

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2 0 1 5



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

SOMMAIRE

3
LE MOT DU
PRÉSIDENT
DE LA SEM

PRÉSENTATION DE LA SEM
DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
4

LE PATRIMOINE
IMMOBILIER
DE LA SEM
8

10
L'ÉQUIPE ET SON
FONCTIONNEMENT

14
LE CONSEIL
D'ADMINISTRATION
LES CHIFFRES CLÉS

NOS
RÉALISATIONS
20

26
NOS PROJETS

30
LES TROPHÉES
DES EPL
TROPHÉES
DES
2015
epl

LE MOT DU PRÉSIDENT DE LA SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU



"Face aux ambitions du territoire, la SEM se positionne comme un acteur de référence au service des collectivités et de l'intérêt général."

Depuis 2012, la SEM du Pays de Fontainebleau a engagé une nouvelle stratégie pour répondre au mieux aux attentes des usagés, des élus et des territoires. Sous l'impulsion du Conseil d'Administration, elle a renforcé ses missions, conforté sa solidité financière et devient un outil de référence au service du développement du Pays de Fontainebleau. Les réalisations présentées dans ce rapport illustrent la variété des projets qu'elle porte.

Je pense notamment au nouveau complexe des Halles de Villars qui offre un équipement culturel et de loisirs qualitatif en désenclavant le quartier du Bréau, au lancement du projet immobilier Dénecourt en face du Château, qui permet à la Ville de Fontainebleau de disposer d'une entrée de ville qualitative tout en préservant son patrimoine, je pense également aux opérations de rénovation réalisées dans ses logements.

Nous gardons comme priorité la satisfaction de nos locataires, des usagés du territoire et de nos clients. C'est en leur offrant des services de proximité et de qualité que chaque jour nous faisons avancer des projets pour que notre territoire reste attractif, équilibré et durable.

Frédéric Valletoux
Président de la SEM du Pays de Fontainebleau



La SEM du Pays de Fontainebleau est une société d'économie mixte dont le capital est détenu en majorité par des actionnaires publics. Aujourd'hui la SEM est utilisée comme un outil de développement local au service de l'intérêt général afin de garantir la maîtrise de projets structurants.



NOTRE MÉTIER : **PENSER** LE TERRITOIRE DE **DEMAIN**

La SEM du Pays de Fontainebleau a été créée en 1962 pour réaliser la construction de 1000 logements à la Butte Montceau, sur la commune d'Avon.

Pendant près de 50 ans, son activité a principalement consisté à gérer son patrimoine locatif. En 2010, sous l'impulsion d'une nouvelle présidence et d'un actionariat renforcé, la SEM a mis en oeuvre une politique plus ciblée pour répondre aux besoins du territoire.

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 à vocation économique.

La société réunit des compétences pluridisciplinaires pour garantir une approche cohérente des enjeux urbains et économiques locaux.

Elle compte ainsi :

- Porter des projets structurants pour l'avenir en cohérence avec les besoins locaux ;
- Contribuer au développement du territoire en soutenant la rénovation des logements et en préservant le patrimoine ;
- Pratiquer des loyers maîtrisés et favoriser la mixité sociale ;
- Inciter les actifs à rester sur le territoire du Pays de Fontainebleau en améliorant leur qualité de vie.

RÉNOVER, LES AMÉNAGER, CONSTRUIRE, **MISSIONS** QUI RÉSUMENT NOTRE **ENGAGEMENT**

La SEM a trois principaux domaines d'intervention :

LA CONDUITE DE PROJET AU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT

Elle analyse et réalise des opérations d'aménagement foncier (acquisition / vente de terrains, transformation des conditions d'usage, cession à des opérateurs constructeurs) ainsi que des opérations de construction d'équipements.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Elle intervient de façon croissante dans le développement, le suivi, la gestion de projets (mêlant habitat ou offre de locaux commerciaux) et la préservation du patrimoine.

La SEM s'engage dans la promotion d'un habitat de qualité. Elle conduit des programmes de construction de logements intermédiaires pour renforcer l'offre sur la Communauté de communes 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.

LA GESTION LOCATIVE

La SEM assure la gestion des appartements et des locaux, qu'elle possède. Constructeur et bailleur, elle joue son rôle dans la politique de logement menée sur le territoire en proposant des logements abordables selon les possibilités économiques des demandeurs.

Ces logements sont dits « intermédiaires » car ils ne relèvent pas du logement social mais leur loyer se situe néanmoins au dessous des prix du parc privé. 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. Les logements sont affectés sur décision de la commission d'attribution. La SEM gère actuellement un patrimoine locatif de 295 logements (dont 28 logements sociaux).

LES CHIFFRES CLÉS DE NOTRE ACTIVITÉ

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Le parc immobilier de la SEM a pour objectif d'apporter une réponse au problème du logement intermédiaire que nous rencontrons sur le territoire.

Les logements sont loués suivant des critères établis dans le cadre d'une commission d'attribution. Son objectif est de permettre l'accès à des logements intermédiaires qualitatifs à un prix situé entre le coût du marché et le coût du logement social pour les personnes travaillant sur le territoire intercommunal ou dans un rayon de 10 km autour de l'agglomération.

