



VERSAILLES

# *Porchefontaine*

## *Conseil de quartier*

**Réunion plénière du mardi 21 mars 2023**

### COMPTE-RENDU

La séance a eu lieu en salle 21 de la maison de quartier à partir de 20h30

Étaient présents :

Président : Pierre Arnaud  
Elus municipaux : Martine Schmit,

Collège des habitants :  
Sabine des Roseaux, Roberto Bellucci,

Collège des associations :  
Pierre-Jean Airaud, Brice Berthe, Marie-Noëlle Roger, Anne-Laure Formento, Michel Carré, Hélène Schützenberger, Chantal Simian, Claire Durox,

Personnes nommées :  
Alain Bonnaud, Marie-Christine Claraz, Antoine Divan, Francis Naudin, Philippe Mezzadri, Jean-Marc Vincent, Virginie Dubois, Nicolas Jehl,

Excusés :  
Marc Meyer, Francis Flamand, Catherine Mordant, Guillemette Millière, Jean-Claude Séguier, Geneviève Silvestre,

Elus excusés :  
Stéphanie Lescar, Arnaud Poulain, Michel Lefèvre, Nicolas Fouquet

Personne invitée :  
Thomas Gaudy, directeur de la maison de quartier

## **Préambule :**

### **Présentation du nouveau directeur de la Maison de Quartier, Thomas Gaudy**

Monsieur Gaudy est versaillais mais il découvre depuis trois jours le quartier de Porchefontaine. Il est heureux de rejoindre une équipe très motivée avec de nombreux projets. Il était responsable du service animation Seniors de la ville de Boulogne-Billancourt.

Adan Ghaleb rappelle les événements prochains à venir sur la Maison de Quartier :

- Samedi 25 mars et 1<sup>er</sup> avril : Versailles Jazz Festival
- Samedi 31 mars : Versailles Live
- Samedi 8 avril : Gratifieria
- Du 12 au 23 avril : Festival du Jeune Public
- Dimanche 11 juin : Vide-greniers
- Samedi 17 juin : Fête de quartier

### **1. Approbation du compte-rendu de la séance du 18 janvier 2023**

Le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

### **2. Présentation du logement social à Versailles**

#### **Intervention de M. Michel Bancal, maire adjoint au logement, hygiène et patrimoine municipal**

Michel Bancal rappelle qu'au sein du Conseil, Martine Schmit, vice-présidente de Versailles-Habitat, ainsi que Chantal Simian et Hélène Schützenberger pour SNL connaissent le sujet.

Les 5 critères du logement social :

- logements faisant l'objet d'un agrément de l'État
- logements bénéficiant d'aides financières de l'État, des Collectivités locales ou d'Action-logement
- logements destinés à des ménages dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds (attributions contrôlées)
- logements faisant l'objet d'une convention avec l'État (convention APL) qui fixe les loyers plafonds applicables
- logements dont les loyers sont fixés par l'État (circulaire Loyers) et inférieurs à ceux du marché privé

Les premières lois sur le logement social ont plus de 100 ans. Avant même ces premières lois, certains philanthropes ont pensé au logement de leurs employés.

Ce fut le cas d'Alfred Chauchard qui à Versailles créa dans le parc qui porte son nom un lotissement les employés des Grands Magasins du Louvre, dont il était le fondateur.

Les différentes catégories de logements sociaux :

- PLAI : pour les logements les plus sociaux
- PLUS : pour les logements sociaux standards
- PLS : pour les logements sociaux dont les loyers sont les plus élevés

Les plafonds de ressources annuelles appliqués aux demandeurs de logements sociaux dépendent de ces catégories, comme les loyers appliqués.

Les principaux bailleurs sont les offices publics d'HLM comme Versailles-Habitat, les entreprises sociales pour l'Habitat et les associations agréées comme SNL. Ces différents acteurs sont tous membres de l'Union Sociale pour l'Habitat.

Depuis quelques années, l'État ne participe plus qu'au financement des logements sociaux de catégories PLAI. Il applique aussi une TVA à taux réduit pour la construction de logements sociaux, même s'il a fortement augmenté cette TVA il y a 5 ans.

La Ville de Versailles participe fortement au financement des logements sociaux construits sur la commune. Certains ministères (notamment celui de la Défense) participent à ce financement en achetant des droits de réservation.

Une dernière source de financement est l'attribution de prêts à taux réduit via la Caisse des Dépôts et Action Logement (ancien 1% patronal).

