SEM PAYS DE FONTAINEBLEAU
AMÉNAGEMENT & HABITAT

3 rue Dénecourt
77300 Fontainebleau

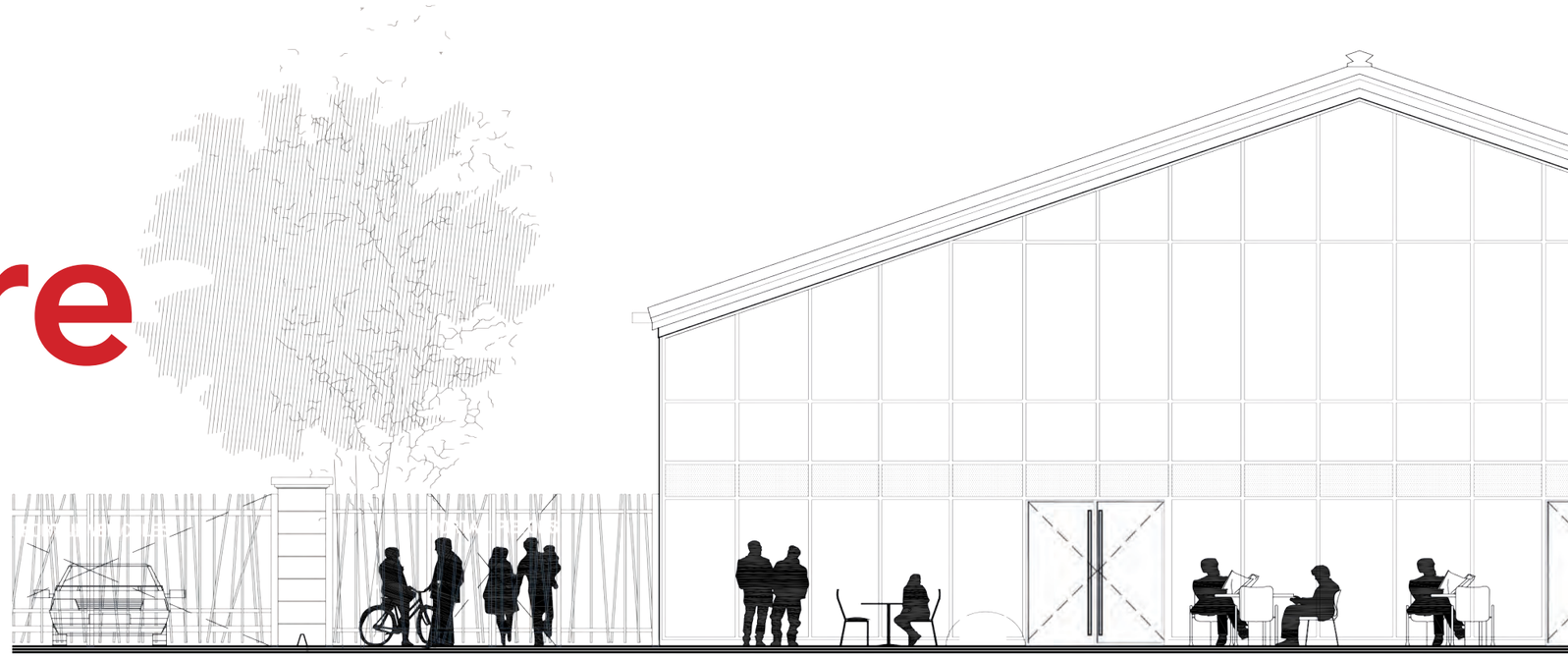
Tél. : 01 84 33 03 03

Mail : contact@sem77.fr

www.sem77.fr

RAPPORT D'ACTIVITÉ
2016

Sommaire



Le mot du Président de la SEM
4

La SEM du Pays de Fontainebleau
6
Métiers et missions
Fonctionnement et chiffres clés
Les équipes de la SEM

Patrimoine et Rénovation
20
L'Hôtel de la Surintendance du Roy
Résidence au cœur de Bourron-Marlotte

Construction
24
Immeuble rue Dénecourt
Immeuble rue de Ferrare
Les Halles de Villars

Communiquer pour plus de proximité
14

Aménagement
18
Les travaux rue des Bouleaux et rue des Peupliers - Avon

Gestion locative
28

Projets
30
Maison de Santé de Samois-sur-Seine
Siège social de la société Picard
L'Hôtel de la Paix à Bourron-Marlotte

LE MOT DU PRÉSIDENT

Riche de projets emblématiques, la SEM renforce son expertise

En 2016, nous avons poursuivi notre action, guidés par notre volonté de faire monter la SEM du Pays de Fontainebleau en puissance et de la positionner comme un acteur de référence en matière d'aménagement au service des collectivités.

Face aux nouveaux enjeux de la future Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, la SEM a toute sa place pour penser, aux côtés des 26 communes, le développement de l'habitat et du territoire sur le long terme et porter des projets exemplaires.

FRÉDÉRIC VALLETOUX
Président de la SEM du Pays de Fontainebleau

Dans un environnement qui connait de profonds changements, la SEM du Pays de Fontainebleau s'attache à répondre au mieux aux attentes des usagers, des élus et des territoires tout en garantissant une approche cohérente des enjeux urbains et économiques.

Soucieuse de maintenir la stratégie impulsée par le Conseil d'Administration, la SEM du Pays de Fontainebleau a continué à renforcer ses missions et s'impose aujourd'hui comme un acteur global et fiable au service de l'attractivité du territoire, avec des expertises plus larges lui permettant d'accélérer la mise en œuvre de nouveaux projets.

