

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2017



SOMMAIRE

● LE MOT
DU PRÉSIDENT

3

● LES CHIFFRES CLÉS
DE L'ACTIVITÉ

8

● CONDUITE DE PROJETS
AU SERVICE DE
L'AMÉNAGEMENT

17

● GESTION
LOCATIVE

25

● LA PRÉSENTATION
DE LA SEM

5

● LA CARTE
DU TERRITOIRE

14

● CONSTRUCTION
ET RÉNOVATION

21

● PATRIMOINE
IMMOBILIER

30

LE MOT DU PRÉSIDENT

**Le dialogue et la concertation
sont au cœur de notre action**

Nous sommes depuis le 1^{er} janvier 2017 au sein de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau qui regroupe maintenant 26 communes et représente 68 212 habitants. Cela offre de nouveaux enjeux. La SEM a vocation à travailler avec l'ensemble de ces communes pour les accompagner dans leurs projets d'études, de construction et d'aménagement.

Cette année s'est déroulée sous le signe de la continuité, avec la volonté de poursuivre les efforts engagés afin de faire aboutir des projets pour l'avenir de notre territoire. Elle fut riche en événements avec le lancement d'une opération immobilière à Bourron-Marlotte, la livraison des immeubles rue Dénecourt et rue de Ferrare, la préparation du lancement du projet de construction du siège social de Picard, ... Autant d'opérations maîtrisées qui soulignent la vitalité de notre action.

Les équipes de la SEM du Pays de Fontainebleau portent une attention particulière à l'amélioration du service et sont très attentives aux attentes des locataires, des usagers du territoire et de nos clients. Cette exigence de qualité et de dialogue favorise l'échange et la collaboration et nous permet de trouver des synergies nouvelles pour agir ensemble et bâtir le territoire de demain.

Face aux nouveaux enjeux de la 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.

PASCAL GOUHOURY
Président de la SEM
du Pays de Fontainebleau



LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL



Chaque jour, avec les collectivités et les habitants, la SEM du Pays de Fontainebleau imagine et prépare l'avenir du territoire. Pour ce faire, elle s'appuie sur les compétences de ses différents métiers. La SEM s'engage à agir comme un trait d'union entre les acteurs publics et privés afin d'initier des projets structurants qui s'inscrivent dans une vision ambitieuse pour le territoire.

Ce rôle de catalyseur lui permet d'être un outil de stratégie opérationnelle en capacité de réaliser des opérations variées sur du court, moyen ou long terme.

Les équipes de la SEM assurent un service au quotidien, au plus près des habitants et des acteurs locaux. Quatre ambitions fortes guident notre action :

- 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.

OLIVIER LEVALOIS

Directeur Général de la SEM
du Pays de Fontainebleau

PRÉSENTATION DE LA SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

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. Pendant près de 50 ans, son activité a consisté principalement à gérer son patrimoine locatif.

Depuis 2012, elle a engagé une nouvelle stratégie pour répondre aux attentes des usagers, des élus et des territoires. Aujourd'hui, la SEM est l'interlocuteur privilégié des communes et de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau pour la conception et la réalisation des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation. Elle contribue à faire évoluer le territoire de façon durable.

DATE DE CRÉATION	PARC LOCATIF	PROJETS À L'ÉTUDE	COMMUNES	HABITANTS
1962	309	4	26	68 212

NOS MISSIONS : RÉNOVER, AMÉNAGER ET CONSTRUIRE



La SEM du Pays de Fontainebleau, par son statut de Société d'Économie Mixte, est l'interlocuteur privilégié des 26 communes du territoire du Pays de Fontainebleau et des élus pour la conception et la réalisation des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation.

La SEM du Pays de Fontainebleau étant une société anonyme, le fonctionnement de la société relève du droit privé. En conséquence, les opérations sont financées par ses capitaux propres ou par des emprunts. Elle est autonome dans la réalisation de ses opérations. Les actionnaires interviennent pour définir la stratégie des investissements et des projets. Ces décisions se prennent lors des Conseils d'Administration de la SEM.

BAILLEUR, AMÉNAGEUR, INVESTISSEUR, PROMOTEUR OU MANDATÉE POUR DES MISSIONS D'A.M.O, LA SEM EST L'OUTIL DE DÉVELOPPEMENT LOCAL AU SERVICE DU TERRITOIRE.

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 qui pourraient lui être confiés.

Ses équipes analysent, pilotent et réalisent des opérations d'aménagements fonciers (acquisition / vente de terrains, transformation des conditions d'usage, cession à des opérateurs constructeurs) ainsi que des opérations de construction d'équipements, tout en assurant la maîtrise des cadres réglementaires et législatifs (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 sur le territoire de façon croissante dans le développement, le suivi et la gestion de projets où se mêlent habitat, offre de locaux

commerciaux et préservation du patrimoine. Elle intervient également dans la construction de logements intermédiaires pour renforcer l'offre sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et réalise des opérations de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat.

Gestion locative

La SEM assure la gestion des appartements, des locaux et des surfaces commerciales qui lui sont propres. En 2017, la SEM possédait 297 logements, 4 commerces, 2 espaces tertiaires ainsi que 6 surfaces commerciales.

À la fois constructeur et bailleur, elle joue un rôle dans la politique de logements menée sur le territoire en proposant des biens abordables, dits "intermédiaires", leur loyer se situant au dessous des prix du marché. Ils sont proposés aux actifs du territoire qui ne peuvent pas accéder aux logements privés 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 après étude des dossiers.

