



PAROISSE SAINT-LOUIS DE VINCENNES

PROJET PAROISSIAL 32-38 RUE CÉLINE ROBERT

1 Table des matières

1. VISION PASTORALE DU PROJET 32-38.....	2
INTRODUCTION.....	2
1.1 ACCUEILLIR LARGEMENT, INVENTER DES ESPACES DE RENCONTRE CHALEUREUX ET SERVIR LA FRATERNITE.	2
1.2 CREER UN POLE SOLIDARITE POUR DES PERSONNES EN SITUATION DE FRAGILITE.....	3
1.3 DEVELOPPER LA PASTORALE DES JEUNES, UNE GRANDE CAUSE DIOCESAINE.....	3
2. ORIGINE ET MATURATION DU PROJET	4
2.1 LES BESOINS FINANCIERS PARTICULIERS DE SAINT LOUIS DE VINCENNES	4
2.2 LA RECHERCHE DE NOUVELLES SOURCES DE REVENUS	4
2.3 LA NAISSANCE D'UN PROJET IMMOBILIER.....	5
2.4 LA MATURATION D'UN PROJET DE FOYER PAROISSIAL POUR ETUDIANTS	6
2.5 LE PROJET PROPOSE	6
2.6 LA QUESTION DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE PROJET.....	7
3. EVOLUTION DES DONNEES FINANCIERES DE LA PAROISSE.....	8
4. DESCRIPTIF SOMMAIRE DU PROJET	10
INTRODUCTION.....	10
4.1 DONNEES DE SURFACES DU BATIMENT A CONSTRUIRE :	10
4.2 COMPOSITION ACTUELLE DES BATIMENTS A CONSTRUIRE	10
5. MODE DE FINANCEMENT	11
6. RESULTAT D'EXPLOITATION PREVISIONNEL POUR LE FOYER ETUDIANT	12
7. QUESTIONS REPONSES PARTAGEES	14
7.1. POURQUOI VOULOIR MODIFIER LE 32-38, NE VAUT-IL PAS MIEUX NE RIEN FAIRE, NE PEUT-ON LE GARDER EN LE VERDISSANT ?	14
7.2 POURQUOI CONSTRUIRE AUTANT ?.....	14
7.3 POURQUOI CEDER UN MORCEAU DE TERRAIN, PATRIMOINE DE LA PAROISSE ?	15
7.4 A QUI CEDER ?.....	15
7.5 N'A-T-ON PAS LAISSE DE COTE LA DIMENSION SOCIALE ET SOLIDARITE ?.....	15
7.6 QUI PILOTE CE PROJET, COMMENT LA TRANSPARENCE EST-ELLE ASSUREE, QUI DECIDE ?.....	15
7.7 DUREE DU PROJET ET COEXISTENCE AVEC LES TRAVAUX DE L'EGLISE ?.....	16
7.8 PEUT-ON VOIR LE PLAN ACTUEL DETAILLE ?.....	16
7.9 NE POURRAIT-ON PAS SE CONTENTER DE CREER UNIQUEMENT UN ESPACE SOCIAL, UN IMMEUBLE CEDE A UN BAILLEUR SOCIAL ?	16
8. PROCEDURE POUR LA CONCERTATION PAROISSIALE ET LE VOTE	17
8.1 ECHANGES AVEC LES PAROISSIENS	17
8.2 VOTE	17
9 PLANNING DES ACTIONS A VENIR	18
10 PLAN ACTUEL DU PROJET (JUN 2022)	18

1. Vision pastorale du projet 32-38

Introduction

Ce projet de réaménagement donne corps à la vision pastorale, qui a été adoptée par la paroisse en 2022.

« Devenir une communauté ouverte à tous, humble et fraternelle, pour que chacun vive la joie de la rencontre avec Jésus et rayonne de l'amour de Dieu »

Il témoigne également d'un souci de cohérence, entre les travaux de l'église Saint-Louis entamés il y a 4 ans qui visent à restaurer son remarquable patrimoine culturel et la construction d'un centre paroissial accueillant, ouvert à des publics variés et qui constituerait un prolongement de notre église.

Depuis près de 7 ans, le projet de réaménagement du centre paroissial est pensé et discuté par un groupe de paroissiens avec l'Union des catholiques de la paroisse Saint Louis de Vincennes (UCPSLV). Ces réflexions sont partagées avec l'Equipe d'animation paroissiale, le Conseil économique paroissial et le Diocèse. La paroisse est consciente du potentiel de cet espace et souhaite en tirer un meilleur profit pour rendre le lieu plus vivant, dans un contexte financier maîtrisé sur le long terme. Le projet pastoral s'inspire à la fois des décrets synodaux de 2016, des contributions synodales de 2021 et des choix faits en paroisse pour tendre vers une « écologie intégrale » selon les principes de l'encyclique Laudato Si.

