

# Rapport *d'activité* 2021

/





Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

# *Engagée* pour *construire* l'avenir

## Sommaire

/

04 Édito du président

05 Trois questions  
au directeur général

Panorama de la SEM

06 Carte du patrimoine

08 Chiffres clé

10 Métiers & missions

12 La Gouvernance

14 Équipe

20 Faits marquants

22 Qualité de vie  
& développement durable

26 Perspectives

# Édito du président

/



**Depuis 2012, la SEM du Pays de Fontainebleau intervient sur le territoire du sud de la Seine-et-Marne pour accompagner les collectivités locales dans leurs projets d'aménagement ou de construction et en soutien à l'habitat.**

Après 10 ans d'activité soutenue, la SEM se positionne aujourd'hui comme un catalyseur pour porter des projets d'intérêt général sur le territoire et intervient désormais de manière étendue et différenciée prioritairement sur les 26 communes qui la composent mais également sur le territoire du Sud Seine-et-Marne.

La SEM, par sa conception mixte, est un outil de stratégie opérationnelle efficient. L'agilité de notre structure, la cohésion de nos équipes autour de valeurs fortes et l'implication des membres de notre Conseil d'Administration sont au service de notre stratégie et de notre développement.

En tant qu'acteur majeur de la construction, de l'aménagement et de l'habitat, nous mobilisons toutes nos ressources pour apporter à nos clients des solutions sur mesure, qu'il s'agisse de projets complexes ou d'interventions plus ponctuelles dans le cadre de rénovations.

Les équipes de la SEM adaptent leurs méthodes et leurs solutions au contexte local, en favorisant la concertation et travaillent avec audace pour faire avancer les projets. Cette démarche ouverte et participative, saluée par ses partenaires et ses clients, est un levier créateur de valeur pour tous.

La SEM dispose d'une capacité à porter des opérations en propre pour répondre aux enjeux du territoire.

Pascal Gouhoury,

*/ Président de la SEM du Pays de Fontainebleau*

Accusé de réception en préfecture  
077-200072348-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

# Trois questions au directeur général

/

**Olivier Levalois, directeur général, revient sur les faits marquants de l'année 2021, l'importance du capital humain, la stratégie de certification, et la capacité de la SEM à relever les prochains défis.**

## Que vous inspirent les résultats annuels de 2021 ?

Les résultats annuels 2021 reflètent la période de latence issue de deux années de pandémie et du renouvellement des exécutifs. La SEM a mis à profit cette baisse d'activité opérationnelle pour réaliser un état des lieux de ses fondamentaux et préparer son processus de mutation après une première rapide de montée en puissance. La SEM peut ainsi envisager l'avenir sur des fondations solides sur lesquelles s'appuient des perspectives de développement.

Acteur du territoire, la SEM a engagé des études sur une quinzaine de dossiers pour ses clients. Nous sommes aujourd'hui capables d'apporter notre aide à la réalisation d'opérations structurantes dans la continuité de notre aire urbaine. Notre objectif s'oriente aujourd'hui vers le soutien au développement économique et la multiplication de nos partenariats notamment avec nos actionnaires bailleurs.

## Digitalisation des pratiques, transition énergétique : comment la SEM contribue-t-elle à relever les défis de demain ?

Avec les transitions digitale et énergétique, notre environnement de travail évolue constamment. Pour nos métiers support, cela implique de repenser nos process et d'intégrer une démarche d'amélioration continue pour que chacun devienne acteur du changement. C'est pourquoi nous nous engageons dans un Système de Management Intégré (SMI) soutenu par notre démarche de certification Iso 9001 mais aussi 140001. Pour nos activités, l'éco responsabilité modifie en profondeur l'acte de construire, de la conception avec les architectes jusqu'à la finalisation sur les chantiers. Les exigences se renforcent pour mieux prendre en compte l'enjeu environnemental qui s'impose à nous.

Ainsi, la résidence étudiante sociale de Fontainebleau sera conforme aux derniers critères de haute performance environnementale et énergétique ; le centre d'affaire du Bûcheron, devrait accueillir un projet de tiers lieux et sera construit dans un objectif RSE fort.

## Comment envisagez-vous l'année 2022 ?

Nous l'aborderons prudemment avec mesure et continuité. Là encore le contexte électoral imposé par l'élection présidentielle puis les élections législatives vont rythmer nos calendriers de décisions.

Néanmoins la structure évolue avec une vision de notre activité à moyen terme qui se précise dans le respect de la feuille de route tracée par le Conseil d'Administration et des outils de prospective financière réalisés.

La SEM impulse des partenariats dynamiques en ouvrant le champ de nos domaines habituels d'intervention avec l'ambition de poursuivre notre développement, tant en construction qu'en aménagement.

En 2022 la SEM fêtera 10 années d'activité de notre nouvelle stratégie au service du développement de l'attractivité de notre territoire et nos réalisations, représentent près de 50 M€ d'investissement réalisés en logement, en équipements et en activités et ont contribué à créer ou à stabiliser 400 emplois. C'est un bilan positif pour les actionnaires et les investisseurs qui ont placé leur confiance en nous.



