

16

Marie-Jeanne Berna

Jeudi 28 mars 2024

12 rue Bezout

77140 Nemours

à

Monsieur le sous-Préfet, Thierry Mailles

Sous-Préfecture de Fontainebleau

37 rue Royale

77300 FONTAINEBLEAU

Monsieur le Sous-Préfet,

Je vous remercie pour vos courriers qui témoignent de votre implication pour comprendre la situation du « Foyer Dumée » menacé de démolition dans le cadre d'une Action Cœur de Ville, portée par la ville de Nemours.

Vous avez préconisé, dans votre dernier courrier en date du 14 mars, la préservation de la façade, et c'est déjà un motif d'espoir, car la démolition de cette façade, suivie d'une reconstruction, balafnée d'une large entrée de parking et rehaussée de 2 mètres, enlaidie et appauvrie toute la rue Dumée.

Toutefois j'attire votre attention sur une étude, commanditée par la municipalité de Nemours et réalisée en juillet 2019 par le cabinet Arch'She. Dans la conclusion de leur rapport « Diagnostic Architectural du Foyer de la rue Dumée à Nemours » les architectes concluent « Le Foyer, témoin d'une architecture ancienne participe à la richesse du patrimoine de la ville de Nemours...le volume et le potentiel des bâtiments permettent d'imaginer un projet de réhabilitation permettant une vraie cohabitation entre architecture ancienne et contemporaine...il convient d'assurer la mise en valeur des éléments patrimoniaux, riches, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur »

Une conclusion, en total désaccord, avec la réponse que vous a donné le maître d'ouvrage

En vous remerciant à nouveau pour l'intérêt que vous avez bien voulu porter à cette affaire et ne doutant pas que vous la suivrez avec attention et compréhension,

Je vous vous prie d'agréer, Monsieur le Sous-préfet, l'assurance de mes sentiments les meilleurs

MR Berna

Jeudi 30 janvier 2025

Vendredi 31 janvier 2025

17



NEMOURS
Site du « foyer Dumée »
77 - Seine-et-Marne

LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Accueil de services publics et activités en rez-de-chaussée, aménagement de logements dans les étages

Nos atouts
Contexte urbain : Nemours assure une fonction de centralité importante au sein de la Communauté de communes du Pays de Nemours. La ville bénéficie sur son territoire de l'implantation de nombreuses entreprises. L'activité économique est ainsi représentée par les secteurs de l'industrie, de la construction et de l'agriculture. Par ailleurs, la ville jouit d'un patrimoine paysager exceptionnel, le centre-ville de Nemours étant bordé par le Loing, rivière affluente de la Seine. La commune est aussi desservie par un réseau routier et autoroutier important.
Ambition - Action Cœur de Ville : L'un des principaux enjeux du programme - Action Cœur de Ville - est de redynamiser le centre-ville par des actions sur le commerce, l'habitat et le tourisme afin de permettre sa réappropriation par les habitants.

Notre site « Réinventons »
Situé en plein centre-ville de Nemours, à proximité d'un parking et bordé par un bras d'eau - Les Petits Fossés -, cet ancien hospice est desservi par la rue du Docteur Dumée, bénéficiant d'un aménagement au sol semi-piéton. La façade rue du Docteur-Dumée, repère local, serait à conserver.
La bâtisse du XVI^e siècle, autrefois une des nombreuses dépendances de l'Hôtel-Dieu, se compose d'un rez-de-chaussée et de deux étages. Les étages sont divisés en 3 appartements et les combles forment un grand grenier partiellement aménagé.