Il se déploie selon trois axes majeurs, l'accueil fraternel, la solidarité et l'évangélisation des jeunes. Le projet de réaménagement y répond également de manière concrète.

1.1 Accueillir largement, inventer des espaces de rencontre chaleureux et servir la fraternité.

Au rez-de-chaussée, ouvertes sur la rue en signe d'appel, des salles traversantes sont aménagées autour d'une cour jardin pour recevoir des jeunes familles, des enfants, des personnes isolées et ainsi tisser plus de liens entre les générations. L'accent sera donné sur l'accueil des jeunes couples, des personnes du grand âge, des personnes divorcées, sur les rencontres avec les croyants d'autres religions.

Une grande cuisine optimisera l'organisation des événements festifs et le partage dans la joie.

Au 1^{er} étage, dans un souci de proximité, les bureaux des prêtres de la paroisse faciliteront la rencontre et le partage fraternel.

Deux autres salles seront destinées au catéchisme et à des écoles de prière. Des rencontres seront proposées avec les parents et grands-parents pour des temps d'éducation chrétienne.

1.2 Créer un pôle solidarité pour des personnes en situation de fragilité.

Au rez-de-chaussée, 2 chambres équipées et indépendantes seront mises à disposition, pour loger à titre provisoire, les personnes sans domicile fixe ou les demandeurs d'asile de l'OFPRA et de la CNDA.

1.3 Développer la pastorale des jeunes, une grande cause diocésaine.

La construction d'un foyer d'étudiants de 20 chambres à loyer modéré est prévue au 2^{ème} et 3^{ème} étage du bâtiment.

Ainsi, les étudiants accueillis apprendront à vivre en paroisse, en participant aux différentes activités, comme l'aide aux devoirs ou le catéchisme, l'animation des messes, la louange, les visites aux personnes isolées, l'organisation de soirées pour jeunes... Ils donneront un peu de leur temps au service de l'église.

2. Origine et maturation du projet

RÉSUMÉ :

Depuis 7 ans les instances de la paroisse (CEP et EAP) étudient avec l'UCPSLV (gestionnaire de l'ensemble paroissial du 32-38 rue Céline Robert), propriété de l'Association Diocésaine de Créteil -ADC- les possibilités d'adapter ce lieu aux besoins de développement de la paroisse, tout en dégagant des compléments de ressources pour ses finances. Cet historique reprend les éléments de cette réflexion qui aboutit aujourd'hui au projet présenté.

2.1 Les besoins financiers particuliers de Saint Louis de Vincennes

Notre église paroissiale de Saint Louis de Vincennes (SLV) a le double statut particulier d'être une église bâtie après le concordat de 1905 et d'avoir été classée monument historique en 1996.

Tous les travaux d'entretien de gros œuvre de ce magnifique édifice sont à la charge du diocèse et de la paroisse. Nos municipalités (Vincennes et Saint-Mandé) nous accompagnent par le versement de subventions. Le ministère de la Culture nous octroie également des subventions (actuellement sur la restauration en cours de toute l'église).

Mais le 'reste à charge' pour la paroisse est souvent très élevé (exemple : plus de 48 000 € pour la mise hors d'eau de l'auvent – portail ouest- en 2012).

A côté des dépenses liées aux travaux de l'église et du presbytère, s'imposent toutes les dépenses communes (traitement des prêtres, salaires des laïcs et autres charges y compris la solidarité diocésaine) qui doivent être supportées par la paroisse. Une recherche systématique d'économie et de remise en concurrence des contrats est pratiquée par la paroisse en lien avec les services du diocèse.

Malheureusement les recettes n'augmentent pas au même rythme. C'est pourquoi le résultat net comptable devient déficitaire à partir de 2015 (voir évolution des résultats de SLV)

2.2 La recherche de nouvelles sources de revenus

Le Conseil Economique Paroissial (CEP) s'en est soucié depuis longtemps (CEP du 28 janvier 2014) en cherchant à augmenter la principale contribution du budget paroissial : le denier... mais également en étudiant comment augmenter les recettes de l'UCPSLV (1) qui verse annuellement ses surplus de résultat à la paroisse. Le CEP s'est ouvert de ces difficultés auprès du Conseil Economique de Secteur (CES) qui a approuvé la mise en place d'un audit (juin 2016) dans le but de faire des préconisations sur les capacités futures de financement des 3 paroisses du secteur -ND Vincennes, SL Vincennes, ND St Mandé). Faute de trouver un prestataire à un coût acceptable, cette piste a été abandonnée.

Notre évêque ayant confié les paroisses SLV et NDSM à la Communauté du Chemin Neuf (CCN) à partir de septembre 2015, s'est alors posée la question pour le CEP du nouvel équilibre budgétaire de la paroisse, les produits des locations du presbytère devant diminuer du fait que ce bâtiment allait de

nouveau accueillir les prêtres en charge de la paroisse (entre 2004 et 2015, tous les prêtres du secteur étaient logés à NDV ; les locaux vacants du presbytère ayant été loués).