Les réalisations présentées dans ce rapport illustrent la variété des projets qu'elle est maintenant capable de porter. Je pense aux aménagements et nombreux travaux de rénovation de nos immeubles à Avon et sur l'ensemble de notre parc locatif, au projet de rénovation de l'Hôtel de la Surintendance du Roy place De Gaulle qui change résolument l'entrée de la ville de Fontainebleau, aux nouvelles constructions immobilières rue Dénecourt et rue de Ferrare qui améliorent l'offre de logement sur Fontainebleau ainsi qu'au programme immobilier au cœur du village de Bourron-Marlotte et aux prochaines réalisations qui sont au stade de projets.

Je souhaite que les équipes de la SEM continuent, dans l'esprit collaboratif qui les caractérise, à être attentives aux attentes des collectivités et de leurs habitants car la satisfaction de nos locataires, des usagers du territoire et de nos clients, reste notre priorité.

Frédéric VALLETOUX

PENSER ET BÂTIR LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Rénover, aménager et construire les missions qui résument notre engagement

La SEM du Pays de Fontainebleau est une Société d'Économie Mixte créée en 1962 pour réaliser la construction de 1 000 logements à Avon. Depuis 2012, elle suit une nouvelle stratégie pour répondre au mieux aux attentes des usagers, des élus et des territoires. Aujourd'hui, la SEM est l'interlocuteur privilégié des collectivités territoriales, des communes de la Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau et de leurs élus, pour la conception et la réalisation des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation et contribue à faire évoluer le territoire de façon durable.

Conduite de projets au service de l'aménagement du territoire

La SEM du Pays de Fontainebleau assure auprès des collectivités une mission de conseils et d'études sur la faisabilité des projets. Ses équipes analysent, pilotent et réalisent les 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 (permis de construire, PUP, concessions, taxes locales et d'aménagement,...).

Construction et rénovation

La SEM du Pays de Fontainebleau conduit des programmes de construction de nature et de taille différentes : complexe de loisirs, maison de santé, commerces, logements urbains et résidentiels,... Elle intervient de façon croissante dans le développement, le suivi et la gestion de projets mêlant habitat ou offre de locaux commerciaux, rénovation urbaine et la préservation du patrimoine. Elle intervient également dans la 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.
Les missions sont réalisées dans le cadre de mandats à la maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

Gestion locative

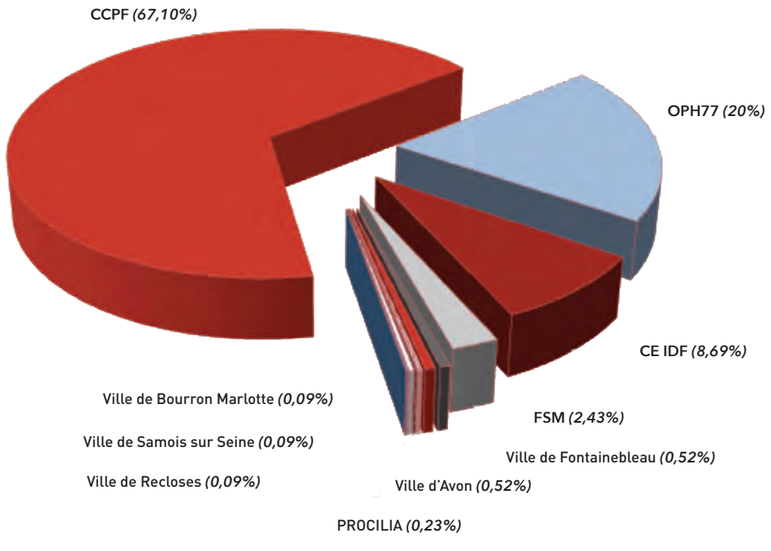
La SEM assure la gestion des appartements et des locaux qui lui sont propres. En 2016, la SEM possédait 280 logements, 4 commerces, 3 bureaux ainsi que 4 surfaces commerciales. Constructeur et bailleur, elle joue un rôle primordial dans la politique de logements menée sur le territoire en proposant des logements abordables, dits intermédiaires, leur loyer se situant au dessous des prix du 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 constituée d'élus et d'institutionnels.

UNE ACTION CONCERTÉE POUR UN TERRITOIRE DURABLE

Le Conseil d'Administration de la SEM 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.

Répartition des sièges



Fonctionnement de la SEM du Pays de Fontainebleau

Le fonctionnement de la société relève du droit privé, la SEM du Pays de Fontainebleau est une société anonyme. En conséquence, ses opérations sont financées par ses capitaux propres ou par des emprunts. Elle est indépendante de ses actionnaires et doit trouver ses propres recettes de financement pour réaliser ses opérations. Les actionnaires interviennent pour définir la stratégie des investissements et des projets. Ces décisions se prennent lors des Conseils d'Administration de la SEM.

Les Conseils d'Administration en 2016

Le Conseil d'Administration s'est réunit 4 fois en 2016 :
- le 11 avril,
- le 30 mai,
- le 12 juillet,
- le 10 octobre.

Chaque conseil est présidé par le Président et donne lieu à un compte rendu qui est disponible sur demande.

L'Assemblée Générale s'est tenue le 22 juin 2016.

Au cours de l'exercice 2016 la Commission d'Appel d'Offres s'est réunie le 7 juillet et a délibéré sur 2 marchés publics et 2 avenants.