L'État récupère 30% des droits de réservation sur logements (25% pour les mal-logés et 5% pour les fonctionnaires d'État). Versailles et VGP disposent de 20% des droits en contrepartie de la garantie des emprunts. Les droits restants sont distribués par les bailleurs sociaux aux différents financeurs (ville, entreprises publiques comme SNCF ou La Poste, les Ministères ou Action logement).

Versailles-Habitat est le seul Office Public de l'Habitat subsistant dans les Yvelines. Il gère la moitié des logements sociaux de la ville.

Les principales Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) présentes à Versailles sont I3F (Action-Logement), La Sablière (SNCF), Seqens (Action Logement), Les Résidences 78/91 (Départements des Yvelines et de l'Essonne et Caisse des Dépôts), Domnis (Ordre de Malte), 1001 vies-Habitat (AXA)...

Sur Versailles, les associations actives sont principalement Habitat et Humanisme et SNL.

Quand un logement se libère, le bailleur identifie et informe le réservataire (État, collectivité locale, SNCF, La Poste, les Ministères ou Action logement). Préalablement les demandeurs se sont inscrits (procédure difficile à remplir et pas toujours mise à jour par les candidats). Le Service Logement de la Ville peut aider les candidats dans la mise en œuvre de leur dossier. Pour les droits gérés par la ville, Michel Bancal est preneur des signalements des dossiers qui vous semblent prioritaires.

Le réservataire recherche des candidats et doit en proposer 3 au bailleur. Celui-ci instruit ces dossiers qui passent ensuite en commission d'attribution. Le maire émet un avis et a une voix prépondérante en cas de partage des voix.

Les dossiers acceptés se voient classés dans l'attribution de ce logement, les dossiers ajournés sont présentés à nouveau en commission, les dossiers rejetés donnent lieu à un courrier envoyé au demandeur et exposant le ou les motifs de refus.

Remarque : Pour demander un logement, il faut que le demandeur ou le couple demandeur soient en situation régulière sur le territoire (sauf situation de réfugié politique). Dans le cas de couple marié, le bail est en effet valable pour les deux personnes qui doivent être toutes deux en situation régulière.

On ne peut être propriétaire et demander un logement social que si le logement n'est pas adapté à sa situation (Studio pour une famille de 4 personnes, logement en province et emploi en Île de France, ...).

Le locataire d'un logement social bénéficie d'un maintien dans les lieux, sauf s'il dépasse le double des plafonds de ressource depuis plus de 3 ans ou que, bien qu'en sous-occupation (logement trop grand) il a refusé trois propositions adaptées à la taille de sa famille. Même dans ce cas il bénéficie de ce maintien dans les lieux si un des occupants a plus de 65 ans ou est en situation de handicap

Les principales zones de logements sociaux à Versailles sont Bernard de Jussieu, Moser, Chantiers, Pont Colbert. On compte 7395 logements sociaux à Versailles, dont 674 à Porchefontaine. Le détail (adresses, bailleurs) est donné dans l'annexe jointe.

Le taux actuel de logement social à Versailles est de 22,17 %. L'objectif fixé par la loi SRU est d'atteindre 25% en 2025. En 2020, il manque 1922 logements sociaux pour y répondre.

PJ : en annexe 1, présentation faite en séance

### 3. Travaux des commissions

#### 3.1. Commission Transition Ecologique :

- a) Concilier éclairage public et biodiversité : présentation par Mr Rousset de la Ville de Versailles, directeur de la Voirie et Mr Rouget, responsable de l'éclairage public

En février 2022, Mr Rouget avait organisé une déambulation nocturne et en juin, un plan a été proposé pour que la luminosité soit baissée dès que la nuit tombe. Le maximum de luminaires devait être transformés en LED pour permettre une diminution de la luminosité en cours de la nuit.

Le changement des luminaires s'étend sur 3 ans et se termine en 2024. Les rues principales (Le Coz et Coste) ne sont pas concernées. Toutes les autres le sont.

Une étude précise a permis de réaliser des réglages. Pour certaines voies, des travaux supplémentaires doivent être réalisés. Pour les rues où l'enfouissement n'est pas installé, on ne peut pas encore baisser la luminosité.

Une innovation : des détecteurs de présence sont installés sur le parking de la Maison de Quartier. A 23 h, on sera à 10% de luminosité, et dès l'arrivée d'un véhicule, on passe à 50%.

En conclusion, le programme de LED avance bien mais la descente de la luminosité est en retard du fait des poteaux électriques non enfouis et du programme d'économie d'énergie engagé sur toute la ville entraînant une surcharge de travail qui impacte le programme de Porchefontaine. Toute la pose de plateaux LED est réalisée en régie par la ville, sans sous-traitant.