Parallèlement le bureau de l'UCPSLV, en accord avec le CEP, a cherché le moyen d'augmenter ses recettes. L'idée première a été de doubler la surface de bureaux offerts à la location sur l'espace du 32-38 rue Faÿs, les loyers étant supposés couvrir le remboursement de l'emprunt nécessaire pour en payer la construction et dégager un bénéfice complémentaire. En effet dès le début de la réflexion, il était évident que nous devions auto-financer ce projet, le diocèse ayant strictement réduit ses investissements dans les paroisses aux travaux indispensables (sécurité et respect des normes). Le Diocèse demande pour les projets lourds de restructuration immobilière d'apporter avec le projet des solutions d'autofinancement aussi fortes que possible.

2.3 La naissance d'un projet immobilier

Plusieurs hypothèses ont été travaillées en 2016-2017 avec l'architecte qui avait dessiné les plans pour la création de la salle Brociéro et des bureaux mis en location au 2^e niveau de ce bâtiment. Ce travail a pris du temps car il fallait étudier :

- les capacités de construction autorisées par le règlement PLU de Vincennes,
- la capacité de résistance du bâtiment Brociéro en cas de construction de niveaux supérieurs
- la capacité de creuser en sous-sol pour créer des parkings
- ...et tenir compte de la charge de travail de l'architecte.

Une première discussion sur un projet a eu lieu le 15 juin 2017. Cette présentation nous a permis d'apprendre que les droits à construire de cette parcelle étaient de l'ordre de 2000 m² en utilisant le foncier de façon optimale. Les options proposées étaient :

- la construction d'un 2^e niveau de bureau au-dessus de la salle Brociéro
- la construction d'un immeuble de logements en lieu et place du bâtiment de la rue Massue

À la suite de cette discussion, un premier chiffrage de l'économie d'exploitation d'une construction nouvelle avec location de bureaux ou bien d'appartements en colocation a été effectué (4^e trimestre 2017) : il s'est avéré immédiatement que sans apport financier de l'ADC ou de mécènes, l'endettement étant exclu a priori le Diocèse ne pouvant être caution, le projet était déficitaire pour un coût de construction évalué au-delà de 2 millions d'euros.

Parallèlement, le Père Emmanuel Boyon nous a fait part de l'expérience de la CCN dans la gestion de foyers pour étudiants et de l'option qu'il proposait d'étudier pour ce projet.

S'agissant de mieux intégrer les jeunes dans notre paroisse, ce nouvel axe du projet répondait à l'orientation 14 et aux décrets synodaux promulgués par notre évêque en 2016 sur l'évangélisation des jeunes : une des grandes causes du diocèse. En construisant un foyer pour une vingtaine d'étudiants, la paroisse les associe à nos vies et services paroissiaux, en leur proposant d'être acteurs de leur pastorale.

L'idée a demandé du temps pour cheminer et être acceptée par le CEP et l'UCPSLV. L'avis de l'EAP a été également demandé au cours de l'hiver 2017-2018 sur cette orientation et sur les besoins paroissiaux en matière d'espaces de rencontre.

2.4 La maturation d'un projet de foyer paroissial pour étudiants

L'arrivée du Père Arnaud Bonnassies en septembre 2018 a été l'occasion de confirmer le besoin de la paroisse d'obtenir des ressources complémentaires pour soutenir la mise en place de nouveaux aménagements (Kawaco, rénovation de la chapelle St Joseph et autres projets de modernisation des équipements). En conséquence, il est apparu nécessaire de poursuivre les démarches déjà entamées sur le projet 32-38. En novembre 2018, le Père Arnaud a réuni une équipe représentative des paroissiens et capable de travailler le sujet au niveau pastoral.

Cette équipe se réunira à plusieurs reprises au cours de l'hiver 2018-2019, se déplacera dans d'autres paroisses (notamment St Léon à Paris) ayant réalisé des projets similaires et établira un cahier des charges des souhaits paroissiaux. L'expérience du père Arnaud dans la gestion d'un foyer étudiant adossé à une paroisse aidera à donner cette orientation au projet 32-38.

En 2019 le groupe de travail réuni sur ce projet choisit en accord avec le diocèse un cabinet d'architecture qui réalisera une étude de faisabilité avec les contraintes suivantes :

- utilisation de la totalité des droits de construction autorisés par le PLU de Vincennes : bâtiment sur 5 niveaux, en gardant une cour intérieure sans voiture.
- création d'un foyer paroissial pour étudiants et de salles de réunions (en location et d'autres réservées à la paroisse),
- création d'un espace ou appartement à vocation sociale qui serait géré par une équipe paroissiale.

Le groupe de travail visitera 2 foyers étudiants paroissiaux gérés par CCN à Levallois et à Puteaux, ce dernier avec le cabinet d'architecture.