Malgré un contexte économique et social difficile le taux global des impayés locatifs sur l'ensemble du parc de la SEM, était seulement 0,2% du quittancement et de 0,3% des loyers, soit 5 000 euros d'impayés en 2014.

2015

7 commissions

39 dossiers étudiés

26 nouvelles entrées

12 sorties

Taux de rotation de 4,20%

Statistiques administratives

**2 379 pièces comptables • 368 bons de commande
996 factures réglées • 259 courriers envoyés
620 courriers reçus**

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Études de faisabilité :

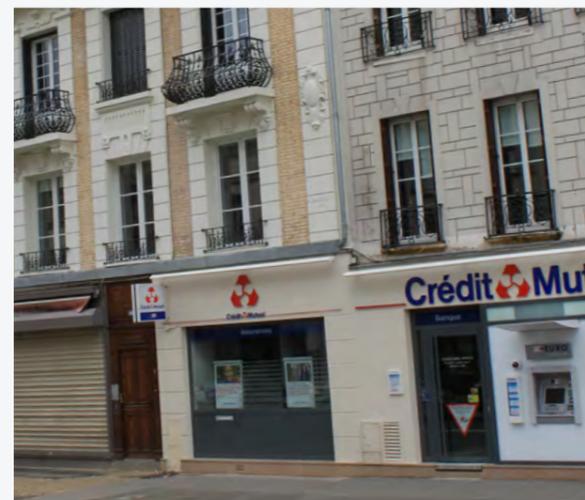
En 2015 la SEM a réalisé des études de faisabilité pour 14 projets de développement à vocation immobilière ou économique. Quatre de ces projets ont été retenus par le Conseil d'Administration, un est en cours de réalisation.

Les opérations réalisées :

Quatre chantiers étaient en cours de réalisation sur l'année 2015. La réhabilitation 88 rue Grande, le chantier de construction du complexe de loisirs des Halles de Villars, la rénovation des extérieurs de la Butte Montceau et le chantier de rénovation et de construction rue Dénecourt.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SEM

Le patrimoine immobilier de la SEM du Pays de Fontainebleau évolue en fonction de ses acquisitions et des projets portés par la structure.



LOGEMENTS

280 logements en propriété répartis sur 5 sites

- 260 logements sur la Butte Montceau - Avon
- 9 logements au 12 rue du Château - Fontainebleau
- 4 logements au 25 rue Aristide Briand - Fontainebleau
- 6 logements au 88 rue Grande - Fontainebleau
- 1 logement au 3 rue Dénecourt - Fontainebleau

15 logements sous bail emphytéotique

- 4 logements au 244 rue Grande - Fontainebleau
- 7 logements au 34 rue du Château - Fontainebleau
- 4 logements au 37 rue du Château - Fontainebleau

FILIALES

- SCI Halle de VILLARS complexe de loisirs de 5 000 m², filiale détenue à hauteur de 62,5%

ACTIVITÉS

Commerces et locaux d'entreprise

- 2 boutiques au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du 88 rue Grande - Fontainebleau
- Superette de la Butte Montceau - Avon
- Antiquaire «À la Cour des Adieux» au 3 rue Dénecourt - Fontainebleau
- Bureau de poste de la Butte Montceau - Avon
- Bureaux au 3 rue Dénecourt - Fontainebleau
- Bureaux au 88 rue Grande - Fontainebleau

TERRAINS OU BÂTIMENTS

- Garage Opel au 5 rue Dénecourt à Fontainebleau
- Terrain bâti au 68/70 rue du Général de Gaulle à Bourron-Marlotte

NOTRE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE

8 personnes travaillent
au sein de la structure.

- 1 directeur général
- 1 chargé d'opération
- 1 responsable
administratif et financier
- 1 assistante
- 2 agents de maintenance
- 2 agents d'entretien



La structure
administrative



La maintenance
et l'entretien



ADOPTER, UNE DÉMARCHE ÉTHIQUE ET RESPONSABLE

FAIRE AVANCER CHACUN

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 nos locataires et au travail de proximité avec les collectivités.

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.

POUR FAIRE AVANCER LE TERRITOIRE

La SEM du Pays de Fontainebleau a pour objectif de faire évoluer le territoire de façon durable. Prête à relever les défis de demain, elle met en oeuvre des outils et des procédures efficaces.

Sa politique générale qualité 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 ses clients et partenaires ;
- Favoriser dans le travail de réflexion, conception et de mise en oeuvre des projets les interactions avec tous (collectivités, opérateurs privés, architectes, bureaux d'études...);
- Travailler avec éthique et veiller au bon respect des engagements contractuels (programme, coût et délais), juridiques et réglementaires ;
- Maîtriser l'impact de ses activités sur l'environnement et adopter une démarche de prévention pour limiter les nuisances et les déchets générés par ses chantiers.

ÉVALUER LA SATISFACTION DE NOS LOCATAIRES

1^{ÈRE} ENQUÊTE DE SATISFACTION DES LOCATAIRES

En début d'année, SEM a publié les résultats de l'enquête de satisfaction réalisée auprès de ses locataires. Ce rendez-vous est un outil privilégié d'amélioration de la qualité de nos services. À partir d'un questionnaire de 70 questions, les différents services ont été évalués dans le cadre d'un entretien téléphonique d'une dizaine de minutes.

