



Établissement public territorial

Métropole du Grand Paris

1, place de la Boule - CS 40005 - 92024 Nanterre Cedex

Tél. 01 55 69 31 50

www.parisouestladefense.fr

Ville de La Garenne-Colombes



Modification Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par délibération du Conseil municipal du 28/09/06,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 19/04/07,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 04/06/09,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 07/09/09,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 01/07/10,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 29/09/11,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 18/12/13
Modifié par délibération du Conseil municipal du 08/09/15
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Établissement
Public Territorial Paris Ouest La Défense du 23/02/2017
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Établissement
Public Territorial Paris Ouest La Défense du 18/12/2018

ADDENDUM AU RAPPORT PRESENTATION

PREAMBULE

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme comprend l'actualisation des données statistiques de la partie II « Diagnostic » du rapport de présentation.

En effet, il convient de mettre à jour les données de la partie II du rapport de présentation avec des informations statistiques plus récentes.

Les statistiques des chapitres suivants sont actualisées dans le présent addendum :

- II 2 La population
- II 3 Les activités économiques
- II 4 La population active et les emplois
- II 5 Les activités économiques et le tissu commercial
- II 6 Les équipements et les services
- II 7 La circulation, le stationnement, les transports en commun et les déplacements
- II 8 L'environnement naturel
- II 9 L'environnement urbain

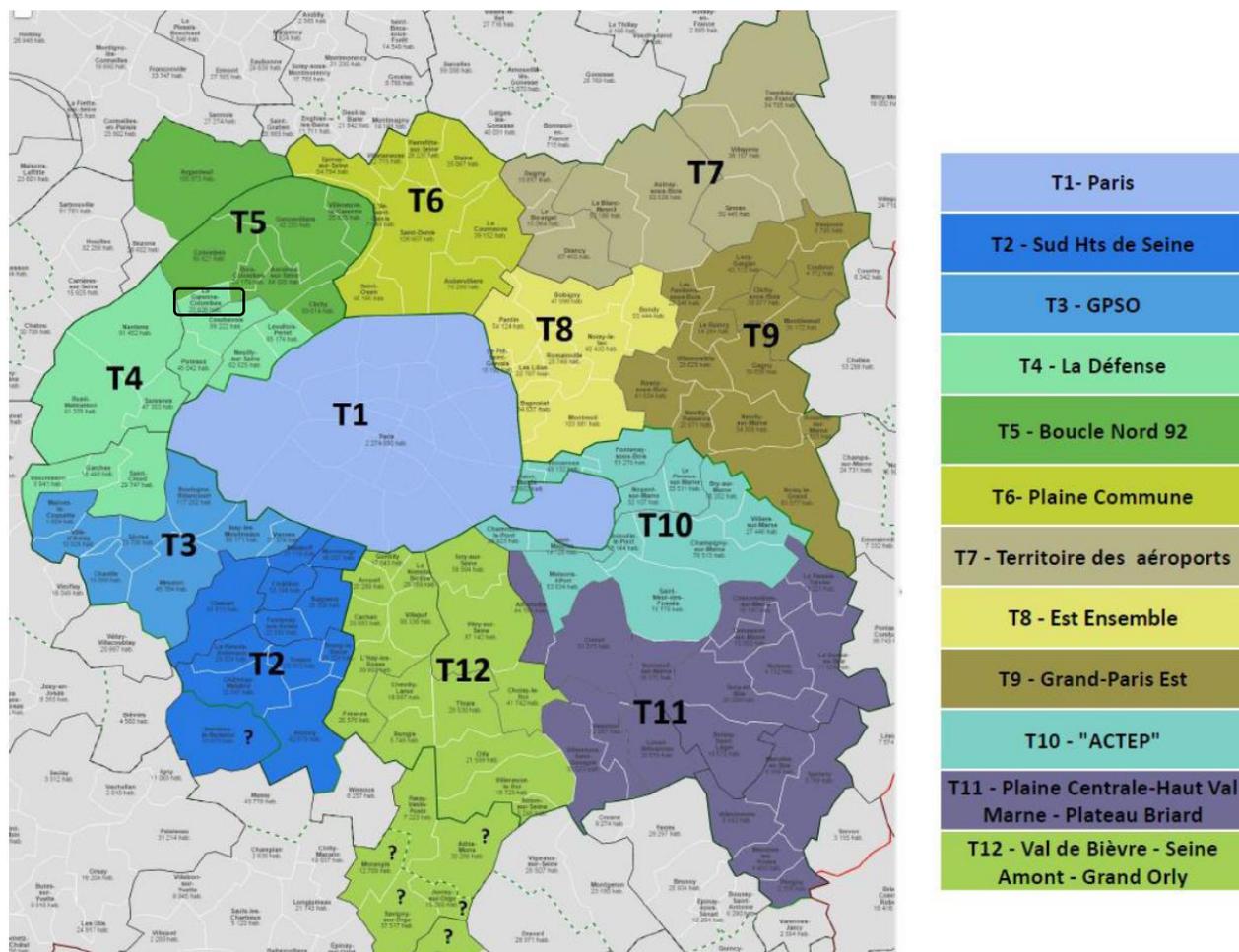
II - DIAGNOSTIC

II.1. UNE NOUVELLE SITUATION ADMINISTRATIVE : LA METROPOLE DU GRAND PARIS

Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'ensemble de la petite couronne parisienne avec Paris (et quelques communes de la Grande Couronne) forme un nouvel Etablissement Public de Coopération Intercommunale : **la Métropole du Grand Paris (MGP)**, à laquelle La Garenne-Colombes appartient. Au sein de la MGP, de nouveaux territoires intercommunaux s'organisent, d'une taille minimale de 300 000 habitants, sous la forme d'**Etablissements Publics Territoriaux (EPT)**, que l'on appelle plus communément « **Territoire** ».

Par décret du 11 décembre 2015, le territoire T4 a été constitué, qui comprend :

- La Garenne-Colombes,
- Levallois-Perret,
- Neuilly-sur-Seine,
- Les communes de l'ex-CA Seine Défense : Courbevoie, Puteaux
- Les communes de l'ex-CA du Mont Valérien : Nanterre, Rueil-Malmaison, Suresnes,
- Les communes de l'ex-CA Cœur de Seine : Vaucresson, Garches, Saint-Cloud.



II.2 LA POPULATION DE LA GARENNE COLOMBES: SON EVOLUTION ET SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES¹

II.2.1. UN ACCROISSEMENT DE LA POPULATION SOUTENU DEPUIS DEUX DECENNIES

En 2013, la commune de La Garenne-Colombes compte une population de **28 498 habitants**.

Depuis 1982, la population augmente significativement, après une phase de baisse importante, durant laquelle la ville a perdu plus de 5 500 habitants (soit 21% de sa population de 1968). Ce renouveau démographique se poursuit jusqu'à aujourd'hui et la **croissance de 6,7%** de 2008 à 2013 est largement supérieure à celle observée dans le département ou la région (respectivement 2,6% et 2,5%).

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Population	26 562	24 038	20 990	21 754	24 067	26 699	28 498
Densité moyenne (hab/km ²)	14 922,5	13 504,5	11 792,1	12 221,3	13 520,8	14 999,4	16 010,1

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Donnée communale

II.2.2. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PRINCIPALEMENT LIEE A UN FORT DYNAMISME NATUREL

Cette croissance démographique soutenue s'explique par deux facteurs illustrés dans le tableau ci-dessous :

- **Un solde naturel durablement positif**, et supérieur aux moyennes départementales et régionales depuis les années 1990 ; le solde naturel est de +1,1% entre 2008 et 2013 : c'est le plus fort des 30 dernières années, avec celui de 1999-2007. Il est lié à la fois à un taux de natalité très fort (légèrement en baisse par rapport à la précédente période intercensitaire) mais aussi à un taux de mortalité particulièrement faible (et en baisse constante).

- **L'attractivité du territoire**, qui se traduit par un solde des entrées-sorties (différence entre les habitants quittant la commune et ceux nouvellement installés) redevenu positif pendant les années 1990 et au début des années 2000. Il revient à l'équilibre sur la période 2008-2013 (0,1%).

¹ Les données présentées ici sont issues du Recensement de la Population de 2008 et 2013, réalisé par l'INSEE, afin d'offrir un aperçu des principales évolutions, mais aussi du PLH de 2015.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,4	-1,9	+0,4	+1,1	+1,2	+1,3
due au solde naturel en %	+0,6	+0,5	+0,6	+1,0	+1,2	+1,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,0	-2,4	-0,1	+0,1	0,0	+0,1
Taux de natalité (‰)	15,8	15,0	15,8	17,8	18,0	16,6
Taux de mortalité (‰)	10,1	10,2	10,0	7,8	5,9	4,9

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

Données communales**POP T2M - Indicateurs démographiques**

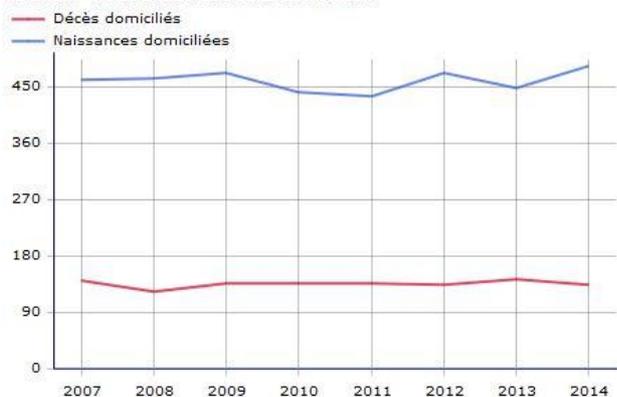
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,2	-0,5	+0,0	+0,3	+0,9	+0,5
due au solde naturel en %	+0,7	+0,6	+0,7	+0,8	+1,0	+1,0
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,0	-1,1	-0,7	-0,5	-0,1	-0,4
Taux de natalité (‰)	16,1	14,8	15,5	15,9	16,6	16,0
Taux de mortalité (‰)	8,7	8,6	8,4	7,6	6,7	6,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

Données départementales

La croissance de la population est donc principalement le fait de la dynamique naturelle, le nombre de naissances dépassant largement le nombre des décès.

RFD G1 - Naissances et décès domiciliés

Source : Insee, statistiques de l'état civil.

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
2003-2015	1795	5 944	+ 4 149

Avec 3 653 naissances enregistrées entre 1990-1999, le rythme annuel moyen du nombre des naissances était d'environ 406 naissances. Entre 2003 et 2015, le nombre de naissances est bien plus important chaque année (457 naissances en moyenne). Le nombre de décès étant stagnant, on constate une forte croissance démographique.

II.2.3. UNE DENSITE TRES FORTE, EN HAUSSE EGALEMENT

Le tableau du chapitre II.2.1. souligne également la forte densité au sein de la commune, qui est en hausse constante depuis 1982, atteignant **16 010 habitants par km² en 2013**. La Garenne-Colombes est ainsi la 16^{ème} commune la plus dense de France.

Cette densité est avant tout liée à l'absence d'espaces naturels, à un territoire entièrement urbanisé. En effet, le département a une densité plus faible de 9 062 hab/km², liée aux nombreux espaces forestiers et grands parcs que comptent le département.

C'est une densité ancienne **qui continue à se développer** : la commune est, au milieu des années soixante, déjà beaucoup plus dense que les territoires de comparaison (1,8 fois que le département, 18,5 fois plus que la région).

Cette densification du tissu répond aux objectifs du Grenelle II d'utilisation économe des espaces. La **Ville se renouvelle sur elle-même** et pour un plus grand nombre de personnes.

Cette politique est majeure à deux pas du pôle d'emplois de La Défense.

Il convient de préciser néanmoins que cette forte densité questionne d'emblée la capacité du territoire communal à continuer à l'absorber notamment en termes de services et d'équipements publics ainsi qu'en matière de qualité de vie et de lien social.

C'est pourquoi la Commune souhaite concilier cette tendance à la densification avec d'autres impératifs tels que ceux évoqués ci-avant en mettant en œuvre une politique urbaine et d'aménagement adaptée, encadrée et différenciée selon les grands secteurs qui constituent son territoire.

II.2.4. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

Une population historiquement plutôt âgée qui rajeunit légèrement

La population garennoise compte **39,1% de jeunes de moins de 30 ans** en 2013, contre 38% en 2008.

Une légère tendance au rajeunissement de la population de La Garenne-Colombes, déjà observable lors de la période intercensitaire 1982-1990, s'est poursuivie jusqu'au dernier recensement.

Cette évolution est due à la fois à la progression des enfants de moins de 15 ans et des 15-29 ans.

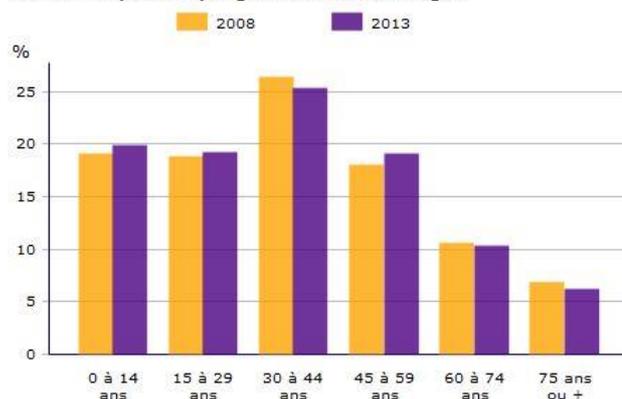
La part des personnes âgées de plus de 60 ans baisse donc légèrement, passant de 17,5% à 16,6%, tandis que les 30-59 ans, représentant 44,4% de la population, reste stable.

Compte tenu de l'augmentation globale de la population garennoise, toutes ces catégories de population augmentent en nombre : l'évolution des proportions ne fait que traduire la plus ou moins grande rapidité relative de ces augmentations.

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2013	%	2008	%
Ensemble	28 498	100,0	26 699	100,0
0 à 14 ans	5 672	19,9	5 099	19,1
15 à 29 ans	5 466	19,2	5 046	18,9
30 à 44 ans	7 212	25,3	7 057	26,4
45 à 59 ans	5 439	19,1	4 813	18,0
60 à 74 ans	2 925	10,3	2 842	10,6
75 ans ou plus	1 784	6,3	1 841	6,9

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

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

Tranches d'âges	1990	1999	2013	Evolution en %	
				90-99	99-2013
0 - 4 ans	1 272	1 630	1997	+ 28,1	+ 22,5
5 - 9 ans	1 191	1 484	1901	+ 24,6	+ 28,1
10 - 14 ans	1 006	1 177	1773	+ 17,0	+ 50,6
15 - 19 ans	1 111	1 080	7	- 2,8	+ 45,1
Total	4 580	5 371	7238	+ 17,3	+ 34,7

Source : INSEE RGP 1990, 1999 et 2013

Le tableau précédent présente l'analyse de l'évolution de la population des 0-19 ans suivant un découpage par tranches d'âges quinquennales. Il 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%) mais que cet accroissement a été encore plus important dans la dernière décennie, entre 1999 et 2013 : +34,7%.

L'essentiel de cette progression des 0-19 ans depuis 1999 a été alimentée principalement par l'accroissement des 10-19 ans (+50,6 et +45,1%). Ce pourcentage, bien plus élevé que celui des 0-10 ans pour la décennie précédente (28,1 et 24,6%) indique que la population arrivée sur le territoire depuis les années 2000 est constituée de nombreuses familles avec de grands enfants. Depuis 1999, la hausse des enfants de moins de 10 ans reste importante également, mais légèrement moindre que dans la décennie 1990-1999.

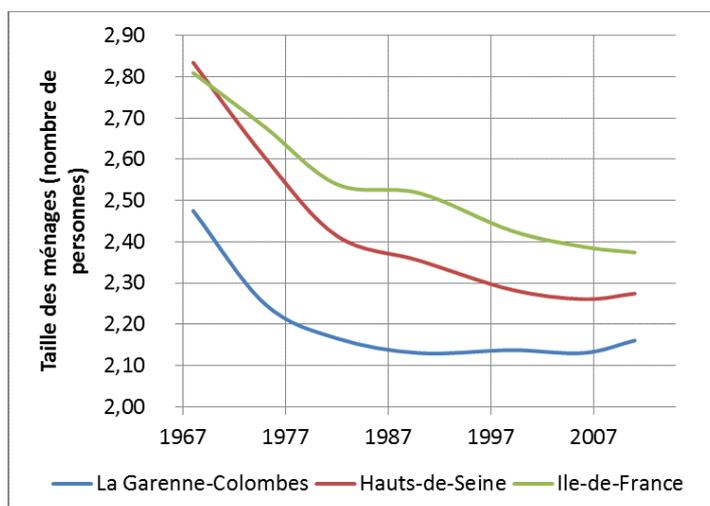
Cette tendance au rajeunissement de la population demeure comme une évolution un peu **atypique dans le département** des Hauts-de-Seine, où la population âgée est beaucoup plus importante (19,1% de plus de 60 ans) et poursuit son vieillissement (1,2% de plus qu'en 2008), tandis que la population jeune diminue.

Une taille des ménages relativement faible qui augmente

La taille moyenne des ménages garennois est de **2,15 personnes en 2011**.

Elle est stable depuis pratiquement le début des années 80, et en **légère hausse** sur la dernière période intercensitaire, situation qui tranche nettement avec l'évolution à la baisse constatée par ailleurs dans le département et la région.

La situation de la commune est assez atypique et débouche sur un **besoin quasi nul de logements liés au desserrement des ménages** : les données relatives à la taille moyenne des ménages lors des trois derniers recensements 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 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.



Evolution de la taille des ménages (source : INSEE – PLH 2015)

Cependant, la taille moyenne des ménages étant donc restée à peu près stable alors que la population s'est accrue, le nombre de ménages (et par conséquent les besoins en logements) a donc corrélativement progressé.

La commune se caractérise par une proportion légèrement plus importante de petits ménages. En 2013, la structure des ménages est comparable à celle du département : les ménages composés de **personnes seules (38,4%)** sont un peu plus nombreux que les ménages avec enfants (37,3%). La part des personnes seules est donc très forte, liée à l'attractivité exercée sur les jeunes actifs.

Elle est cependant **en forte baisse** (part moindre des personnes âgées et hausse des naissances). **La part des ménages avec enfants, elle, augmente de façon importante** (passant de 34,2 à 37,3%).

Donnée communale :**FAM T1 – Ménages selon leur composition**

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2013	%	2008	%	2013	2008
Ensemble	12 914	100,0	12 667	100,0	28 388	26 645
<i>Ménages d'une personne</i>	<i>4 955</i>	<i>38,4</i>	<i>5 352</i>	<i>42,3</i>	<i>4 955</i>	<i>5 352</i>
<i>hommes seuls</i>	<i>2 056</i>	<i>15,9</i>	<i>2 202</i>	<i>17,4</i>	<i>2 056</i>	<i>2 202</i>
<i>femmes seules</i>	<i>2 899</i>	<i>22,5</i>	<i>3 150</i>	<i>24,9</i>	<i>2 899</i>	<i>3 150</i>
<i>Autres ménages sans famille</i>	<i>418</i>	<i>3,2</i>	<i>315</i>	<i>2,5</i>	<i>961</i>	<i>738</i>
<i>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</i>	<i>7 541</i>	<i>58,4</i>	<i>7 000</i>	<i>55,3</i>	<i>22 472</i>	<i>20 555</i>
<i>un couple sans enfant</i>	<i>2 716</i>	<i>21,0</i>	<i>2 668</i>	<i>21,1</i>	<i>5 544</i>	<i>5 425</i>
<i>un couple avec enfant(s)</i>	<i>3 672</i>	<i>28,4</i>	<i>3 268</i>	<i>25,8</i>	<i>13 996</i>	<i>12 317</i>
<i>une famille monoparentale</i>	<i>1 153</i>	<i>8,9</i>	<i>1 064</i>	<i>8,4</i>	<i>2 932</i>	<i>2 812</i>

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

Donnée départementale :**FAM T1 – Ménages selon leur composition**

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2013	%	2008	%	2013	2008
Ensemble	700 608	100,0	685 187	100,0	1 563 250	1 520 425
<i>Ménages d'une personne</i>	<i>271 150</i>	<i>38,7</i>	<i>266 694</i>	<i>38,9</i>	<i>271 150</i>	<i>266 694</i>
<i>hommes seuls</i>	<i>112 265</i>	<i>16,0</i>	<i>110 011</i>	<i>16,1</i>	<i>112 265</i>	<i>110 011</i>
<i>femmes seules</i>	<i>158 885</i>	<i>22,7</i>	<i>156 683</i>	<i>22,9</i>	<i>158 885</i>	<i>156 683</i>
<i>Autres ménages sans famille</i>	<i>22 756</i>	<i>3,2</i>	<i>21 023</i>	<i>3,1</i>	<i>53 319</i>	<i>48 606</i>
<i>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</i>	<i>406 702</i>	<i>58,0</i>	<i>397 470</i>	<i>58,0</i>	<i>1 238 781</i>	<i>1 205 125</i>
<i>un couple sans enfant</i>	<i>142 284</i>	<i>20,3</i>	<i>145 133</i>	<i>21,2</i>	<i>292 452</i>	<i>298 234</i>
<i>un couple avec enfant(s)</i>	<i>193 097</i>	<i>27,6</i>	<i>185 854</i>	<i>27,1</i>	<i>757 618</i>	<i>730 193</i>
<i>une famille monoparentale</i>	<i>71 320</i>	<i>10,2</i>	<i>66 482</i>	<i>9,7</i>	<i>188 711</i>	<i>176 699</i>

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

CONCLUSIONS : LA POPULATION DE LA GARENNE COLOMBES

La commune de La Garenne-Colombes enregistre une population de 28 498 personnes au recensement de l'INSEE de 2013. Après une période de diminution de la population, la commune connaît, depuis le recensement de 1990, une augmentation de 31% de sa population, et depuis le début des années 80, un taux annuel d'accroissement de l'ordre de 1,45% par an.

Cette croissance est due notamment à une nette accélération du nombre des naissances et donc à un solde naturel très positif, accompagné d'un solde migratoire favorable. **Cette forte poussée démographique** n'aurait pu se faire sans un effort de construction de même amplitude.

La densité de la commune est très importante : 16 010 habitants/km². Elle est avant tout liée à un territoire, historiquement et entièrement urbanisé. Cette densification du tissu urbain répond aux objectifs du Grenelle en matière d'utilisation économe des espaces. La Ville se renouvelle sur elle-même, selon les secteurs chaque fois que c'est possible et pertinent, à deux pas du pôle d'emplois de La Défense.

Cependant cette tendance au développement de la population et à la densification doit être encadrée et organisée par la Ville pour tenir compte de la réceptivité réelle de son territoire dans toutes ses composantes.

On note un **rajeunissement relatif de la population** puisque la part des personnes âgées de plus de 60 ans diminue (mais reste importante) alors que celles des 0-15 ans et des 15-29 ans augmentent durant la même période (2008-2013) et celle des 40-60 ans reste constante par rapport à 2008.

La décomposition de la tranche d'âges des 0-19 ans montre une nette affirmation de la catégorie des 10-19 ans (+48%).

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 2.15 en 2011), a cependant augmenté par rapport à 2008.

La structure des ménages est composée pour **38,4% de personne seule, ce qui est très important.** Cette proportion est identique dans les Hauts-de-Seine.

On note cependant une proportion croissante de ménages avec enfants (contrairement aux tendances supra-communales) ce qui pèse assez lourdement en matière de besoins d'équipements de petite enfance.

On constate donc :

- **un mouvement affirmé de densification et d'augmentation de la population qu'il convient d'organiser pour le rendre acceptable à l'échelle du territoire communal**

- **un rajeunissement relatif et en flux de la population qui génère des besoins plus importants en matière de services et d'équipements destinés aux jeunes (petite enfance et scolaire, animation et encadrement, foyers pour jeunes actifs, résidences étudiantes...)**

- une population âgée encore nombreuse qui continue de générer des besoins importants en matière de services et d'équipements destinés aux séniors (action sociale et animation, résidences séniors etc...)

II.3. LES LOGEMENTS DANS LA VILLE

La Garenne-Colombes bénéficie depuis 2015 d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) détaillé, qui permet de définir un programme d'actions en matière d'habitat, dans l'objectif de répondre aux besoins en logements et hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer l'accessibilité aux logements des publics spécifiques et à assurer une répartition équilibrée et diversifiée des logements entre les quartiers.

Le PLU a un rapport de compatibilité avec le PLH.

