
1.1 Habitat et Urbanisme

1.1.1 Enjeux de la thématique

- **Habitat, logement et développement durable**

La notion d'habitat intègre les questions du cadre de vie, de vie sociale, de service aux habitants et d'urbanisme. Les collectivités locales doivent donc connaître les modes de vie de leurs habitants, anticiper leurs évolutions et tempérer les attentes individuelles pour trouver les réponses adaptées en termes de logement et de planification spatiale.

Aujourd'hui, on estime qu'un milliard d'individus dans le monde vivent dans des conditions de logement indécentes. En France, le droit au logement est considéré comme un droit constitutionnel. Le nombre de logements indignes a pourtant doublé en quinze ans et la liste d'attente pour l'accès au logement social a été multipliée par quatre. L'augmentation de la demande, imputable à la multiplication du nombre de foyers (familles monoparentales), au vieillissement de la population, aux flux migratoires, conjuguée à la pénurie de foncier et à la hausse des coûts de la construction et de l'achat expliquent ces tensions. Ces problématiques sont particulièrement fortes dans l'agglomération Parisienne.

Les impacts d'un logement sur l'environnement sont importants. Sa fabrication, le choix des matériaux puis son utilisation ont des conséquences non négligeables qui peuvent perdurer bien après son existence : production de gaz à effet de serre (le bâtiment représente 20 % des émissions en France), occupation et pollution du sol, consommation de ressources naturelles...

- **Planification urbaine et développement durable**

La planification urbaine, au travers des formes et structurations qu'elle propose, du niveau de qualité environnementale qu'elle intègre et de la densité qu'elle préconise est un élément clé du développement durable sur un territoire. Porteuse d'une vision prospective, elle est à même d'anticiper les conséquences prévisibles du changement climatique et de la raréfaction des ressources énergétiques classiques.

L'urbanisme a également des répercussions importantes en matière sociale. Une attention constante doit donc être apportée au brassage des catégories sociales, à la mixité sociale et fonctionnelle et à son évolution dans le temps pour contrecarrer la ségrégation spatiale et la ghettoïsation des quartiers les plus sensibles. Les choix urbanistiques doivent concourir à favoriser les rencontres entre habitants, le brassage des populations et à prévenir les inégalités sociales et écologiques. Ils doivent aussi privilégier les équipements collectifs alternatifs favorables à l'environnement, tels que les transports collectifs ou les modes de déplacement doux ainsi que l'accès aux énergies renouvelables.

1.1.2 Etat des lieux synthétique pour Colombes

SITUATION ACTUELLE ET TENDANCES GENERALES

Logement

- Un parc de logements relativement ancien. La construction neuve a été faible sur Colombes dans les années 90 au regard de son environnement proche.
- Une place importante du pavillonnaire, beaucoup plus forte que dans les communes proches. La municipalité affiche clairement la volonté de préserver ce tissu pavillonnaire.
- Une zone pavillonnaire hétérogène : des logements de qualité opposés à des logements dégradés voir indignes.
- La part de logement social sur le territoire est importante.
- Une ville confrontée à une demande de logements importante pour peu d'attribution.
- Un nombre de propriétaires occupant supérieur à celui des villes avoisinantes.
- La présence d'habitat privé indigne qui appelle une intervention incitative et coercitive à l'égard des propriétaires bailleurs.

Aménagement et urbanisme

- La Ville de Colombes est très hétérogène en matière d'urbanisme. Elle abrite ainsi une zone pavillonnaire ancienne au Sud, de grands ensembles de logements sociaux au Nord et un centre ville issu d'opérations dans les années 70.
- Le territoire est entièrement urbanisé. Il est donc relativement difficile d'intervenir sur la structure urbaine, et notamment de densifier.
- Grands projets à venir : Stade Yves du Manoir et secteur stade/ gare du stade, Fossés Jean/ Bouviers (Cf projets ANRU), requalification des grands axes et des entrées de ville, maintien du pavillonnaire tout en encadrant son évolution.
- La Ville abrite une grande diversité des quartiers matérialisée dans la Charte de la démocratie locale.
- Le Plan d'Occupation des Sols est ancien (dernière révision date de 2000). Mise à part une possibilité de densification du COS sur critère de performance énergétique (délibération de 2007), les règles d'urbanisme applicables prennent encore peu en compte les questions liées au développement durable.