LES PRINCIPAUX POINTS DE SATISFACTION

La satisfaction des locataires de la SEM est un gage de la qualité de nos services et de notre mandataire, les Foyers de Seine-et-Marne. 78 % des locataires recommanderait les logements de la SEM à un membre de leur famille ou un ami.

- Un accueil et des contacts de qualité : 84,7 % de satisfaction pour l'accueil lors d'un contact avec la SEM et 74,6 % des sondés sont satisfaits de l'information et la communication.
- Des parties communes bien entretenues : 85,3 % de satisfaction pour la propreté générale des parties communes et 94,1 % sont satisfaits du fonctionnement des équipements des parties communes. De plus, 77,6 % des locataires se déclarent satisfaits de la qualité de vie dans leur quartier et 92,6 % sont satisfaits de la sécurité. Les services de vos villes et de la Communauté de communes de Fontainebleau, partenaires de la SEM, partagent aussi la responsabilité de la qualité de service (ramassage des ordures, éclairages, sécurité,...).

LES PISTES D'AMÉLIORATION

- Le traitement des demandes et réclamations : sur les 22 % de locataires interrogés ayant fait une demande ou une réclamation technique au bailleur, 76,9 % des locataires se disent insatisfaits du traitement et bien que 100 % des demandes relatives aux troubles de voisinage donnent satisfaction, le taux est de 50 % pour les demandes administratives.
- Le stationnement et l'isolation : 56,7 % des locataires se disent globalement satisfaits du stationnement et 32,8 % des locataires de la Butte Montceau souhaitent également que l'isolation thermique soit améliorée. Ces deux thèmes seront mis en chantiers prioritairement par la SEM.

L'enquête a été réalisée sur un échantillon représentatif de 68 locataires d'Avon et de Fontainebleau (selon la répartition réelle des locataires entre les deux communes). L'enquête a été menée par téléphone du 10 avril au 31 mai 2014 par un organisme indépendant mandaté par les Foyers de Seine-et-Marne et la SEM, INIT Marketing.

80%

des locataires sont
satisfaits de la SEM

91%

des locataires sont
satisfaits de leur
logement

RENFORCER ET AMÉLIORER NOTRE COMMUNICATION

SEM PAYS DE FONTAINEBLEAU Janvier 2015

LETTRE D'INFORMATION

Fontainebleau | Avon | Bourron-Marlotte | Recloses | Samoils sur Seine

EDITO

2015 SERA UNE ANNÉE AU SERVICE DES LOCATAIRES !

Une nouvelle année pour de nouvelles actions. Guidée par les enseignements de l'enquête de satisfaction, la SEM souhaite être plus proche de vos préoccupations et aller plus loin dans l'écoute et l'information.

Mieux comprendre et anticiper les besoins de ses locataires, les accompagner au quotidien pour favoriser une démarche citoyenne, responsabiliser ses équipes, sont autant de défis que la SEM souhaite relever demain. Un autre enjeu est celui de la concertation et de l'information pour être toujours plus proches de vos attentes. La communication sur les travaux prévus pour cette année et celles à venir sera améliorée.

Ainsi, 2015 s'articulera autour de nombreuses réalisations et d'un engagement fort : apporter des solutions opérationnelles en termes de logements et de développement économique sur le Pays de Fontainebleau pour bâtir le territoire de demain.

Frédéric Valletoux
Président de la SEM
Pays de Fontainebleau

1^{ÈRE} ENQUÊTE DE SATISFACTION DES LOCATAIRES :

Un outil privilégié d'amélioration de la qualité de nos services

À partir d'un questionnaire de près de 70 questions, les différents services de la SEM ont été évalués dans le cadre d'un entretien téléphonique d'une dizaine de minutes. Cette enquête a permis de mesurer votre niveau de satisfaction sur la qualité de vie dans les quartiers, les parties communes et les abords des habitations, le logement (fonctionnement et équipement) et la relation clients. MERCI d'avoir répondu présent, votre avis est essentiel pour améliorer nos pratiques et renforcer la qualité des services rendus.

Plus de 80 % des locataires sont satisfaits de la SEM
et 91% sont satisfaits de leur logement

LES PRINCIPAUX POINTS DE SATISFACTION

La satisfaction des locataires de la SEM est un gage de la qualité de nos services et de notre mandataire, les Foyers de Seine-et-Marne. 78 % des locataires recommanderait les logements de la SEM à un membre de leur famille ou un ami.

• Un accueil et des contacts de qualité : 84,7 % de satisfaction pour l'accueil lors d'un contact avec la SEM et 74,6 % des sondés sont satisfaits de l'information et la communication.

• Des parties communes bien entretenues : 85,3 % de satisfaction pour la propreté générale des parties communes et 94,1 % sont satisfaits du fonctionnement des équipements des parties communes.

De plus, 77,6 % des locataires se déclarent satisfaits de la qualité de vie dans leur quartier et 92,6 % sont satisfaits de la sécurité. Les services de vos villes et de la Communauté de communes de Fontainebleau, partenaires de la SEM, partagent aussi la responsabilité de la qualité de service (ramassage des ordures, éclairages, sécurité,...).