Occupation actuelle : vacant

Contact
GOEFFERT Alexandra
alexandra.goeffert@ville-nemours.fr
01 64 78 40 25

Localisation
Cœur de ville
Rue du Docteur Dumée
77140 Nemours

Nombre d'habitants
13 300

Référence cadastrale
Parcelle AW 128

Caractéristiques du site

MATRISSE FONCIÈRE
Propriétaire actuel : Ville de Nemours

SUPERFICIE
Surface parcelle : 923 m²
Surface de plancher actuelle : 1 000 m²

ETUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Diagnostic des actions à engager pour la dynamisation du centre-ville, Ville de Nemours 2012

Nemours, étude pré-opérationnelle d'OPAH-FCU Cœur 2016

Etude sur la réhabilitation et l'aménagement du foyer Dumée et du site de l'ancienne mairie, CCTP, Ville de Nemours 2019

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

La site est grevé de plusieurs servitudes :

- servitude de protection des Monuments historiques classés ou inscrits pour Négles Saint-Jean-Baptiste

- servitude de halage et de marchepied - Rives du Loing -

- plan de prévention du risque inondation - Vallée du Loing de Châteauneuf à Fontainebleau - en zone verte

- servitude de non édification d'une profondeur de 10 mètres pour la partie de terrain située au bord des Petits Fossés

33 Consultation nationale « Réinventons nos cœurs de ville »

La ville s'est portée candidate à l'opération cœur de ville en 2018. Grâce à la présentation de réhabilitation du Foyer Dumée, bâtiment qui elle avait réemptés en 2001, elle s'est retrouvée lauréate (voir fiche ci-dessus). Il s'agit bien question dans ce document de réhabilitation, et de conservation de la façade sur la rue Dumée.

[Signature]

18

Dans le cadre d'Action Coeur de ville, la Mairie de Nemours a commandé un diagnostic sur le Foyer au Cabinet d'Architectes Archi'She pour un montant de 22680 TTC. Cette étude n'est pas dans le tableau des opérations réalisées dans l'avenant à la Convention Coeur de ville signée en 2022, alors que la délibération du Conseil Municipal se rattachait à ce label

Elle n'est pas dans le tableau des opérations réalisées

Annexe 1 - Bilan de la réalisation du programme ACV 2018-2022

1. Etat d'avancement de la réalisation des actions : extraits actualisés du plan d'action

a. Actions livrées

Titre du projet	Axe	Coût total (TTC)	Date lancement	Date livraison	Etat d'avancement
REALISATION D'UNE ETUDE PRE-OPERATIONNELLE SUR L'HABITAT EN VUE DE LA MISE EN PLACE D'UNE OPAH RU	1	353 000 €	T1 2020	T4 2021	Action livrée
Etude : actualisation du diagnostic existant sur les commerces et l'artisanat	2	17 046 €	T2 2019	T3 2019	Action livrée
Etude des modalités de gestion de la maison-étape Eurovéloroute	2	22 080 €	début 2021	T3 2021	Action livrée
Etude SHOP'IN - Diagnostic post-COVID	2	0 €	2020	2020	Action livrée
Maison Etape Eurovéloroute	2	1 825 000 €	2019	T3 2023	Action livrée
Etude de mobilité, transports et connexions	3	39 766 €	2019	2020	Action livrée
Aménagement du parking Carrefour Contact / rue Andréolme	3	40 000 €			
Aménagements aire camping, car et halte fluviale	3	245 000 €	2021	T4 2021	Action livrée
Aménagements cyclables secteur Centre-ville et Passage des rues du centre ville historique en zone 30 ou zones de rencontre	3	32 210 €	T4 2022	T2 2023	Action livrée
Aménagements cyclables secteur Thiers	3	23 510 €	T3 2023	T2 2023	Action livrée
Aménagements de l'entrée du Champ de Mars	3	240 000 €	T2 2023	T3 2023	Action livrée
Etude de reconversion du site des anciens moulins de Nemours : La ville a réalisé une étude de programmation et de faisabilité architecturale, lui permettant d'envisager différentes possibilités pour l'avenir des bâtiments. Cette étude s'est déroulée en trois phases, menées plus ou moins parallèlement : - Diagnostic technique du site et du bâti - Etude de faisabilité d'implantation du cinéma - Etude des potentiels de reconversion et pré-programmation.	4	60 336 €	2019	2020	Action livrée
Aménagements Cours Balzac	4	370 000 €	T1 2023	T2 2023	Action livrée
Aménagements de l'île du Perthus	4	42 186 €	T4 2022	T2 2023	Action livrée
Campus Connecté	4	750 000 €	2021	T3 2023	Action livrée
Installation itinéraire du PIMMG	5		2020	2021	Action livrée

