

SEM PAYS DE
FONTAINEBLEAU
AMÉNAGEMENT & HABITAT



2020 > 2026



60 ans de la SEM du Pays de Fontainebleau



De la SEM de la Butte Montceau à la SEM du Pays de Fontainebleau

La Société d'économie mixte (SEM) de la Butte Montceau a été créée en 1961 à l'initiative du District urbain Fontainebleau-Avon, alors présidé par Monsieur Paul Seramy, maire de Fontainebleau, député de la 5^e circonscription de Seine-et-Marne, puis sénateur et président du Conseil général. Sous son initiative, le district a acquis 27 hectares de forêt qui, une fois viabilisés, furent transférés à la SEM de la Butte Montceau. Cette opération visait à développer des logements modernes et à créer des équipements sportifs, scolaires, commerciaux et culturels au bénéfice des actifs du territoire et de leurs familles.

Ce projet d'ampleur s'est déroulé en deux phases sur une dizaine d'années. Une fois cette opération terminée, la société a conservé 20% des logements en gestion confiée à l'OPH du Pays de Fontainebleau. Elle s'est également consacrée à la réalisation d'opérations immobilières sporadiques sur le territoire.

En 2012, le nouveau président Frédéric Valletoux, maire de Fontainebleau et président de la Communauté de communes a pris la décision, avec le Conseil d'administration, de faire évoluer la société.

Pour répondre aux nouveaux enjeux du territoire, la SEM a élargi son actionnariat, créé une équipe technique et engagé une stratégie de développement audacieuse avec pour objectif de devenir le premier opérateur de projets sur le bassin de vie de Fontainebleau.

En 2021, la société a célébré ses 60 ans d'existence, marquant six décennies d'histoire au service du développement du territoire avec plusieurs centaines de logements construits, des équipements et des perspectives de projets toujours plus nombreux.

Ainsi, entre 2020 et 2026, ce sont 60 millions d'euros qui ont été investis dans le développement et l'attractivité du territoire.

Pendant près de 50 ans, l'activité de la SEM de la Butte Montceau a consisté principalement à gérer son patrimoine locatif, avec quelques opérations immobilières portées dans les années 1980.

Depuis 2012, la SEM a changé de nom pour devenir celle du Pays de Fontainebleau et a fait évoluer sa stratégie pour répondre aux enjeux du territoire.



Sommaire

06 | Éditos

Les projets de la SEM
du Pays de Fontainebleau
2020 > 2026

08 | Bâtir le territoire
de demain

42 | Tertiaire et industrie

10 | La Butte Montceau

56 | Aménagement

25 | La SEM du Pays
de Fontainebleau

74 | Santé

84 | Logement

106 | Commerce et tourisme

122 | Regard sur le Bréau



Éditos



Pascal GOUHOURY

Président de la SEM du Pays de Fontainebleau de 2017 à 2022

Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF)

Maire de Samoreau

En tant que président de la SEM du Pays de Fontainebleau de mars 2017 à février 2022, j'ai veillé à ce que notre outil d'aménagement et de développement économique soit pleinement au service de l'ambition que nous portons pour le Pays de Fontainebleau. Durant cette période, la SEM du Pays de Fontainebleau a démontré son potentiel d'accompagnement à la transformation du territoire en menant des projets structurants, utiles et concrets que ce soit en faveur du logement, du commerce, de la santé ou de l'attractivité pour les entreprises.

L'installation du siège de Picard Surgelés sur les terrains du Bréau à Fontainebleau, la réalisation de l'usine agroalimentaire Des Lis Chocolat à Nemours, l'engagement du projet du Quai 77 illustrent cette dynamique. Ces opérations, conduites dans des délais maîtrisés, témoignent d'un savoir-faire reconnu et d'une maîtrise opérationnelle qui permettent à la SEM du Pays de Fontainebleau d'agir efficacement. La réussite en est particulièrement émérite puisque ces projets ont été accomplis en autofinancement sans solliciter de financement auprès des collectivités actionnaires.

Cette autonomie, cette capacité à porter des projets complexes et à créer les conditions du développement économique local, constituent un levier majeur pour nos communes. Elles renforcent notre aptitude collective à préparer l'avenir, à soutenir l'emploi, et à affirmer l'attractivité du Pays de Fontainebleau dans un contexte où chaque territoire doit se montrer agile et déterminé.



Michel CALMY

Président de la SEM du Pays de Fontainebleau de 2022 à 2026

Membre du bureau de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF)

Maire du Vaudoué

Le mandat qui s'achève aura vu la SEM du Pays de Fontainebleau évoluer pour le plus grand bénéfice de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et de ses 26 communes. Elle a, en outre, décidé d'élargir son champ d'intervention aux EPCI voisins, donnant ainsi un périmètre plus vaste d'intervention se rapportant à un bassin de vie et d'emplois. La SEM du Pays de Fontainebleau aura aussi modifié son profil en cédant une partie de son patrimoine. Cela a permis de dégager les fonds et la crédibilité nécessaires pour promouvoir et financer de nouvelles opérations.

Nous voilà donc, pour un temps, moins gestionnaires et davantage bâtisseurs. Notre force réside ainsi dans notre capacité à monter nos projets grâce à nos capacités financières et techniques. La SEM du Pays de Fontainebleau a également rééquilibré son activité en proposant ses services, tant à notre secteur urbain qu'à notre milieu rural. Chaque projet ne se réalise qu'avec l'accord et l'appui des élus locaux : logements, aménagements publics, entités commerciales ou industrielles. La SEM du Pays de Fontainebleau est un outil polyvalent, et nous le présentons régulièrement aux élus locaux et à leurs équipes lors de réunions d'information et d'échange.

Notre Conseil d'administration et la diversité de ses membres nous ont permis de prendre des décisions éclairées. Tous les contrôles exercés, tant en interne qu'en externe, attestent d'une gestion rigoureuse et transparente.

Nos certifications renouvelées, ISO 14001 et ISO 9001 sont également des gages de crédibilité. Notre statut hybride privé/public nous astreint à la rigueur et nous donne une souplesse d'intervention appréciée par les collectivités pour lesquelles nous œuvrons.