LES PISTES D'AMÉLIORATION

• Le traitement des demandes et réclamations : sur les 22 % de locataires interrogés ayant fait une demande ou une réclamation technique au bailleur, 76,9 % des locataires se disent insatisfaits du traitement et bien que 100 % des demandes relatives aux troubles de voisinage donnent satisfaction, le taux est de 50 % pour les demandes administratives.

• Le stationnement et l'isolation : 56,7 % des locataires se disent globalement satisfaits du stationnement et 32,8 % des locataires de la Butte Montceau souhaitent également que l'isolation thermique soit améliorée. Ces deux thèmes seront mis en chantiers prioritairement par la SEM.

Retrouvez sur un échantillon représentatif de 68 locataires d'Avon et de Fontainebleau (selon la répartition réelle des locataires entre les deux communes), l'enquête a été menée par téléphone du 10 avril au 31 mai 2014 par un organisme indépendant mandaté par les Foyers de Seine-et-Marne et la SEM, INIT Marketing.

LETTRE D'INFORMATION - JANVIER 2015 - SEM PAYS DE FONTAINEBLEAU - 44 RUE DU CHÂTEAU - 77300 FONTAINEBLEAU

LETTRE D'INFORMATION Juin 2015

HOMMAGE À JEAN-ALEC DUCROS

Jean-Alec DUCROS, Adjoint au Maire de Fontainebleau et administrateur de la SEM du Pays de Fontainebleau est décédé le 12 février 2015, à l'âge de 68 ans, des suites d'une longue maladie. Élu depuis 2005, il avait en charge les finances et les relations internationales de la Ville de Fontainebleau. La SEM rend hommage à un homme d'une grande bonté dont la rigueur et détermination forcent l'admiration et le respect. Nos pensées accompagnent sa famille et ses proches.

TRAVAUX DE LA BUTTE MONTCEAU

RENOUVELLEMENT DES STATIONNEMENTS ET DES ESPACES VERTS

Le chantier se prépare et se déroulera sur une période de 4 mois avec une fin de travaux prévue pour le mois de septembre 2015 et la plantation des végétaux en novembre.

Réunion d'information en présence des équipes de la SEM le 1^{er} Juin à 18h00 - Salle du Centre Social du Dr. Léon Béra Centre Commercial de la Butte Montceau.

Le planning des travaux sera affiché dans les halls. Nous comptons sur votre compréhension pour assurer un déroulement optimum de ces travaux et sur votre indulgence pour la gêne à supporter pendant ces quelques mois.

NOUVEAUX PROJETS ET RÉALISATIONS

REQUALIFICATION DE L'ENTRÉE DE VILLE DE FONTAINEBLEAU

La SEM du Pays de Fontainebleau rénove l'entrée de ville de Fontainebleau, en face du château, et construit 25 nouveaux logements ainsi que 3 cellules commerciales (rue Deneucourt et rue de Ferrare). Ce projet permet de restaurer l'architecture de l'ancien Hôtel de la Surintendance de Jules Hardouin Mansard en cohérence avec le bâti du 21^{ème} siècle et d'augmenter l'offre de logement pour répondre aux besoins des actifs du territoire. Les travaux débuteront en juin 2015 pour se terminer en 2017.

6 NOUVEAUX LOGEMENTS, 88 RUE GRANDE À FONTAINEBLEAU

Gardien de la Butte Montceau
Mr Préludat / 06.71.63.15.90
SEM Pays de Fontainebleau
Standard / 01.64.70.10.80

LETTRE D'INFORMATION - JUIN 2015 - SEM PAYS DE FONTAINEBLEAU - 44 RUE DU CHÂTEAU - 77300 FONTAINEBLEAU

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SON FONCTIONNEMENT

La SEM du Pays de Fontainebleau est une société d'économie mixte dont le capital est détenu en majorité par des actionnaires publics.

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

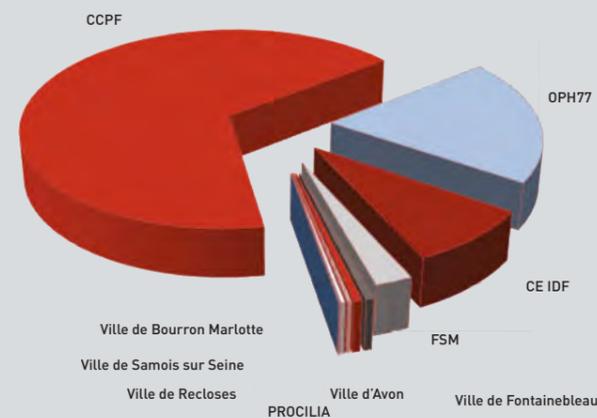
Chaque actionnaire dispose d'une représentation au sein de la SEM avec un ou plusieurs sièges au Conseil d'Administration.

En 2015 le Conseil s'est réuni 6 fois :

- le 22 janvier
- le 26 mars
- le 8 octobre
- le 9 juillet
- le 4 juin
- le 17 décembre.

