

Lettre d'information

Toutes les actualités de la SEM du Pays de Fontainebleau



Juillet 2023

■ SOMMAIRE

EDITO

- ▶ Le mot de Michel Calmy

ACTUALITÉS

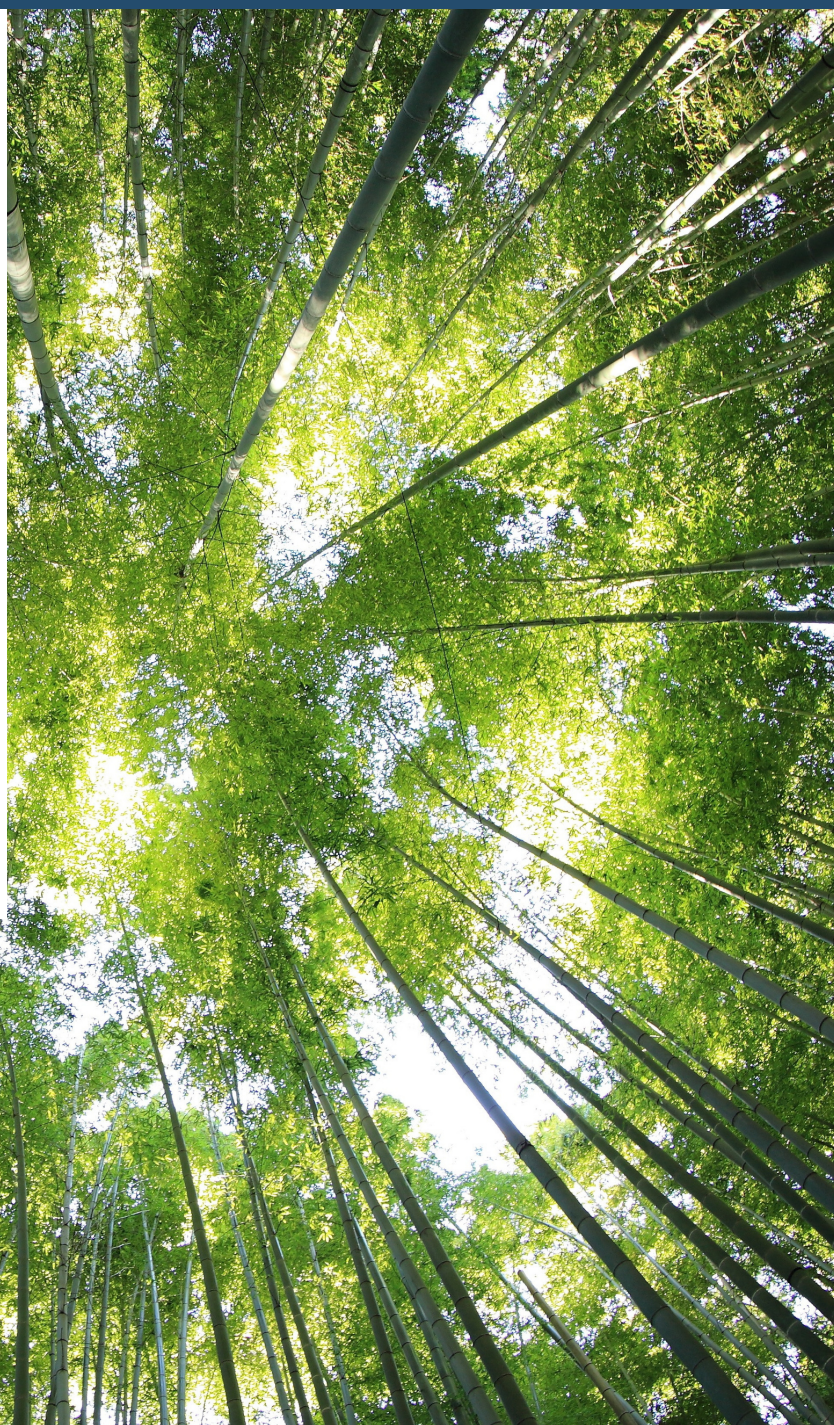
- ▶ Certification ISO 9001 et 14001
- ▶ Vente de la Butte Montceau
- ▶ Retour sur les charges locatives

DOSSIER SPECIAL

- ▶ Comment optimiser la réduction de ses déchets ?

