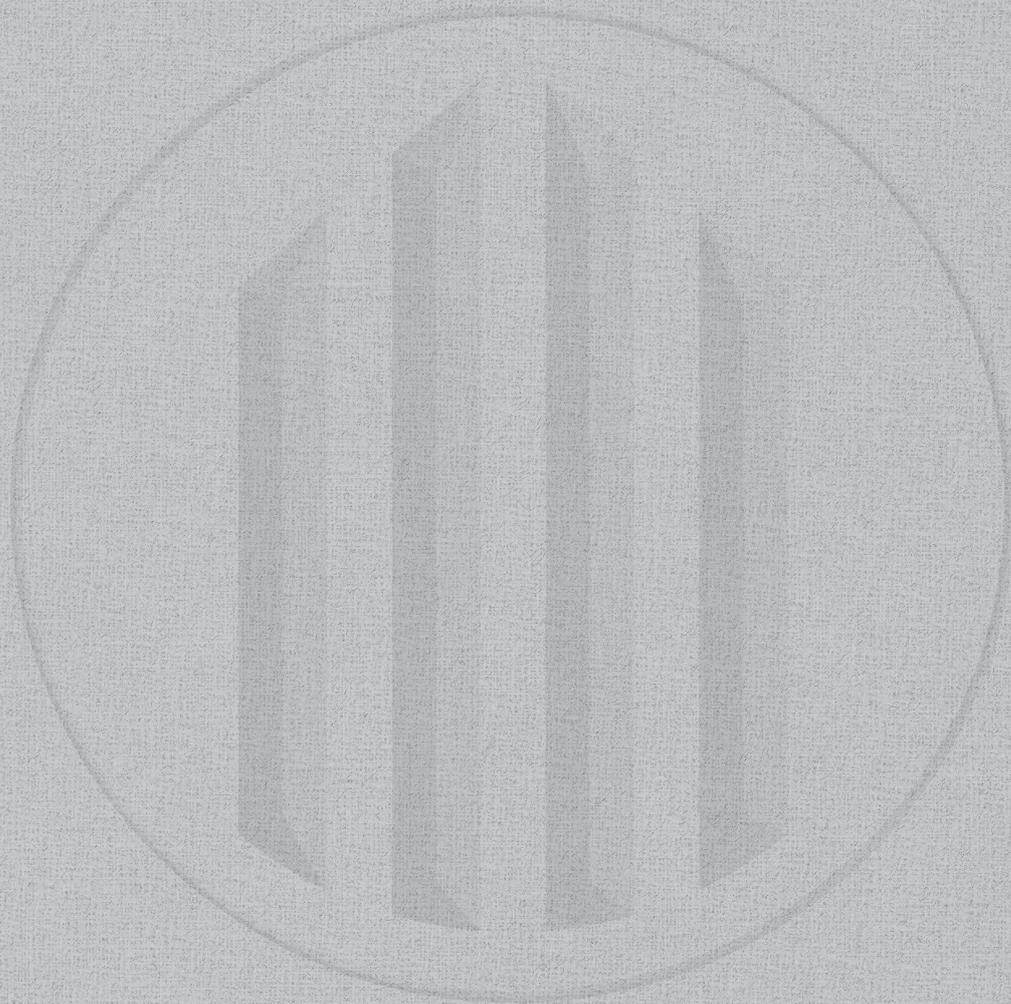


RAPPORT  
*d'activité*  
2024



**SEM** PAYS DE  
FONTAINEBLEAU  
AMÉNAGEMENT & HABITAT



# Sommaire

Regards  
croisés 04

Édito 06

Faits  
marquants 08

Chiffres clés  
2024 10

Préserver  
le patrimoine 12



## 01 Activité

Carte  
des projets 16

Projets  
en cours 18

Projets  
d'avenir 32

## 02 Organisation

Métiers  
et missions 38

Filiales 39

Diversité  
des partenariats 40

Gouvernance 42

Équipe 44

Visibilité  
et certifications 45



# Regards croisés



## *Michel Calmy*

Maire du Vaudoué, président de la SEM du Pays de Fontainebleau



La SEM du Pays de Fontainebleau est une entreprise au service des collectivités. C'est là toute sa spécificité : elle fonctionne avec l'agilité du privé, tout en restant profondément ancrée dans le service public local. Elle intervient là où les communes de l'agglomération, qui sont petites ou moyennes, n'ont ni les moyens ni les compétences techniques pour porter seules des projets complexes.

La SEM agit comme un partenaire complet : à la fois intermédiaire entre les acteurs d'un projet, bureau d'études, monteur d'affaires et maître d'ouvrage délégué. Elle apporte des solutions concrètes et rapides, là où les procédures classiques seraient trop longues ou trop rigides. Ce modèle permet aux communes de garder la main sur leurs projets, tout en bénéficiant d'un accompagnement structurant, des premières étapes jusqu'à la livraison.

Le conseil d'administration de la SEM est composé en majorité d'élus du territoire. Il incarne cette logique de proximité et de coopération, et veille à ce que chaque projet réponde à un véritable intérêt local — y compris lorsqu'il s'agit d'accompagner l'implantation d'une entreprise privée. La SEM joue ainsi un rôle d'intermédiaire de confiance, au service d'un équilibre entre développement économique et intérêt général.

*Cet esprit collectif, cette loyauté envers les communes, c'est ce qui guide notre action au quotidien.*

Mon parcours d'entrepreneur, à la tête de PME pendant quarante ans, me donne une certaine liberté de jugement et un goût affirmé pour l'efficacité et le travail en équipe que je mets aujourd'hui au service de la SEM.



## *Pascal Gouhoury*

Maire de Samoreau, président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et membre du conseil d'administration de la SEM



La SEM du Pays de Fontainebleau, c'est notre outil d'aménagement. Un outil privilégié mis à disposition des villes et villages de notre agglomération pour les aider à concrétiser leurs projets. Elle leur apporte l'expertise et l'ingénierie nécessaires sur des sujets très variés : l'accueil d'entreprises, la création de logements — comme récemment à Bourron-Marlotte — ou encore l'implantation de maisons de santé dans les villages.

*La SEM couvre ainsi toute la palette de l'aménagement du territoire.*

Concrètement, quand un maire souhaite lancer un projet, il peut saisir officiellement la SEM. C'est une première étape. La SEM étudie alors la faisabilité du projet, propose des solutions, puis le dossier est examiné en conseil d'administration. S'il est validé, on passe à la phase opérationnelle : plan de financement, choix du maître d'œuvre, suivi du chantier... Et là encore, chaque grande étape repasse devant le conseil d'administration.

L'agglomération, en tant qu'actionnaire majoritaire, est pleinement impliquée : plusieurs élus du conseil d'agglomération siègent au conseil d'administration de la SEM, qui se réunit régulièrement pour suivre l'avancement des projets. La SEM est donc pour nous un partenaire de chaque instant. Elle peut accompagner une commune des premières études de faisabilité jusqu'à la livraison finale de l'équipement. C'est cette capacité à suivre un projet de A à Z qui fait toute la force de la SEM.



*Julien Gondard*

Maire de Fontainebleau



La Ville de Fontainebleau et la SEM du Pays de Fontainebleau agissent de manière complémentaire : la première définit la vision politique et stratégique sur l'évolution urbaine et les enjeux d'aménagement ; la seconde en est parfois l'opérateur, garante de la mise en œuvre et de la qualité des projets.

*Cette articulation assure que chaque réalisation s'inscrit dans une démarche exigeante, tant sur le plan architectural que sur celui de l'insertion urbaine.*

Plusieurs opérations récentes en témoignent : les Halles de Villars ou encore l'installation du siège de Picard, confirment l'importance d'ancrer durablement nos acteurs économiques et d'accompagner leur évolution.

L'opération Quai 77, pôle tertiaire de référence, illustre la même exigence : offrir des espaces modernes et attractifs pour de nouvelles activités, dans un cadre urbain valorisant.

