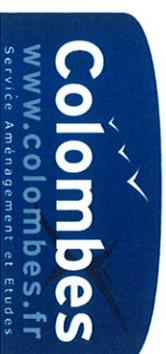


Département des Hauts-de-Seine



MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

**NOTICE EXPLICATIVE
ET
RAPPORT DE PRESENTATION**

Janvier 2011

SOMMAIRE

Notice Explicative

I. Rappel	4
II. Procédure	5
III. Objets de la modification	6
IV. Contenu du dossier de modification du P.O.S.....	7

Rapport de Présentation

Contenu du rapport de présentation	9
Plans de situation de la ville de Colombes	10
I. Cohérence avec les perspectives d'évolution démographique, économique et sociale de la commune ainsi que celles relatives à l'habitat, à l'emploi, aux équipements publics, aux services et aux moyens de transport	12
I.1 La situation de la commune de COLOMBES	12
I.2 L'évolution démographique et sociale - Données sur le parc de logement.....	12
I.3 Le développement économique.....	14
I.4 Les transports en commun.....	15
I.5 Les équipements publics.....	17
II. Etat initial du site et de son environnement	18
Prise en compte des préoccupations d'environnement	
III. Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F.)	19
IV. Traduction des objectifs de la modification dans le P.O.S.	20
V. Evolution des parties urbanisées de la commune	29

NOTICE EXPLICATIVE

I RAPPEL

Le P.O.S. de la commune de COLOMBES, établi dans le cadre de la loi d'orientation foncière du 30 Décembre 1967 et du Code de l'Urbanisme, porte sur l'ensemble du territoire de la commune. Prescrit le 21 mai 1971, le P.O.S a été publié le 21 octobre 1980 et approuvé initialement le 13 octobre 1983 par arrêtés préfectoraux. Par la suite, le P.O.S a fait l'objet de plusieurs procédures de révision dont la dernière a été approuvée par le Conseil Municipal du 27 septembre 2000, de modification en septembre 2003 et en janvier 2005 ainsi que de révision de façon simplifiée en septembre 2007 et décembre 2009 pour la ZAC de la Marine.

Différentes opérations d'aménagement sont en cours, sous forme de Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) :

- **Z.A.C. Barbusse - Pont de la Puce** créée par délibération du Conseil municipal du 10 décembre 1990 et dont le P.A.Z. a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 30 septembre 1992, puis modifiée par délibération du Conseil Municipal des 19 septembre 2002 et 23 juin 2005.
- **Z.A.C. Champs Philippe 1** créée par délibération du Conseil municipal du 25 mars 1991 et dont le P.A.Z. a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 1991. Modifié à deux reprises en 2001 et 2004, le PAZ a été modifié à nouveau en 2007 pour augmenter la capacité d'accueil du site destiné à de l'immobilier tertiaire. Une procédure de modification du PAZ est en cours actuellement quant aux hauteurs et implantation des bâtiments notamment.
- **Z.A.C. Champs Philippe 2** créée par délibération du Conseil municipal du 2 juillet 1991 prorogée par délibération du Conseil municipal du 30 juin 1993 et dont le P.A.Z. a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 29 juin 1994.
- **Z.A.C Ile Marante** créée par délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2006.
- **ZAC de la Marine**, créée par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2000, et dont le dossier de création a été modifié par délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2006 ainsi que le dossier de réalisation par délibération du conseil municipal du 20 septembre 2007.

Par rapport à la situation existante au moment de la dernière révision du POS en 2000, quatre ZAC ont été supprimées :

- **Z.A.C. Bellevue** créée par délibération du Conseil municipal du 3 juin 1992 et dont le P.A.Z. a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 7 avril 1993. Le bilan de clôture de cette opération a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 25 octobre 2000.
- **Z.A.C. Jules Ferry** créée par délibération du Conseil municipal du 1er juillet 1992 et dont le P.A.Z. a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 29 septembre 1993. Le bilan de clôture de cette opération a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 23 mars 2006.
- **Z.A.C. Quatre Chemins** créée par délibération du Conseil municipal du 25 juin 1997 et dont le P.A.Z. a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 27 novembre 1997. Le bilan de clôture de cette opération a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 11 décembre 2008.
- **Z.A.C. Charles de Gaulle** créée par délibération du Conseil municipal du 2 juin 1987, et dont

le plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 21 novembre 1988, puis modifiée par délibération du Conseil municipal des 2 juillet 1991, 20 décembre 1995 et 31 janvier 2003, 15 septembre 2005 et 28 juin 2006. Le conseil municipal du 17 septembre 2009 a approuvé le bilan de clôture et supprimé cette opération.

Il est important de préciser que le projet de prolongement du tramway T2 a été déclaré d'utilité publique, au profit de l'Etat et de la RATP, par arrêté interpréfectoral en date du 22 décembre 2005 (arrêté DATEDE/1 n°2005-82).

Comme le précise ce même arrêté (à son article 2), et conformément à l'article L 123-16 du Code de l'Urbanisme, cette D.U.P. a emporté approbation des nouvelles dispositions des P.O.S. et P.L.U. pour les communes de Colombes (notamment l'institution d'un nouvel emplacement réservé n°35, cf. ci-après), Courbevoie, Nanterre et Puteaux.

