
Mission d'assistance à la définition de la politique locale de l'habitat et du logement de La Garenne-Colombes (92)

Maîtrise d'ouvrage : Ville de La Garenne-Colombes

Durée de la mission : 2007 - 2008

Problématique

La Garenne-Colombes est une commune de 27 400 habitants (janvier 2006) à proximité du pôle économique de la Défense et du pôle universitaire de Nanterre. Elle a connu un rythme de développement particulièrement rapide depuis 1999, de l'ordre de 2% par an. Cette croissance s'adosse à un rythme de production largement supérieur à ce qui est communément observé en première et deuxième couronne franciliennes.

Avec 10% de logements sociaux, elle est soumise à l'obligation de rattrapage imposée par la loi SRU. Si la commune consent un effort important de production de l'offre locative sociale depuis quelques années, elle peine toutefois à relever le taux de logements sociaux dans un contexte de croissance rapide du parc des résidences principales.

Alors qu'elle s'apprête à urbaniser la dernière grande ZAC (soit un potentiel de 1200 à 1400 logements), la commune a décidé de définir une politique de l'habitat et du logement, fondée sur des orientations et une programmation opérationnelle à moyen terme dans l'esprit d'un Programme Local de l'Habitat. Au moment de l'étude, la possibilité n'était pas encore offerte aux communes d'initier un PLH communal, et la démarche engagée par la commune de La Garenne-Colombes témoigne de sa volonté d'avoir une approche anticipatrice, cohérente et rééquilibrante de son développement résidentiel.

Enfin, la commune met au cœur de ses préoccupations l'amélioration du parc ancien. Elle a donc missionné URBANIS pour réaliser en tranche conditionnelle une étude pré-opérationnelle d'OPAH, afin d'évaluer la pertinence d'un dispositif programmé d'intervention à l'échelle communale ou d'un quartier. L'étude a validé la nécessité de cibler l'intervention sur quelques adresses, mais n'a pas conclu à la faisabilité d'une OPAH.

Résultats

Suite au diagnostic, URBANIS a proposé des orientations et une programmation permettant à la ville :

- de maîtriser son développement dans les prochaines années, tout en permettant une croissance plus équilibrée ;
- de définir un cahier des charges précis pour le développement résidentiel de la ZAC, sur la base d'une programmation quantitative et qualitative détaillée par type de produit et par typologie à l'horizon 2015 ;
- de construire un cadre de travail conventionnel avec les promoteurs privés ;



- de mettre en cohérence les modalités de financement des opérations sociales avec le projet communal, c'est-à-dire soutenir le type de production qui répond le mieux aux objectifs de la commune ;
- de négocier avec l'EPF des périmètres d'anticipation sur des secteurs à forte mutabilité à moyen terme pour préparer le développement de « l'après ZAC » ;
- de s'appuyer sur les outils réglementaires pour recomposer le gisement foncier par le renouvellement urbain et par la densification raisonnée ;
- de développer des logements très sociaux en acquérant des adresses problématiques (ex : ancien hôtel meublé) ;
- de mettre en place un dispositif d'animation et de pilotage de la politique de l'habitat (observatoire, comités de pilotage et technique dédiés)