RÉPARTITION DES SIÈGES

● CCPF	6
● OPH 77	1
● CE idf	1
● FSM	1
● PROCILIA	1
● Ville de Fontainebleau	1
● Ville d'Avon	1
● Ville de Recloses	1
● Ville de Bourron-Marlotte	1
● Ville de Samois sur Seine	1



ACTIONNARIAT DE LA SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU : 11 500

CCPF	7725	Ville de Fontainebleau	60
OPH 77	2300	Ville d'Avon	60
CE idf	1000	Ville de Recloses	10
FSM	280	Ville de Bourron-Marlotte	10
PROCILIA	27	Ville de Samois sur Seine	10
Dalis	9		
Bideau	9		

LES MOYENS DE SURVEILLANCE POUR PLUS DE TRANSPARENCE

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 RÉGULARITÉ

- La gestion de la société

La SEM a été contrôlée par l'administration fiscale sur la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2013. Ce contrôle fiscal s'est effectué sur l'ensemble de la comptabilité des sociétés SEM du Pays de Fontainebleau et de la SCI Halle de Villars. Après une étude minutieuse des comptes et du fonctionnement fiscal de la SEM et de la SCI Halle de Villars, les services fiscaux de la DGFIP n'ont pas constaté d'anomalie relative à la gestion de la société.

LA SURVEILLANCE

- Les suites du rapport de la MILOS

Dans le cadre du suivi des recommandations du rapport de la MILOS, une partie des points évoqués dans le pré-rapport et dans le rapport définitif avaient été levés durant les exercices 2013 et 2014. La SEM a transmis les éléments complémentaires et les dispositions correctives mises en place ainsi que celles restant à venir sur 2015 et s'efforce de se doter des meilleurs outils de gestion pour répondre aux exigences demandées.

En 2015, la SEM a reçu des services de l'État une attestation de conformité complète de son activité avec les réglementations et textes en vigueur.

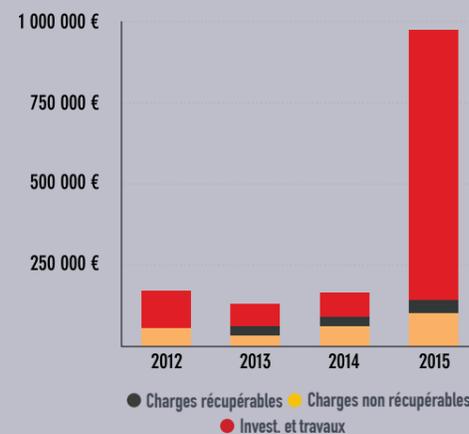
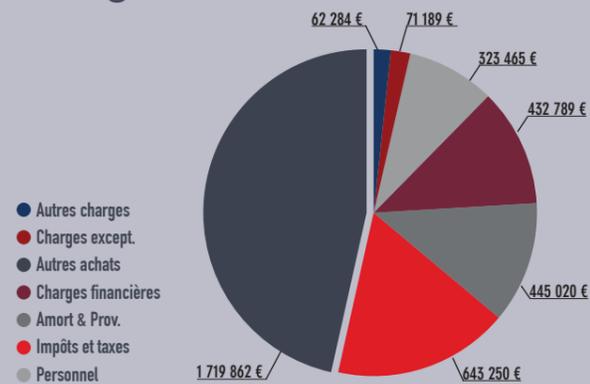
SOLIDIFIER LES RESSOURCES POUR PRÉPARER L'AVENIR

La SEM a une évolution régulière de son chiffre d'affaires due à l'évolution de son patrimoine et à la revalorisation annuelle des loyers. Par ailleurs la maîtrise d'oeuvre pour les nouvelles opérations et la mise en service de logements permettent également d'augmenter le chiffre d'affaires.

