

Rapport d'activité 2020



Le Sud de la Seine-et-Marne possède un dynamisme économique soutenu par la présence de filières d'avenir créatrices d'emploi mais c'est aussi un territoire qui sait préserver son cadre de vie, ses espaces et sa biodiversité.



Sommaire

- 04 Edito
- 06 L'année 2020 en images
- 08 Préparer l'avenir du territoire
- 11 Se projeter : mobilisés et engagés pour demain
- 15 S'accomplir au travers de réalisations exigeantes
- 21 Se mobiliser autour de valeurs fortes et pérennes
- 25 Se réinventer et agir positivement au service de tous

Regards croisés sur l'année 2020 : notre force vient de notre expertise et de notre agilité

En 2020, la SEM du Pays de Fontainebleau a déployé de nombreux projets.

Quels sont les temps forts que vous retiendriez ?

Pascal Gouhoury : La poursuite de nos projets a été au cœur de notre activité en 2020. Je pense notamment aux efforts constants que nous menons depuis plusieurs années pour améliorer et remettre aux normes l'ensemble de notre parc de logements. Cette année, avec l'achèvement des travaux de réhabilitation totale de notre immeuble au 12 rue du Château à Fontainebleau, nous avons terminé de rénover l'ensemble de nos appartements. C'est une véritable satisfaction pour le confort et le bien être de nos locataires et une réelle plus-value pour notre patrimoine.

Olivier Levalois : Cette année a vu l'aboutissement de projets très différents. J'évoquerai particulièrement la livraison et l'inauguration du siège social conçu et réalisé pour la société Picard Surgelés. Outre les qualités architecturales du bâtiment, c'est l'ensemble du processus de programmation et de réalisation qui est à saluer. Nous avons réalisé cette opération avec confiance, transparence et efficacité pour sortir de terre un bâtiment exemplaire et redessiner progressivement l'attractivité du quartier au sud de Fontainebleau.

Quel impact, en ce début 2020, l'épidémie de Covid-19 a-t-elle eu sur l'activité de la société ?

Pascal Gouhoury : Nous travaillons sur le long terme, et même si un ralentissement a eu lieu lors du premier confinement, les projets qui étaient à l'étude ont avancé. Mais au lieu de parler de ralentissement, je dirai que cette crise nous a amené à approfondir les sujets décisifs pour l'avenir. Je pense à la transition écologique et énergétique de notre patrimoine, au renforcement de la coopération avec les intercommunalités, aux nouveaux partenariats que nous pourrions initier pour renforcer notre économie locale et l'attractivité de notre territoire.

Olivier Levalois : Face à cette crise, nous avons su nous adapter. Cette séquence démontre la capacité de la SEM à se réinventer pour être agile dans des circonstances exceptionnelles. Avec le télétravail, nos équipes ont maintenu leurs engagements sur des missions opérationnelles : gérer les informations pour nos locataires et la désinfection des immeubles. Je voudrais d'ailleurs en profiter pour remercier et féliciter tous nos collaborateurs qui ont su se mobiliser et s'adapter pour apporter des réponses à nos locataires, fournisseurs et clients.



Olivier LEVALOIS, Directeur Général

Pouvez-vous nous en dire plus sur les projets à venir ?

Pascal Gouhoury : Nos succès à venir s'appuieront sur notre capacité à mobiliser et fédérer les acteurs du territoire autour de la lutte contre le réchauffement climatique : production et consommation d'énergie, construction, rénovation du bâti...

Nous avons lancé le programme «ENR Avenir Habitat» pour réaliser, aux côtés d'experts, la nécessaire transformation de nos bâtiments pour les rendre moins énergivores et plus durables. Enfin nous engageons une transformation au cœur de notre organisation avec la mise en place d'une démarche de certification ISO 9001 et 14001.