Accuse de réception en préfecture  
0772000729-6-2021006-21-00124-0  
Date de réception préfecture : 06/10/2020

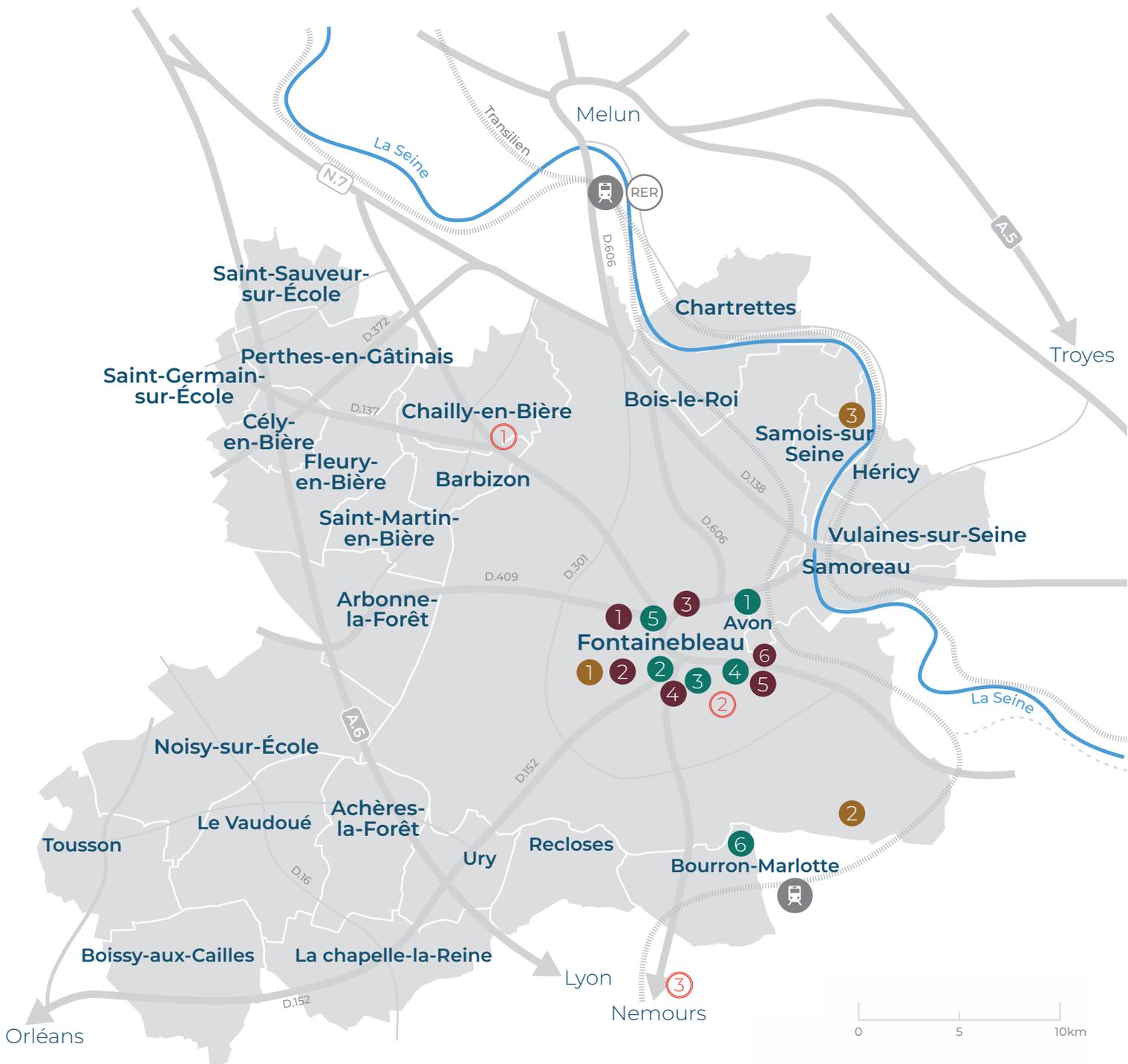
# Carte du *patrimoine*

/



Halles de Villars, Fontainebleau  
Projet Denecourt, Fontainebleau

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023



#### PATRIMOINE LOCATIF

- 1 **260 logements**  
Butte Montceau à Avon
- 2 **4 logements**  
25 rue Aristide Briand à Fontainebleau
- 3 **6 logements** - 88 rue Grande à Fontainebleau
- 4 **11 logements** - 12 rue du château à Fontainebleau
- 5 **18 logements**  
8 bis rue de Ferrare à Fontainebleau
- 6 **3 pavillons**  
68 rue du Général de Gaulle à Bourron-Marlotte

#### COMMERCES

- 1 **Photo bellifontaine**  
88 rue grande à Fontainebleau
- 2 **Crédit Mutuel**  
86 rue grande à Fontainebleau
- 3 **Activ Body** - 8 rue de Ferrare à Fontainebleau
- 4 **Paul** - 5 rue Denecourt à Fontainebleau
- 5 **Cours des Adieux**  
3 rue Dénecourt à Fontainebleau
- 6 **Halles de Villars**  
10 avenue du Maréchal de Villars à Fontainebleau

#### IMMOBILIER PROFESSIONNEL

- 1 **Locaux SEM**  
3 rue Denecourt à Fontainebleau
- 2 **Maison médicale de Montigny-sur-Loing**  
56 route de Marlotte à Montigny-sur-Loing
- 3 **Maison médicale de Samoie-sur-Seine**  
41 Rue des Martyrs à Samoie-sur-Seine

