



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019

SOMMAIRE

LE MOT DU PRÉSIDENT 4

01.

PRÉSENTATION DE LA SEM

Nos missions	6
Nos métiers	8
Nos valeurs	10

02.

GOUVERNANCE

Actionnariat et fonctionnement	12
Les équipes	16
Les chiffres clés	18

03.

RÉALISATIONS 2019

Samois-sur-Seine	22
Avon	24
Samois-sur-Seine	26
Fontainebleau	28
Gestion locative	30
Projets à l'étude	32
Patrimoine de la SEM	34

**“
Nous agissons
chaque jour pour
le développement
de l’habitat et du
territoire sur le
long terme.”**



LE MOT DU PRÉSIDENT

La continuité de nos actions au service de l'intérêt général du territoire et de ses habitants :

J'ai le plaisir de vous présenter le rapport annuel 2019 de la SEM du Pays de Fontainebleau. Ce document présente les actions réalisées par la SEM et informe nos partenaires et actionnaires du travail accompli.

Cette année 2019 a vu la finalisation de certaines de nos réalisations comme la maison de santé de Samois-sur-Seine qui permet au village de disposer d'un équipement structurant. Nous avons continué les actions initiées les années précédentes et développé de nouveaux projets : les travaux du siège social de la société Picard s'achèvent à un rythme soutenu et le bâtiment sera prêt pour le tout début de l'année 2020. Les travaux de construction de logements sur Samois ont débuté. Fidèles à notre volonté d'améliorer la performance énergétique de nos bâtiments nous avons également lancé cette année une étude ciblée sur les consommations en prévision des travaux d'isolation sur Avon. Autant d'opérations maîtrisées qui soulignent la vitalité de notre action et notre volonté de porter sur le long terme des projets exemplaires.

Pascal Gouhoury
*Président de la SEM
du Pays de Fontainebleau*

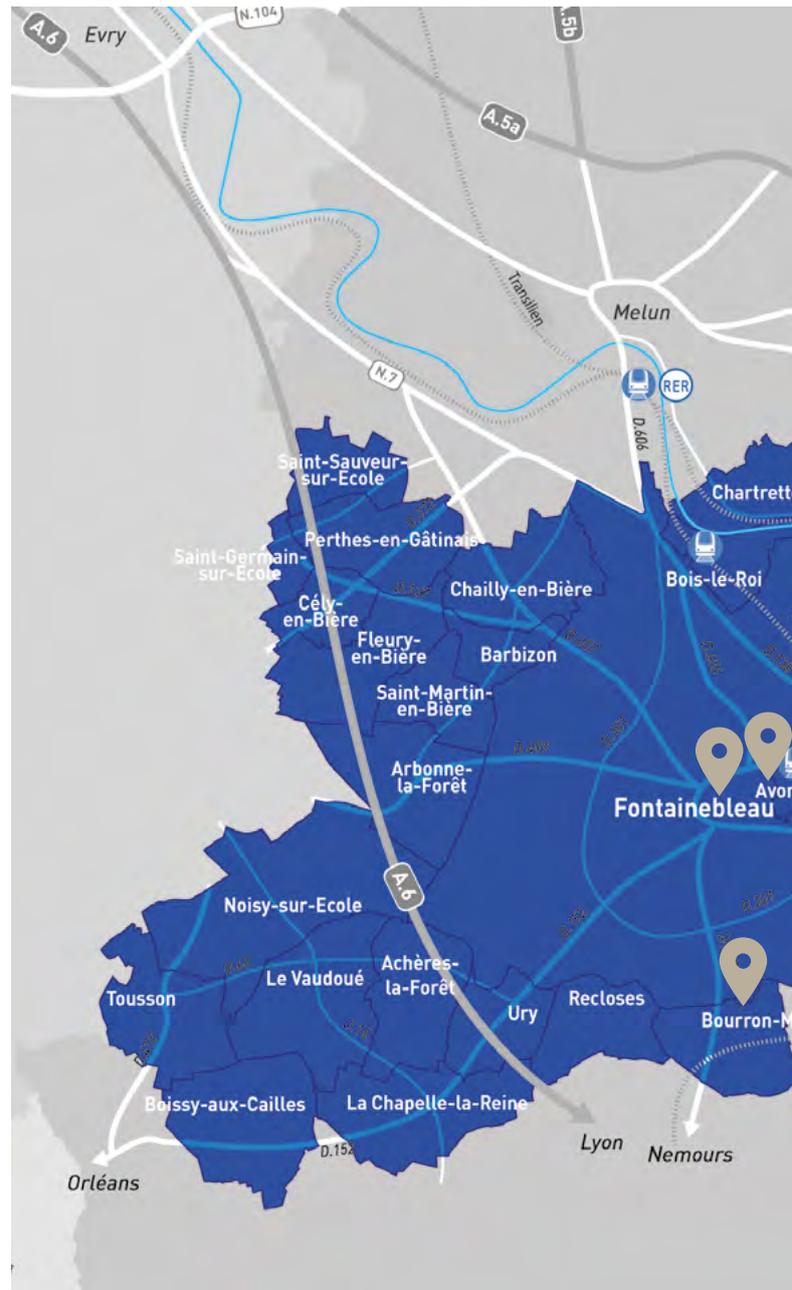
SEM du Pays de Fontainebleau NOS MISSIONS

La SEM du Pays de Fontainebleau est une Société d'Économie Mixte créée en 1962 pour réaliser la construction de 1 000 logements. Pendant près de 50 ans, son activité a consisté principalement à gérer son patrimoine locatif.

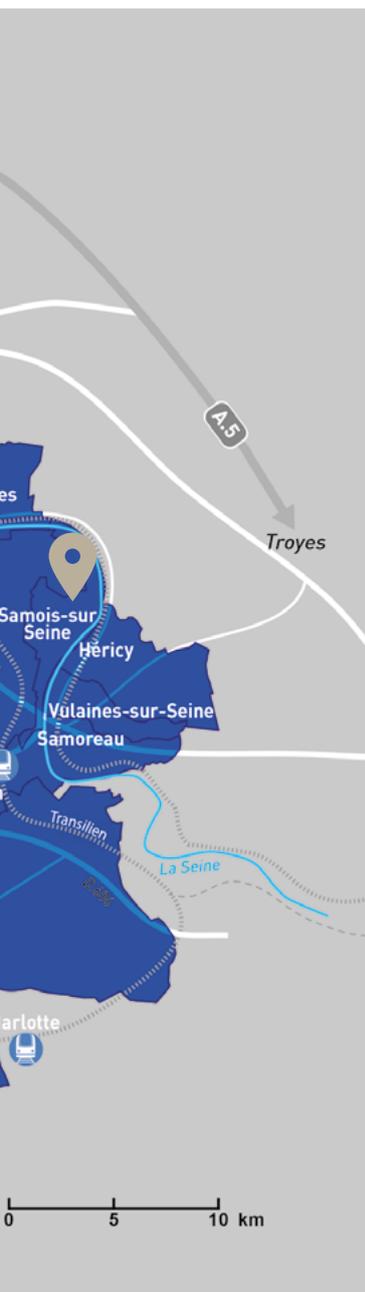
Depuis 2012, elle a engagé une nouvelle stratégie pour répondre aux attentes des usagers, des élus et des territoires.

Aujourd'hui, la SEM est l'interlocuteur privilégié des communes, de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et de ses élus pour la conception et la réalisation des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation.

Aujourd'hui la SEM du Pays de Fontainebleau se positionne comme l'acteur du développement local au service de la rénovation et de la construction de l'habitat et accompagne la réalisation de projets structurants à vocation économique.



 Opérations et réalisations SEM



- Les missions stratégiques de la SEM du Pays de Fontainebleau s'appuient sur une vision cohérente et partagée des territoires pour développer et garantir leur attractivité en pérennisant la qualité du cadre de vie.