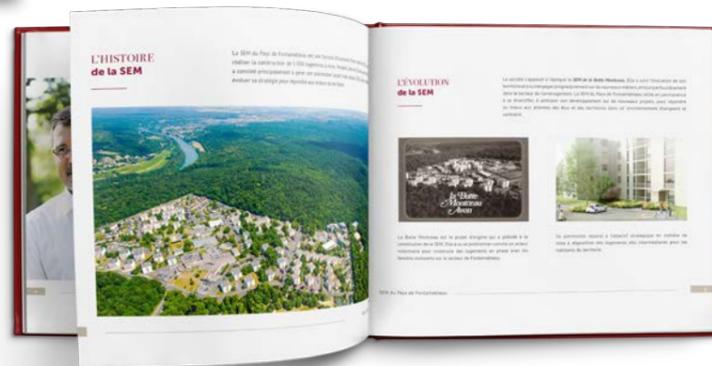
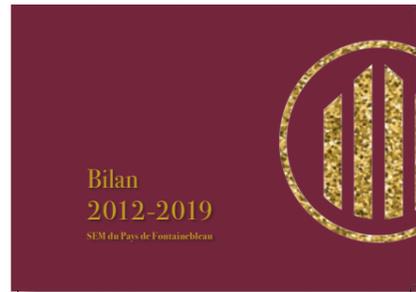
Olivier Levalois : Comme l'illustrent nos réalisations depuis 2012, la culture de la qualité constitue un élément clé de notre productivité. Nous arrivons à une période charnière de notre développement et nous souhaitons aligner notre organisation avec nos valeurs. Les démarches de certification ISO 9001 vont nous permettre d'accroître notre efficacité et notre qualité et ISO 14001 de mener un projet fédérateur et motivant pour améliorer notre performance énergétique et contribuer à la sauvegarde de notre planète.



Pascal GOUHOURY, Président

L'année 2020 en images

Malgré le coup d'arrêt dû à la crise sanitaire de la Covid-19 cette année, nous avons signé l'inauguration de belles réalisations sur le territoire, fruit d'un travail exigeant et engagé avec nos partenaires.



Décembre 2020

Edition du Bilan 2012-2019

L'édition de ce document permet à la SEM, à l'aube d'une nouvelle mandature, de faire le point sur ses actions et en retracer l'historique. Il permet de mesurer notre capacité à transformer le territoire pour le rendre plus attractif. Il retrace près de dix années de projets et de réalisations au service du développement du territoire du Pays de Fontainebleau.



Février 2020

Inauguration du siège social de Picard Surgelés

Pascal Gouhoury, et Philippe Pauze, Président de Picard, ont inauguré le 25 février le nouveau siège social de Picard. Un projet exemplaire pour la SEM qui réalise une opération d'aménagement tertiaire dans un quartier en pleine mutation au sud de l'agglomération.

Janv. / Déc. 2020

Construction de la résidence de Samoisi-sur-Seine

La SEM a réalisé une nouvelle résidence au cœur de Samoisi-sur-Seine pour le compte de Trois Moulins Habitat - opérateur du logement social en Seine-et-Marne (28 logements). La résidence se situe dans la continuité du pôle de santé. Livraison en mars 2021.

Novembre 2020

Réhabilitation de l'immeuble 12, rue du Château

Après 12 mois de travaux, la SEM propose 11 nouveaux logements à la location (T2 et T3) au 12 rue du Château, à deux pas du centre ville de Fontainebleau. Il s'agit d'une réhabilitation totale de l'immeuble avec la création de 2 nouveaux logements.

Nous souhaitons remercier l'ensemble de nos partenaires et fournisseurs qui ont su s'adapter aux contraintes sanitaires spécifiques de cette année pour réaliser avec efficacité leurs missions et ouvrages.

Préparer l'avenir du territoire

La SEM du Pays de Fontainebleau est une Société d'Économie Mixte qui apporte des solutions opérationnelles en termes de logements, de développement économique ou d'équipements sur le territoire du Sud Seine-et-Marne.

Créée en 1962 pour une opération de construction, son activité est restée en sommeil pendant près de 50 ans. Réactivée en 2012, la SEM du Pays de Fontainebleau a engagé une stratégie ambitieuse de déploiement pour répondre aux besoins du territoire et réaliser de nouveaux projets structurants. Avec un chiffre d'affaires de 14 M€, elle est aujourd'hui l'interlocuteur privilégié de ses actionnaires historiques, de l'agglomération du Pays de Fontainebleau et des collectivités.

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.

Aujourd'hui la SEM fonctionne comme un outil de développement au service de l'intérêt général et son action s'articule autour de 3 métiers :

- Opérateur foncier, elle possède la maîtrise de l'ensemble de la chaîne de programmation et de production urbaine.