Les objectifs du P.O.S. visent à permettre :

- **la préservation de la diversité du tissu urbain**
 - par une évolution qualitative de l'habitat individuel et notamment sur les petits terrains ;
 - par une réhabilitation/rénovation facilitée aux propriétaires du patrimoine bâti, en centre ville principalement et dans les ensembles de logements collectifs ;
- **le maintien du caractère actif et attractif de la ville** pour de nouvelles activités économiques et commerciales en assurant leur intégration dans chaque quartier.
- **l'assurance d'un environnement de qualité**
 - par l'intégration des objectifs énoncés dans la « charte d'environnement » adoptée en début d'année 1997 ;
 - par la mise en valeur et la protection des paysages des différents quartiers.
- **le développement des transports en commun**, notamment par l'intégration urbaine des deux lignes de tramway projetées (prolongement du tramway T2 de Issy-les-Moulineaux à Bezons et prolongement du tramway T1 de Bobigny à Rueil Malmaison).

Parallèlement à la procédure de modification présentée dans ce dossier, la ville de Colombes s'est engagée dans une procédure de révision du P.O.S. Ainsi le Conseil municipal du 11 décembre 2008 a prescrit la révision générale du P.O.S. valant prescription du P.L.U. et approuvé les objectifs poursuivis tels que :

- renforcer l'attractivité et le rayonnement de Colombes,
- accompagner le développement économique,
- généraliser les pratiques environnementales,
- construire une ville unie et diversifiée,
- favoriser la mobilité.

Ces cinq grands objectifs seront développés et précisés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ci de votre du P.L.U.

La présente modification ne remet pas en question ces objectifs.

II PROCEDURE

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.) stipule que le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est désormais soumis au régime juridique du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) : par conséquent, le P.O.S. vaut P.L.U..

Toutefois, l'article L 123-19 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un P.O.S. peut être modifié avec le contenu prévu dans le cadre des dispositions législatives antérieures (ancien article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Pour que cette procédure de modification du P.O.S. puisse être mise en œuvre, il faut :

- a) **qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale,**
- b) **que la modification n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,**
- c) **que la modification ne comporte pas de graves risques de nuisances.**

III OBJET DE LA MODIFICATION

La présente modification du P.O.S. de Colombes a pour objet de fournir des dispositions réglementaires appropriées pour la réalisation de plusieurs objectifs ponctuels.

Les modifications portent sur les points suivants :

- Déplacement de la localisation d'un équipement public, la médiathèque de la ZAC de la Marine : Située antérieurement en retrait du boulevard Charles de Gaulle le long de la rue P. Expert, elle sera finalement ouverte sur le boulevard Charles de Gaulle le long du futur square, au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements.
- Création d'un Emplacement Réservé (E.R. n°45) au profit de la commune pour une opération de voirie : élargissement du trottoir de l'avenue Henri Barbusse, entérinant pour partie une situation de fait.
- Extension de la zone UA :
 - La Zone UDa devient Zone UAb, le long de l'avenue Henri Barbusse de la parcelle AM 88 jusqu'à la parcelle AM 78, au 42 rue Henri Barbusse.
 - La Zone UDa devient Zone UAb, de la parcelle AB151 jusqu'à la parcelle AB 142, l'ilot entre les rues Julien Gallé, la rue du 8mai 1945, et la rue du Maréchal Joffre.
- Introduction dans les articles 4 de toutes les zones du règlement, en ce qui concerne les eaux pluviales, de l'obligation de limitation de ruissellement inférieure ou égale à 2litres / seconde / hectare.

Les objectifs poursuivis par la modification sont développés dans le rapport de présentation.

Dans le cas d'espèce, les différentes conditions permettant la mise en œuvre de la procédure de modification sont respectées car :

- Les modifications réglementaires proposées n'affectent pas de façon substantielle les options fondamentales du POS et ne portent pas atteinte à son économie générale,
- Il n'est porté atteinte ni à un espace boisé classé ni à une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- La modification ne comporte pas de graves risques de nuisances.

IV. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.O.S.

Le dossier de modification du P.O.S. contient les pièces suivantes :

- Notice et rapport de présentation constituant un additif au rapport de présentation du P.O.S. révisé le 27 septembre 2000, le 25 septembre 2003 et de façon simplifiée en septembre 2007 et décembre 2009.
- Règlement modifié de la zone UAb se substituant au règlement de la dite zone du P.O.S. révisé le 27 septembre 2000 et le 25 septembre 2003.
- Règlement modifié de toutes les zones en ce qui concerne l'article 4 « Desserte par les réseaux » 4-2 – « Assainissement – Eaux pluviales » se substituant à celui du dossier de POS révisé le 27 septembre 2000.
- Les documents graphiques modificatifs se substituant à ceux du dossier du P.O.S. révisé le 27 septembre 2000, le 25 septembre 2003 et en décembre 2009, à savoir :
 - le plan de situation des modifications
 - le plan de localisation des équipements au titre de l'article L 123-3 du code de l'urbanisme faisant figurer le futur emplacement de la médiathèque de la Marine
 - les plans de zonage de l'extension de la zone UA
 - le plan de l'E.R. (n°45) pour opération de voirie avenue Henri Barbusse
 - le plan des hauteurs et des implantations, planche 1 Centre Ville modifiée, annexe 3.4 – zone UA

