

2022

Rapport d'activité

*investir
se loger
aménager
s'implanter*



sem77.fr





*Au service d'un territoire
attractif et responsable*

Sommaire

04 > Éditos

06 > Les faits marquants

08 > Les chiffres clés

L'activité 2022

12 > 10 ans et 100 projets !

16 > Les opérations en cours

16 > Quai 77, Fontainebleau

18 > Le Dauphin, Fontainebleau

20 > Des Lis Chocolat, Nemours

22 > La ferme des Tournelles, Chailly-en-Bière

24 > Résidence étudiante, Fontainebleau

25 > Le Clos Dumée, Nemours

25 > Cœur de village, Héricy

26 > Les projets d'avenir

L'organisation de la SEM du Pays de Fontainebleau

30 > Les métiers & missions

31 > La démarche qualité & environnement

32 > Les partenariats dans le cadre de l'ORT

34 > La gouvernance

36 > L'équipe





Envisager des projets de plus grandes envergures

Voici le rapport d'activité annuel de la SEM du Pays de Fontainebleau pour l'exercice 2022. Comme vous pouvez le constater, malgré les difficultés liées à la crise sanitaire notre société est restée mobilisée. Notre bilan d'activité et financier est sain. Mieux, il permet la consolidation de l'ensemble.

Cette année aura aussi permis d'élaborer de nombreux projets qui participeront à l'aménagement de notre bassin de vie, toujours grâce à notre bonne appréhension des besoins locaux. Nous restons aux services de nos collectivités et de leurs habitants, dans leur ambition d'améliorer leur cadre de vie.

- Logements, commerces, entreprises, aménagements publics.
- Constructions et gestion de patrimoine.

Nos savoir-faire sont divers et complémentaires, et concrétisés par un engagement vers une certification ISO 9001 et 14001.

Ce confortement, ainsi que la cession d'une partie de notre patrimoine vont augmenter nos capacités, et nous permettre d'envisager des projets de plus grandes envergures, et toujours en accord avec les collectivités locales.

Notre Conseil d'administration où siègent élus locaux et représentants du monde économique et social est également mobilisé, et en appui de notre équipe.

C'est une force et un gage pour l'avenir.

Michel CALMY

Président de la SEM du Pays de Fontainebleau.
Maire du Vaudoué.

Dix ans d'un pari réussi. Il y a dix ans, la SEM de la Butte Montceau devenait la SEM du Pays de Fontainebleau. En partant du constat qu'un outil d'aménagement immobilier était indispensable au territoire, les élus de la Communauté de communes ont pris ce risque de créer une structure nouvelle en s'appuyant sur le patrimoine existant. Le pari était ambitieux dans un contexte mouvementé pour réussir cette mutation. Grâce à la confiance de son exécutif, toujours confirmé, la SEM du Pays de Fontainebleau est devenue en quelques années un acteur disponible et efficace au service des collectivités. En dix ans, près de 100 projets ont été étudiés. Des opérations majeures ont permis de répondre à des situations complexes. Si certaines d'entre elles ont fait débat, comme le complexe des Halles de Villars, ou la construction du siège de Picard Surgelés, la volonté de construire le dialogue et la capacité à traduire positivement les enjeux en font désormais des réussites consensuelles.

La SEM du Pays de Fontainebleau est aujourd'hui un acteur en capacité de se projeter sur de multiples opérations pour lesquelles son expertise est sollicitée. Avec des références réussies en logements, équipements, santé, tertiaire et industrie, elle couvre un éventail large du besoin des collectivités. L'aménagement urbain constitue aujourd'hui un nouvel objectif pour compléter ses références avec le projet emblématique de réhabilitation urbaine comme le Clos Dumée à Nemours ou la ferme des Tournelles à Chailly-en-Bière.

Olivier LEVALOIS

Directeur général de la SEM du Pays de Fontainebleau.



**La SEM du Pays de
Fontainebleau, un acteur
disponible au service
des collectivités**



Les faits marquants

“ 2022,
une année au cœur
des territoires !



Janvier 01 Visite du site de la **ferme des Tournelles**
à Chailly-en-Bière 02 Visite du site **Le Dauphin**
24-26, rue Grande à Fontainebleau 03 Visite
du site pour le projet **Quai 77** 04 Repérage
pour le projet de la **résidence étudiante**