Comme tout aménageur, nous avons affronté des recours sur certains de nos projets : parfois légitimes, souvent inappropriés. Cela a bien sûr créé des décalages dans nos chantiers, mais finalement nous renforce à chaque étape gagnée.

Au moment de quitter cette présidence, je suis confiant, sachant que les talents qui composent notre Conseil d'administration et notre équipe contribueront encore à une activité utile à tous.

Quant à moi, je poursuivrai mon chemin : mon rôle de maire rural et de représentant de la CAPF.

Servir et transmettre, pour notre agglomération qui le vaut bien.



Olivier LEVALLOIS

Directeur général
de la SEM du Pays de Fontainebleau

La période 2020-2026 aura été marquée par un contexte national et international particulièrement éprouvant. Les épisodes de pandémie ont entraîné un confinement strict et un arrêt prolongé de l'activité ; l'instabilité politique a nourri un climat d'incertitude ; une crise immobilière d'une intensité et d'une durée inédite a fragilisé l'ensemble du secteur ; enfin, deux conflits armés majeurs perturbent l'accès aux ressources énergétiques et les échanges mondiaux. Autant de facteurs qui ont mis à l'épreuve la résilience de notre EPL, de son Conseil d'administration et de son personnel.

Malgré ces circonstances exceptionnelles, la SEM du Pays de Fontainebleau a maintenu le cap fixé et préservé son dynamisme. Elle sort de cette période renforcée avec un capital porté à 20 M€ par incorporation de réserves, une valorisation multipliée par dix, une trésorerie solide lui permettant d'investir sans subir les aléas conjoncturels, et de nombreux projets de développement engagés. Cette réussite repose à la fois sur la confiance politique qui a soutenu l'action de la SEM du Pays de Fontainebleau, y compris dans les phases les plus délicates, et sur la mobilisation d'une équipe pluridisciplinaire, agile et engagée, capable d'agir efficacement dans un environnement mouvant et contraint.

En mars 2020, la SEM du Pays de Fontainebleau livrait les 3 000 m² du nouveau siège bellifontain de la société Picard Surgelés, à l'issue d'un chantier mené en un temps record de douze mois. Six ans plus tard, en mars 2026, elle réalisait une double performance en livrant simultanément les 168 chambres étudiantes de la rue des Archives à Fontainebleau — destinées au bailleur social FSM — dix-huit mois après le démarrage des travaux, ainsi que les 1 300 m² de la nouvelle usine de fabrication Des Lis Chocolat.

Au total, une vingtaine d'opérations ont été engagées sur cette période, représentant 50 M€ de projets conçus, financés et livrés, pour un volume financier global atteignant 90 M€. Ce résultat confirme la solidité de la SEM du Pays de Fontainebleau, son ancrage territorial et la pertinence du modèle d'économie mixte en tant qu'investisseur local.

Aujourd'hui, la SEM du Pays de Fontainebleau est un acteur reconnu au service des collectivités, capable de conduire des opérations d'envergure dans un cadre réglementaire, juridique et financier toujours plus exigeant. Les défis du mandat qui s'annonce seront à la hauteur des ambitions du territoire : promotion du tourisme, poursuite des actions en faveur du développement économique et de la santé, renforcement des partenariats, notamment en matière d'aménagement. Autant de rendez-vous auxquels le Conseil d'administration de la SEM du Pays de Fontainebleau et son équipe devront répondre présents, aux côtés des collectivités, pour accompagner durablement l'attractivité et le rayonnement du Pays de Fontainebleau.

Bâtir le territoire de demain

La SEM du Pays de Fontainebleau s'appuie sur une vision étendue et partagée du territoire, pour développer son attractivité tout en préservant la qualité du cadre de vie.

La société accompagne ses partenaires dans leurs projets d'infrastructures et favorise un habitat de qualité intégré à son environnement. Elle valorise le patrimoine bâti et soutient le développement des PME et des commerces, pour faire évoluer le territoire de façon durable.

”
*Prête à relever les défis de demain,
la SEM du Pays de Fontainebleau entend
être un opérateur agile et exigeant pour
apporter des expertises précises et porter
des montages innovants.*

LES OBJECTIFS DE LA SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

• *Préserver* et valoriser

le patrimoine bâti aux services des communes.

• *Intervenir*

dans des cadres réglementaires contraints :
OAP*, ORT** ou lorsque des fonciers requièrent
une vigilance particulière au titre de l'intérêt général.

• *Proposer* une expertise

et des solutions opérationnelles en termes de logements,
d'équipements et de développement économique.

* OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

** ORT : Opération de revitalisation de territoire



La Butte Montceau

La SEM de la Butte Montceau, suite à l'acquisition des 27 hectares provenant du district urbain Fontainebleau-Avon, avait établi un programme comprenant des immeubles de quatre étages et des pavillons pour répondre à une demande en termes de logements. L'enjeu de cette opération était de proposer des appartements modernes, confortables et esthétiques au meilleur prix. La SEM a ainsi réalisé cet ensemble immobilier.

Au total, 1200 logements et un centre commercial ont été construits, proches de la gare d'Avon-Fontainebleau et de la forêt. Le quartier a également été doté de plusieurs équipements : deux groupes scolaires, un lycée technique, une église, un bureau de poste et un foyer de réunion.

Cette opération a contribué au développement urbain du territoire en offrant des logements et des services aux habitants.

Le programme avait été complété par un lot de 68 appartements répartis en quatre immeubles.



*la Butte
Montceau
Avon*

à l'orée de la forêt de Fontainebleau

60 ans d'évolution

1965

1965

Construction du groupe scolaire

1962

4 octobre 1962

Pose de la première pierre
par M. Verdier (préfet de
Seine-et-Marne)



1966

**1^{re} tranche
de 1966 à 1968**

588 collectifs en accession
à la propriété ;
260 collectifs en location ;
101 pavillons en accession
à la propriété.

1964

1964 > 1965

Réalisations connexes
et complémentaires
de 216 logements HLM



2015

2015
Travaux de réhabilitation
du parking

1968

**2^e tranche
de 1968 à 1970**

220 collectifs en location-vente ;
18 pavillons en location-vente.