II.3.1. UN PARC IMMOBILIER ATTRACTIF

A. Une hausse du parc des résidences principales

Donnée communale

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2013	%	2008	%
Ensemble	14 355	100,0	14 125	100,0
<i>Résidences principales</i>	12 919	90,0	12 667	89,7
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	410	2,9	443	3,1
<i>Logements vacants</i>	1 026	7,1	1 015	7,2
<i>Maisons</i>	1 492	10,4	1 593	11,3
<i>Appartements</i>	12 762	88,9	12 244	86,7

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Donnée départementale

	2013	%	2008	%
Ensemble	770 849	100,0	752 034	100,0
<i>Résidences principales</i>	700 623	90,9	685 217	91,1
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	21 416	2,8	18 713	2,5
<i>Logements vacants</i>	48 810	6,3	48 104	6,4
<i>Maisons</i>	92 092	11,9	91 447	12,2
<i>Appartements</i>	666 337	86,4	645 778	85,9

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Le parc immobilier résidentiel de La Garenne-Colombes comptait en 2013, d'après les données du dernier recensement, un total de **14 355 logements** dont 90% de résidences principales (idem au niveau du département).

Entre 2008 et 2013, ce parc a enregistré une augmentation de 230 logements, marquant donc un **ralentissement des constructions**. En effet, entre 1999 et 2012, le parc immobilier résidentiel à La Garenne-Colombes avait enregistré une augmentation de 1319 logements.

Les logements vacants baissent sensiblement.

Ce sont principalement **des vacances techniques** qui correspondent à la mise en œuvre de la rotation des logements et du renouvellement de population associé.

B - Les données de la construction de logements depuis 1990 : une forte accélération du rythme de construction de logements depuis 1990

LOG T5 - Résidences principales en 2013 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2011	12 753	100,0
<i>Avant 1919</i>	1 099	8,6
<i>De 1919 à 1945</i>	3 402	26,7
<i>De 1946 à 1970</i>	2 557	20,1
<i>De 1971 à 1990</i>	2 490	19,5
<i>De 1991 à 2005</i>	2 617	20,5
<i>De 2006 à 2010</i>	588	4,6

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

Donnée communale

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	11 275	11 670	10 996	11 456	13 023	14 125	14 355
<i>Résidences principales</i>	10 733	10 689	9 692	10 213	11 261	12 667	12 919
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	97	206	230	377	322	443	410
<i>Logements vacants</i>	445	775	1 074	866	1 440	1 015	1 026

Donnée communale

3 205 logements ont été construits entre 1991 et 2010, correspondant à 25,1% du parc de résidences principales.

Les constructions se sont faites sur un rythme annuel moyen de **168,6 logements par an**. On constate que le rythme moyen annuel a baissé puisqu'il était de 231 logements/an entre 90 et 1999.

Cependant, vis-à-vis des périodes antérieures, ces chiffres permettent d'apprécier une réelle intensité du rythme de construction : en effet, pour la période 1975-1982, ce rythme était de 64 logements par an, puis, pour la période 1982-1990, 111 logements par an.

L'attractivité du marché immobilier a entraîné un **rythme élevé de la construction**, et par conséquent, induit une forte augmentation de la population, comme nous avons pu le constater dans la partie précédente.

C - Les mécanismes de consommation de logements

Comme le montrent les données statistiques précédentes, si 3 205 logements ont été construits à La Garenne-Colombes entre 1991 et 2010, le parc total de logements s'est accru nettement moins (la comparaison exacte est difficile car les années entre les deux tableaux sont différentes, mais l'on constate que même entre 1990 et 2013, soit 4 années de plus, le parc s'accroît de 2 899 logements seulement).

Nous allons donc utiliser les données fournies par le PLH de 2015 afin de pouvoir analyser les mécanismes de consommation de logements.

Les différents **postes d'évolution des logements** sur le territoire communal, sont :

- **les besoins endogènes** :

- disparition des logements existants
- variation du stock des résidences secondaires et des logements vacants,
- desserrement des ménages (décohabitation, séparation...)

La somme de ces trois facteurs, appelée **point-mort**, correspond au nombre de logements nécessaires pour **stabiliser la population à son niveau actuel**, en tenant compte de la variation de la taille des ménages.

- **La construction neuve** qui correspond à la production brute de logements, à proprement parler, par construction ou par transformation.

Le solde de la construction neuve et du point mort est **l'effet démographique** : il correspond au nombre de logements ayant permis l'accueil de nouveaux ménages, **en rétrospective**.

En prospective, une variation projetée de la population et de la taille des ménages permet d'estimer **l'effet démographique**, qui, ajouté au point mort, permet d'estimer le besoin en production brute de logements sur la période de projection.

Sur la période récente, les valeurs annuelles de ces paramètres sont les suivantes :

	1990-1999	1999-2008	2007-2013
<i>Données annuelles</i>			
Renouvellement du parc	33	26	88
Variation des RS et des LV	59	-36	13
Desserrement	-2	14	0
Point mort	90	4	101
Construction neuve par an	208	148	140
Effet démographique	118	144	39
Taille moyenne des ménages fin de période	2,13	2,1	2,17
Population fin de période	23 972	26 699	28 371

En 2007-2013, il a fallu 101 logements pour maintenir la population communale. La construction annuelle de 140 logements par an a induit un effet démographique de 39 logements en moyenne par an (la commune a accueilli 39 ménages qui ont établi leur résidence principale).

D - Projection démographique et scénarii pour la construction de logements

Un projet municipal favorable à un développement modéré et organisé.

Avec un accroissement démographique et une densité très forts, La municipalité ne souhaite pas maintenir cette pression démographique qui montre les limites du territoire en matière de développement des équipements publics et de préservation des espaces de vie.

Dans le même temps, **la déclinaison des objectifs de l'Etat** conduit à prévoir, pour La Garenne-Colombes, **une production annuelle de logements de 190 unités**, qui maintient un rythme soutenu.

La ZAC construisant encore 800 logements enviro, au total, la variable d'ajustement de la croissance est donc principalement la programmation de logements hors ZAC, qui doit être en adéquation avec les objectifs démographiques de la commune privilégiant une croissance modérée. Il faut également commencer à envisager « l'après ZAC » et créer des opportunités foncières **en travaillant sur le tissu existant en secteur diffus**.

L'objectif pour la Commune est de réaliser le scénario de développement du parc de logement le plus pertinent au regard des **ressources foncières disponibles**, des objectifs fixés par l'Etat **et de la réceptivité réelle du territoire dans toutes ses composantes**. Ce scénario quantifie le besoin pour rendre possible la décohabitation et permettre l'accueil de nouvelles familles.

On peut en tout cas considérer comme plausibles les hypothèses suivantes :

- Un poste de renouvellement qui doit revenir à ses valeurs d'avant 2008, compte tenu de l'avancée de l'aménagement des Champs-Philippe ;
- Un poste de desserrement quasi-nul, compte tenu du renouvellement du parc de logements et du renouvellement intergénérationnel constaté sur le marché de l'accession, occasionnant une stagnation de la taille des ménages.

Sous ces hypothèses (production de 190 logements/an), la commune pourrait donc compter, au début de la décennie **2020, de l'ordre de 30 000 habitants**, portant sa densité à 16 853 habitants au km², ce qui en ferait, selon le classement actuel, la 12^{ème} ville la plus dense de France (elle était la 16^{ème} en 2012, et la 18^{ème} en 2010).

	1990-1999	1999-2008	2007-2013	2015- 2020
<i>Données annuelles</i>				
Renouvellement du parc	33	26	88	33
Variation des RS et des LV	59	-36	13	13
Desserrement	0 (-2)	14	0	0
Point mort	90	4	101	46
Construction neuve par an	208	148	140	190
Effet démographique	118	144	39	144
Taille moyenne des ménages fin de période	2,13	2,1	2,17	2,17
Population fin de période	23 972	26 699	28 371	30 246

La population en fin de période pourra éventuellement se révéler plus faible dans les cas où :

- La production neuve a un impact plus important sur le renouvellement du parc (elle occasionne plus de démolition) ;
- Le poste de desserrement revient à ses valeurs du début des années 2000 ;
- La taille des ménages diminue, ce qui est la tendance constatée dans l'environnement de la commune.

E - Un parc de logements majoritairement ancien mais dont le renouvellement progresse depuis les années 1990

Malgré l'effort de construction, le parc de logement reste relativement ancien, avec 35,3% des résidences principales construites avant 1945, soit plus d'1/3 du parc. On compte cependant 25% des résidences principales datant d'après 1991, soit un parc récent également important.

Donnée communale

LOG T5 - Résidences principales en 2013 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2011	12 753	100,0
<i>Avant 1919</i>	<i>1 099</i>	<i>8,6</i>
<i>De 1919 à 1945</i>	<i>3 402</i>	<i>26,7</i>
<i>De 1946 à 1970</i>	<i>2 557</i>	<i>20,1</i>
<i>De 1971 à 1990</i>	<i>2 490</i>	<i>19,5</i>
<i>De 1991 à 2005</i>	<i>2 617</i>	<i>20,5</i>
<i>De 2006 à 2010</i>	<i>588</i>	<i>4,6</i>

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

Donnée départementale

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2011	691 721	100,0
<i>Avant 1919</i>	<i>52 459</i>	<i>7,6</i>
<i>De 1919 à 1945</i>	<i>115 839</i>	<i>16,7</i>
<i>De 1946 à 1970</i>	<i>219 954</i>	<i>31,8</i>
<i>De 1971 à 1990</i>	<i>170 387</i>	<i>24,6</i>
<i>De 1991 à 2005</i>	<i>105 053</i>	<i>15,2</i>
<i>De 2006 à 2010</i>	<i>28 029</i>	<i>4,1</i>

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

Le nombre de logements construits lors de la dernière période intercensitaire (588 selon l'INSEE de 2006 à 2010), montre le dynamisme de la construction au sein de la ville.

Ce fort renouvellement du parc de logement permet d'améliorer le confort de vie au sein des logements et, de fait, réduit la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre grâce à des bâtiments plus sobres et mieux isolés, qui limitent les déperditions énergétiques et peuvent développer des énergies renouvelables.

F - Un marché immobilier porteur grâce à sa localisation géographique²

Comme le reste du territoire national, **les prix augmentent très rapidement à compter du début des années 2000 : ils sont multipliés par 3 entre 1999 et 2013**, alors que le revenu médian ne progresse que de 33 % sur la période : le prix des biens immobiliers augmente donc presque 9 fois plus vite que les revenus des habitants.

Au premier trimestre 2016, dans les Hauts-de-Seine, le prix au m² des appartements anciens est de 5 140 euros, avec une variation de +2,7% sur 5 ans.

A La Garenne Colombes, le prix est de 5 390 € au m², avec une variation sur 5 ans de +5,1% et sur 1 an de -0,4%.

Les prix moyens des logements anciens sur la commune ont donc nettement progressé. En effet, le prix moyen au m² en 2003 était de 2 513 euros / m² selon le magazine « L'Argus du Logement 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 :

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.

Prix des logements anciens vides - La Garenne-Colombes - 2013

Prix en euros	Studio/2 pièces	5 pièces et plus
Haut de gamme + grand confort	6 810	6 968
Haut de gamme + confort standard	6 310	6 455
Réhabilité + grand confort	5 811	5 942
Réhabilité + confort standard	5 311	5 429
Ancien + confort supérieur	4 561	4 660
Ancien standard	3 811	3 891

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

² Les données présentées ici sont issues principalement du PLH de 2015, mais aussi de sites de notaires ou d'agents immobiliers.
Commune de La Garenne-Colombes – Hauts-de-Seine

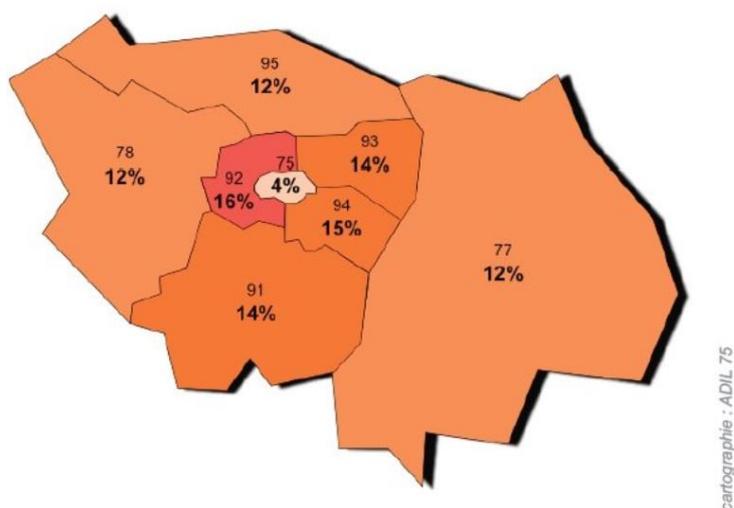
La hausse des prix est donc importante sur l'ensemble des typologies de logement, avec des prix qui parfois ont pu doubler.

D'autre part, la construction neuve a joué un rôle important dans cette hausse des prix.

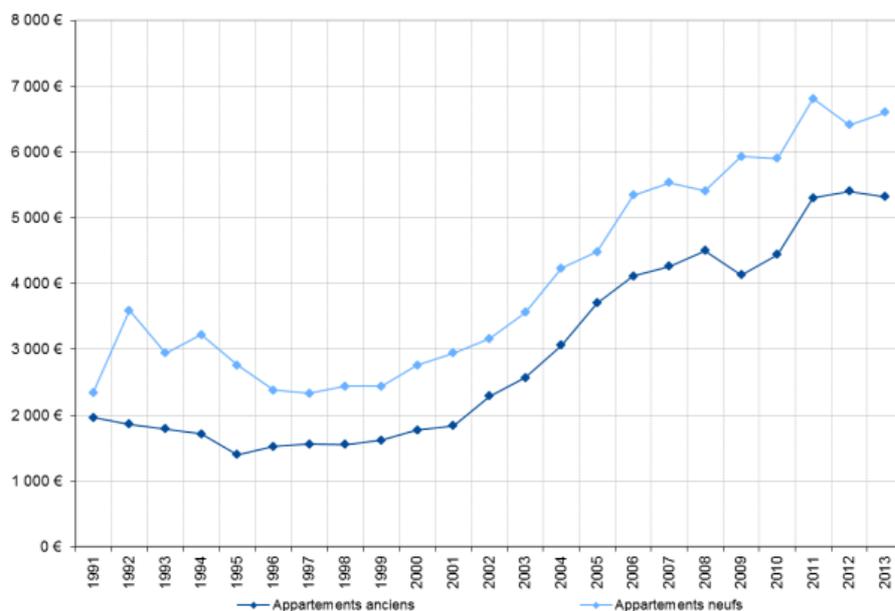
D'après le Crédit Foncier, le prix moyen d'un appartement neuf sur la commune est aujourd'hui de 6 030 à 6 931 €/m².

« L'Indicateur Bertrand » - Guide de l'Immobilier neuf - a réalisé une enquête en mai 2016 :

Les ventes en région francilienne explosent (hormis à Paris), et progressent...de 122 % par rapport au T1 2015, avec 6 284 transactions réalisées. L'agence souligne que **55 %** des transactions réalisées se trouvent dans l'espace métropolitain.



Acquisition au premier trimestre 2016



Prix moyen des appartements neufs et anciens (base BIEN, 2013, PLH 2015)

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.

D'autres caractéristiques du marché sont à noter :

- une demande stable de T3 et T4 correspondant aux jeunes actifs avec enfant en bas âges, qui représentent environ 50% des biens vendus,
- Le marché des pavillons : un marché marginal, réservé aux ménages aisés et cadres supérieurs avec des pavillons pouvant atteindre des prix de vente supérieurs à 1 000 000 € dans l'ancien, limitant d'autant plus l'action foncière.
- une prépondérance marquée des acquéreurs venant des Hauts-de-Seine (de l'ordre de 40% pour les appartements anciens) et subsidiairement de la commune elle-même (de l'ordre de 30%), qui reste stable dans le temps.

II.3.2. LE PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

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

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2013	%	2008	%
Ensemble	14 355	100,0	14 125	100,0
<i>Résidences principales</i>	12 919	90,0	12 667	89,7
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	410	2,9	443	3,1
<i>Logements vacants</i>	1 026	7,1	1 015	7,2
<i>Maisons</i>	1 492	10,4	1 593	11,3
<i>Appartements</i>	12 762	88,9	12 244	86,7

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Donnée communale

	2013	%	2008	%
Ensemble	770 849	100,0	752 034	100,0
<i>Résidences principales</i>	700 623	90,9	685 217	91,1
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	21 416	2,8	18 713	2,5
<i>Logements vacants</i>	48 810	6,3	48 104	6,4
<i>Maisons</i>	92 092	11,9	91 447	12,2
<i>Appartements</i>	666 337	86,4	645 778	85,9

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

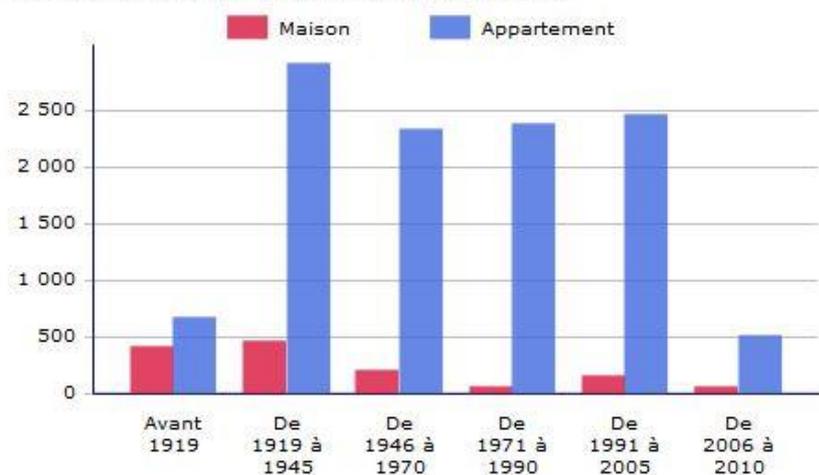
Donnée départementale

En 2013, le **logement collectif** domine très distinctement le parc des résidences principales à La Garenne-Colombes avec une proportion chiffrée à **88,9%**. Cette proportion est supérieure à celle calculée à l'échelle départementale (86,4%).

Sa hausse est constante.

L'analyse de l'évolution du parc des résidences principales montre qu'à La Garenne-Colombes, sa progression depuis 2008 (+252 RP) est due exclusivement à la construction de collectifs (+ 518 collectifs), le nombre de maisons individuelles ayant fortement diminué (-101 logements).

A l'échelle du département, les mêmes tendances se dessinent.

LOG G1 - Résidences principales en 2013 selon le type de logement et la période d'achèvement

Résidences principales construites avant 2011.

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

Donnée communale

B -Le nombre de propriétaires de résidences principales atteint les 50%**LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation**

	2013				2008	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	12 919	100,0	28 401	11,3	12 667	100,0
Propriétaire	6 461	50,0	15 206	14,2	6 327	50,0
Locataire	6 135	47,5	12 593	8,5	6 054	47,8
dont d'un logement HLM loué vide	1 562	12,1	3 818	12,8	1 329	10,5
Logé gratuitement	323	2,5	602	8,7	285	2,3

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Donnée communale

	2013				2008	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	700 623	100,0	1 563 311	13,2	685 217	100,0
Propriétaire	299 213	42,7	702 607	16,5	285 866	41,7
Locataire	381 498	54,5	819 148	10,7	377 775	55,1
dont d'un logement HLM loué vide	174 096	24,8	417 324	15,1	168 248	24,6
Logé gratuitement	19 912	2,8	41 556	10,3	21 576	3,1

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Donnée départementale

En 2013, on observe un changement de situation par rapport à 1999, car, alors qu'à cette époque, les locataires étaient majoritaires (52%) en 2013, les propriétaires représentent 50% des résidences principales.

Dans le département, les locataires restent toujours majoritaires (54,5%).

Parmi les locataires, 12,1% occupent un logement du parc locatif HLM (1 562 locataires, soit une hausse sensible depuis 1999 et 2008 (1329 occupants)) contre 24,8% au niveau départemental. L'effort de la commune est important pour assurer la mixité sociale du territoire, et doit se poursuivre pour atteindre les 25% de logements sociaux préconisés.

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

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2013	%	2008	%
Ensemble	12 919	100,0	12 667	100,0
1 pièce	1 615	12,5	1 718	13,6
2 pièces	3 515	27,2	3 637	28,7
3 pièces	3 975	30,8	3 827	30,2
4 pièces	2 277	17,6	2 105	16,6
5 pièces ou plus	1 539	11,9	1 379	10,9

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Donnée communale

	2013	%	2008	%
Ensemble	700 623	100,0	685 217	100,0
1 pièce	88 068	12,6	87 420	12,8
2 pièces	166 986	23,8	164 868	24,1
3 pièces	206 146	29,4	199 858	29,2
4 pièces	134 924	19,3	133 170	19,4
5 pièces ou plus	104 498	14,9	99 901	14,6

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Donnée départementale

En 2013, 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 **58%** du total des résidences principales, un pourcentage stable depuis 1999).

Les logements d'une seule pièce représentent 12,5 % des résidences principales (12,6% dans le département), en baisse légère mais constante depuis 1999, tout comme les deux pièces. La Garenne-Colombes ne compte par ailleurs que 11,9% de logements de 5 pièces et plus, contre 14,9% pour les Hauts-de-Seine.

Les logements supplémentaires par rapport à 2008 ont essentiellement permis d'accroître le nombre de logements de 3 pièces (+ 148 unités), de 4 pièces (+ 172 logements) et de 5 pièces ou plus (+ 160).

La construction immobilière de la Garenne Colombes prend donc en compte l'évolution des ménages, notamment l'augmentation de la proportion de ménages avec enfants.

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

Une ancienneté d'occupation peu élevée

La Commune présente une proportion importante de ménages ayant une durée d'occupation de leur logement de 4 ans ou moins, de 37,7 % en 2013, signe d'une mobilité résidentielle importante des ménages, ou d'un renouvellement important de sa population. **Seulement 39,8% sont dans leur logement depuis plus de 10 ans.**

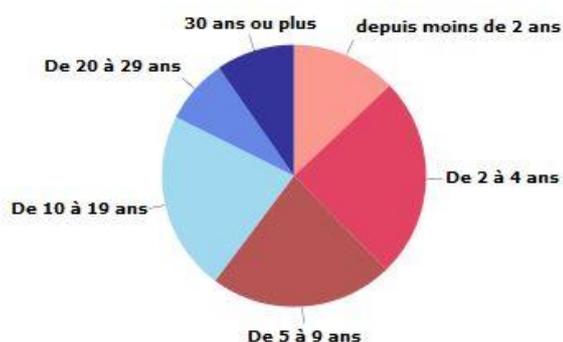
Si l'on compare avec le département, 34,7% des ménages ont déménagé depuis moins de 4 ans et 45,6% sont dans leur logement depuis plus de 10 ans.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2013

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	12 919	100,0	28 401	3,0	1,4
Depuis moins de 2 ans	1 670	12,9	3 358	2,4	1,2
De 2 à 4 ans	3 207	24,8	7 186	2,7	1,2
De 5 à 9 ans	2 905	22,5	7 052	3,0	1,3
10 ans ou plus	5 137	39,8	10 805	3,3	1,6

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2013



Donnée communale



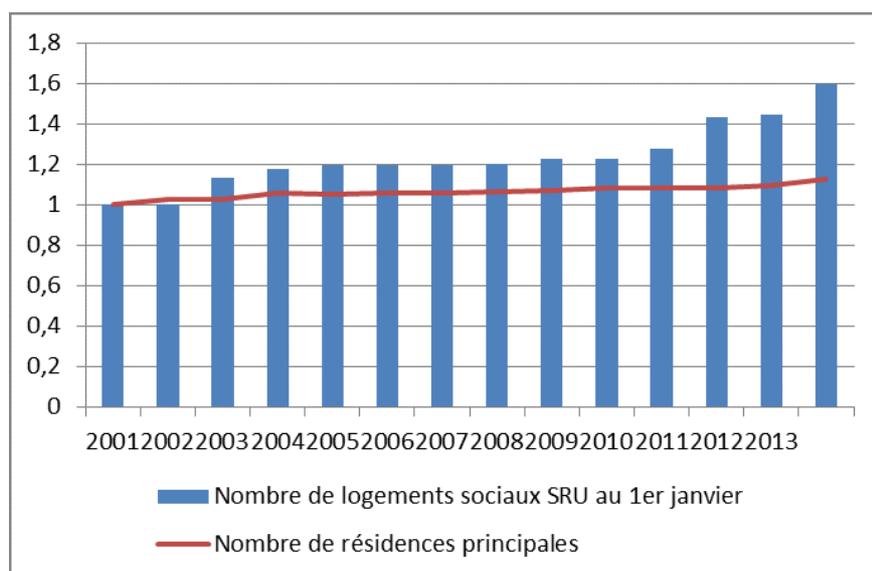
Donnée départementale

Les acquéreurs, sur la Commune de La Garenne-Colombes, sont pour une part prépondérante originaires du département (70%), dont une grande partie de la commune elle-même (30%).

On notera également la proportion très importante des catégories socio-professionnelles les plus privilégiées (cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires), dans une proportion identique en tant que vendeur et acheteur.