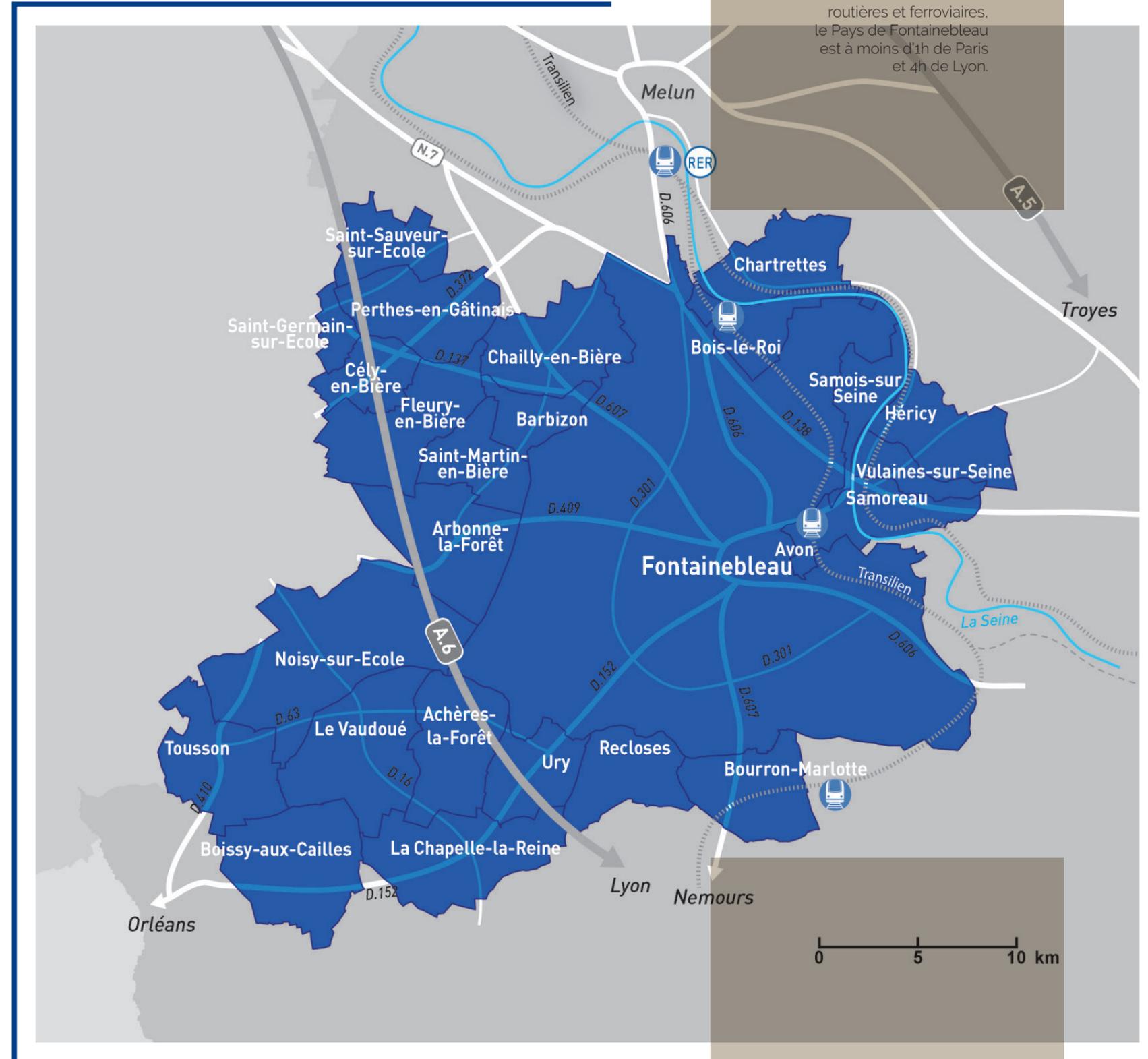
- Opérateur de l'habitat, elle détient et gère 300 logements et conduit des projets de rénovation urbaine.

- Acteur de l'aménagement, elle porte des opérations mixtes, aménage et requalifie les zones du territoire génératrices de développement pour les collectivités.

Ses équipes maîtrisent les cadres réglementaires et législatifs. Elles assurent ainsi une mission de conseil et faisabilité sur les projets.

UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET CONNECTÉ

A 60 km au sud-est de Paris, au carrefour d'infrastructures routières et ferroviaires, le Pays de Fontainebleau est à moins d'1h de Paris et 4h de Lyon.



Nos métiers



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.

Aujourd'hui, la SEM du Pays de Fontainebleau conduit des programmes de construction de nature et de tailles 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.

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.

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.

Son expérience lui permet de mobiliser une large palette d'expertises 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 est une société anonyme et 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.