2022

2022
Rénovation
énergétique



1969

1969
Construction de l'église
Saint-Paul

2023

31 décembre 2023
Vente des 260 logements
de la SEM du Pays de
Fontainebleau



2019

2019
Création de l'agence
commerciale





LE LOGEMENT À LA BUTTE MONTCEAU

La SEM du Pays de Fontainebleau a conservé de la construction du quartier 260 logements qu'elle a entretenu pendant près de 60 ans. En 2004, une première campagne de rénovation du second œuvre a été engagée.

Après 10 ans de tentatives, les travaux de rénovation thermique et de ventilation n'ont pas pu être menés à bien à cause d'entraves dues à des divergences d'intérêts d'un acteur du territoire. Devant cette situation, le Conseil d'administration a pris la décision de céder ce patrimoine à un bailleur social pour permettre à la commune carencée en logements sociaux d'intégrer ce parc locatif.

Le 31 décembre 2023, la SEM du Pays de Fontainebleau terminait son histoire sur la Butte Montceau en refermant le dernier chapitre sur une vente au bailleur social 3F Seine-et-Marne, désormais propriétaire de ce patrimoine.

27
hectares

119
pavillons

1 groupe
scolaire

+ de 1300
appartements

1
église

1
lycée

1 centre
commercial



CRÉATION DE LA SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

Pendant près de 50 ans, l'activité de la SEM de la Butte Montceau a consisté principalement à gérer son patrimoine locatif, avec quelques opérations immobilières portées dans les années 1980.

Depuis 2012, la SEM a changé de nom pour devenir celle du Pays de Fontainebleau et a fait évoluer sa stratégie pour répondre aux enjeux du territoire.

Elle travaille sur le caractère sensible et nécessaire des travaux de rénovation énergétique sur ses bâtiments. Les immeubles de la Butte Montceau, particulièrement énergivores, représentaient un coût conséquent, tant sur le plan financier que sur celui de l'empreinte carbone du territoire.



LA SOCIÉTÉ D'ECONOMIE MIXTE DE LA BUTTE-MONTCEAU a été fondée en 1961 à l'initiative du District Urbain FONTAINEBLEAU-AVON, sous la Présidence depuis cette date de Monsieur SERAMY Maire de FONTAINEBLEAU.

Conscient alors des nombreuses demandes de logements qui se présentèrent, le District Urbain FONTAINEBLEAU-AVON a pu acquérir 27 Hectares de terrain, à la lisière de la Forêt lesquels une fois viabilisés furent recédés à la Société d'Economie Mixte de la Butte-Montceau qui fit alors établir un programme comportant des immeubles de quatre étages et des pavillons disséminés dans de vastes espaces verts. Le problème à résoudre fut le suivant : construire des appartements modernes, confortables, esthétiques, devant donner toute satisfaction aux occupants et au meilleur prix possible. Cette gageure fut tenue : la Société d'Economie Mixte réalisa cet ensemble dans un temps record et c'est avec d'excellentes conditions financières qu'elle le commercialisa comme son statut le lui imposait, à prix coûtant.

C'est ainsi que furent réalisés 1200 logements et un centre commercial en bordure de la forêt de FONTAINEBLEAU, à quelques minutes à pied de la gare d'Avon-Fontainebleau.

Ce quartier bénéficie notamment des équipements suivants :
2 groupes scolaires - un lycée technique - une église - un bureau de poste - un foyer de réunion.

Une population d'environ 5000 habitants s'est intégrée dans un cadre de verdure à l'environnement exceptionnel tout en bénéficiant des avantages de la vie urbaine.

Le programme actuel comportant 68 appartements répartis en quatre immeubles vient harmonieusement compléter cet ensemble.

RÉNOVATION DES BÂTIMENTS

En 2004, une première campagne de rénovation du second œuvre a été engagée. Celle-ci a concerné à la fois les parties communes et les logements.

Pour les parties communes, les travaux ont porté sur le remplacement des menuiseries extérieures, le traitement des celliers, la réfection des façades, la réparation des terrasses, ainsi que la rénovation des halls et des cages d'escaliers. Les installations électriques ont également été reprises, incluant l'éclairage, la télévision et le téléphone.

Concernant les logements, les interventions ont porté sur la mise à niveau des installations électriques, de télévision et de téléphonie, ainsi que sur la plomberie et la ventilation.



RÉHABILITATION DES PARKINGS

En 2012, une seconde campagne, cette fois sur les stationnements et sur le bâti, a été engagée. Ces travaux d'ampleurs ont été chiffrés et budgétés, mais seuls les stationnements ont pu être réalisés en 2015.

OUVERTURE DE L'AGENCE COMMERCIALE

En 2019, une agence commerciale a été créée avec pour objectif de pouvoir proposer aux locataires et à ceux qui souhaitent le devenir, de nouveaux services dans un lieu dédié. L'espace se veut moderne avec un bureau d'accueil pour le public, un accès PMR et héberge également les services techniques de la SEM du Pays de Fontainebleau.



PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

En 2022, un permis de construire pour les travaux d'isolation, de rénovation et de production d'énergies renouvelables a été déposé.

Le projet prévoyait de réduire les coûts liés à la consommation d'énergie, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et de produire une énergie propre. Ce permis a été transféré dans le cadre de la vente puis non repris par l'acquéreur.



VENTE DE LA BUTTE MONTCEAU

60 ans après sa construction, la SEM du Pays de Fontainebleau a cédé ses 260 logements le 22 décembre 2023 au bailleur social 3F Seine-et-Marne, filiale du groupe Action Logement.

Cette cession clôture le cycle de vie de cet ensemble immobilier pour la SEM du Pays de Fontainebleau qui s'oriente vers de nouveaux projets avec une capacité d'investissement renforcée. La SEM du Pays de Fontainebleau se positionne comme une structure opérationnelle majeure au sein du bassin de vie du sud de la Seine-et-Marne.









La SEM du Pays
de Fontainebleau

Les métiers et missions

L'organisation de la SEM du Pays de Fontainebleau lui permet de disposer d'une souplesse et d'une réactivité de proximité avec les collectivités et leurs élus.

Grâce à la mise en place de procédures juridiques, financières et opérationnelles, notre équipe fait évoluer ses pratiques

et progresse dans la gestion interne des projets tout en s'appuyant sur l'expertise de partenaires extérieurs.

