffisances des réseaux permettant de définir un programme d'ensemble.

Collecte des déchets

La collecte des déchets est organisée en porte à porte par la société SITA Ile-de-France et prend en charge l'évacuation des ordures ménagères (OM), l'évacuation des déchets industriels banals (DIB), et le tri sélectif. La collecte sélective multi-matériaux est réalisée dans la cadre d'un contrat signé avec éco-emballage. Le bilan de cette collecte sélective est largement positif avec 16% du volume collecté recyclé. La commune organise un service d'enlèvement des objets encombrants.

Protection de la qualité de l'air

La surveillance de la qualité de l'air est assurée par AIRPARIF en Région Parisienne. Deux stations de mesure se situent à proximité de La Garenne-Colombes : Colombes et Gennevilliers. Les mesures montrent que la qualité de l'air est acceptable au regard des valeurs de références de l'Organisation Mondiale de la Santé en ce qui concerne le dioxyde de soufre (pollution provenant de l'industrie), le monoxyde d'azote (transport), le dioxyde d'azote (transport) et les particules en suspension (industrie et transport).

Protection de la qualité de l'eau

D'après le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie, l'agglomération Parisienne constitue un foyer de pollution persistant. La commune doit donc entretenir avec soin le bassin versant qui la concerne.

L'eau puisée pour l'alimentation en eau potable de la commune subit plusieurs traitements avant contrôle. En 2002, les analyses ont montré une très bonne qualité de l'eau, et une qualité particulièrement satisfaisante des eaux de la Seine.

Prévention des nuisances sonores

Aucun Plan d'Exposition au Bruit n'existe pour la commune. Il existe néanmoins trois sources de nuisances sonores : le trafic routier sur les grands axes, le trafic ferroviaire de la ligne Paris-Mantes, le trafic aérien des aéroports du Bourget et de Roissy.

La commune est classée en site pilote en matière de lutte contre le bruit.

Prévention des nuisances industrielles et technologiques

Aucun site n'a été recensé sur la commune par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable.

Conclusion du chapitre sur le milieu naturel :

La topographie très faiblement marquée de la boucle de la Seine et les pentes très faibles rencontrées sur le territoire de la commune induisent des problèmes spécifiques ou matière d'évacuation des eaux pluviales, confirmés par l'état de catastrophe naturelle déclaré par arrêté préfectoral suite aux épisodes pluvieux du 17 juin 2003.

Cette donnée devra être prise en compte dans la conception des dispositifs d'évacuation et dans la gestion des réseaux qui, en tout état de cause, relèvent d'une approche intercommunale.

Conclusion du chapitre sur la gestion de l'eau, de l'assainissement et des déchets :

L'alimentation en eau de La Garenne-Colombes, assurée par le Syndicat des Eaux de la Presqu'île de Gennevilliers, est satisfaisante. L'eau est produite en quantité suffisante et de qualité conforme à la réglementation. Les réseaux permettent la distribution dans de bonnes conditions de sécurité ainsi que la protection incendie.

Les réseaux d'assainissement, départemental et communal, présentent des insuffisances de capacité qui imposeront tout à la fois des augmentations locales de capacité ainsi qu'un effort généralisé d'écrêtement des débits de pointe de rejets pluviaux.

La mise en place récente de la collecte sélective des déchets apparaît comme une réussite dont la mise en œuvre doit être poursuivie.

Conclusion du chapitre sur la protection de l'environnement et la prévention des risques :

Dans le cadre des structures intercommunales auxquelles elle adhère, la commune doit poursuivre les mesures engagées pour la prévention des risques afin d'améliorer encore la qualité de l'environnement.

BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE PROTECTION DES PAYSAGES NATURELS

La Garenne-Colombes a su conserver son identité d'origine, tout en étant résolument tournée vers l'avenir.

Au travers du PLU, la ville doit s'attacher à conserver la qualité de vie, le paysage et l'harmonie ambiante, liée en grande partie à l'importance de la végétation, tout en assurant l'équilibre du développement urbain, en permettant au tissu de se renouveler.

Les besoins communaux en matière de protection des paysages naturels sont :

- Préserver le tissu pavillonnaire (pavillons et jardins),
- Préserver les jardins privés, tant dans les cœurs d'îlots que les percées sur rue
- Assurer des espaces verts privés sur rue pour les nouveaux collectifs
- Protéger les arbres remarquables
- Préserver et développer les plantations d'alignement
- Accroître le fleurissement des espaces publics
- Mettre en valeur les espaces verts accessibles et développer de nouvelles surfaces.

Le SDRIF prévoit la protection vis-à-vis de l'urbanisation et la mise en valeur des espaces verts ou paysagers situés sur la commune de la Garenne-Colombes.

La surface d'espaces verts accessibles au public, d'environ 5 m² par habitant est inférieure à celle préconisée par le SDRIF, de 10 m² d'espaces verts ouverts par habitant. La Ville cherche à tendre vers ce ratio, conformément aux préconisations du SDRIF.

BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE PROTECTION DES RESSOURCES NATURELLES

Les besoins communaux en matière de protection de la qualité de l'air :

- Encourager la diminution du trafic automobile et rationaliser le stationnement par l'intermédiaire d'un Plan de Déplacement Urbain adapté ;
- Développer les transports collectifs (tramway, train) et les moyens de déplacement économes et moins polluants (véhicules électriques) ;
- Développer le maillage des liaisons douces et favoriser les modes de déplacements piétons et vélos ;

Les besoins communaux en matière de protection de la ressource et de la qualité de l'eau :

- Renforcer la surveillance de la qualité de l'eau, au niveau communal, et l'information locale auprès des consommateurs ;
- Encourager la remise aux normes du réseau des particuliers, en réponse à l'article 3 du Règlement Sanitaire Départemental sur les canalisations en plomb ;
- Mettre en place une politique d'économie de l'eau (amélioration de l'équipement, surveillance de la consommation domestique et industrielle, sensibilisation de la population, etc.) ;
- Limiter les volumes de rejet d'eaux pluviales liés à l'augmentation des superficies imperméabilisées, raccorder toute nouvelle construction au réseau public d'assainissement.

Les besoins en matière de gestion des déchets et ordures ménagères sont liés aux contraintes issues de la mise en place des collectes sélectives, (besoin en équipement de type déchetterie, centre de tri, centre de transfert, pour les déchets des ménages mais aussi des entreprises). Ces besoins pourront être satisfaits dans le cadre des structures intercommunales compétentes.

BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

La commune de La Garenne-Colombes ne fait l'objet d'aucun Plan de Prévention de Risque Naturel.