Les faits marquants



04

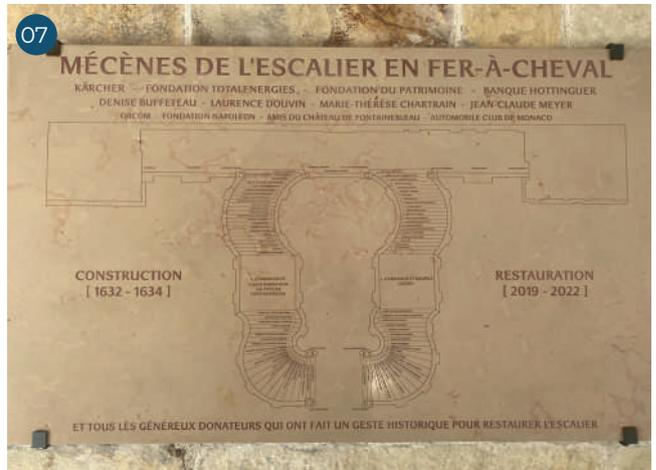


06

05



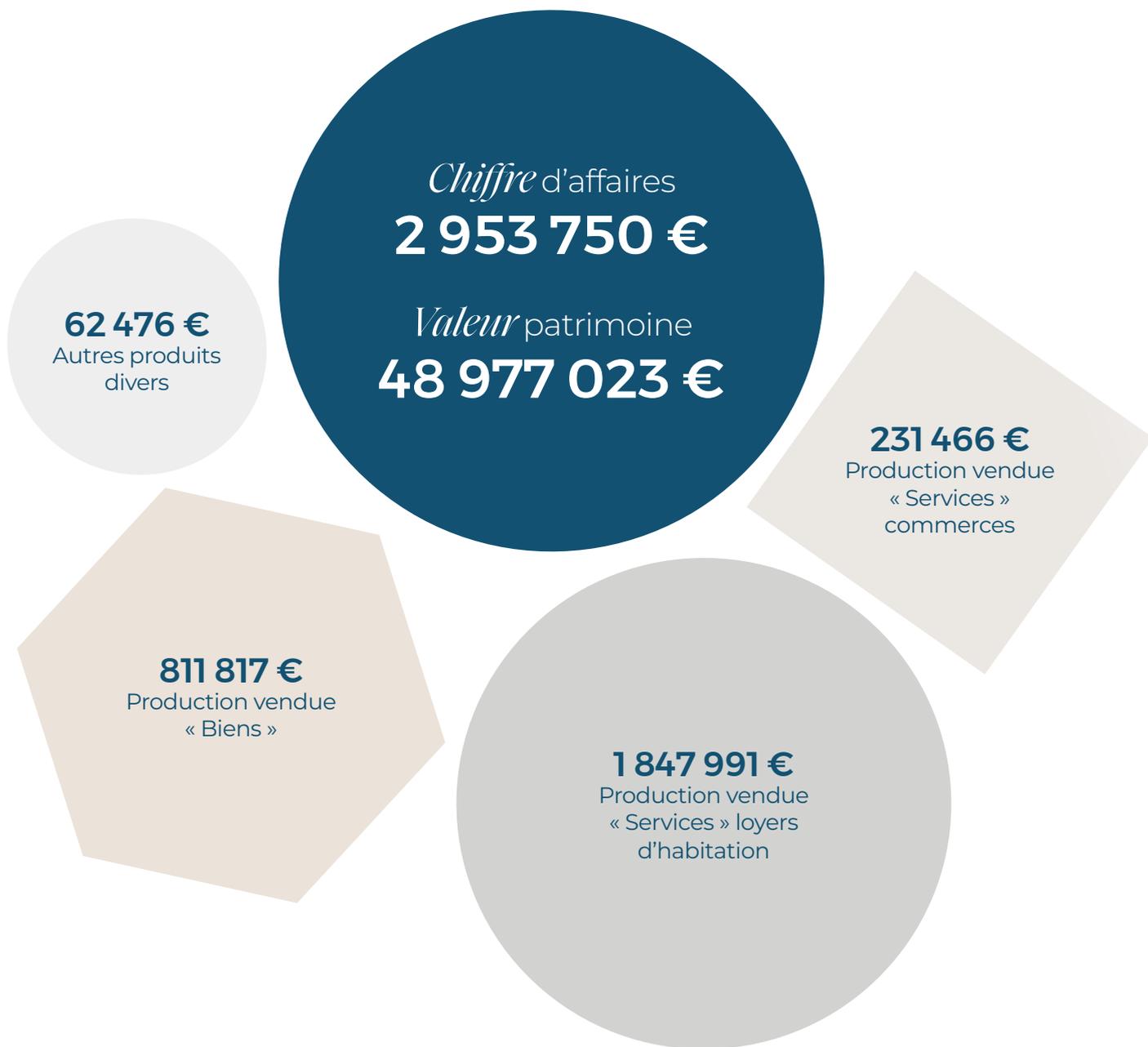
Avril 05 La SEM du Pays de Fontainebleau, partenaire de La Foulée Impériale



07

Mai 06 13 mai - Michel Calmy, maire du Vaudoué élu nouveau président de la SEM du Pays de Fontainebleau 07 La SEM du Pays de Fontainebleau, mécène d'une marche lors de la restauration de l'escalier du château de Fontainebleau

Chiffres clés 2022



Charges

> **2 983 600 €**
Charges de gestion courante

> **664 061 €**
Frais de personnel

> **531 121 €**
Amortissements et provisions

> **393 499 €**
Impôts et taxes

> **260 796 €**
Charges financières



425 302 €
Réhabilitation et
réparation locative



301 922 €
Étude travaux isolation
Butte Montceau



2,65 %
Vacance locative
annuelle



300
Logements



6 158 m²
Surfaces
commerciales



12
Commerces
et bureaux



Acquisitions

Héricy

SCCV le Dauphin

Stock en cours de production

- Ferme des Tournelles à Chailly-en-Bière
- Le Clos Dumée à Nemours
- SAS Coquelicot
- Maison forestière de Fontainebleau