La dématérialisation des CA est en marche

Depuis cette année, La SEM du Pays de Fontainebleau procède à la dématérialisation des Conseils d'Administration pour permettre aux administrateurs qui le souhaitent, de recevoir directement en version numérique les dossiers de conseil.
Cependant, pour les administrateurs préférant conserver une version papier des documents, cette disposition sera toujours en vigueur par défaut.

Les membres du Conseil d'Administration

Frédéric VALLETOUX
Président de la SEM du Pays de Fontainebleau

Marie-Charlotte NOUHAUD
Vice-présidente

Jean-Pierre JOUBERT
Conseiller communautaire

Didier MAUS
Vice-président

Catherine TRIOLET
Maire de Recloses

Francine BOLLET
Conseillère communautaire

Philippe DORIN
Adjoint au Maire de Fontainebleau

Béatrice RUCHETON
Conseillère communautaire

Muriel CORMORANT
Adjointe au Maire d'Avon

Victor VALENTE
Adjoint au Maire de Bourron-Marlotte

Françoise BICHON-LHERMITTE
Adjointe au Maire de Samois-sur-Seine

Jean-Luc BONABEAU
Directeur général OPH77

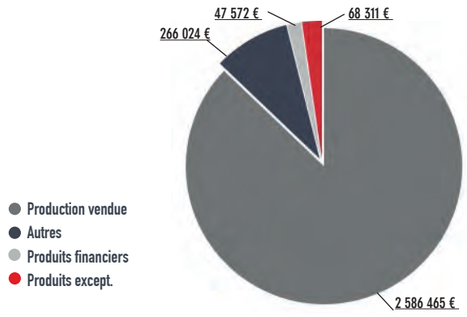
Olivier BARRY
Directeur général FSM

Gilles RICHIR
Centre d'Affaires Collectivités de Seine-et-Marne

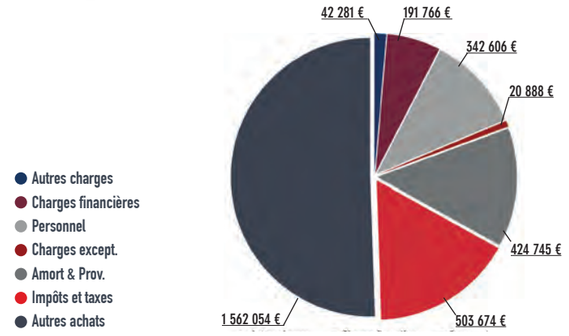
Caroline MACE
Représentante de Procilia

Les chiffres clés de l'activité
2016 : 2 586 465 € de chiffre d'affaires

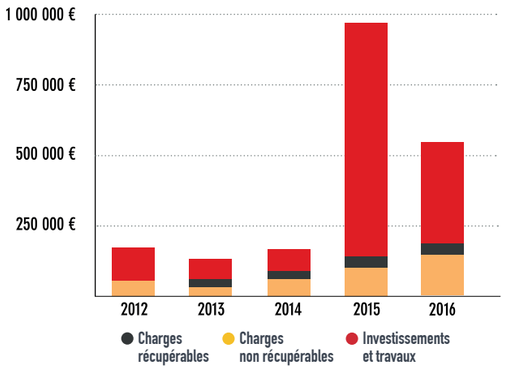
Produits



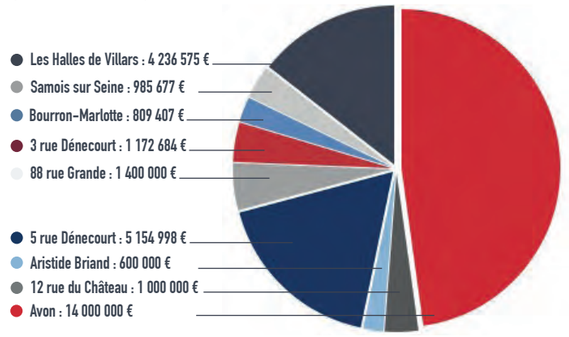
Charges



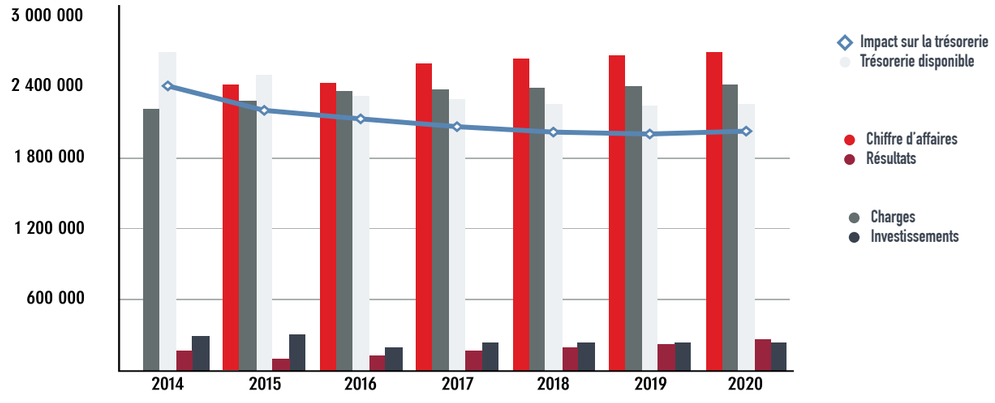
Investissements sur le parc depuis 2012



Valeur patrimoniale : 29,3 M € *(+ 4,6 M €)*



SYNTHÈSE DE LA PROSPECTIVE FINANCIÈRE 2014 / 2020



OLIVIER LEVALOIS

Directeur Général
de la SEM du Pays de Fontainebleau

NOS MÉTIERS

- ***Bailleur***
- ***Aménageur***
- ***Investisseur***
- ***Promoteur***
- ***Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage***

Au cours de cette année, la SEM a poursuivit une activité soutenue conjuguant les projets structurants, nécessaires au développement de notre territoire, et une attention particulière à la qualité de vie de nos locataires.