NOS VALEURS AU SERVICE DE LA QUALITÉ

- *Instaurer* une relation de confiance
par la recherche permanente du dialogue, la transparence dans l'information et la communication auprès de nos clients.
- *Favoriser* le travail de réflexion
de conception et les interactions avec les collectivités locales et les opérateurs privés.
- *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.

Les filiales de la SEM du Pays de Fontainebleau

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 et dont l'activité est la location immobilière du complexe cinématographique et de loisirs des Halles de Villars, est détenue à hauteur de 62,50% par la SEM du Pays de Fontainebleau.



Projet réalisé : la signature d'un nouveau bail le 5 janvier 2024 avec la société VITEUR LOISIRS exploitant des activités sportives, récréatives et de loisirs.

- La **SCI FUTURIS**, créée en 2021 et dont l'activité est la location immobilière de la société Lewis Industrie, est détenue à hauteur de 7,5% par la SEM du Pays de Fontainebleau.

SCI Futuris

- La **SAS COQUELICOT**, créée en 2021 pour le portage de la construction d'une unité de fabrication, est détenue à hauteur à 95% par la SEM du Pays de Fontainebleau.



Projet réalisé : la construction de l'unité de fabrication Des Lis Chocolat à Nemours, ainsi que son siège social, un musée et une boutique.

- La **SCCV LE DAUPHIN**, créée en 2021 pour le portage d'une opération de rénovation d'immeubles situés au 24/26 rue Grande à Fontainebleau, est détenue à hauteur de 40% par la SEM du Pays de Fontainebleau.



Projet en cours : la réhabilitation de l'immeuble Le Dauphin à Fontainebleau.



La gouvernance

Le Conseil d’administration est administré par son président. Il organise et dirige les travaux du conseil, dont il rend compte à l’Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et en particulier, aux respects des conditions permettant aux administrateurs de remplir leurs fonctions en connaissance de cause. Il fixe notamment le calendrier et l’ordre du jour des réunions du Conseil d’administration, qu’il convoque.

Le président du Conseil d’administration assure la coordination et le pilotage des travaux du Conseil d’administration et de l’Assemblée générale. Il prépare les ordres du jour, dirige les débats du Conseil d’administration et veille à la bonne transmission des documents et informations nécessaires à l’exercice des missions des administrateurs. Il assure également la liaison avec les collectivités représentées au sein des instances.

La direction générale de la société est assurée sous la responsabilité du Directeur général nommé par le Conseil d’administration.

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.

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 %

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 du Pays de Fontainebleau 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 par la CAPF, les 27 actions précédemment détenues ont été cédées par tranches de 9 actions, réparties entre les actionnaires bailleurs sociaux de la SEM du Pays de Fontainebleau.

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU PÉRIODE 2020 > 2026



Michel CALMY

Président de la SEM de 2022 à 2026
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
Président de la SEM
de 2017 à 2021



Frédéric VALLETOUX

Président de la SEM
de 2011 à 2016
Vice-président de la SEM
de 2017 à 2021/ Maire de
Fontainebleau / Député
de la 2^e circonscription de
Seine-et-Marne / Conseiller
communautaire CAPF



Francine BOLLET

Adjointe au maire
de Fontainebleau



Victor VALENTE

Vice-président CAPF
Maire de Bourron-
Marlotte



Michel CHARIAU

Membre du bureau
CAPF / Maire de
Samois-sur-Seine



Sonia RISCO

Vice-présidente CAPF
Maire de Recloses



David DINTILHAC

Vice-président CAPF
Maire de Bois-le-Roi



Véronique FEMENIA

Vice-présidente CAPF
Maire de Saint-Martin-
en-Bière



Christophe BAGUET

Vice-président CAPF
Maire de Saint-
Sauveur-sur-École



Marie-Charlotte NOUHAUD

Vice-présidente CAPF
Maire d'Avon



Paul GIBERT

Directeur général
Habitat 77



Olivier BARRY

Directeur général
Foyers de Seine-et-
Marne



Gilles SAMBUSSY

Directeur général
Trois Moulins Habitat

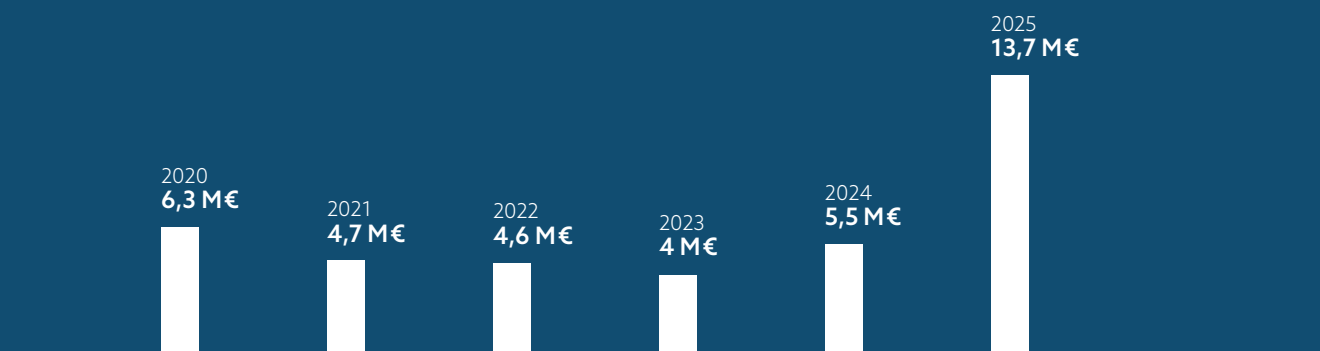


Caisse d'Épargne Île-de-France

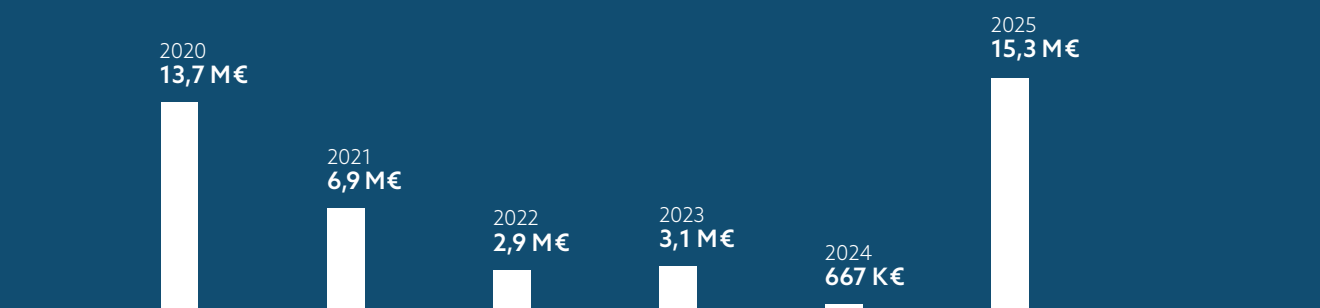
Gilles RICHIR de 2013
à 2025 / Lamia
SOUVEUR, directrice
de centre d'affaires
depuis 2026