RAPPORT DE PRESENTATION

CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

Présenté dans l'ordre des chapitres prévus par l'ancien article R 123-17 du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions demeurent applicables jusqu'à la prochaine révision du document d'urbanisme qui pourra intervenir dans le cadre des dispositions prévues par la loi S.R.U., le rapport de présentation, conformément à cet article :

- *Exposé, à partir de l'analyse de la situation existante, les perspectives d'évolution démographique, économique et sociale, ainsi que celles relatives à l'habitat, à l'emploi, aux équipements publics, aux services et aux moyens de transports.*
- *Analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, l'état initial du site, de l'environnement et du paysage et les incidences de la mise en oeuvre du plan d'occupation des sols sur leur évolution ainsi que les mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur.*
- *Détermine les perspectives d'évolution des parties urbanisées de la commune ainsi que les conditions permettant à la commune de maîtriser son urbanisation future et énumère, le cas échéant, les moyens utiles à la mise en oeuvre des options définies au plan d'occupation des sols, en particulier en matière d'habitat pour respecter les objectifs de diversité de l'habitat tels qu'ils résultent de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991.*
- *Justifie que les dispositions du plan d'occupation des sols sont compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme et les prescriptions prises pour leur application, respectant les servitudes d'utilité publique et ne compromettant pas la mise en oeuvre de projets d'intérêt général.*
- *Justifie, dans les conditions prévues par l'article L 111-1-1, de la compatibilité des dispositions du P.O.S. avec les orientations du schéma directeur ou du schéma de secteur, ou avec les directives territoriales d'aménagement ou avec les lois d'aménagement ou d'urbanisme; il justifie en outre de la compatibilité avec un schéma de mise en valeur de la mer, de la compatibilité avec les directives de protection et de mise en valeur des paysages ainsi que de la compatibilité avec les orientations et les mesures de la charte d'un parc naturel régional, lorsque l'autorité compétente pour approuver le P.O.S. a adhéré à la charte après accord de la commune concernée; il justifie enfin de la prise en considération du programme local de l'habitat lorsqu'il existe. Il justifie en outre de la prise en considération du programme de référence élaboré en application des articles L 123-11 et L 123-13.*
- *Comporte la superficie des différents types de zones urbaines et de zones naturelles ainsi que des espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 et en cas de révision ou de modification d'un plan déjà existant, fait apparaître l'évolution respective de ces zones.*