#### PROJETS D'AVENIR

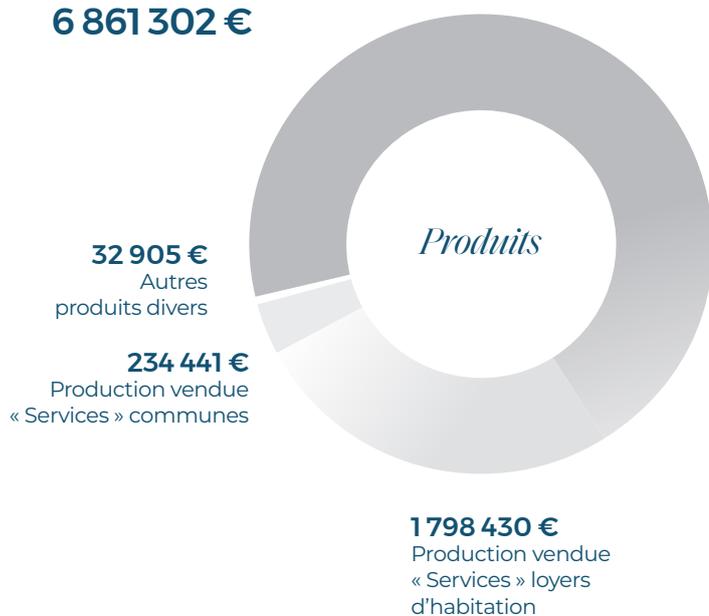
- 1 **Chailly-en-Bière**
- 2 **Fontainebleau**
- 3 **Nemours**

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

# Chiffres clés 2021

## Chiffre d'affaires

**6 861 302 €**



## Charges

**3 154 102 €**

Charges de gestion courante

**639 498 €**

Frais personnel

**502 015 €**

Amortissement et provision

**432 642 €**

Impôts et taxes

**26 828 €**

Charges financières



Siège Social de Picard, Fontainebleau



**525 857 €**

Réhabilitation et réparation locative



**300**

Logements



**246 512 €**

Étude travaux isolation Butte Montceau



**6 158 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales



**4,02 %**

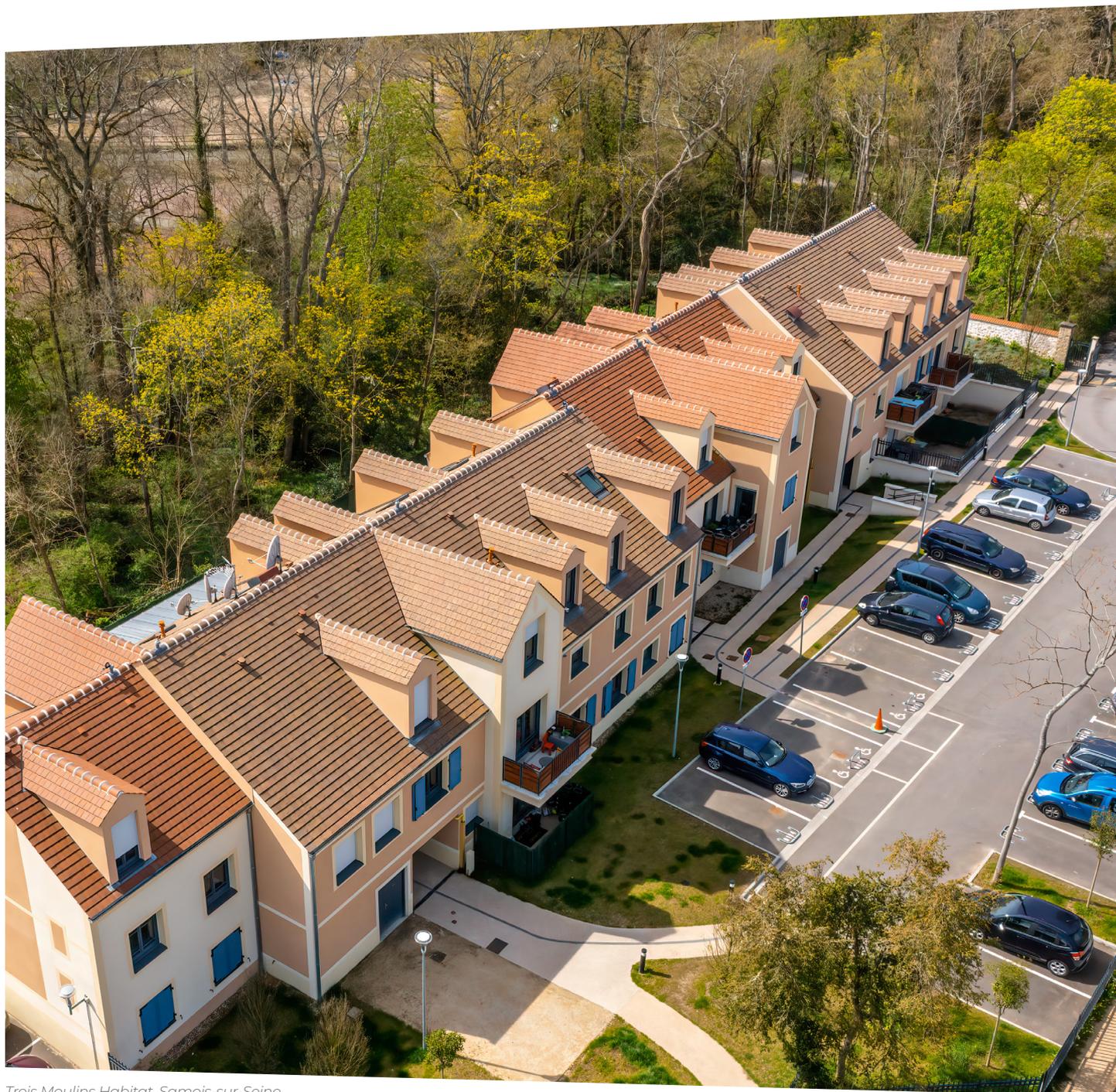
Vacances locatives annuelle



**12**

Commerces et bureaux

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023



Trois Moulins Habitat, Samois-sur-Seine

## Acquisitions

**520 000 €**

Maison forestière  
de Fontainebleau  
pour le projet  
« Résidence étudiant »