Les Chiffres clés

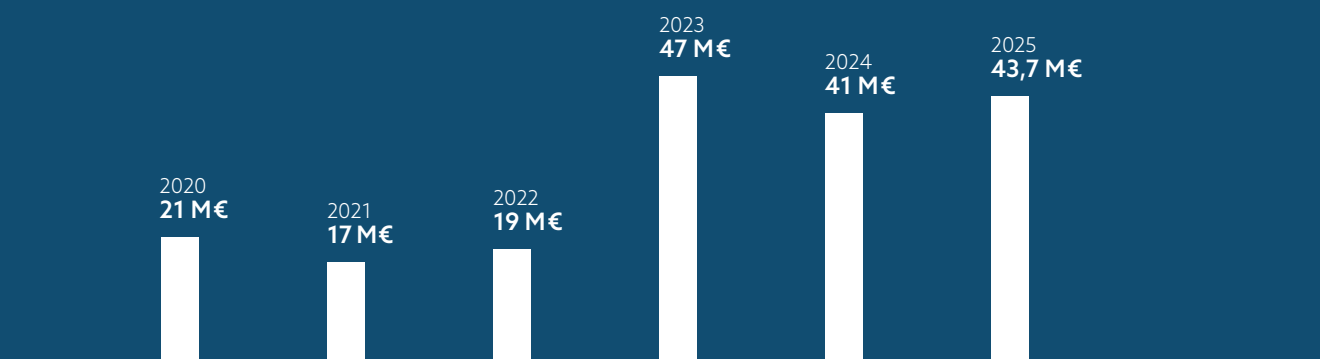
La SEM du Pays de Fontainebleau est autonome dans la réalisation des opérations qu'elle finance par ses capitaux propres ou par des emprunts. La SEM a une évolution régulière de son chiffre d'affaires due à l'augmentation des revenus locatifs de son patrimoine et aux produits de la maîtrise d'œuvre pour les nouvelles opérations.



- CHARGES

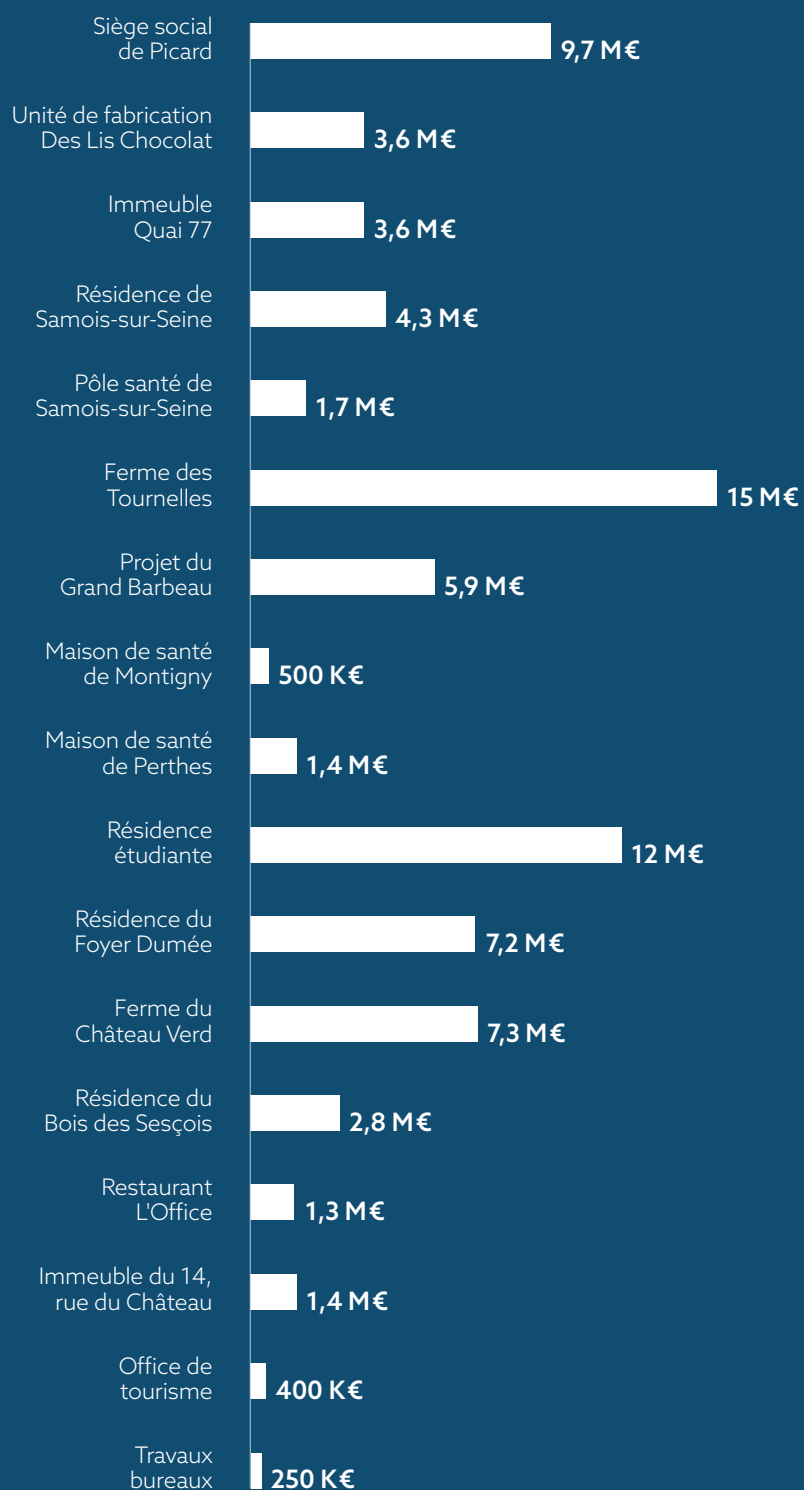


- CA = PRODUITS



- ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DEPUIS 2020 (ACTIFS)