La SEM contribue également à diversifier l'offre de logements, condition essentielle pour maintenir l'équilibre et l'attractivité de notre ville. La réalisation d'une résidence étudiante sociale illustre cette ambition : proposer un habitat de qualité, au service de la vitalité universitaire et de l'animation de Fontainebleau.

En conjuguant vision publique et efficacité opérationnelle, la Ville et la SEM font émerger des projets qui renforcent l'identité de Fontainebleau : une ville belle, sûre, dynamique par ses commerces et ses services, et équilibrée dans son développement.



*Valérie Lacroute*

Maire de Nemours



La SEM nous accompagne dans le projet de réhabilitation du Foyer Dumée, en plein centre-ville de Nemours. L'objectif est de créer une trentaine de logements neufs, bien intégrés au tissu existant, tout en répondant aux besoins des habitants.

La SEM s'est proposée auprès de la mairie pour porter ce projet, qui répond aux enjeux actuels du logement en centre ancien, notamment face au vieillissement du parc immobilier. En tant que ville moyenne de 13000 habitants, ce partenariat nous permet de bénéficier du savoir-faire et de la réactivité du secteur privé, tout en gardant un cadre de gouvernance publique.

*C'est là tout l'intérêt d'un outil d'économie mixte : il nous permet de conserver la maîtrise des projets immobiliers, et donc de garantir que les objectifs d'intérêt général sont bien respectés.*

La SEM agit avec plus de souplesse qu'une collectivité seule, notamment pour les acquisitions foncières, les montages financiers ou la gestion opérationnelle. Et en tant qu'acteur local, elle connaît bien les enjeux du territoire. Son conseil d'administration, composé d'élus et de partenaires publics, l'éloigne d'une logique de promotion à outrance. C'est ce qui en fait un partenaire de confiance.

01



02



03



## Projets en cours

- 01 Des Lis Chocolat à Nemours
- 02 Résidence étudiante à Fontainebleau
- 03 Quai 77 à Fontainebleau

Édito

# Édito

L'année 2024 a été une année de mutation profonde pour la SEM du Pays de Fontainebleau. Après 10 ans de développement soutenu, la vente du patrimoine historique de la SEM à la Butte Montceau a marqué un tournant dans la stratégie de l'entreprise.

La SEM du Pays de Fontainebleau dispose aujourd'hui d'une capacité d'intervention accrue avec un volume d'investissements potentiels multiplié par 10. La reconstitution de patrimoine engagée permettra à la SEM de retrouver un socle de financement régulier et des réserves en fonds propres.

Enfin 2024 a été une année opérationnelle. Après une période de montages complexes, la programmation des chantiers s'est étoffée avec le démarrage de 3 projets très attendus pour le territoire : la résidence étudiante sociale de la rue des Archives à Fontainebleau, l'usine Des Lis Chocolat à Nemours et le Quai 77 à Fontainebleau.

Malgré les difficultés et un parcours semé d'embûches, la SEM du Pays de Fontainebleau maintient un rythme de production élevé. Elle reste positionnée comme l'un des opérateurs les plus dynamiques du sud de la Seine-et-Marne et porte encore de nombreux projets d'avenir.

*Olivier Levalois*

Directeur général

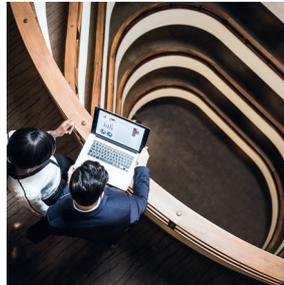


# Faits marquants



*5 janvier*

Signature du bail de la Prophétie des horloges aux Halles de Villars



*11 avril*

Audit de certification 2024 - ISO 9001 et ISO 14001 par Bureau Veritas



*28 avril*

La SEM du Pays de Fontainebleau est partenaire de la Foulée impériale 2024

*23 mars*

Participation à l'événement « Marre des déchets » à l'occasion de l'opération Forêt Belle et de la Journée internationale des forêts



*26 avril*

Validation de l'avant-projet détaillé du Foyer Dumée à Nemours



*28 mai*

Démarrage des travaux de la résidence étudiante à Fontainebleau





*2 juillet*

Signature de l'acquisition de l'ancien Camaïeu, rue Grande à Fontainebleau



*6 septembre*

Signature de la promesse de vente de la Ferme du Château Verd à Saint-Sauveur-sur-École



*2 octobre*

Dépôt du second permis de construire de Chailly-en-Bière

*20 juillet*

La SEM du Pays de Fontainebleau a l'honneur de voir deux de ses sites mis en valeur par le parcours de la Flamme olympique



*19 septembre*

Participation à l'Atelier sur l'eau dans le cadre de la démarche environnementale



*26 novembre*

Signature de la promesse de vente de Bois-le-Roi



# Chiffres-clés 2024

**667 212€**

Chiffre d'affaires 2024

**42,3M€**

Valeur actif

• **25M€**

Patrimoine actif  
acquis

• **11,2M€**

Patrimoine actif en  
cours de réalisation

• **5,5M€**

Patrimoine actif  
en cours d'acquisition

• **0**

Patrimoine cédé

• **641 395€**

Patrimoine filiales

**78 673€**

Production vendue  
« Biens »