Les besoins communaux en matière de prévention des risques et nuisances industriels et technologiques :

- Lutter contre le bruit aux abords des voies de circulation importantes et des voies ferrées (écran anti-bruit, traitement des surfaces de roulement, etc.) ;
- Encourager la mise aux normes de l'isolement acoustique des bâtiments en bordure des infrastructures nuisantes afin d'améliorer le confort des logements ;
- Répertorier à titre préventif ou curatif les sites industriels et technologiques susceptibles d'engendrer des pollutions sonores, olfactives, ou par le sol.

II.9 L'ENVIRONNEMENT URBAIN

II.9.1 TRAME VIAIRE ET GENESE DU PARCELLAIRE

Le morcellement du Bois de Colombes en 1865 est à l'origine de la création de cette ville originale, à proximité de Paris. Le plan de composition de La Garenne-Colombes, s'inscrit dans l'esprit des tracés issus des cheminements forestiers du domaine boisé préexistant.

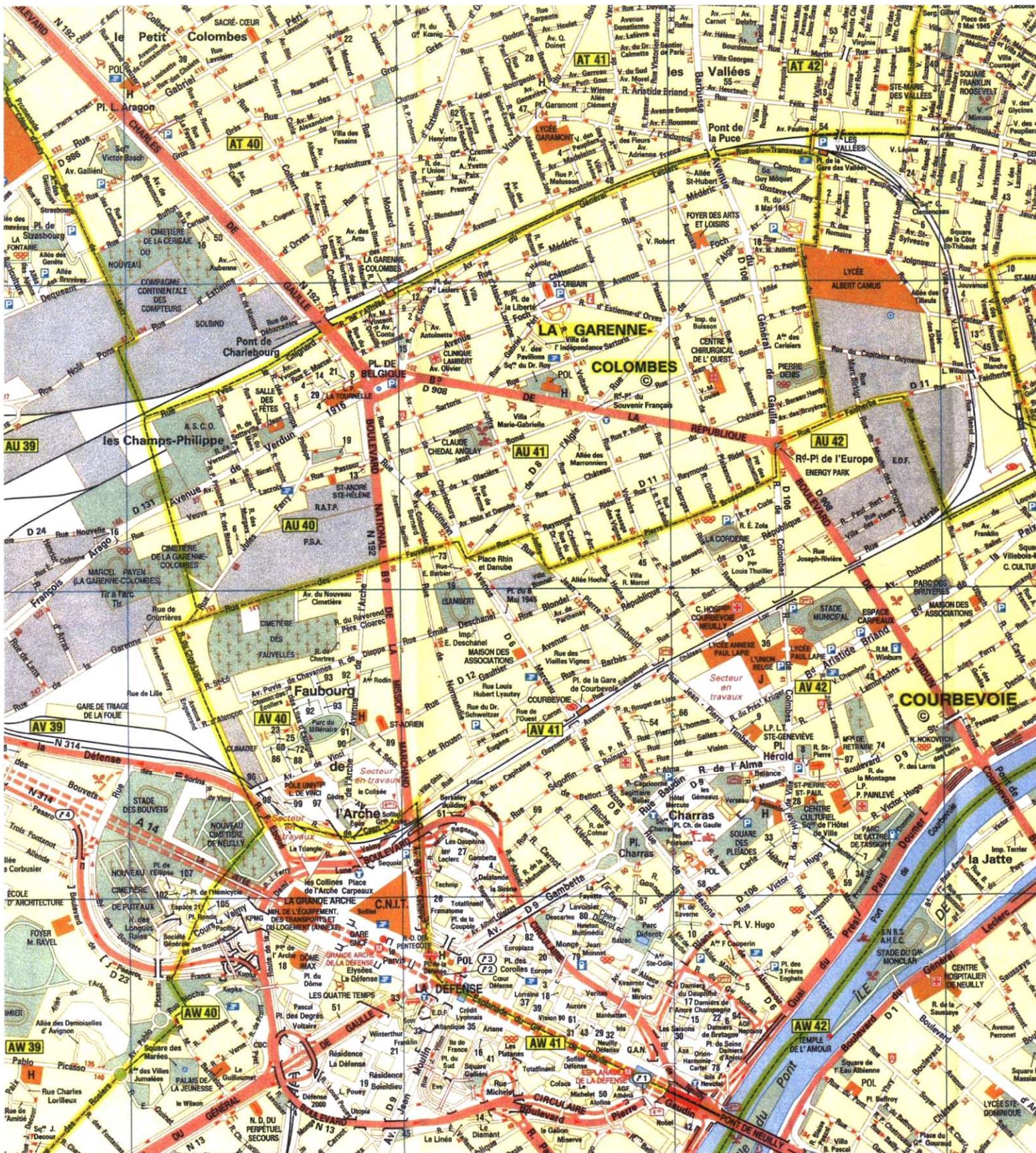
La trame viaire a pour centre le carrefour historique du bois, actuellement place de la Liberté (place de l'Eglise), et reprend les tracés Nord-Sud et Est-Ouest des anciennes allées. A partir de cette ossature, il a été procédé à un découpage orthogonal du terrain, qui reflète l'aspect très récent de l'ambiance urbaine et correspond à l'idée de lotissement du début de siècle.

Par ailleurs, la commune étant située sur la route de Paris à Bezons (RN 192) et de Courbevoie à Colombes (RD 106), il a été procédé au même moment au tracé des voies transversales : le boulevard Bineau (actuellement de la République) qui relie le centre historique de Courbevoie à Bezons et la rue de l'Aigle qui reliait la Caserne Charras de Courbevoie, en passant par l'emplacement de l'ancienne ferme de la Tournelle à Colombes.

Ces deux axes convergent vers le rond-point du centre (actuellement rond-point du Souvenir Français). Enfin, la création des rues du Marché (Gabriel Péri maintenant) et Traversière (d'Estienne d'Orves actuellement) ont permis de conserver la symétrie de la trame viaire originale.