NOMBRE DE SIÈGES

15

NOMBRE D'ÉLUS

11

NOMBRE DE C.A EN 2017

6

COMMISSIONS LOGEMENT

11

APPELS D'OFFRES

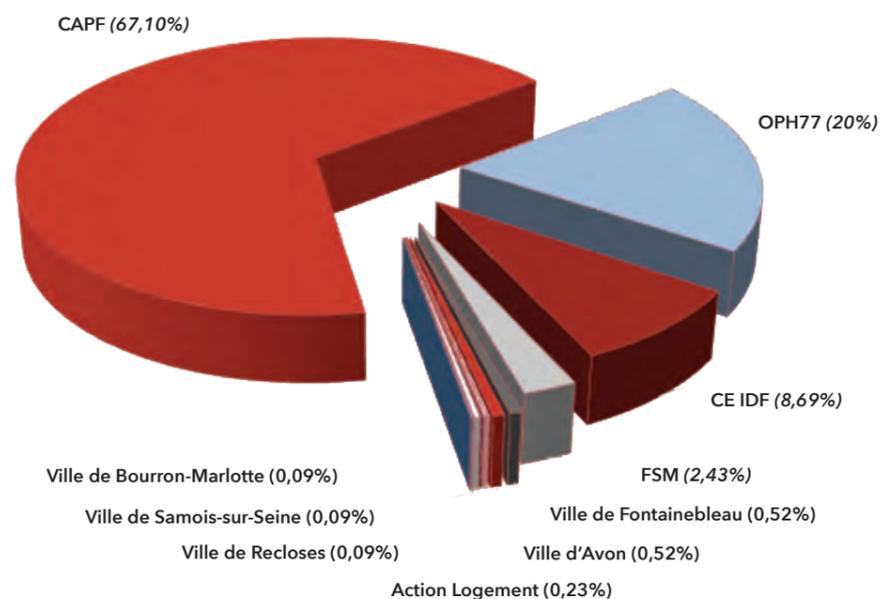
5

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. Cette année, 6 Conseils d'Administration se sont réunis les 12 janvier, 30 mars, 27 avril, 22 juin, 12 octobre et 7 décembre 2017.

Répartition des sièges



Composition du Conseil d'Administration



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



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



Marie-Charlotte NOUHAUD
Vice-présidente de la CAPF
Administratrice



Christian BOURNERY
Vice-président de la CAPF
Administrateur



Christophe BAGUET
Vice-président de la CAPF
Administrateur



Catherine TRIOLET
Vice-présidente de la CAPF
Maire de Recloses
Administratrice



Béatrice RUCHETON
Conseillère communautaire déléguée CAPF
Administratrice



Francine BOLLET
Adjointe au Maire de Fontainebleau
Administratrice



Muriel CORMORANT
Adjointe au Maire d'Avon
Administratrice



Jean-Pierre JOUBERT
Maire de Bourron-Marlotte
Administrateur



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



Didier GUISY
Directeur Général OPH77
Administrateur



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



Olivier BARRY
Directeur Général FSM
Administrateur



Sylvie SUSTAR
Vice-présidente d'Action Logement
Administratrice

CHIFFRE D'AFFAIRES

2 275 787 €

VALEUR PATRIMONIALE

31,2 M€

PIÈCES COMPTABLES

2 904

COURRIERS REÇUS

1 063

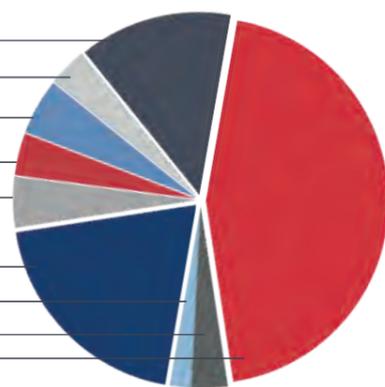
BONS DE COMMANDE

986

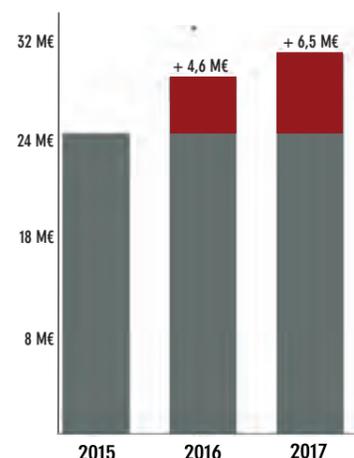
LES CHIFFRES CLÉS DE L'ACTIVITÉ DE 2017

Valeur patrimoniale : 31,2 M € (+ 1,9 M €)