- Il s'agit d'accompagner ses partenaires dans leurs besoins en infrastructures, de promouvoir un habitat de qualité intégré dans son environnement, de valoriser le patrimoine bâti ou encore de permettre le développement des entreprises et des commerces pour faire évoluer le territoire de façon durable.

- En 2019, la SEM a concrétisé son premier partenariat avec un bailleur social pour la construction de 28 logements sociaux dans la commune de Samoies sur Seine.

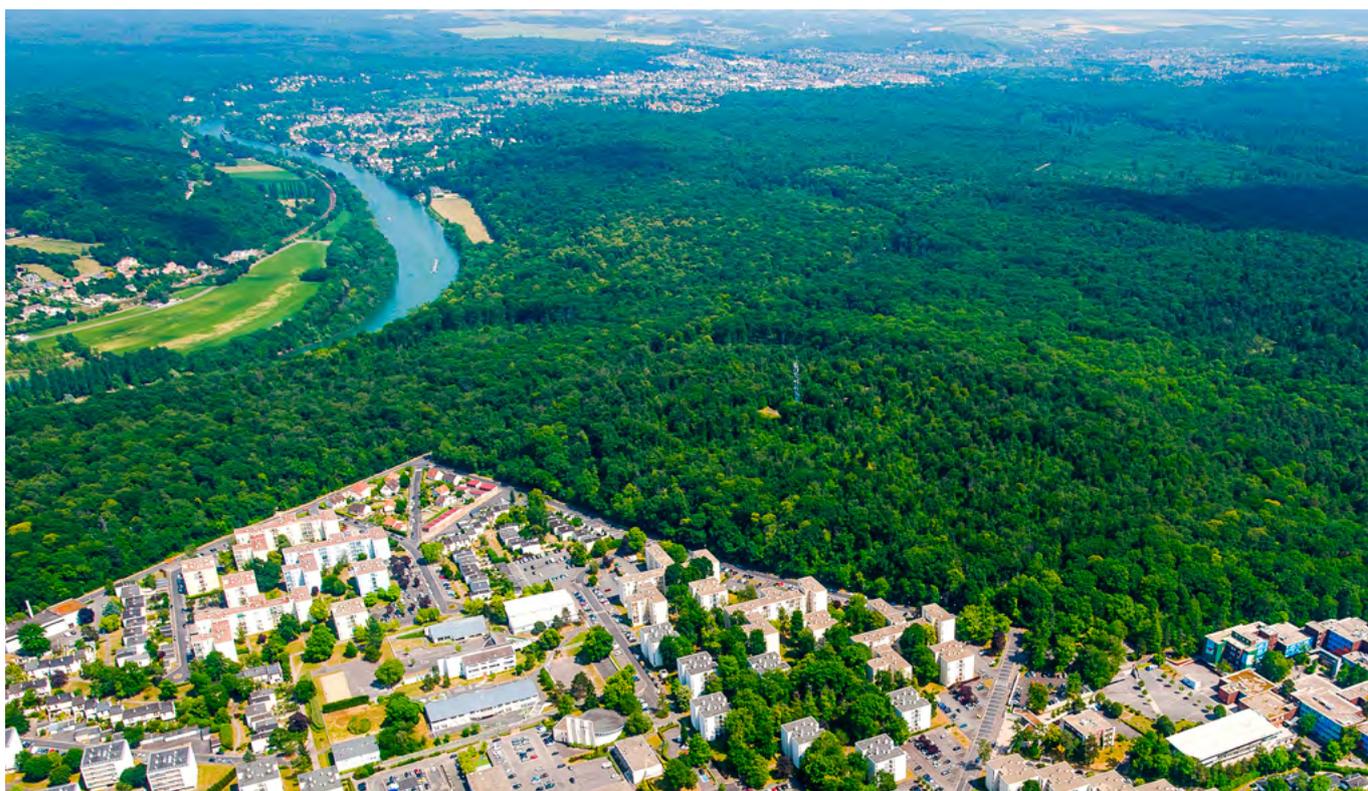
SEM du Pays de Fontainebleau NOS MÉTIERS

Aménageur, constructeur, bailleur, investisseur, promoteur ou mandatée pour des missions d'AMO, la SEM du Pays de Fontainebleau est l'outil de développement local au service de l'intérêt général.

Profondément ancrée dans les territoires, la SEM conçoit des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation qui répondent aux grands enjeux de demain. La société réunit des compétences pluridisciplinaires pour garantir une approche cohérente des enjeux urbains et économiques locaux.

La SEM du Pays de Fontainebleau étant une société anonyme, son fonctionnement relève du droit privé. Aujourd'hui, les opérations sont financées par ses capitaux propres ou par des emprunts. Elle est autonome dans la réalisation de ses opérations. Les actionnaires interviennent pour définir la stratégie des investissements et des projets.

Son expérience lui permet de mobiliser une large palette d'expertises et de savoir-faire pour répondre aux demandes d'aménagement ou de construction des collectivités dans le respect du contexte local et de l'environnement.





AMÉNAGEUR

Concevoir et remodeler les espaces pour développer des projets structurants sur le territoire.



CONSTRUCTEUR

Assurer une construction de qualité et maîtriser l'intégration des bâtiments dans l'environnement local.



BAILLEUR

Assurer un service de qualité et renforcer la proximité avec nos locataires.



ENGAGÉE POUR CONSTRUIRE L'AVENIR

En tant de 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 concevoir et réaliser des projets au service de l'intérêt général. Elle est à la fois conseil, gestionnaire et acteur opérationnel.

SEM du Pays de Fontainebleau

NOS VALEURS

Prête à relever les défis de demain, la SEM entend être un opérateur agile et exigeant pour répondre aux attentes et aux besoins du territoire, apporter des expertises précises et porter des montages innovants.

Sa stratégie s'articule autour des points suivants :

- Instaurer des relations partenariales fondées 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 de mise en œuvre des projets ainsi que 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.





Qualité

Acteur et aménageur, la SEM du Pays de Fontainebleau veille à conserver un niveau de qualité élevé pour ses réalisations. Qu'il s'agisse de logements ou d'aménagements, elle porte une attention ciblée à la qualité de ses constructions et de ses services.

Expertise

Les méthodes de travail ont été enrichies afin de combiner expertises internes et externes. Pour mieux gérer les opérations, les équipes se développent et se forment pour garantir la meilleure expertise et travailler avec agilité.

Professionalisme

Les équipes de la SEM adaptent leurs méthodes et leurs solutions au contexte local et à ses besoins, en favorisant la concertation. Cette démarche ouverte et participative, saluée par ses partenaires et ses clients, est un levier créateur de valeur pour tous.



Pascal GOUHOURY
Président de la CAPF
Président de la SEM du Pays de
Fontainebleau



Frédéric VALLETOUX
Vice-président de la CAPF
Vice-président de la SEM
du Pays de Fontainebleau



Marie-Charlotte NOUHAUD
Vice-présidente de la CAPF
Administratrice



Christophe BAGUET
Vice-président de la CAPF
Administrateur



Christian BOURNERY
Vice-président de la CAPF
Administrateur



Béatrice RUCHETON
Conseillère communautaire,
Déléguée CAPF
Administratrice



Gilles SAMBUSSY
Directeur Général 3 Moulins
Habitat
Administrateur



Olivier BARRY
Directeur Général FSM
Administrateur



Paul GIBERT
Directeur Général
Habitat 77
Administrateur



Sylvie SUSTAR
Responsable Départementale
d'Action Logement
Administratrice



Gilles RICHIR
Directeur de Clientèle
Logement Social Caisse
d'Epargne - Administrateur



Muriel CORMORANT
Adjointe au Maire d'Avon
Administratrice



Francine BOLLET
Conseillère Municipale
délégée de Fontainebleau
Administratrice



Jean-Pierre JOUBERT
Maire de Bourron-Marlotte
Administrateur



**Françoise BICHON-
LHERMITTE**
Adjointe au Maire de Samois-
sur-Seine, Administratrice



Catherine TRIOLET
Maire de Recloses
Administratrice

Actionnariat et fonctionnement

LA GOUVERNANCE

La SEM du Pays de Fontainebleau est une Société d'Économie Mixte dont le capital est détenu en majorité par des actionnaires publics et dont le fonctionnement relève du droit privé. Dans un souci de transparence constant, la SEM procède à un contrôle rigoureux de son activité et rend régulièrement compte aux administrateurs de l'évolution des dossiers.