Participation financière / investissement



- SCI Halles de Villars
- SCCV le Dauphin
- SAS Coquelicot
- SCI Futuris



L'activité 2022

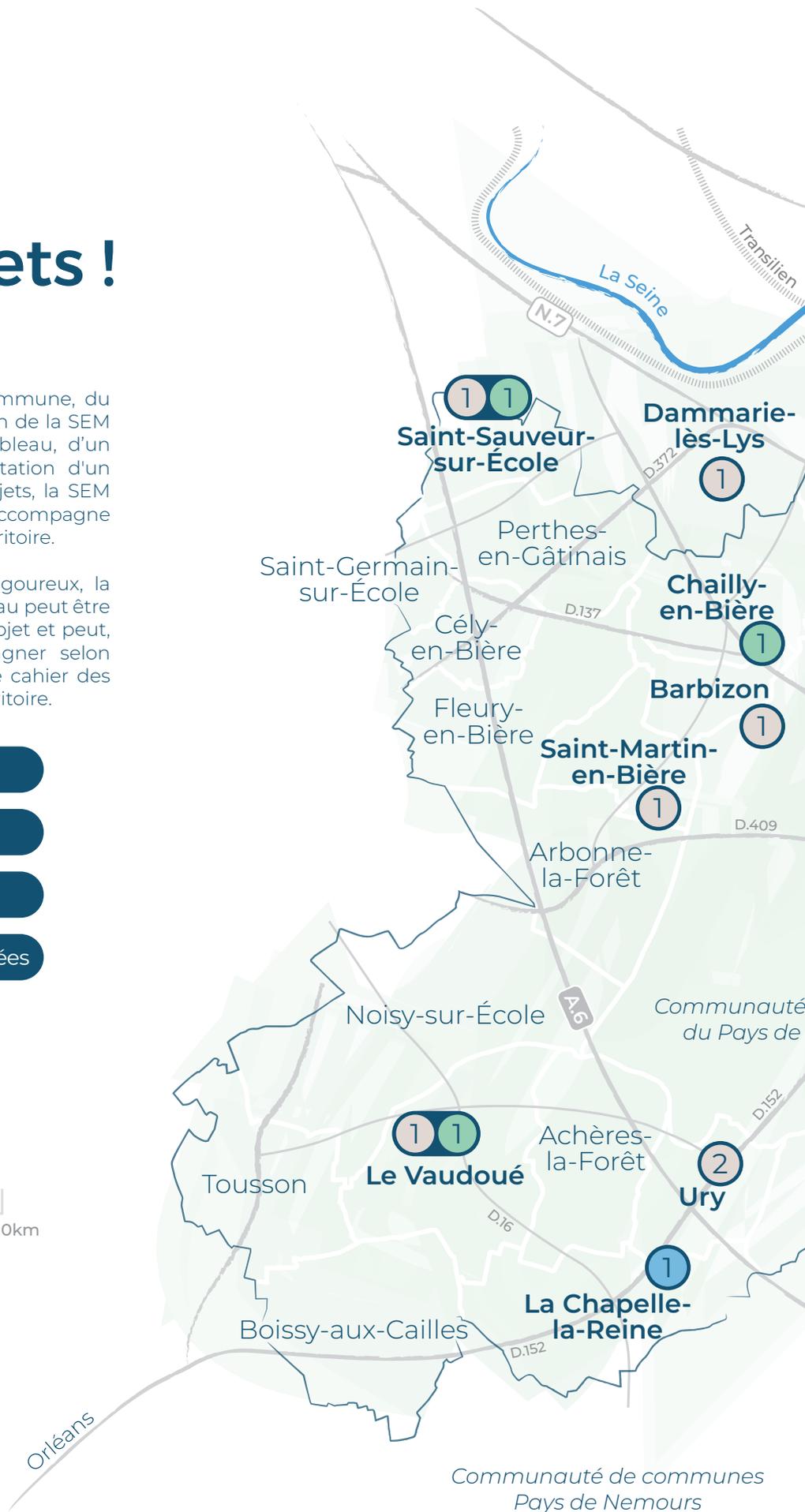


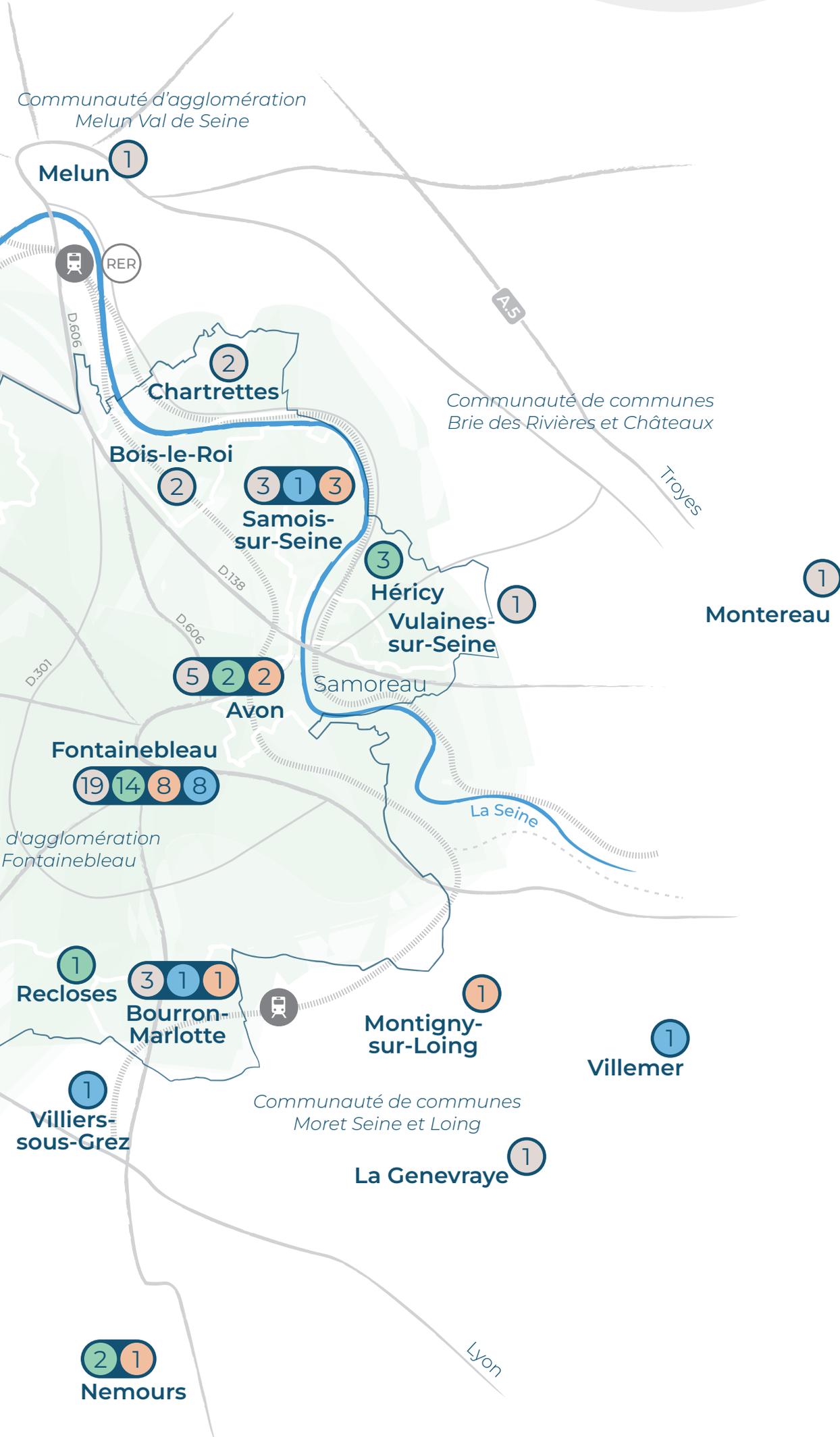
10 ans et 100 projets !

À la demande d'une commune, du conseil d'administration de la SEM du Pays de Fontainebleau, d'un bailleur social ou sur sollicitation d'un entrepreneur porteur de projets, la SEM du Pays de Fontainebleau accompagne toutes les ambitions sur le territoire.

Au travers d'un processus rigoureux, la SEM du Pays de Fontainebleau peut être mobilisée pour étudier un projet et peut, si elle le décide, l'accompagner selon son degré de maturation, le cahier des charges ou l'utilité pour le territoire.

- Opérations à l'étude
- Opérations en cours
- Opérations achevées
- Opérations abandonnées





La SEM du Pays de Fontainebleau, *partenaire du territoire au service des projets*

En tant que Société d'économie mixte, la SEM du Pays de Fontainebleau associe des collectivités locales, actionnaires ou non, à des partenaires économiques et financiers publics ou privés pour réaliser des projets au service de l'intérêt général. Elle est à la fois conseil, gestionnaire et acteur opérationnel.

Une action en 6 étapes



1 Un projet, un besoin exprimé par une entreprise, une collectivité ou un bailleur



4 Une maîtrise de l'opération technique, financière et juridique



2 Une validation par le Conseil d'administration sur l'intérêt à agir



5 La gestion de chantier



3 Le vote du projet



6 La livraison du projet

Deux illustrations de notre accompagnement

Fontainebleau

Accompagnement

Les Halles Magenta

*Soutenir
l'implantation
locale
d'entreprises*



En 2012, le groupe Picard, leader national dans le domaine de la vente de produits surgelés, et le groupe Coréal, entreprise spécialisée dans la construction métallique en France, décident d'installer leurs sièges seine-et-marnais sur le site des Halles Magenta à Fontainebleau afin de poursuivre leurs stratégies de développement.

Soutenus dans ce projet par la ville et la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, les deux groupes auraient ainsi conforté leur implantation sur le territoire avec 320 collaborateurs. La restructuration de ce site répondait à la volonté des deux entreprises de recentrer leurs activités autour d'un pôle moderne, accessible rapidement par la route et les transports en commun, tout en offrant à leur personnel un cadre de vie convoité à 40 minutes de Paris. Le projet était financé par des investisseurs privés, sous réserve d'attendre la fin du délai de recours du permis de construire. Malheureusement, deux recours de riverains ont sonné le glas de ce projet.

Après cette tentative, le groupe Picard a souhaité que la ville de Fontainebleau et la Communauté d'agglomération poursuivent leurs efforts pour les accompagner dans leur implantation locale. Afin de garantir le succès de cette opération, la SEM du Pays de Fontainebleau s'est engagée pour proposer une alternative à cette implantation qui s'est concrétisée par la livraison du nouveau siège de Picard en 2020.