Avec une équipe constituée de 10 employés, la SEM est soucieuse de satisfaire au mieux les intérêts et la volonté des collectivités et de ses partenaires.
Grâce à la mise en place de procédures juridiques, financières et opérationnelles, elle cherche à améliorer ses pratiques.

Un effort permanent est réalisé pour conforter les compétences des salariés et leur permettre d'accéder à des formations. Elles sont recensées lors de l'entretien annuel d'évaluation et inscrites dans un plan de formation.

Au delà des compétences techniques, les équipes de la SEM attachent une attention particulière à accompagner les missions qui lui sont confiées de transparence et de dialogues réguliers pour favoriser des relations partenariales fondées sur la confiance.

Une équipe pluridisciplinaire au service de ses partenaires

Claire BOUSCAYROL
Responsable administratif et financier

Manon RICHARD
Assistante de direction

Auriane BENDER
Responsable juridique

Agnès BARDIN
Chargée de gestion locative

Cédric BAUDIN
Responsable technique

Maria LOBO, Jean-Claude PREAUDAT, Cristelle COCHARD, Dominique MARTIN,
L'équipe de maintenance et d'assistance

11 commissions logement

65 dossiers étudiés

32 nouveaux locataires

pièces comptables **2904**

courriers reçus **1063**

COMMUNIQUER POUR PLUS DE PROXIMITÉ

Renforcer l'écoute tout en améliorant l'information et la concertation

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

LE SITE INTERNET : *www.sem77.fr*

En 2015, il est apparu nécessaire pour la SEM de disposer d'un site internet. Le développement de ce projet s'est déroulé sur l'année 2015 et le site a été mis en ligne en avril 2016.

À l'image de la SEM, il se veut moderne, dynamique et facile d'utilisation.

L'organisation des rubriques

À l'image de la SEM, le site s'adresse à de multiples acteurs aux attentes diverses. Il a donc été conçu pour permettre à chacun de trouver rapidement l'information qui le concerne.

- Particuliers : un accès direct aux offres locatives et de vente ;
- Entreprises : les locations de cellules commerciales et siège social ;
- Aménagements : les réalisations et projets en cours ;
- Actualités : les dernières informations ;
- Nous connaître : une présentation complète de la SEM, de ses instances et de son fonctionnement ;
- Publications : un accès à l'ensemble des publications et dossiers de presse ;
- Un moteur de recherche pour un accès pertinent à l'information ;
- Des liens utiles en bas de page pour accéder aux marchés publics de la SEM ou pour avoir plus d'informations sur les communes partenaires.

Un site évolutif pour la SEM

Cette version est une première étape qui doit conduire la SEM du Pays de Fontainebleau à répondre au mieux aux besoins des usagers du territoire, de ses locataires et de ses partenaires.

Dans un premier temps ce site permet aux locataires d'accéder à des données de base locative et sera, au fur et à mesure, développé pour devenir, dans un second temps, une interface dédiée aux locataires avec, par exemple un accès au quittancement et aux charges.

Les nouveaux outils de communication de la SEM

Rapport annuel

La SEM édite chaque année un rapport annuel consultable sur son site.

Plaquette commerciale

En charge de la location des commerces dont elle est propriétaire, la SEM produit des outils valorisant à leur commercialisation.

Lettres d'information

Bisannuelle, la lettre d'information parait en janvier et juin de chaque année ; Elle est envoyée aux locataires avec leur quittancement ainsi qu'à l'ensemble des communes partenaires.

Communiqués de presse

La SEM du Pays de Fontainebleau communique régulièrement auprès de la presse locale et spécialisée sur ses opérations en cours. Cette année, elle a publié 7 communiqués.

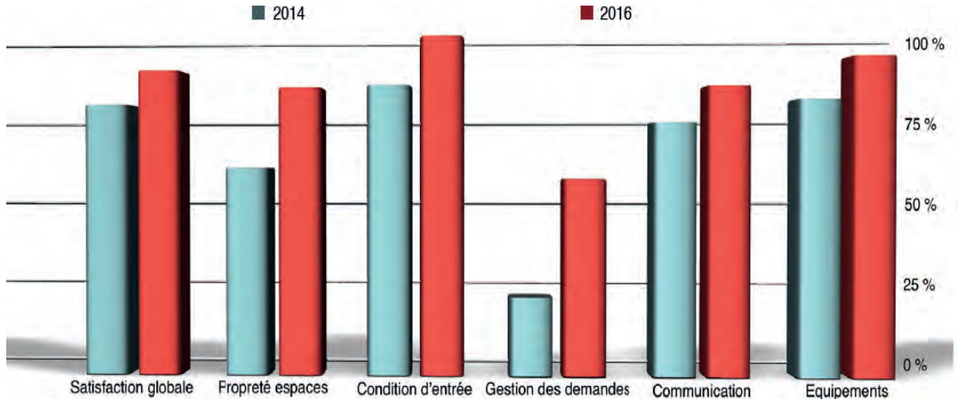
Guide des locataires

La SEM a produit un document synthétique pour permettre aux futurs locataires de mieux connaitre en détail les procédures et démarches pour effectuer une demande de logement.