**1 649 200 €**

Ferme des Tournelles  
Chailly-en-Bière

## Valeur de notre patrimoine

**48 977 023 €**

## Participation financière / investissement

- SCI Halle de Villars
- SCCV Le Dauphin
- SAS Coquelicot
- Lewis Industrie

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

# Engagée pour construire l'avenir

/

**En tant que Société d'Économie Mixte, la SEM du Pays de Fontainebleau associe des collectivités locales, actionnaires ou non, à des partenaires économiques et financiers publics ou privés pour réaliser des projets au service de l'intérêt général. Elle est à la fois conseil, gestionnaire et acteur opérationnel.**

## Compétences & missions

L'équipe administrative, technique, comptable et financière apporte son expertise à l'ensemble des projets.

Ces compétences spécifiques servent une démarche collective cohérente. Cette interaction permet à la SEM d'accorder une attention particulière à la qualité de vie de ses locataires et au travail de proximité avec les collectivités et leurs élus.

Grâce à la mise en place de procédures juridiques, financières et opérationnelles, notre équipe améliore constamment ses pratiques et progresse sans cesse dans sa capacité à gérer de grands projets, à transformer la complexité des contraintes locales en solutions simples et à travailler sur des opérations d'exception.

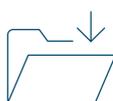
En travaillant sur de nouvelles missions, elles ont su s'entourer d'expertises techniques complémentaires pour enrichir une opération, aussi bien dans sa programmation que dans ses services et usages.

## Nos valeurs au service de la qualité

- **Instaurer une relation partenariale.** Fondée sur la confiance, par la recherche permanente du dialogue et de la transparence dans l'information et la communication auprès de nos clients et partenaires.
- **Favoriser le travail de réflexion, de conception et les interactions avec tous:** collectivités locales, opérateurs privés, architectes, bureaux d'études, associations du patrimoine.
- **Travailler avec éthique** et veiller au bon respect des engagements contractuels et budgétaires (programme, coût et délais), juridiques et réglementaires.
- **Maîtriser l'impact de nos activités sur l'environnement** et adopter une démarche de prévention pour limiter les nuisances et les déchets générés par les chantiers.
- **S'appuyer sur une gestion efficace de notre SMI** pour améliorer continuellement la qualité de nos services et la gestion de nos impacts environnementaux.

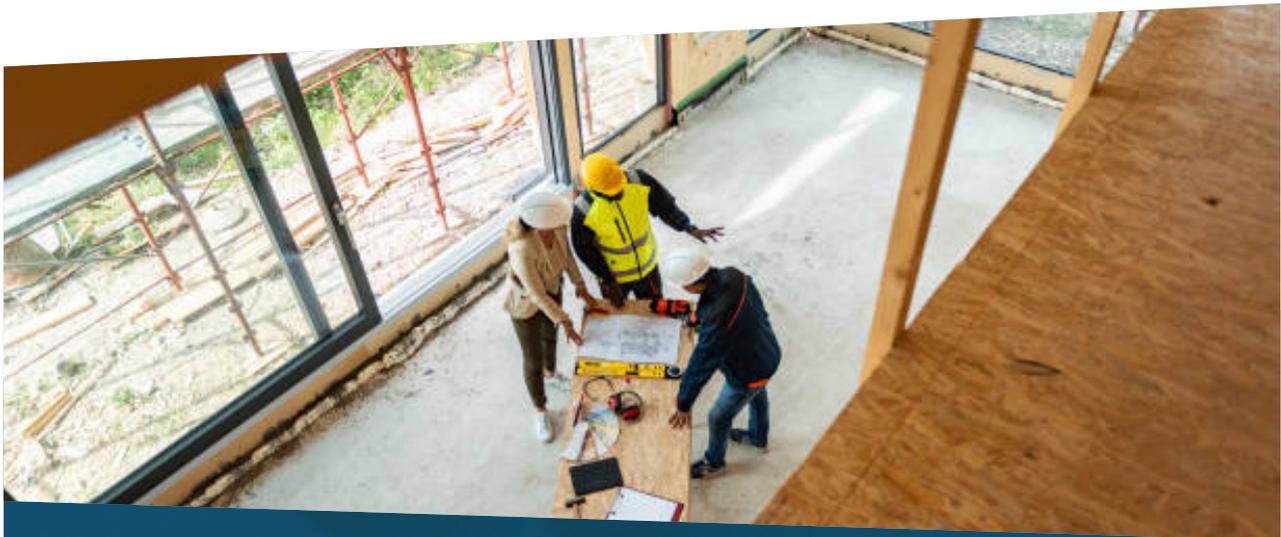


XX  
lorem  
2021



XX  
lorem  
2021

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023



STIR INVESTIR *investir* INVEST  
LOGER *se loger* SE LOGER SE  
R AMÉNAGER *aménager* AMÉ  
ANER *s'implanter* SIMPLANER



Accusé de réception en préfecture  
077200072348-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

# La gouvernance



**Le Conseil d'Administration est composé de 15 membres dont 11 élus du territoire.**

Le Conseil d'Administration est composé de 15 membres dont 11 élus du territoire. Les membres du Conseil d'Administration interviennent pour définir la stratégie, les investissements et les projets de la SEM. Ils fixent la feuille de route de la société et se réunissent lors de Conseil d'Administration pour approuver et autoriser les orientations stratégiques proposées.

Cette année, cinq Conseils d'Administration se sont réunis aux dates suivantes : 19 mars, 28 mai, 12 juillet, 1<sup>er</sup> octobre et 10 décembre. L'Assemblée Générale s'est tenue le 12 juillet 2021.

