

# L'immobilier dans le quartier

Démolition

Construction

Extension intégrée

## Acheter un appart'...

Les demandes sont nombreuses car les prix sont plus accessibles que ceux des pavillons, à partir de 120 000 € pour un studio jusqu'à 400 à 500 000 € pour un appartement de 120 à 130 m<sup>2</sup> en bon état.

Les acheteurs sont de tous les âges, de 25 à 80 ans. Les 25-30 ans, célibataires ou en couple, profitent des taux d'emprunt bas pour acheter plutôt que louer. Les plus âgés choisissent leur maison devenue trop grande et rachètent un appartement plus petit, d'autres installés en province décident de se rapprocher du quartier pour la province au moment de la retraite, décident d'y revenir.

### A quel prix ?

• « Les deux gendarmes », immeubles en brique de la place du marché (1930) : Très très demandés par les personnes plus âgées. Les prix : 140 000 € pour un 42 m<sup>2</sup> et autour de 250 000 € pour un 80 m<sup>2</sup>.

• Les Cisterciens (1958) : Très demandés par les jeunes couples avec enfants car ils bénéficient d'un environnement pratique : un grand jardin, des écoles, des nounous sur place, des parkings. Les prix : de 190 000 € pour un 2 pièces jusqu'à 300 000 € pour un 5 pièces.

• La Roseraie (1970) et le Turenne (1975) : Copropriétés aux appartements plus modernes que les précédents car plus récents, ils séduisent particulièrement les plus de 60 ans et les familles nombreuses. Les prix : 320 000 € pour un grand 3 pièces à refaire.

• L'immeuble de la rue du Pont Colbert aux balcons en triangle (1973) : Les prix sont semblables à ceux des Cisterciens, avec une dénote certaine pour les appartements donnant sur la rue. Toutes résidences confondues, le prix se situe autour de 350 000 € le m<sup>2</sup> quand des travaux sont nécessaires et un maximum de 450 000 € le m<sup>2</sup> pour un appartement impeccable.

## Ces documents qui nous gouvernent

Les documents d'urbanisme, souvent méconnus, réglementent la construction, l'occupation des sols, les permis de construire... mais c'est surtout pour les villes le moyen d'aménager le cadre de vie et de programmer l'avenir.

La décentralisation a transféré cette responsabilité aux communes ou à leur groupement. Attachons-nous à la principale règle que tout le monde a en tête : le fameux Plan d'Occupation des Sols (POS). Domage, il n'existe plus. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 réforme l'approche publique de l'évolution d'une ville et remplace le POS par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Un PLU dépasse le simple document qui régit l'occupation des sols car il incarne un projet de développement global de la ville. Il comprend un rapport de présentation dressant un état des lieux et présentant les orientations et un règlement déterminant les zones et leur réglementation ; mais l'innovation de la loi SRU est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Le PADD se veut le projet politique de développement économique, social et urbain à long terme et en cohérence avec les différents partenaires de la commune.

Ce dossier, délibérément, ne traite pas de la question du logement aidé qui fait l'objet d'un dossier de numéro 36 et est régulièrement actualisé. Dossier réalisé par Michel Duric, Nathalie Hard, Dominique L'Hôte avec les concours de Renée Sautter, Paul Ollivier, l'Agence Decair, Paul Ollivier, architecte, et les services de la mairie.

## Une maison, un pavillon...

Beaucoup de couples trentenaires et plus achètent une maison grâce à la vente d'un bien et surtout grâce aux conditions d'emprunt actuelles : sur 30 à 40 ans à des taux autour de 4 %. Ainsi, pour un remboursement de 1500 € environ par mois, on peut emprunter autour de 335 000 €.

### Sur quels critères ?

Les acheteurs recherchent toutes sortes de styles : les maisons restaurées, les maisons à rénover (plus très nombreuses), à agrandir ou même à raser (encore moins nombreuses). Ils s'attachent à l'exposition de la maison, le jardin, la proximité des écoles et collèges, les commerces, les transports en commun...