**257 661€**

Production vendue  
« Biens » commerces

**306 270€**

Production vendue  
« Services » loyers  
d'habitation

**24 606€**

Autres produits  
divers



**40**

Logements



**102 552€**

Réhabilitation  
et réparation locative



**12**

Locaux de bureaux  
et commerces



**6 158m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales



**5**

Conseils  
d'administration

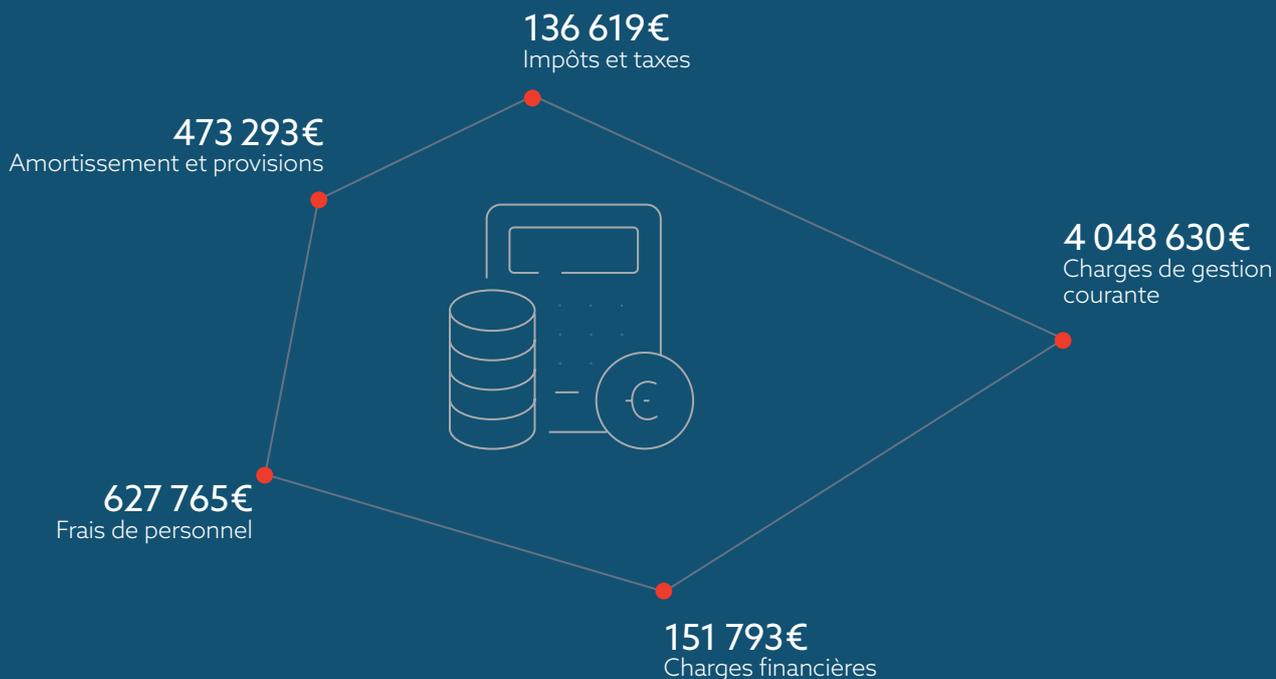
**49**

Délibérations

**11**

Opérations en cours  
de réalisation

## > Charges

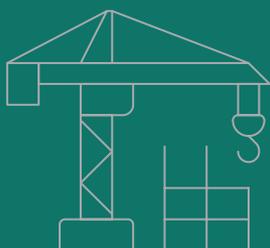


## > Acquisition

📍 *Fontainebleau*  
20 boulevard Maginot - maison



## > En cours de réalisation



📍 *Chailly-en-Bière*  
Ferme des Tournelles

📍 *Fontainebleau*  
Résidence étudiante,  
rue des Archives

📍 *Fontainebleau*  
Commerce Camaïeu,  
rue Grande

📍 *Fontainebleau*  
14 rue du Château

📍 *Fontainebleau*  
Veolia

📍 *Héricy*  
Grand Barbeau

📍 *Nemours*  
Foyer Dumée

📍 *Nemours*  
Des Lis Chocolat

📍 *Saint-Sauveur-sur-École*  
Ferme du Château Verd

📍 *Bois-le-Roi*  
Rue des Sesçois

# La SEM du Pays de Fontainebleau intervient pour préserver le patrimoine

## La SEM du Pays de Fontainebleau accorde une importance particulière à la conservation du patrimoine.

Cette mission fait partie de l'engagement qu'elle porte avec conviction et responsabilité à travers divers projets de logements, équipements et tertiaires. La préservation du patrimoine constitue un axe central de l'engagement de la SEM du Pays de Fontainebleau dans ses projets. Consciente de la valeur parfois historique et identitaire des lieux dans lesquels elle intervient, la SEM fait de chaque opération une occasion de valoriser et de transmettre cet héritage.

En s'appuyant sur les principes posés par les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) — qui encadrent l'aménagement en matière de formes urbaines, de mise en valeur du bâti ancien ou encore de respect des trames paysagères — la SEM ne se limite pas à répondre aux exigences réglementaires. Elle choisit délibérément d'intégrer des actions concrètes en faveur du patrimoine.

Ainsi, chaque projet devient bien plus qu'une opération de construction : c'est une démarche de transmission, porteuse de mémoire, d'identité et de l'esprit du lieu. Cette approche traduit une responsabilité, qui inscrit le développement immobilier dans une logique de respect et de continuité du patrimoine local. C'est dans cette perspective que la SEM du Pays de Fontainebleau affirme son rôle d'acteur engagé, soucieux de conjuguer aménagement durable et valorisation des héritages locaux.



### Qu'est ce qu'une OAP ?

Une OAP est un document à valeur réglementaire, qui définit les grandes lignes de l'aménagement futur d'un secteur donné du territoire (quartier, zone d'activités, friche à réhabiliter, etc.). Elle fixe des objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière d'urbanisme, de paysage, de déplacements, de mixité sociale ou de développement durable.

Une OAP, ou Orientation d'aménagement et de programmation, est un outil de planification urbaine utilisé dans le cadre d'un Plan local d'urbanisme (PLU) ou PLUi (intercommunal). Elle est définie par la collectivité territoriale compétente en matière d'urbanisme.

#### 1 Chailly-en-Bière

##### *Ferme des Tournelles*

Réhabilitation de trois bâtiments :  
OAP n° 3.5

#### 2 St-Sauveur-sur-École

##### *Ferme du Château Verd*

Réhabilitation de deux bâtiments  
du corps de ferme : OAP n°2

3

#### Fontainebleau

##### *Quai 77*

Préservation du bâtiment

4

#### Nemours

##### *Foyer Dumée*

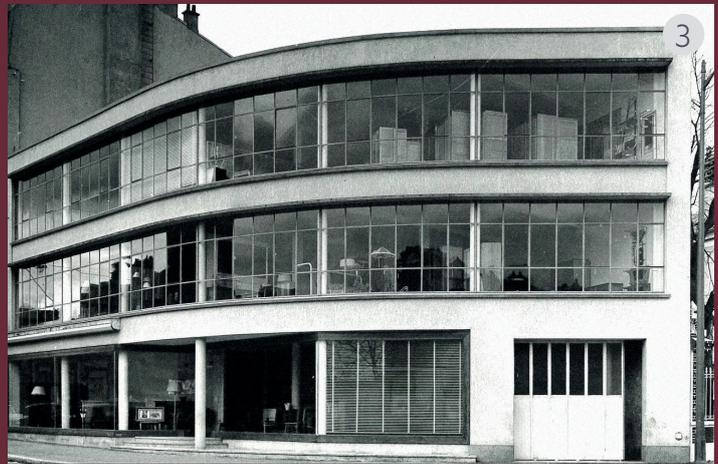
Réhabilitation du bâtiment

5

#### Fontainebleau

##### *Site St-Louis / Veolia*

Préservation de la bâtisse  
de l'école pour transformation  
en logements collectifs



01

# Activité



**SEM** PAYS DE  
FONTAINEBLEAU  
AMÉNAGEMENT & HABITAT



# Carte des projets

À la demande d'une commune, de son conseil d'administration ou d'un prospect, la SEM du Pays de Fontainebleau accompagne toutes les ambitions sur le territoire.

À la suite d'un processus rigoureux, la SEM du Pays de Fontainebleau peut être mobilisée pour étudier un projet. En fonction de l'intérêt à agir, elle 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
- Tertiaire et industrie
- Équipement et commerces
- Logements
- Tourisme





# Résidence étudiante

Fontainebleau

## Favoriser un cadre de vie moderne et accessible aux étudiants, tout en respectant l'environnement

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) et la Ville de Fontainebleau se sont engagées dans un projet de construction afin d'accueillir 4 000 étudiants d'ici 2030, en prévoyant des logements accessibles, écologiques et bien intégrés au tissu urbain.

Ce projet de 168 logements étudiants sociaux est porté par la SEM sur une parcelle de 2800m<sup>2</sup> située au 17 rue des Archives, un site acquis auprès de l'ONF. L'opération, fruit d'une concertation préalable, se distingue par une qualité écologique remarquable, avec la préservation de 1000m<sup>2</sup> d'espaces verts. L'obtention de la certification NF Habitat HQE RE2020 et du label E+C- souligne cet engagement en faveur du développement durable.

La résidence comprendra deux bâtiments, l'un en R+3 et l'autre en R+4, pour éviter un effet de masse.

Conçue pour allier qualité architecturale, performance environnementale (RE2020), intégration paysagère et tranquillité du voisinage, la résidence a vu son chantier démarrer après le passage de la flamme olympique dans la rue des Archives. Une étape clé a été franchie le 4 novembre 2024 avec le montage de la grue.

La SEM du Pays de Fontainebleau a confié ce projet au cabinet Atelier BW.

**ABW.**



*La résidence étudiante est le 1<sup>er</sup> bâtiment du territoire conçu selon la réglementation environnementale 2020.*



*28 mai* 2024  
Démolition du pavillon existant

*22 juillet* 2024  
Installation de la base vie

*4 novembre* 2024  
Montage de la grue

168

Logements étudiants

35

Places de parking

2 800 *m*<sup>2</sup>

De foncier

30%

D'espaces verts  
conservés



# Des Lis Chocolat

Nemours

## Vers le démarrage des travaux de l'unité de fabrication

La SEM du Pays de Fontainebleau a concrétisé en 2024 son engagement dans la réalisation de la future unité de fabrication de la chocolaterie Des Lis Chocolat, un projet emblématique inauguré en 2016 mêlant savoir-faire artisanal, ancrage territorial et attractivité économique.

Ce programme prévoit la construction d'un bâtiment regroupant le siège social de l'entreprise, un espace de vente au détail, un musée dédié à l'histoire du chocolat et du coquelicot de Nemours ainsi que des locaux administratifs. Trois laboratoires distincts seront créés pour les productions spécifiques de la maison : chocolat, biscuits et spécialités au coquelicot.