SE PROJETER

*mobilisés et engagés
pour demain*

STRATÉGIE

Relever de nouveaux défis

La SEM entend être un opérateur agile et exigeant pour répondre aux attentes et aux besoins du territoire. Pour cela, elle conjugue l'aménagement des zones urbaines avec la réalisation d'un immobilier d'entreprise performant.

Développer l'attractivité

Son objectif est de soutenir le développement économique et permettre l'accroissement d'opérations complexes en portant des montages innovants. Elle intervient de manière croissante aux côtés des municipalités qu'elles soient ou non sur le territoire du Pays de Fontainebleau.

Favoriser les partenariats

La SEM est un acteur incontournable pour les opérations de promotion et d'aménagement du territoire. Elle est le partenaire de nombreuses structures régionales et nationales (comme la SEM Île-de-France Investissement), pour faciliter le portage de projets structurants.



SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

La gouvernance

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, quatre Conseils d'Administration se sont réunis le 5 mars, le 11 juin, le 30 septembre et le 10 décembre. L'Assemblée Générale s'est tenue le 8 juillet 2020.

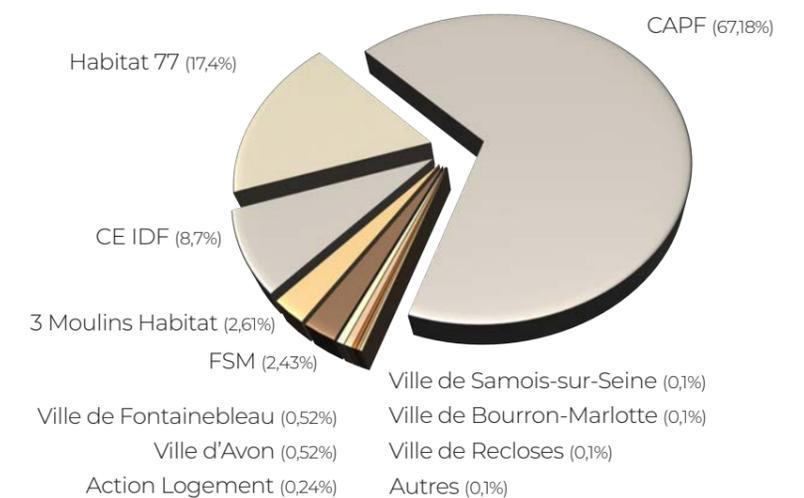
Chaque conseil donne lieu à un compte rendu qui est disponible sur demande et transmis de manière dématérialisée.

Cette année, compte tenu de la crise sanitaire, la Commission d'Appel d'Offres n'a délibéré sur aucun marché.

La Commission Logement s'est réunie 10 fois et a attribué 37 logements après étude des dossiers.

Forts d'une vision ambitieuse, d'outils adaptés et d'acteurs performants, nous sommes fiers de réaliser des projets structurants au service de l'intérêt général et de l'attractivité du territoire.

Composition de l'actionariat



Les chiffres clés

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 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 2020 est établie selon les règles de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS.

La SEM du Pays de Fontainebleau possède un patrimoine immobilier d'une valeur de près de 49 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 %.

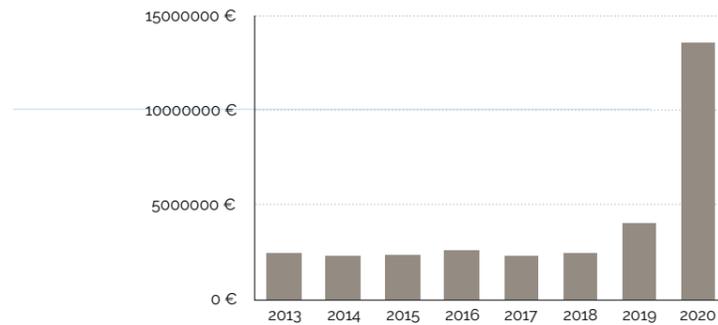
Le chiffre d'affaires de la SEM du Pays de Fontainebleau a évolué entre 2012 et 2020 de 11 % sur 8 ans, parallèlement, l'EBE (ou EBITDA) est resté stable pour représenter environ 25 % du chiffre d'affaires.

La SEM dispose à ce jour d'un Excédent Brut d'Exploitation solide et stable, signe d'une rentabilité structurelle.