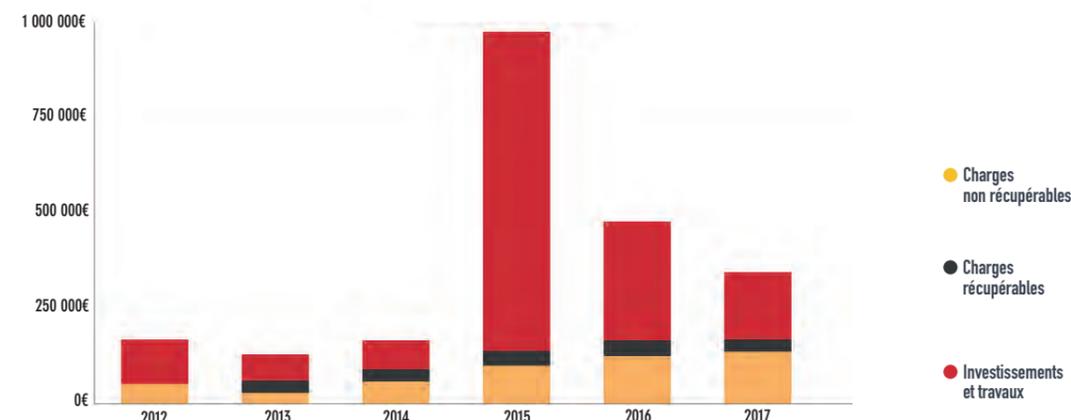
- Les Halles de Villars : 4 236 575 €
- Samois-sur-Seine : 1 075 397 €
- Bourron-Marlotte : 1 553 205 €
- 3 rue Dénecourt : 1 172 684 €
- 88 rue Grande : 1 400 000 €
- 5 rue Dénecourt : 6 180 821 €
- Aristide Briand : 600 000 €
- 12 rue du Château : 1 000 000 €
- Avon : 14 000 000 €



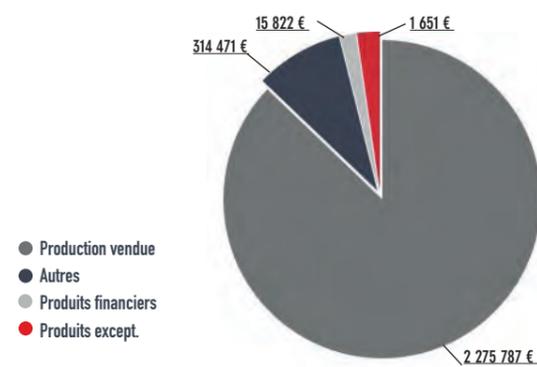
Évolution de la valeur patrimoniale



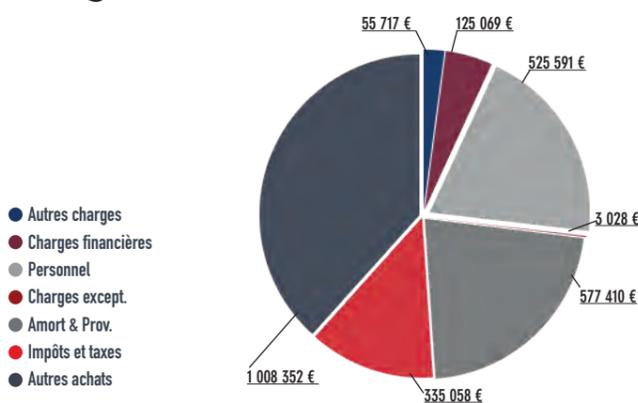
Investissements sur le parc depuis 2012



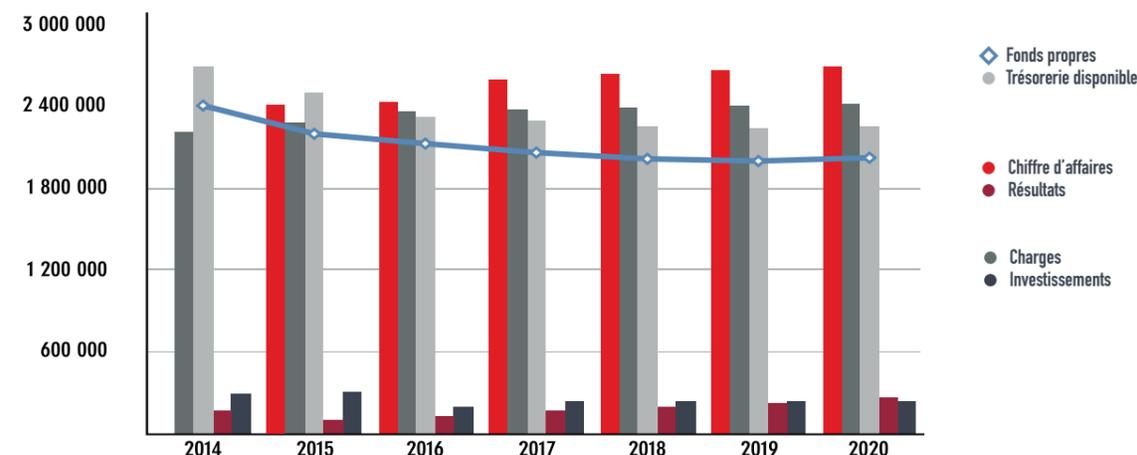
Produits



Charges



SYNTHÈSE DE LA PROSPECTIVE FINANCIÈRE 2014 / 2020



NOMBRE DE SALARIÉS

10

TAUX DE FÉMINISATION

70 %

SATISFACTION DES LOCATAIRES SUR LA COMMUNICATION

100 %

DOCUMENTS CONSULTABLES SUR LE SITE

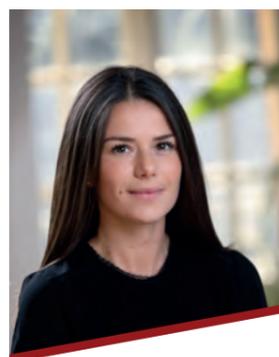
42

UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE AU SERVICE DES PARTENAIRES

L'équipe administrative, technique, comptable et financière apporte son expertise à l'ensemble des projets. Ces compétences spécifiques sont au service d'une démarche collective cohérente. Cette interaction permet à la SEM d'accorder une attention particulière à la qualité de vie de ses locataires et au travail de proximité avec les collectivités. 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.