II.3.3 UN PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ENCORE INSUFFISANT

Un parc de logements sociaux en forte hausse



Proportion du parc de logement par période de construction, pour les quelques 1495 logements « sociaux » recensés à la fin des années 90 (ca 1998) dans un document de la DDE. Après la loi SRU, la commune ne se trouve plus à disposer que de 1050 logements dits sociaux au titre de l'inventaire. (source : services communaux - PLH 2015)

La Commune, dont le nombre de logements sociaux est encore en deçà de l'obligation de 25% assignée par la législation actuellement en vigueur, s'est engagée, avec détermination depuis quinze ans, dans un effort important de production.

Il est rappelé ici que si la mixité sociale figure dans les orientations du PADD établi en 2006 des actions ont été entreprises dès le début des années 2000.

Les actions communales en faveur de l'équilibre social de l'habitat visent depuis 2001 à notamment :

- **Mettre en œuvre, dans le diffus, une politique d'acquisitions d'immeubles anciens, rétrocédés par la suite à des organismes de logements sociaux;**
- **Favoriser le conventionnement, après enquête sociale et intervention auprès des bailleurs concernés, du parc de logement existant avec ou sans travaux;**
- **Encourager les actions financières en faveur du logement social dans toutes ses Composantes ;**
- **Programmer une importante création nette de logements locatifs sociaux dans le cadre de la ZAC des Champs- Philippe (25 % en flux de l'opération décompté à l'unité de logement) ;**

- Traiter la problématique des publics dits spécifiques au travers de structures dédiées et adaptées (résidences services de tout type notamment hébergement des personnes âgées, résidences universitaires ; maison-relais pour les personnes en difficulté, handicap, foyers jeunes travailleurs etc...).

Cette attention soutenue conduit la Commune à régulièrement respecter le rythme des obligations de production qui lui échoient sauf situation exceptionnelle essentiellement liée au rythme effectif de mise en œuvre des opérations programmées.

Le bilan quantitatif de la période écoulée comporte principalement :

- Une réalisation en flux de 41% de logements sociaux entre 2002 et 2013 (+795 unités et une augmentation nette du parc social de 330 logements) ;
- Une réalisation à 98,7 % de ses objectifs triennaux entre 2002 et 2013.

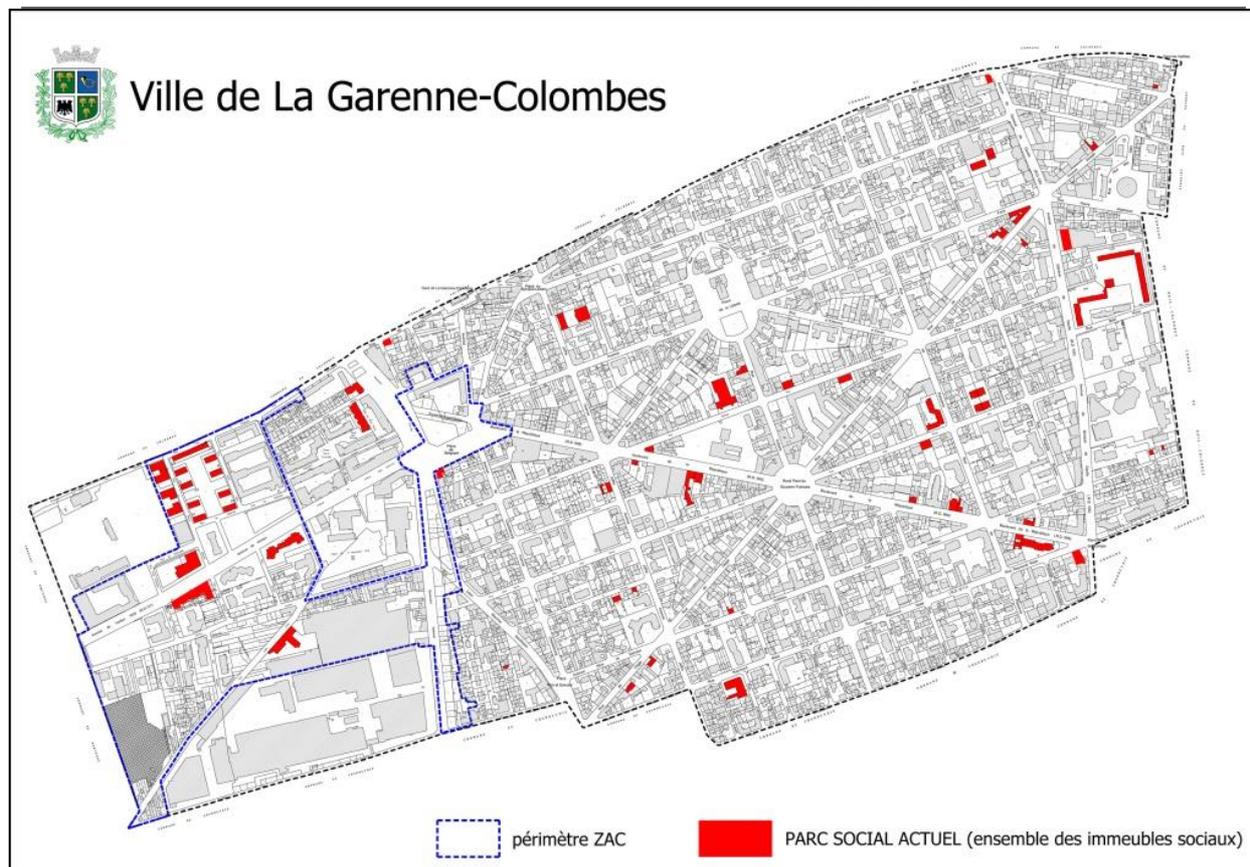
Aujourd'hui, la commune compte 13 % de logements sociaux correspondant à 1 700 logements, contre 9,7% en 2007.

En Ile-de-France, le parc social représente un quart des résidences principales. A l'échelle départementale, le taux de logements sociaux est bien plus fort : 24,8% en 2012.

Localisation des logements sociaux

La majorité du parc social est historiquement 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. Le reste des logements sociaux est implanté de manière diffuse sur le territoire communal.

Par ailleurs, la répartition territoriale des logements concernés illustre la politique qui est menée, consistant à **exploiter les ressources foncières disponibles, en rééquilibrant progressivement la répartition** historique des logements sur l'ensemble du territoire communal, afin d'offrir une réelle mixité sociale sur chaque secteur de la commune.



Localisation des logements sociaux à La Garenne-Colombes – Ville 2016

Les bailleurs sociaux présents sur la commune sont :

- ANEF 92
- Association Foncière Logement
- Association Perspective
- ESH LA SABLIERE
- ESH France HABITATION
- ESH IMMOBILIERE 3F
- ESH LOGEMENT FRANCILIEN
- ESH LOGIREP
- ESH OSICA
- ESH SOFILOGIS
- HAUTS- DE- SEINE HABITAT
- ESH EMMAUS HABITAT
- ESH TOIT ET JOIE
- Fondation pour le logement social
- ESH EFFIDIS
- SNL PROLOGUES
- SCI APEC
- SEM LA GARENNE- COLOMBES

La demande de logement social

725 demandeurs locaux souhaitent un logement social sur le territoire de la commune (soit environ 6% des ménages).

L'offre de logement social est gouvernée **par des taux de rotations assez faibles**, qui priorisent naturellement les publics présentant des critères de priorité non économiques au détriment des autres demandeurs.

On constate **une demande importante de T1 et de T2 que la typologie actuelle du parc ne permet pas de prendre en compte**, correspondant aux décohabitants, étudiants, jeunes travailleurs, et très jeunes ménages avec de faibles ressources.

En 2014, on notait **43 % et 44 % des ménages demandeurs relevant des plafonds PLAI et PLUS³** pour des logements correspondants représentant environ 86,55 % des logements sociaux de la commune. On constate, au niveau régional une structure assez comparable en termes de typologie et de plafonds, pour les autres catégories de ménage.

Ainsi, bien que la demande locale ne représente que 7,5 % des ménages de la commune alors que la proportion des ménages franciliens demandeurs est d'environ 10 % de la population de la région, la répartition des différentes compositions familiales au sein des différents plafonds de ressources ne présente pas d'écart particulièrement important.

Cependant, pour un ménage demandeur habitant déjà la commune, on dénombre :

- près de 10 ménages franciliens qui ont formalisé une demande de logement social et souhaitent une attribution sur le territoire de la commune,
- près de 10 ménages communaux qui n'ont pas formalisé de demande, mais pourraient y prétendre, au regard des critères économiques, à une attribution, compte tenu de leurs ressources.

La demande exprimée de logement social reste encore **largement peu représentative de l'éligibilité de la population** communale. Elle semble concerner les ménages les plus touchés par des loyers fortement plus élevés que les moyennes communales : de ce point de vue, **l'accompagnement de la maîtrise des loyers**, notamment sur les logements de qualité moyenne voire médiocre, constitue une politique plus pertinente pour desserrer la tension ressentie par les ménages que la création seule de logements sociaux.

CONCLUSIONS : LES LOGEMENTS DANS LA VILLE

La Ville de La Garenne-Colombes dispose depuis le 1^{er} janvier 2016 d'un Programme Local de l'Habitat, qui permet de définir un programme d'actions, dans l'objectif de répondre aux besoins en logements et hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer l'accessibilité aux logements des publics spécifiques et à assurer une répartition équilibrée et diversifiée des logements entre les quartiers. Par son rapport de compatibilité avec le PLH, le PLU répond donc à nombre d'objectifs du Grenelle.

Le parc total est de 14 355 logements en 2013.

On note **une légère baisse du nombre de logements vacants et des résidences secondaires** ou occasionnelles.

25,1% du parc de résidence principale a été construit entre 1991 et 2010, traduisant un renouvellement important du parc existant. On note cependant un ralentissement sur la fin de la période (4,6% de 2006 à 2010).

Le taux annuel moyen de construction de 1991 à 2010 est de 168 logements par an sur la commune. Ce taux, bien qu'en baisse par rapport à 1990-1999 (229 logements/an), est relativement élevé, **ce qui laisse supposer une forte attractivité du marché immobilier résidentiel** (aux dépens du marché immobilier de bureaux). En effet, le calcul du point mort

³ PLUS : Le Prêt Locatif à Usage Social finance la création des logements sociaux classiques. Il est distribué par la Caisse des dépôts. Le loyer est plafonné, ainsi que les ressources des locataires. PLAL : Les Prêts locatifs aidés d'intégration sont destinés aux personnes en difficulté. Ils accueillent des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % du plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS de Seine

(nombre de logements nécessaires pour stabiliser la population) n'est que de 101 pour 2007-2013.

Le dynamisme du marché immobilier se traduit également par la hausse progressive des prix au m² : le prix moyen d'un logement ancien est, en 2016, de 5 140 euros / m² ; celui d'un logement neuf est d'environ 6 500 €/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 largement le parc des résidences principales (90% en 2013) et sa part est en hausse. L'accroissement du nombre total de logements est dû à l'augmentation des logements en immeubles collectifs. Le nombre de maisons individuelles est en baisse (1 492 maisons en 2013 contre 1 593 en 2008).

C'est à présent **la moitié des logements qui est occupée par des propriétaires.**

La répartition des résidences principales s'effectue essentiellement entre les logements de 2 et 3 pièces (soit 58,9% des logements en 2013) mais on enregistre aussi une progression des logements de 4 pièces et plus.

La rotation des ménages est importante : seulement 39,8% des ménages résident dans le même appartement depuis plus de 10 ans. 38% des ménages ont emménagé depuis moins de 4 ans ; on observe donc une part très stable de la population et des mouvements importants de l'autre.

Les acquéreurs sont souvent originaires du département des Hauts-de-Seine et la plupart appartiennent aux **catégories socio-professionnelles des cadres et professions intermédiaires.**

La part de logements sociaux augmente : elle est de 13% en 2015 contre 9.68% en janvier 2004. L'effort doit être poursuivi pour atteindre les 25% de logements sociaux obligatoires.

La taille de la plupart des logements sociaux est de 3 pièces. Le taux de rotation est faible.

Le quartier des Champs Philippe connaît depuis 1990 un fort développement, tant du point de vue de la construction de logement (648 logements construits soit ¼ des résidences principales du quartier en 2012) que du point de vue démographique (4 500 habitants en 2015).

Le rééquilibrage du profil socio-professionnel en faveur des catégories plus « aisées » (cadres, professions intermédiaires) et au détriment des plus « modestes » (employés et ouvriers) observé jusqu'au début des années 2000 **se stabilise sur la période récente.**

L'évolution du parc de logements sur La Garenne Colombes, par une hausse du parc général, du parc de logements sociaux, un rééquilibrage de la taille des logements, permet de développer la mixité sociale de la commune et répondre aux forts besoins de la petite couronne.

En parallèle, Il convient cependant de noter, dès à présent, que le fort mouvement de construction de logements (en accession et sociaux) entamé depuis la fin des années 1980 s'est développé beaucoup plus rapidement que l'activité économique notamment dans son volet tertiaire. Ce déséquilibre Habitat/Activité perdure actuellement sur le territoire communal.

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

Les besoins répertoriés en matière d'habitat sont évalués en fonction d'un scénario démographique et au regard des objectifs de mixité sociale, avec pour cadre le PLH de 2015.

La localisation de la Commune en petite couronne, à proximité immédiate de la Défense et sa bonne desserte en transports en commun, induisent un besoin important de logements.

Parallèlement au solde migratoire neutre, le solde naturel s'est accru de 1,1% pour la dernière période inter-censitaire, variation supérieure à celle du département durant la même période. Cette croissance forte de population de 6,7% a été permise grâce à un effort de construction important. En effet, la Ville devait construire 140 logements/an pour répondre à la hausse démographique et au point-mort (101 logements). Les statistiques montrent une construction répondant au besoin (147 entre 2006 et 2010 et 168 / an entre 1991 et 2010).

Pourtant, la Commune présente un territoire dont l'urbanisation est physiquement pratiquement arrivée à son terme. Le dernier réservoir de foncier disponible, le quartier des Champs-Philippe, fait l'objet d'une zone d'aménagement concerté déjà bien entamée.

La Ville souhaite ainsi trouver un point d'équilibre satisfaisant entre plusieurs paramètres qui sont à croiser et à arbitrer en permanence au regard de la réalité communale dans toutes ses dimensions.

Plus précisément ces paramètres sont les suivants

- d'une part, les orientations législatives (SRU/Grenelle), que la Ville reprend à son compte, en matière de densification, de renouvellement de la Ville sur elle-même et de mixité sociale, de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace,

- d'autre part, sa densité déjà très importante son accroissement démographique et au regard de la réceptivité du territoire, ainsi que sa capacité à générer du foncier mutable

- enfin, la nécessité de végétaliser le territoire dans une logique de développement durable et de tenir compte des formes urbaines traditionnelles à protéger et promouvoir.

L'objectif, pour la commune, est donc maintenant de maîtriser l'accroissement de sa population. Pour ce faire, après calcul du point mort sur la période 2008-2013 (de 101 constructions par an), une projection a été réalisée sur celle 2015-2020 (46 logements/an) : avec une taille moyenne des ménages de La Garenne-Colombes qui semble se stabiliser, le phénomène de desserrement ne jouant plus un rôle « moteur », et un renouvellement du parc existant prévu à 33 logements/an, l'effort de construction devra donc suivre une augmentation plus mesurée de la population qui devra se stabiliser à 30 000 habitants. Les indicateurs permettent un rythme de production moyen annuel d'environ 190 logements jusqu'en 2020.

La réalisation de la ZAC Champs Philippe permettra de continuer l'effort de construction de façon très localisée (soit une création d'environ 1619 unités en création nette dont 407 logements locatifs sociaux) et l'accueil d'environ 2500 à 3000 habitants supplémentaires.

Le reste se fera de façon plus ponctuelle, sur des tissus mutables, au travers d'opérations privées ou impulsées par la Commune dans le tissu diffus.

Le développement urbain hors la ZAC des Champs-Philippe va se faire, avec des intensités variables au gré des opportunités selon les deux axes suivants :

- Au sein du quartier dit de La Garenne- Centre et ses abords, tel qu'il est défini au PADD, l'objectif de la Ville est de préserver/développer le tissu pavillonnaire ainsi que l'ambiance urbaine traditionnelle du secteur.

- Le long des grands axes et plus particulièrement le long du boulevard de la République l'objectif est de constituer un front urbain cohérent, continu, multifonctionnel et plus dense.

En matière d'équilibre social, la Ville poursuit son effort en faveur de la création de logements sociaux. 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 réalisation de 25% de logements sociaux sur le quartier des Champs Philippe. Ce taux permettra d'augmenter le pourcentage global de logements sociaux au sens de la loi SRU sur la Commune, l'objectif intermédiaire pour les 10 prochaines années étant d'atteindre les 25% sur l'ensemble de la ville.

La diversification des types d'hébergements est également un thème important de la mixité sociale engagée par la loi SRU et le Grenelle II. La Garenne-Colombes créera 35 places sous forme d'une maison-relais gérée par une association dans le cadre de la ZAC des Champs - Philippe. Un foyer de jeunes actifs de 130 places environ, ainsi qu'une résidence séniors sont programmés également au sein de la ZAC.

En outre, une résidence universitaire d'environ 100 places en la forme sociale est programmée sur le boulevard de la République au regard des besoins identifiés par la Ville.

En effet, à ce-jour aucune structure d'accueil d'étudiant n'est présente sur le territoire communal pourtant très bien connecté avec de nombreux sites universitaires de la région parisienne.

Enfin, les prix des logements, en forte hausse, doivent pouvoir être maîtrisés de façon à préserver une mixité sociale.

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

A - Un taux d'activité global fort supérieur à celui du département et en légère progression

	La Garenne-Colombes		Hauts-de-Seine	
	2013	2008	2013	2008
Population active	15 857	14 749	826 526	806 386
Taux d'activité (%) EMP T1	81,5	81,4	78,2	77,2
Population active ayant un emploi (en % du total)	14 503 (74,5)	13 589 (75)	(69,8)	(69,7)
Population active sans emploi (en % du total)	1 354 (7)	1 157 (6,4)	(8,4)	(7,5)

Source : INSEE RGP 2008 et 2013 – Virginie Revol Billet

En 2013, le taux d'activité (c'est-à-dire le pourcentage d'actifs rapporté à la population globale de 15 à 64 ans), était de 81,5% pour La Garenne-Colombes, en faible progression, mais supérieur à celui du département (avec 78,2%).

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, la population active a progressé de façon plus importante que le nombre de résidents (+ 7,5% contre + 6,7%).

On peut noter que l'accroissement de la population active du département a été, durant cette même période, nettement plus modeste (+ 2,4%). Mais l'on y observe une hausse plus forte du taux d'activité (de 77,2% à 78,2%).

B - Une légère hausse du chômage sur la commune mais dont le taux reste inférieur à celui des Hauts-de-Seine

A La Garenne-Colombes, la part de la **population active ayant un emploi représente, en 2013, 74,5 % de la population active totale** (soit 14 503 personnes) contre 69,8% au niveau du département des Hauts-de-Seine.

Cette part est très importante et montre une bonne santé économique des habitants de la ville.

On constate toujours un écart entre le taux d'emploi des femmes et celui des hommes (72,6 contre 76,6%).

Le taux d'emploi reste très faible pour les actifs de 15-24 ans (31%) : il est lié notamment à la proportion importante de jeunes suivant des formations professionnelles ou supérieures.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2013

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	19 456	15 857	81,5	14 503	74,5
15 à 24 ans	3 212	1 231	38,3	997	31,0
25 à 54 ans	13 433	12 780	95,1	11 796	87,8
55 à 64 ans	2 812	1 845	65,6	1 710	60,8
Hommes	9 377	7 806	83,3	7 185	76,6
15 à 24 ans	1 559	592	37,9	469	30,0
25 à 54 ans	6 475	6 304	97,4	5 875	90,7
55 à 64 ans	1 342	911	67,8	842	62,7
Femmes	10 080	8 050	79,9	7 318	72,6
15 à 24 ans	1 652	640	38,7	528	31,9
25 à 54 ans	6 958	6 476	93,1	5 922	85,1
55 à 64 ans	1 469	934	63,6	868	59,1

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

Donnée communale

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	1 056 856	826 656	78,2	738 017	69,8
15 à 24 ans	190 802	70 877	37,1	54 939	28,8
25 à 54 ans	698 686	648 549	92,8	585 884	83,9
55 à 64 ans	167 367	107 230	64,1	97 194	58,1

Donnée départementale**EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité**

	2013	2008
Ensemble	19 456	18 119
Actifs en %	81,5	81,4
actifs ayant un emploi en %	74,5	75,0
chômeurs en %	7,0	6,4
Inactifs en %	18,5	18,6
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,0	8,9
retraités ou préretraités en %	4,1	5,1
autres inactifs en %	4,4	4,6

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Donnée communale

L'analyse de l'évolution des actifs entre 2008 et 2013 montre une légère augmentation du nombre hausse de chômeurs (6,4% contre 7% en 2013). Le département enregistre les mêmes tendances (7,5 puis 8,4% en 2013).

C – Des mouvements pendulaires encore majeurs mais qui se réduisent

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2013	%	2008	%
Ensemble	14 668	100,0	13 717	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	2 275	15,5	2 035	14,8
dans une commune autre que la commune de résidence	12 392	84,5	11 682	85,2

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Donnée communale

Seulement 15,5% de la population active de La Garenne-Colombes ayant un emploi **travaille dans la commune** (22,2% 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 un tiers environ, en direction des communes avoisinantes ;
- Pour un deuxième tiers, en direction de Paris.

D - Une grande majorité de salariés en contrat stable à La Garenne-Colombes

Les personnes **salariées représentent 88,8% de la population active ayant un emploi**, en baisse par rapport à 2008 (91,1%) et 1999 (91,3%).

Le solde correspond à la fois au développement de contrats à durée déterminée (7,9% pour les hommes et 9,9% pour les femmes, toujours plus touchées par la précarité) et au développement de l'emploi non salarié (14,2 % pour les hommes et 6,8% pour les femmes).

ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2013

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	7 262	100,0	7 406	100,0
Salariés	6 231	85,8	6 904	93,2
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	5 667	78,0	6 167	83,3
Contrats à durée déterminée	339	4,7	492	6,6
Intérim	50	0,7	39	0,5
Emplois aidés	11	0,2	15	0,2
Apprentissage - Stage	164	2,3	192	2,6
Non-Salariés	1 031	14,2	502	6,8
Indépendants	432	6,0	307	4,1
Employeurs	573	7,9	183	2,5
Aides familiaux	26	0,4	11	0,1

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

Donnée communale

E - Les cadres et professions intellectuelles sont depuis 2008 la catégorie la plus représentative de la population active

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2013	%	2008	%
Ensemble	22 821	100,0	21 598	100,0
<i>Agriculteurs exploitants</i>	0	0,0	13	0,1
<i>Artisans, commerçants, chefs entreprise</i>	753	3,3	635	2,9
<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	6 300	27,6	5 502	25,5
<i>Professions intermédiaires</i>	4 234	18,6	4 007	18,6
<i>Employés</i>	3 339	14,6	3 315	15,3
<i>Ouvriers</i>	1 281	5,6	1 326	6,1
<i>Retraités</i>	3 908	17,1	4 128	19,1
<i>Autres personnes sans activité professionnelle</i>	3 005	13,2	2 672	12,4

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

Donnée communale

Tandis que les données de 1999 indiquaient une répartition relativement équilibrée entre les cadres et professions intellectuelles supérieures, les professions intermédiaires et les employés (respectivement 17, 19 et 18%), cette répartition a très fortement évolué entre 1999 et 2008 – conséquence de l'urbanisation menée pendant les décennies précédentes.

Cette tendance se stabilise depuis 2008 : les évolutions communales reviennent à des valeurs similaires à ce que les tendances départementales et régionales restituent.

Ce sont les cadres et professions intellectuelles supérieures qui ont enregistré les plus fortes progressions pour atteindre 27 % en 2013 (respectivement + 2,1% depuis 2008).

L'attente de ces populations, notamment en matière d'équipements (scolaires, sportifs, culturels, pour personnes âgées.), évolue également en parallèle. Pour répondre à ces besoins, la commune devra maintenir son effort d'équipement.

II.4.2 UN DESEQUILIBRE ENTRE POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS

EMP T5 - Emploi et activité

	2013	2008
Nombre d'emplois dans la zone	11 502	11 510
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	14 680	13 720
Indicateur de concentration d'emploi	78,4	83,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	70,2	68,9

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

Donnée communale

	2013	2008
Nombre d'emplois dans la zone	955 444	930 024
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	749 251	735 539
Indicateur de concentration d'emploi	127,5	126,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,4	65,1

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Donnée départementale

Au recensement de 2013, la commune de La Garenne-Colombes comptait au total sur son territoire **11 502 emplois, en stagnation depuis 2008**, mais en **forte hausse depuis les années 90, favorisant ainsi la mixité fonctionnelle du territoire**.