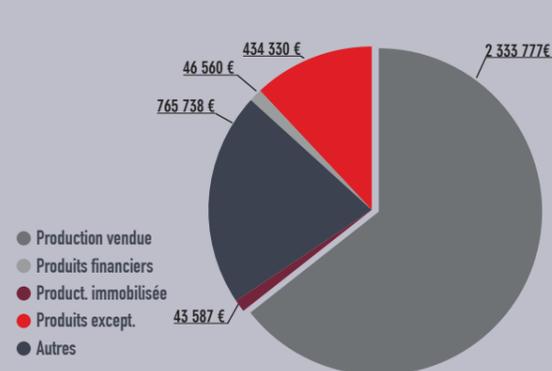
Chiffre d'affaires 2 333 777 €

1,3 M€ d'investissements sur le parc depuis 2012

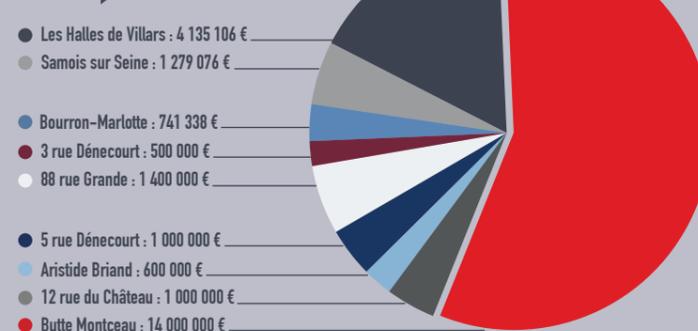
Charges 2015



Produits 2015



Valeur patrimoniale 24,7 M€



LA PROSPECTIVE FINANCIÈRE

2014 / 2020

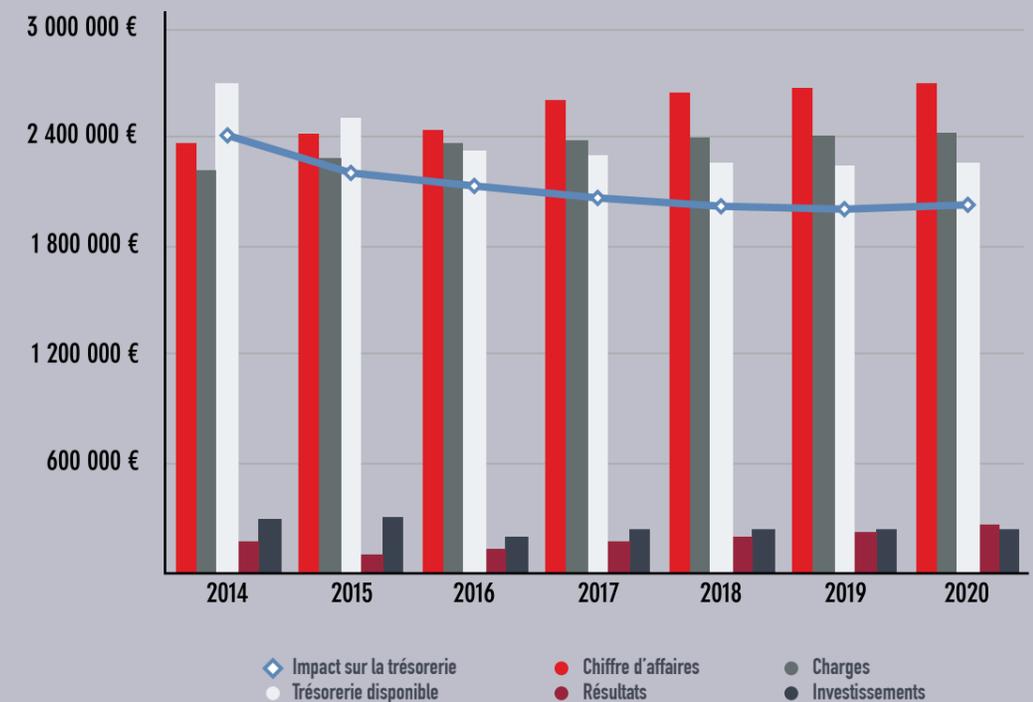
En 2012 une première prospective avait été réalisée. L'avancement des projets et les premiers résultats nécessitaient une mise à jour de cet outil de pilotage. En 2015, la SEM du Pays de Fontainebleau a donc décidé d'actualiser sa stratégie.

Une commission technique spécifique, composée de 5 membres du Conseil d'Administration, a été constituée pour produire un document de prospective financière. Ce rapport a été présenté au Conseil d'Administration et adopté à l'unanimité en mai 2015.

Cette prospective financière permet par extrapolation de produire un état de la montée en charge de la structure. Sur cette base, le potentiel de développement et la capacité de fonds mobilisables par opération, en investissement et emprunt ont été revus.

Au travers de ce document 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. Il est ajusté en fonction de l'avancement des projets.

SYNTHÈSE DE LA PROSPECTIVE FINANCIÈRE 2014 / 2020



LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2015



Rénovation de l'immeuble
88 rue Grande - Fontainebleau



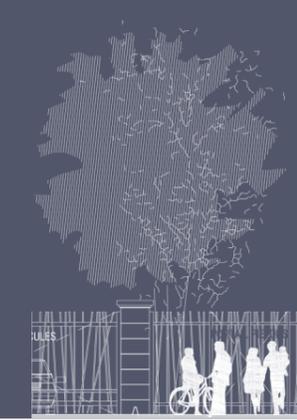
Démarrage du chantier
d'entrée de ville - Fontainebleau



Ouverture du complexe de loisirs
Les Halles de Villars



Achat du terrain de
Bourron-Marlotte



JANVIER

FÉVRIER

MARS

AVRIL

MAI

JUIN

JUILLET

AOÛT

SEPTEMBRE

OCTOBRE

NOVEMBRE

DÉCEMBRE

Première enquête de
satisfaction des locataires

Démarrage des travaux
des extérieurs de la Butte Montceau



La SEM reçoit le
Trophée des EPL



ASSOCIER RÉNOVATION ET PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

La SEM s'engage pour produire une offre de logement adaptée sur le territoire. Elle contribue à la reprise et à la valorisation du patrimoine ancien et vétuste. Une fois rénovés, ces logements sont mis en location au titre du logement intermédiaire à des tarifs inférieurs que ceux pratiqués par le marché privé.

IMMEUBLE - 88 RUE GRANDE

La SEM a inauguré le 13 avril 2015 l'immeuble situé au 88 rue Grande à Fontainebleau. Ce projet, mené sur un an, inclut la rénovation de l'immeuble et la mise à disposition à la location de 6 appartements (dont 4 logements conventionnés) et de 2 commerces.

Il s'agit de la seconde opération de rénovation d'un immeuble menée par la SEM après celle de la rue Aristide Briand.