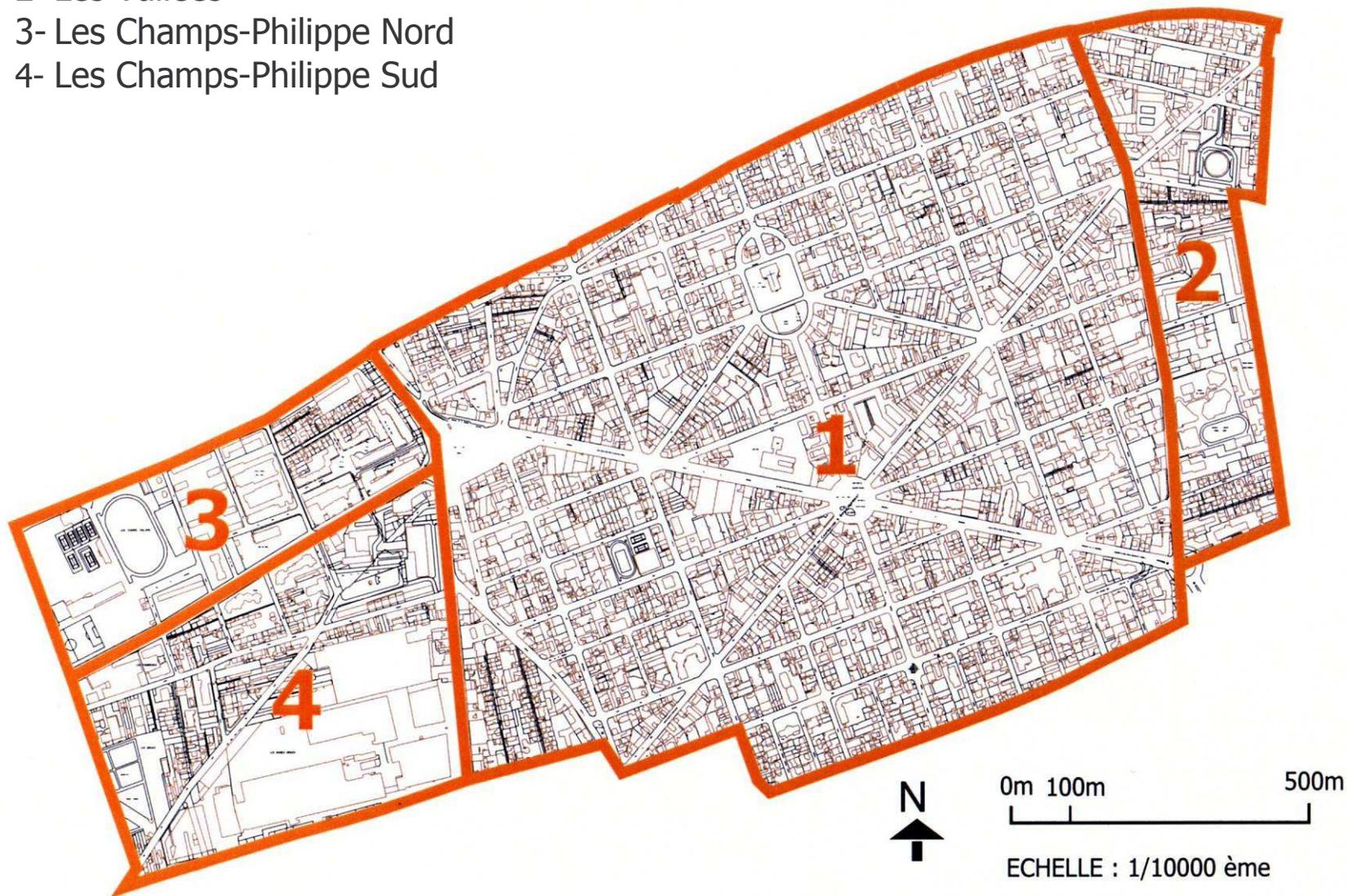
Le parcellaire généré par ces aménagements est à l'origine de la création d'îlots identiques sur plus de la moitié de la commune, offrant une similitude de formes et de tailles, et une extrême régularité de façade sur le domaine public. Entièrement conditionné par le tracé des voies, il ne varie qu'en profondeur sur le domaine privé. Cette régularité et homogénéité est encore renforcée par les effets de symétrie de part et d'autre d'une même voie.

PLAN DE LA COMMUNE – Echelle 1/15 000^{ème} Source IGN



DECOUPAGE EN QUARTIERS

- 1- Le Centre
- 2- Les Vallées
- 3- Les Champs-Philippe Nord
- 4- Les Champs-Philippe Sud



Le centre-ville (1)

Cette zone la plus vaste du territoire communal s'est implantée sur les mailles du lotissement tracé sur l'ancienne chasse, en substituant en maints endroits de petits immeubles aux premières maisons d'habitation. Ce quartier est structuré par les axes principaux qui, contrairement à d'autres portions du territoire, n'engendrent pas d'effets de coupure.

Au Nord Ouest du centre-ville, le Quartier de la Fontaine, perçu comme le « petit village » de La Garenne-Colombes conserve, dans sa trame bâtie ancienne, l'esprit traditionnel de la commune. Il demeure l'un des quartiers les plus commerçants de la ville et les aménagements en cours, de rénovation de la voirie, de création de voies piétonnes et de nouveaux emplacements de stationnement, concourent à la pérennisation de cette vocation.

Le centre-ville reste la partie de la commune qui a connu l'évolution urbanistique la plus importante. Bien qu'il ait conservé une trame résidentielle harmonieuse (alignements des fronts bâtis, homogénéité des clôtures et des plantations, etc.), qui mérite d'être préservée, de nombreux petits immeubles collectifs ont été construits, qui ont favorisé la croissance démographique. Ce secteur regroupe :

Les pôles administratifs : la mairie, la perception, la poste, la sécurité sociale, le poste de police.

L'accueil de la petite enfance : deux crèches, l'une de 40 berceaux accueillant un centre de protection maternel et infantile, et l'autre de 80 berceaux, ouverte depuis 1996 ; une crèche à domicile d'une capacité d'accueil d'environ 100 enfants ; deux haltes garderies.

Les équipements culturels et culturels : la bibliothèque, le syndicat d'initiative, la maison des clubs, un foyer pour personnes âgées, le foyer des arts et loisirs, l'église et le centre paroissial.

Les équipements scolaires : deux groupes scolaires Ernest-Renan et Sagot-Voltaire accueillant des classes maternelles et primaires, une école privée Sainte-Geneviève.

Les équipements sportifs : le complexe sportif Claude-Chedal-Anglay qui possède en outre une piscine et des tennis.

VUE AERIENNE – CENTRE VILLE – Ech : 1/5000^{ème} Source IGN



Plusieurs espaces verts : le parc de l'Hôtel de Ville et celui de la bibliothèque, le parc du Foyer des Arts et Loisirs, le square Jean Boiselle, ainsi que quelques haltes-vertes.

Deux magasins de grande et moyenne surface, une rue commerçante et de nombreux commerces diffus sur l'ensemble du quartier, enfin un marché bi-hebdomadaire sur la place de l'église.

Ces nombreux services publics sont complétés par des équipements privés : centres de soins, clinique de l'Ouest et clinique Lambert, centres d'éducation surveillée et d'initiation au travail et loisirs « Les Lierres », maison maternelle.