Si l'on compare ce nombre d'emplois à la population active, de 19 456, et aux 15 857 actifs avec emplois, le nombre d'emplois est encore inférieur aux besoins.

La concentration d'emplois est de 78,4, contre 127,5 pour le département.

Cette situation restitue l'une des réalités du territoire communal : **le déficit important de production de surfaces d'activité au cours des dernières décennies doit être compensé** pour que la commune puisse développer une offre d'emploi correspondant à sa population active.

CONCLUSION : LA POPULATION ACTIVE ET LES EMPLOIS

Le taux d'activité global était en 2013 supérieur à celui du département (81,5% contre 78,2%), et en légère progression par rapport à 2008.

La part des actifs ayant un emploi est très forte : 74,5% ; cependant, cette population active stagne (75% en 2008), entraînant une part de 7% de chômeurs en légère hausse, où les femmes sont sur-représentées.

La part des salariés, encore importante (88,8%) a baissé entre les deux derniers recensements. On y compte 80,6% de contrats stables. Mais les contrats précaires et les emplois non salariés sont en hausse constante. Le taux de CDI est inférieur à celui du département.

La répartition entre catégories socio-professionnelle est relativement équilibrée sur la commune. Une très forte évolution des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires est intervenue, antérieurement aux années 2000, au détriment des employés et des ouvriers. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont à présent les plus représentées (27,6%).

La stabilisation de ces tendances confirme que la mutation sociologique de la commune est aujourd'hui ralentie et mieux équilibrée.

Le nombre d'emplois sur la commune est en forte hausse mais n'équilibre toujours pas les besoins de la population active. La concentration d'emplois est encore seulement de 78,4.

Les trajets domicile-travail sont donc nombreux puisque seulement 15,5% de la population active ayant un emploi travaille dans la commune.

Le déficit important de production de surfaces d'activité au cours des dernières décennies doit être compensé pour que la commune puisse développer une offre d'emploi correspondant à sa population active.

II.5 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LE TISSU COMMERCIAL

II.5.1 DES ACTIVITES DONT LE NOMBRE AUGMENTE ET QUI SE TERTIARISENT

Situé aux portes de La Défense, et très bien desservi, le territoire de La Garenne-Colombes dispose d'atouts qui le rendent particulièrement attractif sur le plan économique.

Nombre d'établissements

Ainsi, la commune accueille, selon les données du fichier SIRENE de l'INSEE, un total de **2 192 établissements en 2014**, contre 1 467 établissements en 2001. Le nombre d'établissements a **fortement cru depuis 14 ans (+ 33%)**.

En effet, près de 30 % des établissements ont moins de trois ans.

Une hausse de +16.26% du nombre d'établissements avait déjà été enregistrée entre janvier 1993 (1 242 établissements) et janvier 2004, avec une période d'expansion forte au début des années 2000.

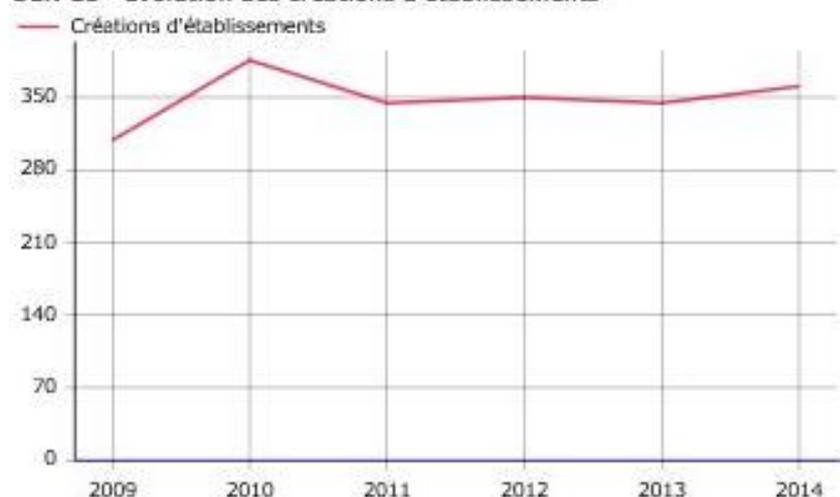
DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2014

	Nombre	%
Ensemble	2 192	100,0
Industrie	65	3,0
Construction	208	9,5
Commerce, transports, services divers	1 639	74,8
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	385	17,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	280	12,8

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

DEN G3 - Évolution des créations d'établissements

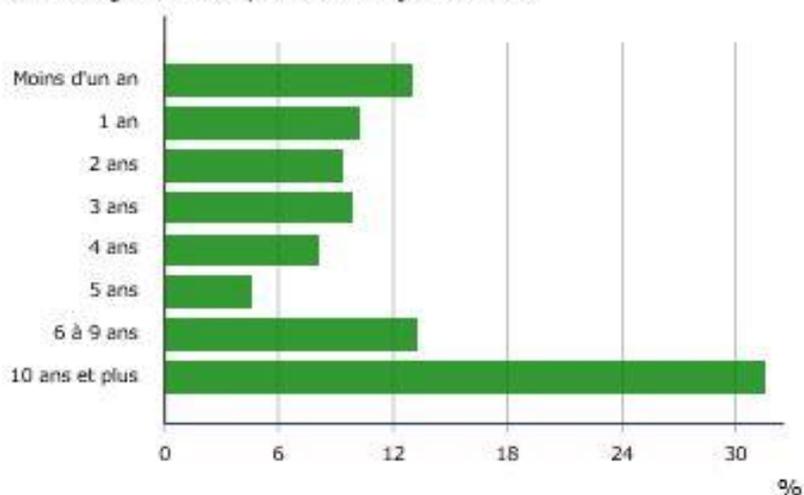


Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Donnée communale

DEN G2 - Âge des entreprises au 1er janvier 2014



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Donnée communale

Des établissements de taille très réduite

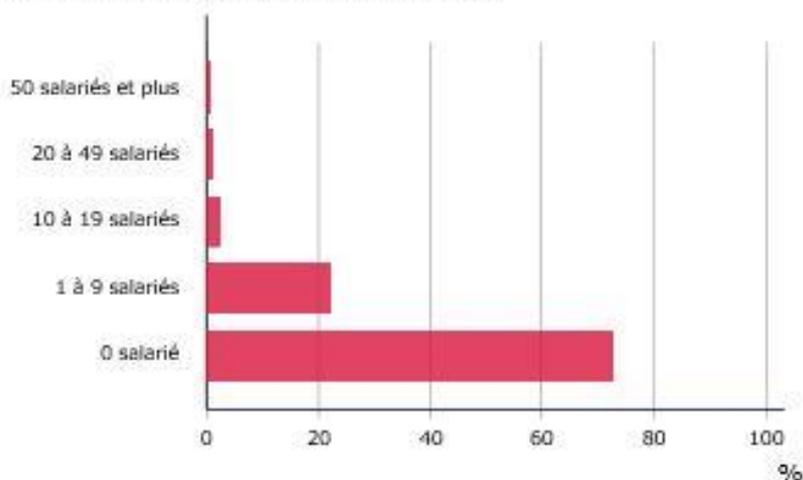
Le tissu économique se compose essentiellement de petites et moyennes entreprises réparties sur l'ensemble du territoire : **plus de 70% des établissements n'ont pas de salariés et plus de 90% en ont moins de 10.**

Une partie importante de ce tissu économique est située à l'intérieur de quelques secteurs bien localisés :

- Le secteur tertiaire « Place de Belgique – Champs Philippe ».
- Une seconde zone en limite avec la commune de Courbevoie.

Les plus gros employeurs sont situés au sud-ouest de la commune, dans le quartier des Champs-Philippe. Il s'agit de :

- PSA
- RATP

CEN G2 - Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié au 31 décembre 2013

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

Donnée communale

Evolution des secteurs d'activités

Presque 80% de ces établissements appartiennent au secteur du **commerce, des transports et services divers**. C'est dans ce domaine que l'on compte le plus de création en 2014 : 17,6%.

On ne compte plus que 2,2% d'entreprises industrielles (celles-ci ont subi une forte crise dans les années 90, avec une chute de -40 à -66% selon les domaines de 1994 à 2014)

La sphère présentielle représente en 2014 53% des établissements ; c'est-à-dire que la majorité des établissements réalisent des biens et services pour la satisfaction locale (« des personnes présentes dans la zone »). On dénote ainsi l'importance de petites entreprises de services.

DEN T4 - Créations d'établissements par secteur d'activité en 2014

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	361	100,0	16,5
Industrie	8	2,2	12,3
Construction	30	8,3	14,4
Commerce, transports, services divers	288	79,8	17,6
dont commerce et réparation automobile	47	13,0	12,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	35	9,7	12,5

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Donnée communale

CEN T3 - Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2013

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	2 716	100,0	10 513	100,0
Sphère productive	1 266	46,6	5 999	57,1
<i>dont domaine public</i>	0	0,0	0	0,0
Sphère présentielle	1 450	53,4	4 514	42,9
<i>dont domaine public</i>	22	0,8	1 046	9,9

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

Donnée communale

Encore de nombreux emplois dans l'industrie malgré une forte baisse

Si seulement 2,4% des établissements font partie du secteur industriel, celui-ci possède **encore 9,6% des emplois**, soit 1 106 emplois en 2013, dans des entreprises de tailles diverses, de moins de 10 salariés à plus de 50 salariés. La baisse a cependant été très forte puisque 24% des emplois étaient encore dans l'industrie en 2007.

67,4% des emplois sont issus du secteur du commerce, transports et services divers.

Bien que l'augmentation du nombre d'établissements du secteur tertiaire permette le renouvellement du tissu économique garennois, celui-ci a subi ces vingt dernières années une forte mutation. En effet, les domaines industriels tels que l'automobile, l'aéronautique ou l'industrie pharmaceutique sont fortement créateurs 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, le secteur tertiaire – bien que très dynamique – ne compense pas les pertes du secteur secondaire. On peut voir que **le nombre d'emplois stagne de 2008 à 2013** (11 543 à 11 562 emplois).

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2013

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	2 716	100,0	1 971	612	68	38	27
Agriculture, sylviculture et pêche	1	0,0	1	0	0	0	0
Industrie	66	2,4	34	25	3	0	4
Construction	218	8,0	146	66	5	1	0
Commerce, transports, services divers	2 101	77,4	1 516	494	51	23	17
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	386	14,2	230	130	15	7	4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	330	12,2	274	27	9	14	6

Champ : ensemble des activités.

Donnée communale

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2013				2008	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	11 562	100,0	39,0	90,5	11 543	100,0
Agriculture	4	0,0	100,0	0,0	3	0,0
Industrie	1 106	9,6	24,4	97,2	2 329	20,2
Construction	397	3,4	12,0	82,8	486	4,2
Commerce, transports, services divers	7 796	67,4	32,0	89,5	6 688	57,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2 259	19,5	75,0	92,0	2 037	17,7

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires lieu de travail.

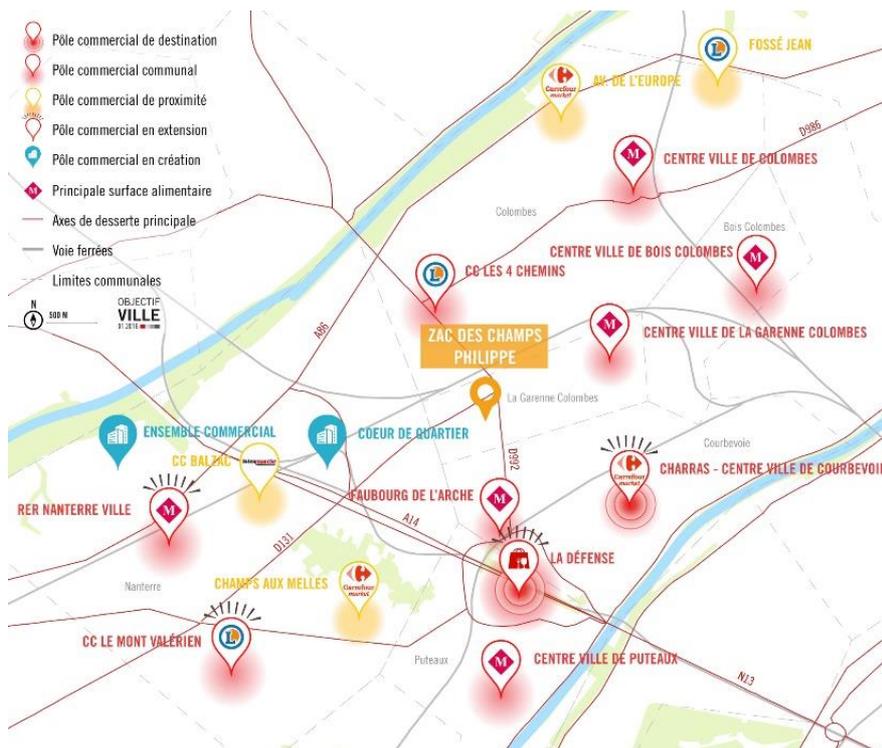
Donnée communale

II.5.2. LE TISSU COMMERCIAL GARENNOIS

Une offre concurrentielle forte

L'étude commerciale d'Objectif Ville faite dans le cadre de la ZAC des Champs Philippe en 2016 nous offre un panorama récent et complet de l'offre concurrentielle autour de la ville.

14 pôles commerciaux recensés dans les communes limitrophes de La Garenne-Colombes :



Objectif Ville - 2016

- 2 pôles commerciaux de destination : le secteur de la Défense (notamment Les 4 Temps et le CNIT) et le centre-ville de Courbevoie incluant le centre commercial Charras.
- 8 pôles commerciaux communaux (centre-villes de Colombes, Bois-Colombes, Nanterre et Puteaux, le Faubourg de l'Arche (Courbevoie) ou les 4 Chemins (Colombes)).
- 4 pôles commerciaux de proximité principalement fréquentés par les habitants de leur quartier : le centre commercial Balzac et le pôle du Carrefour Market des Champs aux Melles à Nanterre, et les pôles du Carrefour Market avenue de l'Europe et du Leclerc du Fossé Jean à Colombes.

L'offre commerciale des communes avoisinantes de La Garenne-Colombes sera également renforcée par la création de deux pôles supplémentaires à Nanterre :

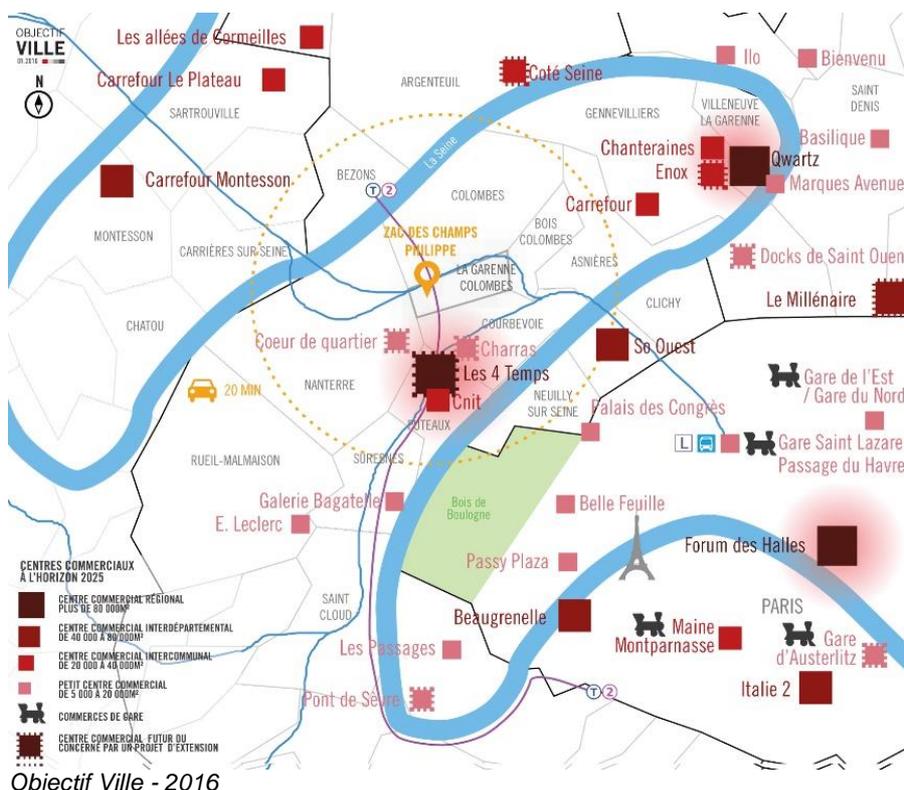
- un ensemble commercial de 1 610 m² bd. du Général Leclerc
- un de 15 500 m² dans le cadre du projet Cœur de quartier autour de la Gare Nanterre-Université.

L'environnement concurrentiel élargi :

Le territoire de la Garenne Colombes s'inscrit dans un environnement concurrentiel commercial dense en cours de renforcement, notamment dominé par le secteur de la Défense.

L'environnement concurrentiel commercial comprend 4 centres commerciaux localisés à moins de 20 min en voiture :

- Plus de 232 000 m² GLA de centres commerciaux
- Un centre commercial rayonnant à l'échelle régionale (Les 4 Temps, La Défense) et un centre commercial rayonnant à l'échelle interdépartementale (So Ouest, Levallois-Perret)
- Près de 18 300 m² GLA supplémentaires projetés dont le projet Coeur de Quartier à Nanterre en cours de développement (15 500 m² de commerces prévus)



Le contexte concurrentiel est renforcé par la bonne desserte en transport en commun de la Garenne Colombes (tramway et Transilien), facilitant sa connexion avec les pôles commerciaux de la Défense et de Paris.

Depuis 2005, 4 centres commerciaux de grande ampleur se sont ajoutés dans l'environnement concurrentiel :

- Le Quartz à Villeneuve-la-Garenne, ouvert en 2014 : 87 000 m² GLA
- Le Millénaire à Aubervilliers, ouvert en 2011 : 56 000 m² GLA
- So Ouest à Levallois-Perret, ouvert en 2012 : 53 000 m² GLA
- Beaugrenelle à Paris 15^{ème}, ouvert en 2014 : 50 000 m² GLA

La construction de ces nouveaux grands centres commerciaux participent notamment au renforcement de l'offre commerciale du Nord-Ouest parisien et à la constitution d'une nouvelle polarité commerciale à Villeneuve-la-Garenne / Gennevilliers, pouvant faire concurrence au pôle commercial de La Défense :

- près de 150 000 m² de centres commerciaux à Villeneuve-la-Garenne / Gennevilliers (Le Quartz, Marques Avenue, Espace des Chanteraines, Enox)
- près de 180 000 m² de centres commerciaux à La Défense (Les 4 Temps, CNIT, Charras).

Un tissu commercial garennois qui se relève grâce aux actions de la ville⁴

Depuis 2006 et le constat d'un tissu commercial en perte de vitesse, la Ville multiplie les actions possibles pour sauvegarder son tissu commercial de proximité : mise en place du droit de préemption commercial sur la commune, rénovation complète et ambitieuse des deux principaux axes commerçants de la ville, dont les voiries, les stationnements et les circulations ont été entièrement repensés et refaits, mise en place d'un service de développement économique au sein de la Mairie, chargé à proprement parler du rôle de manager de centre-ville auprès des commerces de proximité.

Cela étant, et quelle que soit la force de la concurrence commerciale régionale, La Garenne-Colombes a réussi jusqu'à présent à conserver vivante son offre commerciale et notamment en misant sur une offre complémentaire de celle des grands centres.

Résultat, aujourd'hui, malgré la proximité de Paris et celle de La Défense, la ville a réussi globalement à préserver ses surfaces à vocation purement commerciales. Ainsi, en valeur relative, la ville compte plus de 20% de commerces parmi l'ensemble des entreprises enregistrées sur la ville, contre une moyenne de 16% de commerces dans les Hauts-de-Seine.

Si l'on s'en tient à une analyse absolue de la densité commerciale, les chiffres sont aussi globalement bons. En effet, avec de l'ordre de 484 locaux commerciaux ou d'activités pour près de 27 000 habitants, La Garenne compte aujourd'hui près de 15 établissements commerciaux pour 1000 habitants. Ce chiffre est supérieur à celui du département qui tourne autour de 14 établissements pour 1000 habitants. Il est par ailleurs d'autant plus remarquable qu'il se maintient malgré la présence des 4Temps et du CNIT à La Défense.

Naturellement, ces bons chiffres tiennent globalement beaucoup aux dépenses quotidiennes des Garennois, pour lesquelles l'offre actuelle est suffisamment dense, en témoignent les bons chiffres du taux de maintien des dépenses alimentaires sur la commune, de l'ordre de 94% à 98% (cf. résultats du Schéma de Développement Commercial du 92).

Ils tiennent plus largement à la capacité de l'offre commerciale garennoise à s'inscrire en complémentarité et non en concurrence avec l'offre de La Défense. Ainsi, le petit commerce garennois est effectivement plus cher, mais il est aussi plus haut de gamme. Il offre véritablement le service, le conseil et le lien social que les grands pôles commerciaux ont bien du mal à garantir.

En outre et surtout, l'objectif est de développer de nouvelles surfaces commerciales (en particulier dans le cadre de la ZAC des Champs-Philippe) venant compléter l'offre existante.

Une zone de chalandise plus large que le seul territoire garennois

Bien que n'ayant donc sur son territoire aucun pôle structurant tel que défini par le SDC92 comme des Pôles commerciaux « capables de drainer une clientèle de l'ensemble de l'agglomération, jusqu'à une demi-heure de voiture », l'offre commerciale garennoise attire tout de même au-delà des limites de la ville.

⁴ Rapport analysant la situation du commerce de proximité – 2013 – service Développement Economique de la Garenne Colombes

Cela tient pour partie à la très forte attractivité du marché du Centre, ouvert le mercredi et le samedi matin, mais aussi sans doute à l'absence d'offre centralisée, attractive et organisée, dans les quartiers limitrophes des villes voisines.

Ainsi, à en croire notamment les commerçants non sédentaires du marché du Centre, de très nombreux habitants du sud de Colombes (quartier de la Petite Garenne), de l'ouest de Bois-Colombes (quartier des Vallées), du nord de Courbevoie ou des Groues à Nanterre, viennent consommer sur la commune.

Il est possible, que cet état de fait ne soit pas pérenne. D'ores et déjà, Bois-Colombes à travers l'implantation commerciale dans le secteur de la ZAC des Bruyères a comblé une partie de son déficit. Courbevoie travaille sur la question de la rénovation totale du centre Charras. Quant à Nanterre, le projet structurant de réaménagement du secteur des Groues ne fera pas l'impasse sur une nouvelle offre commerciale.

Les grands enjeux

On peut malgré tout synthétiser quelques grands enjeux qui concernent globalement l'ensemble des commerces garennois :

- Un risque de surreprésentation des services

Si dans certains quartiers, la surreprésentation des services est déjà la norme, partout, le risque existe de voir des secteurs déstabilisés par les services. Certaines zones en pâtissent certes plus que d'autre, mais d'une manière générale, toutes sont concernées (à l'exception du Quartier de la Colonne), les services représentant de 1/3 à 55% des locaux d'une zone.

Les futures installations de commerçants dans la commune sont donc à surveiller de près et notamment pour faciliter le travail et le dynamisme des commerçants en place.

- Encore trop de commerces vacants

Malgré une tendance générale à la réouverture des commerces vacants, certains commerces restent vacants trop longtemps, entraînant des difficultés générales pour un secteur, qui plus est lorsque la devanture se dégrade.

- Des stationnements délicats

Les pôles commerciaux connaissent, dans l'ensemble, des difficultés de stationnement.

Naturellement ces problèmes ne sont pas les mêmes partout et ils sont plus ou moins prégnants selon les horaires de la journée et les journées de la semaine. Le vrai point dur concerne le stationnement les jours de marché et le stationnement des camions de ces marchés.

- Une signalétique à revoir

Quel que soit le quartier, la signalétique vis-à-vis de l'environnement proche est à ré imaginer de façon à ce que les commerces garennois parviennent à mieux capter le trafic assez dense aux alentours des zones commerçantes.

- Des horaires d'ouverture pas toujours adaptés

Déjà actuellement, la fermeture de la quasi-totalité des commerces garennois à l'heure du déjeuner pose question. Le jour où les 60 000 m² de bureaux supplémentaires actuellement en cours de travaux auront ouvert dans le secteur de la place de Belgique, la nouvelle clientèle de

bureaux qui peut consommer au moment de la pause déjeuner devra nécessairement être prise en considération par les commerçants dans leurs horaires d'ouverture.

II.5.3. LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET L'ACCUEIL DES TOURISTES

Le secteur est peu développé à La Garenne-Colombes.