La remise en état de ces appartements, s'inscrit dans une démarche globale qui vise à donner l'opportunité aux actifs du territoire du Pays de Fontainebleau d'accéder à un logement.

Le logement intermédiaire s'adresse prioritairement aux ménages dont les revenus dépassent les plafonds fixés pour les logements du parc social, mais qui ne peuvent pour autant se loger sur le marché privé.

- 2013** Acquisition du bâtiment et relogement des locataires
- 2014** Désignation du maître d'oeuvre
Travaux intérieurs et mise en conformité des logements
Ravalement des façades sur rue et sur cour
- 2015** Ouverture à la location - avril

COÛT GLOBAL OPÉRATION : 1,5 M €

- Achat : 9 K €
- Travaux : 6 K €

DÉTAILS DES NOUVEAUX LOGEMENTS

RDC et 1 ^{er} étage	• 2 commerces
2 ^{ème} étage	• Studio : 23 m ²
	• T2 : 52 m ²
3 ^{ème} étage	• T2 : 50 m ² et 41 m ²
4 ^{ème} étage	• Duplex : 42 m ² et 56 m ²

LA BUTTE MONTCEAU

Les résidences de la Butte Montceau, à Avon, regroupent un ensemble de 1000 logements construit dans les années soixante. La SEM y gère 260 appartements au titre du logement intermédiaire dont elle a conservé la propriété.

La concertation sur les parkings a commencé en 2012 avec les 260 locataires. Plusieurs réunions ont eu lieu pour trouver le meilleur compromis entre l'augmentation des places de parking et la conservation des arbres et des voies piétonnes. Il vient dans la continuité des investissements engagés précédemment pour l'entretien du parc locatif.

Le projet intègre la rénovation de la couche de roulement, l'éclairage public, la numérotation des places de parking et leur affectation par logement. Certains arbres sur les parkings, dont les racines se sont développées en surface, ont été déssouchés.

La SEM engage 2 à 300 000 € par an de travaux d'entretien de ses bâtiments. En 2015 un effort supplémentaire a été fourni à hauteur de 700 000 € pour permettre la rénovation des stationnements.

DONNER UN NOUVEAU SOUFFLE AU CADRE DE VIE DES LOCATAIRES

La prise en compte de l'environnement est un moteur de l'amélioration du cadre de vie. La SEM entend proposer un habitat de qualité et mène d'importantes opérations de revalorisation et d'entretien. Les rénovations engagées sont multiples : intégrations paysagères, nouveaux parkings, récupération des eaux de pluie, circulations douces,...

Premières concertations avec les locataires et réunions publiques

2012

Études et diagnostics

2013

Présentation de l'avant projet aux habitants

2014

Démarrage des travaux / 5 mois

2015

Septembre : Mise à disposition des places de parking

COÛT GLOBAL DES TRAVAUX DE RÉNOVATION

700 000 €



INITIER ET PORTER DES PROJETS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE

Le complexe des Halles de Villars s'inscrit dans un projet global qui renforce l'offre culturelle et de loisirs sur le territoire du Pays de Fontainebleau. Situé à la limite de Fontainebleau et Avon, cet ensemble de plus de 5000 m² est destiné à être le moteur du futur quartier.



LES HALLES DE VILLARS

Après 10 ans de procédures et l'échec de la réalisation d'une extension du cinéma en centre-ville, la ville de Fontainebleau et l'exploitant local ont cherché une solution pour conserver une offre culturelle cinématographique sur le territoire.

La SEM du Pays de Fontainebleau a été sollicitée en tant qu'opérateur local au titre du développement économique et de l'aménagement pour concevoir un montage technique, juridique et financier propre à réaliser ce projet dans un délai court tout en garantissant le maintien et de développement de l'offre culturelle et en conservant le contrôle public des terrains et de la structure.

L'ensemble se compose d'un cinéma ultra moderne de 6 salles, d'une plaine de jeux de 1500 m² indoor associée à une offre de garderie et d'un espace de 2 cellules commerciales de 380 m² et de 446 m².

2011	Identification des sites d'implantation possibles Conception du montage financier, juridique et technique
2012	Création de la SCI Halle de Villars
2014	Démarrage des travaux (janvier) Démolition, désamiantage et dépollution des sols
2015	Livraison de la coque (mars) Travaux de second oeuvre (avril à juin) Aménagements intérieurs (juin à septembre)
	Ouverture au public : octobre

COÛT GLOBAL OPÉRATION :	11 M €
• Achat du terrain	800 K €
• Construction de la coque	6,4 M €
• Équipement intérieur : (à la charge des locataires)	
- cinéma	3,5 M €
- plaine de jeux	300 K €

QUAND LA MUTATION URBAINE SOUTIENT L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

PROJET DÉNECOURT

Depuis 2005, suite à la fermeture du garage automobile transformé ensuite en hall d'exposition de véhicules, l'entrée de la ville de Fontainebleau face au château était une friche urbaine.

La SEM a été missionnée pour préparer une vaste opération de requalification dont les travaux ont démarré en 2015.