Le quartier « des Vallées » (2)

Situé à l'Est de la commune, bien desservi, initialement aggloméré autour de la deuxième gare, ce quartier s'est urbanisé depuis de nombreuses années sous forme d'ensembles collectifs. Composés d'immeubles anciens et modernes, il n'a pas subi d'urbanisation récente d'importance. Quelques maisons individuelles d'intérêt, datant des années 1920-1930, ponctuent le tissu urbain.

Ce quartier à part entière reste le quartier le plus dense de la commune. Deuxième secteur commerçant de la commune (rue Joseph Froment), il est doté d'une infrastructure commerciale diversifiée, complétée par un marché tri-hebdomadaire et un magasin de grande surface.

Plusieurs équipements publics y trouvent leur place : une annexe de la poste, place de la Gare ; une crèche de 45 berceaux, rue Joseph Froment.

Les équipements scolaires sont présents, le groupe scolaire André-Marsaut (école maternelle et primaire) et le collège des Vallées.

Sur l'Avenue du Général de Gaulle est implanté le complexe sportif Pierre Denis.

Enfin, le quartier est doté d'un espace vert : le square Guy Môquet.

Au sud du quartier des Vallées, le secteur situé entre la rue des Bruyères au nord, Courbevoie au sud (avenue de l'Europe), l'avenue du Général de Gaulle à l'ouest et Bois-Colombes à l'est est désigné comme celui du rond point de l'Europe, dont la fonction est celle d'une entrée de ville. Les quartiers limitrophes des villes de Courbevoie et de Bois-Colombes correspondant au secteur des Bruyères. Ce quartier regroupe sur Courbevoie les principales emprises industrielles de la commune, et notamment celles à haute valeur ajoutée. Il s'agit d'Energy Park. Le secteur des Bruyères, sur la commune de Bois-Colombes, bénéficie d'un programme de ZAC composé en majeure partie de bureaux, et dont la réalisation est quasiment achevée. Il ne serait pas déraisonnable d'envisager, étant donné la destination de ces secteurs limitrophes, que le « quartier du rond point de l'Europe » de La Garenne-Colombes évolue dans le même sens, c'est à dire vers un espace destiné à des activités tertiaires. Ce secteur devrait alors comporter un règlement spécifique permettant son renouvellement urbain, ce qui donnerait une plus grande homogénéité urbaine entre les trois communes, et rendrait par la même occasion une image plus marquée d'entrée de ville au rond point.

Le quartier des Champs Philippe

Situé à l'Ouest de la commune, ce quartier est constitué d'un tissu hétérogène qui mêle habitat pavillonnaire, ateliers ou grandes entreprises industrielles et grands immeubles d'habitation ou de bureaux hérités d'une rénovation urbaine des années soixante.

L'Avenue de Verdun créée en 1962 a contribué au partage de ce quartier en deux parties : les Champs Philippe Nord et les Champs Philippe Sud.

Les Champs Philippe Nord (3)

Le point fort de ce quartier est la présence de la ZAC du Pont de Charlebourg créée en 1987. Celle-ci forme un tissu homogène regroupant diverses formes de logements, locatifs, en accession, de financement privé ou social.

Il existe également des immeubles de bureaux, des commerces et des locaux d'activités mixtes. Le cœur de cet îlot est traité en zone piétonne.

Divers équipements publics participent à l'animation de ce quartier :

- la Salle des fêtes entourée de son jardin (cette salle des fêtes fait aujourd'hui l'objet d'un projet de restructuration ou de délocalisation) ;
- le Lycée d'enseignement professionnel La Tournelle et le groupe scolaire René-Guest (école maternelle et primaire) ;
- le Stade de l'ASCO, appartenant à la SNCF, poumon vert du quartier.

VUE AERIENNE – PARTIE EST – Ech : 1/5000^{ème} Source IGN



VUE AERIENNE – PARTIE OUEST – Ech : 1/5000^{ème} Source IGN



Les Champs Philippe Sud (4)

Ce quartier est longtemps resté figé, isolé du centre de la commune par le Boulevard National et la Place de Belgique qui sont des axes routiers importants. De plus, il est formé de trois « paysages urbains » très différents les uns des autres :

Une zone industrielle, encadrée par les rues Pasteur, Jules Ferry, Faidherbe et le boulevard National.

Une zone commerciale de moyenne surface, formant écran entre la zone industrielle et l'Avenue de Verdun, un secteur de rénovation des années 1960, qui comporte les bâtiments les plus hauts de la commune.

une zone de rénovation urbaine en pleine évolution occupant le reste du quartier Est.

Depuis la fin des années 1980, la commune a lancé de grandes opérations de promotions immobilières sur ce quartier sous la forme de réalisation d'immeubles collectifs, mais aussi d'élargissement et de végétalisation de la voirie. La volonté communale est de structurer ce quartier autour de deux points de rencontre : un nouvel espace vert a été créé à la place de l'ancien marché de la place du 11 Novembre et une place est prévue au carrefour des rues des Murgers et Veuve Lacroix sur laquelle sera favorisée l'implantation de commerces de proximité en rez-de-chaussée d'immeubles à venir.

C'est sur ce quartier, sur la Route Nationale, qu'est prévu le passage du prolongement de la ligne de tramway T2.

Les équipements : la résidence pour personnes âgées, une crèche de 90 berceaux et une partie du cimetière.