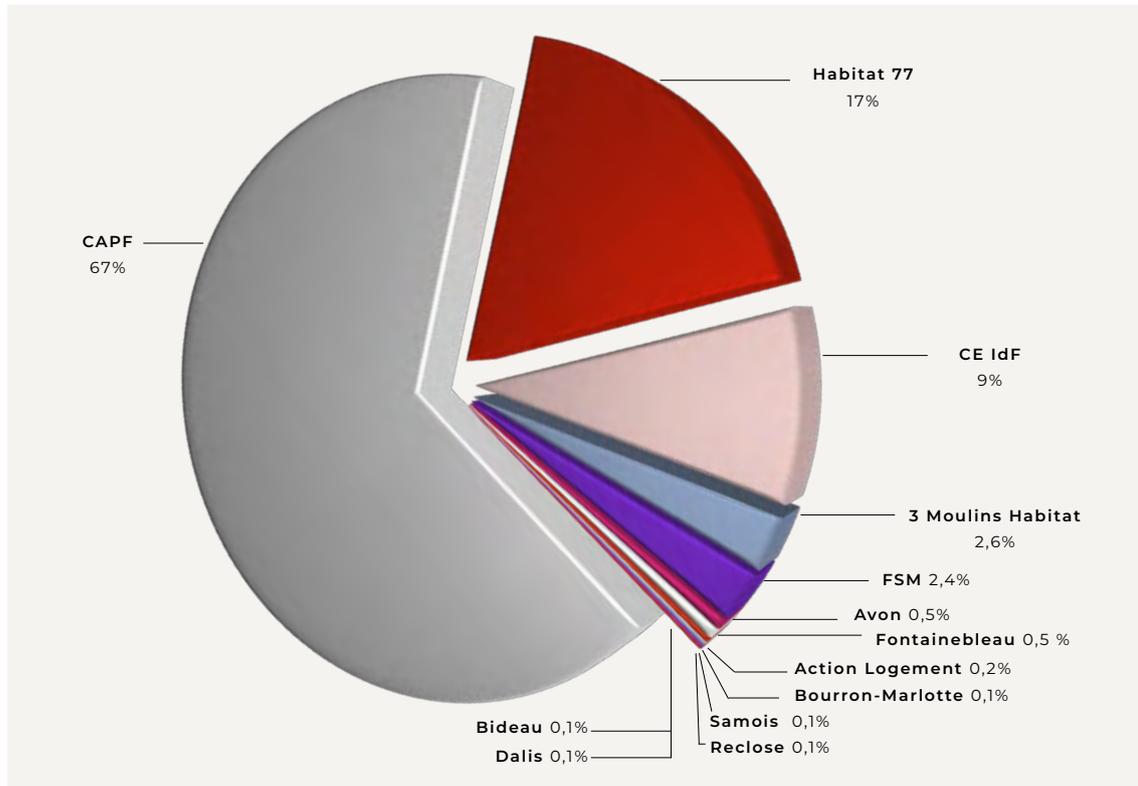
Le Conseil d'Administration est composé de 15 membres dont 11 élus du territoire. Les membres du Conseil d'Administration interviennent pour définir la stratégie, les investissements et les projets. Ils fixent la feuille de route de la société. Ces décisions se prennent lors des Conseils d'Administration de la SEM.

Cette année, 5 Conseils d'Administration se sont réunis le 21 mars, le 9 mai, le 20 juin, le 26 septembre et le 19 décembre. L'Assemblée Générale s'est tenue le 20 juin. Chaque conseil donne lieu à un compte rendu qui est disponible sur demande.

Au cours de l'exercice 2019, la Commission d'Appel d'Offres s'est réunie le 9 janvier, le 7 mars, le 3 juin et le 10 septembre et a délibéré sur 7 marchés. La Commission Logement s'est réunie 11 fois, a étudié 73 dossiers et en a accepté 65.

2019 marque également l'arrivée d'un nouveau partenaire au sein de son exécutif avec la prise de participation de la société 3 Moulins Habitat, membre du groupe Polylogis. : Bienvenue !

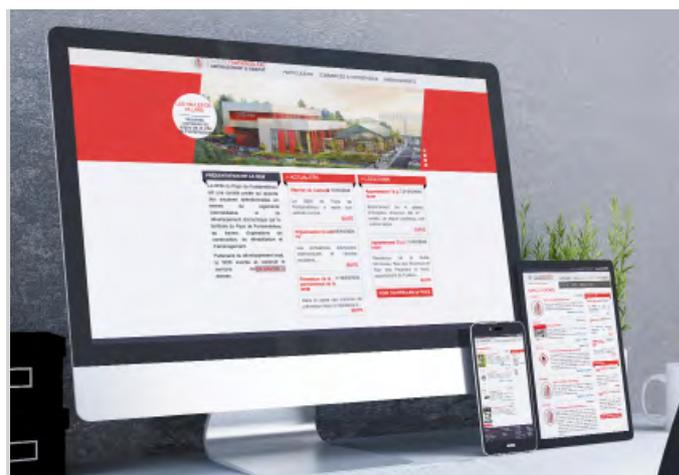
L'actionnariat



ACTIONNAIRES		NOMBRE DE PARTS
●	CAPF	7725
●	Habitat 77	2000
●	CE IdF	1000
●	3 Moulins Habitat	300
●	FSM	280
●	Ville d'Avon	60
●	Ville de Fontainebleau	60
●	Action Logement	27
●	Ville de Bourron-Marlotte	10
●	Ville de Recloses	10
●	Ville de Samois sur Seine	10
●	Bideau	9
●	Dalis	9

Les actions de communication

La SEM se mobilise sur des objectifs d'amélioration exigeants, tant sur le plan de l'action que de l'information. Elle renforce en permanence ses pratiques pour améliorer la qualité de ses services et sa visibilité. L'objectif est de permettre au plus grand nombre de disposer d'une information fiable et régulière sur les actions et les projets en cours. En communiquant de façon didactique sur l'avancement des projets, en proposant un guide aux locataires, en impliquant les partenaires dans les procédures de concertation ou en créant des événements, elle capitalise sur une véritable expérience de communication de proximité.



PUBLICATIONS

La SEM du Pays de Fontainebleau édite chaque année de nombreux documents. Ils sont en accès libre et consultables sur son site www.sem77.fr. Vous pouvez retrouver dans l'onglet publications

les rapports annuels d'activité, nos plaquettes de présentation ou commerciales, les lettres d'informations, le guide du locataire ou encore les communiqués de presse sur ses opérations en cours.