Chaque conseil donne lieu à un compte rendu qui est disponible sur demande et transmis de manière dématérialisée.

En 2021 encore, la crise sanitaire a bouleversé quelque peu l'avancée et la réalisation des projets. La Commission d'appel d'offres a délibéré sur l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre pour un projet sur la commune de Chailly-en-Bière.

## Actionnariat de la SEM Pays de Fontainebleau

Capital <b>2 000 000 €</b>	Nb d'actions <b>11 500</b>	%
CAPF	7725	67%
OPH 77	2000	17%
CE idf	1000	9%
FSM	280	2%
Ville de Fontainebleau	60	1%
Ville d'Avon	60	1%
Ville de Recloses	10	0,09%
Ville de Bourron-Marlotte	10	0,09%
Ville de Samois-sur-Seine	10	0,09%
Action logement	27	0,23%
Trois moulins Habitat	300	2,61%
Dalis	9	0,08%
Bideau	9	0,08%



10  
réunions  
réalisées



52  
logements  
attribués

## Qu'est-ce qu'une commission logement ?

/ Pascale TORRENTS-BELTRAN,  
Présidente de la commission logement :

« Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Donec in placerat est, non egestas sapien. »

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

# Les membres du conseil d'administration

Pascal COUHOURY  
Président



Frédéric VALLETOUX  
1<sup>er</sup> Vice-Président



Marie-Charlotte NOUHAD  
2<sup>e</sup> Vice-Présidente



Véronique FEMENIA  
3<sup>e</sup> Vice-Présidente



Sylvie SUSTAR  
Directeur Départemental  
Action logement



Gilles RICHIR  
Directeur clientèle  
logement social



Gilles SAMBUSSY  
Directeur général  
Trois Moulins  
Habitat



Olivier BARRY  
Directeur  
Général  
Foyers de  
Seine-et-Marne



Paul GIBERT  
Directeur général  
Habitat 77



Pascale TORRENTS-BELTRAN  
Adjointe  
Commune d'Avon



Francine BOLLET  
Adjointe au Maire  
Commune Fontainebleau



Sonia RISCO  
Maire  
Commune de Recloses



Victor VALENTE  
Maire  
Commune de  
Bourron-Marlotte



David DINTILHAC  
4<sup>e</sup> Vice-Président



Christophe BAGUET  
5<sup>e</sup> Vice-Président



Michel CHARIAU  
Maire  
Commune de  
Samois-sur-Seine



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

# Une équipe mobilisée

/

À l'écoute et proactifs, les collaborateurs de la SEM accompagnent les projets d'implantation et contribuent au quotidien à l'amélioration du cadre de vie.



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

# Un projet en 6 étapes

/

Forte de son expérience en ingénierie immobilière, la SEM accompagne les collectivités du territoire dans tous leurs projets immobiliers.



Une idée,  
un projet, un besoin  
Entreprise / collectivité

1



Une validation par  
l'ensemble du Conseil  
d'Administration

2



Le vote d'un projet  
et d'une équipe dédiée

3

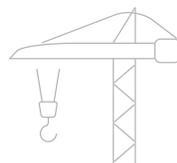
Une maîtrise complète  
technique & financière



4



La gestion  
de chantier



5



6



**La livraison  
du projet**

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023



*Halles de Villars, Fontainebleau*

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

# *Rétrospective*

«Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Phasellus diam magna, interdum quis imperdiet quis, sollicitudin eu ex. Duis malesuada massa ut purus porttitor venenatis. »

# Les faits *marquants*

10 juin 2021  
*Ouverture*  
de l'agence  
commerciale  
à la Butte  
*Voir page 20*



Mars 2021  
*Livraison des logements*  
de Samoie-sur-Seine  
*Voir page 20*



2021

1<sup>er</sup> janvier 2021  
*Aquisition de*  
*la maison de santé*  
de Montigny  
*Voir page 20*



26 mars 2021  
*Investissement*  
Lewis Industrie



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023



19 octobre 2021  
*Réunion de rentrée*  
des membres du CA  
Voir page 12

Année 2021  
*Projet Dauphin*  
Phase avant-projet  
définitif  
Voir page 29



2022

15 juillet 2021  
*Réunion d'information*  
pour le projet de résidence  
étudiante sur le site  
de la maison forestière  
de Fontainebleau  
Voir page 30



Novembre 2021  
*Lancement des travaux*  
de notre nouveau locataire  
aux Halles de Villars - Bozzolo



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

# La SEM en 3 actions

/



## Samoio

La SEM a livré une nouvelle **résidence comprenant 28 logements** au cœur de Samoio-sur-Seine pour le compte de Trois Moulins Habitat - opérateur du logement social en Seine-et - Marne. La résidence se situe dans la continuité du pôle de santé.

## Montigny

La SEM du Pays de Fontainebleau conforte son action pour lutter contre les déserts médicaux avec l'**acquisition de la maison médicale** de Montigny-sur-Loing. Située au 56 route de Marlotte et d'une surface de 206 m<sup>2</sup>, elle accueille huit praticiens : deux médecins généralistes, un dermatologue, un kinésithérapeute, une diététicienne, deux infirmières et un psychologue.