Fontainebleau

Projet à l'étude

Forest Experience

*Envisager
un avenir pour
les maisons
forestières*



Étendue sur 25 000 hectares, la forêt domaniale de Fontainebleau est maillée par un réseau de maisons forestières, bâties à l'origine pour assurer son entretien et sa surveillance. Centenaires pour la plupart, ces maisons sont disséminées aux portes du massif forestier.

La modernisation et l'évolution des besoins en matière de personnel ont conduit l'ONF à céder progressivement une partie de ce patrimoine, notamment à des particuliers. Les derniers bâtiments qui sont aujourd'hui destinés à la vente méritent que l'on envisage des perspectives différentes pour leur écrire une nouvelle histoire.

La ville de Fontainebleau et la Communauté d'agglomération ont imaginé un concept original autour de la conservation de ces maisons forestières : transformer ces sites désaffectés en un réseau de gîtes touristiques atypiques et respectueux de l'environnement.

Ces gîtes pourraient être réservés pour un ou plusieurs jours, au gré d'un parcours de randonnées pédestres, cyclables ou équestres. Une expérience inédite au cœur de la nature, en lien avec l'environnement et l'histoire de la forêt.

La SEM du Pays de Fontainebleau a proposé une vision de ce concept. Le projet est actuellement porté par la Ville de Fontainebleau et la Communauté d'agglomération.

Quai 77

Une réhabilitation innovante
pour un immeuble emblématique

Fontainebleau

Projet en cours

1 200 000 €

> Acquisition

4 700 000 €

> Coût total estimé
du projet

1 000 m²

> Espaces
de location



Aujourd'hui, les entreprises ont un besoin croissant d'offrir à leurs collaborateurs un cadre de travail agréable et en adéquation avec les nouvelles exigences RSE : tous les employeurs doivent désormais prendre en compte ces aspects. La réhabilitation de l'immeuble Quai 77 à Fontainebleau a été conçue pour répondre à ces attentes.

Bâtiment à usage commercial, le Quai 77 se trouve à la jonction entre le centre de Fontainebleau et la sortie de la ville. Idéalement situé en angle de rue, il a le potentiel pour devenir un bâtiment phare de l'entrée de ville. Sa construction des années 50 se déploie sur une surface de 1 000 m² répartie en 4 niveaux. Sa mutation s'appuie sur la création d'un espace tertiaire innovant, associé à un concept de lieu de rencontre pour des créateurs.

Proche de la gare et bien desservi par les transports en commun, le lieu est facilement accessible. Il accueillera un espace ouvert en rez-de-chaussée, un espace formation en réponse aux besoins croissants du territoire, des bureaux et un espace dédié à l'organisation de rencontres événementielles. L'objectif pour la SEM du Pays de Fontainebleau est de créer un environnement de travail de référence, permettant aux entreprises de disposer d'un lieu dédié à leurs collaborateurs habitants sur le territoire.





Travaux envisagés

- Réhabilitation et mise aux normes
- Dépose des fenêtres et vitrines en façade
- Surélévation d'un étage
- Mise en place d'un ascenseur accès PMR
- Création d'un espace cuisine réchauffage pour les manifestations
- Création d'une terrasse accessible avec carport



Un lieu ouvert sur la ville regroupant des espaces d'échange et des bureaux.

Le projet en dates

Mai 2022
Lancement des études

Décembre 2022
Dépôt du PC

Mai 2023
Acquisition du bâtiment

2025
Livraison prévue



Le Dauphin

Accélérer la résorption de l'habitat indigne : un sujet d'intérêt général

Fontainebleau

Projet en cours

2 000 000 €

> Acquisition

5 000 000 €

> Coût total estimé du projet

30 ans

> Temps de procédure



La SEM du Pays de Fontainebleau conforte son action d'appui à la réhabilitation et à la rénovation de l'habitat en intervenant sur le projet de restauration de l'immeuble Le Dauphin à Fontainebleau. Cette opération s'inscrit dans le plan d'actions de l'ORT (Opération de revitalisation du territoire) de la convention pluriannuelle « Action Cœur de Ville » signée le 14 décembre 2021.

Le programme Action Cœur de Ville est destiné à soutenir les villes moyennes du territoire français. Il a été lancé en décembre 2018 par le Gouvernement, afin d'inventer les cœurs de ville de demain. Ce plan répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes, et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Fontainebleau a été retenue parmi 7 communes de Seine-et-Marne et 222 villes réparties dans toute la France. Un des 5 axes du programme Action Cœur de Ville concerne l'amélioration de l'habitat : il devrait permettre de remettre sur le marché des logements vacants (comme les logements situés au-dessus des commerces du Dauphin), de rénover le bâti des copropriétés vieillissantes et de résorber l'habitat indigne et/ou insalubre.





Ce projet concerne les deux bâtiments situés au 24/26, rue Grande à Fontainebleau, qui sont à l'abandon depuis 30 ans et désormais sous le coup d'un arrêté de péril imminent. Leur rénovation a été bloquée pendant toutes ces années par de multiples procédures entre copropriétaires qui, à ce jour, n'ont pas pu aboutir à une solution pérenne et concertée. Très fortement dégradés, les bâtiments ne peuvent plus être réhabilités et doivent être démolis.

Dans ce contexte, la SEM du Pays de Fontainebleau s'est associée avec le promoteur IXIM afin de racheter l'ensemble des lots de copropriétés pour réaliser une opération de démolition/reconstruction. Les logements seront remis sur le marché en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), tandis que les commerces présents en rez-de-chaussée seront achetés et conservés en patrimoine par la SEM du Pays de Fontainebleau dans le cadre de sa foncière commerce. Elle participera ainsi à la maîtrise de la qualité des implantations commerciales à Fontainebleau.



Conforter son action d'appui à la réhabilitation et la rénovation de l'habitat en intervenant sur le projet de restauration de l'immeuble Le Dauphin à Fontainebleau.

Le projet
en dates

Novembre 2021
Lancement des études

Mai 2022
Dépôt du PC

2022 / 23
Acquisition des lots

2026
Livraison prévue



Des Lis Chocolat

Construction d'une unité
de fabrication de chocolat

Nemours

Projet en cours

2 700 000 €

> Budget total

1 326 m²

> Surface du
bâtiment

122 m²

> Surface de
boutiques

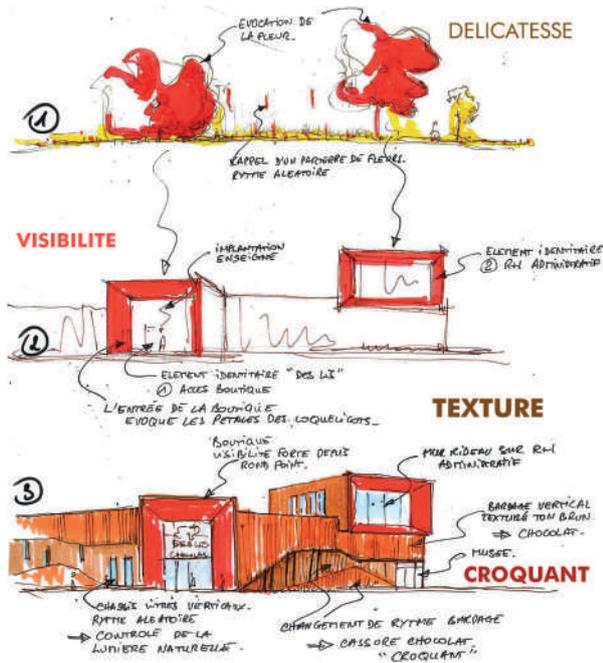


La SEM du Pays de Fontainebleau poursuit son activité autour du développement économique en soutenant le maintien d'unités de production sur le territoire. Après la réalisation du siège de Picard Surgelés à Fontainebleau, la SEM du Pays de Fontainebleau a été sollicitée par la chocolaterie locale Des Lis Chocolat. L'objectif : réaliser la construction d'un bâtiment associant son siège et son unité de production sur la commune de Nemours. Sur une surface de 1326 m², ce lieu permettra d'accueillir à la fois les locaux de production et de stockage, la boutique principale de l'entreprise, un musée et les locaux administratifs.