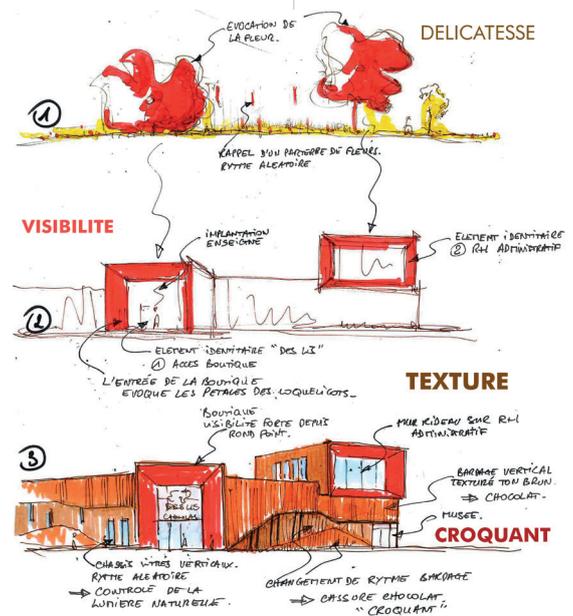
Situé au rond-point des Mazes, en bordure du boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny, le projet bénéficie d'une visibilité stratégique au cœur de la zone d'activité de Nemours.

En 2024, la SEM du Pays de Fontainebleau a relancé les appels d'offres publics afin d'attribuer les marchés de travaux. Après une phase de consultation, les entreprises sélectionnées ont signé leurs marchés au cours de l'année. L'opération est pilotée en maîtrise d'œuvre par l'agence Franc Architectures, avec un suivi assuré en collaboration avec l'agence Haetch, impliquée dès les premières étapes de conception.

La mise au point technique avec les entreprises est désormais finalisée et le démarrage des travaux est prévu pour janvier 2025. Cette nouvelle phase concrète marque une avancée majeure pour ce projet qui incarne à la fois innovation, transmission patrimoniale et développement économique local.



Image d'illustration



Octobre 2024  
Attribution des marchés

1 331  $m^2$

De superficie

4

Espaces dédiés :

- Une unité de fabrication
- Une boutique
- Un musée
- Des bureaux

4 407  $m^2$

Surface parcelle



# Quai 77

Fontainebleau

## Poursuite d'une réhabilitation complexe

La SEM du Pays de Fontainebleau a engagé un projet de réhabilitation de l'immeuble situé au 77, rue Aristide Briand à Fontainebleau. Le bâtiment a été repensé pour s'adapter aux contraintes du site, notamment la présence de nappes phréatiques alimentant l'aqueduc François I<sup>er</sup> sous l'édifice ; le projet a donc été revu.

Au cours de l'année, les travaux de curage et de désamiantage ont débuté. Ils ont été accompagnés du retrait des verrières acier, des éléments intérieurs ainsi que des sols existants.

Confiée au cabinet d'architecture Lemoal, cette réhabilitation prévoit une restructuration complète du bâti, incluant l'installation d'un ascenseur, la création de nouveaux accès, le remplacement des fenêtres et vitrines de façade ainsi qu'une mise aux normes environnementales.

Plusieurs évolutions ont émaillé le projet pour tenir compte des difficultés structurelles du bâtiment et de l'absence d'archives. Le projet est ainsi revenu à son gabarit initial, la surélévation n'étant pas possible techniquement.

lemoal



*Les travaux de curage et désamiantage ont débuté.*



*18 janvier* 2024  
Curage

*2 octobre* 2024  
Désamiantage

1,4 M€

Coût travaux

11 mètres

Hauteur du bâtiment

3

Plateaux

- RDC : Tiers lieux
- R+1 : Tertiaire
- R+2 : Tertiaire

700 m<sup>2</sup>

Activités



# Le Grand Barbeau

Héricy

## Un projet mêlant patrimoine et modernité

Dans le cadre de sa mission de dynamisation des centralités rurales, la SEM du Pays de Fontainebleau porte le projet de réhabilitation et de construction sur le site du « Grand Barbeau », situé au cœur du village d'Héricy.

Il s'appuie sur la valorisation de la maison historique de 330 m<sup>2</sup> existante et sur l'aménagement d'un foncier adjacent comprenant la réalisation de 11 logements répartis sur deux bâtiments, implantés au-dessus d'un sous-sol commun de 29 places de stationnement.

Le rez-de-chaussée est dédié à l'accueil de trois commerces de proximité, visant à renforcer l'attractivité de la place du Clos et à soutenir le tissu commercial local.

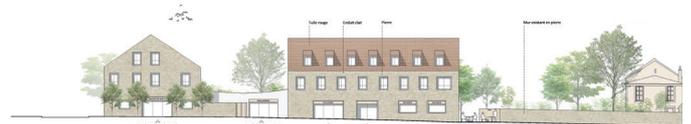
Par ailleurs, une maison de santé de 186 m<sup>2</sup> viendra compléter le programme. Elle se composera de 7 cabinets destinés à recevoir différents professionnels de santé (médecins généralistes, infirmiers, kinésithérapeutes, etc.), ainsi qu'un espace tisanderie réservé aux praticiens.

L'ensemble du projet a été conçu avec le cabinet MAO Architecture, en étroite collaboration avec les équipes de la SEM du Pays de Fontainebleau.

mobile  
architectural  
office



*Une maison de santé viendra compléter le programme de logements.*



**13 juin** 2024  
Réunion publique

**15 juillet** 2024  
Dépôt du permis de construire

**12 décembre** 2024  
Approbation du permis de construire par la Mairie

1 851 *m*<sup>2</sup>

Superficie du terrain

1 400 *m*<sup>2</sup>

Superficie de plancher

4

Espaces

- Logements collectifs
- Communes
- Maison de santé  
> 3 médecins
- Logements individuels

11

Logements

3

Commerces

7

Cabinets médicaux



# Bois des Sesçois

## Un projet d'accompagnement communal

La SEM du Pays de Fontainebleau a engagé une démarche pour obtenir un permis de construire, afin de favoriser la création de logements sociaux sur le territoire.

Ce projet s'inscrit pleinement dans le cadre de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). Bois-le-Roi, en déficit de logements sociaux depuis plusieurs années, est soumise à des pénalités financières annuelles. Cette opération vise donc à contribuer à la résorption de ce déficit.

La SEM s'est engagée dans cette opération pour accompagner la commune dans le respect de ses obligations légales, avec un engagement : transformer des logements privés en logements sociaux à horizon de 10 ans.

Le projet prévoit la construction de 11 logements répartis dans un unique bâtiment, avec des places de stationnement extérieures.

La SEM du Pays de Fontainebleau a confié ce projet au cabinet Alias Architecture.

a



# Bois-le-Roi

11  
Logements

11  
Places de parking  
en extérieur



» *Le projet prévoit la création de 11 logements répartis dans un unique bâtiment, avec des places de stationnement extérieures.*

26 novembre 2024  
Signature promesse de vente

# Réhabilitation Camaïeu

Fontainebleau

## Un projet pour accompagner la revitalisation de la place de l'Étape

230 m<sup>2</sup>  
Superficie du commerce

La SEM du Pays de Fontainebleau s'est engagée dans la transformation du magasin d'habillement, anciennement occupé par l'enseigne Camaïeu, situé au 115 rue Grande à Fontainebleau. Le local, situé en rez-de-chaussée d'un immeuble à usage mixte comprenant des logements dans les étages, a été acquis par la SEM du Pays de Fontainebleau en juillet 2024.

## Les objectifs du projet

L'objectif est de redonner à ce local vacant sa vocation d'origine. Autrefois occupé par la brasserie Espérance, il va être adapté aux besoins actuels. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de maintenir l'attractivité de la place de l'Étape et de valoriser le patrimoine bâti existant.

