

Église Protestante Unie du Genevois et Giffre

1

Résumé de la présentation faite le 4 avril 2018



Évolution de la problématique immobilière de la paroisse

L'état de nos locaux vous est bien connu et ce n'est pas une surprise de dire qu'il est nécessaire de faire quelque chose...

Cette question se rappelle à nous déjà depuis pas mal de temps de manière récurrente. Les choses ont pris maintenant un tout autre caractère.

Le 17 octobre 2016...

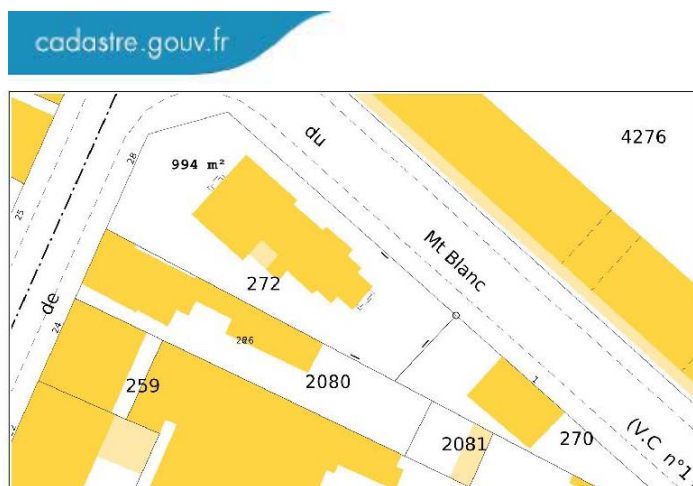
- ◇ Suite à un appel de la Mairie d'Annemasse, nous avons rendez-vous avec les responsables de l'urbanisme qui nous interrogent sur nos projets quant à l'avenir de nos bâtiments
- ◇ Notre réflexion au niveau paroissial n'étant pas aboutie, nous sommes dans l'incapacité de donner une réponse claire, mais nous demandons le pourquoi de cette question
- ◇ Les représentants de l'urbanisme nous annoncent que tout l'îlot compris entre la rue du Mont-Blanc, la rue de la Gare, la rue des Voirons et la place Deffaugt va faire l'objet d'un aménagement urbanistique



Il est question alors d'un périmètre d'attente sans plus de précisions.

Comme nous répondons que nous n'avons pas avancés sur cette question, les représentants de l'urbanisme nous rassurent : « afin de vous laisser toute liberté pour décider de notre avenir immobilier,

- 1) Le temple ne sera pas classé ou protégé (bien qu'il soit dit aussi que le temple pourrait faire partie du patrimoine historique d'Annemasse).
- 2) La parcelle A272 ne sera pas comprise dans le périmètre d'attente.»



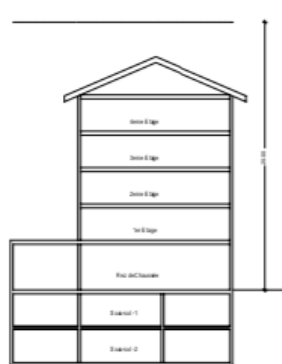
Cette liberté de décision qui nous est accordée, nous permet de prendre contact avec un spécialiste en études foncières et montage de projets, afin de voir les possibilités d'aménagement de notre patrimoine immobilier :

- 1) Tout réhabiliter pour rester à cet emplacement et dans ces locaux
 - 2) Déménager
 - 3) Echanger les droits à construire
- La première solution (réhabilitation) exige des moyens financiers hors de notre portée.
 - La deuxième solution (déménagement) nécessite la vente de la parcelle pour financer une nouvelle installation. Il faut donc connaître la valeur de notre terrain (variable selon les droits à construire). Mais le produit de la vente de la parcelle risque d'être insuffisant pour financer de nouveaux locaux.
 - La troisième solution (échange des droits à construire de notre parcelle contre des locaux neufs, ici ou ailleurs) permettrait d'éviter une mise de fonds, et de rester éventuellement au centre ville, tout en facilitant la gestion pratique (recherche, délais...). Cette solution semble présenter le plus d'avantages pour nous (emplacement; pas d'apport financier, pas de maîtrise d'ouvrage...). Il faut donc l'étudier plus en détail.

Une première étude est réalisée par le spécialiste en études foncières avec un architecte. Elle aboutit à une projection dans laquelle nous pourrions disposer, dans le cadre d'une «dation», d'environ 350m² de locaux neufs et fonctionnels au sein d'une réalisation immobilière sur notre parcelle. Cette projection est basée sur la rentabilité supposée de l'immeuble, après démolition des bâtiments existants.