NB : les projecteurs du stade vont évoluer, passant de 2000 watts à 700 watts par projecteur.

- b) Pollution lumineuse (H. Schützenberger)

Extinction obligatoire des enseignes, devantures, par l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 entre 1 h et 7 h, pour les bureaux vides extinction 1 heure après la fermeture.

Actions déjà entreprises : repérage citoyen et information des commerçants, utilisation du site « lightsoff » : site internet proposant des courriers types pour les commerces et bureaux qui ne respectent pas la réglementation. A défaut, les bénévoles du site peuvent informer le commerçant.

Action de la Mairie : 2 articles dans le journal municipal pour sensibiliser la population et 3 courriers adressés aux commerçants (conseil : extinction à 23 h).

Pour aller plus loin, la commission propose de demander au maire de faire appliquer les règles d'extinction nocturne avec mise en demeure et amende si besoin, lorsque le courrier initial ne sera pas suivi d'effet : le conseil approuve.

Elle incite les citoyens à faire du repérage, à discuter avec les propriétaires, à utiliser le site « lightsoff » ou le site de la Mairie.

Les avancées de la Mairie : extinction des bâtiments dont la mairie assure l'éclairage avancée à 22 h au lieu de 23h. La Mairie est complètement éteinte la nuit. Les panneaux Decaux des abribus sont éteints entre 1 h et 6 h.

c) Tri des déchets (H. Schützenberger)

41 personnes ont visité l'usine de traitement des ordures ménagères dont 10 personnes du Conseil de Quartier le 25 janvier 2023.

Depuis janvier 2023, tous les emballages sont acceptés dans la poubelle bleue. Le but est de simplifier les consignes de tri. Pour les déchets que VGP ne peut encore valoriser, cela permettra de connaître l'importance et la nature de ce gisement, pour créer de nouvelles filières de valorisation, ou dialoguer avec les producteurs de déchets, pour qu'ils modifient leurs emballages.

Il est possible de visiter le Relais et le centre de recyclage électrique de Trappes. Le conseil opte en priorité pour la visite du Relais.

Le conseil avait demandé l'ajout de corbeille à plusieurs endroits du quartier, néanmoins, la mairie ne souhaite pas donner suite à cette demande, estimant que l'ajout d'une corbeille à côté d'un bac de verre (ou autre), risque plutôt d'amplifier les dépôts sauvages.

### 3.2. Commission Urbanisme

Restitution du groupe de travail (Virginie Dubois)

Le but de la commission était de travailler sur l'architecture et l'environnement du quartier.

Le quartier est un territoire de 1,2 km<sup>2</sup>. Il compte environ 10 000 habitants. Il se caractérise par son caractère majoritairement pavillonnaire. Il dispose d'un cadre paysager préservé où le végétal prédomine par les jardins privés et l'espace boisé de la forêt.

Objectif : préserver ce caractère « à part » de village paysager.

Porchefontaine s'est développé de part et d'autre de la rue Yves Le Coz. Les autres axes principaux sont les Albert Sarraut et Coste, ainsi que la rue du Pont Colbert en entrée de quartier, et dans une moindre mesure la rue Rémont.

Les voies ferrées forment des limites physiques marquantes, mais le quartier s'étend de part et d'autre.

Les lieux marquants :

- L'église
- La place du marché
- Les écoles
- La maison de quartier
- Les installations sportives
- Le parc des Nouettes
- La gare RER
- Le centre maternel (départemental)

Les rues sont organisées parallèlement et perpendiculairement aux axes principaux. Elles sont caractérisées par :

- Chaussées parfois étroites
- Vues lointaines et percées visuelles
- Verdure des jardins : haies denses et arbres remarquables

L'habitat collectif est composé :

- De grands ensembles aux entrées du quartier
- De petits immeubles au centre du quartier : square Lamôme, rue Coste et le Coz
- De petits immeubles collectifs intégrés au contexte pavillonnaire.

L'habitat individuel constitue le caractère prédominant de Porchefontaine. Ancien quartier d'ouvriers, Porchefontaine a commencé sa mutation dans les années 70. Il n'y a cependant pas de style « Porchefontain » identifiable dans les constructions.

L'implantation des constructions par rapport aux voies est déterminante dans la qualité du paysage urbain. Le PLU impose une distance de recul de la construction par rapport à la rue.

La végétation des jardins privés participe de façon importante à la qualité de notre cadre de vie collectif et renforce l'ambiance verte des rues.