La phase de curage qui a eu lieu en novembre 2024 a marqué le début des travaux de réhabilitation. Le local sera remis aux normes, tant sur le plan technique qu'esthétique, afin d'offrir un espace fonctionnel, attractif et conforme aux exigences d'une activité de restauration.



*Juillet* 2024  
Acquisition du commerce

*Novembre* 2024  
Curage

# 12/14 rue du Château

Fontainebleau

## Une opération de réhabilitation au cœur de Fontainebleau

612 m<sup>2</sup>  
Surface parcelle

La SEM du Pays de Fontainebleau engage une opération de réhabilitation sur le site situé au 12/14 rue du Château à Fontainebleau, dans le cadre de la cession d'actifs communaux par la Ville.

Ce projet est composé d'un espace bureau en rez-de-chaussée et d'un logement en R+1, situé en fond de parcelle. La parcelle est également bordée par une cour intérieure, qui fera l'objet d'une réflexion spécifique dans la gestion des flux.

Cette rénovation s'inscrit dans la continuité des actions engagées par la SEM sur ce secteur. En effet, la SEM est déjà propriétaire des logements situés au 12 rue du Château, dont la réhabilitation a été réalisée en 2019.

Par cette opération, la SEM poursuit son engagement en faveur de la valorisation du patrimoine local, du développement de services de proximité et du renforcement de l'offre tertiaire et familiale en cœur de ville.

## Les objectifs du projet

L'objectif de cette opération est double :

- Reconvertir le logement inoccupé en Maison d'assistantes maternelles (MAM), conformément aux échanges menés avec la Ville lors des phases préliminaires.
- Réaménager les espaces tertiaires en un bureau individuel et en un local à usage professionnel.



20 décembre 2024

Signature promesse de vente avec la Ville de Fontainebleau

# Ferme du Château Verd

Saint-Sauveur-sur-École

## Compléter l'offre de logements sur la commune

La SEM du Pays de Fontainebleau s'est engagée dans un projet de réhabilitation et de construction sur le site de la Ferme du Château Verd, situé rue de Montgermont.

L'ensemble architectural existant, composé de bâtiments de ferme, sera partiellement conservé afin de garantir l'intégration du projet.

Confié au cabinet d'architecture Atelier 77, ce projet piloté par la SEM prévoit la création de 23 logements allant du 2 au 4 pièces, avec des places de stationnement dédiées. L'offre de logements a été pensée en cohérence avec l'identité de la commune, en transformant le bâti existant tout en préservant l'architecture vernaculaire du site.

## Les objectifs du projet

Le projet limitera la perméabilisation des sols, favorisera la création d'espaces verts et encouragera l'infiltration des eaux dans la parcelle. La SEM du Pays de Fontainebleau a d'ores et déjà engagé les études de conception auprès du cabinet de maîtrise d'œuvre.



23

Logements

51

Places de parking

2 > 4

Pièces duplex

» *Le permis de construire a été déposé cette année.*



29 octobre 2024

Dépôt du permis de construire

# Ferme des Tournelles

Chailly-en-Bière

## Vers une nouvelle phase de développement

En 2024, la SEM du Pays de Fontainebleau a engagé une nouvelle phase opérationnelle sur le site de la Ferme des Tournelles, à Chailly-en-Bière, suite à l'abandon du projet initial par la commune.

La SEM a recentré son intervention sur les parcelles dont elle est propriétaire, afin d'y développer une opération immobilière privée à l'échelle maîtrisée. Un nouveau permis de construire a été déposé en juin 2024.

La SEM propose désormais un programme mixte, associant des logements, une activité commerciale ainsi que des cellules artisanales dans le respect stricte de l'OAP.

La SEM du Pays de Fontainebleau a confié ce projet au cabinet Linéaire A.

6 336 m<sup>2</sup>

Surface totale du foncier

23

Logements

2

Espaces bureaux

2

Cellules commerciales

4

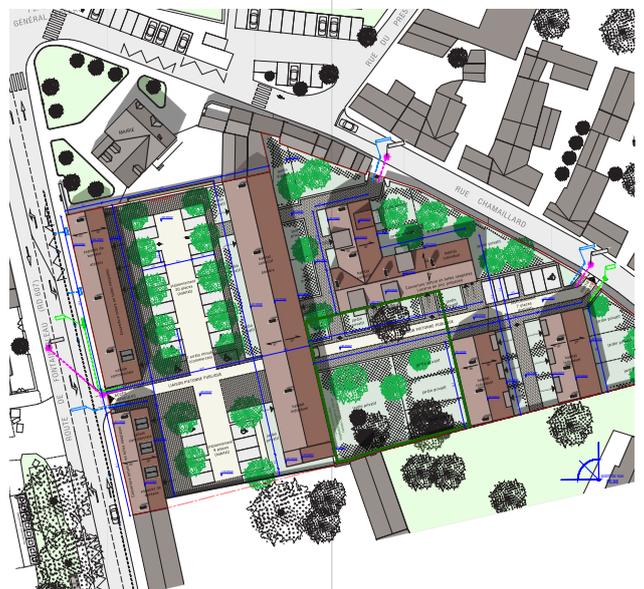
Ateliers d'artisanat



## Éco-pâturage

Dans le cadre de son engagement en faveur de la certification environnementale ISO 14001, la SEM du Pays de Fontainebleau a lancé un projet d'éco-pâturage. Cette initiative vise à entretenir les espaces naturels de manière écologique et durable, grâce à l'introduction de moutons et de chèvres.

Le dispositif a été mis en œuvre pour la première fois sur le site de la Ferme des Tournelles, à Chailly-en-Bière. Ce mode de gestion douce des espaces verts s'inscrit dans une politique globale de respect de l'environnement et de valorisation des sites.



12 juin 2024

Dépôt du nouveau permis de construire

2 octobre 2024

Dépôt du permis de construire avec pièces manquantes

9 octobre 2024

Éco-pâturage

# Foyer Dumée

## Un projet pour la revitalisation de la commune

La SEM du Pays de Fontainebleau a poursuivi en 2024 le développement du projet de construction et de réhabilitation du Foyer Dumée à Nemours, situé rue du Docteur Dumée, dans le cadre de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) « Action Cœur de Ville ».

L'opération prévoit la création de 30 logements privés, conçus pour répondre aux besoins des habitants. Chaque logement bénéficiera d'une place de stationnement et d'une cave.

## Les objectifs du projet

Cette nouvelle configuration permet une insertion dans le bâti existant, tout en préservant la valeur patrimoniale du site. L'un des enjeux majeurs du projet reste la création d'un cœur d'îlot paysager, participant à la requalification des espaces publics, notamment autour des berges du Loing et du « Petit Fossé ».

Le cabinet Tequi Pointeau Architectes assure la maîtrise d'œuvre.

Répartis sur deux sites, le projet mêle réhabilitation et construction neuve.



*Lancement des travaux prévu pour 2026.*

## Nemours

### 30

Logements

### 2156 m<sup>2</sup>

Superficie totale du foncier



*20 décembre* 2024

Dépôt du permis de construire

01



02



03



# Maison de santé

Perthes-en-Gâtinais

La SEM du Pays de Fontainebleau a engagé une réflexion sur la réalisation d'une maison de santé, située au 16 rue de Fleury sur un terrain communal. Ce projet prévoit la construction de sept locaux professionnels organisés autour d'une salle d'attente commune, afin d'accueillir différents praticiens de santé.

244 m<sup>2</sup>

Surface de plancher globale

Une étude de faisabilité de principe a été commandée par la SEM pour évaluer les possibilités techniques, financières et juridiques liées à l'opération.