b. Actions en cours - financées

Titre du projet	Axe	Maître d'ouvrage	Coût total (TTC)
OPAH-RU	1	Nemours	103 000 €/an/5 ans
Requalification local commercial (quai des Tanneurs) : opération par bailleur social	1	PLURIAL NOVILIA	250 000 €
Rénovation d'un logement en étage d'un local commercial	1	Nemours	660 000 €
Requalification d'un commerce à proximité du Château-musée	2	Nemours	1 560 000 €
Renouveler l'offre commerciale : La Boutique Ephémère de Nemours	2	Nemours	150 000 €
Moulins : reconversion du bâtiment des silos Guinguette / Espace d'exposition / Auditorium	2	Nemours	500 000 €
Etude sur la signalétique, le jalonnement	3	Nemours	16 000 HT
Aménagement de la Place Jean Jaurès	3	Nemours	60 000 €
Aménagement de la Place de la République et du parvis de l'Eglise (étude)	4	Nemours	10 000 €
Aménagement des abords du cinéma du centre-ville	4	Nemours	A définir
Restructuration de l'îlot - Parking Carrefour Contact	4	Nemours / Carrefour Groupe	A définir
Extension de la bibliothèque de Nemours en médiathèque	5	Nemours	en cours de chiffrage

c. Actions en cours - non financées

Titre du projet	Axe principal	Maître d'ouvrage	Date livraison
programme immobilier secteur Dumée	1	SEM Pays de Fontainebleau	T3 2026

18

Elle n'est pas dans le tableau des opérations abandonnées

Actions abandonnées

Titre du projet	Coût total (TTC)
Etude urbaine	10 000,00 €
Restructuration du cinéma (étude de programmation)	20 000,00 €
Moulins : implantation d'une école de cuisine « Maison Bourassin et Grange aux Dîmes » : L'installation	1 650 000 € HT
Moulins : Aménagement des logements en gîte / hébergements touristiques,	296 000 € HT
La Chapelle : restauration et création d'une salle d'expositions	382 000 € HT

Elle est dans les opérations à venir comme un projet de démolition.

AXE	ACTIONS	CALENDRIER INITIAL	ETAT AVANCEMENT
Axe 1 : De la réhabilitation à la reconstruction : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville	Animation de la convention OPAH-RU	2022-2027	EN COURS
	Aides à la rénovation des logements (périmètre OPAH-RU)	2022-2027	EN COURS
	Projet immobilier rue Dumée (études et démolition)	2026	EN COURS
	Requalification logement (rdc commercial)	2023	PROJET EN REFONTE
	27 logements produits via un financement d'Action Logement à la hauteur de 1,3 millions d'euros	2021-2023	Réalisé
	Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré	Travaux Maison Etape Eurovéloroute (immeuble + aménagement du carrefour)	2022-2023
Requalification d'un commerce à proximité du Château		2023	LIVRAISON FIN 2024
Boutique Ephémère - acquisition nouveau local		2023	ACQUISITION REALISEE- TRAVAUX EN 2024
Façade-devantures-terrace		En cours	En cours
Requalification ancienne Boulangerie		2024	REFONTE DU PROJET : PROBABLE PORTAGE PAR BAILLEUR SOCIAL (2023-2026)

onjours en même temps !

ENJEUX

- Rééquilibrer l'offre de logement par rapport à la demande : un besoin de grands logements pour accueillir des familles
- Diversifier les prix des logements (montée en gamme) et remettre sur le marché les logements aujourd'hui dégradés
- Valoriser le patrimoine historique communal tout en contrainant le développement de la vétusté
- Intégrer le risque inondation dans les projets en centre-ville : La réduction de la vulnérabilité et la résilience aux inondations dans la dynamique d'amélioration de l'habitat

est à part, on ne sait pas dans quel cadre !