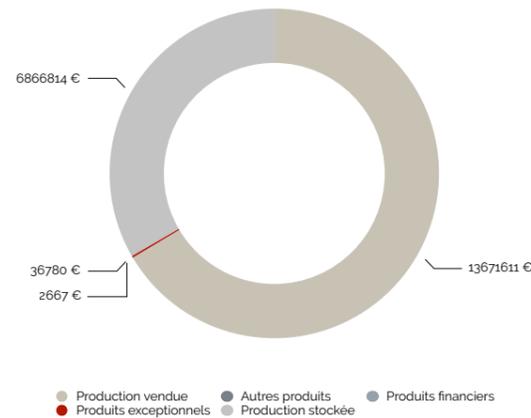
CHIFFRE D'AFFAIRES 2020
13 671 611 €

LE PATRIMOINE DE LA SEM :
48 977 023 €

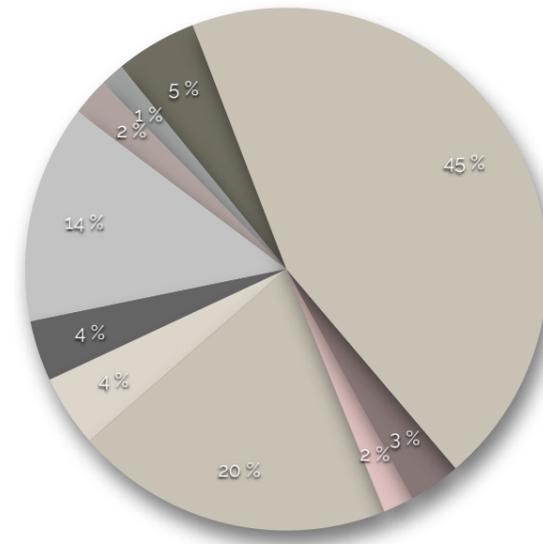
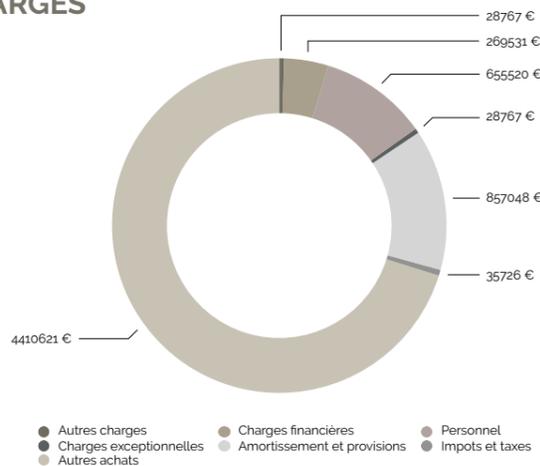
ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES



PRODUITS



CHARGES

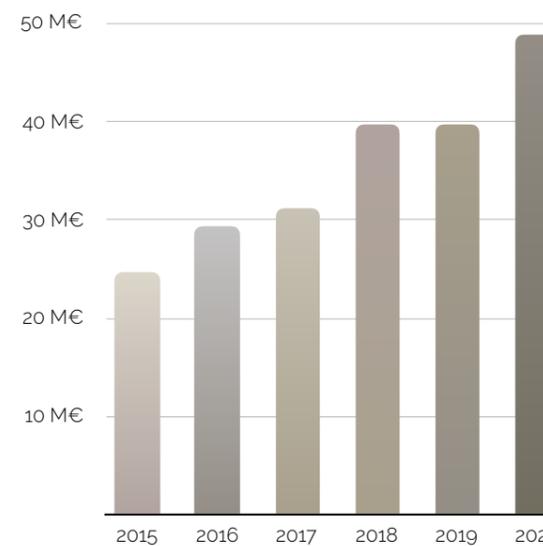


300 logements
6 158 m²
de surfaces commerciales
12 Commerces et Bureaux

- Avon
- 12, rue du Château
- Aristide Briand
- 5, rue Dénecourt
- 88, rue Grande
- 3, rue Dénecourt
- Les Halles de Villars
- Maison médicale de Samois-sur-Seine
- Maison médicale de Montigny
- Bourron-Marlotte