La Garenne Colombes compte un musée contemporain original : le Mastaba 1, alliant architecture et art contemporain.

D'après l'INSEE, La Garenne-Colombes compte 3 hôtels pour un total de 29 chambres. Ces hôtels-brasserie traditionnels sont des hôtels anciens occupant les immeubles de brique du tissu traditionnel de la ville.

Il n'y a pas d'autres formes institutionnelles d'accueil de touristes (camping, village vacances, auberge de jeunesse....), mais la commune voit se développer, comme autour de Paris, la location privée de courte durée, notamment en ligne.

CONCLUSION DU CHAPITRE SUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LE TISSU COMMERCIAL

Les activités économiques

Situé aux portes de La Défense, et très bien desservi, le territoire de La Garenne-Colombes dispose d'atouts qui le rendent particulièrement attractif sur le plan économique.

Le nombre d'établissements sur la commune est de 2 192 en 2014 et enregistre une forte hausse, notamment depuis 2000.

Le tissu économique se compose essentiellement de petites et moyennes entreprises, dont 30% ont moins de trois ans.

80% des entreprises appartiennent au secteur tertiaire (commerce, transports et services divers).

La disparition de nombreux établissements industriels est à déplorer, compte tenu de leur forte potentialité à créer des emplois.

Si le secteur tertiaire a connu récemment un fort développement il n'en reste pas moins qu'un important déséquilibre subsiste.

Le frein à la poursuite de cette nécessaire expansion du secteur tertiaire est sans doute le manque sensible de locaux à destination de bureaux et de foncier immédiatement disponible.

Les friches industrielles ont pratiquement toutes été résorbées. Il n'existe aujourd'hui 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, mais aussi de conserver les autres secteurs d'activités avec la création/conservation d'autres typologies de locaux.

Le tissu commercial

La Garenne Colombes compte 483 locaux commerciaux et d'activité, ce qui représente 15 locaux commerciaux pour 10000 habitants, chiffre supérieur à la moyenne départementale (14 pour 1000).

Grâce aux efforts de la municipalité, le commerce de proximité arrive à se maintenir et à assurer une qualité de vie locale, offrant ainsi une chalandise allant au-delà des limites de la ville.

Il arrive à faire face à la proximité de pôles commerciaux majeurs (14 pôles commerciaux sont recensés dans les communes limitrophes de La Garenne-Colombes et 4 centres commerciaux sont à moins de 20 minutes en voiture).

Cependant, **le diagnostic met en avant des facteurs de risque** : la signalétique, les horaires d'ouverture, des vacances de locaux trop longues, et des problématiques importantes de stationnement.

Le secteur du tourisme à La Garenne Colombes n'est pas très développé. La ville compte 3 hôtels et un musée d'art contemporain, le Mastaba 1.

BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune présente une dynamique de création d'entreprises très forte : le nombre d'établissement a cru de 33% en 14 ans, avec 2 192 établissements en 2014.

Cependant, **ces entreprises, de petite taille, récentes, sont pour la plupart fragiles.**

Par ailleurs, même si le taux de chômage est relativement faible (7%) par rapport à la moyenne départementale et régionale, il existe pourtant une augmentation du chômage de longue durée et une légère précarisation des emplois.

L'indicateur de concentration d'emploi de 78,4 révèle que La Garenne-Colombes doit donc continuer ses efforts en matière d'accueil d'entreprises et de bureaux et tendre à un taux plus proche de 1.

L'aménagement de la ZAC a donné l'opportunité de construire de nouveaux bureaux, et d'accueillir des activités tertiaires. Le tramway est particulièrement bénéfique en termes d'impulsion économique car l'amélioration des déplacements en transport en commun permet à de nouvelles entreprises de venir s'installer sur le territoire de la Garenne-Colombes.

Les efforts doivent se poursuivre dans le tissu traditionnel également. Il s'agit de créer tous types de locaux : des bureaux afin de répondre à la prédominance des cadres et renforcer la part des grandes entreprises pour consolider le tissu économique, mais aussi d'autres formes de locaux de façon à assurer une mixité fonctionnelle et sociale.

Le dynamisme économique est à consolider et doit être soutenu par une offre de locaux adaptés.

La Garenne-Colombes poursuit la préservation et le développement de son commerce de proximité, de sa qualité et de sa variété, axe fort de sa politique municipale. La préservation du "village" garennois avec sa cohérence urbanistique et sa qualité de vie tant vantée par les habitants, va nécessairement de pair avec le maintien du commerce et de l'artisanat local.

La solution aux fortes concurrences des pôles commerciaux alentours et des nouveaux quartiers à venir (les Groues...) est à rechercher vers l'accroissement du nombre de petites et moyennes surfaces qui font office d'appel pour les commerces traditionnels, et vers la préservation du commerce de détail préexistant. **L'offre commerciale est à renforcer sur les axes existants.**

Plusieurs autres mesures sont à prendre :

- le maintien du droit de préemption commercial
- l'amélioration de l'offre de stationnement
- la politique volontariste de réouverture des commerces vacants
- la sanctuarisation du commerce dans les documents d'urbanisme
- un plan d'aménagement concerté des commerces (vitrines, accessibilité...)
- un plan d'amélioration globale de la signalétique

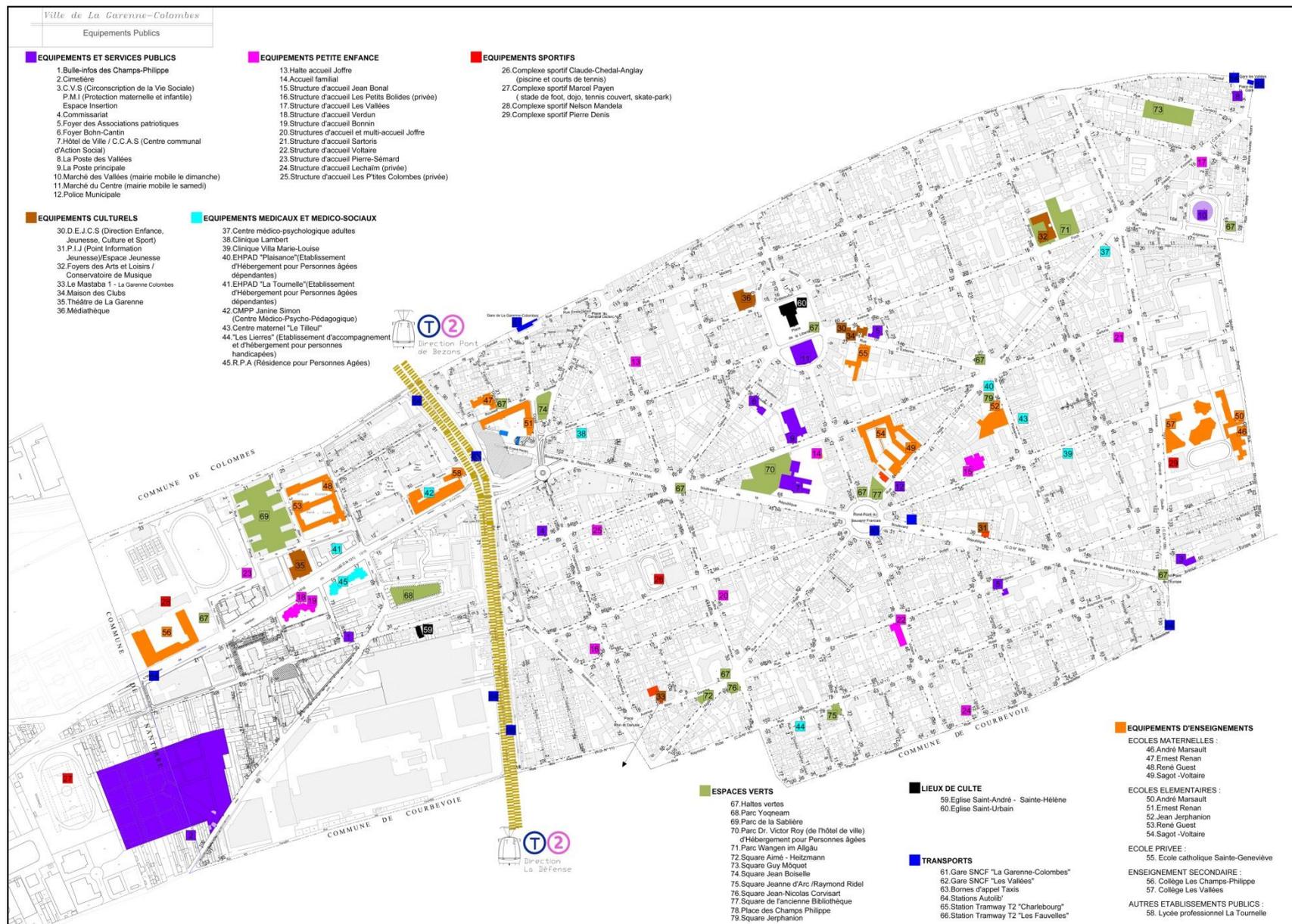
La création du cœur de quartier des Champs-Philippe s'inscrit dans cette démarche, avec la création d'une nouvelle offre au sein d'une zone de chalandise relativement vierge : cette offre doit être promue et amplifiée.

II.6 LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES : UNE GAMME DIVERSIFIEE

II.6.1. UNE OFFRE COMPLETE D'EQUIPEMENTS

La commune de La Garenne-Colombes dispose d'une gamme complète d'équipements de service public, soit en 2016.

Ces équipements sont assez régulièrement répartis sur le territoire communal.



Le développement de ces équipements a, jusqu'à présent, accompagné l'évolution quantitative de la population et de sa structure.

Aujourd'hui, la raréfaction du foncier, et le fait que la plupart des équipements publics aient déjà fait l'objet de restructurations et/ ou d'extensions, limitent la capacité de la Commune à développer en volume son offre de service, et donc à répondre aux besoins générés par le flux de population nouvelle.

II.6.2. L'ENJEU MAJEUR DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PRE-SCOLAIRES ⁵

La place de la Commune dans le réseau des établissements d'enseignement du territoire⁶

Le tableau ci-dessous donne la répartition des lieux de scolarisation de la population. **En 2011, sur les 6 828 enfants scolarisés garennois, 43,4% le sont en dehors de leur territoire.**

Commune (ou arrondissement municipal) de résidence	Population de 2 ans ou plus scolarisée dans la commune (ou l'arrondissement municipal) de résidence	Population de 2 ans ou plus scolarisée hors de la commune (ou de l'arrondissement municipal) de résidence	Total : population scolarisée de 2 ans ou plus
La Garenne-Colombes	3869	2959	6828

(source : INSEE – fichiers détail du recensement 2011)

En effet, si la Commune compte une dizaine d'écoles maternelles et élémentaires, principalement des écoles publiques, deux collèges et un lycée d'enseignement professionnel, elle ne dispose d'aucun lycée d'enseignement général ou établissement universitaire.

440 élèves résidant en dehors de La Garenne-Colombes fréquentent ses collèges et son lycée d'enseignement professionnel.

Nombre d'écoles et d'enfants scolarisés

La Commune compte :

- 4 groupes scolaires maternelle-élémentaire,
- 1 école élémentaire seule,
- 2 collèges
- 1 lycée professionnel

Les maternelles sont de tailles variées, allant de 9 classes à René Guest à 14 classes à Voltaire. Les élémentaires varient de 9 classes pour Jean Jerphanion à 15 pour René Guest. Les collèges Champs Philippe et les Vallées comptent chacun 21 classes (5 à 6 par niveau).⁷

La Garenne-Colombes héberge également :

- 2 groupes scolaires privées :⁸
 - o Le groupe scolaire Sainte Geneviève, sous contrat, dont le recrutement est principalement garennois : 75% des élèves de maternelle et 66% de ceux de l'élémentaire résident dans la commune.
 - o Un groupe scolaire Montessori, hors contrat, dont l'aire de recrutement est plus large.
- 1 école maternelle privée hors contrat.

⁵ PLH 2015, services scolaires de la Ville 2016, étude GEDA 2013 et Attitudes urbaines 2015

⁶ PLH

⁷ chiffres de 2016 – service scolaire

⁸ Etude GEDA

Nombre d'élèves pour l'année scolaire 2105-2016

Groupes scolaires	Nom de l'établissement	effectifs par école 2015-2016	effectifs par cycle 2015-2016
Maternelle	René Guest	226	1172
	Ernest Renan	265	
	Voltaire	395	
	André Marsault	286	
Élémentaire	René Guest	363	1720/1741*
	Ernest Renan	389	
	Voltaire	381	
	André Marsault	363	
	Jerphanion	224	
Collège	Les Vallées	557	1166
	Champs-Philippe	609	
Lycée Professionnel	La Tournelle	557	557
Maternelle Privée sous contrat	Sainte Geneviève	118	272
Élémentaire privée sous contrat	Sainte Geneviève	154	
Maternelle privée hors contrat	Rainbow school	41	109
Élémentaire privée hors contrat	Rainbow school	42	
Maternelle privée hors contrat	Gan Lechaim	26	

Service scolaire de la ville – 2016 – *décalage de 21 enfants en ULIS (Unités localisées pour l'Inclusion Scolaire), qui ne rentrent pas dans les effectifs communaux et n'ont donc pas été comptabilisés dans les effectifs par école.

Une hausse du nombre d'élèves qui suscite des ajustements réguliers des équipements scolaires

Nombre d'élèves, de classes et moyenne d'enfants par classe de 2003 à 2015 :

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre d'élèves	2598	2619	2659	2667	2672	2620	2686	2697	2703	2762	2774	2884	2913
Nombre de classes					103	102	104	103	103	104	105	108	110
Moyenne d'enfants par classe					25,94	25,69	25,83	26,18	26,24	26,56	26,42	26,70	26,48
Nombre d'élèves maternelle	1053	1067	1058	1081	1102	1070	1101	1129	1115	1136	1115	1181	1172
Nombre de classe maternelle					41	40	40	41	41	40	41	42	43
Moyenne d'enfants par classe maternelle					26,88	26,75	27,53	27,54	27,20	28,40	27,20	28,12	27,26
Capacité maximale d'accueil maternelle					1230	1200	1200	1230	1230	1200	1230	1260	1290
Nombre d'élèves élémentaire	1545	1552	1601	1586	1570	1550	1585	1568	1588	1626	1659	1703	1741
Nombre de classe élémentaire					62	62	64	62	62	64	64	66	67
Moyenne d'enfants par classe élémentaire					25,32	25,00	24,77	25,29	25,61	25,41	25,92	25,80	25,99
Capacité maximale d'accueil élémentaire					1736	1736	1792	1736	1736	1792	1792	1848	1876

En 2007⁹, la commune compte dans ses écoles :

- 1 102 enfants à la maternelle,
- 1 570 enfants en élémentaire.

En 2015-2016, les effectifs ont fortement progressé. La ville scolarise ainsi 4 636 élèves :

- 1 172 enfants à la maternelle, plus 185 dans le privé
- 1 741 enfants en élémentaire, plus 196 dans le privé
- 1 166 enfants au collège
- 557 élèves au lycée professionnel

Le nombre d'enfants scolarisés en élémentaire et maternelle augmente progressivement depuis 2007, de façon plus forte en élémentaire. Ainsi, les effectifs scolaires passent de 2 672 en 2007 à 2 913 en 2016, soit 241 enfants supplémentaires en 8 ans.

Cet accroissement du nombre d'élèves s'accompagne donc d'une augmentation progressive du nombre de classes ouvertes sur la commune.

En effet, le nombre moyen d'élèves par classe est en 2015-2016, de :

- 27,2 pour les écoles maternelles ;
- 25,9 pour les écoles élémentaires.

D'une manière générale, le nombre moyen d'élèves par classe est inférieur aux normes académiques, mais certaines écoles maternelles sont sous tension. Les écoles élémentaires offrent, au contraire, des classes beaucoup moins denses. La situation diffère ainsi entre les deux cursus.

Ainsi, si l'on appliquait les normes actuelles en matière d'ouverture de classe aux effectifs d'élèves des différentes écoles, le besoin théorique serait, selon la sectorisation actuelle, de 40 classes en maternelle et de 60 en élémentaire pour une occupation réelle de 40 classes de maternelle, et 64 classes en élémentaire. Cependant, les capacités d'accueil maximales permettent de disposer de 118 places en école maternelle et 135 en école élémentaire.

On voit donc que la sectorisation fine de la commune ouvre des marges de manœuvre importantes tout en exploitant la capacité actuelle des établissements qui, compte tenu de son développement au cours des dernières années, peut permettre de répondre à des augmentations modérées de la population scolaire.

Une demande soutenue de places en accueil Petite Enfance

Inscriptions et places disponibles en crèche, à La Garenne-Colombes, de 2008 à 2016 avec comparatif 2002

	2002	2008	2009	2010	2012	2013	2014	2015	2016
Inscriptions	468	419	317	303	294	288	278	369	320
Places disponibles pour l'accueil de nouveaux enfants	351	165	156	220	210	201	218	203	196
Demandes satisfaites (%)	75	39,3	49,2	72,6	71,4	72,3	78,4	55	61,2

Source : Service des Actions Sociales et Familiales de la ville - 2016

Bien que disposant d'une offre généreuse qui lui permet d'assurer un taux de satisfaction de la demande (en moyenne sur les trois ans correspondant aux trois cohortes d'enfants accueillis, en petite, moyenne et grande section) de 65% en 2016 (contre 75% en 2014 et 68% en 2015), la commune est confrontée à une demande soutenue de places de la part de sa population.

La partie de la demande insatisfaite se tourne donc vers d'autres modes de garde (assistantes maternelles, garde à domicile, etc.).

⁹ Attitudes urbaines

II.6.3. LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La Garenne Colombes et les villes voisines du quartier de la Défense sont particulièrement bien équipées en communications électroniques.

Le site internet Observatoire France Très Haut Débit permet de mesurer la couverture du territoire par :

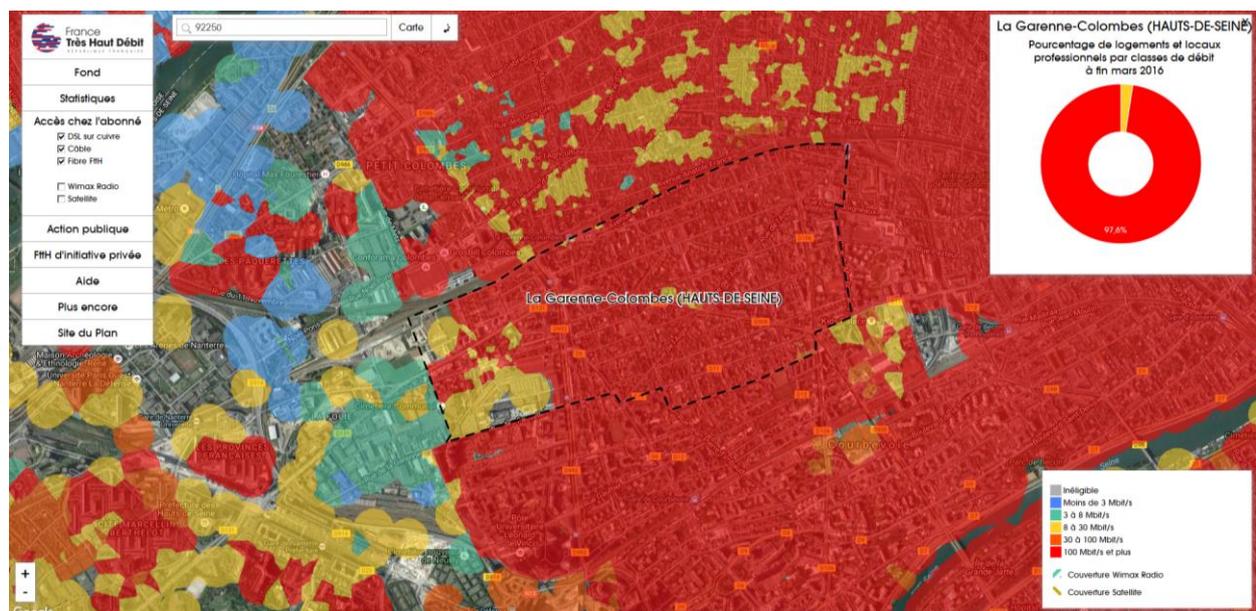
- Le câble
- La DSL sur cuivre
- La fibre, équipement le plus performant aujourd'hui.

Pour le câble, la couverture de la ville est optimum (plus de 100 mgbt/sec) et bien meilleure que les villes voisines, la plupart non desservies (Nanterre, Colombes...). Seule une partie du quartier des Champs Philippe n'est actuellement pas desservie par le câble.

La DSL sur cuivre, moins performante que les autres techniques car ne pouvant dépasser les 100 mgbt/sec, dessert toute la commune de La Garenne Colombes, mais seule la moitié est atteint les 30 à 100 mgbt/sec, contre 6 à 30 pour le reste de la commune. Cette couverture équivaut à celle des villes voisines, et est même plus performante que celle des villes voisines de l'ouest et du nord.

La fibre, couverture la plus recherchée aujourd'hui car la plus performante, dessert 50,9% des bâtiments de la Garenne Colombes. Un effort est encore à fournir pour la couverture de la ville car elle est légèrement inférieure à celle des villes voisines. La ZAC des Champs Philippe permet de développer la fibre aux logements construits.

Si l'on couple ces trois techniques de communications électroniques, on constate que la ville est parfaitement couverte, hormis les grandes parcelles d'équipements et d'anciennes activités du quartier des Champs Philippe, qui ne bénéficient que de la DSL.



CONCLUSIONS : LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

La commune, au cours des dernières années, a tenu compte de trois principales tendances :

- L'évolution de la structure de sa population et le besoin d'actualiser son offre en matière d'équipements publics ;
- Le dynamisme de sa population scolaire et les besoins qui en découlent ;
- La demande soutenue en équipements d'accueil Petite Enfance.

Elle a ainsi ouvert de nombreux équipements nouveaux (Médiathèque, annexe de la Médiathèque, Théâtre, crèches) et restructuré ses équipements anciens.

La couverture en communications électroniques est très bonne, grâce au câble. La fibre couvre actuellement la moitié des bâtiments.

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...). La mutation sociologique a créé par conséquent des besoins nouveaux. Il semble évident qu'une partie de ces équipements, dans l'état actuel de leur capacité, ne sont 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).

La projection des besoins scolaires jusqu'en 2026

Attitudes Urbaines a analysé en 2015 les besoins estimés de classes sur la commune, en fonction des livraisons de logement, du taux de scolarisation (0,20 en moyenne), des taux de passage de classe en classe, des naissances (taux de 0,033).

La projection jusqu'en 2026 montre, que si l'on retient un nombre maximum d'enfants par classe de 30 en maternelle et 28 en élémentaire, **le besoin serait de 12 à 13 classes à ouvrir d'ici 2026.**

Cependant, **les groupes scolaires disposant de 16 classes résiduelles, l'offre actuelle est théoriquement suffisante** pour répondre à l'augmentation du besoin.

- 2 classes vides en 2014-2015 dans les maternelles Guest et Renan
- 14 salles vides dans les élémentaires Guest (8), Renan et Marsault.

Pour le secteur des Champs Philippe et donc de l'école René Guest, on passerait de 21 classes actuelles à un besoin de 24 classes en 2018 et 27 dès 2020, donc 6 classes supplémentaires à créer, en tenant compte des réserves.

Le scénario se basant sur l'existant montre que les classes vides répondent au besoin hormis sur le secteur Sagot-Voltaire où il manque 2 classes. Il s'agirait de modifier la carte scolaire ou faire évoluer les écoles. En 2026, la situation, s'approche cependant de la saturation, limitant les possibilités d'ajustement.

Une nouvelle école de 9 classes est programmée aux Champs- Philippe.

Les autres équipements

Une nouvelle crèche de 45 berceaux a déjà été réalisée dans le cadre de la ZAC des Champs -Philippe.

Actuellement, il n'existe pas de lycée d'enseignement général : les élèves garennois sont donc orientés vers les communes voisines.

Toujours aux Champs-Philippe, un équipement annexe de quartier à caractère public sera réalisé L'accueil du cimetière sera également rénové.

La création d'une médiathèque, en remplacement de la bibliothèque municipale, a permis de pallier au 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.

Malgré la rareté du foncier, de nouveaux jardins et squares devront pouvoir être créés. Environ 11 000 m² d'espaces verts (hors plantation d'alignement) ont été ou seront créés sur le quartier

des Champs - Philippe afin de combler le manque d'espaces verts diagnostiqué dans ce quartier et à l'échelle du territoire communale.

La commune de La Garenne-Colombes cherche également à favoriser l'accès de l'ensemble de ses équipements publics aux personnes handicapées.

La fibre, en cours de déploiement par exemple sur la ZAC des Champs Philippe et pour les immeubles de moins de 12 logements, doit encore être étendue pour dépasser les 50,9% de bâtiments couverts et offrir une alternative à la bonne couverture par câble.