Le projet architectural initial (novembre 2020) prévoit la construction de 2000 m² avec un foyer pour 45 étudiants, un appartement à vocation sociale, des bureaux et des salles de réunion.

Ces surfaces nouvelles seront construites en essayant d'avoir une consommation d'énergie aussi faible que possible.

Une étude financière macroscopique montre rapidement l'impossibilité de financer un tel investissement pour l'ADC et la paroisse, rejoignant ainsi le constat de 2017.

Il est alors conclu que la seule façon pour la paroisse de créer et financer ce bâtiment paroissial est d'obtenir un financement externe en cédant une partie du terrain et des droits de construction à un tiers.

2.5 Le projet proposé

En accord avec l'économiste diocésain, deux promoteurs immobiliers sont contactés. Le 1^{er} février 2021, leurs 2 projets sont présentés. Le promoteur accordant le meilleur financement pour la paroisse (plus de surface construite et meilleure valorisation du terrain cédé) est retenu pour transformer l'étude de faisabilité en projet architectural complet.

Le projet proposé évolue ainsi :

- construction d'un bâtiment de 2100 m² en 'L'entre le 32 rue Céline Robert et le 55 rue Massue sur 5 niveaux 'rdc + 4 étages'
- le bâtiment paroissial (environ 1000 m²) s'appuie sur le bâtiment Brociéro avec lequel il communique au rez-de-chaussée :
 - le niveau 1 du bâtiment paroissial accueille bureaux et salle de réunion
 - les niveaux 2 à 4 du bâtiment paroissial sont dévolus au foyer d'étudiants : chambres individuelles, salles communes et cuisine, 2 appartements pour responsables du foyer
- la cour intérieure végétalisée représente plus de 230 m²
- les 1000 m² dévolus au promoteur sont destinés à du logement en propriété

Cet ensemble serait livré à la paroisse en pleine propriété en contrepartie du terrain cédé ainsi que du droit à construire. La paroisse n'aurait à sa charge que les frais d'exploitation du foyer qui devraient dégage les résultats positifs attendus.

2.6 La question du logement social dans le projet

Il reste à établir quelles sont les obligations de création de logements sociaux pour cette construction neuve. Nous avons rencontré la maire de Vincennes à 2 reprises et ses services techniques à 3 reprises afin de comprendre comment nous devons intégrer cette donnée dans notre projet global.

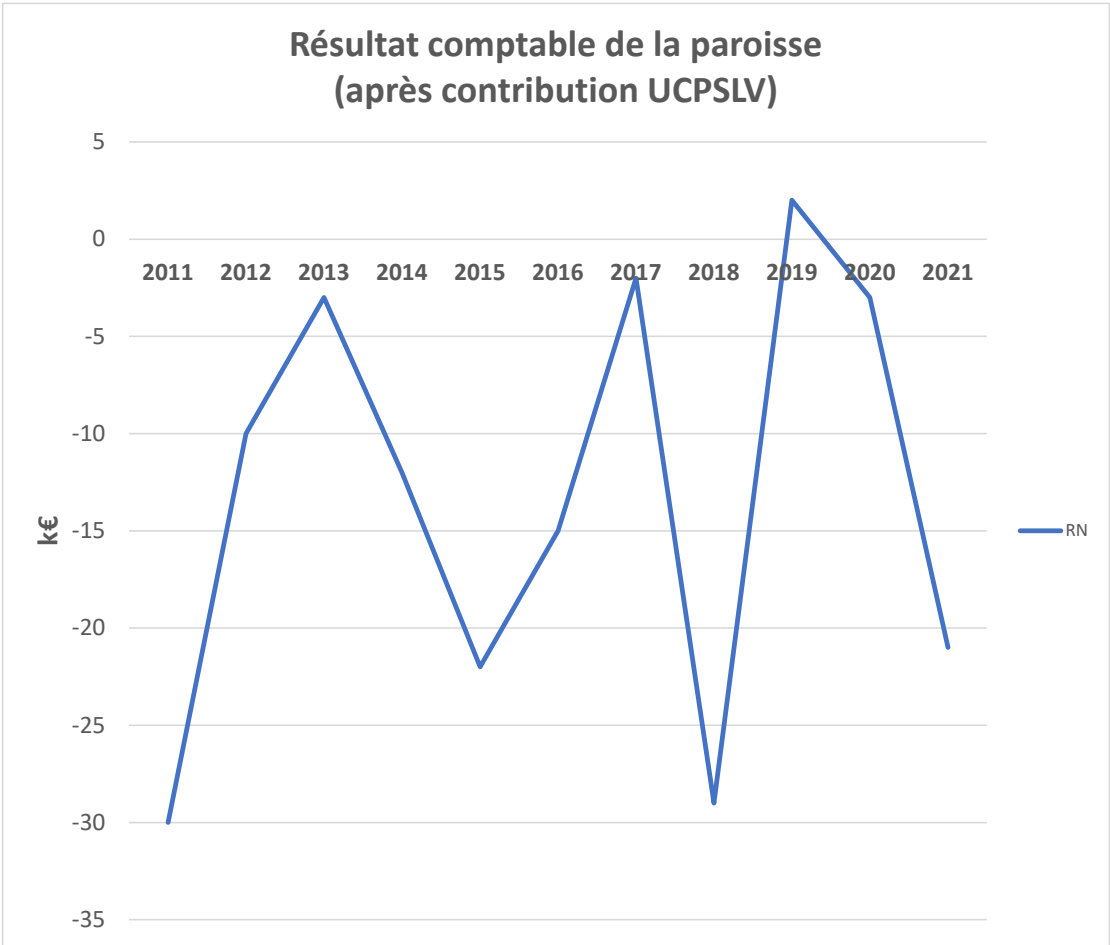
Les étudiants de ce foyer paroissial seront recrutés sur un projet de vie d'une année avec un engagement de leur part sur des services paroissiaux qu'ils pourront choisir. Cela ne correspond pas aux critères des logements sociaux étudiants définis par les textes en vigueur. De ce fait nos logements étudiants ne peuvent être comptabilisés comme logements sociaux.