NOTRE ÉQUIPE



Claire Bouscayrol

Responsable
administratif
et financier



Manon Richard

Assistante de
direction



Agnès Bardin

Chargée de
gestion locative



Audrey Bainville

Chargée
d'opérations



Gwendoline Nain

Responsable
technique



Stéphanie Delzenne

Assistante
juridique



**Maria Lobo,
Jean- Claude Préaudat
Christelle Cochard.**

L'équipe
technique



Olivier Levalois

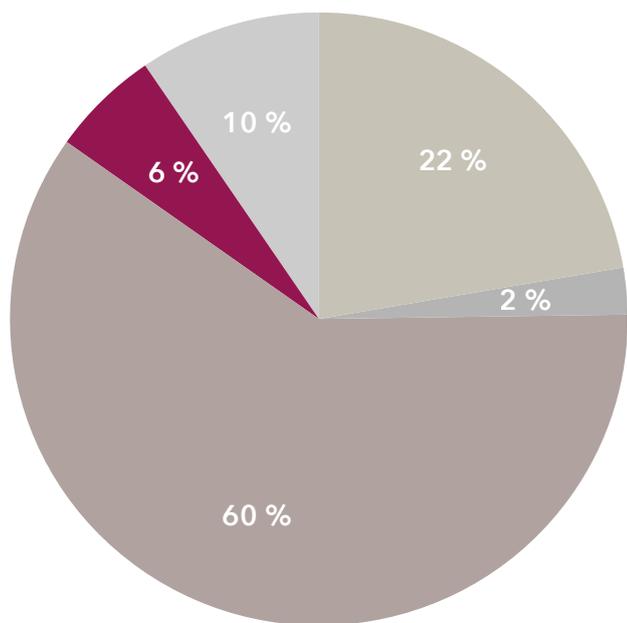
Directeur Général

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

Ces compétences spécifiques sont au service d'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.

Grâce à la mise en place de procédures juridiques, financières et opérationnelles, elle cherche à améliorer ses pratiques. Les équipes de la SEM du Pays de Fontainebleau progressent sans cesse dans leur 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.



- Pièces comptables
- Bons de commande
- Factures réglées
- Courriers envoyés
- Courriers reçus

Avec une équipe constituée de 10 employés, la SEM est soucieuse de satisfaire au mieux les intérêts et les demandes de ses clients, des collectivités et de ses partenaires.

Les équipes de la SEM ont à cœur d'améliorer les services rendus aux locataires pour leur offrir un cadre de vie de qualité. Le taux de réponses aux demandes d'interventions est en forte progression et atteste de la réactivité des équipes.

La SEM accompagne également le développement personnel et professionnel de chaque agent. Les formations sont recensées lors de l'entretien annuel d'évaluation et inscrites dans un plan de formation.

L'activité de la SEM en chiffres

4 161

Pièces comptables

459

Bons de commande

11 193

Factures réglées

1 062

Courriers envoyés

1 773

Courriers reçus

Finances

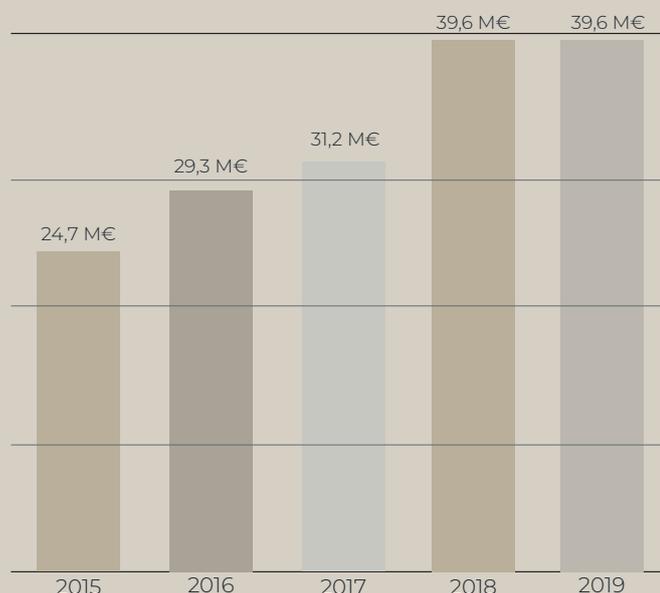
LES CHIFFRES CLÉS

CHIFFRE D'AFFAIRES 2019

4 095 673 €

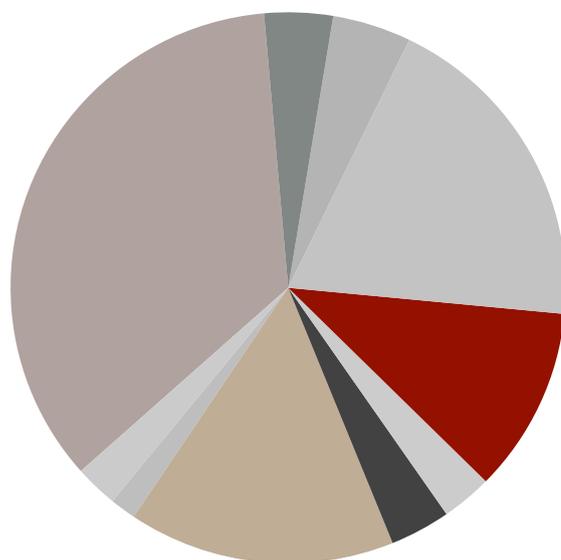
PATRIMOINE 2019 39,6 M€

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DEPUIS 2015

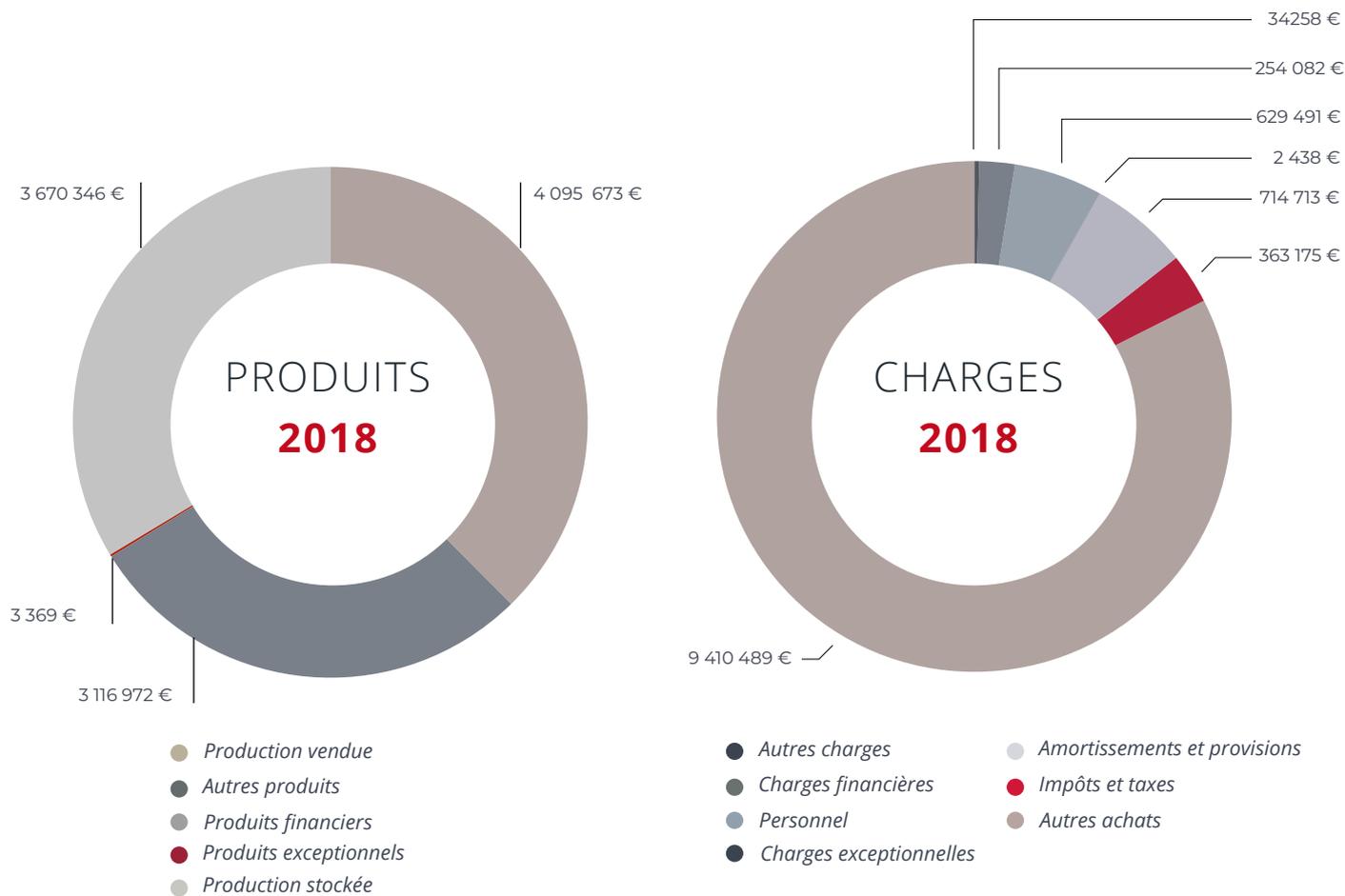


Dans un souci de transparence constant, la SEM du Pays de Fontainebleau procède à un contrôle rigoureux de son activité et rend régulièrement compte aux administrateurs de l'évolution des dossiers en cours.