Le programme de construction a été établi sur la base du cahier des charges du client, qui prendra possession des lieux dans le cadre d'un bail en état futur d'achèvement. La SEM du Pays de Fontainebleau conservera la maîtrise du foncier et du bâtiment. Ce montage permet à une PME locale de poursuivre son développement en concentrant ses investissements sur son activité de production sans avoir à porter directement les travaux d'infrastructure.



Le rez-de-chaussée accueillera la zone de production composée de 3 laboratoires distincts pour les 3 fabrications emblématiques de Des Lis Chocolat : le chocolat, les biscuits et les spécialités au coquelicot de Nemours. Les laboratoires « chocolat » et « biscuit » seront visibles depuis la boutique par les clients et un écran digital permettra de découvrir les processus de fabrication et le matériel utilisé, ce qui invitera à poursuivre la démarche de découverte engagée dans la zone musée. L'espace administration sera réparti sur deux niveaux : bureaux, salle de réunion/pause et sas d'hygiène. Les bureaux regrouperont les services commercial, marketing, qualité, administration, ressources humaines et finances, avec des espaces en open-space et d'autres fermés.



Le parking sera divisé en deux zones : l'une dédiée au personnel ainsi qu'au chargement des marchandises et au déchargement des produits finis, et l'autre dédiée aux visiteurs.



Notice architecturale

Le projet est situé sur un emplacement stratégique majeur de la zone d'activité avec une forte visibilité. Pour cette raison, le bâtiment devait être esthétiquement mis en valeur depuis l'axe visuel du rond-point. L'architecture a été pensée pour refléter les codes de l'entreprise dans ses formes et ses textures. Cette notion a été intégrée dans la conception de la façade, en référence au chocolat dont la qualité se reconnaît dans les cassures franches et lisses.



La vision de l'architecte

« Notre conception de la façade est la suivante : apporter du relief et de la luminosité pour donner l'envie aux visiteurs de découvrir l'univers délicieux de Des Lis Chocolat. Les matériaux préconisés nous offrent de multiples possibilités pour traduire cette vision. Les façades (nord, ouest et sud) seront composées de 3 strates de bardages sur différents plans, ornées de fines bandes verticales rouges. En alternant deux teintes de marron, nous retrouverons cette notion de cassure propre au chocolat. »

“ Réaliser la construction d'un bâtiment associant son siège et son unité de production sur la commune de Nemours.



Le projet en dates

Octobre 2020
Lancement des études

Mai 2021
Dépôt du PC

Juin 2022
Achat du terrain

2024
Livraison prévue

La ferme des Tournelles

Un projet phare d'aménagement de cœur de village

Chailly-en-Bière

Projet en cours

300 m²

> Équipements publics

540 m²

> Surface de commerces

3 370 m²

> Surface de la résidence intergénérationnelle



Localisé en lisière de la forêt de Fontainebleau, dans la plaine de la Bière, le village médiéval de Chailly-en-Bière est à mi-chemin entre Fontainebleau et Melun : une situation géographique propice au développement économique et démographique. La ferme des Tournelles est située sur l'axe principal en cœur de bourg.

D'une superficie de 9600m², le projet se déploie sur un ancien site médiéval composé dans sa partie sud par la ferme des Tournelles. Hérité de l'activité agricole de la plaine de la Bière, ce site historique a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) veillant à la préservation du patrimoine bâti et paysager. C'est sur cette base que la SEM du Pays de Fontainebleau a engagé un projet ambitieux : des commerces, des logements et une place publique seront créés autour du bâtiment historique central, qui sera lui-même rénové et transformé en une nouvelle mairie pour la commune. La cour de la ferme sera désenclavée par la réalisation d'un espace public ouvert permettant de créer un véritable cœur de village. Une belle opportunité pour le village de réhabiliter son patrimoine en créant un nouveau pôle d'attractivité et en réactivant le lien avec son église.





Le projet prévoit en construction ou en réhabilitation

- Une résidence intergénérationnelle de 55 logements
- 7 logements privés
- 4 cellules commerciales
- Une maison d'assistantes maternelles
- Le déplacement de la mairie



Des commerces, des logements et une place publique seront créés autour du bâtiment historique central.



Objectifs architecturaux

- › **Préserver l'ancien bâti du corps de ferme**
 - Rénovation du bâtiment central (grange) afin d'y accueillir une partie de la mairie et des logements.
 - Réhabilitation de la maison de maître de la ferme, qui demeurera un logement.
- › **Récupérer des matériaux nobles (bois, pierre, etc.) lors des démolitions et les réemployer dans les bâtiments neufs**
 - Démolition / reconstruction avec conservation du mur d'enceinte des bâtiments donnant sur la route de Fontainebleau. Ceux-ci accueilleront en rez-de-chaussée des commerces et dans les niveaux supérieurs des logements intergénérationnels.
 - Création d'une extension du bâtiment central dédiée à la résidence intergénérationnelle.
 - Construction neuve de la maison d'assistantes maternelles et de la résidence privée.



Objectifs environnementaux

- › **Créer une place de village et des espaces verts à hauteur de 75 % de la surface totale du projet, autour desquels s'articuleront la mairie, les commerces, les services et les logements**
 - Aménagement d'un jardin de la mairie.
 - Aménagement d'un parcours paysager permettant la connexion entre les chemins de randonnée.
 - Aménagement d'un potager.
- › **Équilibrer les espaces bâtis et les espaces verts**
 - Emprise au sol du bâti : 25 %.
 - Emprise au sol des espaces verts : 50 %.
 - Emprise au sol de la place, des voiries et stationnements : 25 %.

Le projet
en dates

Janvier 2022
Acquisition de la ferme

Septembre 2022
Lancement des études

Juillet 2023
Dépôt du PC

2026
Livraison prévue





Fontainebleau

Projet en cours

Résidence étudiante

Concevoir une résidence innovante pour répondre aux besoins étudiants

Le projet porte sur la réalisation d'une résidence étudiante écologique et sociale de 168 chambres, en lieu et place d'une maison de gardien désaffectée. Il prend place sur un terrain de 2 800 m² situé en frange urbaine sur le territoire de Fontainebleau, un terrain sorti de son affectation de site technique pour l'ONF.