Claire BOUSCAYROL
Responsable administratif et financier



Manon RICHARD
Assistante de direction



Agnès BARDIN
Chargée de gestion locative



Responsable juridique
Responsable technique



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

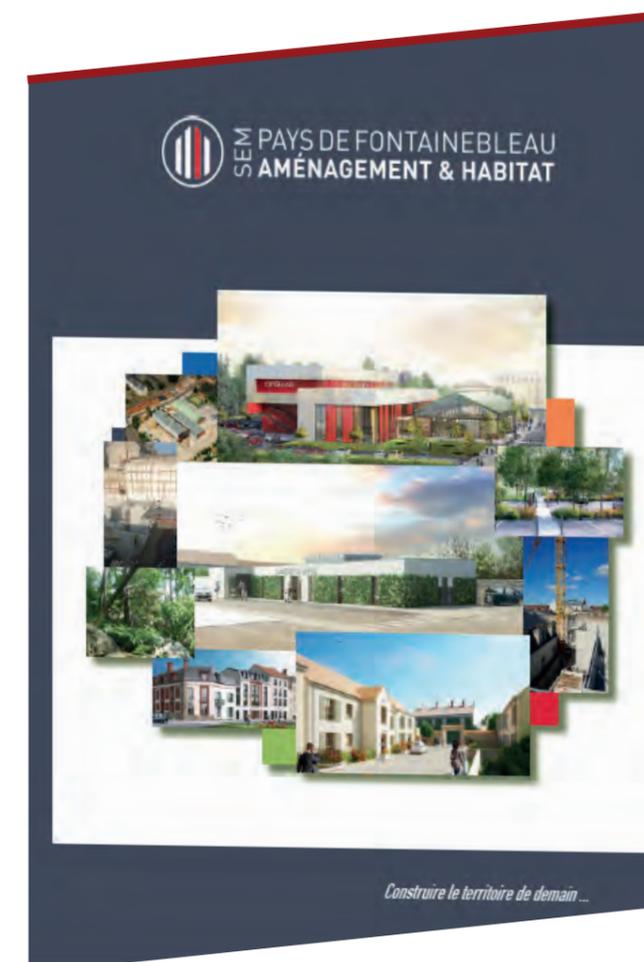
RENFORCER LA COMMUNICATION

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 sa visibilité et permettre au plus grand nombre de disposer d'une information fiable et régulière sur les actions et les projets en cours.

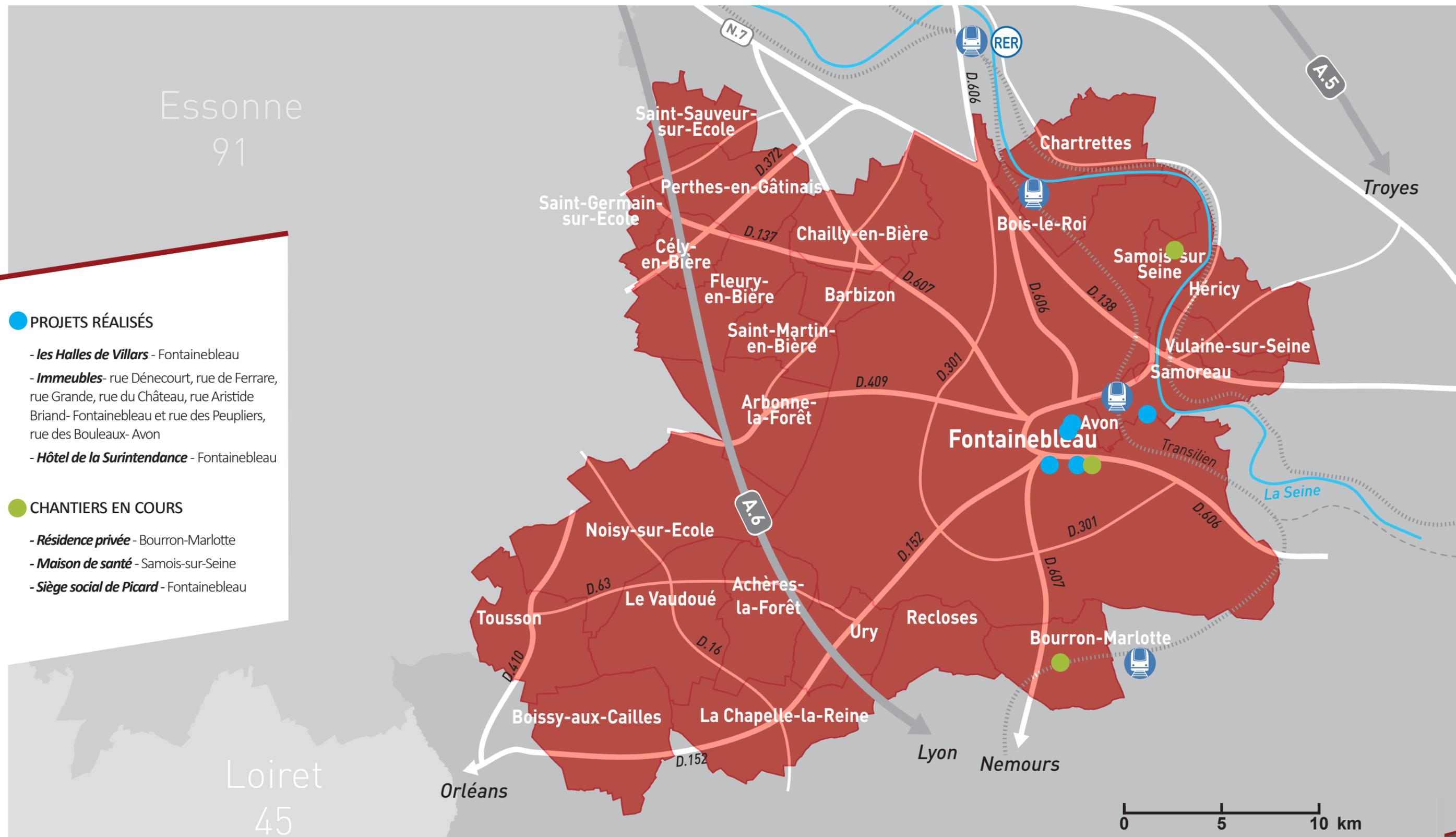
En communiquant de façon didactique sur l'avancement des projets, en proposant un guide aux locataires, en impliquant les partenaires dans les procédures de concertation ou en créant des événements, elle capitalise sur une véritable expérience de communication de proximité.