En outre, le règlement PLU de la ville de Vincennes demande que toute construction neuve comporte 30% de logements sociaux (comptabilisés en nombre). De ce fait le promoteur doit intégrer dans sa partie commercialisable le nombre de logements sociaux exigés par le PLU.

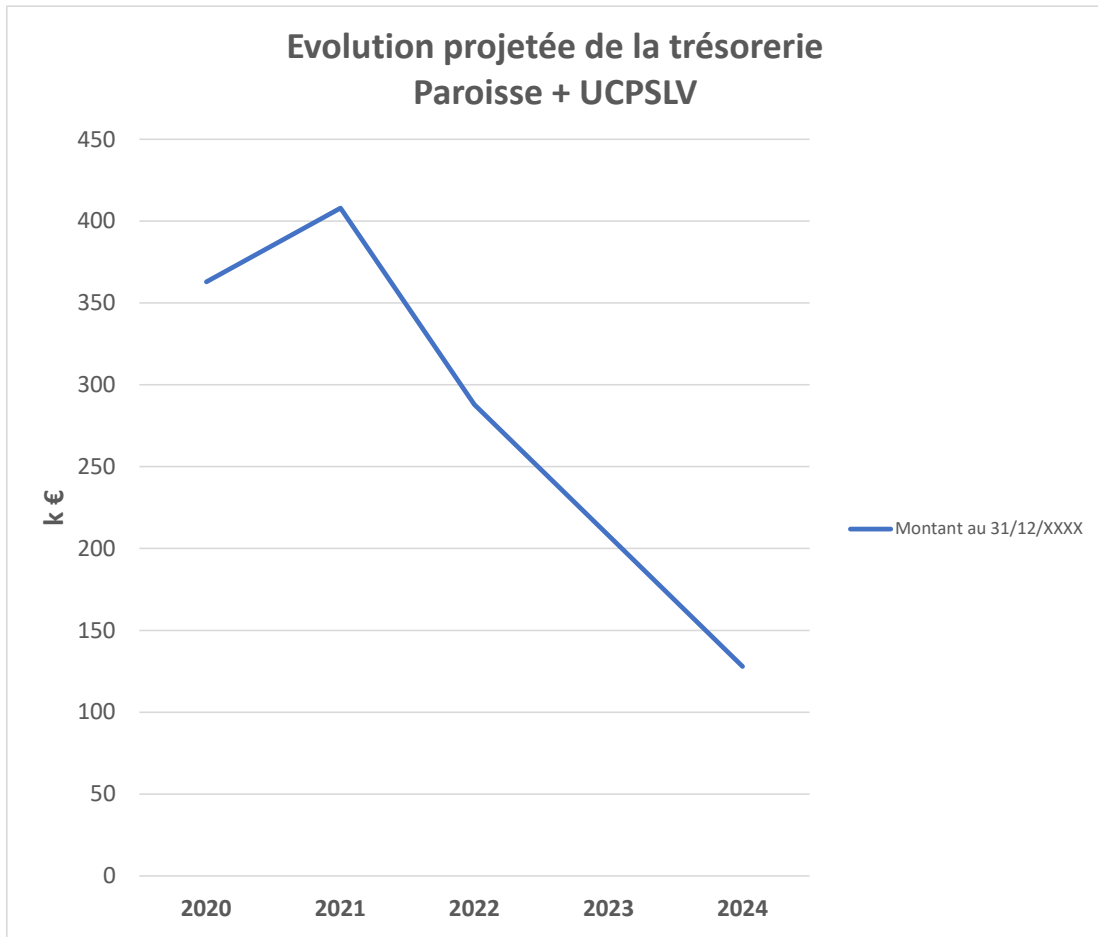
Cette obligation répond à une des propositions émises par l'équipe pastorale réunie autour du Père Arnaud en novembre 2018 pour réfléchir au projet 32-38.