• VOLUME FINANCIER DES PROJETS



Les projets

● Aménagement

● Commerce

● Logement

● Patrimoine locatif

● Santé

● Tertiaire et industrie

● Tourisme



La SEM, partenaire des 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 proposer une offre complémentaire aux directions de maîtrise d'ouvrage pour produire des opérations en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Plusieurs projets ont été menés ou sont en cours de développement dans ce schéma. 4 projets ont été portés par la SEM du Pays de Fontainebleau en lien avec les bailleurs sociaux du territoire entre 2020 et 2026 soit 511 logements sociaux.





28 logements à Samois-sur-Seine

Le projet a été réalisé et livré en 2021. 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.



260 logements à conventionner sur la Butte Montceau

La vente des immeubles de la Butte Montceau en 2023 permettra à terme de conventionner les 260 logements construits par la SEM dans les années 60 en logements sociaux. Ce travail en partenariat avec le groupe Action Logement permet d'intégrer à un horizon de 10 ans ce parc dans le contingent social de la ville. Au travers de ses sociétés, 3F (Groupe Action Logement), gère 305 000 logements sociaux, foyers et commerces en France dont 145 000 en Île-de-France. 3F Seine-et-Marne est la 2^e entreprise d'habitat social du département. Elle gère plus de 10 000 habitations à loyer modéré dans le département sur 66 communes.



55 logements en résidence intergénérationnelle à Chailly-en-Bière

Le projet a été lancé en 2021 dans le cadre d'une opération d'aménagement de centre bourg. La feuille de route consiste à créer une résidence intergénérationnelle de 55 logements dans un aménagement de cœur de village. L'office public d'habitat du département, Habitat 77, a été fondé en 1949. Associé au Conseil départemental, il gère 17 933 logements sur 100 communes du territoire. Il accompagne les communes dans le développement de l'offre de logements sociaux la plus adaptée selon le territoire. 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. L'office est devenu une SEM le 1^{er} Janvier 2026.



168 logements en résidence étudiante sociale à Fontainebleau

Le projet a été réalisé et livré en 2026. FSM (Foyer de Seine-et-Marne) a été créé en 1925 grâce à la volonté d'entrepreneurs souhaitant offrir un logement aux travailleurs. Depuis plus de 100 ans, FSM contribue à cette 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, FSM désormais intégré au groupe Arcade, 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.

ORGANISMES PARTENAIRES

Institutions bancaires



Institutionnels



La SEM, partenaire des communes et des EPCI*

*Établissement public de coopération intercommunale

À l'écoute des enjeux locaux, la SEM du Pays de Fontainebleau intervient à son initiative en collaboration avec les communes pour certains projets. Elle apporte une réponse opérationnelle à leurs besoins en matière d'aménagement, de construction ou de développement local en vigilance prioritaire sur les OAP fixées par les communes dans le cadre du PLUi.

Une fois que le Conseil d'administration a fait le choix de se saisir d'un projet, la SEM du Pays de Fontainebleau 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, son intervention assure la conduite de l'opération de sa conception à sa livraison en assurant la

maîtrise foncière et financière du projet, dans le respect des enjeux identifiés par la collectivité.

Ce positionnement permet aux communes de bénéficier d'un interlocuteur local avec une parfaite connaissance du territoire et de ses acteurs clé pour répondre à leurs attentes.

PROJETS D'INITIATIVE



Commune de Bois-le-Roi

- 11 logements : Bois des Sesçois



Commune d'Héricy

- Réalisation d'une opération mixte logement équipement avec une maison de santé :
Le Grand Barbeau



Commune de Perthes-en-Gâtinais

- Réalisation d'une maison de santé



Commune de Montigny-sur-Loing

- Réalisation d'une maison de santé



Commune de Saint-Sauveur-sur-École

- 25 logements : Ferme du Château Verd



Commune de Samois-sur-Seine

- 28 logements



Ville de Fontainebleau

- Résidence étudiante de 168 logements sociaux
- Réseau de gîtes appuyé sur les maisons forestières désaffectées appartenant à l'ONF en forêt de Fontainebleau
- Transformation d'un immeuble de commerce en immeuble tertiaire : Quai 77
- Opération d'aménagement sur l'école St-Louis et le site Véolia
- Acquisition et transformation d'un commerce de prêt à porter en restaurant : L'Office
- Acquisition et transformation d'un rez-de-chaussée en service à la petite enfance : 12-14, rue du château avec une association dédiée à l'enfance solidaire et une maison d'assistantes maternelles



Ville de Nemours

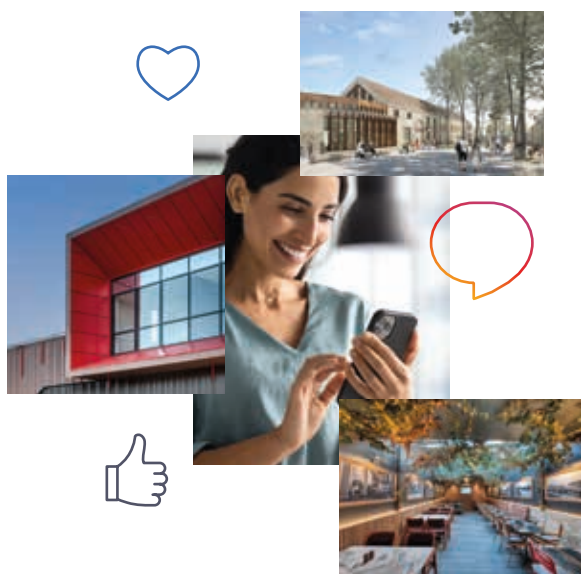
- 35 logements créés sur deux sites : Foyer Dumée et Rives du Loing
- Réalisation d'une unité de fabrication de chocolat pour une PME locale : Des Lis Chocolat



La communication

LE SITE INTERNET

En février 2023, la SEM du Pays de Fontainebleau a marqué une étape importante dans sa communication en modernisant complètement son site internet. Conçue pour offrir une expérience utilisateur optimale, cette refonte a donné naissance à une interface plus ergonomique, moderne et fluide. Les internautes peuvent désormais naviguer facilement dans des rubriques détaillant la structure, ses réalisations, ses actualités et ses publications, ainsi que dans un espace dédié aux ventes et locations. Un extranet développé en partenariat avec GERCOP permet aux locataires d'accéder de manière simple et privilégiée à différents services.