La SEM du Pays de Fontainebleau édite chaque année de nombreux documents. Ils sont en accès libre et consultables sur son site www.sem77.fr :

- le rapport annuel d'activité ;
- la plaquette de présentation pour mieux se faire connaître de ses partenaires et clients ;
- les lettres d'information à destination des locataires (leurs publications sont biennuelles) ;
- les communiqués de presse sur ses opérations en cours ;
- le guide du locataire - un document synthétique qui détaille les procédures et démarches pour effectuer une demande de logement ;
- des plaquettes commerciales sur les surfaces qu'elle propose à la location aux entreprises ;
- des annonces presse pour valoriser et faire connaître son offre de logements à l'acquisition ou à la location.



PROJETS RÉALISÉS	CHANTIERS EN COURS	PROJETS À L'ÉTUDE	TERRITOIRE	NOMBRE DE COMMUNES
9	3	4	45 000 ha	26



PROJETS RÉALISÉS

- **les Halles de Villars** - Fontainebleau
- **Immeubles**- rue Dénecourt, rue de Ferrare, rue Grande, rue du Château, rue Aristide Briand- Fontainebleau et rue des Peupliers, rue des Bouleaux- Avon
- **Hôtel de la Surintendance** - Fontainebleau

CHANTIERS EN COURS

- **Résidence privée** - Bourron-Marlotte
- **Maison de santé** - Samoie-sur-Seine
- **Siège social de Picard** - Fontainebleau

Prête à relever les défis de demain, l'action de la SEM s'articule autour des points suivants :

- Instaurer des relations partenariales fondées sur la confiance par la recherche permanente du dialogue et de la transparence dans l'information et la communication auprès de nos clients et partenaires ;
- Favoriser le travail de réflexion, de conception et de mise en œuvre des projets ainsi que les interactions avec tous (collectivités, opérateurs privés, architectes, bureaux d'études, associations du patrimoine, ...) ;
- Travailler avec éthique et veiller au bon respect des engagements contractuels (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.

CONDUITE DE PROJETS AU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT

La SEM du Pays de Fontainebleau assure auprès des collectivités une mission de conseils et d'études sur la faisabilité des projets qui pourraient lui être confiés.

Ses équipes analysent, pilotent et réalisent des opérations d'aménagements fonciers (acquisition / vente de terrains, transformation des conditions d'usage, cession à des opérateurs constructeurs) ainsi que des opérations de construction d'équipements, tout en assurant la maîtrise des cadres réglementaires et législatifs (permis de construire, PUP, concessions, taxes locales et d'aménagement, ...).

DÉMARRAGE
DES TRAVAUX

SURFACE

NOMBRE
DE PRATICIENS

PLACES
DE PARKING

FIN DES
TRAVAUX

2017

308m²

11

24

2019

NOUVELLE MAISON DE SANTÉ SAMOIS-SUR-SEINE



Un projet au service de l'organisation du territoire

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

Ce projet met en avant notre savoir-faire mais aussi notre volonté d'aider le territoire à se développer. Nous avons œuvré en partenariat avec les acteurs du territoire : la Ville de Samois-sur-Seine et les professionnels de

santé pour que ce projet voit le jour. Cela permet de mieux comprendre les missions de la SEM pour :

- Favoriser dans la réflexion, la conception et la mise en œuvre des projets, les interactions avec tous (collectivités, opérateurs privés, architectes, bureaux d'études...);
- Intégrer des problématiques diverses : technique, esthétique et patrimoniale ;
- Réaliser une opération structurante sans impact financier pour la collectivité ;
- Garantir la cohérence du projet en apportant une vision globale au service de l'attractivité du territoire.

UN PROJET QUI DEVIENT UNE RÉFÉRENCE

Détails du projet

La maison de santé se situe dans le centre du village de Samois-sur-Seine. Le projet architectural s'inscrit dans une trame paysagère en harmonie avec son environnement dans le respect du bâti local. Elle se compose d'un bâtiment de plein pied (308 m²) végétalisé et d'un parking privatif de 24 places permettant un accès piéton, un accès PMR et un parking à vélos. Elle est prévue pour accueillir deux médecins généralistes, un kinésithérapeute, un ostéopathe, un orthophoniste, deux psychologues, un cabinet dentaire et une infirmière. La maison de santé est conçue de façon à pouvoir s'adapter aux évolutions des occupations en fonction des différents professionnels de santé. Enfin, un parking est associé pour permettre le stationnement du personnel et des patients.