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

Située à 800 mètres du quartier d'affaires de La Défense, la commune de La Garenne-Colombes a une place privilégiée au sein de la première couronne parisienne.

Cette ville est très bien desservie par des axes routiers et ferroviaires stratégiques qui la relie notamment au cœur de Paris en quelques minutes.

Pour rappel, le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France a pour objectif de réduire le recours à la voiture particulière et de développer l'utilisation des transports en commun et des modes doux (piétons et vélos).

II.7.1 LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT¹⁰

Préambule : les déplacements dans les Hauts-de-Seine

Nombre de déplacements par personne et par jour selon les modes

Les Alto-séquanais se déplacent légèrement plus que la moyenne des Franciliens (3,93 déplacements par personne et par jour contre 3,87). Près de la moitié de leurs déplacements sont effectués à pied ou à vélo (46 %), **30 % sont réalisés en voiture et 21 % en transports collectifs.**

La durée moyenne de déplacement dans les Hauts-de-Seine est de 1h31.

La part de la population alto-séquanaise abonnée aux transports collectifs est de 37% (identique à la petite couronne et à la région). 44,7% des ménages ont un vélo.

Temps moyens par déplacement en minutes
selon le lieu de résidence*

	Hauts-de-Seine	Petite couronne	Ile-de-France
Transports collectifs	45	48	48
Voiture	24	25	23
Deux-roues motorisé	21	21	22
Vélo	20	19	19
Marche	13	13	12

* Pour les déplacements internes à l'Ile-de-France.

Portées moyennes par déplacement en kilomètres
selon le lieu de résidence*

	Hauts-de-Seine	Petite couronne	Ile-de-France
Transports collectifs	6,2	7,4	9,0
Voiture	4,9	5,1	6,1
Deux-roues motorisé	5,1	5,5	6,5
Vélo	2,1	2,0	2,0
Marche	0,5	0,4	0,4

* Distance à vol d'oiseau pour les déplacements internes à l'Ile-de-France.

Enquête globale Mobilités. DRIA 2013

Volume de déplacements journaliers tous modes

41 % des déplacements des Alto-séquanais sont effectués à l'intérieur d'un même secteur, 23% sont en lien avec un autre secteur du département, et 36 % en lien avec un autre département francilien. La part des **déplacements de proximité qui restent à l'intérieur d'un même**

¹⁰ Ces données sont issues de l'enquête globale sur les transports effectuée entre 2009 et 2011 et en 2013 par le STIF et la DRIEA, ainsi que des données INSEE 2013.

secteur est très élevée et cela pour l'ensemble des Hauts-de-Seine (37 à 46 % des déplacements).

Le département des Hauts-de-Seine accueille des pôles d'emplois majeurs sur un territoire largement étendu autour de La Défense. Ces secteurs attirent le matin 2 à 3 fois plus de déplacements qu'ils n'en émettent (comme pour La Garenne Colombes).

Motifs de déplacements

En 2010, les motifs de déplacements des Alto-séquanais et leur répartition sont sensiblement les mêmes qu'à l'échelle de la région. Entre 2001 et 2010, dans les Hauts-de-Seine, les déplacements pour motifs obligés (déplacements dont l'une des extrémités est associée au travail ou aux études) diminuent encore plus fortement qu'en Île-de-France, au profit des déplacements pour les loisirs et les achats (travail/études : 49 % en 2001, 40 % en 2010, loisirs/achats : 27 % en 2001, 30 % en 2010).

Modes et motifs de déplacements

Les transports collectifs sont privilégiés par les Alto-séquanais pour les déplacements entre le domicile et le travail (43 %). Comme pour les Franciliens en général, la marche est également majoritaire pour l'accompagnement, les déplacements scolaires, les achats et loisirs (de 40 à 67 % des déplacements selon les motifs).

A – Un équipement automobile toujours en hausse, contrairement au reste de la région ou des Hauts-de-Seine.

LOG T9 – Équipement automobile des ménages

	2013	%	2008	%
Ensemble	5 041 712	100,0	4 897 765	100,0
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	2 707 810	53,7	2 619 888	53,5
Au moins une voiture	3 369 236	66,8	3 323 297	67,9
1 voiture	2 290 140	45,4	2 272 511	46,4
2 voitures ou plus	1 079 095	21,4	1 050 787	21,5

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Donnée régionale

	2013	%	2008	%
Ensemble	700 623	100,0	685 217	100,0
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	376 403	53,7	363 098	53,0
Au moins une voiture	466 657	66,6	465 747	68,0
1 voiture	355 336	50,7	352 346	51,4
2 voitures ou plus	111 321	15,9	113 401	16,5

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Donnée départementale

	2013	%	2008	%
Ensemble	12 919	100,0	12 667	100,0
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	7 325	56,7	6 676	52,7
Au moins une voiture	8 947	69,3	8 727	68,9
1 voiture	6 848	53,0	6 810	53,8
2 voitures ou plus	2 100	16,3	1 916	15,1

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Entre 1991 et 1997, le parc automobile francilien a crû de 6.3% tandis qu'entre 2008 et 2013, il a ralenti sa croissance à 2,9%.

Dans les Hauts-de-Seine, la croissance est moindre : 1,9%. Elle est identique à La Garenne Colombes. En effet, l'amélioration de l'offre en transports en commun en petite couronne limite le besoin de véhicules.

Cependant, la commune compte plus de ménages possédant une voiture que les Hauts-de-Seine, et même que de la région (69,3%, contre 66,6% et 66,8%). La part des ménages ayant deux voitures est également plus forte que dans les Hauts de-Seine. Le parc automobile garennois est donc important et augmente toujours, contrairement à la tendance actuelle de baisse de la motorisation en petite couronne.

B – Les trafics de voies principales

Aucune étude à l'échelle communale n'a été menée depuis le dernier PLU. Cependant, l'étude CDVIA a effectué des relevés sur les axes majeurs de la ZAC des Champs Philippe en décembre 2015 (compteur automatique) :

- l'avenue de Verdun a un trafic moyen journalier de l'ordre de **12 000 véhicules** les jours ouvrés, avec un taux moyen de poids-lourds de 5%. Il s'agit d'un axe départemental modérément emprunté.
- Drainant le trafic du boulevard de la République et de l'avenue de Verdun, le **boulevard National** supporte, quant à lui, un trafic sensiblement plus important : **31 600 véhicules par jour**. Mais sa requalification dans le cadre du passage du tramway en a fait un axe plus urbain et partagé et a limité la coupure urbaine qu'il créait.

C – Le stationnement sur le territoire de La Garenne Colombes

Il existe 4 600 places de stationnement disponibles en surface sur le territoire de la ville pour les véhicules, dont 849 emplacements payants, soit 18,5% des places.

La plupart du stationnement reste donc, à ce-jour, encore gratuit à La Garenne Colombes.

Seules les quatre centralités commerçantes ont un stationnement réglementé payant, de longue ou courte durée pour les zones de chalandise principales afin de faciliter la rotation du parc.

Cette politique de gratuité qui encourage l'usage de la voiture devrait prochainement s'infléchir.

Un parking public horaire souterrain d'environ 300 places est programmé en centre-ville place de la Liberté.

Par ailleurs, Il existe également environ 750 places pour les deux roues.

STATIONNEMENT



Service de la ville – mars 2016

II.7.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES DEPLACEMENTS DOUX

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

La Ville est très bien dotée en transports en commun, avec deux gares SNCF (La Garenne-Colombes et Les Vallées), permettant de rejoindre Paris-Saint-Lazare en moins de 15 minutes. Le nouveau tramway T2 dessert l'ouest de la ville depuis 2012, avec deux stations et met la ville en interface avec le pôle économique européen de la Défense, à moins de 5 minutes.

Au fur et à mesure de la montée en service des offres de transports, les Garennois modifient leurs habitudes de déplacement.

Le réseau ferré

La commune de La Garenne-Colombes est desservie par deux gares SNCF sur la ligne Transilien L. Cette ligne compte 290 000 voyageurs par jour¹¹.

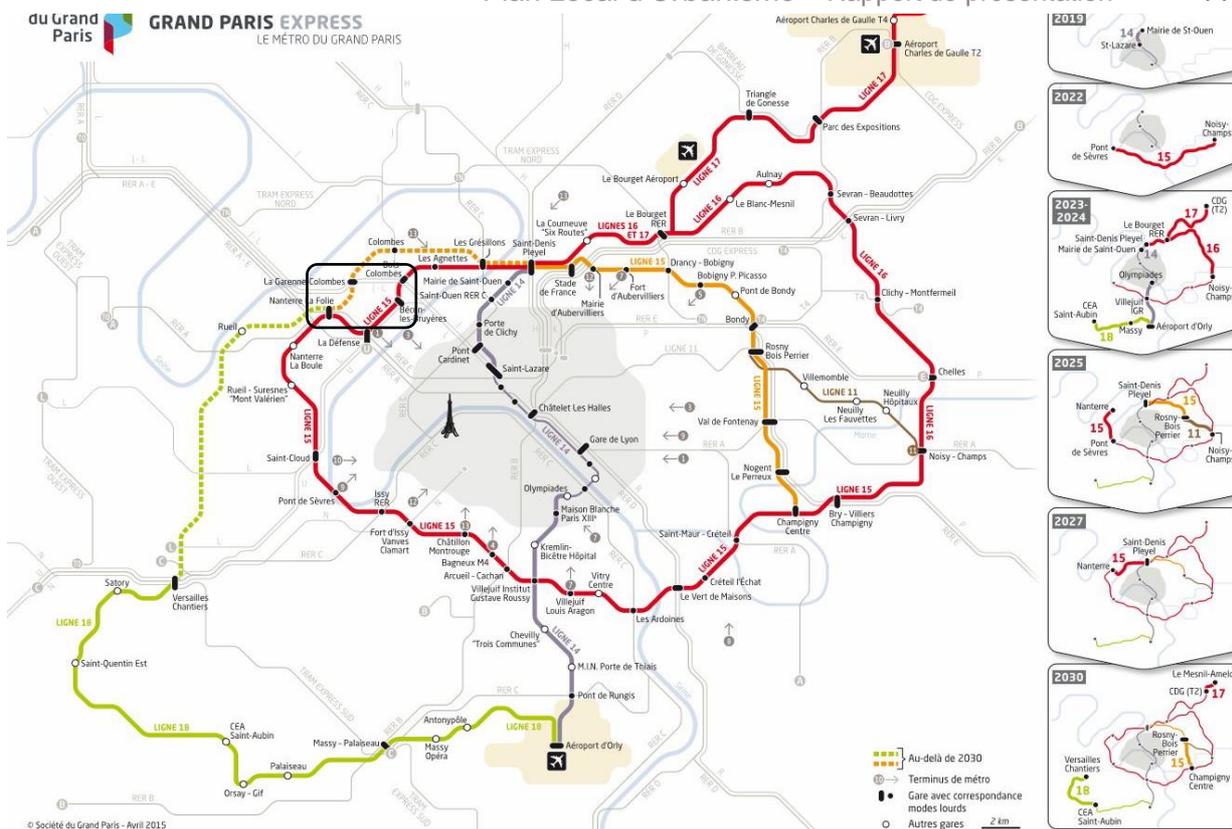
¹¹ Site internet Transilien

- La gare de « La Garenne-Colombes » permet de rejoindre Châtelet en 25 minutes via le RER A et la gare Saint Lazare en 16 minutes. Le premier train est à 5h05 vers Paris et le dernier à 0h44. L'amplitude est donc très bonne.
On compte seulement 3 à 5 trains par heure de 5h du matin à 7 h du matin. Aux heures de pointe, les trains sont plus fréquents : 6 trains / heure.
La gare bénéficie d'un parking vélo. Elle est accessible aux handicapés.
- La seconde, sur la même ligne, au Nord-Est de son territoire, est située sur les communes voisines de Colombes et Bois-Colombes, il s'agit de la gare « des Vallées ».

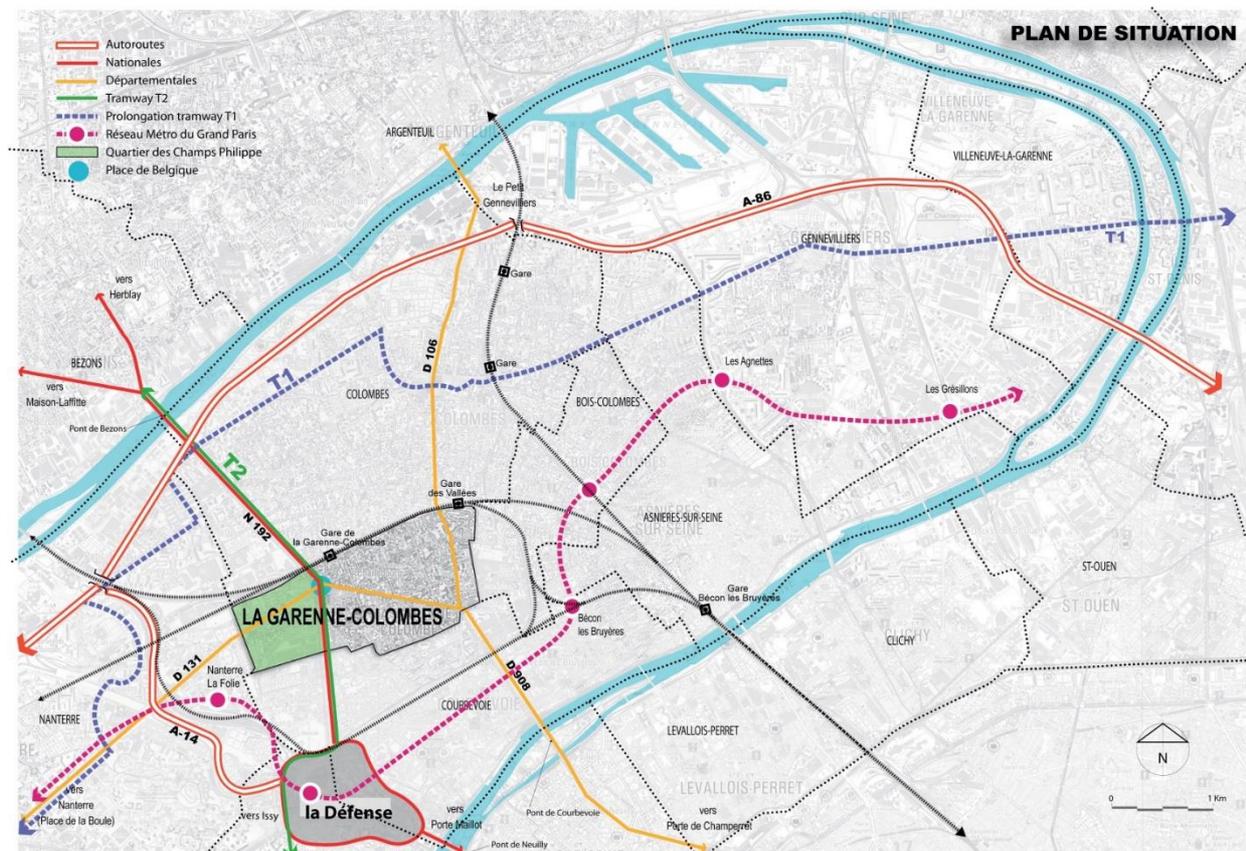
Elles n'offrent pour l'instant pas de correspondance avec d'autres lignes du réseau ferré.

La commune bénéficiera de plusieurs projets de gares du Grand Paris.

- La gare Grand Paris de Nanterre-La Folie sera le terminus provisoire de la ligne 15 Ouest entre 2025 et 2027. Elle s'inscrira au cœur du développement urbain des Groues prévu par la ville de Nanterre et l'EPADESA tout en assurant une correspondance avec les futurs quais de la gare RER E. Elle permettra de desservir également le quartier des Champs Philippe.
Au-delà de 2030, il est prévu que la gare Nanterre La Folie soit également en correspondance avec les liaisons Grand Paris Express à destination de Versailles et de Saint-Denis Pleyel via La Garenne-Colombes et Colombes.
Le temps de parcours serait alors de 10 minutes pour rejoindre Pont de Sèvres (contre 30 aujourd'hui) et 14 minutes pour Saint-Denis Pleyel (contre 28 aujourd'hui).
Cette gare sera située à environ **500 m du quartier des Champs Philippe**.
- A plus long terme, **la gare de La Garenne deviendra également au-delà de 2030, une gare du Réseau Express du Grand Paris**. Elle est inscrite sur le réseau complémentaire (ligne orange nord-est/ nord-ouest).



Carte du Réseau Grand Paris Express – Société du Grand Paris – site internet



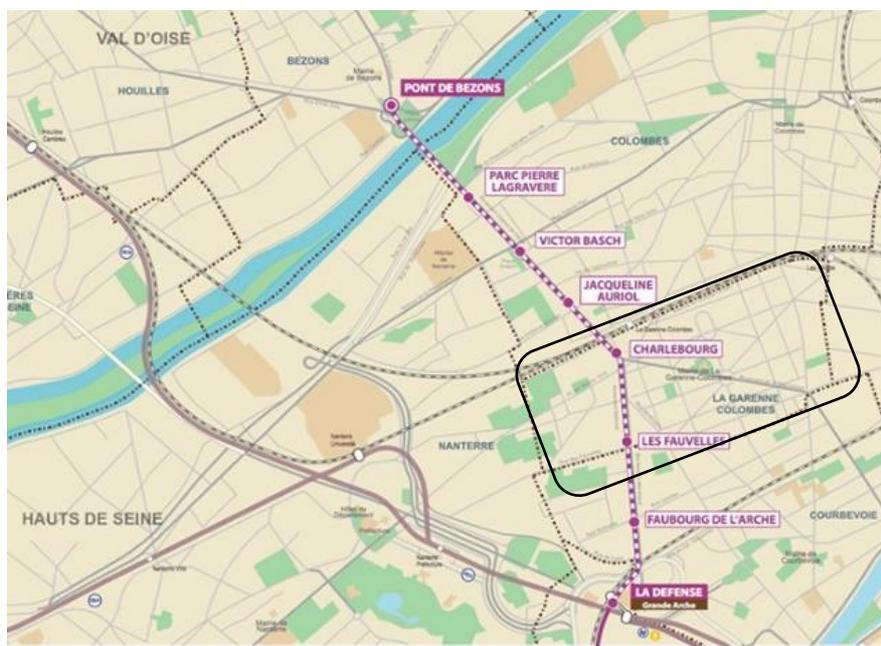
La Garenne-Colombes, une desserte exceptionnelle – AVP 2016

Le tramway

L'extension achevée de la ligne T2 (« La Défense »/ « Issy Val-de-Seine ») de La Défense au Pont de Bezons, composante vitale du projet « Grand Tram », est un élément phare pour l'amélioration de la desserte de La Garenne-Colombes.

Le prolongement total s'est étendu 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 comporte 8 nouvelles stations desservant, à moins de 500 mètres, près de 35 000 habitants et 20 000 emplois, ce qui correspond à un niveau de desserte majeur.



Prolongement du T2 de la Défense à Bezons.

Ce tramway offre de nombreuses correspondances : l'interconnexion avec 5 lignes de RER et 13 lignes de métro :

- 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-Laffitte/Saint Lazare sur le réseau SNCF ;
- au Rond-Point du Petit Colombes, avec le prolongement de la ligne T1 du tramway à Nanterre.
- 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.

Cette extension de ligne permet :

- de faciliter les déplacements au sein du département des Hauts-de-Seine ainsi que les déplacements de banlieue à banlieue ;
- d'améliorer les niveaux de service notamment à destination du pôle économique de La Défense (en terme de temps de parcours, de fréquences de passage, de niveaux de confort, d'accessibilité...);
- de favoriser le report modal de la voiture particulière aux transports en commun ;
- de renforcer « l'effet réseau » en permettant la jonction du tramway T1 au rond-point du Petit Colombes ;

- de requalifier la RN 192 en véritable boulevard urbain.

Concernant La Garenne-Colombes, cette ligne de tramway prolongée traverse le territoire communal en s'insérant dans la RD 192 (Boulevard National), élargie à cette fin à 40 m entre la rue des Fauvelles et la Place de Belgique. Deux stations sont implantées sur la commune de La Garenne-Colombes (« Les Fauvelles », au Nord de l'intersection rue des Fauvelles/boulevard National, et « Charlebourg », à proximité de la Place de Belgique). Ces deux stations, qui bordent la limite ouest du quartier des Champs Philippe, desservent directement toute la moitié ouest de la ville.

T2 : une fréquence améliorée¹²

Le Conseil du STIF (Syndicat des Transports d'Île-de-France) a voté le 15 juin 2015 une série de renforcement de l'offre sur 7 lignes de tramway.

L'objectif est d'harmoniser la desserte notamment en soirée, de supprimer les écarts pouvant exister d'un jour à l'autre sur une même ligne et d'améliorer le service aux heures de pointe dans la limite des possibilités offertes par la gestion du trafic et le matériel roulant. Ainsi, toutes les lignes de tramway ont désormais un service de soirée cadencé au quart d'heure et non plus aux 20 minutes. Sur la ligne du T2, l'augmentation est particulièrement importante puisqu'elle concerne 60 courses supplémentaires par jour afin d'allonger la durée des heures de pointe, en plus de resserrer l'intervalle en soirée : de 9 à 15 minutes maximum en soirée ; en journée, de 4 à 9 minutes (semaine), de 7 à 10 minutes (le samedi) et 13 minutes (le dimanche).

Aux heures de pointe du matin et du soir, la fréquence de ce dernier est de 4 minutes par sens.¹³

Fréquentation de la ligne¹⁴

A l'heure de pointe du matin, le tramway T2 est fortement rempli en direction de la Défense, avec un taux de remplissage estimé de 95% en hyperpointe, et rempli à 70% en direction du Pont de Bezons. A l'heure de pointe du soir, les flux sont plus équilibrés avec un taux de remplissage moyen estimé de 80 à 85%.

Cette fréquentation montre l'importance du tramway dans la vie quotidienne des habitants de la ville.

Le réseau d'autobus RATP

L'arrivée du tramway sur l'axe structurant de la commune entraîne la restructuration de toutes les lignes de bus circulant actuellement sur le boulevard National.

- La ligne 163 : permet une liaison vers Paris « Porte de Champerret », Neuilly-sur-Seine ; Courbevoie, Colombes Nanterre et Rueil où s'effectue son terminus « Rueil Ville ») ; elle passe par l'avenue de Verdun
- La ligne 73 qui démarre son itinéraire Place de Belgique, longe le Boulevard National et pénètre dans Paris via la porte Maillot, l'Etoile jusqu'au Musée d'Orsay.
- Ligne 176 : Paris « Pont de Neuilly sur Seine » (Métro Ligne 1) / Colombes « Petit Gennevilliers », emprunte la partie nord du Boulevard National.

¹² Site internet du STIF

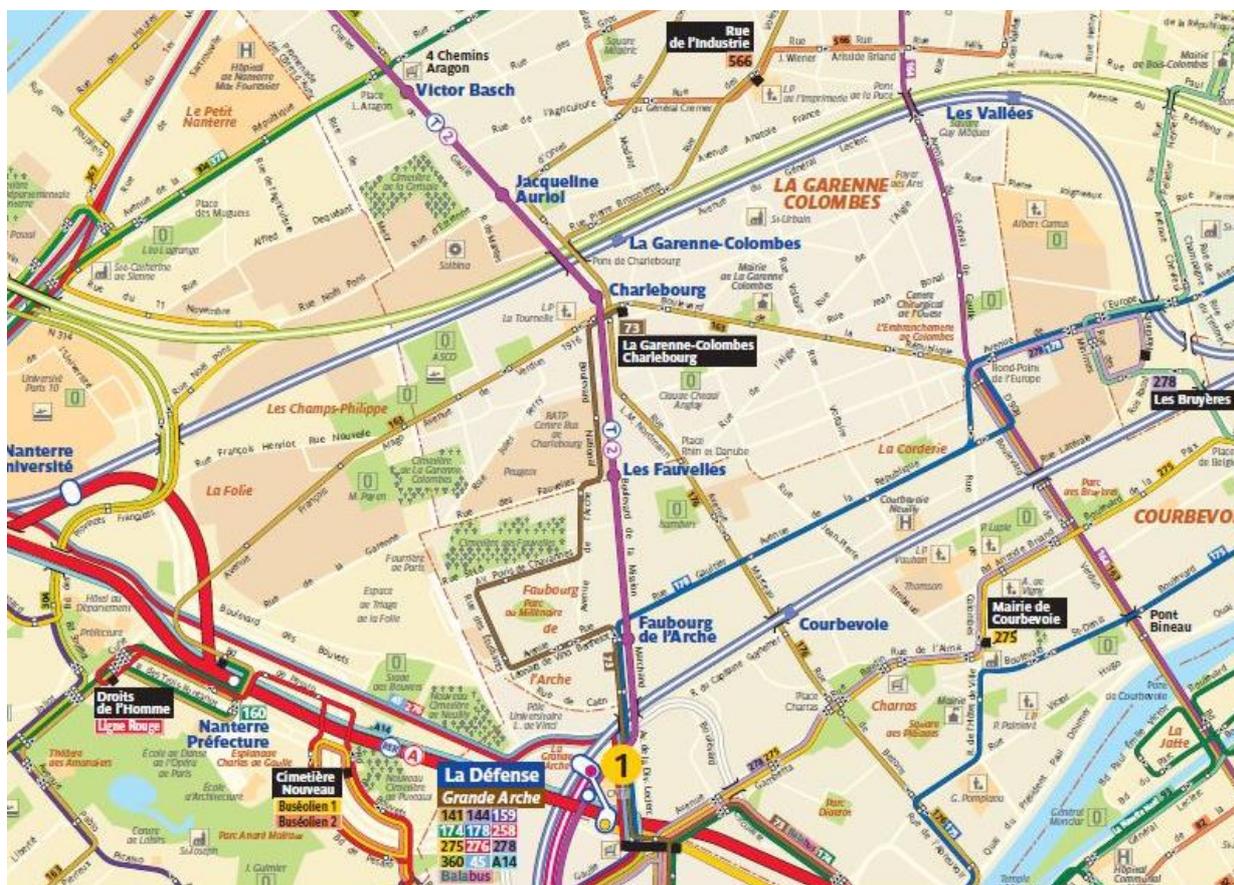
¹³ Etude CDVIA – déc 2015

¹⁴ Etude CDVIA – déc 2015

D'autres lignes desservent la ville :

- Ligne Mobilien 164 : Argenteuil « Collège Claude Monnet ». / Paris « Porte de Champerret » (métro Ligne 3)
- Ligne Mobilien 178 : Gennevilliers RER / La Défense
- Ligne 278 : Bois Colombes « Les Bruyères » / Puteaux « Grande Arche La Défense » (RER Ligne A, métro Ligne 1, tramway Ligne T2).