Projet	Axe	Maître d'ouvrage	Coût total (TTC)
	1	Nemours	103 000€/an/5 ans
Quai des Tanneurs	1	PLURIAL NOVILIA	250 000 €
Age d'un local commercial	1	Nemours	660 000 €
Proximité du Château-musée	2	Nemours	1 560 000 €
La Boutique Ephémère	2	Nemours	150 000 €
Ent des silos	2	Nemours	500 000 €
n / Auditorium	3	Nemours	16 000 HT
inancement	3	Nemours	60 000 €
Jaurès	4	Nemours	10 000 €
République et du parvis	4	Nemours	A définir
cinéma du centre-ville	4	Nemours	A définir
ing Carrefour Contact	4	Nemours / Carrefour Groupe	A définir
de Nemours en médiathèque	5	Nemours	en cours de chiffrage

Financées

Axe principal
SEM Pays de Fort-Mélieux
Date l'émission
13/2026

étude n'a-t-elle pas fait partie du bilan Coeur de ville ? Est-ce qu'elle a bénéficié de Coeur de ville ?

immobilière n'est-elle pas financée, car elle ne répond pas à l'action Coeur de ville ? Est-elle en contradiction, les fonds de l'Etat et des autres partenaires n'étant pas la fonction immobilière privée ?

HT Refuel

19

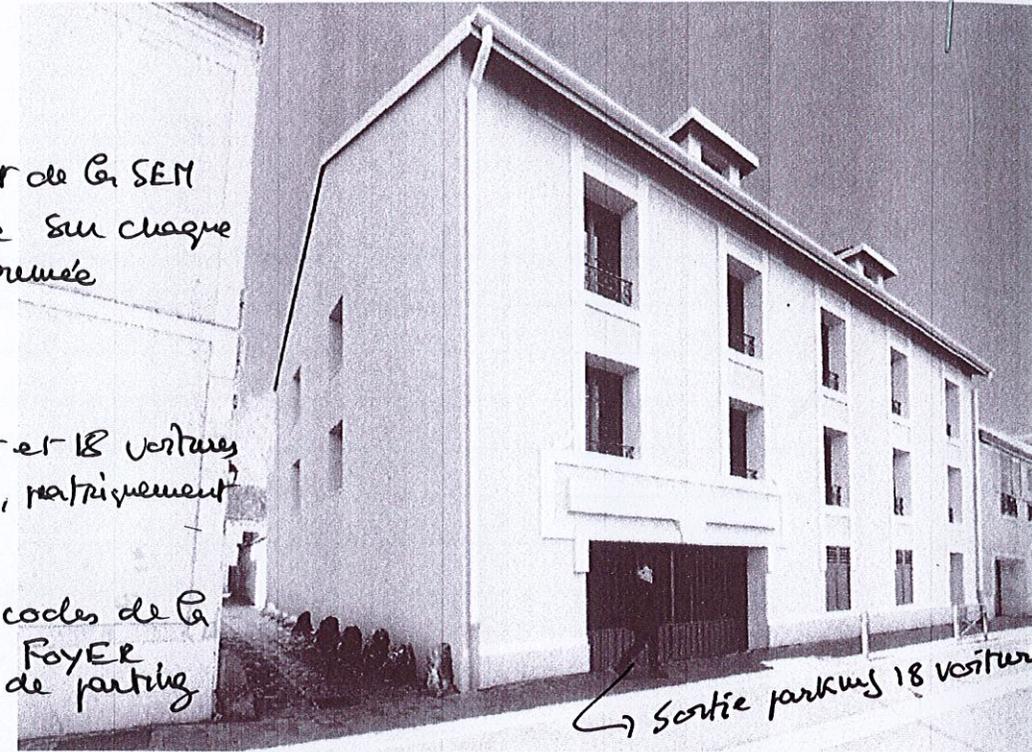
LOT 1 : Perspective

on voit dans le projet de la SEM qu'on rajoute un étage sur chaque bâtiment de la rue Dumée