Campagnes de presse

La SEM du Pays de Fontainebleau a lancé cette année une campagne de communication dans la presse locale pour faire connaitre son offre locative.

2ème enquête de satisfaction des locataires : Un outil indispensable pour mesurer la qualité de nos services



La SEM du Pays de Fontainebleau a réalisé sa deuxième enquête de satisfaction client, avec un double objectif : renforcer sa relation avec ses locataires et s'inscrire dans une démarche d'amélioration et d'efficacité de ses services. Des résultats très positifs qui récompensent le travail de proximité et de qualité mené au quotidien.

Réalisée sur un échantillon représentatif de 100 locataires d'Avon et de Fontainebleau (selon la répartition réelle des locataires entre les deux communes), l'enquête a été menée par téléphone du 2 au 12 novembre 2016 par un organisme indépendant mandaté par la SEM. À partir d'un formulaire de près de 70 questions, les différents services de la SEM ont été évalués.

Les principaux points de satisfaction

> 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. Ce pourcentage monte à 92,6 % en ce qui concerne les supports de communication.
Pour preuve également de la bonne communication de l'organisme, la SEM a repris depuis juillet 2016 la gestion en direct de ses locataires et plus de 90 % étaient déjà au courant. Ils considèrent également à 33 % que cette gestion est meilleure.

> Le cadre de vie : le pourcentage reste stable (75 %) et on note une réelle satisfaction sur la question du stationnement qui recueille 75,3 % de satisfaction contre 56,7 % en 2014 et 92,6 % pour la sécurité.

> Des parties communes de mieux en mieux entretenues : 83,8 % de satisfaction pour la propreté générale des parties communes. La propreté des espaces extérieurs satisfait les locataires à 85 % contre 63,1 % en 2014.

> Les conditions d'entrée dans les logements : 100% des locataires sont satisfaits de leurs conditions d'entrée contre 85,7 % en 2014.

Les pistes d'amélioration

> Le traitement des demandes et réclamations : sur les 19 % de locataires interrogés ayant fait une demande ou une réclamation technique au bailleur, seuls 57,9 % se disent satisfaits. Un taux qui est en réelle évolution par rapport à 2014 (+ 34 points) mais qui reste pour la SEM une priorité d'action à améliorer.

> Le traitement des troubles de voisinage : Par rapport à 2014, on constate que plus de demandes concernant les troubles de voisinage ont été déposées (45 % contre 13 % en 2014). Attentive au mieux vivre ensemble, la SEM portera une vigilance particulière à ce sujet.

> L'isolation des logements rue des Peupliers et rue des Bouleaux à Avon : 53 % des locataires souhaitent une amélioration de l'isolation. La SEM engage régulièrement des travaux d'entretien et de rénovation pour améliorer la qualité des logements (ventilation, canalisations,...). Les efforts se poursuivent et la SEM souhaite que les locataires voient très vite des changements significatifs.

AMÉNAGEMENT

Remodeler les espaces pour améliorer la qualité de vie des habitants

La SEM a engagé des travaux d'aménagement conséquents à Avon où ses immeubles de la rue des Peupliers et de la rue des Bouleaux n'avaient pas connu de rénovation depuis leur création.

À la suite de concertations menées avec les 260 locataires, la SEM a mis en œuvre un chantier pour rénover totalement les parkings qui ont été inaugurés le 25 janvier. D'autres aménagements ont été réalisés en 2016 comme la reprise de l'étanchéité des toitures, des travaux sur la ventilation ou même le curage des canalisations.

La SEM souhaite progressivement remettre à niveau ses logements et conserver des immeubles sains pour proposer un cadre de vie qualitatif et attractif.

La plantation symbolique d'un arbre le jour de l'inauguration des aménagements extérieurs

M. Valletoux, Président de la SEM du Pays de Fontainebleau a visité l'ensemble des parkings rénovés et salué la qualité de l'ensemble des aménagements qui vont considérablement changer le quotidien des habitants. La visite s'est achevée par la plantation d'un arbre (prunus d'ornement à fleurs). Les habitants sont même venus lui prêter main forte !

Coût global de la rénovation : 700 000 €
- 260 places de parking
- 12 places «visiteurs» créées

D'aspect banal l'entretien est indispensable

Chaque année la SEM consacre un budget conséquent à l'entretien de ses logements : remise en état des colonnes des canalisations, reprise de la ventilation des logements en posant des grilles d'aération conformes,... Autant de petites interventions qui au final vont améliorer notablement le quotidien des locataires.

Coût global des travaux d'entretien 2016 : 300 000 €

PATRIMOINE ET RÉNOVATION

Quand la mutation fonctionnelle d'un îlot urbain soutient l'attractivité du territoire

Fontainebleau
Entrée de ville

RÉNOVATION DE L'HÔTEL DE LA SURINTENDANCE

Détails du projet

L'entrée de la ville de Fontainebleau, face au Château, était une friche urbaine depuis 2005 suite à la fermeture du garage automobile. La SEM a été missionnée pour préparer une opération de requalification. Le projet permet l'acquisition, la démolition des bâtiments industriels puis la construction d'un ensemble immobilier avec commerces pour créer une entrée de ville qualitative.

L'ancien Hôtel de la Surintendance du Roy de Jules Hardouin-Mansart, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, a été intégré au projet de construction porté par la SEM afin d'assurer la rénovation de ce bien et de garantir la cohérence des nouvelles constructions avec le patrimoine bâti.