Mutabilité et renouvellement urbain

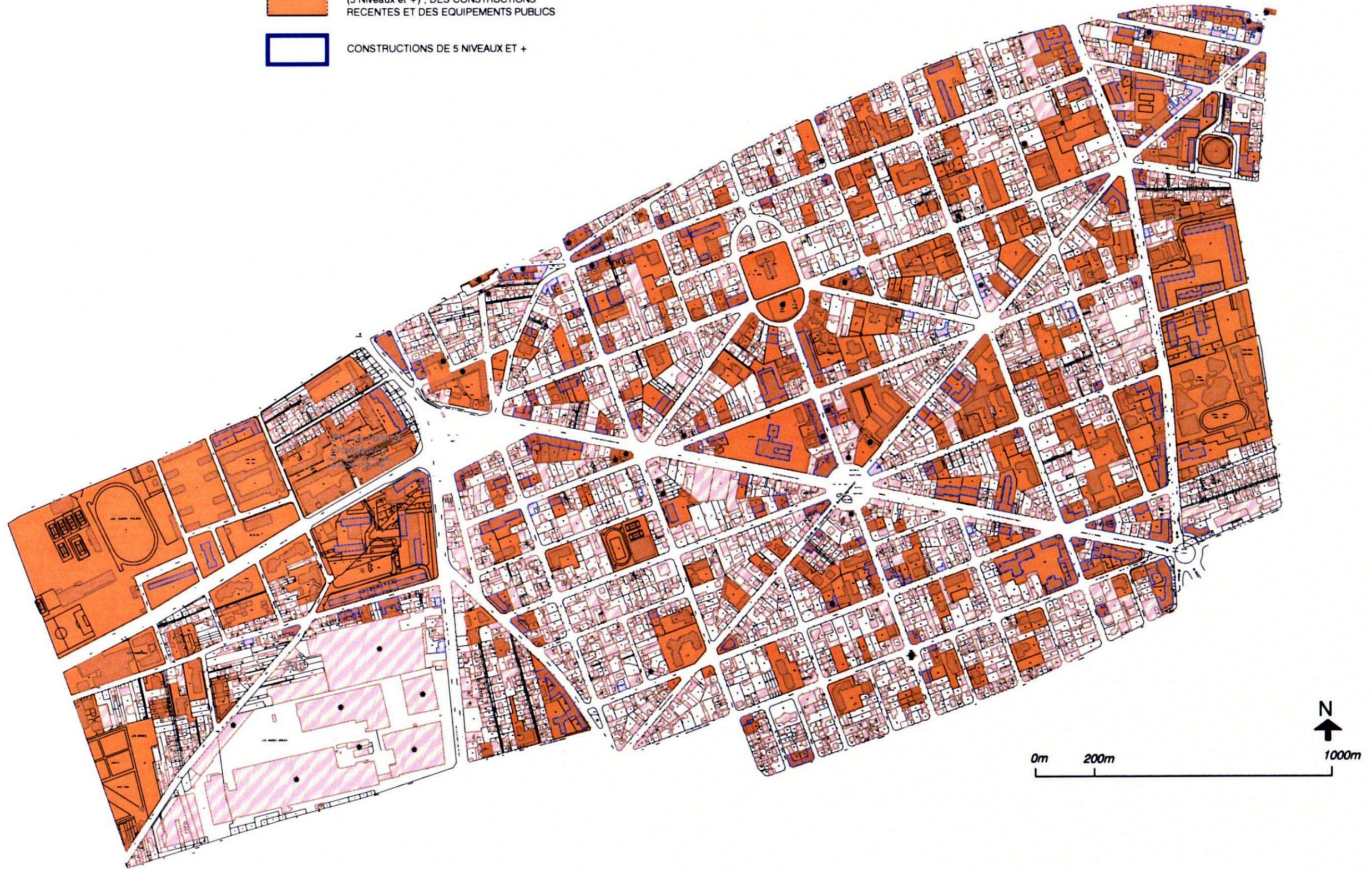
La carte de la mutabilité et du renouvellement urbain communal, faute de pouvoir évaluer la « mutabilité » des terrains sur des bases objectives, a été dressée « à l'inverse » : celle-ci se base sur l'analyse des terrains et des constructions peu susceptibles de « muter » à court et moyen terme. Ont ainsi été recensés :

- les terrains d'assiette des opérations immobilières récentes (immeubles d'habitations en promotions, bureaux neufs, etc.) ;
- les parcelles comportant un coefficient d'occupation des sols (COS) élevé, ou bâties d'immeubles hauts (5 niveaux et +) ;
- les emprises d'équipements publics.

MUTABILITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

LEGENDE

-  TERRAIN D'ASSIETTE DES IMMEUBLES ELEVES (5 Niveaux et +), DES CONSTRUCTIONS RECENTES ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS
-  CONSTRUCTIONS DE 5 NIVEAUX ET +



Par déduction de ces terrains ou constructions, représentés en orangé ou cerclés de bleu sur la carte, on obtient ainsi une représentation des îlots « mutables » ou des secteurs de renouvellement urbain sur La Garenne-Colombes, ces derniers figurant en trame beige clair sur la carte.

La cartographie résultante montre l'importance de la rénovation du tissu urbain au cours des dernières décennies. La réglementation du POS actuel appliquée dans les zones UD (zone mixte d'habitat, de commerces, de services, et d'activités) est à l'origine du constat suivant :

- une majoration des hauteurs sur les grands terrains ;
- des emprises au sol qui limitent les extensions du bâti existant ;
- un COS qui constitue une incitation au renouvellement urbain.

Ainsi, la superposition des deux cartographies, « Inventaire patrimonial » et « Mutabilité du tissu urbain », montre que le patrimoine architectural et bâti est grandement fragilisé. Il apparaît, en effet, dans de nombreux secteurs, cerné par les opérations immobilières récentes et peu susceptibles de résister à la dynamique de renouvellement induite par la réglementation actuelle.

Les champs Philippe Sud : un quartier en pleine restructuration



Rue Veuve Lacroix



Rue Bonin

Les continuités bâties à l'alignement constituent des éléments forts de la composition urbaine sur les voies, dont le caractère de centralité est ainsi affirmé : Rond-point du Souvenir Français, rue Voltaire dans sa partie Nord, avenue Joseph Froment, etc.

L'apport des constructions contemporaines devra respecter cette règle de composition le long de ces séquences, tant en ce qui concerne l'implantation que les hauteurs.



Rue Voltaire ↗ / Rue Cambon ↘





Les hauteurs élevées des immeubles, anciens pour la plupart d'entre eux, introduisent dans le tissu urbain une désorganisation volumétrique souvent dommageable.