Par ailleurs, la Ligne Noctambus N24 Bezons / Paris « Châtelet » dessert la commune tous les jours de 0h30 à 5h30 (stations de la gare de La Garenne Colombes, Charlebourg, Nordmann et les Fauvelles).



Site RATP.fr

L'usage des transports en commun¹⁵

A La Garenne, 64% des personnes de plus de 5 ans n'ont pas d'abonnements de transports en commun. Seulement 31% sont abonnés régulièrement. Les déplacements extérieurs aux deux communes se font à 45,2% en transports collectifs et 44,3% en voiture.¹⁶

¹⁵ PLH 2015

¹⁶ Les données des fiches territoriales de l'enquête globale transport 2010 du STIF et l'OMNIL (doc 2014) a été réalisé sur Nanterre et la Garenne après enquête sur 146 ménages représentant 308 personnes

42% des actifs Garennois utilisent les transports en commun, et 21% les deux roues ou la marche à pied à La Garenne-Colombes. Seulement 34% des actifs utilisent donc un véhicule tel qu'une voiture ou un camion pour leur trajet domicile-travail.

Le territoire est au centre d'échanges importants de population lors des déplacements domicile-travail et des déplacements scolaires, avec un recours assez important des habitants aux transports en commun.

Le réseau Autolib'

La Garenne adhère au programme *Autolib'* (automobiles 100 % électriques en libre-service selon un système d'abonnement) avec 45 autres communes d'Île-de-France. Ce service connaît un succès certain dans la commune.

Au total, 6 stations sont implantées à La Garenne :

- 52, boulevard de la République (station avec borne d'abonnement)
- 90, boulevard National
- 31, boulevard National
- 126 avenue du Général de Gaulle
- 3, rue du Transvaal
- 41, avenue de Verdun-1916

B. Les circulations douces

Le Plan de Déplacement Urbain d'Île de France proposé par le Conseil du STIF¹⁷ en 2011 fixe un certain nombre de « défis », dont celui de redonner de l'importance à la marche dans la chaîne des déplacements (défi n°3) et de donner un nouveau souffle à la pratique du vélo (défi n°4).

La requalification du Boulevard National a permis de créer une piste cyclable particulièrement utile pour rejoindre le pôle d'emploi de la Défense.

Les espaces publics requalifiés du quartier des Champs Philippe, par des trottoirs élargis, des voies vertes, des rues en zone 30, favorisent les modes doux. De façon générale, même si les aménagements en faveur des vélos restent faibles dans la commune, chaque intervention sur l'espace public tend à améliorer leur prise en compte.

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

¹⁷ STIF : syndicat des transports de l'Île de France

CONCLUSIONS : LA CIRCULATION, LE STATIONNEMENT, LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES DEPLACEMENTS

Le degré de motorisation des ménages reste en augmentation à La Garenne Colombes, quand bien même une proportion minoritaire d'usagers utilise son véhicule pour ses déplacements domicile-travail.

Les contraintes d'usage sont en effet faibles sur le territoire de la Garenne Colombes avec un stationnement gratuit quasiment partout (80% des places).

De nombreux efforts sont donc encore à réaliser en faveur des transports en commun et des modes doux et la politique de stationnement est à faire évoluer.

La ville a déjà mis en place une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser dans les programmes dans un rayon de 500 m autour des gares et stations de tramway. Elle étend progressivement le périmètre du stationnement payant pour mieux réguler son utilisation.

La requalification du Boulevard National, en lien avec le passage du tramway, a permis de transformer cet axe en véritable boulevard urbain et de limiter la coupure urbaine. Elle qualifie la ville et les circulations y sont apaisées.

Le déplacement des piétons est très agréable dans un tissu calme et de grande qualité, mais les cheminements doivent être plus surs, plus confortables, à l'image de la requalification des espaces publics au sein de la ZAC des Champs Philippe.

Les nouvelles voies en zone 30, par leur ambiance apaisée, offrent un réseau cyclable de fait, même si les vélos ne disposent pas de couloirs séparés (hormis sur le Boulevard National).

La desserte en transports en commun est très bonne grâce à la présence de deux gares et du tramway. Elle s'améliorera encore avec l'ouverture future de la gare du Grand Paris dans le quartier des Groues entre 2025 et 2027 et le raccordement de la gare de La Garenne au réseau Express du Grand Paris au-delà de 2030.

La Garenne adhère au programme Autolib' avec 6 stations implantées.

BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE CIRCULATION, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Les déplacements dans les Hauts-de-Seine se font encore en voiture à hauteur de 30%. Les efforts à fournir sont donc encore nombreux pour reporter une partie de ces déplacements, souvent très courts, vers les transports en commun ou les modes doux.

La Ville doit poursuivre son adaptation du parc de stationnement aux offres de transport divers selon les secteurs. La baisse des normes de stationnement dans un rayon de 500 m des gares est un bon exemple. Elle doit étudier les moyens de freiner l'usage de la voiture en-dessous de 3 km de trajet.

Par sa densité, la conservation des multipolarités et sa mixité fonctionnelle à développer, La Garenne Colombes permet de jouer également sur les besoins de déplacement en les diminuant.

La réalisation future d'une nouvelle gare à Nanterre, mais aussi l'accroissement de la fréquentation des gares existantes doit induire une réflexion sur les modes de rabattement depuis les quartiers et travailler sur la desserte fine des territoires. La plus grande densité du territoire permet en effet d'accroître l'offre de services de transport.

Des aménagements de voirie sont à prévoir pour la mise en place des modes de circulations « douces » : zones 30, zones 20, pistes cyclables pour les plus grands axes (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 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. Des places de stationnement aux abords des gares 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 naturel et le cadre de vie ont été développés dans la partie précédente « Etat initial de l'environnement ». Rappelons ici les grandes lignes afin de pouvoir évaluer les besoins au regard des prévisions démographiques et écologiques.

Les espaces verts publics

La commune compte **2,5 hectares d'espaces verts publics** soit environ **1 m² par habitant** ¹⁸.

L'ensemble des espaces verts communaux, incluant les parcs des complexes sportifs, stades, cimetières, aires de détente, etc., représente près de 12 ha, soit environ 6,7% de la surface de la commune. **Le ratio moyen des espaces verts communaux est d'environ 5 m² par habitant.**

Globalement, la commune compte 10 parcs, squares et jardins, dont un parc urbain récemment construit, de plus de 2 400 m², et celui de la Sablière, de 4 450 m², et 10 haltes vertes.

Les dix parcs sont bien répartis sur le territoire, desservant l'ensemble des quartiers, hormis le sud-est qui ne bénéficie pas de parc.

La liste et la cartographie des espaces verts publics se trouvent au sein du chapitre « Equipements ».

La masse verte globale de la ville (c'est-à-dire son taux de végétation, prenant en compte la surface de feuillage des arbres, de gazon...) est de 43 hectares¹⁹.

La masse verte rend compte de la répartition du potentiel vert au sein du bâti, et donc, d'une certaine manière, de la qualité de vie urbaine. Ce potentiel est important à La Garenne-Colombes puisqu'elle recense plus de 20 m² de masse verte par habitant, surface généreuse pour une commune entièrement urbanisée (elle est de 52 m²/ habitant sur le département)²⁰.

Cette masse verte est fortement liée à l'importance des jardins privés, qui ont un rôle majeur dans le paysage urbain.

¹⁸ PLH 2015

¹⁹ PLH 2015

²⁰ PLU 2006

CONCLUSIONS : LE PATRIMOINE VERT

La nature joue un rôle majeur dans la ville dense, par le paysage, par l'amélioration du bien-être et sa participation à l'amélioration de la qualité de l'air, par les pratiques sociales qui s'y rattachent.

Les espaces verts publics de La Garenne-Colombes sont de faible superficie et insuffisants sur le plan quantitatif. La commune compte **2,5 hectares d'espaces verts publics** soit environ **1 m² par habitant²¹** et **5 m² par habitant d'espaces verts communaux**.

Toutefois, la prise en compte, comme le fait le cadastre vert départemental, de la notion de masse verte permet de donner une lecture exacte de la situation réelle de la commune. **Ce potentiel est important à La Garenne-Colombes puisqu'elle recense plus de 20 m² de masse verte par habitant²²**.

Elle permet de mettre en évidence l'importance des alignements plantés le long des voies, et la présence de nombreux espaces verts sur parcelles privées, en façade sur rue ou sur l'arrière, en cœur d'ilot.

La préservation de la masse verte sur les parcelles privées nécessite une attention particulière à la promotion immobilière spontanée, par remembrement en zone UE.

En outre, la commune multiplie les efforts ces dernières années pour développer les parcs publics et le verdissement des voies.

Ainsi, le quartier des Champs Philippe, avec la requalification urbaine en cours, est aujourd'hui l'un des mieux pourvu en espaces verts.

La ville de la Garenne Colombes, au travers de ses aménagements et de sa règle d'urbanisme, répond au principe majeur du Grenelle II d'équilibrer le développement urbain et de préserver les espaces naturels et les paysages.

²¹ PLH 2015

²² PLU 2006

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

A. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le Grenelle II impose l'analyse et le relevé chiffré de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur une période d'au moins 10 ans.

La commune de La Garenne Colombes est entièrement urbanisée depuis des décennies. Elle ne compte que des zones urbaines (U). Il n'y a donc pas d'évolution de la surface de ces espaces depuis des décennies.

La ville se renouvelle constamment sur elle-même. Ce renouvellement entraîne une densification du tissu, qui joue sur l'emprise au sol des bâtiments et l'artificialisation des sols.

La Ville fait le constat que les pavillons et leurs jardins sont les plus touchés par les mutations urbaines et que par conséquent, la part des jardins privatifs se réduit. Pour cette raison, la Ville souhaite mettre en place des outils afin de limiter ce grignotage des espaces verts privatifs.

B. Contribuer à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique

La réduction des consommations énergétiques

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie, arrêté par le Préfet de région le 14 décembre 2012, définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie à l'horizon 2020:

- **le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments**, avec notamment l'objectif de tripler (à 125 000 logements/an) le rythme annuel de rénovations énergétiques de logement,
- **le développement très important des énergies renouvelables et en particulier le développement des réseaux de chaleur alimentés à partir d'énergies renouvelables et de récupération**,
- **la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier**, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques.

Le développement d'une importante offre neuve de logements et d'équipements à La Garenne-Colombes améliore l'efficacité énergétique du parc bâti, par leurs nouvelles normes environnementales, des volumes plus compacts, une meilleure isolation, des matériaux plus efficaces...

La morphologie urbaine dense, avec de nombreux bâtiments accolés est aussi un facteur de baisse d'émission énergétique.

Le développement des transports permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Les énergies renouvelables sont développées à La Garenne-Colombes.

La prise en compte des phénomènes climatiques locaux

Avec l'accroissement des pics de chaleur et une urbanisation et imperméabilisation fortes en petite couronne parisienne, un phénomène appelé « îlots de chaleur urbain » (ICU) doit être pris en compte car il a tendance à s'accroître. Très localement, sur certains îlots particulièrement fermés et imperméabilisés, la température peut augmenter de façon très forte et rester élevée longtemps, y compris la nuit.

Ainsi, aux abords de Paris, la température à 2m du sol peut varier, y compris localement, de plusieurs degrés.

La lutte contre ces dérèglements climatiques locaux repose sur plusieurs axes d'action :

- **La préservation et le développement des îlots de fraîcheur que constituent les espaces verts et les plans d'eau** (fontaines, lames d'eau, brumisateurs, etc.)
- **L'utilisation de matériaux de construction qualitatifs** : les toitures à la Mansart en zinc et les revêtements de façade clairs et lisses (la pierre notamment) accentuent la capacité de réfléchissement des revêtements, ce qui réduit la contribution du cadre bâti à la création de l'ICU
- **Une faible imperméabilisation du sol, associée à une hauteur modérée des bâtiments dans le tissu urbain dense**, qui améliore le facteur de vue du ciel et donc la capacité de refroidissement nocturne du tissu urbain.

C. La protection de la qualité de l'air²³

La région francilienne est marquée par la densité des émissions de l'agglomération parisienne pour tous les polluants qui se diffusent ensuite sur le tout le territoire. Mais cette densité décroît à mesure que l'on s'éloigne de Paris.

La carte des émissions d'oxydes d'azote fait ressortir de façon très marquée l'importance des grands axes routiers dans les émissions de ce polluant. Certains sites industriels majeurs, d'importants nœuds de circulation routière ou les grandes plates-formes aéroportuaires d'Île-de-France sont également de grands émetteurs de polluants avec des densités d'émissions aussi fortes, et parfois même plus élevées, qu'en certains points de Paris.

Cinq polluants posent toujours problème à des degrés divers dans la région capitale : le dioxyde d'azote, les particules (PM10 et PM2,5), l'ozone et le benzène (voir tableau ci-dessous).

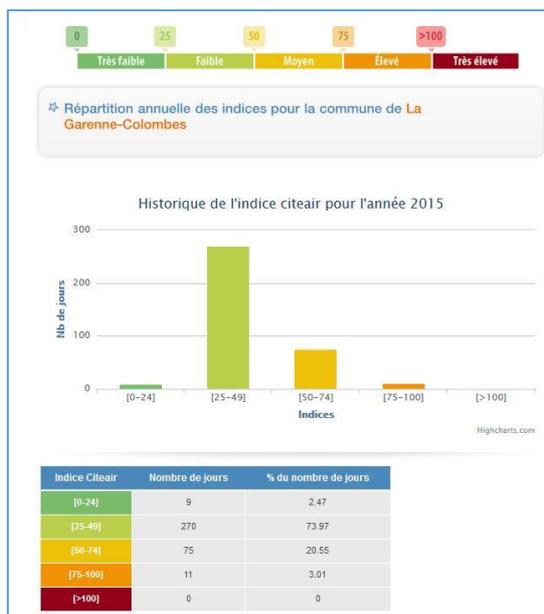
	Normes à respecter		Normes à respecter dans la mesure du possible				Tendances 2000-2014	
	Valeur limite		Valeur cible		Objectif de qualité		Loin du trafic	Le long du trafic
	Loin du trafic	Le long du trafic	Loin du trafic	Le long du trafic	Loin du trafic	Le long du trafic	Loin du trafic	Le long du trafic
NO ₂	Dépassée	Dépassée			Dépassé	Dépassé	↘	↘
PM ₁₀	Respectée	Dépassée			Respecté	Dépassé	↘	↘
PM _{2,5}	Respectée	Respectée	Respectée	Dépassée	Dépassé	Dépassé	↘	↘
O ₃			Respectée		Dépassé		→	
Benzène	Respectée	Respectée			Respecté	Dépassé	↘	↘

Airparif mesure une 60aine de polluants : une 15aine sont réglementés et 5 sont problématiques dans la région - Bilan 2014 de la région parisienne - Airparif

En revanche, d'autres polluants, problématiques dans le passé, respectent les exigences réglementaires depuis plusieurs années dans la région (dioxyde de soufre, plomb, monoxyde de carbone).

²³ Données Airparif 2014 et 2015

En 2015, l'indice européen Citeair, qui donne les caractéristiques de la pollution de l'air, de très faible à très élevé, montre que **270 jours/an environ bénéficient d'une pollution faible**, 75 jours présentent une pollution moyenne et 11 jours, une pollution élevée.



Qualité de l'air à La Garenne-Colombes 2015 - Airparif

Bien que La Garenne-Colombes ne soit pas traversée par des axes de transports très importants, contrairement à d'autres communes du département, sa localisation au sein de la plaine alluviale de la rive gauche de la Seine l'expose au nuage d'émissions qui recouvre la ville de Paris et ses abords proches :

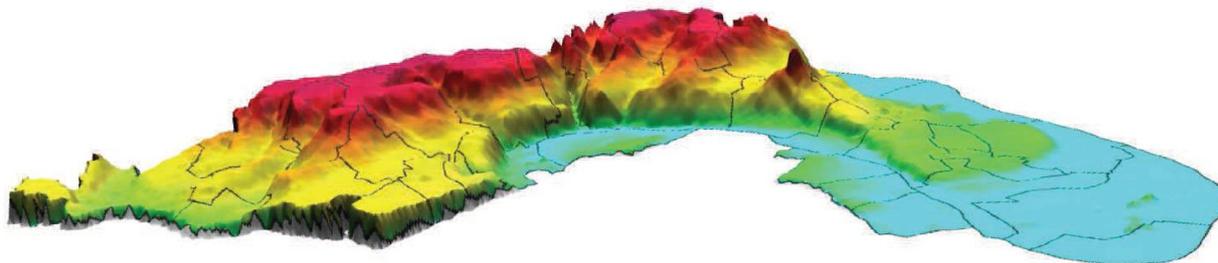
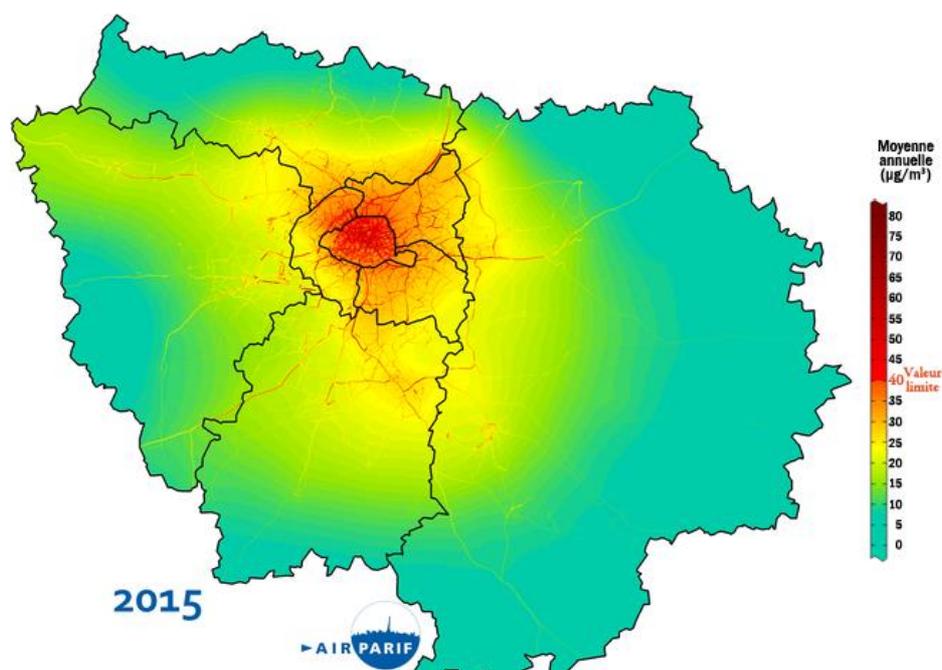


Fig. 13: Vue en 3 dimensions du département (source : BD Topo IGN 2011, cartographie DRIEA-IF)

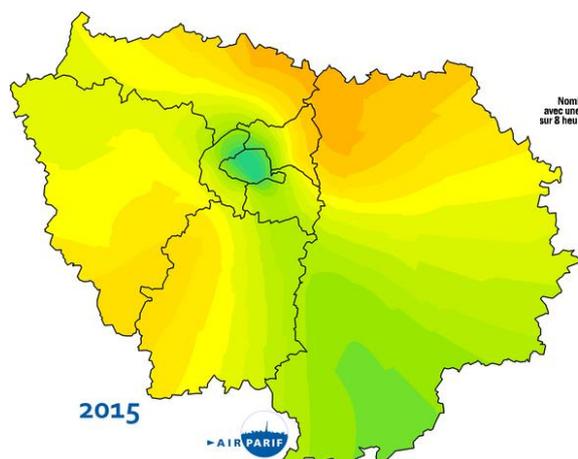
La Garenne-Colombes est principalement concernée par la pollution au dioxyde d'azote : le principal secteur d'émission de ces polluants atmosphériques est le **transport routier**.



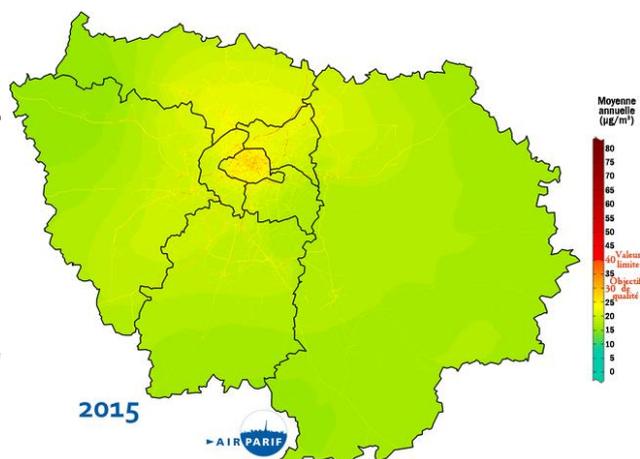
Pollution au dioxyde d'azote (source : Airparif – 2015 – moyennes annuelles)

A son niveau, la Ville de La Garenne-Colombes essaie de limiter la pollution atmosphérique par sa politique urbaine : l'aménagement de l'espace public fait dorénavant la part belle aux modes doux, les transports en commun, plus nombreux et plus efficaces tout comme la mixité fonctionnelle réduisent l'usage de la voiture, les espaces verts se développent.

Elle est ainsi épargnée par d'autres pollutions liées aux activités humaines, telles que la pollution à l'ozone ou la pollution aux particules fines



Carte de la pollution à l'ozone (source : Airparif – 2015 – moyennes annuelles)



Carte de la pollution aux particules fines (<10µm – Source : Airparif – 2015 – moyennes annuelles)

D. La préservation et la promotion de la biodiversité

La trame verte et bleue

Le schéma régional de cohérence écologique, adopté le 21.10. 2013, est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le Conseil Régional, il a pour objet principal la **préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**. La fragmentation et la destruction des milieux naturels par la consommation d'espace et l'artificialisation des sols sont les premières causes d'érosion de la biodiversité. La trame verte et bleue (TVB) est destinée à y remédier.

Bien que le territoire de **La Garenne Colombes ne compte pas de trames vertes et bleues** d'échelle régionale, cette question est prise en compte dans les aménagements urbains. Le quartier des Champs Philippe par exemple prévoit la réalisation d'une trame verte de 17 000 m² d'espaces verts variés (parcs : Jardins Sablière, des Bleuets, Sartoris...), noues (Avenue de Verdun 1916...), mails (rue Paul Prouteau), plantations d'alignement...) et privilégie des végétaux « rustiques » demandant moins d'irrigation et permettant une gestion plus écologique.

Sur les espaces publics et au sein des îlots, ses espaces végétalisés seront ouverts et connectés de façon à favoriser les continuités écologiques. De plus, de nouveaux alignements d'arbres sont plantés et viennent agrémenter les trottoirs. Un véritable maillage viaire vert est en cours de création.