7

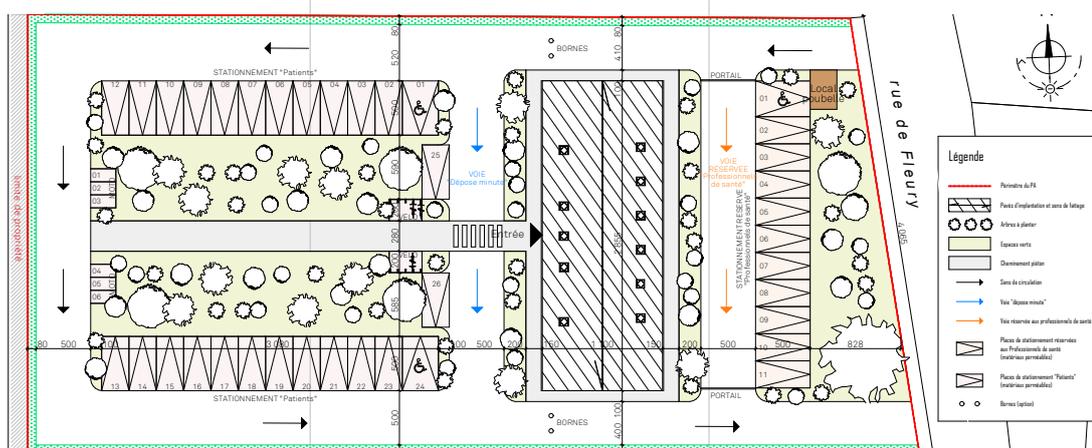
Locaux médicaux

La SEM du Pays de Fontainebleau a attribué cette étape du projet au cabinet Architecture Patrimoine Design.



## Focus écologique

Ce projet s'inscrit dans un objectif de démarche environnementale en optant pour une construction intégralement en structure bois, privilégiant un matériau biosourcé, renouvelable et faiblement émissif. Conforme à la réglementation environnementale 2020, il vise à réduire l'empreinte carbone du bâtiment tout en garantissant une excellente performance énergétique. Ce choix contribue à préserver l'environnement local, tout en affirmant notre engagement pour un développement durable et responsable.



## Les objectifs du projet

- Améliorer l'accès aux soins.
- Renforcer l'attractivité du territoire.
- Répondre aux enjeux démographiques.
- Favoriser la coordination des soins.



*Le projet prévoit la construction de sept locaux professionnels.*

# Site Saint-Louis/Veolia

Fontainebleau

## Restructuration de l'école Saint-Louis et du site Veolia

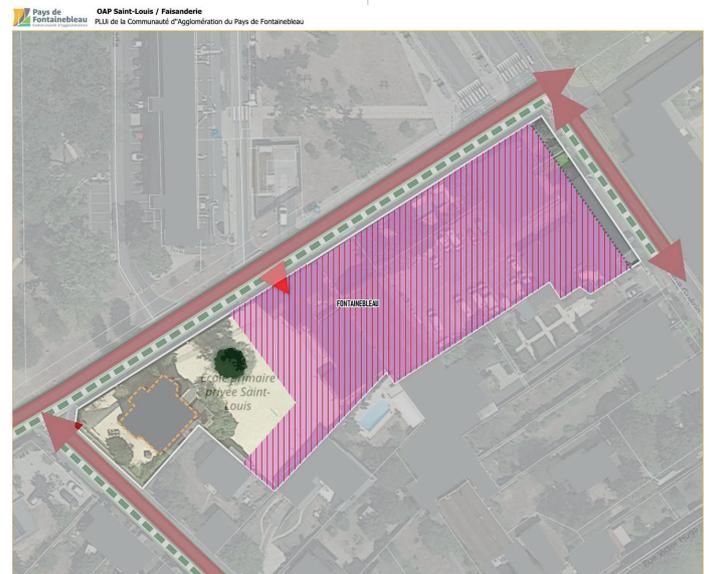
Le projet de réhabilitation de l'école Saint-Louis s'inscrit dans les objectifs de la SEM du Pays de Fontainebleau, qui œuvre pour la restauration du patrimoine historique de la commune tout en veillant à un urbanisme maîtrisé. Située au sein du périmètre de l'OAP n°4 - secteur Faisanderie, cette opération vise à requalifier un site stratégique à l'entrée nord du centre-ville, aujourd'hui occupé par une école et un site d'exploitation technique.

L'objectif est de réhabiliter cet îlot en lui conservant son caractère résidentiel, dans le tissu urbain. L'ancienne école fera l'objet d'une reconversion en logements d'habitation collectifs. En complément, un immeuble neuf sera édifié sur la parcelle. Il sera accompagné de la création d'un parking souterrain, afin d'assurer une intégration harmonieuse et fonctionnelle dans le quartier.

Dans la continuité, sur la parcelle actuellement occupée par Veolia, le projet prévoit une transformation. En fond de parcelle, des maisons en R+1 sont prévues. Le reste du site fera l'objet d'une réhabilitation avec conservation.

2 192 m<sup>2</sup>  
Parcelle Saint-Louis

1 971 m<sup>2</sup>  
Parcelle Veolia



# Maisons forestières

Fontainebleau

## Forest Experience : un projet engagé d'écotourisme durable

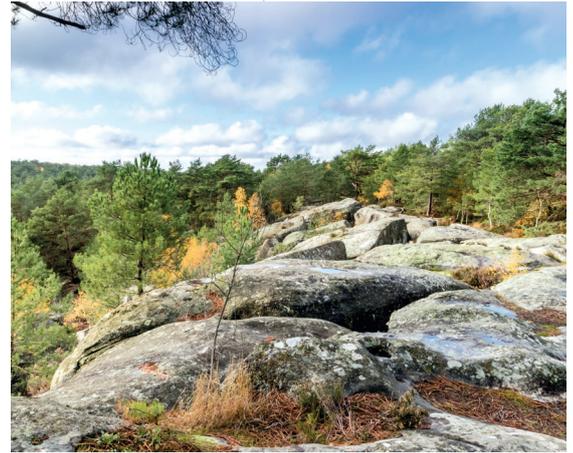
La SEM du Pays de Fontainebleau avait répondu en 2021 à un appel à manifestation d'intérêt (AMI) de la Ville de Fontainebleau et de la Communauté d'agglomération sur un projet concernant les maisons forestières.

Ce projet vise à transformer les maisons forestières existantes en un réseau de gîtes touristiques, mêlant relais de montagne et concepts d'écododges. Ces bâtisses seraient réhabilitées pour redevenir des relais forestiers accessibles au public, intégrant des espaces d'hébergement, des équipements communs et des zones de stationnement équestre.

Aujourd'hui, portée avec la CAPF, cette initiative s'inscrit dans une dynamique de développement local et durable. Le projet « Forest Experience » vise à créer un programme d'écotourisme unique, conciliant attractivité territoriale, valorisation du patrimoine naturel et sensibilisation environnementale.

11

Maisons forestières



### FOREST EXPERIENCE



## Les objectifs du projet

- Valoriser le territoire et renforcer son attractivité touristique.
- Compléter l'offre locale d'hébergement par des solutions écologiques.
- Soutenir l'économie locale.
- Répondre aux enjeux environnementaux par un tourisme responsable.
- Mobiliser les acteurs publics autour d'un projet à fort impact territorial.
- Sensibiliser les visiteurs aux bonnes pratiques en forêt.
- Faire vivre et préserver un espace naturel emblématique.

# 02

## Organisation



**SEM** PAYS DE  
FONTAINEBLEAU  
AMÉNAGEMENT & HABITAT



# Métiers et missions

Organisation

## Une équipe qui apporte son expertise sur chaque projet

Son organisation 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. Au fil des projets réalisés, notre équipe s'est entourée d'experts techniques complémentaires pour enrichir son expérience, 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.

# Filiales de la SEM

Organisation

## La SEM du Pays de Fontainebleau structure ses activités immobilières en créant des marques et en prenant des participations financières

À ce jour, la SEM du Pays de Fontainebleau compte quatre marques :

- **La SCI Halle de Villars**, créée en 2013, gère la location immobilière du complexe cinématographique et de loisirs des Halles de Villars. Cette marque est détenue à 62,5% par la SEM du Pays de Fontainebleau. *Projet en cours* : signature du nouveau bail de Viteur loisirs, un escape game le 5 janvier 2024.
- **La SCI Futuris**, créée en 2021, dont l'activité est la location immobilière à la société Lewis Industrie. Cet actif immobilier est détenu à 7,5% par la SEM du Pays de Fontainebleau.
- **La SAS Coquelicot**, créée en 2021 pour le portage de la construction d'une unité de fabrication de chocolat. Cet actif immobilier est détenu à 95% par la SEM du Pays de Fontainebleau. *Projet en cours* : Des Lis Chocolat à Nemours.
- **La SCCV Le Dauphin** a été créée en 2021 pour le portage d'une opération de rénovation d'immeubles situés 24/26 rue Grande à Fontainebleau. Ce projet est détenu à 40% par la SEM du Pays de Fontainebleau. *Projet en cours* : Le Dauphin à Fontainebleau.