(1) UCPSLV : Union des Catholiques de la Paroisse Saint-Louis de Vincennes

3. Evolution des données financières de la Paroisse



Résultat cumulé (2011 – 2021) : - 145 k€



La baisse de trésorerie attendue s'explique d'une part par les travaux indispensables engagés, et d'autre part par la dégradation du résultat d'exploitation courant.

4. Descriptif sommaire du projet

Introduction

La parcelle est cadastrée pour 1333 m², avec une cour d'environ 700 m², le reste étant construit (bâtiment BROCIERO, bâtiment scout et bâtiment rue Massue sur 2 niveaux).

Le projet est de construire un bâtiment à 4 étages s'appuyant sur le bâtiment BROCIERO d'une part et côté rue Massue, sur l'immeuble (n°55). Un parking pour voitures (environ 20 places) et un parking pour vélos sont prévus en R-1.

Le bâtiment BROCIERO sera modifié en rez-de-chaussée pour assurer la continuité avec le bâtiment neuf. Les salles communes du foyer étudiant seront construites en R+3 sur le bâtiment BROCIERO.

Cet ensemble serait livré à la paroisse en pleine propriété en contrepartie du terrain cédé ainsi que du droit à construire.

Le principe sera de négocier un contrat entre l'ADC et le promoteur établissant la cession d'une partie de la parcelle au promoteur moyennant son engagement à nous livrer un bâtiment fini selon le cahier des charges défini dans le contrat. Une fois le contrat établi, c'est le promoteur qui déposera le permis de construire valant division, lequel document permettant de prendre en compte l'ensemble de la parcelle cadastrale et ainsi d'optimiser les droits de construction.

4.1 Données de surfaces du bâtiment à construire :

	Bâtiment 1 pour SLV	Bâtiment 2 cédé à promoteur
Surface de plancher	996 m ²	1 141 m ²
Surface utile	940 m ²	1 075m ²
<i>Dont résidence étudiants</i>	<i>631 m²</i>	<i>273 m²</i>
<i>Dont locaux paroissiaux</i>	<i>309 m²</i>	
<i>Dont appartements privés</i>		<i>802 m²</i>
Cour intérieure	236 m ²	

4.2 Composition actuelle des bâtiments à construire

	Bâtiment 1 pour SLV	Bâtiment 2 cédé à promoteur
Logements étudiants	21	10
Logements privés	2 pour encadrants du foyer	8
Logements pour accueil précarité	2 en R0	
Salles paroissiales	4 à 7 modulables en R0 et R1	

5. Mode de financement

En vertu du contrat négocié avec l'ADP (voir descriptif sommaire du projet), le promoteur-constructeur construit à ses frais un ensemble de 2 bâtiments contigus dont l'un est destiné à la paroisse.

En utilisant son droit à construire sur la partie de terrain qui lui a été cédée à titre gratuit par l'ADC, il commercialise un bâtiment comprenant une résidence conventionnée pour étudiants et des logements privés. Et il cède à l'ADC le bâtiment paroissial fini, sur le terrain resté propriété de l'ADC.

Le coût de construction de l'ensemble Bat 1+ Bat 2 est estimé à 7,3 millions €

Le coût de construction Bat 1 (pour SLV) : 3,4 millions €

Par la vente du bâtiment 2, le promoteur-constructeur équilibre financièrement l'opération.

La paroisse disposera ainsi d'un bâtiment neuf, aux normes environnementales en vigueur, qui n'aura nécessité aucun capital (fonds propres et emprunté) et qui ne supportera en conséquence aucun amortissement.

6. Résultat d'exploitation prévisionnel pour le foyer étudiant

Les données qui suivent ont été travaillées à partir des éléments fournis par un gestionnaire de résidence étudiante avec lequel nous pourrions travailler (ARPEJ) et d'autre part par les gestionnaires de foyer du Chemin Neuf que nous avons rencontrés.

Les étudiants accueillis dans ce foyer (10 mois par an) bénéficieront d'un accompagnement individuel et collectif par un encadrant pour 10 étudiants. Il est prévu qu'ils partagent 1 repas communautaire par jour sauf les week-ends. Pour les autres repas, ils pourront bénéficier d'un espace cuisine/réfrigérateur pour leur propre compte. Ils pourront participer à des week-ends de jeunes organisés par le Chemin Neuf, dont le coût n'a pas été pris en compte.

Les encadrants sont rémunérés à 650 € nets par mois, le coût des charges à ajouter est de 40%. Ils sont logés gratuitement et bénéficient de la ½ pension.

Les logements étudiants pourront bénéficier de l'APL.