Le lancement a eu lieu en novembre 2017, la première pierre se déroulera en avril 2018, pour une ouverture prévue au début du printemps 2019.

Un modèle d'investissement pour les communes

Les SEM ont vocation à accompagner les projets d'intérêts généraux dans le cadre du développement local. Pour la maison de santé de Samois-sur-Seine, la SEM a porté l'intégralité de l'ingénierie de cette opération, de sa conception à sa réalisation y compris dans sa partie juridique, administrative et financière. Elle répond au souhait de la collectivité de pouvoir disposer d'un équipement privé à vocation médicale mais sans avoir à supporter le coût de l'investissement foncier et patrimonial. De plus, il fallait un opérateur proche du terrain, capable de comprendre les questionnements locaux tout en amenant une expertise forte sur la mission de portage et de réalisation. Une solution qui pourrait devenir exemplaire à l'heure de la rigueur budgétaire dont souffrent les collectivités locales.

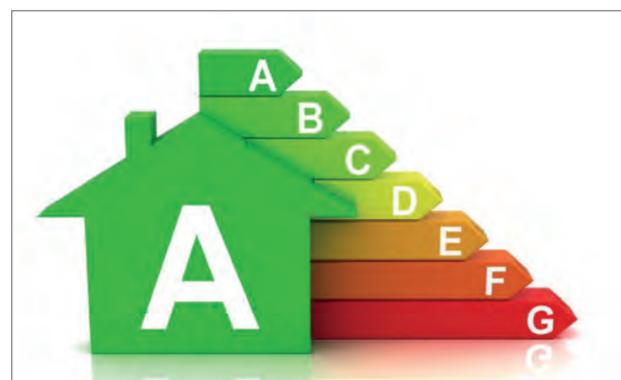
LE MOT

« La commune de Samois-sur-Seine souhaitait depuis plusieurs années créer une maison de santé susceptible d'accueillir aussi bien des professions médicales que paramédicales. Dès 2015, elle a confié à la SEM la conduite l'opération, c'est-à-dire l'acquisition d'une importante emprise foncière en plein cœur du village, et son aménagement : revente de la propriété de maître en bordure de la rue des Martyrs ; création d'une maison de santé et possibilité d'implantation d'une pharmacie ; construction d'un ensemble immobilier ouvrant sur la route du Cèpe et susceptible de s'inscrire parfaitement dans le bâti traditionnel de la commune. Grâce aux diligences de la SEM et à l'engagement de l'équipe municipale, l'année 2019 devrait voir se concrétiser l'ouverture de la maison de santé et le démarrage de la réalisation d'un programme immobilier à vocation sociale. »

Didier MAUS

Maire de Samois-sur-Seine

ÉTUDES ET RÉALISATIONS SUR LE TERRITOIRE



Études et accompagnement

La SEM du Pays de Fontainebleau réalise pour les collectivités des missions de conseils et d'études sur la faisabilité de projets.

Cette année, la SEM a assuré une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de la commune de Samois-sur-Seine pour choisir l'architecte en charge de la construction d'un bâtiment destiné à l'accueil de loisirs et le multi-accueil. Cette mission a été confiée dans le but de garantir le suivi technique et juridique produit par les candidats et permettre à la commune de choisir le plus à même de répondre aux enjeux du programme.

La SEM a également accompagné la commune de Bois-le-Roi pour un travail de réflexion autour d'un projet de réalisation d'une maison de santé.

La SEM a continué les études engagées sur la restauration de l'Hôtel de la Paix à Bourron-Marlotte pour sa transformation en lieu d'hôtellerie.

Entretien et amélioration de l'habitat

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

La SEM souhaite progressivement remettre à niveau ses logements, notamment ceux de la rue des Peupliers et de la rue des Bouleaux qui n'avaient pas connu de réels travaux d'entretien depuis le début de la campagne de rénovation menée à partir de 2015.

La SEM s'engage chaque année sur des travaux d'entretien pour conserver des immeubles sains et proposer un cadre de vie qualitatif et attractif.

Coût global des travaux d'entretien 2017 :
177 165 €

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 sur le territoire de façon croissante dans le développement, le suivi et la gestion de projets mêlant habitat ou offre de locaux commerciaux, rénovation urbaine et préservation du patrimoine. Elle intervient également dans la construction de logements intermédiaires pour renforcer l'offre sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et réalise des opérations de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat pour les proposer à la location (ou à la vente) aux actifs du territoire.

Les missions sont réalisées dans le cadre de mandats à la maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

DÉMARRAGE
DES TRAVAUX

2016

MAISONS
INDIVIDUELLES

7

APPARTEMENTS

8

PARCELLE

3 563 m²

SURFACE
DE PLANCHER

1 047 m²

ESPACES
VERTS

1 272 m²

RÉSIDENCE PRIVÉE AU CŒUR DE BOURRON-MARLOTTE



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 à l'abandon, faute d'acquéreur, 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 cohérente des enjeux

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 diagnostics de situation 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 a élaboré un projet immobilier qui s'insère avec cohérence dans l'environnement existant.

LES TRAVAUX ÉTAPE PAR ÉTAPE

Une année de réalisation

La SEM du Pays de Fontainebleau a commencé les travaux au début de cette année. La démolition des anciens bâtiments trop abîmés pour être conservés a duré trois mois. Les gravats ont été évacués par bennes au fur et à mesure de la démolition pour minimiser l'impact sur l'environnement. Dès lors, les premières fondations sont sorties de terre pour laisser place à cette nouvelle résidence privée.