L'opération a consisté à restaurer les façades suivant leurs origines respectives : Les façades sud et sud-ouest suivant leur état le mieux documenté du XVIII^e^ et la façade sud-est selon l'état des élévations réalisées au XIX^e^.

Travaux : de mars à septembre 2016
Coût de la rénovation : 200 K €

Une nouvelle étape pour la SEM

En intégrant ces différentes problématiques (rénovation du bâti historique, amélioration de l'image de la ville et du capital touristique, création de logements et de cellules commerciales), la SEM donne du sens à une nouvelle voie d'intervention locale au service de l'intérêt général tout en favorisant l'économie locale.

La SEM du Pays de Fontainebleau a été retenue pour les Trophées du Cadre de Vie 2016, organisé par Fimbacte. Ce trophée récompense, à l'issue d'une compétition ouverte aux acteurs publics et privés, les projets pour leurs qualités selon des critères démontrant une démarche à valeur exemplaire ou encore le savoir faire des réalisations. La rénovation portée par la SEM s'inscrit parfaitement dans ce cadre, en mariant rénovation du patrimoine historique et construction immobilière mixte en entrée de ville.

fimbACTE
PRIX DE SELECTION DU CADRE DE VIE
FESTIVAL 2016

RÉSIDENCE PRIVÉE RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

Bourron-Marlotte
7 maisons individuelles
8 appartements

Rappel du contexte

La réflexion sur ce projet a débuté en 2014 alors que la commune de Bourron-Marlotte cherchait des solutions pour requalifier un ensemble bâti vétuste laissé, faute d'acquéreur, à l'abandon sur l'une des rues principales du village.

L'enjeu était de conserver les éléments architecturaux typiques de l'ancien relais de poste qui témoignent de l'identité patrimoniale de Bourron-Marlotte, un des villages les plus préservés de la région et labellisé «Village de Caractère» de Seine-et-Marne.

Une approche partagée

La SEM a procédé à une étude de faisabilité de l'opération et a décidé d'acquérir le terrain de 3 563 m² en 2015. Les études et diagnostics de situation réalisés à la suite d'un appel d'offres ont fait apparaître de nombreux désordres structurels : fondations, murs, ouvertures, planchers, charpentes et couvertures. Seuls le mur d'enceinte et l'architecture du portail existants pouvaient être conservés et restaurés. Grâce à une approche partagée avec la commune de Bourron-Marlotte et les associations locales, la SEM du Pays de Fontainebleau a élaboré un projet immobilier structurant qui s'insère avec cohérence dans l'environnement existant.

Une construction de qualité

La SEM veille à proposer des logements de qualité : une attention particulière est portée aux espaces de vie intérieurs qui ont tous une superficie de séjour entre 17 et 22 m² pour les appartements et d'environ 25 m² pour les maisons. Une part importante est laissée à la végétalisation du lieu et les 1272 m² d'espaces verts se composeront d'arbres et arbustes à petit et moyen développement, de haies vives entre les jardins privatifs et d'arbres à feuilles caduques pour les façades ouest fortement exposées. Enfin, tous les logements répondent aux règles d'accessibilité pour les PMR.

Cette résidence cumule les avantages de l'habitat collectif et individuel. Les habitants bénéficieront des locaux communs relatifs au collectif (local poubelles, locaux cycles, jardin collectif), tout en jouissant des espaces extérieurs privatifs (terrasses et jardins).

LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE : UN DES ENJEUX DU PROJET

La SEM apporte son expertise qualifiée sur des dossiers complexes mêlant nouvelles constructions et préservation du patrimoine. Elle souhaite intervenir avec les acteurs locaux afin de trouver des solutions opérationnelles efficaces qui garantissent la rénovation ou la conservation du bâti existant et augmenter l'offre de logements sur le territoire du Pays de Fontainebleau.

Pour l'opération du village de Bourron-Marlotte, le mur d'enceinte en pierre de pays et l'architecture du portail existant datant de l'ancien relais de poste du village seront conservés et restaurés, et la façade retravaillée selon le bâti datant du XVIII^e^. Les pierres des bâtiments déconstruits seront réutilisées afin de valoriser le cachet du projet et d'intégrer le bâti dans le patrimoine environnant.

Une résidence privée et mixte au cœur du village

Le projet s'inscrit sur une parcelle de 3 563 m². La surface habitable construite sera de 1 047 m².
Dans cet écrin, la résidence sera composée de 7 maisons individuelles de 4 ou 5 pièces, de 94 à 103 m² avec terrasses et jardins privatifs, proposées à la vente et de 8 appartements, en T2 et T3, de 45 à 64 m², qui seront proposés à la vente par la SEM du Pays de Fontainebleau.

Travaux : de 2016 à 2018
Coût de l'opération : 3,5 M €

Première pierre le 25 novembre 2016

La pose de la première pierre a eu lieu le 25 novembre 2016. Cette étape lance officiellement le projet qui se déroulera en 3 temps avec tout d'abord la déconstruction du bâti existant, la démolition des bâtiments puis l'opération de construction.
La SEM assurera avec ses partenaires la commercialisation des maisons individuelles et des appartements.

CONSTRUCTION

Concevoir et réaliser de nouveaux équilibres dans le territoire

La SEM du Pays de Fontainebleau conduit des programmes de construction de nature et de taille différentes : complexe de loisirs, maison de santé, commerces, logements urbains et résidentiels,... Elle accompagne les collectivités dans le cadre de mandats à la maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour piloter le projet, respecter les plannings et les budgets et veiller à la qualité et la cohérence architecturale de l'ensemble.