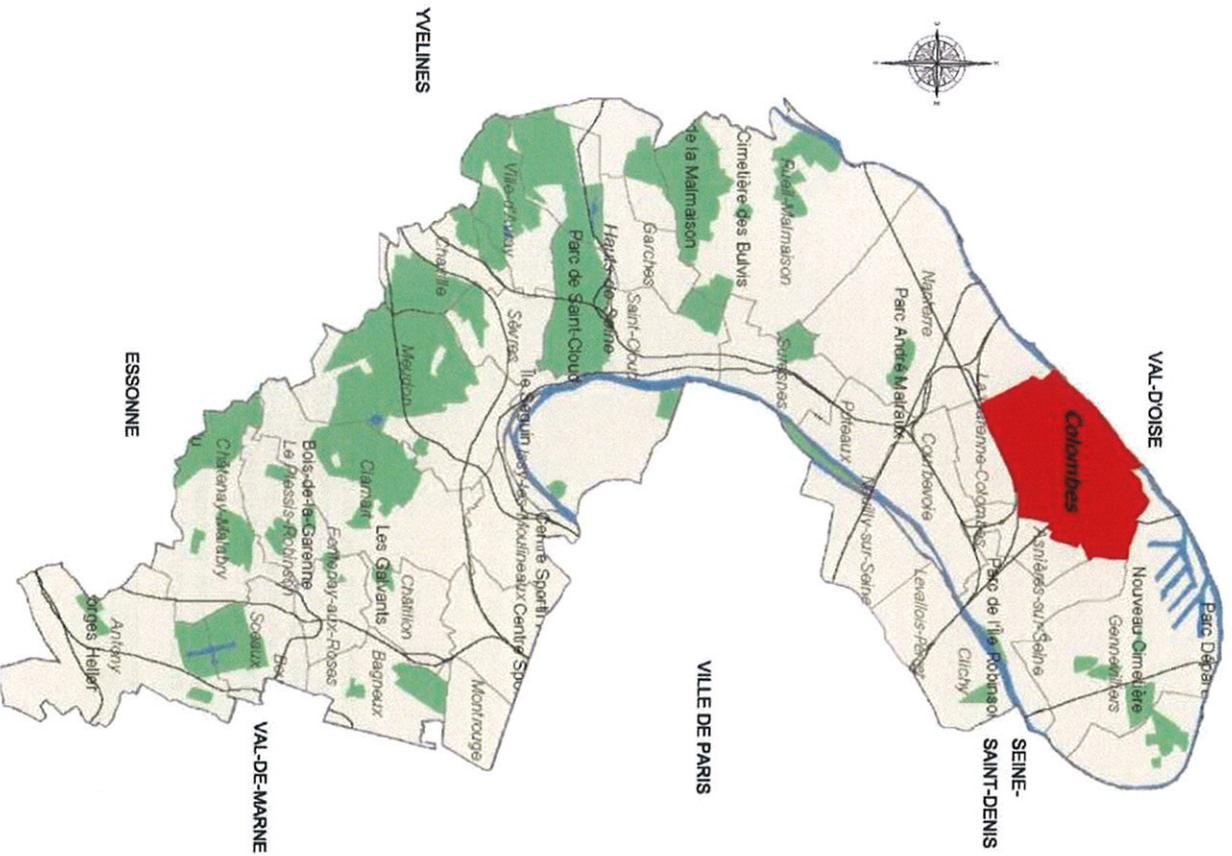
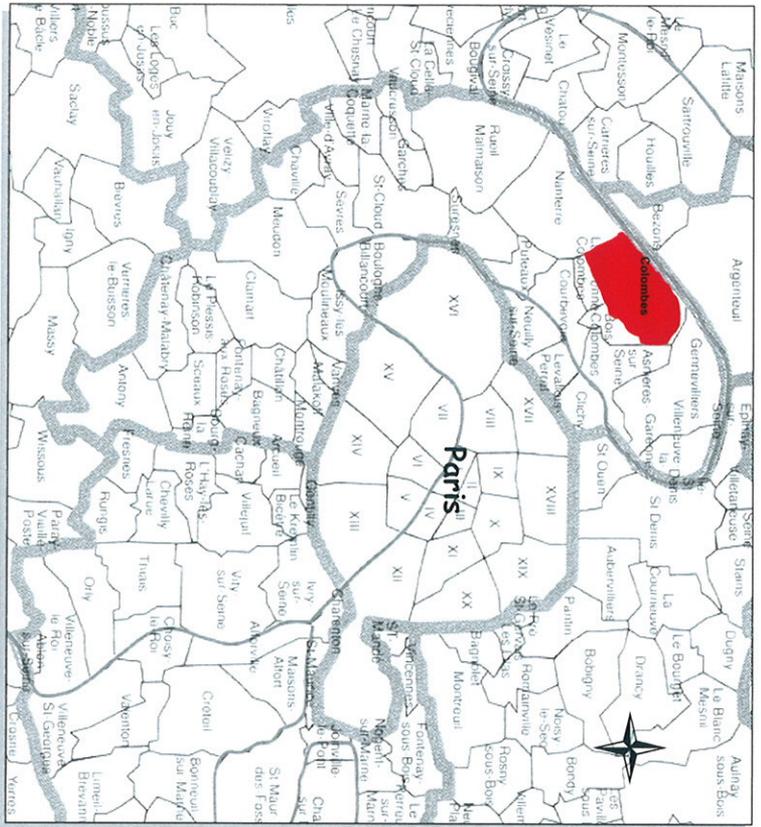
Toutefois, compte tenu des objets de la présente modification qui se traduisent par quelques ajustements de dispositions réglementaires, le présent rapport constitue un simple additif au rapport de présentation figurant dans le dossier du P.O.S. révisé le 27 septembre 2000.