### A quel prix ?

Pour une maison de 120 m<sup>2</sup> avec 4 chambres, le prix du m<sup>2</sup> s'élève à 4000 € ; pour une habitation de 180 m<sup>2</sup> avec de « belles prestations » et un beau terrain, il faut compter 6000 € le m<sup>2</sup>. La surface du terrain fait monter le prix quand il y a possibilité d'y construire une extension.

En moyenne, les prix s'échelonnent entre 500 000 € à 800 000 € et jusqu'à plus d'un million d'€ pour les très grandes surfaces.

## COS, PLU, SHON, UG, UA...

Porchefontaine fait partie des quartiers pavillonnaires comme Montreuil, Clagny-Glatigny, ce qui lui vaut d'être classé principalement en zone UGe moyenne, représentant 8,2 % du parc de la ville. À Versailles, les pavillons sont donc en majorité individuels, de taille de mutation. Vous avez constaté en vous promenant les démolitions, les changements d'affectation, les extensions...

### Quelles sont les règles pour construire ?

En zone UGe, on préserve le caractère pavillonnaire en maîtrisant la densité ; par exemple l'alignement se fait à 3m du bord de la voie, la bande de constructibilité est de 23 m (profondeur maximum de construction), la hauteur des maisons est de 6 m de l'égoût au toit.

Dans notre quartier, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est de 0,5 : vous achetez une parcelle de 300 m<sup>2</sup>, votre architecte vous dessinera une maison de 150 m<sup>2</sup> SHON (tout ce qui est vraiment habitable, pas votre balcon ou garage par exemple). Il tiendra veiller à vos places de parking qui sont très étudiées à la mairie

étant donné les risques naturels du sous-sol. Votre jardin devra respecter la règle des Espaces Verts Intérieurs Privés (EVIP) : 50 % doit rester libre et arboré pour recueillir les eaux pluviales qui, on ne le sait que trop, ont tendance à s'écouler où elles veulent. La rue Coste a un traitement de fau-neur, classée en A'e (centre ville traditionnelle) par volonté de gérer les constructions existantes et de conserver son caractère commercial ; l'alignement se fait donc en front de bâti, la bande de constructibilité étant de 12 m.

Voilà, en bref, la réglementation applicable dans le quartier, lequel, au rythme actuel des pelleuses, doit beaucoup occuper la mairie.

## Agence

Dans les agences locales, pas de journée sans demandes de location, achat ou vente. En moyenne trente passages ou appels téléphoniques par jour. Il faudra une semaine à un an pour vendre un bien, en moyenne de cinq à six mois.

LE CLOS DE LA FERME  
AUX ENFANTS - BOIS VERSAILLES - RESTRUCTURE  
IMMEUBLE RESTRUCTURE  
COMMERCIALISATION - TEL: 01 39 50 48 99  
TRANSIMO  
PRIX ATTRACTIFS à partir de 6 180 / m<sup>2</sup>



## Les taxes foncières

Seuls les propriétaires de logements sont redevables de la taxe foncière sur les propriétés bâties (résidences principale et secondaire, logements en location). Les terrains sont assujettis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Sur votre avis d'imposition, vous découvrez que la Région prélève sa part. Cerise sur le millefeuille, la fameuse taxe d'ordures ménagères pour la fixation de laquelle les élus disposent d'une large autonomie. Elle rapporte à Versailles Grand Parc la coquette somme de 15,2 millions d'euros.

## La taxe d'habitation

Difficile d'y échapper, elle est calculée à partir de la valeur locative de votre logement et de ses dépendances. La dernière campagne d'évaluation des valeurs locatives dans l'ancien a été effectuée en 1970 ! Le marché immobilier a bien changé depuis. L'Etat les revalorise tous les ans mais en 2010 on nous prépare la réforme tant attendue et jamais réalisée de crainte d'augmentation trop douloureuse. Elle mettrait fin à la distorsion des valeurs avec le marché immobilier. Des esprits malveillants annoncent jusqu'à 123% d'augmentation de la base taxable pour certains... Cette taxe finance les communes, les syndicats de communes, les structures intercommunales et le département.