LES RÉSEAUX SOCIAUX

Dans le cadre de sa stratégie de renforcement de sa présence digitale, la SEM du Pays de Fontainebleau a ouvert en 2023 des pages LinkedIn et Facebook, qui rassemblent aujourd'hui plus de 500 abonnés. En 2025, elle a élargi sa communication en lançant un compte Instagram renforçant ainsi sa visibilité et son engagement.

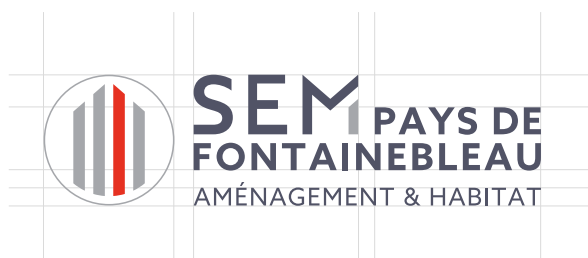
 @sem_pays_de_fontainebleau

 SEM du Pays de Fontainebleau

 SEM du Pays de Fontainebleau

L'ÉVOLUTION DE LA CHARTE GRAPHIQUE

Dans le prolongement de son développement et de la vente de son patrimoine, la SEM du Pays de Fontainebleau a lancé une réflexion sur le renouvellement de sa charte graphique. Ce projet vise à insuffler une nouvelle dynamique à la structure, en reflétant son évolution. La charte graphique a alors été mise à jour en 2023.



Les certifications

LES CERTIFICATIONS ISO 14001 ET ISO 9001

L'évolution de la SEM du Pays de Fontainebleau a rapidement nécessité la mise en place d'une structure administrative en capacité d'organiser le suivi des opérations. En 2020, après 8 ans de développement continue, il est apparu indispensable d'unifier les process de fonctionnement. Cette méthode a permis d'absorber la montée en charge, de mieux accompagner les nouveaux recrutements et les évolutions réglementaires dont les SEM ont fait l'objet et d'affirmer son ambition environnementale.

Les années 2020 et 2021 qui ont imposé une baisse d'activité suite à la pandémie de Covid-19 ont été mises à profit pour mettre en place ces certifications. Dans la continuité de ses actions, la SEM du Pays de Fontainebleau a mis en place en 2022, une charte chantier à faibles nuisances pour maîtriser l'impact des travaux.

Suite à ce travail de fond engagé sur 2 ans, la SEM du Pays de Fontainebleau a obtenu deux certifications nationales : la norme ISO 9001, qui valide son système de management de la qualité, et la norme ISO 14001, qui reconnaît l'attention portée à l'impact environnemental de ses activités. Ces certifications ont été délivrées par Bureau Veritas, leader mondial des essais, de l'inspection et de la certification.

Les deux certifications ont été obtenues en mai 2023 et reconduites en 2024 et 2025. Le renouvellement est en cours sur 2026. Il réaffirme l'engagement de la SEM du Pays de Fontainebleau à poursuivre ses actions avec exigence en matière de qualité et de respect de l'environnement.