La situation comptable annuelle au 31 mars 2019 est établie selon les règles de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS.



- Bourron Marlotte : 1 586 540 €
- Samois sur Seine : 1 824 747 €
- Siège social de Picard : 7 688 326 €
- Les Halles de Villars : 4 326 575 €
- 3, rue Dénecourt : 1 172 684 €
- 88, rue Grande : 1 400 000 €
- 5, rue Dénecourt : 6 180 821 €
- Aristide Briand : 600 000 €
- 12, rue du Château : 1 000 000 €
- Avon : 14 000 000 €



SYNTHÈSE DE LA PROSPECTIVE FINANCIÈRE (2016)



Cette prospective financière réalisée en 2016, permet par extrapolation de produire un état de la montée en charge de la structure et de connaître le potentiel de développement et la capacité de fonds mobilisables par opération, en investissement et emprunt. La SEM dispose d'un outil d'aide à la décision permettant de se positionner sur les prochaines opportunités tout en garantissant la solidité de la société.

“
**Forts d'une vision
ambitieuse, d'outils
adaptés et d'acteurs
performants, nous
sommes fiers de
réaliser des projets
structurants.**

2019

Les réalisations

La SEM du Pays de Fontainebleau assure auprès des collectivités une **mission de conseils et d'études** sur la faisabilité des projets qui pourraient lui être confiés. Ses équipes analysent, pilotent et réalisent 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 conduit des programmes de construction de nature et de taille différentes et intervient sur le territoire de façon croissante dans le développement, le suivi et la gestion de projets mêlant habitat ou offre de locaux commerciaux, rénovation urbaine et préservation du patrimoine. Elle intervient également dans la construction de logements intermédiaires pour renforcer l'offre sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau 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. Les missions sont réalisées dans le cadre de mandats à la maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

Depuis 2016, la SEM a repris en interne la gestion de ses biens locatifs. Elle gère également ses baux commerciaux pour la location de ses locaux à destination du tertiaire.

SAMOIS SUR SEINE RÉSIDENCE

La SEM lance le chantier de construction d'une nouvelle résidence au cœur de Samois-sur-Seine, pour le compte de Trois Moulins Habitat, opérateur du logement social en Seine-et-Marne. Ce projet prévoit la construction de 28 logements (du studio au quatre pièces).

Les travaux ont débuté en avril 2019 pour une livraison prévue à l'été 2020.



Un projet local au service de tous

De plus en plus de communes, y compris dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, sont concernées par la loi SRU (loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain) imposant aux villes un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

Afin d'accompagner cette disposition, la SEM du Pays de Fontainebleau a proposé à la commune de Samois-sur-Seine de produire une opération de logement social dans le cadre de son opération de centre-ville.

Cette démarche volontaire s'inscrit dans la continuité des travaux engagés et dans le respect des impératifs de qualité souhaités par la commune tant pour la construction que pour la recherche d'un opérateur.

Sur la base de ces éléments la SEM du Pays de Fontainebleau a élaboré, en lien avec le bailleur Trois Moulins Habitat, acteur régional de référence déjà présent sur la commune, une opération mesurée de 28 logements, parfaitement intégrée au cœur du village. Cette résidence va également permettre à la ville de continuer à se développer et à se rajeunir en accueillant de nouveaux actifs sur le territoire, tout en favorisant le relogement de personnes âgées souhaitant rester dans le village mais ne pouvant plus conserver leur habitation trop grande.



Les enjeux pour la SEM

À l'heure où les questions d'aménagement local connaissent un nouvel essor, la SEM intervient sur le territoire de façon croissante dans le développement, le suivi et la gestion de projets de construction de préservation du patrimoine. Elle contribue à donner plus de vie aux communes en assurant une présence et une proximité incontestée.

Son action permet d'offrir des solutions pérennes, sur le territoire pour faciliter l'accès à la propriété dans un contexte où l'offre reste notoirement insuffisante et où les prix locatifs du neuf demeurent élevés.



*Pose de la 1^{ère} pierre
le 13 septembre 2019*

AVON RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

La SEM porte une grande attention à la rénovation énergétique de ses logements, notamment ceux construits dans les années 60 (Avon) qui sont énergivores. Pour planifier ses travaux de rénovation la SEM a souhaité analyser les dépenses énergétiques de chaque bâtiment afin de cibler les besoins en travaux et optimiser les coûts liés à la rénovation.



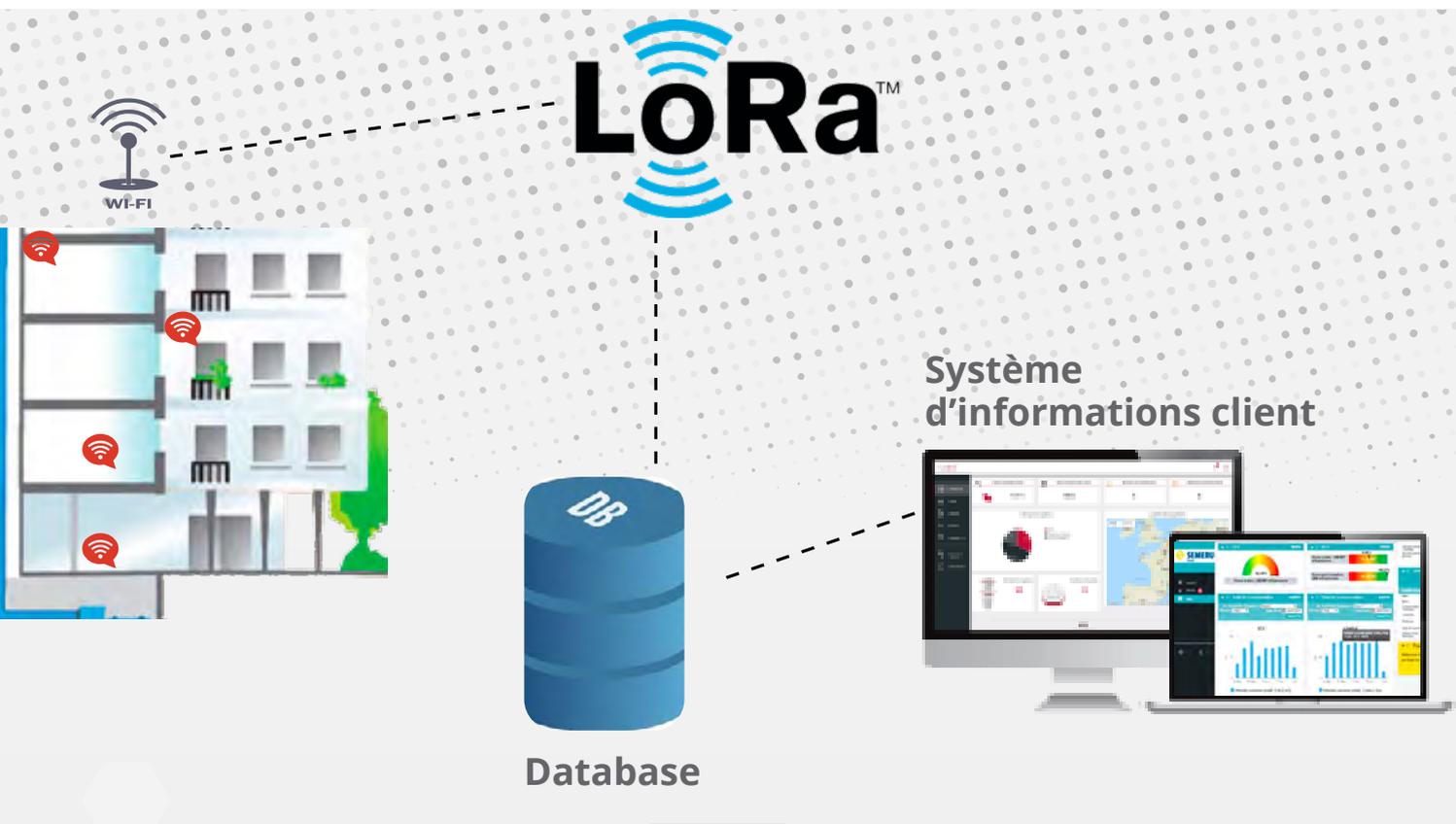
Un système d'analyse ciblé et intelligent