7-9 rue Docteur Dumée

on voit la sortie de 15 et 18 voitures sur cette petite rue, pratiquement en face l'une de l'autre

Ce n'est pas reprendre les codes de la façade que de marquer Foyer au dessus d'une grille de parking

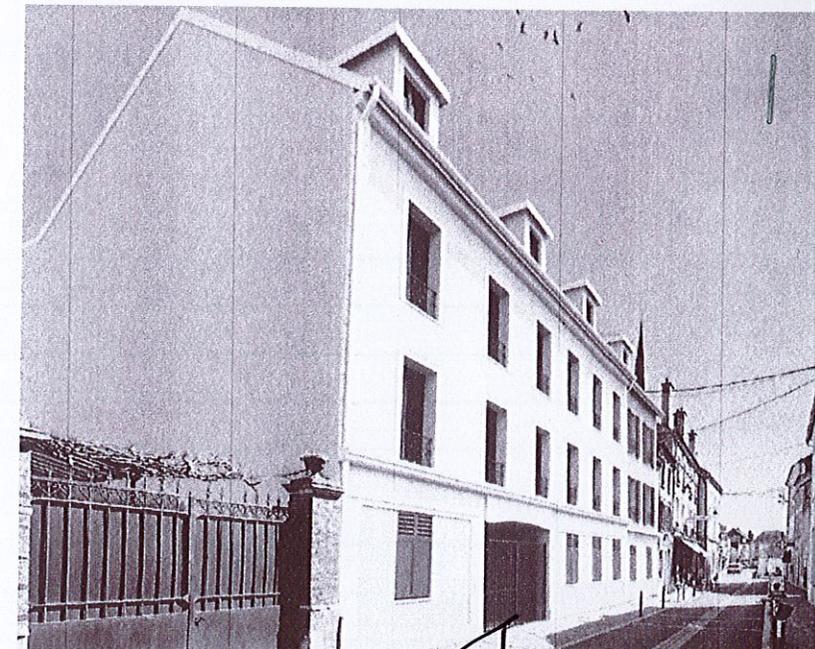


Présentation du jeudi 25 janvier 2024

13

LOT 2 : Perspective

10-12 Rue Docteur Dumée



Avec l'urgence on même s'ajuste !

AXE	ENJEUX
Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Rééquilibrer l'offre de logement par rapport à la demande : un besoin de grands logements pour accueillir des familles ➢ Diversifier les prix des logements (montée en gamme) et remettre sur le marché les logements aujourd'hui dégradés ➢ Valoriser le patrimoine historique communal tout en contrastant le développement de la vétusté ➢ Intégrer le risque inondation dans les projets en centre-ville : La réduction de la vulnérabilité et la résilience aux inondations dans la dynamique d'amélioration de l'habitat

Par contre, elle est à part, on ne sait pas dans quel cadre !

Titre du projet	Axe	Maître d'ouvrage	Coût total (TTC)
OPAH-RU	1	Nemours	103 000€/an/5ans
Requalification local commercial (quai des Tanneurs) : opération par bailleur social	1	PLURIAL NOVILIA	250 000 €
Rénovation d'un logement en étage d'un local commercial	1	Nemours	660 000 €
Requalification d'un commerce à proximité du Château-musée	2	Nemours	1 560 000 €
Renouveler l'offre commerciale : La Boutique Éphémère de Nemours	2	Nemours	150 000 €
Moulin : reconversion du bâtiment des silos	2	Nemours	500 000 €
Guinguette / Espace d'exposition / Auditorium	3	Nemours	16 000 HT
Etude sur la signalétique, le jalonnement	3	Nemours	60 000 €
Aménagement de la Place Jean Jaurès	4	Nemours	10 000 €
Aménagement de la Place de la République et du parvis de l'Eglise (étude)	4	Nemours	A définir
Aménagement des abords du cinéma du centre-ville	4	Nemours	A définir
Restructuration de l'Bot - Parking Carrefour Contact	4	Nemours / Carrefour Groupe	A définir
Extension de la bibliothèque de Nemours en médiathèque	5	Nemours	en cours de chiffrage