Aux fins de pouvoir évaluer le résultat d'exploitation attendu de ce foyer, nous avons pris le parti d'appeler une somme maximale de 650€/mois/étudiant pour le logement en ½ pension. Ce montant est largement inférieur aux montants pratiqués dans le secteur de l'est parisien.

Il ressort du tableau ci-dessous, qu'il pourrait rester un résultat annuel minimal de l'ordre de 25 k€ généré par l'exploitation de ce foyer.

Il faut noter que ce résultat pourrait être amélioré par la location des 2 mois d'été, et par une optimisation des charges.

ESTIMATION BUDGET DE CHARGES d'une CHAMBRE du FOYER ETUDIANT

Nb Lots	23 lots	21 étudiants/ 2 encadrants
Shab	427 m ²	

	Montant/an	Unitaire €/mois/lot
<u>Charges Communes</u>		
Gestion / Accueil / Comptabilité	8 064 €	32,00
Entretien Bureau Accueil (consommations + divers)	2 760 €	10,00
Eau Froide	4 212 €	18,00
EDF	5 148 €	22,00
Chauffage	5 148 €	22,00
Ménage des Parties Communes	6 900 €	25,00
Impôts et Taxes	7 228 €	26,19
Maintenance / Entretien	9 660 €	35,00
Ascenseurs, Espaces Verts, Parkings	1 380 €	5,00
Autres (Assurance)	1 380 €	5,00
Sous-Total	51 880 €	200 €

Connexion Internet

Internet	4 140 €	15,00
Sous-Total	4 140 €	15 €

Mobilier

Mobilier	8 280 €	30,00
Sous-Total	8 280 €	30 €

Total charges d'immobilier	64 300 €	245,2 €
<u>Frais hors immobilier</u>		
Encadrement: 1 mi-temps pour 10 étudiants	21 840 €	910 € salaire et charges /mi-temps/mois
Repas	25 300 €	5€/repas + 5 repas/semaine + 10 mois présence
Total frais de pension	47 140 €	224,5 €
Total charges d'immobilier + Frais de pension	111 440 €	530,7 €
Loyer demandé	136 500 €	650,0 €

7. Questions Réponses partagées

Questions réponses issues de différentes assemblées ou réunions au cours desquelles le projet 32-38 a été discuté.

Lors des Assemblées plusieurs questions ont été posées, la structure de ces réunions n'a pas toujours permis de bien expliciter les réponses. Il a paru nécessaire de revenir sur ces questions et expliquer les choix retenus en réponse.

7.1. Pourquoi vouloir modifier le 32-38, ne vaut-il pas mieux ne rien faire, ne peut-on le garder en le verdissant ?

- Sur un plan pastoral
 - disposer de locaux plus adaptés
 - avoir un espace solidarité dédié et adapté
 - proposer du logement à des personnes qui pourront s'investir dans la Paroisse
 - Sur le plan économique
 - hors le bâtiment Brociero, les locaux sont anciens, passoires énergétiques, toits en mauvais état
 - locaux plutôt inadaptés aux besoins actuels
- ❖ donc des travaux lourds seraient de toute façon nécessaires

La Paroisse n'a pas assez de ressources lorsqu'on se projette sur les années à venir

- les aménagements récents ont et vont utiliser les réserves de la Paroisse et de l'UCPSLV (aménagements crypte, Chapelle St Joseph, fenêtres presbytère, chaudière)
 - les frais de fonctionnement vont malheureusement augmenter (inflation et crie énergie)
 - pas de possibilité pour investissements à venir
- ❖ donc des ressources nouvelles sont indispensables

7.2 Pourquoi construire autant ?

- Sur un plan Pastoral
 - le choix d'un foyer étudiant est une réponse à la priorité jeunes, avec une dimension sociale (location à des prix abordables),
 - pour apport de dynamisme à la Paroisse, nécessite 1000 M2
 - locaux paroissiaux adaptés = accueil solidarité environ 1000 M2
- Sur un plan économique
 - construire sur la parcelle seulement 1000 M2 a été étudié mais le financement de ce projet s'est révélé impossible avec nos seuls moyens

7.3 Pourquoi céder un morceau de terrain, patrimoine de la Paroisse ?

- Sur un Plan Pastoral
problème moral de céder un morceau de patrimoine résultant de dons anciens des fidèles
mais nécessaire pour retrouver des moyens de pastorale d'aujourd'hui
il ne s'agit pas de céder pour consommer ces ressources pour couvrir des déficits, mais pour "restructurer" le patrimoine
en outre le projet a pu intégrer BROCIERO en l'état, marque de respect pour les donateurs récents
- Sur le plan économique
voir conclusion de la question précédente : pas d'autre possibilité de financement que céder les droits à construire sur une partie du terrain

