# **Atelier 4 – Nemours, 4 et 5 juillet 2019**

# **Financer la proximité et l’hyper-proximité – Enjeux et perspectives**

## Auditeurs

* Charlotte Sorrin
* Claire Delpech
* Cécile Vernhes-Daubree
* Claire Borsenberger
* Hervé Barioulet
* Grégory Martin
* Thierry Eve
* Jérôme Combe
* Fabien Menu
* Denis Larribau
* Frederic Hauville
* Christian Tournadre
* Christine Guinard
* Alexandre Magny
* Christophe Felder
* Stephan Chaligne

## Accompagnement

* Franck Chaigneau, Banque des Territoires

## « Jury »

* Madame Valérie Lacroute, députée de Seine et Marne, présidente de la communauté de communes du Pays de Nemours,
* Florence Mas, responsable du service ingénierie et expertises territoriales, direction du Réseau de la Banque des Territoires,
* Catherine Hameau, chargée de développement territoriale de Seine et Marne,
* Blandine Alglave, Présidente de l’association des auditeurs de l’Ihedate,
* Christophe Bouquet, directeur général des services de la ville de Nemours.

## **Objectif de l’atelier et problématique identifiée à l’issue de nos réflexions**

* Contribuer à la définition du projet de réaménagement du site des Moulins acquis par la ville de Nemours.
* Comment faire du site des Moulins une vitrine et un catalyseur de l’identité nemourienne ?

## **Méthode de travail proposée par Franck et adoptée : « *3 faire, 3 sphères* »**

Nos réflexions se sont structurées autour de 3 questions, déclinées en 3 dimensions.

1. Que faire du site ?
	1. Au regard des caractéristiques et des enjeux du territoire sur lequel le site des Moulins est implanté
	2. Au regard des caractéristiques du site (potentiels et contraintes)
	3. Au regard des besoins exprimés par différentes parties prenantes
2. Qui fait ?
	1. Le maître d’ouvrage
	2. Les partenaires et potentiels opposants
	3. Les gestionnaires/exploitants à terme identifiés (maîtrise d’usage)
3. Comment faire ?
	1. La démarche de co-construction du projet
	2. Le financement du projet
	3. Les contraintes réglementaires

## **Que faire du site ? Les tenants et les aboutissants du projet**

Les échanges que nous avons eus avec les différents intervenants nous ont amené à la conclusion qu’au travers de l’acquisition du site des Moulins, la ville de Nemours avait pour ambition de redonner une identité à la ville, d’en faire à la fois un lieu emblématique, une « vitrine » pour attirer touristes et acteurs économiques, et un lieu de vie pour tous les Nemouriens.

## Les enjeux du territoire

Située dans la partie sud du département de Seine-et-Marne, à 75 km de Paris, à la limite des départements du Loiret et de l’Yonne, la ville de Nemours compte 13 000 habitants. Nemours est accessible par le train (à 50 minutes de Paris pour les directs et entre 1 h et 1 h 05 pour les TER omnibus) et est desservie par un réseau routier et autoroutier qui la relie à Paris au Nord, Montargis, Nevers et Lyon au Sud. Sur le plan résidentiel, Nemours est à la fois une ville de personnes qui résident et travaillent sur Nemours et de navetteurs (personnes qui quittent Nemours la journée pour aller travailler sur Paris).

Cette ancienne capitale du Gâtinais français, baptisée « la petite Venise » en raison de ces nombreux fossés d’eau, bénéficie d’une situation géographique privilégiée au cœur de la vallée du Loing (rivière et canal du Loing), protégée au nord par la forêt de Fontainebleau. Ce qui en fait un endroit où il fait bon vivre et offre des potentialités en termes touristiques. Aujourd’hui, Nemours attire les adeptes (français, belges, allemands, néerlandais) de la varappe et constitue un point d’étape des vacanciers empruntant l’autoroute du Soleil.

Malgré des atouts indéniables, Nemours est concurrencée par la ville de Fontainebleau, située à 16 km au nord (accessible également par train depuis Paris en 40 mn). La question de la plus-value de Nemours par rapport à une ville comme Fontainebleau, ville dynamique bien dotée en commerces et hébergements touristes mais dont le développement (étalement) est contraint par les limites de la forêt domaniale, se pose.

A la fois proche et éloignée de Paris, Nemours a besoin de retrouver une identité propre et de redynamiser son économie locale (malmenée suite au déclin de l’industrie verrière) en attirant à la fois une population résidentielle plus jeune et plus patrimoniale et des touristes.

La ville comprend un quartier de logements sociaux représentant 36% de la population dont les habitats sont visiblement peu intégrés. Par ailleurs, l’absence de lieu de vie nocturnes, en particulier adaptés aux jeunes, est flagrant.

Aujourd’hui, l’offre hôtelière reste limitée, les potentialités qu’offre le Loing en termes de loisirs nautiques apparaissent sous-exploitées, les horaires d’ouverture des commerces ne répondent pas aux besoins d’une partie de la population (en particulier, les navetteurs) et le Loing qui traverse la ville, divise la ville en deux parties qui semblent co-habiter sans vraiment se mélanger. Profitant du programme national « Cœur de Ville », Nemours souhaite dynamiser l’offre commerciale et culturelle en centre-ville en les différenciant de celles offertes en périphérie. Le projet de réaménagement du site des Moulins doit y contribuer.