CONTACTS UTILES

- ▶ Permanence loge Avon



SEM PAYS DE FONTAINEBLEAU
AMÉNAGEMENT & HABITAT



Michel CALMY
Président
SEM du Pays de Fontainebleau

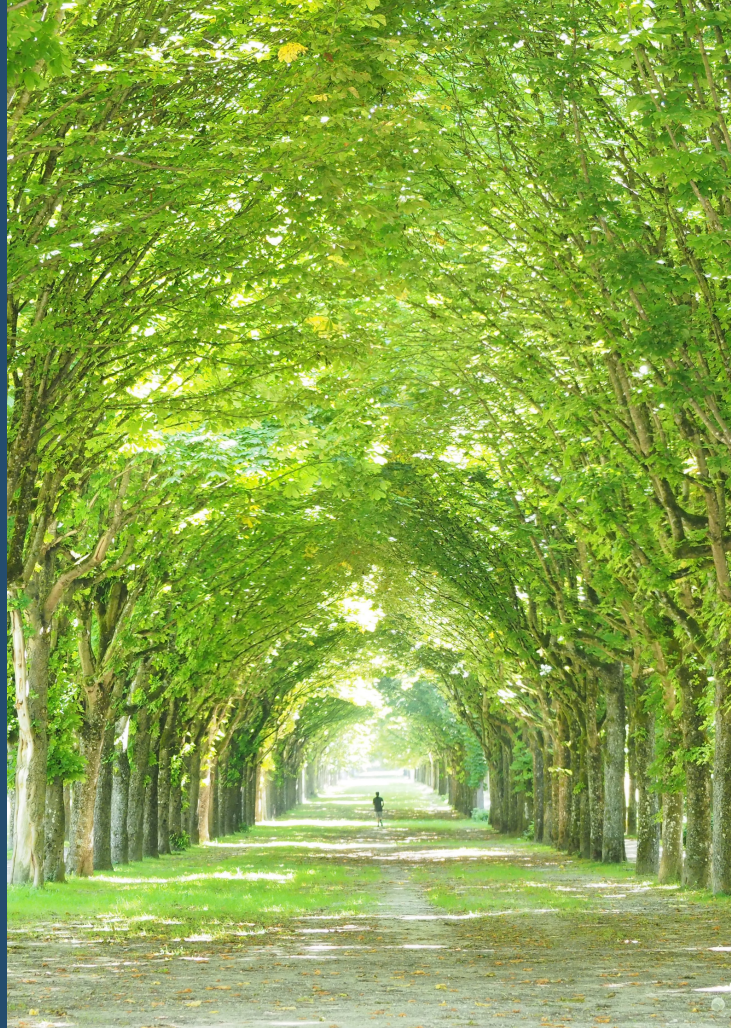
“

L'été approche et va permettre à tous une pause méritée. Après le tumulte organisé au printemps, nous revenons désormais à des considérations raisonnables. La SEM a fait preuve de sa continuité et de transparence en détaillant pour chaque locataire et à titre personnel le mode de calcul des charges. Ce travail de fond a permis de mettre un terme aux rumeurs propagées sans fondement.

Comme à l'accoutumée les locataires conservent la possibilité de venir consulter les données comptables sur simple rendez-vous.

Nous conservons une extrême vigilance autour de ces questions et restons à vos côtés si vous souhaitez de plus amples informations.

Merci de votre confiance.



► Certification ISO 9001 et 14001

La SEM du Pays de Fontainebleau a obtenu une double certification délivrée par Bureau Veritas, leader mondial des essais, de l'inspection et de la certification. Après 10 années de développement, le conseil d'administration de la SEM du Pays de Fontainebleau a souhaité mettre à profit son expérience et valoriser son fonctionnement. Cette certification atteste de sa préoccupation permanente concernant son impact environnemental et marque une étape dans son développement.





► La vente de la Butte Montceau

De 2013 à 2021, la SEM du Pays de Fontainebleau a porté seule le projet de rénovation thermique et d'isolation des logements de la butte Montceau. Après un troisième refus de la commune de s'associer à ce programme dans l'intérêt des locataires, le conseil d'administration a finalement pris la décision de céder les immeubles à un bailleur et de lui transférer les études réalisées.

A l'issue d'un appel d'offre ouvert, c'est au bailleur social **3F Seine et Marne** qu'a été attribué la vente de ces immeubles. A compter du 1er janvier 2024, le nouveau bailleur assurera la reprise des 260 logements de la butte Montceau. Pendant les mois à venir le transfert va se préparer progressivement. La première étape était la visite de chaque logement dans le cadre du diagnostic technique pour disposer d'une photographie en temps réel.



3F Seine-et-Marne 
Groupe ActionLogement

Des réunions d'information sur ce changement seront organisées à la rentrée de septembre. Cette vente ne concerne que les bâtiments des 260. La SEM du Pays de Fontainebleau ne poursuivra pas de gestion locative après le 1er janvier 2024. De même, le permis de construire obtenu est cédé au nouveau preneur.