Elle est composée de sept maisons individuelles d'environ 100 m² et de huit appartements. Cette résidence cumule les avantages de l'habitat collectif et individuel. Les habitants bénéficieront des locaux communs (local poubelles, locaux cycles, jardin collectif), tout en jouissant des espaces extérieurs privatifs (terrasses et jardins).

Une résidence de qualité au cœur du village

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 1 272 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 répondront aux règles d'accessibilité pour les PMR.

La SEM organisera des visites de chantier pour que les nouveaux propriétaires puissent vérifier l'avancée des travaux de leur bien et que les prochains acquéreurs visualisent mieux leur achat. Il est rare d'ouvrir un chantier de construction immobilière au public, mais la SEM du Pays de Fontainebleau a souhaité, dans un souci de transparence et de communication, permettre aux acquéreurs et aux riverains de rencontrer nos équipes pour poser toutes les questions sur la résidence.

LE MOT

« La municipalité de Bourron-Marlotte souhaitait voir la réalisation d'un programme immobilier pour répondre aux besoins des jeunes familles recherchant une commune de charme avec des équipements d'accueil pour les enfants. De même, il s'agissait de proposer aux seniors un logement adapté à leur quotidien sans quitter leur village.

La SEM a parfaitement pris en compte ces contraintes en réalisant une résidence de qualité en plein centre qui synthétise la capacité à produire des logements neufs à un coût abordable tout en préservant la qualité architecturale de notre « village de caractère ».

Jean-Pierre JOUBERT
Maire de Bourron-Marlotte

PROJET DE LOGEMENTS À SAMOIS-SUR-SEINE



Rappel du contexte

La SEM a vocation à aider les collectivités dans leurs projets de construction immobilière.

La SEM du Pays de Fontainebleau mène actuellement des études sur un projet de construction de logements sur la commune de Samois-sur-Seine.

Le cabinet de maîtrise d'œuvre en charge de l'opération vient d'être sélectionné. Le projet devrait compter 28 appartements, du studio au 4 pièces.

GESTION LOCATIVE

La SEM assure la gestion des appartements, des locaux et des surfaces commerciales qui lui sont propres. En 2017, la SEM possédait 297 logements, 4 commerces, 2 bureaux ainsi que 6 surfaces commerciales.

Constructeur et bailleur, elle joue un rôle dans la politique de logements menée sur le territoire en proposant des logements abordables, dits intermédiaires, leur loyer se situant au dessous des prix du marché. Ils sont proposés aux actifs du territoire qui ne peuvent pas accéder au logement privé pour des raisons de budget, mais se trouvent cependant au-dessus ou en limite des plafonds sociaux. La SEM du Pays de Fontainebleau se positionne également comme un partenaire local pour les entreprises en proposant des locaux et des surfaces commerciales.

NOUVEAUX LOCATAIRES	NOMBRE DE SORTIES	TAUX DE ROTATION	RENDEZ-VOUS À LA PERMANENCE	DOSSIERS ÉTUDIÉS EN COMMISSION	DEMANDES TRAITÉES
41	35	11,9%	254	39	57

RENFORCER LA PROXIMITÉ ET ÊTRE À L'ÉCOUTE DES LOCATAIRES



HORAIRE DE LA PERMANENCE

7 rue des Peupliers
à Avon
Mercredi après-midi
de 14h00 à 17h00
Vendredi matin
de 9h00 à 12h00.

Depuis le 1^{er} juillet 2016 la SEM du Pays de Fontainebleau a internalisé la gestion de ses locations. Après une période de transfert, elle est maintenant 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 pour améliorer leur suivi.

L'accent a été mis prioritairement sur la proximité. La SEM assure 2 fois par semaine une permanence pour les locataires. Depuis plus d'un an, ils ont été très nombreux à se rendre dans cette antenne qui

est ouverte aux locataires actuels de la SEM, mais également à tous ceux qui souhaitent le devenir. Pour améliorer le circuit de règlement des loyers, la mise en place de mandat de prélèvement a été proposée. Le taux de prélèvement est passé cette année de 60 à 70 % des locataires. Un plan d'apurement des dettes des locataires a également été initié avec une rencontre personnalisée pour chaque locataire, afin de mettre en place la meilleure solution possible pour leur règlement.

25 NOUVEAUX LOGEMENTS

Une entrée de ville transformée à Fontainebleau

En 18 mois, la SEM a transformé le visage de l'entrée de ville et construit 25 nouveaux logements et 3 cellules commerciales rue Dénecourt et rue de Ferrare. Un projet exemplaire qui change l'image de l'arrivée dans la ville de Fontainebleau en créant une continuité visuelle avec le Château et renforce l'attractivité vers le centre-ville tout en augmentant l'offre de logements. L'inauguration des lieux s'est déroulée le 24 février en présence de nombreux élus et riverains. Sur les 25 logements construits, 18 (situés dans l'immeuble rue de Ferrare) sont conservés par la SEM et proposés à la location au titre du logement intermédiaire.