Chiffres et données clés

Logement

- 1^{ère} ville pavillonnaire du département.
- 8 252 maisons individuelles.
- 34 500 logements dont 89,6 % de résidences principales avec 14157 propriétaires occupants.
- 11 042 logements sociaux soit 32,74% du parc de logement.
- 3050 demandeurs de logement pour moins de 300 attributions par an.

1.1.3 Actions engagées

- **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :** l'OPAH est un outil opérationnel de définition d'actions et d'aides à l'amélioration des logements et du cadre de vie d'un quartier. Une convention définit les objectifs à atteindre, la nature et le montant

des aides financières mobilisées par chacun des partenaires dans le but d'inciter les propriétaires occupants et les bailleurs privés à rénover leur patrimoine. Les objectifs peuvent être généraux et/ou ciblés sur un objectif particulier : résorber la vacance, améliorer le confort des logements, mettre en valeur le patrimoine architectural ...

Colombes a lancé en janvier 2008 deux nouvelles OPAH sur les secteurs des Vallées/Brossolette et du Plateau/Colbert qui concentrent un peu plus de 4 000 logements (dont 1 000 logements en état médiocre ou indigne). La notion de développement durable a été introduite dans le règlement municipal d'attribution des subventions des OPAH. Les aides pour les propriétaires occupants peuvent concerner notamment la réalisation de diagnostics énergie, la lutte anti-bruit.

- **Logements sociaux** : la Ville s'est engagée à réaliser chaque année un minimum de 10% de logements sociaux (y compris acquisition – amélioration dans le parc ancien, logements foyers et résidences sociales). Elle s'est également engagée, pour favoriser la construction de ces logements, à participer au financement des surcharges foncières.
- **Projets de Rénovation Urbaine (ANRU)** : la Ville de Colombes est engagée sur un important projet de renouvellement urbain concernant les trois quartiers classés en Zone Urbaine Sensible (ZUS) et Zone de Redynamisation Urbaine (ZRU). (*Cf. partie 2.3*)
- **Projet d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)** : la Ville est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) dont la dernière révision date de 2000. Ce POS ne contient pas d'objectifs ou d'outils réglementaires favorisant directement le développement durable. La Ville s'apprête néanmoins à lancer l'élaboration d'un nouveau PLU. Des études préliminaires ont déjà été réalisées dans cette perspective.
- **Projet d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)** : Le Programme Local de l'Habitat est un outil de prévision et de programmation, établi pour une durée de 6 ans minimum. Il a pour objectif de répondre aux besoins des habitants en logements en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur le territoire. Colombes est doté d'un PLH adopté en 1998. Un nouveau PLH a été abandonné à l'issue d'une phase diagnostic en 2007. Il doit être relancé pour constituer notamment le volet habitat du futur PLU.
- **Densification du Coefficient d'Occupation des Sols** : Une délibération du 23 juin 2007, permet d'augmenter le COS de 20% sur des projets présentant des garanties en termes de développement durable (critère de performance énergétique). Très peu d'opérations ont eu recours à cette possibilité pour le moment.