La SEM du Pays de Fontainebleau intervient de façon croissante dans le développement, le suivi et la gestion de projets mêlant habitat ou offre de locaux commerciaux, rénovation urbaine et la préservation du patrimoine. La réalisation des immeubles rue Dénecourt et rue de Ferrare prouve sa parfaite maîtrise des problématiques urbaines.

Fontainebleau
7 appartements
de standing

IMMEUBLE RUE DÉNECOURT

Rappel du projet

Le projet a débuté en 2015 avec les travaux de rénovation de la façade de l'Hôtel de la Surintendance du Roy. Il incluait la construction de logements adaptés à la demande locale. Ce nouvel îlot urbain, conçu en lien étroit avec les services de la Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau, a pour objectif de répondre à la pénurie de logements neufs à louer en centre-ville pour les surfaces T2, T3 et T4.

Sur les 25 logements construits, 7 sont destinés à la vente (rue Dénecourt) et 18 appartements (rue de Ferrare) sont conservés par la SEM du Pays de Fontainebleau pour être mis en location dans le cadre de sa politique de logements intermédiaires.

Une qualité architecturale préservée

L'ancien garage a été détruit et remplacé par un ensemble immobilier donnant sur le Château de Fontainebleau. Les façades ont été réalisées avec le souhait de créer une transition entre la partie classée historique et le projet immobilier en reprenant les codes de construction locaux dans le contexte environnant. Sur cette partie de bâtiment, l'accent a été mis sur la verticalité des ouvertures marquées par de grandes baies vitrées sur tous les niveaux. Enfin, les matériaux choisis reprennent l'esprit de ceux des bâtiments proches existants (Place Charles De Gaulle, Château et Théâtre).

Détails des surfaces

Ces logements dits «de standing» sont destinés à la vente :

- *2 logements T2*
- *3 logements T4*
- *2 logements T5*
- *7 places de parking*
- *2 cellules commerciales (600m²) en rez-de-chaussée (location).*

Un chantier maîtrisé pour limiter les nuisances

Intervenir en centre ville n'est pas une chose aisée. Les nuisances pour les riverains sont réelles et la SEM s'est efforcée de maintenir rigoureusement les plannings de construction pour ne pas impacter davantage.

Fontainebleau
18 appartements locatifs

IMMEUBLE RUE DE FERRARE

Augmenter l'offre de logements intermédiaires sur Fontainebleau

Pour cette rue, le bâtiment a été conçu suivant les mêmes principes architecturaux (esprit classique qui caractérise les rues de Fontainebleau et plus particulièrement de son centre-ville) mais avec une interprétation un peu plus contemporaine, étant donné sa situation moins en vis-à-vis du Château de Fontainebleau et orientée vers un tissu urbain moins riche.

Tous ces logements sont proposés à la location par la SEM qui en reste propriétaire, en tant que logements intermédiaires c'est-à-dire que leur prix de location se situera entre ceux du logement social et ceux pratiqués par le marché privé. Ce sont des logements économes (classe B) à faible émission de GES (classe C). Les premiers locataires arriveront en mars 2017.

Détails des surfaces

- 18 logements du studio au 4 pièces
- 1 commerce

Vue intérieure de l'avancement rue de Ferrare

Visite de chantier

Un point d'étape a été réalisé avec les élus locaux et les membres du CA le 1er juillet.

Fontainebleau
Les Halles de Villars

LES HALLES DE VILLARS

Premier bilan

Le complexe des Halles de Villars a ouvert ses portes au public le 2 octobre 2015. À cette occasion, le grand public a pu découvrir le nouveau cinéma «Cinéparadis» et plaine de jeux «To Play». Un équipement culturel de qualité sur le territoire qui séduit le grand public puisque la première année a vu une augmentation croissante de la fréquentation.

L'engouement pour le site qui est au cœur du futur quartier du Bréau en renouvellement, va permettre d'attirer d'autres enseignes. En effet, les deux surfaces commerciales restantes donnant sur l'Avenue du Maréchal de Villars sont en phase d'être louées. Une des cellules va accueillir une salle de sport et de remise en forme. Les travaux débuteront courant février 2016 pour une ouverture fin mars. La seconde cellule accueillera probablement une enseigne de restauration.

La fin des travaux

Dans le cadre des travaux de construction du complexe de loisirs des Halles de Villars des travaux supplémentaires ont été nécessaires afin de répondre à l'évolution de la règlementation technique et aux prescriptions des services administratifs. Les principaux travaux concernent : le traitement de l'amiante friable, la neutralisation des cuves d'hydrocarbures, l'installation d'un nouveau transformateur, le renfort de poteaux de la structure ainsi que des mesures supplémentaires en matière de défense incendie.

GESTION LOCATIVE

Renforcer la proximité
avec les locataires pour améliorer nos services

INTERNALISATION DE LA GESTION LOCATIVE

Depuis le 1er juillet avec l'appui des services de la société FSM (les Foyers de Seine-et-Marne), la SEM du Pays de Fontainebleau a internalisé la gestion de ses locataires. Après une période de transfert et de tuilage de 2 mois, la SEM est désormais devenue totalement autonome sur la gestion locative de ses biens « habitat ». La mise en place du logiciel de gestion locative a permis une mise à jour des données et un nettoyage des références locataires.
Après cette première phase d'internalisation de sa gestion locative, la SEM reprendra la gestion de ses baux commerciaux à compter du 1er Janvier 2017.