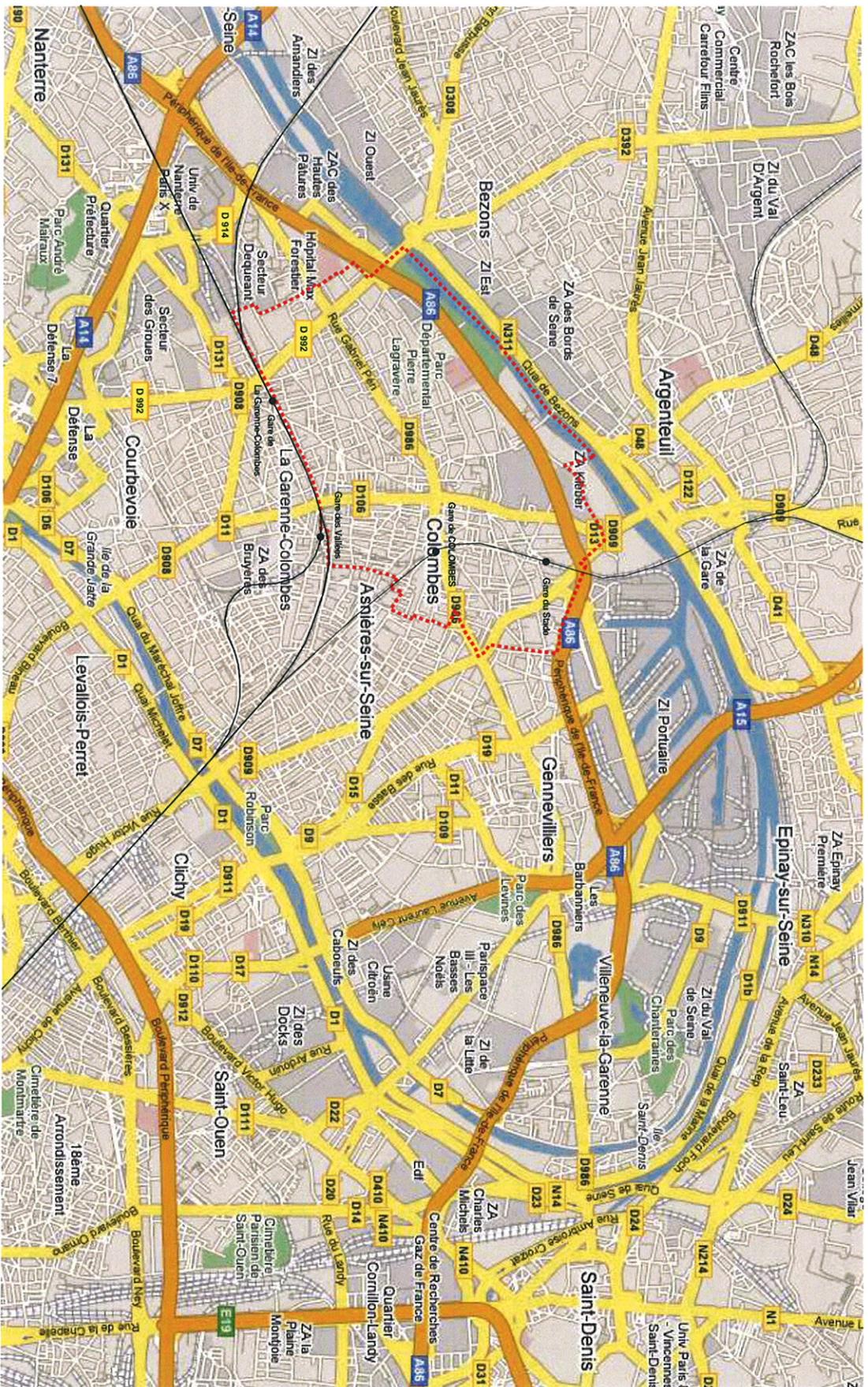
En effet, même si le présent rapport reprend la structure imposée par l'ancien article R 123-17 du Code de l'Urbanisme, il ne revient pas en détail sur des éléments largement développés dans le rapport de présentation du P.O.S. révisé en septembre 2000 sur lesquels la présente modification

n'a aucune incidence (par exemple : la présentation de la commune dans ses évolutions historiques, ses compositions urbaine et paysagère, les objectifs du P.O.S., etc ...).

Le présent rapport s'attache principalement à présenter les éléments nouveaux intervenus depuis l'approbation du P.O.S. révisé en 2000, par exemple, en intégrant les données définitives du dernier recensement INSEE réalisé en 2006, les éléments de la convention d'équilibre Habitat-Activités pour la période 2006-2010 signée entre l'Etat et la Ville de Colombes, pour mieux appréhender l'évolution du contexte communal qui justifient la nécessité de la présente modification.

PLANS DE SITUATION DE LA COMMUNE DE COLOMBES





©2006 Google

- Limite de la commune de COLOMBES
- Réseau ferré intéressant la commune de COLOMBES
- Réseaux routiers départemental et National (Hors autoroute)
- Réseau autoroutier
- Localisation des gares SNCF desservant la commune de COLOMBES

I. COHERENCE AVEC LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET SOCIALE DE LA COMMUNE AINSI QUE CELLES RELATIVES A L'HABITAT, A L'EMPLOI, AUX EQUIPEMENTS PUBLICS, AUX SERVICES ET AUX MOYENS DE TRANSPORT

I.1 La situation de la commune de COLOMBES

COLOMBES est une commune du département des Hauts-de-Seine (92) située à proximité de PARIS (environ 5 km au Nord-Ouest de la capitale) et du quartier d'affaires de La Défense.

Sur le plan administratif, la commune COLOMBES, chef-lieu de canton, fait partie de l'arrondissement de NANTERRE.

Localisée dans la partie Nord des Hauts-de-Seine, à l'intérieur du méandre de la Boucle de Gennevilliers, COLOMBES est une commune dont le territoire s'étend sur une superficie d'environ 795 hectares et son taux d'urbanisation atteint 86%.

Bordée au Nord-Ouest par la Seine sur environ 2,5 km, elle est limitrophe des communes suivantes :

- Argenteuil au Nord,
- Gennevilliers au Nord-Est,
- Asnières et Bois-Colombes à l'Est,
- La Garenne-Colombes au Sud,
- Nanterre au Sud-Ouest,
- Bezons au Nord-Ouest.

La Ville de Colombes est reliée à ces communes par de grandes infrastructures desservant Paris, les Hauts-de-Seine et le Val d'Oise : trois ponts franchissant la Seine, deux lignes ferroviaires, une autoroute et des axes départementaux.