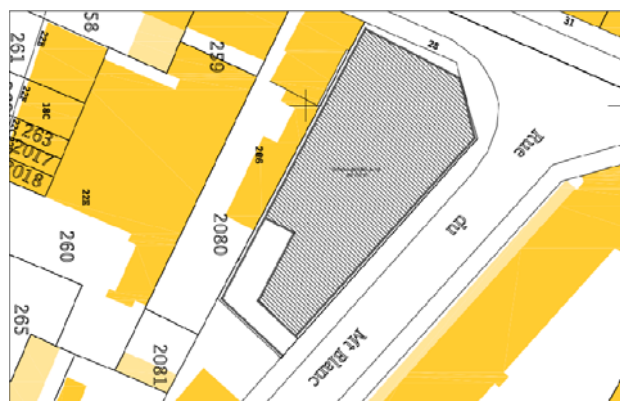


Projection sous-sol



Coupe de principe

Rez env. 750m² de surface
 besoin en parking env. 1 place
 Logements:
 1er, 2, 3et 4eme: 4T4, 3 T3 et 1T2 par niveaux
 soit: 32 appartements
 SDP par niveau env. 625 m²
 du 1er au 4eme:
 4x625 m²=2500 m²
 -10%=2250 m²
 /50= 45 places.
 45+1= 46 places



Projection rez-de-chaussée (env. 750m²)



Projection niveau type (env. 625m²)

Différents échanges ont lieu avec le service de l'urbanisme entre janvier et février 2017 pour obtenir des précisions sur l'avancement du nouveau PLU.

Le service de l'urbanisme répond par mail à M. Lagier que :

«En réponse à votre demande, je vous confirme que dans le nouveau PLU qui sera approuvé en juin 2017, le bâtiment de votre association ne sera pas concerné par une protection au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Par contre, le bâtiment a été inclus dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global en application de l'article L.151-41-5 du code de l'urbanisme. Ce dispositif vise à préserver un foncier en vue de l'établissement d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble.»

Il nous faut comprendre par là que le temple ne sera pas classé, mais que l'ensemble de notre parcelle est incluse dans le périmètre redéfini d'aménagement du quartier.

Réactions :

- ◇ Cette information tombe alors que la question d'une démolition-reconstruction-dation n'a pas encore pu être abordée au sein de la paroisse.
- ◇ M. Lagier demande une nouvelle confirmation écrite en signalant que cette décision est contraire à ce qui nous avait été annoncé auparavant. Nous prenons rendez-vous avec les personnes de l'urbanisme pour rediscuter.

Mars 2017

- ◇ Passage en Mairie le 22 mars : confirmation de l'inclusion de notre parcelle dans le périmètre d'attente.
- ◇ Rendez-vous est pris pour le 31 mars pour clarifications. Les options du nouveau PLU sont à nouveau confirmées. Nous sommes renvoyés au commissaire-enquêteur pour déposer un recours durant la mise à l'enquête du projet de PLU (fin au 13 avril).
- ◇ Lors de cette réunion avec les représentants de la Mairie, ces derniers ont suggéré un échange avec des locaux (à construire) sur lesquels la Mairie aurait une option. Pour réaliser cet échange et acquérir notre parcelle, la Mairie aurait recours à l'Etablissement Public Foncier. Le prix de vente servirait à financer l'achat de nouveaux locaux.
- ◇ La Mairie nous donne les coordonnées d'une personne à contacter chez le promoteur de l'opération. Nous répondons qu'il ne peut y avoir aucune prise de contact avant la réponse au recours déposé et que notre association ne pourra prendre aucune décision (AG) avant un examen plus approfondi.

Avril - Mai 2017

- ◇ Rencontre avec le commissaire enquêteur du PLU en compagnie de M. Lagier. Notre parcelle fait partie de tout l'îlot gelé pour 5 ans afin de préparer une proposition d'aménagement global de la zone.
- ◇ Un recours est adressé au commissaire enquêteur pour demander l'exclusion de notre parcelle du périmètre de gel : nous mettons en avant nos difficultés financières, ainsi que les promesses qui nous avaient été faites.

Avril - Mai 2017 (suite)

- ◇ Le recours est rejeté. La commission d'enquête recommande fortement à la commune de réduire au maximum le délai de définition du projet d'aménagement. En effet, la maîtrise de l'évolution de ce quartier central est stratégique pour la commune (proximité du futur pôle intermodal).

Mai 2017 à Mars 2018

Le Conseil Presbytéral reprend son travail sur la question immobilière à la lumière de cette nouvelle donne.

Un avocat est consulté sur les conséquences de ce nouveau PLU : fondé sur l'intérêt général, il gèle tous les projets des propriétaires de la zone pour plusieurs années (5 ans de gel, délais pour la création d'une ZAC, etc.)

3 options semblent possibles dans l'attente des perspectives de réaménagement de l'îlot :

- 1) ne rien investir dans les locaux : impossible au vu de leur état et de nos attentes pour notre vie paroissiale. Par ailleurs nous serons contraints de faire certains aménagements de mise en conformité, malgré la durée du gel et le délai supplémentaire éventuel pour l'aménagement de l'îlot.
- 2) tout réhabiliter : hors de notre portée financièrement (coût autour d'un million d'euros). Cependant les bâtiments ne seraient pas beaucoup plus fonctionnels que maintenant, en particulier le presbytère. Et l'hypothèse d'une expropriation ultérieure n'est pas à exclure. Dans ce cadre, la contrepartie financière qui nous serait versée ne prendrait en compte que la valeur du foncier et non celle des aménagements réalisés.
- 3) partir... mais quand et où ? Temporairement ou définitivement ? Avec quels moyens ? Ces questions sont à l'heure actuelle sans réponse.

L'avenir de notre vie paroissiale se pose également (ce thème a été abordé à plusieurs reprises cette année : par courrier, contacts directs et lors de l'Assemblée Générale).

Les deux réflexions sont liées : pour une communauté vivante il faut des locaux corrects, mais il faut une communauté vivante pour relever le défi immobilier qui est devant nous !