

## 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 et des angles d'évolution du projet ont été proposées. Ce mémo rassemble l'ensemble des idées émises sur le projet tel qu'il a été présenté lors de la consultation entamée en septembre 2022, donne des explications sur certains choix retenus et présente les pistes d'évolution proposées .

### 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 ? il existe déjà beaucoup de résidences étudiantes. Une résidence étudiante apporte quoi à la paroisse ?

- 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 Il n'est pas nécessaire d'avoir de super locaux pour faire de l'accueil. On va encore bétonner. Pourquoi ne fait-on pas un espace vert ouvert sur le quartier ? ce serait un super signal que l'Eglise enverrait au quartier.

Est-ce à l'Eglise de définir la politique urbaine de la ville ?

Les places de parking dans ce secteur sont peu nombreuses, à la fois sur la rue et dans des parkings privés. La cour est utilisée comme parking, avec des baux pour les locataires des bureaux mentionnant le nombre de places auxquels chacun a droit. Les habitants du presbytère ont également besoin de places de parking. La transformation de cette cour en espace vert obligerait à trouver une solution, ce qui n'est pas impossible, mais qui serait certainement plus coûteuse pour tous les utilisateurs.

L'aménagement de la cour en espace vert nécessiterait à la fois un projet paroissial pour porter cette utilisation souhaitée et un investissement financier (goudron à enlever, plantation et jeux...).

#### 7.4 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 7.2: pas d'autre possibilité de financement que céder les droits à construire sur une partie du terrain

#### 7.5 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)

#### 7.6 N'a-t-on pas laissé de côté la dimension sociale et solidaire ?

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)

7.7 Ne pourrait-on pas se contenter de créer uniquement un espace social, un immeuble cédé à un bailleur social ? Pourquoi ne pas vendre un terrain et utiliser le produit de la vente pour bien réaménager tous les locaux existants (sans encore construire de nouvelles surfaces) ?

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

7.8 Pourquoi ne pas démolir le local scout en affectant un autre local aux scouts et aménager un grand espace vert ouvert sur la rue avec des activités attractives (ressourcerie, réparations...) ?

Il existe une servitude de vue au-dessus du local scout qui nous empêche de construire des niveaux supérieurs. Pour contester cette servitude, il faut saisir le tribunal de grande instance. Le juge décidera de la mesure adaptée pour mettre fin à la vue ou au jour irrégulier. Le résultat peut être aléatoire sans compter le long délai pour l'obtenir.

7.9 Pourquoi ne pas garder des locaux paroissiaux sur la rue Massue ? Cela donnerait un souffle à la vie pastorale en rendant la paroisse beaucoup plus visible (contre-exemple évoqué du Centre Sèvres -plus de façade tournée vers l'extérieur-)

L'idée mérite d'être étudiée. Il faudra définir comment ce rez-de-chaussée pourra être utilisé pour assurer la visibilité de la paroisse (lieu ouvert aux jeunes mamans avec des activités pour les enfants, transparence sur la cour qui pourrait être aménagée pour attirer les jeunes enfants...)

Une commission est créée avec Catherine PICARD, Claire et Francis PALLIERE, Jean-François et Chantal CHAUMONT, Père Arnaud BONNASSIES, Patrice GRAVELLIER

Techniquement, il faut étudier avec l'architecte la faisabilité, les conséquences sur les règles d'équilibre du nombre de logements sociaux, les conséquences financières pour le promoteur-financeur.

7.10 La résidence d'étudiants conventionnée ne va-t-elle pas faire concurrence au foyer de la paroisse? Qui gèrera le foyer de la paroisse ? Les gérants sont-ils faciles à trouver?

C'est l'Etat au travers du bailleur social propriétaire, qui proposera les logements de la résidence conventionnée aux étudiants. Ceux-ci seront choisis selon les critères propres à cette résidence.

Pour le foyer étudiant de la paroisse, les étudiants volontaires seront choisis en fonction de leur acceptation des règles propres au foyer paroissial, à savoir une gestion en ½ pension, du temps donné à la paroisse pour un certain nombre de services qui leur seront proposés (catéchisme, animation de messe, participation et animation de groupe de jeune, bénévolat à la CANOPEE...) en contrepartie d'un loyer moins élevé que sur le marché privé classique.

Le foyer paroissial sera géré par la Communauté du Chemin Neuf (elle a de l'expérience dans ce domaine), mais il est possible que ce soit une autre communauté qui le gère également.

### 7.11 Comment la location des chambres d'étudiants profitera-t-elle à la paroisse ?

Avec ce projet immobilier, la paroisse n'a pas à investir pour créer un bâtiment qui lui appartiendra. Cela signifie qu'elle ne supportera aucun coût d'amortissement de la construction neuve dont elle aura la jouissance. Seuls les frais d'entretien (l'équivalent des charges locatives dans un immeuble en copropriété) seront à sa charge et pourront être répercutés dans le montant des locations.

Ainsi par ce montage, les locataires bénéficieront de loyers modérés qui laisseront une marge positive pour la paroisse

### 7.12 Est-il possible d'introduire de l'habitat partagé dans le projet, en le panachant par exemple avec les chambres d'étudiants ?

C'est une idée à creuser

Le choix définitif entre appartements en colocation (qui permettraient l'habitat partagé) et le foyer de jeunes étudiants va être étudié techniquement par l'architecte d'une part et du point de vue de la rentabilité d'autre part.

### 7.13 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

### 7.14 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

### 7.15 Peut-on voir le plan actuel détaillé ?

Est disponible en consultation, comme le plan issu de la concertation le sera accès sur site + présentation lors des réunions

### 7.16 Comment légitimer le vote des paroissiens ? Sur quel projet va-t-on voter ? aujourd'hui le projet n'est pas un projet paroissial. Il faut qu'il le devienne.

Aux questions de savoir comment organiser le vote, qui faire voter de façon légitime, une commission s'est créée pour définir les règles qui seront appliquées. Elle est composée de Marie-Claude ASTRUC, Jean-Luc BOULOT, Francis PALLIERE et Dominique PICARD.

Un des buts de cette consultation sur le projet est justement de faire adhérer les paroissiens à cette ambition d'accueillir plus de jeunes (18-30 ans) sur la paroisse. La formulation de la ou des questions qui seront soumises au vote devra refléter l'ambition du projet et ses possibilités d'évolution avant la réalisation complète.