Les économies d'énergie ne peuvent pas être calculées directement sans analyser la consommation. Il faut donc mesurer et suivre, à l'aide de capteurs connectés, l'énergie consommée pendant une période de référence, analyser les variables qui influencent significativement cette consommation d'énergie et déterminer les ajustements nécessaires afin de réaliser des économies.

La SEM a fait appel à une entreprise spécialisée dans les bâtiments connectés pour poser des capteurs et suivre toutes les consommations d'énergies : électricité, gaz, température, humidité et le réseau de chauffage.

Un premier bâtiment pilote a été équipé en juillet 2019. Les capteurs SEMERU communiquent avec le réseau basse fréquence LoRaWAN d'Objenius (filiale du groupe Bouygues Télécom), qui couvre 95% de la population et envoient les données avec un cadencement de 10 à 20 secondes sur une plateforme informatique spécialement conçue pour la SEM.

Un suivi régulier va permettre d'avoir un état des lieux en année N1 et une analyse fine des données permettra de cibler les besoins en travaux et rénovation. Une fois cette phase de test terminée, la SEM équipera progressivement les autres bâtiments et pourra comparer les données entre chaque immeuble et ainsi prioriser ses actions.



Un nouveau défi pour la SEM

Les SEM peuvent être utilisées comme un outil de tiers financement pour des opérations de rénovation énergétique.

Elles peuvent proposer un accompagnement global du projet de rénovation (audit, définition technique, montage financier, coordination des prestataires et des travaux, garantie de performance énergétique).

Ce type de montage présente de nombreux avantages, notamment une plus grande souplesse de fonctionnement, mais également la possibilité de mobiliser des fonds privés.

SAMOIS SUR SEINE PÔLE DE SANTÉ

Le pôle de santé se situe dans le centre du village. Il se compose d'un bâtiment (308 m²) de plain pied ainsi que d'un parking privatif de 23 places (dont un accès PMR et pompiers) et d'un parking à vélos.

Le pôle de santé est conçu de façon à pouvoir s'adapter aux évolutions des occupations en fonction de la présence de tel ou tel praticien.



Un projet intégré et structurant pour le territoire

La situation de la démographie médicale est un sujet inquiétant en Seine-et-Marne. La SEM a à cœur de trouver des solutions pour lutter contre les déserts médicaux et permettre à des communes, comme Samois-sur-Seine, de disposer d'un équipement attractif qui va maintenir et renforcer l'offre de soins.

Ce projet met en avant son savoir-faire mais aussi sa volonté d'accompagner le territoire à se développer. La SEM du Pays de Fontainebleau a œuvré en partenariat avec les acteurs locaux : la ville de Samois-sur-Seine et les professionnels de santé

pour que ce projet voit le jour, avec comme volonté première de garantir la cohérence en apportant une vision globale.

Cela permet de mieux comprendre les missions de la SEM pour :

- Favoriser dans la réflexion, la conception et la mise en œuvre des projets, les interactions avec tous (collectivités, opérateurs privés, architectes, bureaux d'études...);
- Intégrer des problématiques diverses : techniques, esthétiques, patrimoniales ;
- Réaliser une opération structurante sans impact financier pour la collectivité.



Une intervention qui peut devenir exemplaire

Les SEM ont vocation à accompagner les projets d'intérêts généraux dans le cadre du développement local. Pour Samois-Sur-Seine, la SEM a répondu au souhait de la collectivité de pouvoir disposer d'un équipement privé à vocation médicale mais sans avoir à porter le coût de l'investissement foncier et patrimonial.

La SEM a donc porté la réalisation complète de l'opération et son financement ; la commune intervient dans le cadre de la recherche de praticiens et apporte la garantie de l'équilibre financier du projet en s'engageant à couvrir les loyers des locaux non pris.

FONTAINEBLEAU LE SIÈGE SOCIAL DE PICARD

En réponse à la volonté de la société Picard de rester sur le territoire, la SEM a été chargée de créer les conditions favorables à l'implantation et la construction de son nouveau siège social. Les nouveaux locaux de 2 850m² s'insèrent dans un écrin de verdure de 12 000 m² au sud de l'agglomération dans un quartier en pleine expansion.



Une réalisation qui participe au renouveau du quartier

Grâce à son expertise et sa connaissance du contexte local, la SEM a pu élaborer un projet immobilier qui s'insère avec cohérence dans l'environnement existant et répondre aux attentes majeures de la société Picard.

Il s'agissait d'abord de proposer une architecture qui reflète l'identité de l'entreprise, c'est-à-dire moderne, pleinement intégrée dans son écosystème et ouverte sur l'avenir. La deuxième attente était celle du bien-être des salariés avec des espaces intérieurs, spacieux et lumineux, qui participent à un environnement de travail qualitatif et facilitent la

communication entre les collaborateurs et des espaces extérieurs propices à la détente.

Les locaux se déploient sur 4 plateaux de bureaux indépendants sur 2 niveaux, reliés entre eux par le centre. Le bâtiment dispose également d'une cafétéria avec terrasse. Le bâtiment s'inscrit dans un parc paysager reproduisant le biotope de la forêt de Fontainebleau sur 5000 m², soit 40 % de la superficie totale de la parcelle.

Vu de l'extérieur, le nouveau siège social s'insère dans le paysage forestier avec son bardage en bois et ses toitures végétalisées, et offre des lignes modernes grâce à sa façade sud entièrement vitrée. Le stationnement comporte 165 places dont 80 places en sous sol, 1 parking vélo et 1 espace de recharge pour véhicules électriques. Le bâtiment sera livré clé en main courant mars 2020.



Développer l'attractivité du territoire

C'est une volonté pour la SEM de contribuer à développer l'économie de son territoire.

Pour cela, l'aménagement des zones urbaines doit se conjuguer avec la réalisation d'un immobilier d'entreprise performant. En mobilisant ses fonds propres et grâce à des montages innovants, la SEM peut intervenir sur le financement et la réalisation d'opérations d'importantes dimensions. Cette dynamique permet d'attirer des opérateurs privés et de renforcer l'attractivité des territoires.



LA GESTION LOCATIVE

La SEM travaille de manière collaborative avec les collectivités pour créer et bâtir des logements. L'accompagnement à la construction de logements (en acquisition et en location intermédiaire), sur le territoire est une de ses priorités.