Une permanence d'accueil

L'accent a été mis prioritairement sur la proximité avec le recrutement d'une personne dédiée à la gestion locative, Madame Agnès BARDIN.
Désormais la SEM assure 2 fois par semaine une permanence pour les locataires au 7 rue des Peupliers à Avon, le mercredi après-midi de 14h00 à 17h00 et le vendredi matin de 9h00 à 12h00.
Pour améliorer le circuit de règlement des loyers, un courrier a été envoyé à chaque locataire pour proposer la mise en place de mandat de prélèvement. Le taux de prélèvement est passé de 40 à 60 % des locataires et nous continuons dans cette démarche.
Un plan d'apurement des dettes des locataires et des créances en cours a également été initié avec une rencontre personnalisée pour chaque locataire, afin de mettre en place la meilleure solution possible pour régler ces dettes.

Nombre d'entrées = 32
Nombre de sorties = 28
Taux de rotation = 9.86%

PROJETS

Anticiper le potentiel de développement et contribuer aux politiques d'aménagement

La SEM du Pays de Fontainebleau 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 respecter l'équilibre économique des projets urbains, elle assure une mission de conseil auprès des collectivités et réalise des études de faisabilité.

En 2016, la SEM a réalisé des études de faisabilité pour 10 projets de développement à vocation immobilière. Trois de ces projets ont été retenus par le Conseil d'Administration.

Samois-sur-Seine
Maison de santé pluridisciplinaire

MAISON DE SANTÉ

Un nouveau cabinet pluridisciplinaire

Une maison de santé pluridisciplinaire ouvrira ses portes à Samois-sur-Seine : une offre de santé très attendue sur ce territoire rural. Cette maison, d'une surface de 265 m², est prévue pour accueillir les activités suivantes :

- *deux médecins généralistes,*
- *deux kinésithérapeutes,*
- *un ostéopathe,*
- *un orthophoniste,*
- *un psychologue,*
- *un cabinet dentaire,*
- *et des infirmières.*

La maison de santé est conçue de façon à pouvoir s'adapter aux évolutions des occupations en fonction de la présence de tel ou tel praticien. Enfin, un parking est associé pour permettre le stationnement du personnel et des patients.

Ce projet s'insère dans le centre de Samois-sur-Seine, rue des Martyrs. Un projet architectural qualitatif qui s'inscrit dans une trame paysagère en harmonie avec son environnement. La maison de santé disposera d'un bâtiment de plain-pied végétalisé et d'un vaste parking permettant un accès piéton.

Un projet immobilier en parallèle

Le projet de la maison de santé sera assorti d'une opération immobilière qui vise à construire entre 20 et 30 logements.

Travaux : 2017 / 2019
Coût de l'opération : 1 M €

Site des Glières
Siège Social

PICARD

La genèse du projet

Par délibération en date du 16 octobre 2014, le Conseil d'Administration a autorisé la SEM du Pays de Fontainebleau à travailler sur le projet d'implantation de la société PICARD Surgelés, dans l'objectif de réaliser leur siège social et la mise en location par la suite, dans le cadre d'un Bail en Etat Futur d'Achèvement sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau.

Après plusieurs mois d'échange, la société PICARD a répondu favorablement à la proposition de la SEM pour une implantation sur le terrain des Glières à Fontainebleau, et s'engage à louer les locaux construits par la SEM.

Localisation du projet et mise en route

Le site des « Glières » au sein des emprises militaires du sud de Fontainebleau se trouve dans la continuité du projet des Halles de Villars. Ce terrain de 24 433 m² appartient aujourd'hui à la CCPF. Il est prévu pour être acheté de grès à grès par la SEM.

Bourron-Marlotte
Rue Charles de Gaulle

HÔTEL DE LA PAIX

La genèse du projet

Dans le cadre des opérations ayant pour vocation d'accompagner le développement économique et touristique, la SEM du Pays de Fontainebleau a délibéré à l'unanimité de ses membres en date du 8 octobre 2015, afin d'intervenir dans un projet touristique sur la commune de Bourron-Marlotte.

La motivation de la SEM pour participer à ce projet est l'intérêt à apporter une garantie technique et une maîtrise du projet au service du besoin de développement sur les petites communes. Elle permettra également à la SEM de se constituer une première expérience dans le domaine de l'aménagement touristique en s'appuyant sur des professionnels de ce secteur.

Détail de l'opération

Le projet consiste à transformer les étages abandonnés de l'ancien hôtel de la paix et le restaurant Le Martingo situé au rez-de-chaussée, en un établissement de restauration et de tourisme qui complétera avec un produit de gamme intermédiaire l'offre déjà présente sur Bourron-Marlotte, notamment avec le Château.

Le patrimoine immobilier de la SEM du Pays de Fontainebleau

La SEM du Pays de Fontainebleau possède un patrimoine immobilier d'une valeur de 29,3 M €. Ce patrimoine évolue en fonction des acquisitions et des projets portés par la structure.

LOGEMENTS

280 logements en propriété répartis sur 5 sites
- 260 logements rue des Bouleaux et rue des Peupliers - Avon
- 9 logements au 12 rue du Château - Fontainebleau
- 4 logements au 25 rue Aristide Briand - Fontainebleau
- 6 logements au 88 rue Grande - 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 1er étage du 88 rue Grande - Fontainebleau
- 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

TERRAINS OU BÂTIMENTS

- Terrain bâti au 68/70 rue du Général de Gaulle à Bourron-Marlotte
- Terrain bâti rue des Martyrs à Samois sur Seine

Retrouvez l'ensemble de nos publications sur www.sem77.fr

Crédits photos
©Sem du Pays de Fontainebleau,
©Google 2017