II.9.2 L'ANALYSE URBAINE DU QUARTIER DES CHAMPS-PHILIPPE

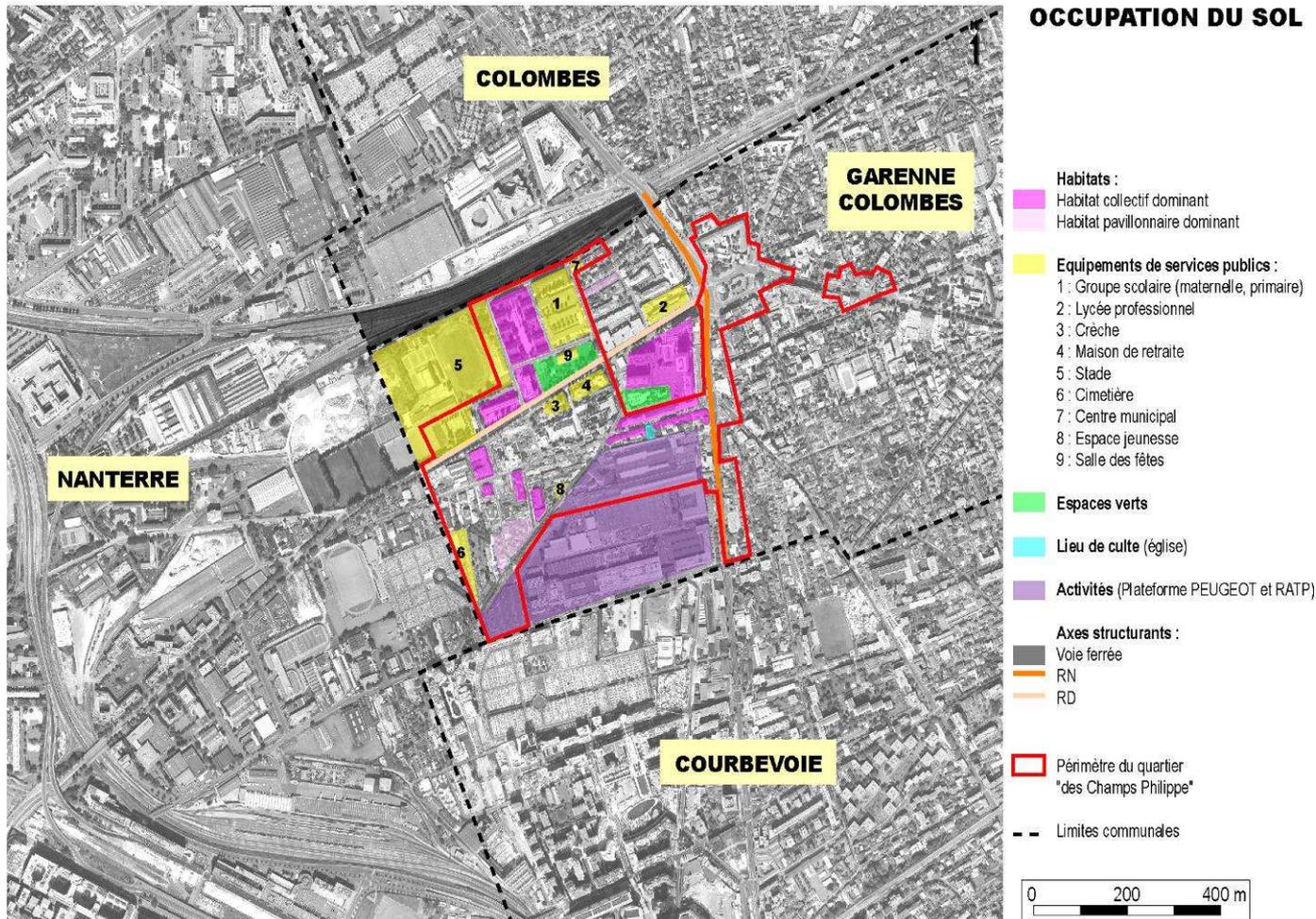
Le quartier des Champs-Philippe couvre toute l'extrémité ouest de La Garenne-Colombes, partant du Boulevard National jusqu'à la ville de Nanterre. Au nord, cette commune est bordée par la ligne de chemin de fer SNCF et la rue Yves Le Caignard et au sud par le centre d'études Peugeot-Citroen (PSA). Le Boulevard National positionne le quartier des Champs-Philippe à quelques centaines de mètres de La Défense. Ainsi, c'est l'espace de la commune le plus proche et le plus tourné vers le pôle économique européen.

Ce quartier est en contact direct avec 3 communes : Colombes au nord, Nanterre à l'ouest et Courbevoie au sud. Précisons que sur cette dernière sont implantées les ZAC Danton et Les Fauvelles qui regroupent à la fois des activités et des logements.

Le quartier des Champs-Philippe représente environ 23% de l'espace communal, soit environ 42 hectares. La population du quartier des Champs-Philippe est estimée à environ 3751 habitants vivant dans 1797 résidences principales.

Le site retenu pour l'opération d'aménagement s'inscrit dans un espace en limite des communes de Colombes, Nanterre et Courbevoie. Il se situe à l'extrême ouest de la commune de La Garenne-Colombes. Il couvre une superficie d'environ 60 hectares. Ce secteur comprend l'ensemble du quartier des Champs-Philippe à l'exception des éléments suivants : les terrains sportifs appartenant à la SNCF situés au nord-ouest du site, la plate-forme PSA localisée au sud du site et l'îlot compris entre la rue Pasteur (au niveau de la place du 11 novembre 1918), les rues des Champs-Philippe et Yves Le Caignard et la partie nord du Boulevard National. Cependant, il faut ajouter au secteur de projet l'axe structurant formé par le Boulevard National, la Place de Belgique et une partie du Boulevard de la République.

L'occupation du sol



Le site opérationnel se caractérise par une forte mixité des fonctions. Il constitue un ensemble hétéroclite mêlant habitat collectif et pavillonnaire, activités, équipements publics et espaces verts. Un tiers du site est occupé par la plate-forme regroupant PSA Peugeot-Citroën et la RATP. A l'exception de ces deux sociétés, le tissu économique du quartier est plutôt pauvre du fait de l'absence d'activité économique sur le secteur. On note tout de même la présence d'un supermarché et d'une station-service.

Outre le site consacré à l'activité du groupe PSA, la part de logements est très importante dans le secteur d'étude. On y rencontre différentes formes d'habitat allant des grandes barres ou tours aux pavillons, en passant par de petits ensembles collectifs. Globalement, les bâtiments à usage d'habitation de ce quartier sont disparates, de tailles (R+3 à R+8) et d'âges variés. Enfin, la mixité du site de l'opération se caractérise par la présence d'équipements tels que les équipements scolaires René Guest et le lycée professionnel La Tournelle, les équipements de la petite enfance (crèche Verdun), la salle des Fêtes, et d'espaces verts (place du 11 novembre 1918, jardin de la salle des Fêtes).

Au même titre que le boulevard National, l'avenue de Verdun opère un effet coupure au sein du quartier des Champs-Philippe. Cette situation s'explique par la différenciation très nette des fonctions urbaines implantées au nord et au sud de la commune.

En effet, le secteur nord est composé de logements collectifs, de bureaux et d'équipements publics. Il a été récemment restructuré et redynamisé, notamment par la réalisation de la Z.A.C. du Pont de Charlebourg en 1987 située au nord-ouest du quartier. Cet espace présente une mixité des fonctions allant des logements (locatifs ou accession à la propriété, privés ou sociaux), aux commerces, locaux d'activité, bureaux (deux immeubles longent l'Avenue de Verdun à l'entrée du quartier) et des espaces publics (voiries). L'ancienne Z.A.C. couvre une surface de 45 500m² dont 14 400 m² sont occupés par des logements et 18 300m² par des bureaux et commerces. Elle isole le seul secteur pavillonnaire homogène et de qualité. Au centre de ce secteur sont implantés des logements sociaux type HBM le long de la voie SNCF. Ces bâtiments ont une hauteur relativement peu élevée (R+4). Ils ont su conserver leur état d'origine en briques ou en pierres. A l'ouest du secteur nord, à proximité immédiate des logements sociaux décrits précédemment, est situé un autre ensemble collectif de logements sociaux composé de deux immeubles ayant une hauteur de R+5. De plus, entre ces deux espaces, il n'existe aucune cohésion urbaine, notamment en matière architecturale.