1. Les voies ferrées, apparues à la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle pour développer l'industrie à Colombes, permettent la liaison Paris-Saint-Lazare à St Germain-en-Laye, Mantes-la-Jolie et Pontoise.
 2. L'autoroute A86 traverse la commune d'est en ouest dans sa partie nord, presque parallèlement à la Seine, et dessert la commune de Colombes en entrée et sortie à travers les échangeurs du Pont de Bezons, du Stade Yves du Manoir et de l'avenue de Stalingrad.
 3. Les voies départementales, axes structurants et de transits routiers, irriguent le territoire de Colombes dans le sens nord-sud (3) et est-ouest (2) :
 - la **RD 992**, boulevard Charles de Gaulle, axe nord-sud, à l'ouest de la Ville, relie Paris à Bezons
 - la **RD 13**, boulevard de Valmy et la **RD 106**, avenue Henri Barbusse, axe historique de constitution de la Ville, nord-sud, de Paris à Argenteuil
 - la **RD 986**, rue G. Péri, puis rue du Bournard et avenue de l'Agent Sarre, axe ouest-est, de Saint Denis à Nanterre.
- L'urbanisation de la commune s'est peu à peu développée en bordure de ces axes au début du XX^{ème} siècle.

I.2 - L'évolution démographique et sociale

Les données sur le parc de logements

Evolution de la population

D'après les données sur les populations légales issues du recensement de 2007, la commune de COLOMBES comptait une population de 83 220 habitants au 1^{er} janvier 2010, ce qui la classe au 4^{ème} rang du département des Hauts-de-Seine (derrière les communes de Boulogne-Billancourt, Nanterre et Courbevoie, juste avant Asnières-sur-Seine) et au 11^{ème} rang de la région Ile de France.

Avec une densité moyenne d'environ 10 575 hab./km², la commune de COLOMBES apparaît légèrement plus dense que dans l'ensemble du département des Hauts-de-Seine (10 000 hab./km²), dans lequel on remarque par ailleurs une forte dispersion de cette densité (de 487 hab./km² pour la commune de Marnes-la-Coquette à 26 474 hab./km² pour la commune de Levallois-Perret).

	1975	1982	1990	1999	2007
Commune de COLOMBES	83 390	78 777	78 513	76 757	83 220
	- 4 613	- 264	- 1 756	+ 6 463	
	- 5,5 %	- 0,3 %	- 2,2 %	+ 8,4 %	
Département des Hauts-de-Seine	1 438 930	1 387 039	1 391 658	1 428 881	1 561 261
	- 51 891	+ 4 619	+ 37 223	+ 132 380	
	- 3,6 %	+ 0,3 %	+ 2,7 %	+ 9,3 %	

Source : INSEE RGP 1975, 1982, 1990, 1999 et 2007 (population sans doubles comptes)

Comme le montrent les données du tableau ci-avant relatives à l'évolution de la population de la commune de COLOMBES et du département des Hauts-de-Seine depuis 1975, la population de COLOMBES a eu tendance à diminuer entre 1975 et 1999 (- 8 % environ), puis elle est pratiquement revenue à son niveau de 1975, alors que celle du département, après avoir baissé entre 1975 et 1982, continue de s'accroître de 1982 à aujourd'hui.

Une dynamique démographique forte depuis 1999

Au cours des 50 dernières années, la population de Colombes a subi, comme la plupart des communes de première couronne l'impact des transformations urbaines et économiques de l'ensemble de l'Ile de France et comme celles-ci son évolution est marquée par :

- Une augmentation de la population de 1946 à 1975 liée à l'essor économique de la région qui a suivi le second conflit mondial. De nouvelles populations sont arrivées en Ile de France dont une grande partie s'installe dans les communes de proche couronne où les densités s'accroissent fortement.

- Une baisse de la population de 1975 à 1999 liée à l'impact de la mise en place des schémas d'aménagement de la région et au départ d'une partie de la population de petite couronne vers des

zones moins denses de grande couronne ou vers les villes nouvelles qui absorbent près de 40% de la croissance de la région.

Depuis 1999, la population est de nouveau dans un processus dynamique et retrouve, en 2007 pratiquement son niveau le plus fort, à savoir celui atteint en 1975.

Une forte baisse du déficit migratoire depuis 1999

Les évolutions de la population sont définies par le rapport entre deux types d'événements démographiques que sont le mouvement naturel et le mouvement migratoire.

Ainsi, depuis une quarantaine d'années, on assiste à une évolution contrariée :

- Le solde naturel, différence entre les naissances et les décès, toujours positif, est particulièrement élevé pour la période 1999-2006 en raison d'une augmentation des naissances, qui touche Colombes comme l'ensemble du pays.
- Le solde migratoire, différence entre les arrivées et les départs sur le territoire communal, reste négatif depuis 1982 mais s'amenuise nettement entre 1999 et 2006, révélant le pouvoir d'attractivité progressif de Colombes.