## Butte Montceau

Poursuivant sa stratégie de services, la SEM du Pays de Fontainebleau a inauguré une **nouvelle agence** sur la Butte Montceau à Avon. Cette antenne commerciale de la SEM dédiée au locatif permet à la société de renforcer sa proximité et sa disponibilité auprès de ses locataires.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023



Pôle Santé, Samois-sur-Seine

## Une année de *communication*

/

**La SEM a déployé tout au long de l'année des actions visant à communiquer auprès de ses locataires et des parties prenantes.**



2 lettres d'infos dans l'année : janvier et juin



1 Rapport annuel d'activité



6 communiqués de presse / actualité



1 projet de refonte du site internet qui verra

internet qui verra

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023



*Ensemble résidentiel de la Butte Montceau, Avon*

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

*Qualité*  
de *vie & développement*  
durable

« Réussir le développement équilibré de notre organisation exige une vision intégrée : une approche qui concilie évolution durable du territoire, qualité et innovation. »

# La SEM met en place un *Système de Management Intégré* exigeant

**La SEM célèbre cette année les dix ans de sa stratégie au service du territoire, jalonnée de réussites qui ont construit son image de qualité.**

À cette étape de son développement, le conseil d'administration a souhaité aligner les processus internes avec ses valeurs. Pour concrétiser cette ambition, la SEM a engagé les démarches de certification Iso 9001 (Qualité) et ISO 14001 (Environnement) au sein d'un même système de management intégré (SMI) lui permettant d'analyser, de piloter, de contrôler et d'améliorer le niveau de performance de ses processus et son impact environnemental.

Grâce à ces certifications, la SEM pourra assurer la reconnaissance de ses méthodes et process qui constituent un progrès pour l'organisation de la société, plaçant ainsi la qualité au centre de ses exigences.

En effet, nous nous préoccuons de façon croissante des attentes liées à notre activité, c'est pourquoi nous procédons à un travail d'amélioration continu de notre organisation, de diminution de nos sources de gaspillage et de suivi de la satisfaction.

Consciente de notre impact sur l'environnement, nous avons souhaité aligner le pilotage stratégique de la qualité avec notre éco-responsabilité. La démarche de certification Iso 14001 va nous permettre de mener un projet fédérateur et motivant pour améliorer notre performance environnementale, vecteur d'un avenir prometteur et durable pour tous.

Accompagnée depuis un an pour mettre en place le contrôle et la validation de ces process, la SEM sera audité en décembre 2022.

## Chantiers engagés

Dans le cadre de ses engagements environnementaux et de sa démarche de certification Iso 14 001, la SEM s'engage à limiter les impacts et les nuisances de ses chantiers sur l'environnement. En tant que maître d'ouvrage, elle a formalisé ses exigences auprès de ses fournisseurs pour qu'ils participent également à l'amélioration continue des chantiers.

Elle s'engage avec ses partenaires autour d'une charte, signée par toutes les parties prenantes concernées, quel que soit le chantier.

### Celle-ci vise :

- ✓ À protéger la nature et prévenir les pollutions (air, eau et sol)
- ✓ Gérer et réduire les déchets (tri, traçabilités et recyclage)
- ✓ Limiter les nuisances sonores
- ✓ Préserver les ressources (eau et énergies)
- ✓ Respecter les riverains (informations, nettoyage du chantier, limitation des impacts sur la circulation)

**« Aider chacun à prendre conscience qu'il est possible de limiter l'impact des activités du bâtiment sur la planète »**

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

# Encourager le bien vivre ensemble dans une démarche durable

**Depuis de nombreuses années, les enjeux liés à l'habitat ne cessent d'évoluer. Qu'ils soient liés à de nouvelles réglementations ou à des mutations de notre société, ils sont pour la SEM de véritables leviers pour améliorer les logements, équipements et nos services.**

Depuis 2016, la SEM assure la gestion de ses biens locatifs. Elle gère également ses baux commerciaux pour la location de ses locaux à destination du tertiaire. Son expérience lui permet de mobiliser une large palette d'expertise et de savoir-faire pour répondre aux demandes des collectivités dans le respect du contexte local et de l'environnement.

La SEM du Pays de Fontainebleau s'engage dans une démarche de responsabilité sociale et environnementale. Elle a initié en 2014 le programme ENR Avenir Habitat. Elle intègre dans un schéma d'ensemble les travaux de rénovation énergétique pour favoriser les économies d'énergie et réduire l'empreinte carbone de ses bâtiments.

Un vaste chantier d'isolation, de rénovation et de production énergétique sur ses immeubles est en attente de mise en route. Cette rénovation permettra de réduire les coûts liés à la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et de produire une énergie propre.

Parallèlement, la SEM souhaite mener des opérations pour favoriser le « bien vivre ensemble » et encourager le partage des espaces communs grâce à l'installation de potagers partagés.

## Agir pour tous

**ENR Avenir Habitat ne concerne pas seulement la rénovation énergétique des bâtiments. Il anticipe les effets économiques, sociaux et environnementaux du changement climatique et cherche, en concertation avec les usagers, à trouver les bonnes solutions pour s'en prémunir.**



**Avec le programme ENR Energie Habitat, la SEM du Pays de Fontainebleau s'engage à :**

- Intervenir durablement en faveur de la transition énergétique
- Inscrire l'éco-rénovation dans une approche globale et cohérente du bâti
- Améliorer le confort de vie des habitants, été comme hiver
- Favoriser le développement et la production d'énergies locales renouvelables
- Rendre régulièrement compte des actions et des résultats en faveur de l'environnement.

**Travaux de rénovation en 2021 :**

- Installation de caméras dans les caves de la Butte Montceau pour lutter contre les incivilités
- Aménagement des espaces verts : campagne d'élagage, replantation de nouvelles essences d'arbres, gazonnage de l'espace jeux
- Rénovation du parking de la maison de santé de Montigny-sur-Loing



## Face au Covid-19

Face à cette crise, le personnel de la SEM a su s'adapter pour assurer la continuité du service. Cette période si particulière a démontré la capacité de la SEM à répondre aux besoins de ses locataires pour être agile dans ces circonstances exceptionnelles.