Actions en cours non financées

Titre du projet : programme immobilier sectoriel Dumée

Axe principal : 1

Maître d'ouvrage : SEM Pays de Fort-Nemours

Date l'annonce : 19.2024

Pourquoi cette étude n'a-t-elle pas fait partie du bilan Coeur de ville (ce qui a signature de l'avenant à la deuxième convention alors qu'elle avait bénéficié de subventions de Coeur de ville ?

Cette opération immobilière n'est-elle pas financée, car elle ne répond pas aux objectifs d'action Coeur de ville ? Est-elle en contradiction, les financements de l'Etat et des autres partenaires n'étant pas là pour faciliter la promotion immobilière privée ?

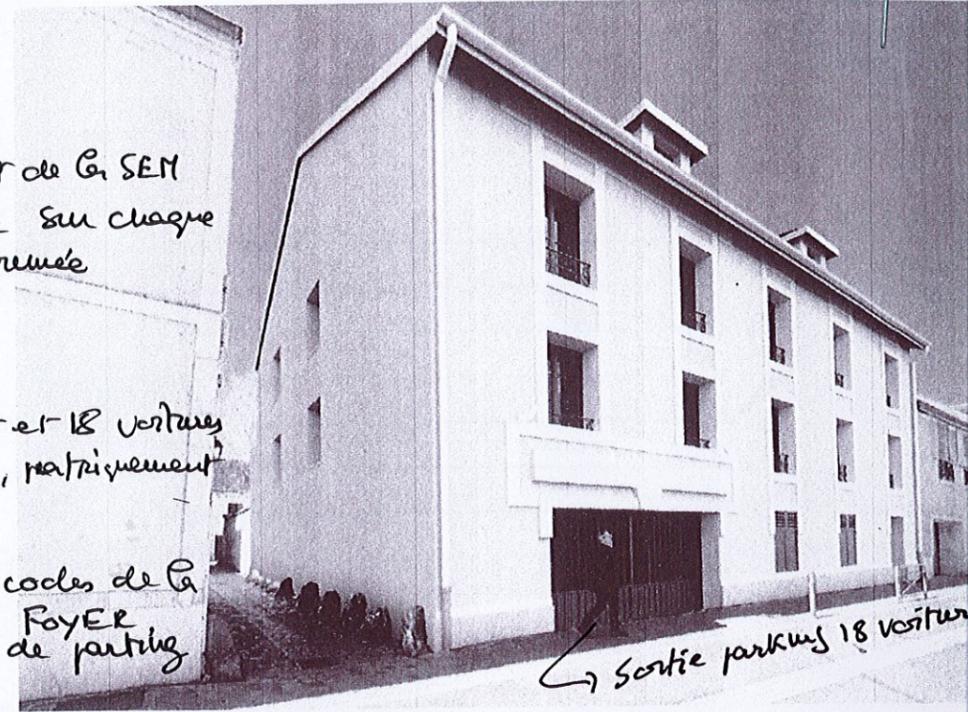
HT Bernier
Marie Pierre Bernier

LOT 1 : Perspective

on voit dans le projet de la SEM qu'on rajoute un étage sur chaque bâtiment de la rue Dumée
7-9 rue Docteur Dumée

on voit la sortie de 15 et 18 voitures sur cette petite rue, patrimonieusement en face l'une de l'autre

Ce n'est pas reprendre les codes de la façade qui de marquer ROYER au dessus d'une grille de parking