Structure par âge de la population (%)

	COLOMBES		Hauts-de-Seine	
	2006	1999	2006	1999
0 - 19 ans	27,4	25,7	25,0	23,6
20 - 59 ans	57,2	56,9	57,8	58,2
60 - 74 ans	9,6	11,2	10,3	11,5
75 ans et +	5,8	6,2	6,9	6,7
Total	100	100	100	100

Source : INSEE RGP 1999 et 2006

En 2006, la structure par âge de la population de Colombes apparaît sensiblement analogue à celle du département. On peut remarquer cependant :

- La part des jeunes de moins de 20 ans augmente simultanément à Colombes et dans le département. Le taux de jeunes de moins de 20 ans demeure supérieur à Colombes par rapport au département (27,4% contre 25%).
- La part des personnes de 60 ans et plus, a diminué depuis 1999, plus fortement sur Colombes que sur le département.

Taille des ménages

Après être restée constante entre 1982 et 1990, à 2,47 personnes, la taille moyenne des ménages à Colombes a légèrement diminué en 1999 pour atteindre 2,42 personnes. De 1999 à 2006, la taille des ménages s'est stabilisée. Elle demeure cependant supérieure à celle calculée

pour les Hauts-de-Seine (2,22 personnes en 2006) laquelle suit, notamment depuis 1982, une tendance à la baisse (2,31 en 1990 et 2,24 en 1999).

Le parc de logements

Le parc de la commune de Colombes comptait en 2007 un total de 35 897 logements dont 93,3 % étaient des résidences principales, 0,7 % des résidences secondaires ou des logements occasionnels avec 6 % de logements vacants.

Les immeubles collectifs représentent environ 71,6% des logements de la commune (85,8 % dans le département).

Le POS de Colombes a produit des effets positifs puisqu'il a permis la construction en moyenne de 250 logements par an.

Actuellement en étude, le PLU va rassembler l'ensemble des préoccupations et des objectifs du territoire communal. L'ambition de ce document est de coordonner les différents dispositifs tels que le PLH, le Plan de Déplacements de Colombes... En matière d'habitat, l'objectif est de construire un minimum de 300 logements par an.

Une convention d'équilibre Habitat-Activités fixant les conditions de réalisation des habitations, des activités et des bureaux a été signée en décembre 2006 par l'Etat et la Ville de Colombes pour la période 2006-2010.

Dans cette convention, la commune de Colombes s'engage à respecter un ratio minimum de 1,68 sur la période 1990 à 2010, correspondant à un programme minimum de logements de 180 650 m² SHON et un programme maximum de bureaux de 100 000 m² SHON, entre 2006 et 2010.

Dans le cadre de ces objectifs de construction, la ville souhaite entreprendre une modification de son POS.

Ancienneté du parc de logements

Les données FLOCCOM montrent, qu'en 2007, le parc total de logements à Colombes était particulièrement ancien puisque 80 % des logements datent d'avant 1975 et en particulier, 45 % d'avant 1949 (contre, respectivement 70% et 40% dans le département).

Taille des résidences principales

En 2007, 29,9 % des résidences principales à Colombes étaient des 3 pièces, en légère baisse depuis 1999 (32,5%). Cette catégorie était également la plus importante pour le département avec 29% (29,9 % en 1999).

Le parc de résidences principales comptait par ailleurs très peu de logements composés d'une seule pièce (9,6 % du total contre 12,6 % à l'échelle du département) et de très grands logements (16,3 % de résidences de 5 pièces et plus contre 14,6 % à l'échelle du département).

Statut d'occupation des résidences principales

En 2007, à Colombes, 50,7% des occupants des résidences principales en sont locataires ou sous-locataires (54,5 % en 1999), et 47% en sont propriétaires (42,2 % en 1999). Cette

répartition entre locataires et propriétaires ressemble à celle du département des Hauts-de-Seine (55,1 % de locataires et 41,8 % de propriétaires). Toutefois, il convient de remarquer que cette part des propriétaires demeure inférieure à celle de l'ensemble de la région Ile-de-France (47,4%) et, d'autre part, à celle observée au niveau national (54,7%).

✓ Logements sociaux

Au 1^{er} janvier 2009, le parc de logements comptait 32,71% de logements sociaux (inventaire DDE) au sens de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.). Il est à noter que, dans le département, celui-ci s'élève à 25,87%.

1.3 Le développement économique

✓ Population active

En 2007, la population active de la commune comptait 42 253 personnes (37 891 personnes en 1999, soit une augmentation d'environ 12 %).

Parmi cette catégorie de population, 36 871 personnes étaient comptabilisées comme des actifs ayant un emploi (soit environ 87,3 % de la population active totale contre 86 % en 1999) et 5 390 personnes étaient recensées dans la catégorie des chômeurs (soit 12,7 % de la population active totale contre 14 % 8 ans auparavant).

Au sein de la population active ayant un emploi de 2007, on dénombrait 29 670 personnes ayant le statut de salarié (soit 76,2 % de la population active totale).