## Les caractéristiques du site

Le site des Moulins, construits au 12e siècle, est un site patrimonial, exceptionnel à plus d’un titre :

* de par son architecture et son état de conservation : bâtiments sains qui abritaient une minoterie jusqu’en 2011 ;
* sa superficie : 2873 m² de bâti sur une surface extérieure de 2380 m2;
* sa localisation : dans le centre historique de Nemours, en bordure du Loing, au cœur d’un enchaînement de trois sites remarquables (l’église, le château, l’île du Perthuis), à proximité de l’artère commerçante, préservé de la circulation automobile.

Ce caractère d’exception a poussé la ville à en faire l’acquisition afin d’éviter que le site ne soit racheté par des bailleurs sociaux qui auraient pu le défigurer. Toutefois, ce site présente également quelques inconvénients : situé en bordure du Loing, le risque d’inondation est réel (certains bâtiments ont été victimes des crues du Loing de 2016 et 2018), ce qui rend impossible la transformation du rez-de-chaussée en logements.

## Les besoins identifiés à ce stade

Les besoins exprimés par les représentants de la commune et une poignée d’acteurs économiques locaux sont d’ordre à la fois économique et social :

* attirer une clientèle de passage et fidéliser la clientèle résidentielle ;
* faire rentrer des recettes dans les caisses de la ville, fortement endettée, pour pouvoir investir dans de nouveaux projets ;
* améliorer l’offre récréative (sport) et culturelle (scène ouverte, expositions temporaires) en centre-ville ;
* développer un lieu de vie au cœur de la ville  et rapprocher les populations vivant des deux côtés du pont ;
* faire de ce site une vitrine de la réussite et du bien-vivre ensemble en Nemours, vue de l’extérieur.

Pour ce faire, les premières idées d’aménagement du site se sont orientées vers la construction d’un dojo abritant des sports de combat, d’une école des métiers de bouche (avec hébergement des apprentis), de salles de séminaires, d’un espace culturel et d’un hôtel de standing.

## **Les acteurs en présence**

## La maîtrise d’ouvrage

La ville est propriétaire du site et peut être considérée comme le maître d’ouvrage du projet. Toutefois, les ressources humaines et l’expertise dont elle dispose nous semble limitées. La maîtrise d’ouvrage pourrait donc être déléguée à un tiers. Diverses instances pourraient être mobilisées comme par exemple, la CCI, l’EPF ou la SEM de Seine et Marne. Dans tous les cas, une analyse de la gouvernance du projet est à mener.

## Les partenaires

Aux côtés de la mairie, s’est constituée une Association, « Les Amis du Moulin », qui regroupe des investisseurs locaux (deux hôteliers de Fontainebleau, un assureur, un architecte) qui pourraient à terme porter le projet. Nous avons alerté sur la nécessité de clarifier le rôle de cette association, notamment dans la suite du projet (en particulier, lors de la désignation du maître d’œuvre).

Il est également nécessaire d’identifier dès à présent d’éventuels opposants au projet afin de les faire adhérer au projet, en les impliquant en amont de la définition du projet et/ou en prenant des engagements qui les rassurent.

## La maîtrise d’œuvre

Le maître d’œuvre reste à désigner.

## La maîtrise d’usage

A ce stade du projet, les futurs gestionnaires du site que nous avons identifiés, pourraient être l’association des commerçants, les clubs sportifs, la médiathèque/bibliothèque, l’office du tourisme, l’association des maraîchers de Saint-Pierre-Lès-Nemours, etc.

## **Comment mener à bien ce projet de cœur de vie/cœur de ville**

Le projet de réaménagement du site des Moulins est un projet complexe, multi-dimensionnel, à forts enjeux pour la ville. Plusieurs écueils ont été identifiés.

## Une démarche de co-construction à approfondir

Il nous a apparu primordial d’élargir le cercle des parties prenantes, des personnes sur lesquelles la ville pourra s’appuyer pour mener à bien le projet. La population pourrait être invitée à s’exprimer davantage sur ses besoins et ses souhaits, et ainsi participer à la définition des destinations finales du site.

## La question de la rentabilité du projet et de son financement

En tant qu’ancien moulin construit au 12e siècle, le droit d’eau devrait s’appliquer, ce qui pourrait s’avérer être un atout. En effet, la possibilité de construire une centrale hydro-électrique ne doit pas être négligée.

Si la production d’électricité « verte » (issue du droit de moulinage) et les différentes activités économiques contribueront à terme à l’équilibre économique du projet, il n’en reste cependant pas moins nécessaire de trouver des sources de financement suffisantes dans la phase d’investissement.

Or, Nemours est une collectivité endettée et les ressources financières de la Communauté de Communes du Pays de Nemours sont très limitées. Il est donc nécessaire de mobiliser des fonds privés et/ou européens. Obtenir ces fonds nécessiterait de faire la promotion du projet de manière plus pro-active auprès d’investisseurs potentiels et de mobiliser une expertise financière et technique qui semble faire défaut. La Banque des Territoires pourrait être un partenaire dans l’élaboration des montages financiers.

## Les contraintes réglementaires

Compte-tenu de sa localisation et de son histoire, le site des Moulins relève simultanément de différents droits : le droit environnemental (présence d’espèces protégées ? zone Natura 2000), le droit du patrimoine (archéologie préventive), le droit de l’urbanisme, etc. Aussi, de nombreuses procédures sont à respecter avant que le projet ne voit le jour, exigeant là encore le concours d’une expertise technique qui fait défaut à l’échelle d’une collectivité de la taille de Nemours.