Le projet comporte deux volets : la rénovation patrimoniale de la partie monument historique de l'Hôtel de la Surintendance du Roy (XVIIe) et la démolition des bâtiments vétustes (ancien garage) pour construire un ensemble immobilier de 25 logements neufs et 3 cellules commerciales. La SEM conservera en propriété les trois cellules commerciales ainsi que 18 logements qui seront proposés à la location intermédiaire.

Le projet Dénecourt marque une étape importante pour le paysage architectural de la ville et l'offre de logements proposés par la SEM du Pays de Fontainebleau. Plus qu'une opération immobilière, le projet propose une requalification vers une mixité fonctionnelle et urbaine, tout en changeant le visage de l'entrée de la ville de Fontainebleau.

Mandat du Conseil d'Administration pour mener les négociations en vue de l'acquisition du foncier

2011

Acquisition du garage automobile

2012

Acquisition de l'Hôtel de la Surintendance

2013

Démolition des bâtiments

2015

Démarrage de la construction

2016

Livraison du projet

2017

COÛT GLOBAL OPÉRATION : 8 M €

Hôtel de la Surintendance : 1 M €
Acquisition : 700 K €
Travaux : 300 K €

Projet Dénecourt : 7 M €
Acquisition : 1,2 M €
Travaux : 5,8 M €



NOS PROJETS POUR DEMAIN

La SEM du Pays de Fontainebleau veille en permanence à se diversifier et à anticiper son développement sur de nouveaux projets, pour répondre au mieux aux attentes des élus et des territoires tout en garantissant à ses partenaires une expertise économique et technique privée.



UNE NOUVELLE RÉSIDENCE À BOURRON-MARLOTTE

La SEM étudie l'acquisition d'un ensemble bâti vétuste au coeur du village de Bourron-Marlotte. Le projet proposerait des logements mixtes (7 maisons individuelles et 8 appartements) au sein d'une même résidence. L'acquisition du terrain a eu lieu en août 2015.

LA MAISON MÉDICALE ET LE PROJET IMMOBILIER DE SAMOIS SUR SEINE

Le projet d'acquisition de terrain sur la commune de Samois sur Seine en vue de la construction d'une maison médicale devrait aboutir en 2016.

Le Conseil d'Administration a approuvé l'intérêt de ce projet pour la SEM et a autorisé le lancement d'une étude de faisabilité sur le terrain. Le rendu de cette étude a été présenté en commission technique le 6 janvier 2015.

La faisabilité retenue propose en complément la construction de 15 à 20 logements.

LES TRAVAUX DE RÉNOVATION DE LA BUTTE MONTCEAU

Les travaux de rénovation de la Butte Montceau continuent et d'autres aménagements sont prévus en 2016 sur les appartements comme la rénovation et l'étanchéité des toitures. Un enjeu majeur pour ces bâtiments pour plusieurs raisons : hygiène, santé, condensation, humidité, moisissures, mais aussi performances énergétiques auxquelles la SEM porte une attention particulière pour les années à venir.

LA SEM REÇOIT LE
TROPHÉE DES EPL
 QUI RÉCOMPENSE SON
INNOVATION
 ET SON **EXPERTISE**

Chaque année, la Fédération des Epl salue l'excellence des Entreprises Publiques Locales à travers des initiatives significatives de leur performance économique, sociale et environnementale. Les prix sont attribués à la fois par un vote du public sur internet et un jury d'experts composé de représentants d'associations, d'élus, de dirigeants des collectivités locales, de la presse et des partenaires des Epl.

Le vote en ligne a eu lieu du 17 juillet au 8 septembre sur le site internet servirlepublic.fr/trophees-epl.php, où les candidatures des Epl retenues sont consultables.

Parmi les 20 Epl candidates, 9 ont été préselectionnées dans 3 catégories : Habitat et développement urbain, Développement des territoires et Services au public. Cette année l'édition proposait un palmarès équilibré qui tenait compte de tous les métiers des Epl dans leur diversité comme dans leur capacité d'innovation et d'efficacité économique. Ce savant dosage entre service public et logique d'entreprise constitue la colonne vertébrale des Epl.

La SEM du Pays de Fontainebleau a reçu le Trophée des Epl 2015 dans la catégorie "Services au public" pour son opération «les Halles de Villars».

Cette récompense a été remise à Frédéric Valletoux, Président de la SEM du Pays de Fontainebleau et Olivier Levalois, Directeur général, des mains de François-Michel Lambert, Président de l'Institut de l'économie circulaire, Député des Bouches-du-Rhône.

Les 7 membres du jury 2015 :

François-Michel Lambert, président du jury, président de l'Institut de l'économie circulaire, député des Bouches-du-Rhône ; Philippe Aservadompoule, directeur de la Sodegis, Epl lauréate en 2014 ; Jacky Benhamou, vice-président du Syndicat national des directeurs généraux des collectivités territoriales ; Guillaume Bregeras, journaliste, Les Echos ; Laetitia Boussarie, directeur de clientèles institutionnelles, Arkéa Banque ; Patrick Dubois, président de l'Association des directeurs d'Epl ; Dominique Errard, journaliste, rédacteur en chef, Le Moniteur.



La SEM du Pays de Fontainebleau remporte le Trophée des EPL 2015 dans la catégorie "services au public" pour son opération «Les Halles de Villars».