Comme la majorité des anciennes maisons forestières, celle-ci était laissée à l'abandon par manque d'utilité. La SEM du Pays de Fontainebleau a engagé une réflexion en lien avec la commune, pour accompagner le besoin croissant en résidences destinées aux étudiants issus des nouvelles implantations de filières universitaires. Ce projet est porté en partenariat avec le bailleur social FSM.

50

> Places de parking

2772 m²

> Surface de terrain

Enjeux

- **Créer** une nouvelle polarité en entrée de ville à Fontainebleau.
- **Réaliser** le premier bâtiment écologique RE 2020 du territoire.
- **Poursuivre** le développement du quartier amorcé avec le cinéma des halles de Villars et le siège de la société Picard.
- **Connecter** le quartier sud de Fontainebleau au centre-ville.
- **Éviter** une surcharge de circulation sur les quartiers résidentiels.

Éléments pris en compte

- La résidence sera gérée au quotidien par un régisseur qui disposera d'un logement au sein de la résidence.
- Les arbres seront conservés pour limiter les vis-à-vis sur la périphérie du terrain.
- Le bâtiment sera implanté en retrait de la rue pour préserver les vues sur les habitations individuelles.



La résidence étudiante comptera des espaces communs qui seront mis à disposition des étudiants avec notamment :

En rez-de-chaussée

- ✓ Une salle de sport.
- ✓ Une salle wellness.
- ✓ Une buanderie.
- ✓ Une zone de convivialité extérieure.

Au deuxième étage

- ✓ Une salle de coworking donnant sur une terrasse à l'abri du regard des riverains.
- ✓ Une salle de détente.

Au troisième étage

- ✓ Un espace lounge à l'abri de la résidence voisine.





Nemours

Projet en cours

Le Clos Dumée

Construction d'un programme résidentiel privé

Dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », la ville de Nemours a lancé l'appel à manifestation d'intérêt « Réinventons nos cœurs de ville » en 2019 sur le site de l'ancien Clos Dumée, situé au 7, rue du Docteur Dumée. Ce site fait également partie du périmètre de la future Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

La SEM du Pays de Fontainebleau a répondu à cet appel à projet. Celui-ci a finalement été classé sans suite, la ville souhaitant étendre son périmètre de réflexion sur les terrains situés au 9 et 12 rue du Docteur Dumée et céder ce foncier de gré à gré. La SEM du Pays de Fontainebleau a soumis une nouvelle proposition à la commune, permettant de réaliser une opération de revalorisation plus importante avec la construction d'un programme résidentiel privé.

Enjeux

- **Créer et valoriser** un cœur d'îlot qui s'intègre à l'existant tout en tenant compte des contraintes et aléas afférents à la zone.
- **Tirer parti** des contraintes en démontrant qu'il est possible de faire évoluer le site tout en conservant son caractère patrimonial.
- **Concilier** performances énergétiques et dimension patrimoniale du bâti.
- **Proposer** des logements qualitatifs répondant aux besoins des habitants.
- **Régler** les problématiques de l'impasse afin de participer à la requalification des espaces publics et réaffirmer le rôle des places comme support d'une vie locale riche.
- **Valoriser** les espaces d'eau à l'instar des berges du Loing et du canal.

35

> Logements construits

2265 m²

> Surface globale du projet



Héricy

Projet en cours

Cœur de village - Héricy

Construction de logements, de commerces et d'une maison de santé

La SEM du Pays de Fontainebleau a été sollicitée pour acquérir la maison dite « du Grand Barbeau » située au cœur d'Héricy, afin d'y réaliser une opération d'ensemble. Un second foncier associé à cette opération a été acquis pour permettre la construction d'un équipement dédié à la petite enfance.

Donnant à la fois sur la rue de l'église et la place, la parcelle est adaptée pour intégrer un projet d'ensemble : la partie sud-est du terrain sera aménagée pour accueillir 15 logements (conservés en patrimoine par la SEM du Pays de Fontainebleau), 3 commerces et une maison de santé de 8 praticiens. La maison d'habitation historique actuellement édifiée sur le terrain sera conservée.

Un lieu de vie mêlant habitations, commerces et services sera créé en ouvrant le jardin sur la place. Cet aménagement permettra de dynamiser l'espace minéral de la place, qui deviendra un véritable lieu de rencontre pour les habitants. Les nouvelles constructions respecteront la cohérence et la sobriété de l'architecture vernaculaire pour s'intégrer au caractère patrimonial du village.

15

> Logements construits

200 m²

> Surface de la maison de santé comprenant 8 locaux professionnels

Projet d'avenir !

Les projets d'avenir de la SEM du Pays de Fontainebleau sont étroitement alignés sur les ambitions d'aménagement du territoire des communes partenaires. Notre engagement consiste à répondre de manière proactive aux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies par ces communes, en veillant à soutenir leur développement harmonieux et durable.

Conscients de l'importance de l'habitat dans la dynamique des territoires, l'un de nos objectifs clés est de reconstruire la ville sur elle-même en intervenant sur les bâtiments insalubres ou des friches urbaines. La SEM du Pays de Fontainebleau entend ainsi contribuer à la revitalisation urbaine et à la valorisation du patrimoine architectural local.

La reconstruction de la ville doit préserver son identité. Nous accordons une attention particulière à l'intégration architecturale de nos projets, en respectant le style et l'histoire de chaque quartier. Cette approche détaillée permet de créer un équilibre entre modernité et tradition, en préservant les caractéristiques qui confèrent aux villes et villages leur caractère unique.

La SEM du Pays de Fontainebleau poursuit son développement avec des projets toujours plus complexes répondant aux enjeux majeurs en cœur de ville. Les nouvelles opérations se concentrent sur des bâtiments patrimoniaux et emblématiques : la ferme des Tournelles à Chailly-en-Bière, le Bûcheron à Fontainebleau, le Clos Dumée à Nemours, la maison du Grand Barbeau à Héricy ou encore la ferme du Château Verd à St-Sauveur-sur-École. Ce sont autant de réponses apportées au besoin des communes d'accompagner et de maîtriser l'évolution de leur urbanisme en s'appuyant sur un outil local performant.



Saint-Sauveur-sur-École

Projet d'avenir

La ferme du Château Verd

Élargir l'offre d'appartements sur la commune

La commune de Saint-Sauveur-sur-École a initié un projet de réaménagement d'une zone composée de deux ensembles fonciers : la ferme du Château Verd et la demeure bourgeoise située en mitoyenneté.

Le but était de requalifier l'espace en favorisant une implantation modérée de nouvelles habitations. En effet, la commune comptait en 2016, 498 logements dont 97,7 % de maisons et 1,7 % d'appartements. L'objectif principal du réaménagement de la zone décrite ci-dessus est donc de réaliser du petit collectif afin de compléter l'offre d'appartements, assez faible à ce jour.