Constructeur et bailleur, la SEM participe à la dynamique locale

La SEM joue un rôle dans la politique de logements menée sur le territoire en proposant des logements abordables, dits intermédiaires, leur loyer se situant au dessous des prix du marché. Ils sont proposés aux actifs du territoire qui ne peuvent pas accéder au logement privé pour des raisons de budget, mais se trouvent cependant au-dessus ou en limite des plafonds sociaux.

La SEM du Pays de Fontainebleau se positionne également comme un partenaire local pour les entreprises en proposant des locaux et des surfaces commerciales.

L'accent est mis sur la proximité :

La SEM assure la gestion des appartements, des locaux et des surfaces commerciales qui lui sont propres. En 2019, la SEM possédait 297 logements, 4 commerces, 2 bureaux ainsi que 6 surfaces commerciales.

La SEM a internalisé la gestion de ses locations. Elle est donc totalement autonome sur la gestion locative de ses biens « habitat ».

L'accent a été mis prioritairement sur la proximité. Pour cela, la SEM assure 2 fois par semaine une permanence pour les locataires.

Depuis plus d'un an ils ont été très nombreux à se rendre dans cette antenne qui est ouverte aux locataires actuels de la SEM, mais également à tous ceux qui souhaitent le devenir.

PERMANENCE DE LA SEM

7 RUE DES PEUPLIERS, À AVON

Ouvert au public

- Mercredi après-midi
de 14h00 à 17h00
- Vendredi matin
de 9h00 à 12h00.

SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
AMÉNAGEMENT & HABITAT

Juillet 2019

LETTRÉ D'INFORMATION

EDITO



J'ai le plaisir de vous présenter cette nouvelle lettre d'infos, dédiée aux différentes réalisations menées par la SEM du Pays de Fontainebleau pour accompagner le développement du territoire et améliorer la qualité de vie de ses habitants. Je tiens à remercier les membres de notre Conseil d'Administration pour leur travail collectif et leur implication sur les projets et les dossiers.

La période estivale qui débute s'accompagne de la concrétisation de nombreux projets : la construction du Pôle de Santé de Sannois sur Seine est terminée, les travaux du siège social de Picard avancent à une cadence exemplaire et nos études pour optimiser les travaux de rénovation énergétique à la Butte Montceau sont lancées.

Je salue également le travail des équipes de la SEM qui s'engagent à construire le territoire avec et pour les personnes qui y habitent. Elles souhaitent constamment mieux comprendre et anticiper les besoins de ses locataires et développent des actions pour les accompagner au quotidien dans une démarche citoyenne profitable à tous.

À vous tous, je vous souhaite un bel été ensoleillé en famille ou entre amis.

Pascal GOUHOURY
Président de la SEM
du Pays de Fontainebleau

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS : LA SEM ENGAGE UNE DÉMARCHÉ INNOVANTE



UNE MOBILISATION CONSTANTE

La SEM porte une grande attention à la rénovation énergétique des logements situés à Avon. De nombreux travaux ont déjà été réalisés, mais ces bâtiments construits dans les années 60 restent énergivores. Pour planifier ses travaux de rénovation la SEM a souhaité analyser concrètement les dépenses énergétiques de chaque bâtiment afin de cibler les besoins en travaux et optimiser les coûts liés à la rénovation. Le but de cette démarche est d'améliorer le confort des locataires.

LES LOGEMENTS ÉQUIPÉS EN CAPTEURS : UN SYSTÈME D'ANALYSE CIBLÉ ET INTELLIGENT

Les économies d'énergie ne peuvent pas être calculées directement sans analyser la consommation de l'énergie. Il faut donc mesurer et suivre, à l'aide de capteurs connectés, l'énergie consommée pendant une période de référence, analyser les variables qui influencent significativement cette consommation d'énergie et déterminer les ajustements nécessaires afin de réaliser des économies.

La SEM a fait appel à une entreprise spécialisée dans les bâtiments connectés pour poser des capteurs et suivre toutes les consommations d'énergies : électricité, gaz, température, humidité, et le réseau de chauffage.



Un premier bâtiment pilote sera équipé en juillet 2019. Les capteurs SEMERU communiquent avec le réseau basse fréquence LoRaWAN d'Objenious (filiale du groupe Bouygues Télécom), qui couvre 95% de la population et envoient les données avec un cadencement de 10 à 20 secondes sur une plateforme informatique spécialement conçue pour la SEM. Un suivi régulier va permettre d'avoir un état des lieux en année N+1 et une analyse fine des données permettra de cibler les besoins en travaux et rénovation. Une fois cette phase de test terminée, la SEM équipera progressivement les autres bâtiments et pourra comparer les données entre chaque immeuble et ainsi prioriser ses actions.

LETTRÉ D'INFORMATION - SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU - WWW.SEM77.FR

DEVENIR LOCATAIRE

GUIDE DU DEMANDEUR

LA SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU VOUS PROPOSE DES LOGEMENTS ADAPTÉS À VOS BESOINS. CE GUIDE VOUS EXPLIQUE LES DÉMARCHES À SUIVRE POUR FAIRE VOTRE DEMANDE DE LOGEMENT.

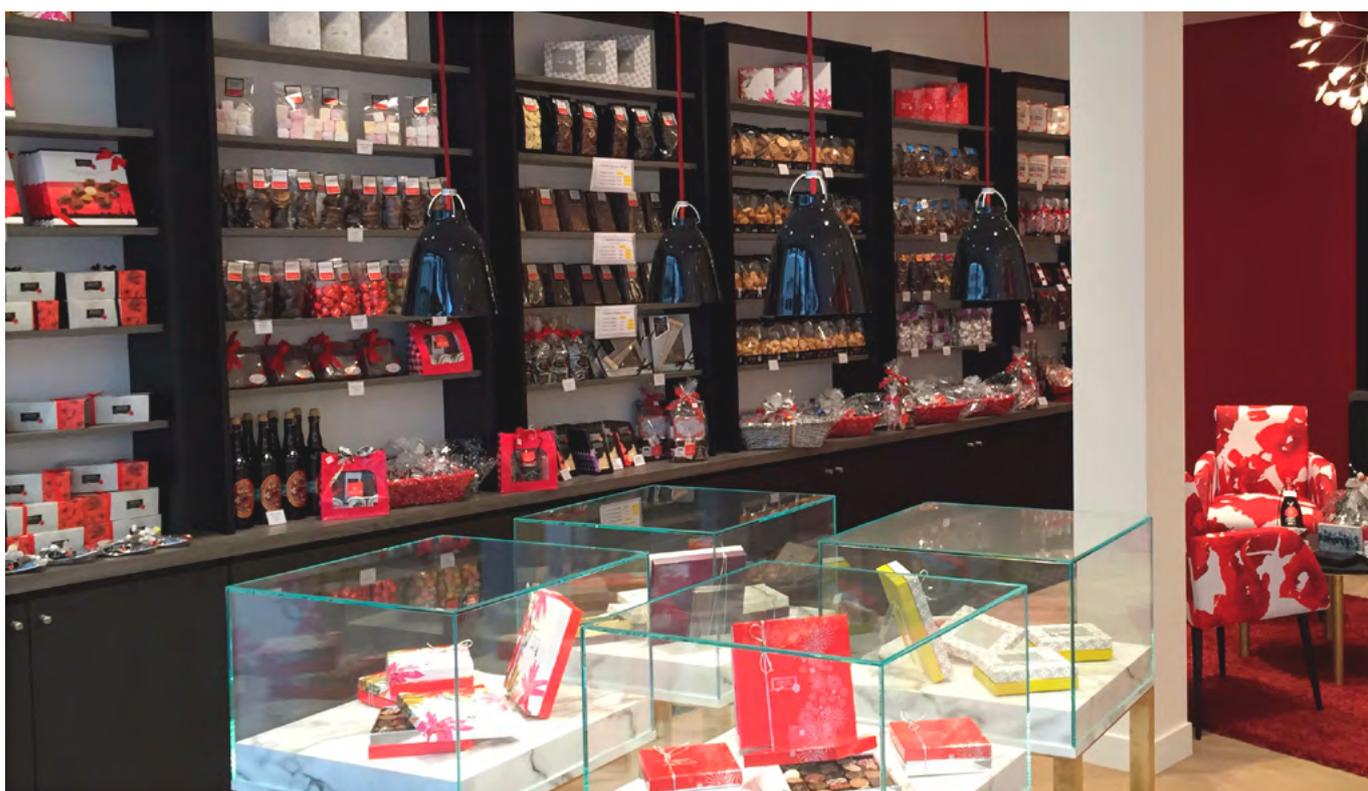
Notre disponibilité : la clé de votre confiance