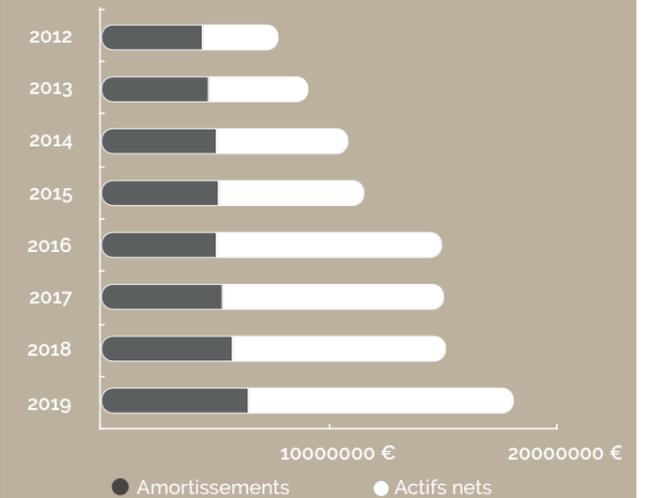
L'évaluation des actifs immobiliers de la SEM est estimée aujourd'hui à 49 M€, sur la base d'une expertise réalisée en 2020 par le Cabinet Boidé. Cette valeur, bien plus élevée que la valeur comptable, est due à une sous-évaluation des bâtiments historiques de la SEM dans les comptes biens.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DEPUIS 2015



Une solidité et une rentabilité structurelle bâtie au fil des ans

Évolution des amortissements et de l'actif net



La dynamique d'intervention

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..

SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

Les membres du C.A.



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



Frédéric VALLETOUX
1^{er} Vice-président de la
CAPF, Vice-président
de la SEM du Pays de
Fontainebleau



Marie-Charlotte NOUHAUD
Vice-présidente de la CAPF
Administratrice



Véronique FEMENIA
Vice-présidente de la CAPF
Administratrice



David DINTILHAC
Vice-président de la CAPF
Administrateur



Christophe BAGUET
Vice-président de la CAPF
Administrateur



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



Paul GIBERT
Directeur Général
Habitat 77
Administrateur



Olivier BARRY
Directeur Général
FSM
Administrateur



Gilles SAMBUSSY
Directeur Général
3 Moulins Habitat
Administrateur



Sylvie SUSTAR
Responsable Départe-
mentale d'Action Logement
Administratrice



Victor VALLENTE
Maire de Bourron-
Marlotte
Administrateur



Michel CHARIAU
Maire de Samois-sur-Seine
Administrateur



Sonia RISCO
Maire de Recluses
Administratrice



Francine BOLLET
Adjointe au Maire
de Fontainebleau
Administratrice



Pascale TORRENTS-BELTRAN
Adjointe au Maire d'Avon
Administratrice

S'ACCOMPLIR

au travers de
réalisations exigeantes

Nos réalisations en Réalité Augmentée

La Réalité Augmentée (ou RA) est une technologie qui permet d'intégrer des éléments virtuels en 3D au sein d'un environnement créé. Le principe consiste à télécharger une application capable de reconnaître un logo spécifique (ZAP code). Deux applications existent pour lire les informations des images : **Zappar et l'application de la Ville de Fontainebleau**. Elles sont téléchargeables sur Google Play et sur l'App Store.

Pour commencer l'expérience virtuelle à l'aide de votre tablette ou smartphone :

- 1- Téléchargez l'application
- 2- Ouvrez l'application sur votre tablette ou votre smartphone
- 3- Visez le ZapCode en bas à droite des images pour découvrir des contenus innovants.

Opérateur Foncier

La SEM répond aux demandes d'aménagement ou de construction des collectivités dans le respect du contexte local et de l'environnement. Elle réalise des opérations d'aménagements fonciers ainsi que des opérations de construction d'équipements, tout en assurant la maîtrise des cadres réglementaires et législatifs.



Résidence privée
Le Relais de Poste / Bourron-Marlotte



Résidence
3 Moulins Habitat / Samois-sur-Seine



Construction logements
Rue Dénecourt et rue de Ferrare / Fontainebleau



Entrée de ville
Hôtel de la Surintendance / Fontainebleau



Équipement
Maison de santé / Samois-sur-Seine



Aménagements extérieurs
La Butte Montceau / Avon



Complexe de loisirs
Les Halles de Villars / Fontainebleau



Siège social
Picard Surgelés / Fontainebleau



Acteur de l'aménagement local

La stratégie de la SEM du Pays de Fontainebleau repose sur une vision cohérente et partagée des territoires pour développer et garantir leur attractivité, tout en pérennisant la qualité du cadre de vie. Il s'agit notamment d'accompagner ses partenaires dans leurs besoins en infrastructures, de valoriser le patrimoine bâti ou encore de permettre le développement des entreprises et des commerces.

Opérateur de l'habitat

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. Elle contribue à la reprise et à la valorisation du patrimoine ancien et vétuste. Une fois réhabilités, ces logements sont mis en location au titre du logement intermédiaire.