Avec le télétravail, notre équipe a maintenu ses missions opérationnelles. Nous avons également tout mis en œuvre pour assurer la sécurité de nos locataires au travers d'affichage dans les halls et de la désinfection systématique des parties communes de nos immeubles.

Nous avons également préservé le lien avec les habitants en maintenant notre agence ouverte sur rendez-vous et dans le strict respect de normes sanitaires.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023



*Atelier de production Des Lis, Nemours*

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

# *La gestion* des *grands* projets

«Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Phasellus diam magna, interdum quis imperdiet quis, sollicitudin eu ex. Duis malesuada massa ut purus porttitor venenatis. »

# Les projets d'avenir

/

**La SEM du Pays de Fontainebleau assure auprès des collectivités une mission de conseil et d'études sur la faisabilité de projets qui entrent dans le champ des objectifs qui lui sont donnés.**

Son équipe analyse, pilote et supervise des opérations d'aménagements fonciers (acquisition/vente de terrains, transformation des conditions d'usage, cession à des opérateurs constructeurs), ainsi que des opérations de construction d'équipements, tout en assurant la maîtrise des cadres réglementaires et législatifs.

Aujourd'hui, la SEM du Pays de Fontainebleau réalise des projets de natures et de tailles différentes et intervient de façon croissante dans le développement du territoire. Elle assure la gestion de projets mêlant

habitat et offre de locaux commerciaux, d'activité ou de préservation du patrimoine. Elle intervient également dans la construction de logements intermédiaires et réalise des opérations de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat pour les proposer à la location (ou à la vente) aux actifs du territoire. Ces projets sont réalisés en propre pour des clients tiers ou en patrimoine.

PROJET TERTIAIRE

## Atelier de production Des Lis *Nemours*

La SEM du Pays de Fontainebleau dans le cadre de son activité prospective s'est positionnée sur un foncier d'activité disponible sur la commune de Nemours. Elle a proposé d'y développer un projet en partenariat avec un industriel local, la société Des Lis Chocolat, chocolaterie familiale, pour réaliser la construction de son siège social et site de production. Ce projet d'une surface de 1331 m<sup>2</sup> accueillera la boutique principale, un musée, les locaux administratifs, de production et de stockage. La SEM du Pays de Fontainebleau réalisera la construction afin de la vendre à la SAS Coquelicot constitué par la SEM et Des Lis Chocolat. La SAS Coquelicot conservera le site pour le louer à Des Lis Chocolat dans le cadre de la conclusion d'un bail en état futur d'achèvement.

Ce type de montage, permet de conforter l'attractivité du territoire en portant les travaux d'infrastructures intérieures en complément des aménagements indispensables à leur activité industrielle.

**Démarrage des travaux début 2023,  
ouverture mi 2024**



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023



PROJET DE RÉHABILITATION

## Dauphin *Fontainebleau*

Projet de réhabilitation de patrimoine en plein cœur de Fontainebleau.

Le projet du Dauphin consiste en la réhabilitation de deux immeubles de 4 étages d'une surface de 335m<sup>2</sup>.

La SEM a engagé depuis quelques années un travail de prospection auprès des propriétaires afin de travailler sur la remise en état de ces logements. La dernière tentative de réaliser une rénovation de la part des copropriétaires ayant échoué, la SEM s'est associée à un promoteur afin de réaliser la rénovation complète de ces immeubles et de leur remise en vente sur le marché local. Pour ce faire, la SEM du Pays de Fontainebleau s'est associée dans le cadre d'une SCCV (société civile commerciale de vente) avec la société IXIM pour porter ce projet et garantir la conformité de la réalisation avec le souhait de la commune de voir ces bâtiments rénovés et mis en sécurité.

L'enjeu de la revitalisation urbaine et de la rénovation des bâtiments est au cœur de l'action de la SEM, cette opération est inscrite dans le plan d'actions de l'ORT de la convention « Action Cœur de Ville » de la ville de Fontainebleau.

- 16 logements
- Aménagement d'une cour commune
- Création d'un local poubelle

**Démarrage travaux début 2023,  
livraison juillet 2024**

PROJET DE RÉHABILITATION

## La Ferme des Tournelles *Chailly-en-Bière*

Le corps de ferme situé en entrée de village à Chailly-en-Bière faisait l'objet d'un projet immobilier depuis plusieurs années. Malheureusement le promoteur n'a pu obtenir l'accord définitif pour son projet laissant ainsi les bâtiments à l'abandon. La SEM a proposé à la commune d'engager un travail de discussion avec les propriétaires pour acquérir les fonciers à nouveau disponibles.

Ce projet entre dans le cadre de l'OAP inscrite par la commune en préfiguration d'un aménagement de centre village. Le projet proposé par la SEM préserve le bâti existant, intègre des connexions en liaison douce entre les espaces publics et un déplacement de la mairie pour créer une place de village.

Fort de son expérience d'aménagement sur la commune de Samois-sur-Seine, la SEM du Pays de Fontainebleau pilote cette opération pour répondre aux attentes de la commune et réaliser un projet immobilier de résidence intergénérationnelle dans le respect de l'OAP.

Il consiste à réaliser, dans le cadre d'une restructuration du bâti ancien constitué par la Ferme des Tournelles, un ensemble de logements qui sera cédée en VEFA à un opérateur social, une série d'équipements et de commerces.