SCI HALLE de VILLARS

SCI Futuris

SAS COQUELICOT

SCCV LE DAUPHIN



*Ces actifs immobiliers permettent à la SEM du Pays de Fontainebleau de consolider sa présence dans divers secteurs stratégiques et de soutenir des projets sur le territoire en s'appuyant sur des partenaires professionnels dans l'exploitation des biens construits ou des projets menés.*



**SEM PAYS DE FONTAINEBLEAU**  
AMÉNAGEMENT & HABITAT

# Diversité des partenariats

## > Les mairies

À l'écoute des enjeux locaux, la SEM du Pays de Fontainebleau intervient à la demande des communes pour certains projets, en apportant une réponse concrète à leurs besoins en matière d'aménagement, de construction ou de développement local.

Une fois sollicitée, la SEM prend en charge l'étude, la définition et la mise en œuvre du projet, en s'appuyant sur son expertise et sa capacité d'action. Elle ne se limite pas à un rôle d'accompagnement, mais assume pleinement la conduite des opérations, dans le respect des enjeux identifiés par la collectivité.

Ce positionnement clair permet aux communes de bénéficier d'un interlocuteur unique, réactif et expérimenté, capable de transformer une demande en un projet abouti.

## Projets à l'initiative de la SEM

Mairie de Saint-Sauveur-sur-École :

*Ferme du Château Verd*

Mairie de Bois-le-Roi :

*Bois des Sesçois*

Mairie de Fontainebleau et  
Communauté d'agglomération  
du Pays de Fontainebleau :

*Résidence étudiante,  
maisons forestières, Quai 77*

Mairie de Nemours :

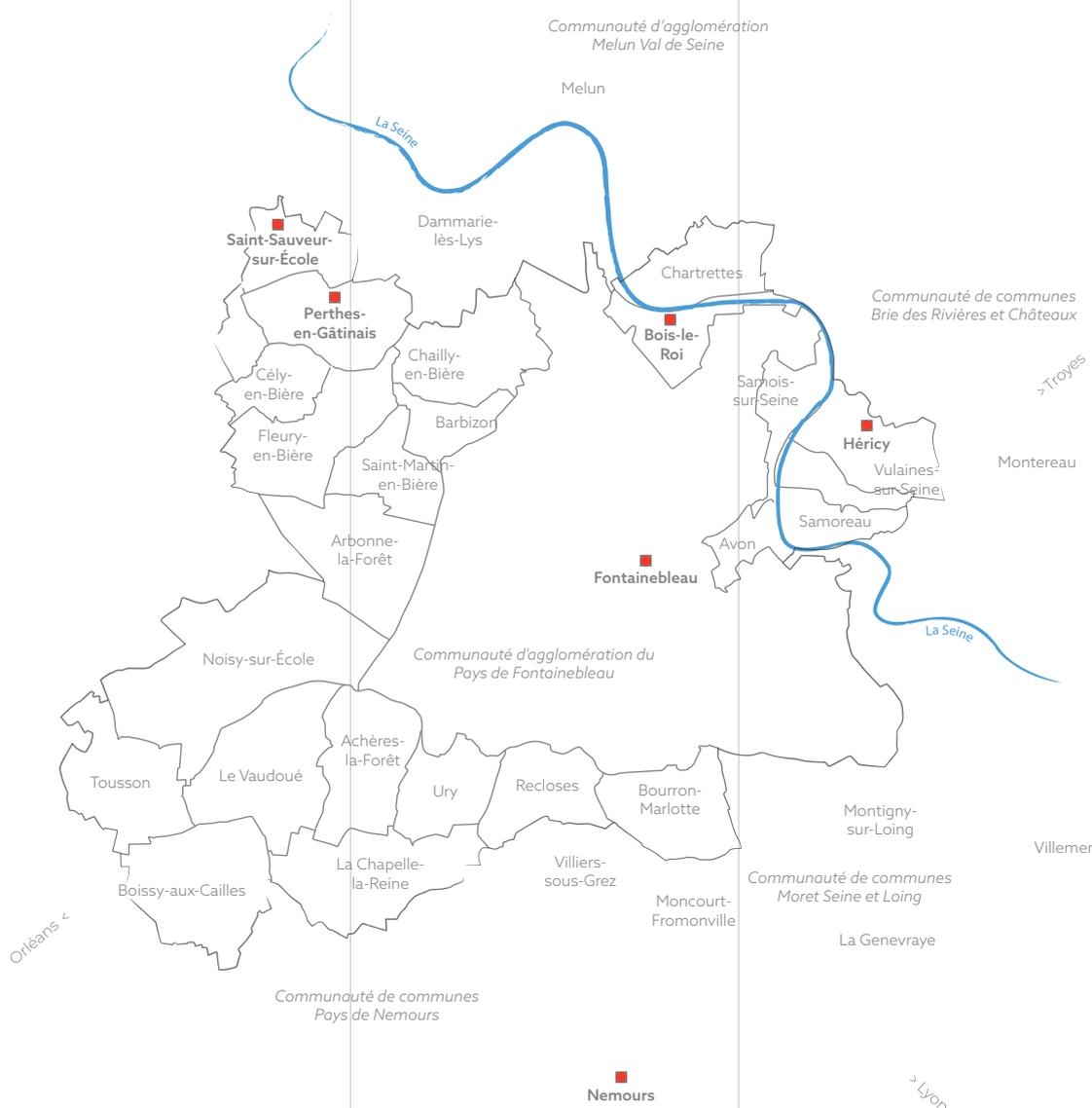
*Foyer Dumée*

Mairie de Perthes-en-  
Gâtinais :

*Maison de santé de Perthes*

Les communes concernées :

- Saint-Sauveur-sur-École
- Fontainebleau
- Perthes-en-Gâtinais
- Héricy
- Bois-le-Roi
- Nemours



## > Les bailleurs sociaux

La SEM du Pays de Fontainebleau travaille en étroite collaboration avec les bailleurs sociaux du territoire en étant à l'écoute de leurs besoins notamment pour les synergies de conception de projets. L'objectif est de compléter le travail des directions de maîtrise d'ouvrage pour produire des opérations en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Plusieurs projets ont été menés et sont en cours de développement dans ce schéma.



### Trois Moulins Habitat



Projet réalisé avec Trois Moulins Habitat : la résidence de 28 logements à Samois-sur-Seine, inaugurée en 2021

Sous la direction de Gilles Sambussy, Trois Moulins Habitat déploie son action en Seine-et-Marne et en Occitanie, aspirant à créer et gérer un habitat abordable et de qualité destiné aux personnes aux ressources modestes, en étroite collaboration avec les collectivités locales. Soutenue par le groupe Polylogis, un acteur de référence dans le logement social, Trois Moulins Habitat travaille en partenariat avec les collectivités territoriales pour concevoir des projets novateurs adaptés aux besoins des habitants, que ce soit en milieu urbain, semi-rural ou rural. En tant que véritable partenaire du développement, l'organisme accompagne les élus à toutes les étapes des projets. Avec 286 collaborateurs, dont près de 200 dans son réseau de proximité, Trois Moulins Habitat s'engage quotidiennement pour développer une offre locative sociale de qualité et favoriser la mixité ainsi que le lien social.