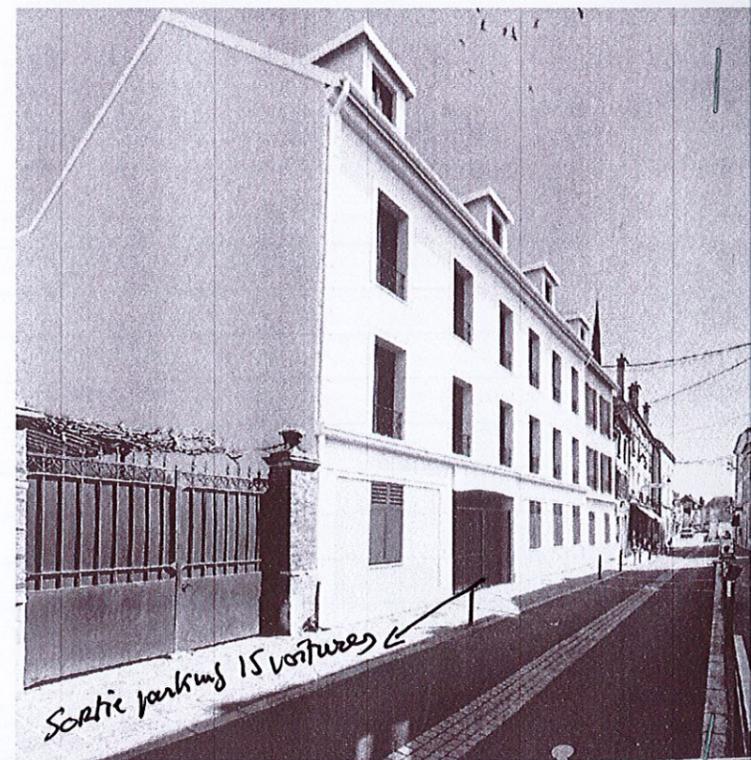


Sortie parking 18 voitures

Présentation du jeudi 25 janvier 2024

LOT 2 : Perspective

10-12 Rue Docteur Dumée



Sortie parking 15 voitures

Présentation du jeudi 25 janvier 2024

20
Lydia Louviot

De: Genevieve Cailloux
Envoyé: vendredi 31 janvier 2025 20:21
À: enquetes.publiques@ville-nemours.fr
Objet: Concours concernant le Foyer de Nemours

A Monsieur le Commissaire enquêteur,

Monsieur,

Je m'adresse à vous au sujet du concours lancé par la Mairie de Nemours concernant le Foyer.

Dans le règlement de ce concours il est envisagé, sauf erreur de ma part, « une participation des habitants et des commerçants à l'élaboration du projet ».

Pouvez-vous me dire :

- Pourquoi cette participation n'a pas eu lieu
- Pourquoi la SEM de Fontainebleau a présenté aux citoyens en janvier 2014 un projet déjà « tout bouclé » ?

Je vous prie de croire, Monsieur, à mes sentiments les meilleurs.

Lydia Louviot

21
De: pierre caivin
Envoyé: vendredi 31 janvier 2025 20:29
À: enquetes.publiques@ville-nemours.fr
Objet: Concours concernant le Foyer de Nemours

A Monsieur le Commissaire enquêteur,

Monsieur,

Je m'adresse à vous au sujet du concours lancé par la Mairie de Nemours concernant le Foyer.

Dans le règlement de ce concours il est envisagé, sauf erreur de ma part, « une participation des habitants et des commerçants à l'élaboration du projet ».

Pouvez-vous me dire :

- Pourquoi cette participation n'a pas eu lieu
- Pourquoi la SEM de Fontainebleau a présenté aux citoyens en janvier 2014 un projet déjà « tout bouclé » ?

Je vous prie de croire, Monsieur, à mes sentiments les meilleurs.

Le _____ à _____ heures _____

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), _____ déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant _____ jours consécutifs, du _____ au _____ de _____ heures _____ à _____ heures _____ et de _____ heures _____ à _____ heures _____

Les observations ont été consignées au registre

par _____ personnes (pages n° _____ à _____).

En outre, j'ai reçu _____ lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du _____ de M _____

2 lettre en date du _____ de M _____

3 lettre en date du _____ de M _____

4 lettre en date du _____ de M _____

5 lettre en date du _____ de M _____

6 lettre en date du _____ de M _____

signature