7.4 A qui céder ?

- Sur un plan Pastoral
la dimension sociale et solidarité a conduit à rechercher un organisme social (ex SNL), mais après consultation pas assez de ressources résultantes pour la partie devant revenir à la Paroisse
- Sur un plan économique
la cession à un promoteur permettra d'avoir suffisamment de ressources financières pour équilibrer le coût de construction et d'aménagement des nouveaux locaux revenant à la Paroisse
à ce jour le promoteur retenu est Provini qui a déjà travaillé sur des restructurations de ce type (opération en cours sur Saint Maurice, Café Paroissial de St Mandé)

7.5 N'a-t-on pas laissé de côté la dimension sociale et solidarité ?

à l'arrivée le foyer étudiant n'entrera pas dans la catégorie administrative de logement social (si on veut conserver la main sur le choix de locataires occupant qui s'engageront sur des tâches pour la Paroisse), mais les tarifs seront adaptés et la dimension sociale sera présente
il y aura au RDC un espace solidarité pour accueillir un hébergement de nuit d'urgence
enfin dans la partie cédée après discussions il y aura des logements sociaux étudiants (gérés par un bailleur social)

7.6 Qui pilote ce projet, comment la transparence est-elle assurée, qui décide ?

- équipe projet comportant des membres du CEP, de l'EAP et de l'UCPSLV
- l'équipe rend compte régulièrement à EAP / CEP
- l'équipe est en lien avec la Diocèse (propriétaire civil)
- chaque fois que nécessaire des Assemblées paroissiales seront réunies pour informer

La Décision incombe au Diocèse (via le CDAE) qui demande que les paroissiens se soient prononcés.

Pour cette consultation

- ✓ remise d'un dossier
- ✓ réunions d'explication
- ✓ vote à bulletins secrets avant fin 2022

7.7 Durée du projet et coexistence avec les travaux de l'Eglise ?

compliqué, la base des travaux de l'Eglise devra sans doute être déplacée dans la rue
(Négociation avec Mairie à venir)
prévoir 30 mois mini après décision

7.8 Peut-on voir le plan actuel détaillé ?

sera disponible en consultation
(voir accès sur site + présentation lors des réunions)

7.9 Ne pourrait-on pas se contenter de créer uniquement un espace social, un immeuble cédé à un bailleur social ?

L'aliénation par exemple uniquement de la parcelle située rue Massue nous obligerait à retrouver ailleurs les surfaces de locaux utilisées pour location ou autre utilisation (salles OZANAM et BROTTIER, salle pour soutien scolaire, salle pour ordre de Malte)

Ailleurs, mais où ? Il faudrait nécessairement construire dans l'espace restant disponible

8. Procédure pour la concertation paroissiale et le vote

8.1 Echanges avec les paroissiens

Les questions enregistrées en ligne ou lors des réunions de présentation du projet ou bien encore dans une boîte mise à disposition au fond de l'église feront l'objet d'une réponse écrite. Les questions nécessitant une recherche seront traitées en temps décalé.

Afin de pouvoir répondre en toute transparence, les questions déposées sur papier ou sur le site paroissial devront comporter le nom du demandeur.

L'ensemble des questions-réponses sera archivé et mis à disposition.

8.2 Vote

Une question sera élaborée à la suite de ces échanges, qui permettra à chacun de se positionner sur le projet final qui en résultera.

Seuls les membres de la communauté paroissiale de St Louis de Vincennes pourront y participer : c'est pourquoi le vote sera nominatif.

Le vote sera organisé vers la fin novembre 2022. Le résultat du vote décidera de l'engagement paroissial en faveur ou en défaveur de ce projet.

9 Planning des actions à venir

- **11 septembre 2022** : Présentation du projet et du déroulé de la consultation auprès des paroissiens (feuille paroissiale de septembre)
- **15 septembre 2022** : Présentation CDAE
- **18 septembre 2022** : mise en ligne des documents sur le site internet de la paroisse et mise à disposition des versions sur papier
- **Septembre 2022** : Rencontre avec l'architecte des Bâtiments de France pour étudier l'architecture des façades qu'il sera possible de construire dans ce périmètre protégé.
- **1^{er} octobre 2022** : 1^{ère} réunion de présentation détaillée auprès des paroissiens
- **Octobre – Novembre – Décembre 2022** :
 - validation du projet, des ratios logements sociaux, avec la mairie de Vincennes et la DRIHL
 - optimisation des surfaces avec le cabinet d'architecture
 - préparation des actes notariés
- **7 novembre 2022** : 2^e réunion de présentation détaillée auprès des paroissiens
- **8 au 20 novembre 2022** : vote des paroissiens
- **Fin novembre 2022** : décision paroisse suivie de l'avis des conseils de l'Evêque (CDAE, Collège des Consultants) et décision de l'Evêque
- **Décembre 2022 – Janvier 2023** : si accord de l'Evêque, négociation et signature du contrat avec le promoteur
- **Janvier-Février 2023** : dépôt du permis de construire
- **Mai-Juillet 2025** : livraison des bâtiments

10 Plan actuel du projet (juin 2022)