Réhabilitation de logements
Rue du Château / Fontainebleau



Carte interactive

Territoire du Pays de Fontainebleau



Rénovation énergétique
La Butte Montceau / Avon



FOCUS SUR LA GESTION LOCATIVE

La SEM assure la gestion des appartements, des locaux et des surfaces commerciales qui lui sont propres.

Poursuivant sa stratégie de services, la SEM du Pays de Fontainebleau a inauguré une nouvelle agence commerciale sur la Butte Montceau à Avon. L'objectif est de pouvoir proposer aux locataires et à ceux qui souhaitent le devenir, de nouveaux services dans un lieu dédié. L'espace se veut moderne avec un bureau d'accueil pour le public, un accès PMR et héberge également les services techniques de la SEM.

Avec la création de cet espace la SEM renforce son rôle de bailleur de proximité sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.



Agence commerciale, 7 rue des Peupliers à Avon

SE MOBILISER

autour de valeurs
fortes et pérennes



Clarisse CHAUMAT, Assistante de direction - **Audrey BAINVILLE**, Chargée d'opérations - **Véronique MASSON**, Responsable Administrative et Financière - **Olivier LEVALOIS**, Directeur Général - **Gwendoline NAIN**, Responsable technique - **Stéphanie DELZENNE**, Assistante juridique - **Agnès BARDIN**, Chargée de gestion locative.

SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

Notre équipe dynamique et motivée

Avec une équipe constituée de 11 personnes, la SEM est soucieuse de satisfaire au mieux les intérêts et les demandes de ses clients, des collectivités et de ses partenaires. 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.

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 pour avancer

- **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.

SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

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.

Nos atouts

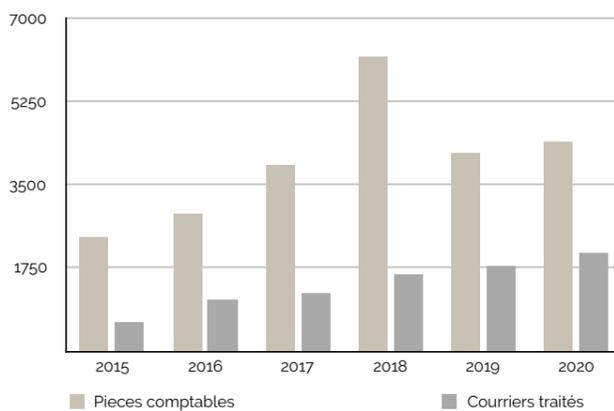
- **La proximité** : la connaissance du territoire, de ses opportunités immobilières et foncières, ainsi que celle du tissu économique et politique local.
- **La transparence** : pilier essentiel de notre travail d'intérêt général pour porter la concertation sur les projets.
- **L'efficacité** : grâce à une équipe à taille humaine, dynamique et réactive qui possède une vision locale, départementale et régionale.
- **La qualité** : confortée par plus de 50 ans de développement de projets d'aménagement et de construction sur le territoire et le retour de nos clients.



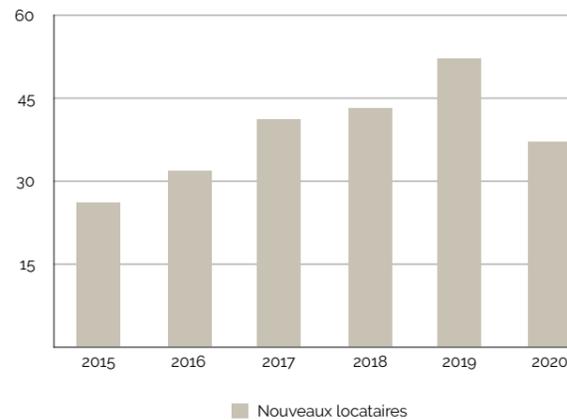
Équipe technique : Jean-Claude Préaudat, Christelle Cochard, Guillaume Coichot et Sylvie Courtier.

LES CHIFFRES CLÉS DE L'ACTIVITÉ

- Nombre factures : 16176
- Bons de commandes envoyés : 459
- Pièces comptables : 439



- Courriers reçus : 1262
- Courriers envoyés : 803
- Attribution logements : 37
- Taux de rotation : 8,96 %



SE RÉINVENTER

et agir positivement
au service de tous

Affirmer notre responsabilité

La SEM du Pays de Fontainebleau s'engage dans une démarche de responsabilité sociale et environnementale. Elle a initié le programme **ENR Avenir Habitat** qui intègre dans un projet global, d'importants travaux de rénovation énergétique pour favoriser les économies d'énergie, réduire l'emprunte carbone de ses bâtiments, développer des énergies propres et encourager les bonnes pratiques.