Les équipes de la SEM se mobilisent pour assurer un service de qualité auprès des locataires. Des documents sont régulièrement distribués avec le quittancement. De plus, pour améliorer le circuit de règlement des loyers, des mandats de prélèvement sont proposés. Le taux de prélèvement est passé cette année de 70 à 76 %. Un plan d'apurement des dettes des locataires est également proposé avec une rencontre personnalisée pour chaque locataire, afin de mettre en place la meilleure solution possible pour tous.

SEM du Pays de Fontainebleau LES PROJETS

La SEM du Pays de Fontainebleau est un acteur à part entière du territoire qui souhaite anticiper le potentiel de développement et contribuer aux politiques d'aménagement. Elle veille en permanence à se diversifier et à anticiper son développement sur de nouveaux projets. Afin de mettre en place des opérations cohérentes sur le territoire et de respecter l'équilibre économique des projets urbains, elle assure une mission de conseil auprès des collectivités et sociétés privées et réalise des études de faisabilité. Cette année, la SEM du Pays de Fontainebleau a réalisé **21 études de faisabilité pour des projets** de développement à vocation immobilière.

L'année 2020 marquera aussi la **reprise des travaux d'isolation des bâtiments de la Butte Montceau**. En effet, le chantier d'isolation thermique des bâtiments et de mise en place de ventilations était bloqué depuis 2014, car lié au projet de construction d'une nouvelle chaufferie proposé par la commune et jugé sur-dimensionné par les copropriétaires, dont la SEM. L'abandon de ce projet onéreux va permettre à la SEM du Pays de Fontainebleau de poursuivre son action au service de ses locataires pour améliorer les performances de l'habitat.



MONTIGNY SUR LOING

La commune de Montigny sur Loing a souhaité que la SEM examine un rachat de la structure pour permettre aux médecins locataires de cette maison de santé de rester sur place et conserver cet actif au sein du territoire. La SEM interviendra en tant qu'investisseur porteur du projet et assurera la maintenance et le suivi du bâtiment ainsi que la perception des loyers.



DES LIS CHOCOLAT Nemours

Le développement économique local nécessite une action structurée afin de fournir une offre foncière et immobilière de qualité aux entreprises. En relation avec les différents acteurs locaux, la SEM du Pays de Fontainebleau est en mesure de proposer une intervention rapide, cohérente et adaptée aux besoins des entreprises qui souhaitent s'implanter ou grandir sur le territoire.

La SEM va construire la future unité de fabrication de la société DES LIS, d'une superficie d'environ 1 300 m². Les bâtiments regrouperont également les bureaux ainsi qu'une boutique - musée. Les travaux devraient débuter en 2021.

LE PATRIMOINE DE LA SEM

300

Logements

6 158 m²

De surfaces commerciales

12

Commerces et Bureaux

200

Emplois maintenus
ou créés

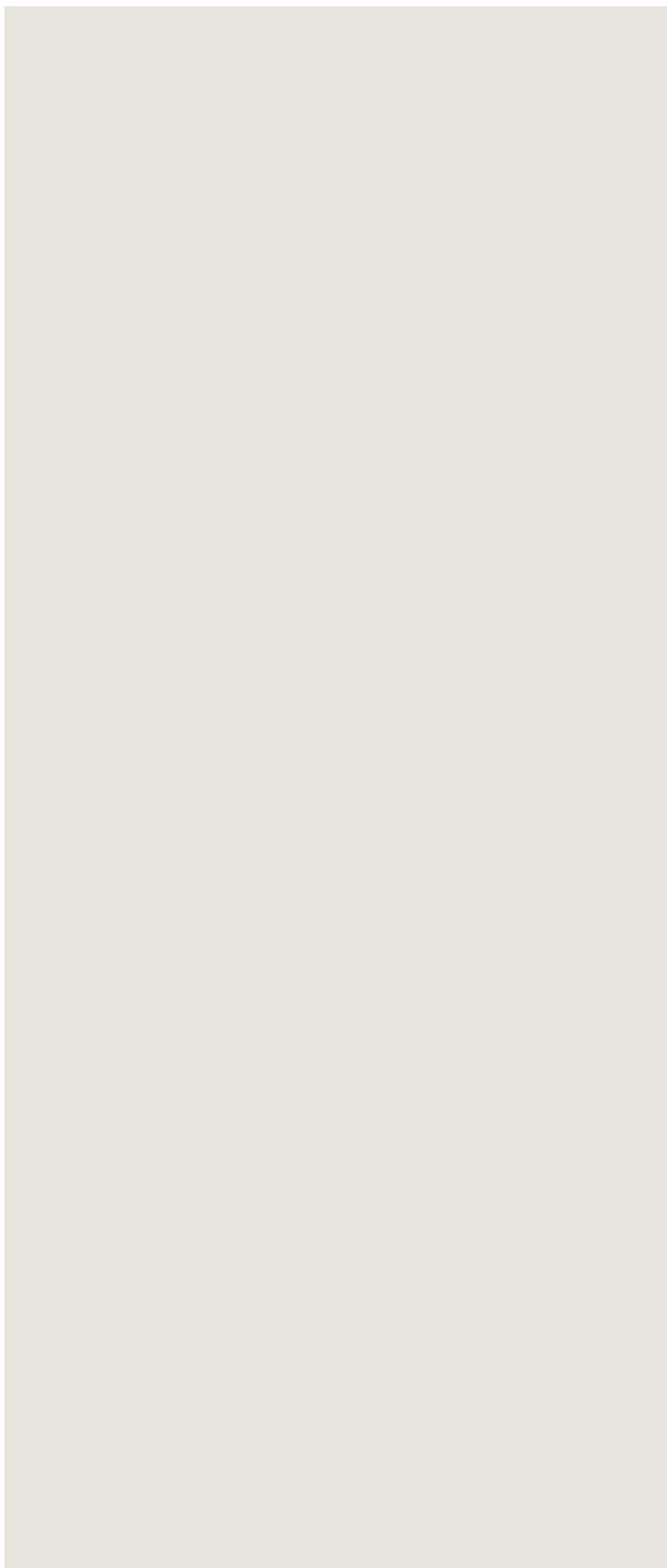


La SEM du Pays de Fontainebleau possède un patrimoine immobilier d'une valeur de 39,6 M €.

Ce patrimoine évolue en fonction des acquisitions et des projets portés par la structure.

La SEM du Pays de Fontainebleau possède également des parts dans la SCI Halle de Villars (complexe de loisirs de 5 000 m²). Cette filiale est détenue à hauteur de 62,5 %.

SEM du Pays de Fontainebleau



Crédits photos :

© Sem du Pays de Fontainebleau

Cartographie :

©Cartonord



3 rue Dénecourt
77300 Fontainebleau

Tél. : 01 84 33 03 03

Mail : contact@sem77.fr

www.sem77.fr