Les espaces libres entre l'espace public et les constructions laissent place à des espaces généralement plantés à préserver.

Un groupe de travail s'est réuni pour réfléchir sur l'identité architecturale du quartier.

Il a échangé sur 3 questions :

Question 1 : Que voulons-nous défendre en matière de patrimoine, d'architecture et de paysage ?

Question 2 : Que voulons-nous promouvoir ?

Question 3 : Comment imaginons-nous le quartier en 2050 ?

Question 1 : Les mots importants retenus sont : village / diversité / convivialité / verdure

Question 2 : Accompagner l'évolution du quartier en tenant compte du contexte climatique et des besoins des habitants et en garantissant une certaine qualité architecturale.

Question 3 : Le groupe imagine un quartier qui conserve son identité de village avec un tissu en majorité pavillonnaire, où la nature tient une place privilégiée avec des commerces et des lieux de convivialité et peu de voitures au profit des circulations douces.

Le conseil de quartier propose de sensibiliser et promouvoir certaines thématiques qu'il lui semble importantes de défendre, promouvoir et valoriser pour accompagner l'évolution du quartier sous la forme d'un « cahier de recommandations paysagères, architecturales et environnementales ».

Thématiques :

1. Clôtures et végétation : le groupe prône des clôtures végétalisées. La variété des clôtures en matériaux et couleurs, des essences végétales anime les rues.
2. Constructions neuves : il faut rechercher la qualité et l'harmonie avec les bâtiments voisins et l'environnement.
3. Extensions et surélévations : il faut rechercher qualité et équilibre avec le bâtiment existant.
4. Rénovations et ravalements : les ravalements se font en accord avec l'existant.  
Le groupe prône la pérennité, le respect et la mise en valeur du bâti ancien.
5. Les éléments de l'architecture pavillonnaire (ex : lucarnes) et les matériaux nobles (ex : pierre) devraient être conservés.

6. Dispositifs climatiques : les panneaux solaires (qui ne doivent pas être visibles de la rue), l'isolation par l'extérieur, la récupération des eaux de pluie.
7. Les ponts et les talus sont des éléments structurants du quartier. Ce sont des espaces végétalisés importants mais l'entretien est peu satisfaisant. Leur aménagement mérite d'être repris.
8. Les éléments techniques : armoires électriques, coffrets télécom, pas esthétiques.

Le conseil est invité à réagir sur le diaporama présenté par le groupe de travail sur l'urbanisme afin de présenter un document complet au maire.

### **3.3. Commerces**

La pizzeria s'installera prochainement en face de la rue sur une superficie de 130 m<sup>2</sup>. Une crêperie la remplacera. Au-dessus de la nouvelle pizzeria, quatre logements seront mis en location.

Marko Services reste, la boulangerie devrait être rénovée de façon à permettre une entrée et une sortie bien distincte et le traiteur chinois ne change rien.

Problème des voitures du vendredi et du samedi soir qui se garent sur le trottoir pour récupérer leurs pizzas.

Serait-il possible de garer des voitures sur la place Lamôme, à l'instar de l'usage actuel sur la place du marché Notre-Dame ?

La commission commerces analysera la question et proposera un cadre (créneaux horaires, conditions à respecter ...) pour y répondre.

A regarder également : l'opportunité d'une place de livraison rue Coste, entre le coiffeur et la maison de santé.

## **4. Questions diverses**

- La reprise de « Chez Coco » a été attribué à un restaurateur. Le café associatif est arrivé deuxième lors du jury de l'appel à projets. Deux à trois mois de travaux sont prévus. Le restaurant proposera de la cuisine traditionnelle française avec des produits locaux et des prix accessibles. Le conseil serait heureux de recevoir ce restaurateur pour une présentation de son projet.
- Foire aux plantes le dimanche 26 mars de 14 h 30 à 17 h 30.
- Vide-Greniers du CLAP53 le dimanche 11 juin avec des inscriptions les samedi 25 mars, 1<sup>er</sup> avril, 15 avril, 22 avril, 13 mai entre 8 h et 12 h au 53 rue Rémont.
- Le conciliateur de justice assure des rendez-vous à la Maison de Quartier. Il intervient sur des problèmes de voisinage, de succession, d'indivision. Il viendra en septembre prochain (séance du 20/09) présenter son action au conseil de quartier.
- Bornes de recharge électrique sur le quartier : il n'y en a pas, et de plus en plus d'habitants en réclament. La commission voirie proposera des sites (tels le parking du stade ou impasse Porcher)

Prochain conseil : jeudi 25 mai

**Fin de séance à 23h15**