Depuis plusieurs années, la SEM travaille sur le caractère sensible et nécessaire des travaux de rénovation énergétique de ses bâtiments. Les immeubles de la Butte Montceau, qui ont été construits dans les années 60, sont extrêmement énergivores ; ils représentent un coût important, tant en termes financiers qu'en termes d'empreinte carbone sur le territoire.

Initié en 2014, le programme du vaste chantier d'isolation, de rénovation et de production énergétique sur ses immeubles devrait se concrétiser en 2021. 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 elle 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.

SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

La certification de nos démarches Qualité & Environnement

Nous engageons à partir de 2021 une démarche de certification ISO 9001 et 14001. Comme l'illustrent nos réalisations depuis 2012, la culture de la qualité existe au sein de la SEM et constitue un élément clé de notre productivité. Nous arrivons à une période charnière de notre développement et, au travers de la formalisation des procédures, cette démarche va nous permettre d'accroître notre efficacité et notre qualité.

Il est vrai que les démarches qualité comme la certification sont le plus souvent mises en place par des entreprises soumises à un environnement concurrentiel. Nous ne sommes pas dans un souci de distinction mais bien dans la reconnaissance de nos méthodes et process qui constituent un progrès pour notre organisation. Nous nous préoccupons de façon croissante des attentes de nos clients et aussi de la bonne utilisation qu'il est fait des deniers publics, c'est pourquoi nous procédons à un travail d'amélioration continue de notre organisation, de diminution de nos sources de gaspillage, de suivi de la satisfaction ou de dysfonctionnements.

L'objectif est de rester performant, d'offrir un service de qualité et de maintenir nos activités voire d'en générer de nouvelles.

Nous souhaitons aussi aligner le pilotage stratégique avec nos valeurs environnementales. La démarche de certification Iso 14001 va nous permettre de mener un projet fédérateur et motivant pour améliorer notre performance énergétique et contribuer à la sauvegarde de notre planète.

ISO 9001

La norme ISO 9001 traite du système de management de la qualité. C'est à dire ce que « l'organisation fait pour satisfaire les exigences qualité de ses clients et aux exigences réglementaires applicables, en visant l'amélioration continue de sa performance ». Une importance centrale est donnée au pilotage des processus.

ISO 14001

La norme ISO 14001 vise la performance environnementale et donc à déléster, pour les limiter, les impacts des activités de l'entreprise dans le milieu naturel : l'eau, l'air, le sol, les déchets produits dans le cadre des différentes activités de l'organisation, ainsi que les nuisances (dont le bruit et les odeurs) seront analysés.

Perspectives d'avenir

la prospective financière 2020-2026



- Les objectifs de la démarche prospective de la SEM sont :
- > Donner de la visibilité au Conseil d'Administration, aux élus et aux partenaires financiers ;
 - > Partager la vision prévisionnelle des investissements sur le territoire ;
 - > Réviser le potentiel de développement et la capacité de fonds mobilisables ;
 - > Identifier de nouvelles marges de manœuvre en investissement et renforcer ses missions d'intérêt général.

Ce rapport de prospective, élaboré avec le concours du cabinet FGAE, propose en premier lieu une photographie des années 2012 à 2019 en présentant notamment les comptes de résultat et l'évolution de la capacité d'autofinancement de la SEM du Pays de Fontainebleau ainsi que l'équilibre bilan / patrimoine de la structure.

Il présente également les données économiques et financières de chaque projet porté. Enfin, la prospective financière repose sur des ratios tels que le résultat prévisionnel, la CAF et la CAF disponible après emprunts pour permettre d'établir les arbitrages et les marges de manœuvre d'ici 2026.

La prospective financière : outil de pilotage et d'aide à la décision

Depuis 2014, la SEM du Pays de Fontainebleau s'est dotée d'un outil de prospective financière pour lui permettre, par extrapolation, de produire un état de la montée en charge de la structure. Les orientations budgétaires envisagées par la SEM portent sur les évolutions prévisionnelles des dépenses et des recettes, en fonctionnement comme en investissement.

En complément de l'aspect technique, cet outil permet une véritable stratégie financière pour le mandat, en lien étroit avec le projet de développement porté par les élus.



3 rue Dénecourt - 77300 Fontainebleau
 Tél. : 01 84 33 03 03
 contact@sem77.fr
 www.sem77.fr