### Foyers de Seine-et-Marne

Projet en cours avec Foyers de Seine-et-Marne : la résidence étudiante à Fontainebleau

Sous la direction d'Olivier Barry, FSM a vu le jour en 1925 grâce à la volonté d'entrepreneurs souhaitant offrir un logement aux travailleurs. Depuis près de 100 ans, FSM contribue à la mission d'intérêt général du logement social en permettant aux ménages modestes de se loger à un coût abordable en fonction de leurs ressources. Profondément enraciné dans le département de la Seine-et-Marne, le groupe FSM a pour stratégie d'accroître l'offre de logements sur la frange occidentale du département, en bordure du Grand Paris, là où les besoins sont concentrés.

### Habitat 77



Sous la direction de Paul Gibert, Habitat 77, fondé en 1949 et associé au Conseil départemental, gère 17 933 logements sur 100 communes du territoire, dont 44 logements pour le compte d'un tiers. L'office accompagne les communes dans le développement de l'offre de logements sociaux la plus adaptée selon le territoire. Grâce à l'engagement de ses collaborateurs, Habitat 77 se positionne comme un opérateur de référence en matière d'habitat social en Seine-et-Marne. Présent sur l'ensemble du département, Habitat 77 intervient en milieu urbain ou rural, proposant des solutions adaptées aux différentes populations logées, telles que les jeunes, les familles, les seniors, les personnes en grande précarité et celles à mobilité réduite. Les domaines d'intervention d'Habitat 77 englobent la construction de logements, la rénovation du patrimoine existant, l'attribution des logements, le maintien d'un cadre de vie agréable ainsi que la promotion du lien social. En tant qu'acteur majeur du logement social en Seine-et-Marne, Habitat 77 contribue activement au développement de la vie locale et économique des communes.

# Gouvernance et évolution de l'actionnariat

## Le Conseil d'administration est composé de 15 sièges dont 11 destinés aux 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, 5 conseils d'administration se sont réunis aux dates suivantes : 29 février, 23 mai, 4 juillet, 3 octobre et 5 décembre 2024. L'assemblée générale s'est tenue le 4 juillet 2024. Chaque conseil donne lieu à un compte rendu qui est disponible sur demande et transmis de manière dématérialisée.

En 2024, la commission d'appel d'offres s'est réunie deux fois :

- Le 20 juin, pour délibérer sur l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation d'un ancien corps de ferme sur la commune de Saint-Sauveur-sur-École.
- Le 26 juillet, pour délibérer sur l'attribution des offres pour la construction d'une unité de fabrication de chocolats à Nemours.



## Le départ du groupe Action Logement

Action Logement, acteur de référence du logement, accompagne les politiques d'habitat en lien avec l'emploi et les besoins des territoires. Présent historiquement au sein du Conseil d'administration de la SEM du Pays de Fontainebleau, le groupe s'en est retiré en 2024, après avoir informé la SEM de la décision de son conseil d'administration d'autoriser la cession des 27 actions détenues par Action Logement Immobilier (ALI) au profit de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Suite à cette acquisition, les 27 actions précédemment détenues par ALI ont été cédées en trois parts de 9 actions, réparties entre les actionnaires bailleurs sociaux de la SEM.

## Actionnariat de la SEM du Pays de *Fontainebleau*

Capital 20 010 000 €	Nb d'actions 11 500	%
CAPF	7 725	67,17%
Habitat 77	2 009	17,47%
Caisse d'Épargne IDF	1 000	8,7%
Trois Moulins Habitat	309	2,69%
FSM	289	2,51%
Ville de Fontainebleau	60	0,52%
Ville d'Avon	60	0,52%
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%

# 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<sup>e</sup> circonscription  
de Seine-et-Marne  
Conseiller communautaire CAPF



**Michel CHARIAU**  
Membre du bureau CAPF  
Maire de Samois-sur-Seine



**Marie-Charlotte  
NOUHAUD**  
2<sup>e</sup> vice-présidente CAPF  
Maire d'Avon



**Victor VALENTE**  
9<sup>e</sup> vice-président CAPF  
Maire de Bourron-  
Marlotte



**Véronique FEMENIA**  
3<sup>e</sup> vice-présidente CAPF  
Maire de Saint-Martin-en-Bière



**Sonia RISCO**  
10<sup>e</sup> vice-présidente CAPF  
Maire de Recloses



**David DINTILHAC**  
4<sup>e</sup> vice-président CAPF  
Maire de Bois-le-Roi



**Francine BOLLET**  
Adjointe au maire  
de Fontainebleau



**Christophe BAGUET**  
5<sup>e</sup> vice-président CAPF  
Maire de Saint-Sauveur-  
sur-École



**Olivier BARRY**  
Directeur général  
FSM - Foyers de Seine-et-Marne



**Gilles SAMBUSSY**  
Directeur général  
Trois Moulins Habitat



**Paul GIBERT**  
Directeur général  
Habitat 77

# Équipe

Organisation



Olivier LEVALLOIS  
Directeur général



Océane LETERTRE  
Assistante de direction



Véronique MASSON  
Directrice administrative et financière

Responsable d'opérations  
Responsable technique



*Les collaborateurs de la SEM  
du Pays de Fontainebleau se chargent  
d'accompagner les projets d'implantation  
et contribuent au quotidien à  
l'amélioration du cadre de vie.*



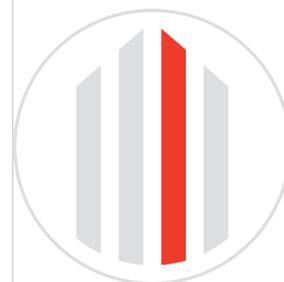
Cédric HERLEDAN  
Chargé d'opérations



Umit YESILBAS  
Chargé d'opérations



Noémie DESOBLIN  
Chargée d'opérations junior



# Visibilité et certifications



## Communiqués de presse

Au cours de l'année 2024, la SEM du Pays de Fontainebleau a diffusé 10 communiqués de presse, assurant ainsi une couverture médiatique régulière de ses activités et de ses réalisations.



## Présence sur les réseaux sociaux

Dans le but de renforcer sa présence digitale, la SEM a ouvert en 2023 son compte LinkedIn. La SEM du Pays de Fontainebleau a vu une augmentation du nombre de ses abonnés passant à 482. En 2024, la SEM de Pays de Fontainebleau a publié sur ses deux réseaux sociaux ; 13 posts sur LinkedIn et 21 posts Facebook.



## Retombées presse

La visibilité médiatique de la SEM du Pays de Fontainebleau s'est également renforcée en 2024, avec la parution de 48 articles de presse écrite et en ligne.



## Certifications qualité

Dans le prolongement de l'obtention, en 2023, des certifications ISO 14001 et ISO 9001, un audit de suivi a été réalisé par Bureau Veritas en avril 2024. Cet audit visait à vérifier le maintien de la conformité aux exigences des référentiels mis en place au sein de la SEM du Pays de Fontainebleau.

Ces deux certifications sont délivrées par Bureau Veritas, leader mondial des essais, de l'inspection et de la certification.

Les actions engagées l'année précédente demeurent en vigueur. Par ailleurs, dans le cadre de la certification ISO 14001, de nouvelles initiatives ont été mises en œuvre, notamment le lancement d'un projet d'éco-pâturage intégrant l'introduction de moutons et de chèvres sur le site de la Ferme des Tournelles à Chailly-en-Bière. En complément, un processus de dématérialisation des documents internes relatifs à la démarche qualité a été instauré, renforçant ainsi l'engagement de l'organisation en matière de développement durable et d'amélioration continue.





**SEM PAYS DE  
FONTAINEBLEAU**  
AMÉNAGEMENT & HABITAT

---

Directeur de publication : Olivier Levalois  
Coordination : Emma Lagarde  
Charte graphique, secrétariat de  
rédaction et mise en page :  **agence mcrea**.fr  
Photos : SEM du Pays de Fontainebleau, Antoine  
Duhamel Photography, Photobellifontaine,  
Marie Traisnel, Ville de Nemours





3, rue Denecourt

77300 Fontainebleau

01 · 84 · 33 · 03 · 03 - [contact@sem77.fr](mailto:contact@sem77.fr)

[www.sem77.fr](http://www.sem77.fr)