La promotion de la biodiversité

La commune, entièrement urbanisée, ne compte aucun site de protection. Une étude menée sur le quartier des Champs Philippe en 2015-2016 a tout de même révélée la présence de quelques éléments floristiques intéressants, principalement dans les friches herbeuses (Orchis Bouffon, Sauge verveine et Torilide noueux). Ces espèces seront sauvegardées dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

Mais ces relevés montrent l'intérêt de préserver des espaces de « liberté » pour la végétation et de développer une gestion écologique des espaces verts, qui enrichit notre milieu, même urbain.

E. Protection des eaux et risque d'inondation

Un nouveau SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) s'applique depuis 2016 sur la commune. En revanche, elle ne relève pas du Plan de Prévention des Inondations des Hauts-de-Seine.

Le SDAGE vise la réduction des polluants classiques apportés par les eaux usées et pluviales, grâce à une bonne fiabilité des branchements, réseaux et filières d'épuration. Aucun problème n'est relevé à La Garenne Colombes sur la qualité des eaux.

Le SDAGE cherche également à limiter et prévenir le risque d'inondation, entre autres par le ralentissement du ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées.

Les aménagements des espaces publics de la Ville offrent dorénavant **plus d'espaces perméables** (comme sur les Champs Philippe), et les **parcs** créés permettent de limiter la

surcharge en eau de ruissellement. Chaque opération privée a un **rejet des eaux pluviales limité à 2l/sec/ha**.

Le réseau unitaire présente des faiblesses localement en terme de capacité mais un **bassin de rétention** a été réalisé sur le quartier des Champs Philippe. C'est un bassin d'orage, de type tube, mis en service en février 2006, avec une capacité de 800 m3.

F. Risque de mouvements de terrain

Certains matériaux (argiles et marnes principalement) présentent des contraintes géologiques, en raison de leur plasticité et de leur teneur en eau. Elles peuvent être sujettes au phénomène de retrait - gonflement occasionnant parfois des dommages aux structures et fondations de bâtiments et infrastructures. Le site BRGM ne recense **aucun mouvement de terrain** sur le territoire de La Garenne-Colombes (gisement, éboulement, coulée).

La commune est localisée dans une **zone de sismicité 1 "très faible"**, au sens du décret n°2010-1255 du 22.10.2010, où il n'y a **pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal** (5 zones de sismicité de très faible à forte). Dans la zone 1, il y a prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées).

G. Risques liés à la pollution des sols

D'après la base de données BASOL du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, La Garenne- Colombes ne comporte pas de site pollué majeur.

H. Collecte des déchets

La collecte des déchets est organisée en porte à porte 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.

Le volume global de cette dotation est de 1 895 674 litres.

Chaque secteur est collecté par trois bennes à ordures bi-mode (Electrique/ Thermique).

La ville de La Garenne-Colombes est adhérente au Syndicat Intercommunal pour l'Elimination des Ordures Ménagères, le SIELOM.

CONCLUSIONS : LE MILIEU NATUREL, LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA PREVENTION DES RISQUES

La commune de La Garenne Colombes **est entièrement urbanisée depuis des décennies**. Elle ne compte que des zones urbaines (U). Il n'y a donc pas d'évolution de la surface de ces espaces depuis des décennies. **La ville constate cependant une densification du tissu urbain mixte.**

Elle lutte donc pour **conserver et développer la présence des jardins privatifs, qui représentent l'essentiel de la masse verte de la commune.**

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie de 2012 définit comme priorité la baisse des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, pour lutter contre le réchauffement climatique.

La promotion d'aménagements de faible hauteur et de matériaux de construction qualitatifs favorise ainsi la lutte contre l'ilôt de chaleur urbain de Paris et ses abords.

Par ailleurs, **le développement d'une importante offre neuve de logements** à La Garenne-Colombes **améliore l'efficacité énergétique du parc bâti**, par leurs nouvelles normes environnementales, une meilleure isolation, des matériaux plus efficaces...

Le développement des transports en commun et des modes de circulation doux permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Les énergies renouvelables restent cependant peu développées sur le territoire.

La Garenne Colombes ne compte pas de trames vertes et bleues d'échelle régionale, mais la question des corridors écologiques est prise en compte dans les aménagements urbains.

Ainsi, dans le cadre du réaménagement du quartier des Champs Philippe, la Ville prévoit la réalisation d'une trame verte de 17 000 m² d'espaces verts. De plus, une étude faune/flore aux Champs Philippe a révélé la présence de quelques plantes rares.

**BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE PROTECTION
D'ENVIRONNEMENT ET DE PREVENTION DES RISQUES**

Le territoire dense et entièrement urbanisé de La Garenne Colombes laisse, de fait, peu de place à l'environnement naturel et le patrimoine végétal.

Pourtant des actions, dont certaines en cours, permettent à la Ville de jouer un rôle dans la protection de l'environnement et la préservation du milieu, pour une ville plus saine et mieux vécue.

Les besoins en patrimoine vert pour une meilleure qualité de vie urbaine

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 et poursuit la réalisation de nombreux espaces verts, mais aussi développe la présence végétale sous des formes variées, en accompagnement des voies.

La dimension écologique des espaces verts ne doit pas faire oublier le rôle d'aménité urbaine que joue la nature en ville. Le développement urbain doit être équilibré.

Les actions majeures sont :

- Préserver le tissu pavillonnaire et ses jardins privés
- 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.

Les besoins en patrimoine vert pour une meilleure biodiversité

La biodiversité est une question qui aujourd'hui est prise en compte dans les aménagements urbains. Le quartier des Champs Philippe par exemple prévoit sur ses espaces publics et au sein de ses îlots, des espaces verts, le plus possible ouverts et connectés, de façon à favoriser les continuités écologiques.

Elle cherche aussi à préserver des poches naturelles pour la préservation de la faune et de la flore et à développer une gestion écologique des espaces verts, qui enrichit notre milieu.

Les besoins en matière de réductions énergétiques

La Garenne-Colombes poursuit le renouvellement du parc bâti afin d'offrir des bâtiments respectant les nouvelles normes environnementales.

La forme urbaine et la composition du bâtiment avec son environnement végétal et bâti doivent être travaillées de façon à offrir un tissu économe en énergie.

Les efforts réalisés sur l'évolution des modes de déplacement doivent se poursuivre en faveur des modes doux et des transports en commun.

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

La politique de la commune afin de réduire le trafic routier doit être poursuivie, sans nuire au fonctionnement urbain de la Ville :

- Encourager la diminution du trafic automobile et rationaliser le stationnement
- Développer l'usage des transports collectifs économes et moins polluants (véhicules électriques) par le développement de l'offre, par la prise en compte de l'importance de l'offre de rabattement du cœur des quartiers vers les gares
- Développer le maillage des liaisons douces et favoriser les modes de déplacements piétons et vélos, via l'aménagement urbain et les services induits...
- Assurer une vraie mixité fonctionnelle qui permet de limiter les déplacements

Les besoins 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
- Réduire l'imperméabilisation de la ville.

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.

Les besoins en matière de prévention des risques et nuisances

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

- Réduire les phénomènes microclimatiques, entre autres en limitant l'imperméabilisation des îlots et en favorisant l'utilisation de matériaux qualitatifs sur des constructions de hauteur modérée ;
- 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. UN TISSU URBAIN TRES DENSE MAIS OFFRANT UNE AMBIANCE VILLAGEOISE

Avec une densité d'environ **158 habitants par hectare**, la commune est **l'une des plus densément peuplées de France**.

Cette densité s'explique avant tout par une **forte densité du cadre bâti**. 40% du tissu bâti de La Garenne-Colombes est composé d'un habitat continu bas, à savoir de maisons de ville ou d'immeubles de R+1 à R+3, accolés. L'habitat collectif continu haut est aussi plus fréquent à La Garenne-Colombes : il représente 9,2% de l'occupation du sol.

Cette antériorité de l'urbanisation sur un territoire étroit se traduit par différents éléments :

- **la part du sol occupée par de l'habitat individuel est largement minoritaire**. Elle s'élève à 5,7%, contre plus de 16% à Nanterre, Bois-Colombes et Colombes.

- **un manque évident de disponibilité foncière**, et la nécessité d'un renouvellement urbain ponctuel ou plus sectorisé, déjà largement entamé dans les années 90. Les espaces verts ou les espaces non construits ne représentent que 6,3% de l'occupation du sol de la commune. Ce renouvellement urbain s'est manifesté par une densification de certaines emprises d'habitats vétustes le long des principaux axes notamment, mais aussi par une disparition progressive des activités secondaires, remplacées la plupart du temps par des immeubles collectifs d'habitation.

Pour autant, elle véhicule encore **une image de commune de villégiature, pavillonnaire**, qui ne lui correspond plus depuis pratiquement les années 30. Si une proportion significative bien que minoritaire de logements individuels peut encore subsister dans certains quartiers, **ces logements individuels ne représentent plus que 9,1 % des logements en 2013, contre encore 10,8 % en 2007**.

Il est à noter que la représentativité plus élevée, en termes de nombre de logements (9,1%) qu'en parcellaire (6,3%), correspond à une densité plus importante du logement individuel, à la parcelle, que du logement collectif.

La Garenne-Colombes tire parti de cette urbanisation ancienne :

- une **trame viaire régulière**, héritée du milieu du XIXe siècle, offrant une bonne desserte des emprises foncières et un maillage hiérarchisé. On peut noter également la présence de places publiques et de carrefours aérés qui participent, avec ce maillage viaire régulier à la qualité urbaine de l'ensemble.

- l'urbanisation de la fin du XIXe siècle s'est essentiellement traduite par la construction de **lotissements de pavillons bourgeois**, et qui apportent des respirations régulières dans ce tissu dense. L'importance de la masse verte cumulée dont ces propriétés disposent, la qualité de leur végétation, contribuent à compenser le déficit d'espaces verts publics.

- **Une impression de variété urbaine** se dégage globalement du territoire communal par la diversité des formes bâties (pavillons, maisons de ville, immeubles de rapport, immeubles modernes...) et la présence ponctuelle d'activités de bureaux ou de services.

Cette structure urbaine particulière, ainsi que la présence d'une diversité des fonctions urbaines, confèrent à la ville – pourtant très dense – une ambiance de « village ».

II.9.2. LE QUARTIER DES CHAMPS-PHILIPPE : UN QUARTIER QUI POURSUIT SA RESTRUCTURATION

Ce quartier, enclavé, au tissu hétérogène, qui n'est pas issu du lotissement historique comme le reste de la commune, est en cours de requalification depuis les années 90.

Ont déjà été réalisés ou en cours de réalisation :

- **933 logements** dont 112 logements sociaux démolis et reconstruits,
- **54 336 m² de bureaux**
- **5 667 m² de commerces et activités**
- **de nombreux équipements :**
 - un collège et des annexes (gymnase et internat), réalisé par le Conseil Général,
 - Une crèche de 45 berceaux,
 - Un théâtre de 500 places,
 - Un parking public souterrain de 250 places,
 - 1,2 ha de jardins public,
 - un Ehpad de 127 lits, de 5 000 m² (comptabilisé dans les logements),
 - 2 extensions d'école.

Aujourd'hui, le quartier, plus dense, offre une image requalifiée, avec des programmes immobiliers de standing, un programme tertiaire prestigieux qui signale l'entrée de ville sur le Bd National, des équipements nombreux, une nouvelle place de quartier animée avec des commerces de proximité et un marché et une trame verte structurante.

Une grande partie des rues a été requalifiée : elles sont plus larges, laissent plus de places aux piétons et sont largement paysagées. Elles forment un réseau doux de circulations piétonnes reliant les différentes aménités du secteur.



Place des Champs Philippe



L'état des lieux du renouvellement urbain au Nord du quartier des Champs-Philippe :

- une **offre d'équipements publics** renouvelée et modernisée avec le collège des Champs-Philippe, le Théâtre de La Garenne et son parking public associé ainsi que l'extension
- une **offre résidentielle** nouvelle tant en accession qu'en logement locatif social avec la démolition / reconstruction du patrimoine immobilier d'ICF La Sablière historiquement présent sur le site.
- **le développement d'une offre d'espaces verts** de grande qualité avec notamment le jardin dit de La Sablière primé aux Victoires du Paysage 2012

A ce-jour seul un îlot reste encore à aménager au titre de la ZAC des Champs-Philippe (immeuble d'habitation avec local commercial à destination de restauration en lien avec le Théâtre de La Garenne).

Enfin, le site sportif « Nelson Mandela », à cheval sur La Garenne-Colombes et Nanterre, demeure encore la seule réserve importante de foncier mutable dans les environs.

L'état des lieux du renouvellement urbain au Sud du quartier des Champs-Philippe :

- un **nouveau cœur de quartier** résidentiel, paysagé et commerçant (la Place des Champs-Philippe et son offre commerciale)
- une **trame viaire** restructurée, plantée et développée
- une **offre tertiaire** nouvelle implantée en entrée de ville en limite avec Nanterre
- la constitution d'une **trame verte** qualitative

A ce-jour, il reste encore des friches à aménager (en logement notamment) dans le cadre de la ZAC des Champs-Philippe (au sud-ouest du quartier), des espaces verts à créer et des voies à restructurer.

Il convient de constater le fort contraste qui subsiste encore actuellement entre les secteurs nouvellement aménagés et restructurés et les îlots opérationnels qui restent à traiter.

Le renouvellement du Sud du quartier des Champs-Philippe doit donc se poursuivre en vue d'achever la requalification complète du secteur à l'horizon 2022.

Au-delà du périmètre de la ZAC des Champs-Philippe la Zone dite de Rénovation de Charlebourg 1970 et le secteur historiquement industriel constitué par les emprises « PSA-RATP » continuent d'enclaver la partie Ouest de la Ville. La Ville poursuit actuellement des réflexions urbaines pour remédier à cette situation en conservant sur place les principaux partenaires institutionnels et économiques.

II.9.3 MUTABILITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Aujourd'hui, en dehors des Champs Philippe, la mutabilité se fait parcelle par parcelle, faute de foncier disponible. Ce sont des opérations privées, soumises aux règles d'urbanisme de la commune.

Google map - 2015

CONCLUSIONS : L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Malgré cette ambiance villageoise que La Garenne Colombes dégage, on est en présence d'un tissu très dense, abritant 158 habitants/ha, soit l'une des plus fortes densités de France.

Cette densité est cependant peu perceptible, notamment à La Garenne-Centre et ses abords, grâce à un tissu ancien, une trame viaire régulière, une impression de variété urbaine résultant de la diversité des formes bâties, des plantations d'alignement et des transparences visuelles sur les espaces verts privés.

Le quartier des Champs Philippe, seul secteur distinct, fait, lui, l'objet d'une ZAC en cours.

Plus de 900 logements ont déjà été réalisés, ainsi que la place commerçante, des équipements majeurs comme le collège, de nombreux espaces publics qui forment un réseau pour les modes doux de grande qualité. C'est aujourd'hui un quartier qui offre une très grande qualité de vie.

Le travail est à poursuivre pour offrir un visage des Champs - Philippe homogène, fonctionnel et harmonieux.

La seconde phase de la ZAC doit permettre d'achever la requalification du quartier dont l'état d'avancement actuel est d'un peu plus de 60 %.

L'intérêt urbanistique et l'attrait du quartier de La Garenne- Centre et ses abords tel que défini au PADD reposent en grande partie sur le bâti pavillonnaire ancien et l'ambiance urbaine traditionnelle.

Au sein de ce secteur à vocation essentiellement résidentielle, le tissu pavillonnaire et l'ambiance urbaine traditionnelle jouent un rôle valorisant majeur.

Il convient donc, pour la Ville, d'œuvrer pour conserver et promouvoir cette ambiance urbaine originale sans obérer pour autant le renouvellement urbain du secteur.

**BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT
DE L'ESPACE**

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.

Outre la finalisation de la requalification du quartier des Champs - Philippe, le renouvellement urbain maîtrisé et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables sont les fers de lance de la commune pour les dix prochaines années.

Les besoins communaux en matière de protection des paysages urbains :

La commune préservera le tissu pavillonnaire de façon à sauvegarder à la fois ce patrimoine architectural, élément d'identification de la ville, mais aussi ses jardins privés qui participent fortement de l'ambiance de l'espace public. L'objectif est aussi de conserver un tissu aéré et ouvert malgré sa densité.

Les besoins répertoriés en matière de renouvellement urbain sont essentiellement liés :

- à l'acquisition des emprises nécessaires à la création ou à l'extension des équipements publics programmés ou à prévoir dans les années à venir, 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),
- à la redynamisation des cœurs de quartier, par une action combinée de soutien aux commerces traditionnels, de requalification des espaces publics à destination des modes doux, de développement de la mixité fonctionnelle
- à la poursuite de la valorisation des entrées de ville, en particulier sur la RD106.

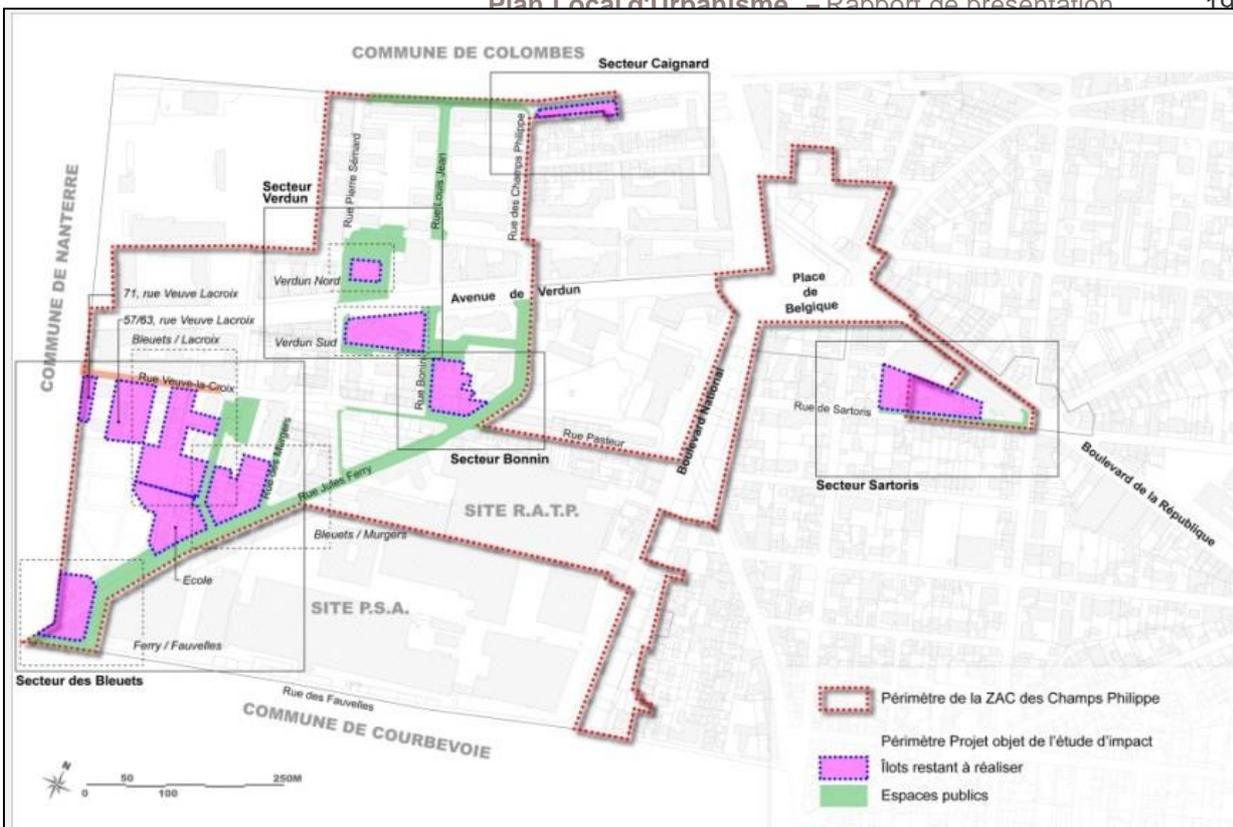
C'est aussi aux alentours des gares et des stations de tramway que les opérations de renouvellement doivent être réalisées, afin de densifier localement, aux abords des transports en commun.

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.

Projet restant à réaliser dans la ZAC des Champs Philippe

On compte aujourd'hui 5 secteurs restants à requalifier, représentant au total **5,71 ha**, dont 2,42 ha représentent les îlots opérationnels (le reste étant de l'espace public).



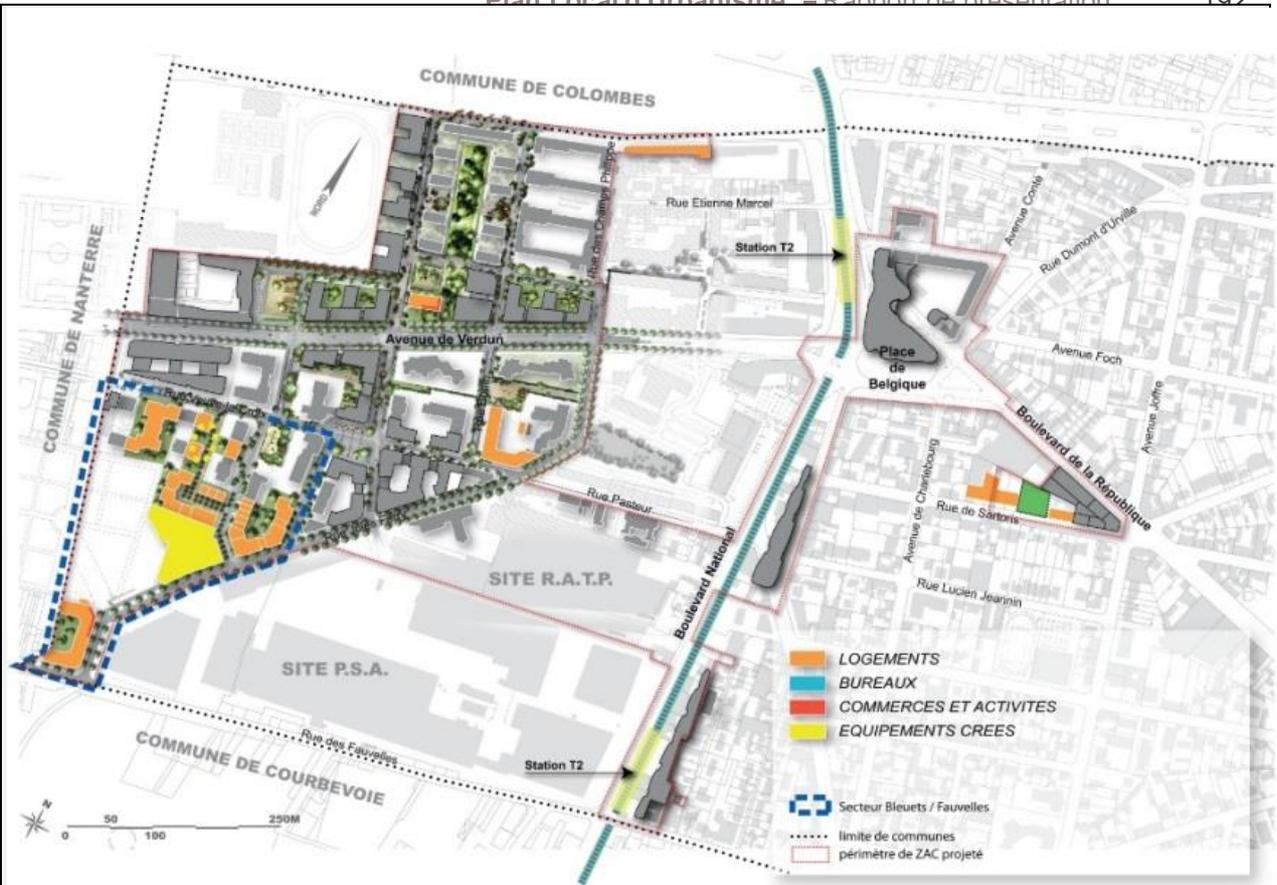
Périmètre des îlots opérationnels et espaces publics restants à réaliser – AVP 2016

Le programme restant à réaliser représente :

- **51 250 m² de logements** (814 logements environ). La part de logements sociaux sur la ZAC sera de 25%,
- **400 m² de commerces et d'activités.**
- **des équipements majeurs:**
 - o Un groupe scolaire de 9 classes,
 - o Une crèche de 45 berceaux,
 - o Une maison relais rue Yves Le Caignard (35 places),
 - o Une résidence de jeunes actifs de 130 places,
 - o Une résidence seniors tout ou partie sociale
 - o La réhabilitation du parking Charlebourg.

Les objectifs du projet à venir restent identiques aux objectifs initiaux. Deux documents de références permettent d'en garantir la bonne réalisation

- Un cahier des recommandations urbaines et architecturales permet d'assurer une qualité architecturale et une homogénéité entre la première et la seconde phase de la ZAC
- un cahier des prescriptions environnementales pour la bonne prise en compte des impératifs environnementaux et de développement durable.



Programme restant à réaliser – AVP février 2016