Cette opération résume pleinement les actions que la SEM souhaite mettre en place de manière collaborative avec les collectivités. En effet, en répondant à une forte demande sur la ville de logements à prix abordable (en acquisition et en location intermédiaire), en créant une mixité des bâtiments mêlant activité tertiaire, surfaces commerciales et habitat, la SEM favorise des activités et des investissements qui confortent les économies locales. Elle démontre ainsi qu'il est possible de bâtir des projets qui vont à la rencontre d'initiatives privées pour créer des aménagements générateurs de développement économique et renforcer l'attractivité du territoire.



Les premiers locataires ont emménagé début mars et nous leur souhaitons la bienvenue. Il ne reste que quelques appartements libres : vous retrouverez les offres sur notre site internet, www.sem77.fr, rubrique Particuliers / espace Locations.

LE MOT

« Le patrimoine locatif de la SEM se trouve en grande partie sur le territoire de la ville d'Avon. Pour cette raison en tant qu'élue locale, j'attache avec mes collègues une importance particulière à la gestion locative et à l'entretien du parc immobilier. C'est avec satisfaction que je constate l'écoute attentive de l'équipe de la SEM et le travail de proximité effectué auprès des locataires tout comme le fort niveau d'investissement engagé dans l'amélioration de l'habitat et de l'environnement pour continuer à assurer une offre de qualité. En tant qu'élue départementale, j'apprécie l'attention portée aux projets proposés et soutenus par les Maires de mon canton dont ceux de Samoie-sur-Seine, pour une maison de santé et des logements, de Bourron-Marlotte, ... ».

Béatrice RUCHETON

Conseillère départementale de Seine-et-Marne, Déléguée CAPF, Adjointe au Maire d'Avon

LES LOCATIONS SUR MESURE POUR LES ENTREPRISES



Rappel du contexte

C'est une volonté pour la SEM de contribuer par ses actions à développer l'économie de son territoire. La réalisation d'un immobilier d'entreprise performant entre en synergie avec l'aménagement de zones urbaines. Cette dynamique permet d'attirer des opérateurs privés et de renforcer l'attractivité des territoires.

Une approche partagée

En réponse à la volonté de la société Picard de rester sur le territoire, la SEM a été chargée de créer les conditions favorables à l'implantation et la construction de son nouveau siège social. Elle a éla-

boré un projet immobilier structurant qui s'insère avec cohérence dans l'environnement existant.

Le siège social sera implanté sur le site des Glières, au sud de l'agglomération de Fontainebleau. Cet emplacement se trouve dans la continuité de l'espace de loisirs des Halles de Villars et au cœur du nouveau quartier sud de Fontainebleau. Le projet est piloté et financé par la SEM du Pays de Fontainebleau avec le soutien de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau. Les nouveaux locaux de 2 800 m² accueilleront environ 150 salariés dans un écrin de verdure de 12 000 m². Les travaux débuteront en septembre 2018 pour une livraison fin 2019.

DE NOUVELLES ENSEIGNES S'IMPLANTENT

KEEP COOL

Le complexe de loisirs des Halles de Villars accueille depuis le mois de mai une nouvelle enseigne. Il s'agit de la salle de sport «Keep Cool». Elle propose une pratique décomplexée du sport pour permettre à chacun de retrouver la forme et de la garder en toute liberté et à leur rythme. Dans un cadre spacieux, tendance et chaleureux, elle propose des activités sportives innovantes sur 4 salles : cours à la demande, espace cardio connecté (TV, internet), Easy Tonic®, Lady Corner® et renforcement musculaire.

CHEZ LE MEUNIER

La dernière cellule commerciale disponible aux Halles de Villars accueillera en 2018 l'enseigne de boulangerie / snacking «Chez Le Meunier». Elle développe un concept innovant de boulangerie-drive ainsi qu'un service de petite restauration à la carte, où chacun compose salades et sandwiches selon ses envies. C'est une très bonne nouvelle pour le complexe de loisirs qui offre ainsi à l'ensemble de ses visiteurs sportifs ou cinéphiles le moyen de se restaurer sur place !

PAUL à Fontainebleau

L'enseigne de boulangerie-pâtisserie «PAUL» a commencé les travaux d'installation en septembre dans la surface commerciale rue Dénecourt en face du Château. Une boutique avec un nouveau concept qui propose de la vente à emporter mais aussi de la restauration rapide ainsi qu'un espace salon de thé. Il reste une cellule commerciale disponible à la location rue de Ferrare.



LE MOT

« En quelques années seulement, la SEM du Pays de Fontainebleau a su devenir un partenaire incontournable de l'action publique locale en menant à bien plusieurs projets emblématiques sur le territoire au service de ses actionnaires.

Son dynamisme et la rigueur de son équipe permettent aujourd'hui de conforter la présence d'un acteur de premier plan national avec l'installation du siège de la société PICARD sur la Ville de Fontainebleau. C'est avec confiance et optimisme que la SEM est associée aux projets de demain.»

Frédéric VALLETOUX
Vice-président de la CAPF,
Maire de Fontainebleau

NOMBRE
DE LOGEMENTS

297

VALEUR
DU PATRIMOINE

31,2 M€

LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SEM

La SEM du Pays de Fontainebleau possède un patrimoine immobilier d'une valeur de 31,2 M €. Ce patrimoine évolue en fonction des acquisitions et des projets portés par la structure.

LOGEMENTS

297 logements en propriété

- 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
- 18 logements au 8 bis rue de Ferrare - 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
- 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
- 4 surfaces commerciales aux Halles de Villars - Fontainebleau
- 2 surfaces commerciales rue Dénecourt et rue de Ferrare - Fontainebleau

TERRAINS OU BÂTIMENTS

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



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