Le secteur sud semble être renfermé sur lui-même. Cette impression provient de la présence de trois types de tissus urbains très différents les uns des autres sur un même secteur. On remarque tout d'abord la présence d'une zone d'activité très étendue, délimitée par les rues Pasteur, Jules Ferry, Fauvelles et le Boulevard National. Ce secteur est principalement occupé par les locaux d'activité de PSA et de la RATP, qui sont des bâtiments massifs qui opèrent une césure nette avec le reste de la ville. Ensuite, un secteur pavillonnaire mité caractérise le secteur sud. Ce tissu pavillonnaire est grignoté par des immeubles de volume moyen, implantés récemment et sans cohérence réelle avec le tissu existant. Ces immeubles possèdent généralement 3-4 étages. Ce phénomène de mitage concerne un tissu pavillonnaire de faible qualité, composé de maisons dont l'état est médiocre ou vétuste. Aujourd'hui, il existe de nombreux espaces vides ou en friches. La plupart de ces dernières sont propriété de la ville et peuvent donc contribuer au renouvellement de cette partie du quartier. Enfin, un secteur de rénovation des années 60 présente les bâtiments les plus hauts de la commune (R+15, voire R+17). Ces importantes hauteurs créent un sentiment d'enclavement et de désordre urbain.

L'essentiel du secteur d'étude est constitué de petites parcelles dont la superficie n'excède pas 500 m². Néanmoins, 3 grandes parcelles se détachent au sein du quartier des Champs-Philippe :

- l'emprise SNCF : 5,5 hectares ;
- l'emprise RATP : 2,2 hectares ;
- l'emprise PSA : 9,5 hectares.

Au final, le quartier des Champs-Philippe est un site déstructuré. Une impression de « désordre urbain » se dégage de ce secteur et s'explique par la juxtaposition d'immeubles récents et de pavillons plutôt anciens qui ont des hauteurs et des états de bâtis variables. De plus, le manque de cohérence du réseau viaire participe à l'enclavement du quartier.

Les éléments structurants de l'espace

Les éléments structurants de l'espace du quartier des Champs-Philippe sont essentiellement matérialisés par :

- Les activités (Peugeot, RATP et immeubles collectifs) ;
- Les logements collectifs et pavillonnaires ;
- Les équipements d'infrastructure (voie SNCF, lignes de bus, Avenue de Verdun et Boulevard National) et autres équipements publics.

Les activités et les logements constituent les éléments structurant verticaux. Les équipements publics : axes de circulation (surtout le Boulevard National et voies ferrées) et équipements collectifs (stade ASCO de la SNCF, salle des Fêtes et groupe scolaire notamment) forment les éléments structurants linéaires et horizontaux.

Une impression de désordre urbain

Le site d'étude forme un ensemble très contrasté à dominante urbaine.

L'impression générale qui se détache de ce quartier est celle d'un désordre urbain, qui s'explique par une forte mixité des fonctions présentes sur le site. Des éléments naturels existent au sein de ce vaste ensemble urbain mais ils sont minoritaires et très localisés, notamment du côté de la place du 11 novembre 1918 et de la salle des Fêtes. Dans cette ambiance urbaine, certains éléments du paysage constituent des points d'appels visuels pour le promeneur. Parmi ceux-ci, certains confèrent une image positive tels que l'architecture de certains immeubles et maisons implantés notamment rue Prouteau et sur l'avenue des Murgers et les espaces naturels qui y sont implantés (alignement d'arbres, de parterres de fleur et d'espaces verts).



Rue Paul Prouteau

Néanmoins, certains éléments du paysage ont une image négative, tels que l'état de délabrement de certaines habitations, l'existence de terrains en friche ou encore des espaces verts à l'état d'abandon.



Exemple d'une friche



Tissu destructuré

Un site enclavé

Par sa configuration, ce tissu urbain enclave le secteur d'étude. La principale raison tient à l'effet coupure engendré par le Boulevard National (RN 192). Ainsi, le quartier des Champs-Philippe est le seul secteur de La Garenne-Colombes à être peu relié au reste de la commune. Axe routier important (29 660 véhicules par jour sur cet axe), large et traité de façon dissymétrique entre ses côtés est et ouest, il permet la liaison entre Bezons et Courbevoie. Au débouché de ce boulevard se situe la Place de Belgique, un des carrefours les plus importants de la commune, où convergent des axes majeurs. Véritable nœud routier, elle constitue une véritable fracture urbaine du fait de son intense trafic routier, de ses traversées piétonnes difficiles et de sa surface totale.

Donc, aujourd'hui, la place de Belgique est un élément de déstructuration urbaine. Or, de part sa situation géographique, elle constitue un espace clef dans l'aménagement futur du quartier. Sa requalification permettrait de faire d'elle un élément de cohésion urbaine. Elle permettrait ainsi, pour le quartier des Champs-Philippe, de se rattacher au reste de la ville et faciliterait la réappropriation, par les habitants, de cet espace.

L'existence de frontières communales fortes peut également expliquer cette impression d'isolement qui touche le site concerné. En effet, au nord, la voie SNCF constitue un véritable obstacle. L'accès à la ville de Colombes n'est possible que par un franchissement de la RN 192. Au sud, la liaison avec Courbevoie, est également difficile. Hormis, la RN 192, il n'existe aucune rue traversante ; les terrains de PSA et le cimetière forment des îlots infranchissables.

De plus, un autre effet coupure s'opère de part et d'autre de l'Avenue de Verdun. Nous allons l'étudier dans la section qui suit.

Les séquences paysagères

Le secteur d'étude occupe la partie ouest de la commune de La Garenne-Colombes. Les rues qui traversent ce quartier offrent une succession de séquences paysagères distinctes.

Le boulevard National : c'est un axe routier très circulant et à double sens ; la RN 192 traverse un quartier marqué par un bâti très disparate. Néanmoins, l'ambiance y est exclusivement minérale. C'est une voie destinée aux automobilistes et non aux piétons et les échappées visuelles sont tronquées par le bâti.

L'avenue de Verdun 1916 : cette avenue, voirie à double sens, rejoint la RN 192 au niveau de la place de Belgique. Sur la voie publique, le stationnement est autorisé en bordure de trottoir de manière longitudinale. L'ambiance est fortement minérale aux abords de la voirie. Cependant, cette ambiance est adoucie par la végétation plantée en bordure de voirie qui crée des points de repères visuels. De plus, sur cette avenue, il n'existe aucune caractéristique architecturale, ni aucune perception visuelle particulière.