## Petit rappel sur les taxes liées à l'habitat

Les impôts directs locaux (taxe d'habitation, taxe foncière sur les propriétés bâties, taxe foncière sur les propriétés non bâties, taxe spéciale d'équipement, taxes ordures ménagères) appartiennent des ressources au budget des collectivités locales. Pour chaque taxe, la commune, le groupement de communes, le département et la région votent un taux d'imposition qui, appliqué à une base d'imposition unique (la valeur locative cadastrale est le montant d'impôt. La valeur locative cadastrale est le loyer théorique annuel qu'on pourrait attendre si on la louait ; celle des immeubles neufs est fixée lors de leur construction. Le cumul des différents taux d'imposition permet d'évaluer la pression fiscale. Cet empilement des taxes est couramment appelé « millefeuille fiscal ». Soyons gourmands, goûtons donc ces doucesurs qui nous a cuisinées !

## L'évolution des taxes

À Versailles, le produit de ces impôts en 2009 était de 42 623 616 €, soit 34,3% du budget de fonctionnement.

Les taxes versaillaises sont plus bas que ceux de la moyenne nationale ; la taxe d'habitation s'élevait à 11,07 % de ce budget en 2008 contre 14,57 % pour les communes françaises et la taxe foncière atteignait 13,7 % alors que le taux moyen était de 18,74 %.

Depuis 2007, les taxes de ces deux taxes évoluent chaque année, en moyenne de 2,3 % dans notre ville. Mais si la réforme de la valeur locative se cumule à la perte de la taxe professionnelle dans sa forme actuelle, est-ce que la ville pourra maintenir ces taux favorables ?

## Porchefontaine : quartier de Versailles, ville musée !

À Versailles, site à caractère exceptionnel, les constructions ne doivent pas polluer l'environnement du château, ne pas nuire non plus à sa mise en valeur. Un périmètre de 3 km protégé dans les abords du château partie de Porchefontaine, la plus grande partie de Porchefontaine. A ce titre, certaines contraintes en matière de construction doivent être respectées, notamment l'obtention obligatoire de l'avis des Bâtiments de France. Cependant Porchefontaine n'est pas visible du château, d'où une certaine

souplesse de la part des Bâtiments de France, à condition bien sûr de respecter les dispositions du PLU (plan local d'urbanisme). Les principales exigences du PLU concernent les toitures (tuiles, matériaux utilisés, la couleur des fenêtres, volets, portes, le revêtement des murs sans oublier les tympans de clôtures agrées. Pour en connaître tous les détails, consulter le site internet « Mairie de Versailles - PLU - prescriptions architecturales ».

## Le développement durable à Versailles

En 2003, les rédacteurs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Versailles ont composé avec un partenaire omniprésent : l'Etat. 62 % du territoire communal, dont le château, sont gérés par l'Etat ; le secteur sauvegardé (deuxième de France !), en gros les quartiers Notre Dame et St Louis, 9 %, est cogéré avec le ministère de la culture. Bref la commune n'étend son pouvoir urbanistique que sur 29 % de son territoire ! Quelques grandes ambitions du PADD : concertation dans la mise en valeur du patrimoine national, aménagement des sites militaires, circulation, mise en valeur des espaces naturels, plan local de l'habitat

intercommunal, amener la population à 90 000 habitants (les chiffres disponibles à la date du vote faisaient état d'une baisse continue et d'un vieillissement). Pour Porchefontaine, l'idée est de maintenir celle « identifiée forte » d'habitat pavillonnaire mêlé à un tissu artisanal et commerçant tout en permettant d'évoluer pour répondre à de nouveaux besoins : étendre et mettre aux normes les habitats, développer les zones déjà commerciales, préserver les ensembles paysagers, limiter l'écoulement des eaux pluviales. Aujourd'hui le PLU est en révision, notamment pour les quartiers de Satory et des Chantiers.