1.1.4 Analyse AFOM

Habitat - Urbanisme	
Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un vrai centre ville : Colombes dispose d'un vrai centre ville identifiable et reconnu par ses habitants. Abritant de nombreux services, équipements et commerces, il permet d'assurer une mixité de toutes les populations du territoire au cœur de la Ville et constitue ainsi un espace de rencontres et d'échanges. ▪ Un habitat mixte : la zone pavillonnaire de 9 000 maisons, sans égal en proche couronne, constitue un atout important pour la ville et une réponse adaptée pour les ménages recherchant un cadre de vie agréable aux portes de Paris. De nombreux quartiers d'immeubles pour tous accueillent également des populations aux revenus modestes et moyens. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un habitat ancien : la zone pavillonnaire abrite de nombreux logements anciens (antérieurs à 1948) aux performances énergétiques moyennes ou faibles. Les populations les plus modestes qui habitent ces logements peuvent difficilement réhabiliter leur logement. ▪ Un parcours résidentiel limité : il provoque le départ de familles communément appelées « familles structurantes » en dehors de la Ville et laisse les habitants des logements sociaux captifs de leur situation. Un chaînon manque dans le parcours, identifié dans le diagnostic du PLH. ▪ Un document d'urbanisme ancien : la dernière révision du Plan d'Occupation des Sols de Colombes date de 2000. Ces préconisations ne sont plus suffisamment en phase avec les besoins actuels de l'aménagement de la Commune.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'intégration du développement durable dans les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat : les Opérations menées sur le territoire sont l'occasion d'intégrer de manière plus explicite des objectifs de développement durable en limitant les impacts environnementaux des habitations. ▪ Le dynamisme apporté par les opérations ANRU : les opérations ANRU devraient permettre d'intégrer les questions de performance énergétique à une plus grande échelle sur l'habitat de Colombes. ▪ Elaboration du PLU. Colombes en 2020 et plus avec perspectives à long terme. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le clivage Nord-Sud : une structure urbaine duale caractérisée par une frange regroupant les grands équipements et les logements sociaux au Nord et les quartiers pavillonnaires au Sud. Le risque permanent d'élargissement de ce clivage est probablement l'enjeu fondamental auquel est confrontée la Ville de Colombes. ▪ Phénomène de « gentrification » de la population : les pavillons de Colombes attirent une nouvelle population jeune et aisée qui recherche la proximité de Paris. Ce phénomène de gentrification provoque une augmentation rapide des prix du logement et pourrait nuire à la cohésion sociale du territoire en provoquant le départ des ménages les plus modestes.

1.1.5 Pistes d'actions

Préconisations du diagnostic	Programme de l'équipe municipale
<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Renforcer la dimension développement durable au sein des OPAH.➤ Favoriser des dispositifs d'économie des charges chez les particuliers et dans les logements sociaux : compteurs individuels, équipements économes en énergie...➤ Subventionner, à partir d'un diagnostic sérieux, les particuliers pour les travaux d'isolation des logements et les installations d'équipements d'énergies renouvelables, en compléments des subventions régionales et du crédit d'impôt. Privilégier la régulation la programmation des chaufferies, l'isolation des combles, vides-sanitaires et façades. <p>Aménagement et urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Elaborer un Projet d'Aménagement et de Développement Durable ambitieux et en cohérence avec l'Agenda 21 dans le cadre du futur Plan Local d'Urbanisme.➤ Privilégier la construction d'équipements publics exemplaires.➤ Améliorer la communication autour des possibilités de densification du COS.➤ Inciter les constructeurs et aménageurs à recourir à des techniques durables : cahier de prescription environnementale, charte travaux...➤ Valoriser davantage les aspects développement durable des jardins familiaux.➤ Inciter les services de la ville à avoir des gestes éco responsables.	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Produire 150 nouveaux logements sociaux par an, par la construction ou l'acquisition - réhabilitation d'immeubles dégradés.➤ Subventionner les particuliers et les copropriétés pour les travaux d'isolation des logements, l'incitation au respect des normes HQE et l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions privées anciennes et neuves.➤ Exiger des promoteurs privés et des bailleurs sociaux qu'une partie des appartements soit réservée aux personnes âgées, aux étudiants et aux handicapés. Chaque programme résidentiel devra comporter 20% de logements sociaux. <p>Aménagement et urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Préserver et améliorer les zones pavillonnaires.➤ Rendre exemplaire les équipements communaux en matière de gestion de l'eau et des énergies.➤ Agir sur l'ensemble du bâti existant et à construire (habitat et secteur économique) : Mettre en place un cahier des charges "haute performance énergétique et développement des énergies durables" à l'attention de tous ceux qui veulent construire ou aménager dans la ville, Développer les énergies renouvelables avec un objectif chiffré sur le mandat.➤ Utiliser les opérations nouvelles pour lancer un programme de rupture technologique et réaliser des actions exemplaires dans le domaine de l'habitat durable.➤ Créer des éco-quartiers