Les comptes locataires seront intégralement transférés vers le bailleur 3F Seine-et-Marne avec les états de charges locatives comme il est d'usage légal entre professionnels. Les provisions appelées sur 2023 seront reprises en totalité dans les comptes locataires avec leur situation au réel. En aucun cas la SEM du Pays de Fontainebleau ne conservera des provisions de charges appelées pour son propre compte contrairement au discours mensonger tenu par l'association BM 260.

► Point d'information sur les charges locatives

L'hiver 2022/2023 a été plus rigoureux que l'hiver 2021/2022 qui n'avait pratiquement pas connu de jours de gel. Bien que les saisons soient aujourd'hui moins marquées, nous continuons à subir fortement les aléas climatiques notamment à cause du manque d'isolation des bâtiments. Si d'autres événements ont influé sur l'évolution des charges, c'est majoritairement l'augmentation du nombre de KW facturés par DALKIA et l'ACBM qui a conduit à l'augmentation reprise sur le rappel de charges. A ce contexte s'est ajouté l'augmentation des provisions de charges, en anticipation des évolutions annoncées par l'ACBM pour 2023.

Ces variations complexes n'ont pas été suffisamment détaillées initialement et ont produit de nombreuses interrogations. Pour cette raison, en complément de la première régularisation de charges reçue en mars, une seconde plus détaillée a été envoyée à chacun en remplacement de la précédente. Il s'agit bien de la régularisation de charges définitives et non d'un second appel de charges. Les variations de quelques dizaines d'euros correspondent à ce travail d'ajustement. Les locataires qui le souhaitent peuvent toujours venir consulter les factures et éléments comptables sur simple demande auprès de Madame Bardin.



VIGILANCE

« Depuis plusieurs semaines une association à but politique s'est constituée en affirmant défendre les intérêts des locataires. Nous récusons formellement les informations diffusées par cette association, que ce soit sur le paiement des loyers, des charges de copropriété, sur ses analyses techniques concernant les travaux ou encore sur les éléments juridiques développés. Nous vous engageons également à ne pas tenir compte de conseils qui induiraient un comportement irrégulier, contraire aux contrats en vigueur ou de nature à nuire à vos intérêts. »

Une action en justice est en cours, qui devrait mettre en lumière le fonctionnement de cette association. La première audience initialement prévue le 16 juin 2023 a été reportée par le Juge des référés du Tribunal judiciaire de Fontainebleau au 7 juillet 2023. Le jugement devrait intervenir dans les semaines ou mois suivant cette audience. »

Comment optimiser la réduction de ses déchets ?

**ACHETER,
JETER,
RECOMMENCER...**



TRIER NE SUFFIT PLUS !
lasolutioncestvous.fr



► La nouvelle campagne du SMICTOM "TRIER NE SUFFIT PLUS"

Le SMICTOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) de la région de Fontainebleau a lancé une nouvelle campagne de communication intitulée "Trier ne suffit plus". Notre production de déchets a doublé en 10 ans, en 2019, c'est 568 kg générés en moyenne par Français (source ADEME). L'objectif de cette initiative est alors de nous sensibiliser à la production de déchets et de nous inciter à adopter des comportements plus responsables en matière de consommation.

- **Le défi des déchets** : La production excessive de déchets constitue aujourd'hui un véritable défi pour notre environnement. Malgré les efforts de tri réalisés par de nombreux ménages, les quantités de déchets générées continuent d'augmenter. C'est pourquoi le SMICTOM de la région de Fontainebleau a décidé de lancer cette campagne innovante pour nous encourager à repenser notre mode de consommation.
- **Changeons notre façon de consommer dans toutes situations** : en courses, à la maison, au jardin ou bien encore en déplacement. Engageons-nous pour optimiser au mieux la réduction de nos déchets.

8

millions de tonnes de plastique jetées dans les océans chaque année (source Sea Shepherd, 2019)

4

millions de tonnes de textile sont jetées en Europe (source ADEME)

10

millions de tonnes de produits alimentaires sont perdues ou gaspillées chaque année (source ADEME)

- **Des actions concrètes pour réduire les déchets** : La campagne "Trier ne suffit plus" propose une approche globale de la gestion des déchets, en mettant l'accent sur la prévention en amont. Au-delà du simple tri, il s'agit d'adopter des comportements responsables pour limiter la production de déchets dès l'acte d'achat. Par exemple, en privilégiant les produits durables, en réduisant l'utilisation d'emballages jetables et en favorisant le réemploi.

Retrouvez des alternatives et astuces détaillées pour agir de façon plus responsable sur le site www.lasolutioncestvous.fr

► Contacts utiles

Loge Avon (permanence le mercredi après midi)

7 rue des Peupliers
77210 Avon
01 64 22 82 81

Agnès BARDIN - Chargée de gestion locative

Téléphone : 06 70 00 48 35
Email: agnes.bardin@sem77.fr