Ce projet a été lancé dans le cadre d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) mise en place par la commune. Celle-ci se décline sur plusieurs sites, dont celui identifié sur les parcelles OA 0353 - OA 0675 - OA 0674 pour une surface de 6973m² correspondant à la ferme du Château Verd, qui vient d'être désaffectée de son usage agricole. L'ensemble architectural composé de bâtiments de stockages et de bâtiments à usage d'habitations est voué à être partiellement conservé pour garantir l'insertion du projet dans le patrimoine bâti alentour.

La commune a souhaité que la SEM du Pays de Fontainebleau engage une réflexion sur cette parcelle pour répondre aux exigences de qualité architecturale visées dans l'OAP. Une étude de faisabilité a été lancée pour déterminer la jauge du site et les potentielles orientations qui pourraient être proposées à la commune. Le projet comportera la préservation du bâti dans sa composante mitoyenne. La cession d'une partie du foncier et du bâti en maison d'habitation et la réalisation d'un bâtiment neuf viendront compléter le programme. Cette opération sera réalisée en promotion immobilière privée.

*Entre
25 et 28*

> Nombre
de logements

6 973 m²

> Surface du terrain

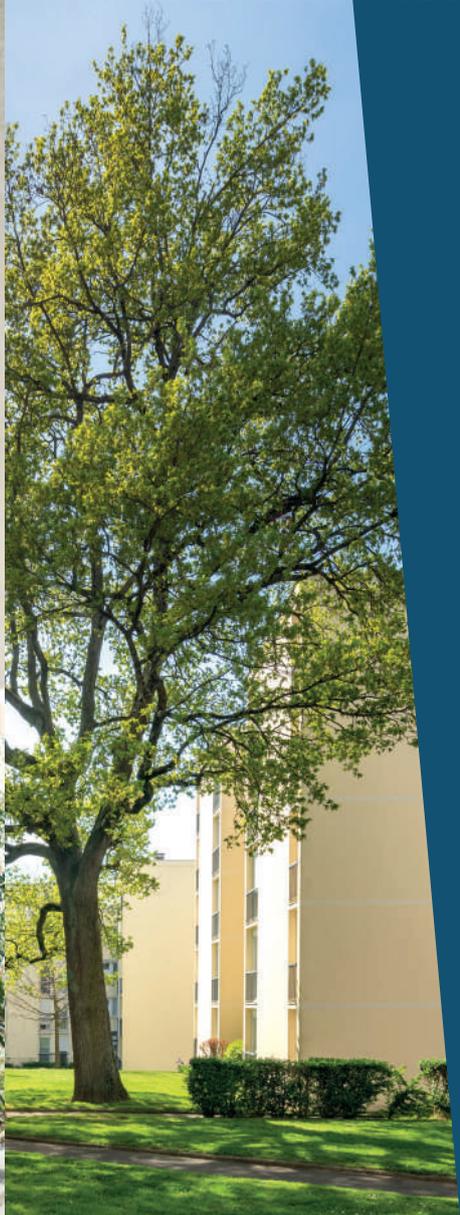
**Redonner vie au centre-village
préserver le bâti emblématique
développer l'offre de logements**

> RÉHABILITATION

De petits collectifs à usage d'habitation seront édifiés en front de rue afin de respecter le voisinage. Une attention particulière sera portée à la conservation de l'architecture de la ferme, pour que le projet s'intègre parfaitement dans l'environnement avoisinant composé principalement de maisons d'habitation.



La zone nommée le verger-potager, située dans la partie nord, ainsi que la cour centrale, seront mises en valeur grâce à un aménagement mêlant plantations, cheminements piétons et mobilier urbain. Des espaces accessibles et partagés par tous les habitants seront ainsi créés. Des essences végétales locales adaptées au site seront principalement utilisées.



L'organisation
de la SEM
du Pays de
Fontainebleau



Les métiers & missions

15 projets

> à l'étude

5 projets

> en cours

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

Grâce à la mise en place de procédures juridiques, financières et opérationnelles, notre équipe améliore constamment ses pratiques et progresse sans cesse dans sa capacité à gérer de grands projets, à transformer la complexité des contraintes locales en solutions simples et à mettre en œuvre des opérations d'exception.

En travaillant sur de nouvelles missions, nos équipes ont su s'entourer d'expertises techniques complémentaires pour enrichir une opération, aussi bien dans sa programmation que dans ses services et usages.

Nos valeurs au service de la qualité

- ✓ **Instaurer une relation de confiance**, par la recherche permanente du dialogue et de la transparence dans l'information et la communication auprès de nos clients et de nos partenaires.
- ✓ **Favoriser le travail de réflexion**, de conception et les interactions avec tous : collectivités locales, opérateurs privés, architectes, bureaux d'études et associations du patrimoine.
- ✓ **Travailler avec éthique** et veiller au bon respect des engagements contractuels et budgétaires (programme, coût et délais), juridiques et réglementaires.
- ✓ **Maîtriser l'impact** de nos activités sur l'environnement et adopter une démarche de prévention pour limiter les nuisances et les déchets générés par les chantiers.
- ✓ **S'appuyer sur une gestion efficace** de notre SMI (Système de management intégré) pour améliorer continuellement la qualité de nos services et la gestion de nos impacts environnementaux.



La démarche qualité & environnement



Un acteur exemplaire en termes de qualité et d'environnement vers les certifications ISO 9001 et 14001

La SEM du Pays de Fontainebleau s'inscrit dans une démarche de qualité et de développement responsable. Dans un environnement préservé, au cœur de la forêt de Fontainebleau, elle entend faire grandir le territoire en intégrant une dimension écologique forte pour bâtir un futur plus durable. La SEM du Pays de Fontainebleau structure sa démarche d'amélioration de la qualité déjà solidement ancrée dans l'entreprise et poursuit ses efforts en faveur de la préservation des ressources et de l'énergie pour en faire un levier d'innovation et de performance.

Grâce à son processus de certification ISO 9001 et 14001, la SEM du Pays de Fontainebleau souhaite faire reconnaître son engagement et ses efforts en matière de management de la qualité et de management environnemental, dans un processus d'amélioration continue visant à :



> L'exemplarité de la structure dans son fonctionnement interne

- Par la dématérialisation des procédures
- Par la protection des données personnelles (RGPD)
- Par une organisation optimisée de son capital humain et des relations partenariales



> La satisfaction de ses parties prenantes et la qualité de son service

- Par le respect des délais, des budgets et de la conformité des projets
- Par une gestion éthique, transparente et au service de l'intérêt général de la société
- Par l'information continue de ses exigences en matière de qualité et de gestion environnementale



> La réduction de son impact sur l'environnement et la préservation des ressources

- Par la réduction de ses consommations énergétiques
- Par la mise en place d'aménagements durables permettant la préservation des ressources (eau, air, biodiversité...)
- Par la promotion d'une gestion responsable des déchets au bureau et sur les chantiers
- Par la sensibilisation continue et la valorisation de la formation et des éco-gestes
- Par le respect et le développement de la biodiversité et des paysages

01

Force de proposition pour des projets innovants et écologiques en matière de rénovation et de construction / habitat comme le projet de gîtes forestiers autonomes s'appuyant sur le réseau des anciennes maisons de gardes forestiers abandonnées.