La rue Jules Ferry : c'est un axe routier secondaire qui relie la rue des Fauvelles à la place du 11 Novembre 1918. L'ambiance y est plutôt minérale : voie large et stationnement en bordure de voie autorisé. Cependant, les arbres en bordure de route adoucissent l'ambiance. Dans l'axe de la rue, des échappées visuelles sont possibles, d'une part, vers la voie d'accès au cimetière (passage entièrement bordé d'arbres) et d'autre part vers la place du 11 novembre 1918.

La rue des Fauvelles : cette rue est à double sens et constitue la limite communale avec Courbevoie. L'ambiance est essentiellement minérale. Se situant le long de la plate-forme occupée par PSA et la RATP, elle n'offre aucune échappée visuelle.

La rue Yves Le Caignard : cette rue est à sens unique et contiguë à la voie ferrée. L'ambiance de cette rue est essentiellement minérale mais en remontant vers l'ouest, l'ambiance végétale s'impose. Cela s'explique par la présence de bandes vertes et du stade ASCO de la SNCF. Dans l'axe de la rue, vers l'ouest, des échappées visuelles sont possibles, notamment vers le stade. Néanmoins, vers l'ouest, les vues sont tronquées par le pont qui surplombe la voie ferrée.

Conclusion du chapitre sur l'analyse urbaine :

L'analyse urbaine du quartier du centre-ville montre que le tissu s'est développé sur les mailles du lotissement de l'ancienne chasse et que son évolution urbanistique (alignement des fronts bâtis, clôtures...) mérite d'être préservée. D'autre part, le quartier de la Fontaine situé au nord-ouest du centre-ville, conserve, dans sa trame bâtie ancienne, l'esprit traditionnel de la commune qu'il serait bon de conserver.

Le quartier des Vallées, situé à l'est de la commune, est bien desservi et aggloméré autour de la 2^{ème} gare. Il s'agit d'ensembles collectifs composés d'immeubles anciens et modernes. L'évolution du quartier est peu envisageable. Quelques ensembles d'habitations individuelles des années 20-30 méritent d'être préservés. Au sud du quartier, en limite communale de Courbevoie, le quartier présente toutes les qualités pour évoluer vers un secteur tertiaire en continuité de l'Energy Park de Courbevoie et de la ZAC des Bruyères de Bois-Colombes.

L'intérêt architectural du territoire garennois et son attrait reposent en grande partie sur le bâti pavillonnaire ancien. Au sein de ce tissu résidentiel, les constructions remarquables jouent un rôle valorisant majeur dans la mesure où elles sont porteuses de qualité et de pérennité, valeurs à la base de tout investissement patrimonial. Il serait donc approprié de constituer une zone d'habitat individuel à part entière et de doter la commune de règles d'urbanisme protégeant le bâti d'intérêt architectural.

Le centre-ville de La Garenne-Colombes comporte des continuités bâties à l'alignement. Cette implantation est intéressante puisqu'elle procure une forte homogénéité du tissu. Le règlement devra prévoir des règles, pour les constructions nouvelles, permettant de respecter les implantations existantes. Dans ce même ordre d'idée, la juxtaposition d'immeubles collectifs et d'habitat individuel a pu créer des pignons disgracieux qu'il conviendrait de traiter. D'autre part, l'analyse urbaine a montré que les hauteurs élevées des immeubles anciens pouvaient entraîner une désorganisation volumétrique souvent dommageable pour le paysage. Il serait donc judicieux de limiter les hauteurs du centre-ville, excepté sur certains grands axes porteurs d'identité.

La rénovation du tissu urbain réalisée au cours des années 1980-1990 a été obtenue grâce à l'application de la réglementation de la zone UD du POS qui incitait au renouvellement urbain. Les opérations immobilières réalisées ont eu pour effet de fragiliser le patrimoine architectural et bâti. La teneur du règlement du PLU devra tenir compte de cette problématique, en permettant d'une part la poursuite du renouvellement urbain sur les terrains en cours de mutation ou mutables localisés, et en assurant d'autre part la préservation du patrimoine bâti de qualité sur le reste de la ville.

Le quartier des Champs-Philippe présente une forte mixité des fonctions urbaines. Un tiers du site est occupé par la RATP et PSA Peugeot-Citroën. La typologie du bâti est très variée et les épannelages sont compris entre R+3 et R+15. Il n'existe aucune cohérence architecturale. Au sein du quartier des Champs-Philippe, il existe un tissu pavillonnaire disqualifié dont les hauteurs et l'état du bâti sont hétérogènes. Le quartier des Champs-Philippe présente des fractures urbaines à deux échelles. La première est interne : l'Avenue de Verdun (RD 308) traverse le quartier et empêche ainsi tout lien entre les secteurs nord et sud. La seconde est externe puisque la Place de Belgique et le Boulevard National (RN 192) constituent des coupures par leur dimension, leur fréquentation ainsi que leurs traversées piétonnes. Le quartier des Champs-Philippe est donc un espace enclavé du reste de la ville. Le projet de prolongement de la ligne du tramway doit être accompagné d'un aménagement de l'espace public propre à accompagner son insertion dans le milieu urbain, notamment au niveau des entrées de ville.

BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Les besoins communaux en matière de protection des paysages urbains :

- Profiter des espaces de projet pour créer de nouveaux espaces verts ou parcs urbains.
Ex : requalification du boulevard National pour le passage du tramway, requalification du quartier des Champs Philippe ;
- Préserver les quartiers pavillonnaires et le bâti d'intérêt patrimonial remarquable, qui constituent des éléments d'identification de la ville et de composition du cadre de vie.

Les besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace sont essentiellement liés :

- à l'acquisition des emprises nécessaires à la création des équipements publics programmés ou à prévoir dans les années à venir,
- à l'extension des équipements existants sur des terrains actuellement trop exigus pour recevoir celle-ci dans des conditions satisfaisantes,
- à la réalisation des objectifs en matière de logement social (terrains vacants, libérables ou immeubles destinés à des opérations de réhabilitation) ;
- Permettre l'évolution du secteur du rond point de l'Europe vers une zone à dominante tertiaire.

Mais l'essentiel des besoins fonciers sera constitué par les acquisitions restant à prévoir dans le cadre de la rénovation des Champs Philippe pour mettre en œuvre les dispositions prévues dans le cadre de la ZAC.

C'est en effet dans ce quartier que se trouve concentré l'effort de la collectivité en matière de renouvellement urbain. Le centre ville sera en ce qui le concerne le cadre d'une gestion de l'espace très maîtrisé où les opérations, très cadrées par la réglementation du PLU, seront essentiellement le fait d'opérateurs privés.