- Surface totale du projet : 5 408 m<sup>2</sup>
- Équipements et services :  
mairie, salle du conseil, centre culturel et maison d'assistantes maternelles qui s'articuleront autour d'une place de village : 737 m<sup>2</sup>
- 3 à 4 cellules commerciales : 482 m<sup>2</sup>
- Résidence intergénérationnelle de 67 logements : 3 444 m<sup>2</sup>
- Résidence privée de 10 logements : 745 m<sup>2</sup>

**Démarrage des travaux fin 2023,  
livraison fin 2025**

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

## Résidence étudiante

### Fontainebleau

Le projet de résidence étudiante sociale sur la commune de Fontainebleau se situe sur le terrain d'une maison forestière désaffectée appartenant anciennement à l'ONF. La résidence d'une surface de plancher totale de 4 150 m<sup>2</sup>, comprendra 165 chambres ainsi que des espaces communs tels qu'une salle de coworking, une laverie/buanderie, une salle de sport wellness et un logement pour le régisseur.

Le parking de la résidence comprendra entre 50 et 60 places et une station de recharge de vélos électriques à destination des étudiants sera intégrée au projet. Cette opération sera vendue en vente en l'état futur d'achèvement à l'opérateur social Les Foyers de Seine et Marne.

**Démarrage des travaux mi 2023,  
livraison mi 2025**

## Quai 77

### Fontainebleau

La SEM du Pays de Fontainebleau a répondu à un appel à manifestation d'intérêt de la commune de Fontainebleau en vue de l'acquisition de cet immeuble privé. L'objectif était la transformation de ce bâtiment à usage commercial pour y développer un espace d'activité innovant.

Recalibré sur 4 étages avec la création d'une terrasse d'affaire, cet espace a pour vocation de devenir un pôle de référence pour les acteurs économiques locaux avec notamment la possibilité d'organiser des manifestations ou de rendez-vous dans un cadre haut de gamme.

Ce lieu de mixité partagera un tiers lieu ouvert, des espaces de bureaux en plateaux disposant de toutes les commodités : espace copieur, salles de réunion, salle de pause avec la possibilité d'avoir à disposition un espace séminaire, des salles de formations et une grande salle de réunion. Le bâtiment restera en patrimoine de la SEM avec pour vocation de devenir le premier espace de ce type sur l'agglomération et éventuellement élargir le concept à l'ensemble du territoire. Un partenaire dédié sera affecté à l'animation du site.

**Démarrage travaux juillet 2023,  
livraison juin 2024**

#### RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

## Rénovation

### Butte Montceau

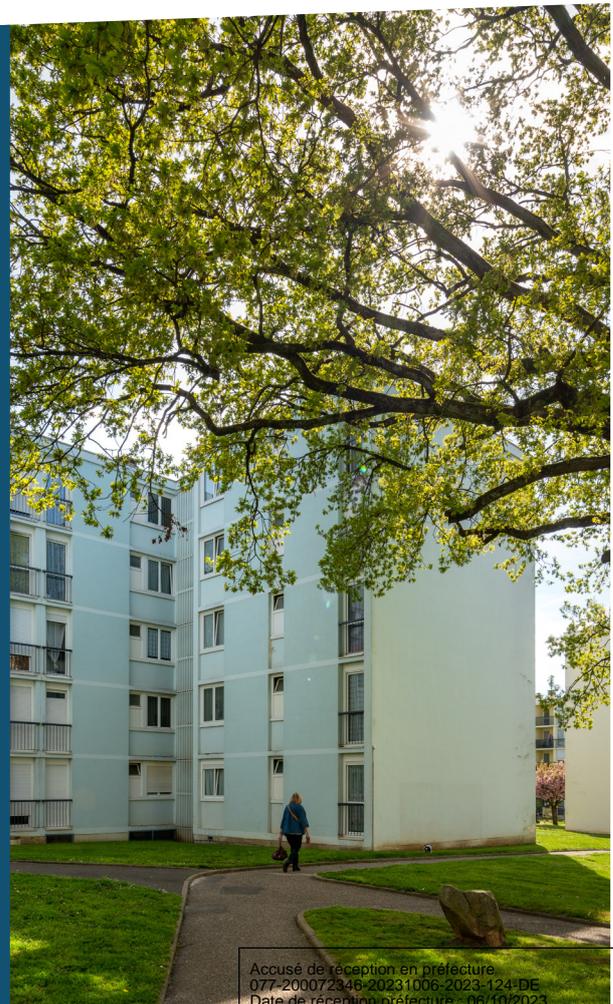
#### Avon

Depuis 2012, la SEM travaille sur le caractère sensible et nécessaire des travaux de rénovation énergétique de ses bâtiments. Les immeubles de la Butte Montceau, construits entre 1962 et 1964, sont extrêmement énergivores. Ils représentent un coût important, tant en termes financiers qu'en termes d'empreinte carbone sur le territoire.

Le programme de ce vaste chantier d'isolation, de rénovation et de production d'énergies renouvelables devrait se concrétiser en 2022. Cette rénovation permettra de réduire les coûts liés à la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et de produire une énergie propre.

Cette rénovation énergétique permettra un gain de 60% de performance énergétique.

**Dépôt du premier PC : 19 juillet 2021**



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023



*Siège Social de Picard, Fontainebleau*

Directeur de publication : Olivier Levalois

Conception et réalisation :

Clarisse Chaumat

 agence **mcrea**.fr

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023

/  
3, rue Dénecourt - 77300 - Fontainebleau  
01 84 33 03 03 - [contact@sem77.fr](mailto:contact@sem77.fr)  
[www.sem77.fr](http://www.sem77.fr)



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231006-2023-124-DE  
Date de réception préfecture : 06/10/2023