02

Participation au déploiement des véhicules électriques en partenariat avec les communes et le SDESM pour développer le réseau de bornes de recharges.

03

Source d'innovation avec la conception et la mise en œuvre d'un projet européen pilote sur l'isolation et la production d'énergie renouvelable le projet « ENR Habitat » conçu sur un ensemble immobilier des années 1960. Ce projet phare verra la consommation d'énergie actuelle de l'ensemble immobilier de 25000m² divisée par trois.

Objectif de certification :
1^{er} semestre 2023

Opération de revitalisation du territoire (ORT)

Dans le cadre de la politique publique de l'ORT, la SEM du Pays de Fontainebleau développe des partenariats qui contribuent à mettre en œuvre un projet de territoire qui redynamise les centres-villes.

Au service des entreprises

en favorisant l'attractivité commerciale

- Des Lis – SAS Coquelicot
- SCI Futuris
- SCI Halle de Villars
- Dauphin 24-26, rue Grande
- Picard

Au côté des collectivités

pour revitaliser les centre-bourgs

Ingénierie dans le cadre de l'ORT
au travers des 26 communes
du Pays de Fontainebleau – CAPF
et Nemours notamment

Zoom Action Cœur de Ville

pour servir l'intérêt général

- Direction départementale des territoires (DDT 77)
- Préfectures et sous-préfectures



Partenaires des bailleurs sociaux

pour améliorer le cadre de vie des locataires

Au service du logement social, la SEM du Pays de Fontainebleau est le partenaire des opérateurs de logements sociaux en Seine-et-Marne.



Habitat 77
Ferme des
Tournelles à
Chailly-en-Bière

TMH

**Trois Moulins
Habitat - TMH**
Résidence
à Samois-sur-Seine



**FSM - Foyers de
Seine-et-Marne**
Résidence étudiante
à Fontainebleau



Immeuble Le Dauphin
à Fontainebleau



Projet d'isolation
de la Butte Montceau
à Avon

Le Clos Dumée
à Nemours



La SEM
du Pays de Fontainebleau
se positionne en tant
qu'acteur de la
modernisation du parc
foncier local et de la lutte
contre la vacance des
logements.

La gouvernance

Le Conseil d'administration est composé de 16 membres dont 11 élus du territoire.

Les membres du Conseil d'administration interviennent pour définir la stratégie, les investissements et les projets de la SEM du Pays de Fontainebleau. Ils fixent la feuille de route de la société et se réunissent lors de conseils d'administration pour approuver et autoriser les orientations stratégiques proposées.

Cette année, cinq conseils d'administration se sont réunis aux dates suivantes : 18 février, 13 mai, 29 juin, 3 octobre et 9 décembre. L'Assemblée générale s'est tenue le 29 juin 2022.

Chaque conseil donne lieu à un compte rendu qui est disponible sur demande et transmis de manière dématérialisée. En 2022, la Commission d'appel d'offres a délibéré sur l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre pour un projet sur la commune de Chailly-en-Bière.

Actionnariat de la SEM du Pays de Fontainebleau

Capital 2 000 000 €	Nb d'actions 11 500	%
CAPF	7725	67%
HABITAT 77	2000	17%
Caisse d'Épargne IDF	1000	9%
Trois Moulins Habitat	300	2,61%
FSM	280	2%
Ville de Fontainebleau	60	1%
Ville d'Avon	60	1%
Action logement	27	0,23%
Ville de Recloses	10	0,09%
Ville de Bourron-Marlotte	10	0,09%
Ville de Samois-sur-Seine	10	0,09%
Dalis	9	0,08%
Bideau	9	0,08%



Qu'est-ce qu'une commission logement ?

/ Pascale TORRENTS-BELTRAN

Présidente de la commission logement, adjointe au maire d'Avon, conseillère communautaire CAPF

« Les commissions ont pour mission d'attribuer chaque logement en traitant tous les dossiers de candidature avec équité. L'attribution d'un logement s'effectue donc après examen des dossiers lors des commissions d'attribution locative. »

Les membres du conseil d'administration



Michel CALMY

Président de la SEM du Pays de Fontainebleau
Membre du bureau de la Communauté d'agglomération
du Pays de Fontainebleau (CAPF)
Maire du Vaudoué

Pascal GOUHOURY

Président de la CAPF
Maire de Samoreau

Frédéric VALLETOUX

Député de la 2^e circonscription de Seine-et-Marne
Conseiller communautaire CAPF

Michel CHARIAU

Membre du bureau CAPF
Maire de Samois-sur-Seine



Marie-Charlotte NOUHAUD

2^e Vice-présidente CAPF
Maire d'Avon



Véronique FEMENIA

3^e Vice-présidente CAPF
Maire de Saint-Martin-en-Bière



Victor VALENTE

9^e Vice-président CAPF
Maire de Bourron-Marlotte



Sonia RISCO

10^e Vice-présidente CAPF
Maire de Recloses



Action logement

ActionLogement



Francine BOLLET

Adjointe au maire
de Fontainebleau



Olivier BARRY

Directeur général
FSM - Foyers de Seine-et-Marne



Gilles SAMBUSSY

Directeur général
Trois Moulins Habitat



Gilles RICHIR

Directeur clientèle
Caisse d'Épargne IDF



Christophe BAGUET

5^e Vice-président CAPF
Maire de Saint-Sauveur-sur-École



David DINTILHAC

4^e Vice-président CAPF
Maire de Bois-le-Roi



Paul GIBERT

Directeur général
Habitat 77



Une équipe **performante**



“
À l’écoute, les collaborateurs
de la SEM du Pays de Fontainebleau
accompagnent les projets
d’implantation et contribuent
au quotidien à l’amélioration
du cadre de vie.



Olivier LEVALOIS

Directeur général



Océane LETERTRE

Assistante de direction



Audrey BAINVILLE

Responsable d'opérations
Responsable technique

Chargé d'opérations



Véronique MASSON

Directrice administrative
et financière



Agnès BARDIN

Chargée de gestion
locative

Assistante juridique



Christelle COCHART

Agent d'entretien



Jean-Claude PREAUDAT

Agent d'entretien



Guillaume COICHOT

Agent d'entretien



Sylvie COURTIER

Agent d'entretien



Directeur de publication : Olivier Levalois

Coordination : Océane Letertre

Photos : ©SEM du Pays de Fontainebleau,
©Marie-Laure Duarte, ©Antoine Duhamel Photography

Édition : juin 2023

Conception et réalisation :  agence **mcrea**.fr



Actualités / Projets / Publications / Infos locataires

www.sem77.fr



Découvrez
le nouveau site
de la SEM du Pays
de Fontainebleau



SEM PAYS DE FONTAINEBLEAU
AMÉNAGEMENT & HABITAT

3, rue Denecourt - 77300 Fontainebleau

01 84 33 03 03 - contact@sem77.fr

www.sem77.fr