En 2007, la décomposition de cette population active ayant un emploi selon la catégorie socioprofessionnelle était la suivante :

- 23,7 % d'employés (- 3 % par rapport à 1999),
- 27,6 % de professions intermédiaires (+6,5 % par rapport à 1999),
- 31,5 % de cadres et de professions intellectuelles supérieures (+ 74 % par rapport à 1999),
- 13,1 % d'ouvriers (- 24,7 % par rapport à 1999),
- 4,1 % d'artisans, de commerçants et de chefs d'entreprises (- 21,2 % par rapport à 1999).

✓ Emplois et taux d'emploi

Fin 2008, Colombes compte près de 28 000 emplois salariés pour une population active estimée à 40 000 personnes dont 28% travaillent sur la commune.

Le taux d'emploi est de 0,66 et le taux d'activité de 0,76 en 2006.

Le dynamisme de Colombes s'illustre par la présence de 2 749 entreprises, 840 représentants des professions libérales, 802 commerces et 605 artisans.

L'activité économique se présente sous deux formes distinctes :

- des grands sites d'activités localisés au nord-est et au sud-ouest de la ville, en limite des villes de Nanterre et La Garenne-Colombes. Ces grands sites concentrent la majorité des emplois présents sur la ville, la plupart des grands groupes y sont installés. A Colombes, 5% des entreprises comptent plus de 100 salariés et 9% ont un effectif de 50 à 99 salariés
- un réseau de petites entreprises implantées au sein même du tissu pavillonnaire « Colombes, ville aux 9 000 pavillons ». Ce sont principalement de petites PME et des

activités artisanales. 62% des entreprises ont un effectif inférieur à 9 salariés et 18% accueillent entre 10 et 49 salariés.

En matière d'immobilier d'entreprises, les principaux sites existants à ce jour totalisent 311 000 m² de bureaux pour 159 000 m² d'activités. Cela permet d'expliquer la mixité des activités développées sur le territoire de Colombes, même si sa tertiarisation s'accroît comme l'armature économique du quartier Charles de Gaulle, rue de Seine incluse, le démontre.

7 000 emplois salariés environ sont recensés sur ce secteur qui s'est fortement « tertiarisé » ces dernières années avec la présence de 141 000 m² de bureaux dont 83 000 m² livrés au deuxième semestre 2007. L'attractivité de ce secteur est liée à sa proximité avec La Défense (pour un coût foncier moindre) et par son excellente desserte, en Transports en Commun et par l'autoroute A86.

Ces programmes : Défense Ouest, Perspective Défense, Portes De La Défense, accueillent des entreprises de prestige dont les salariés (qui pour une faible proportion résident à Colombes) apprécient l'accessibilité via la gare SNCF et le réseau d'autobus depuis les gares RER de La Défense et Nanterre Université. La desserte sera fortement optimisée avec la livraison du Tramway T2 en 2012.

L'arrivée massive de ces nouveaux salariés s'est accompagnée d'une réflexion approfondie en matière d'équipements publics et de leur desserte (crèche, salle de sport...) mais aussi et surtout en termes d'offre commerciale, afin que celle-ci puisse répondre aux besoins cumulés de la population locale et des entreprises.

En effet, si l'offre commerciale de Colombes est variée tant en taille qu'en produits proposés (alimentation, soins aux personnes et équipement de la maison, à l'instar du « plus grand » Conforama de France – 8.000 m²), celle-ci est inégalement répartie sur le territoire de Colombes. Près de 50% des enseignes se situent en centre-ville (à l'exception des moyennes surfaces).

Un futur Eco-quartier, sur la ZAC de La Marine, située au nord ouest du boulevard Charles de Gaulle, le long du futur tramway T2, ambitionne la création d'une résidence hôtelière (6 500 m²) avec restaurant (500 m²), l'implantation de commerces de proximité, la réalisation d'un immeuble de bureaux de près de 12 300 m², la création d'une surface commerciale de près de 450 m², idéale pour accueillir une nouvelle activité sur ce quartier, comme celle d'un « supermarché bio ».

L'arrivée prochaine du T1 favorisera, par ailleurs, l'accès des demandeurs d'emploi sans qualification au Port de Gennevilliers.

Dans tous les cas, ces réalisations ainsi que les chantiers de construction et d'aménagement feront l'objet d'actions concourant à l'insertion et à l'emploi durable des demandeurs d'emploi de ce quartier, et au delà de Colombes, en s'appuyant sur les expériences déjà développées en la matière, telles que : clauses d'insertion, plateforme emploi ...

Au 31 décembre 2008 le taux de chômage enregistré sur Colombes était de 8,27% contre 7,74% à fin 2007, confirmant en cela la tendance nationale consécutive à la crise subie depuis le deuxième semestre 2008.

Cela représentait 3 310 personnes dites en catégorie 1 (soit + 6,84% en un an) pour un total de 4 069 demandeurs d'emploi.

- Toujours selon les chiffres fournis par POLE EMPLOI :
- 55% des demandeurs d'emploi (+9,71% par rapport à fin 2007) étaient des personnes qualifiées (employés, ouvriers qualifiés),
- 24% des demandeurs d'emploi étaient sans qualification (donnée stable)