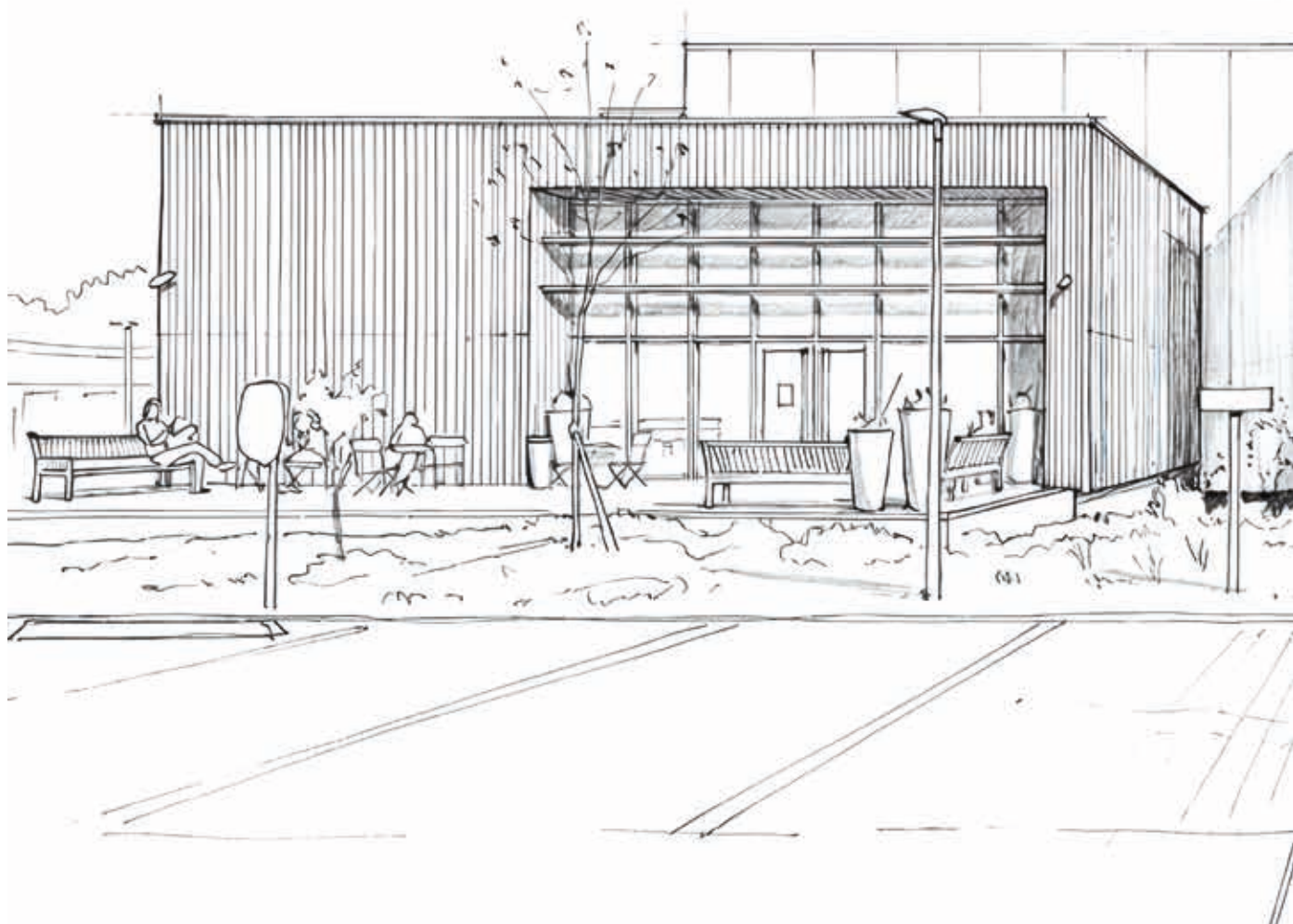




Les projets
de la SEM du Pays
de Fontainebleau
2020 > 2026

LES PROJETS 2020 > 2026

Tertiaire et industrie







Siège social de Picard



> Fontainebleau



> **Coût de l'opération**
9,7 M€

> **Maîtrise d'œuvre / Architecte**
Architecte-studio

> **Construction**
Demathieu et Bard



Septembre 2018
Démarrage des travaux
de terrassement

Février 2019
Mise en place
des prédalles

Février 2020
Livraison du bâtiment

> **Dates**

Décembre 2018
Pose de la première
pierre

Juillet 2019
Montage des cloisons intérieures
et aménagement paysager

CONSTRUCTION DU NOUVEAU SIÈGE SOCIAL DE L'ENTREPRISE PICARD À FONTAINEBLEAU

Dans le cadre de sa stratégie de consolidation territoriale, l'entreprise Picard a souhaité implanter son nouveau siège social au cœur du Pays de Fontainebleau. La SEM du Pays de Fontainebleau s'est vu confier ce projet, marquant sa volonté d'intervenir sur des projets au service du développement économique local.

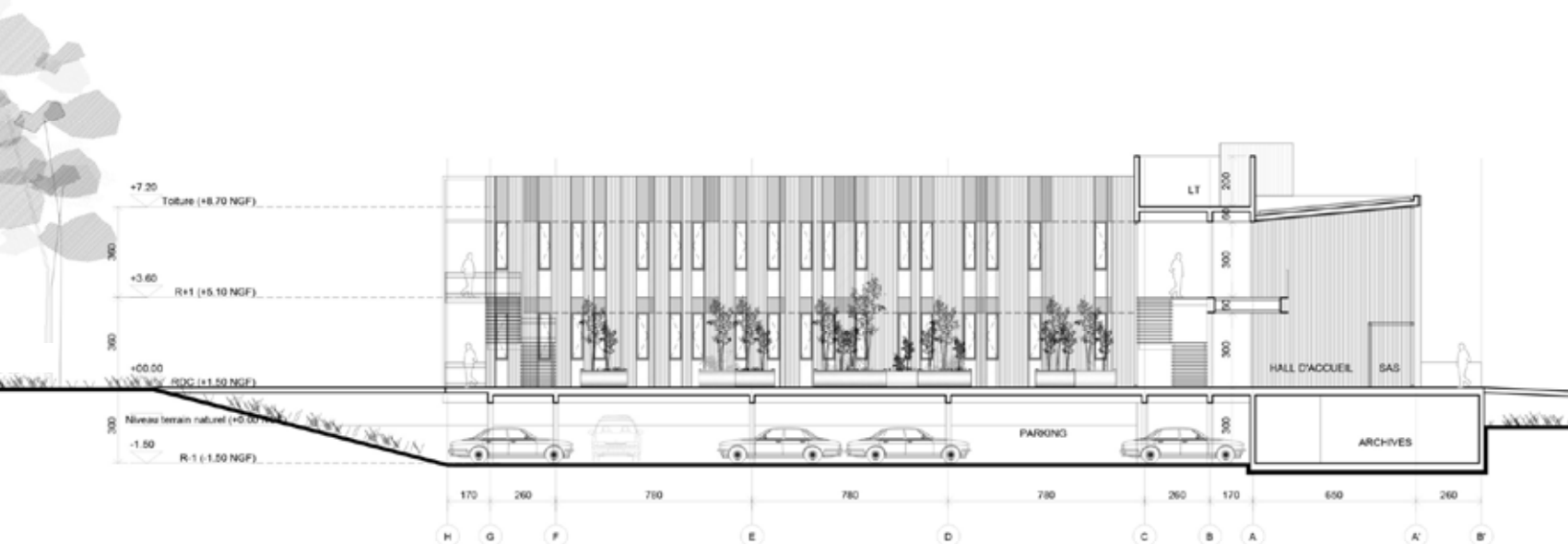
Livré en février 2020, sur un terrain de 12 000 m², ce bâtiment de 2 850 m² s'insère harmonieusement dans un quartier en plein essor, au sud de l'agglomération. Organisé sur quatre plateaux de bureaux répartis sur deux niveaux, il se distingue par une architecture à la fois ouverte et fonctionnelle. Un espace central relie les différents volumes et accueille une cafétéria avec terrasse, favorisant les échanges.

Entouré d'un parc paysager de 5 000 m², imaginé dans l'esprit du biotope de la forêt de Fontainebleau, le site offre un cadre naturel d'exception, représentant près de 40% de la superficie totale. Le choix de matériaux durables - bardage bois, toitures

végétalisées, façade vitrée plein sud - traduit une volonté d'allier esthétique, performance énergétique et respect de l'environnement.

Les aménagements extérieurs complètent cet engagement : 165 places de stationnement, un parking vélo et une borne de recharge pour véhicules électriques assurent une accessibilité moderne et durable.

À travers ce projet, la SEM du Pays de Fontainebleau affirme son rôle d'acteur majeur du développement économique et immobilier durable du territoire, en accompagnant les entreprises dans leurs projets d'avenir.





QUAND LA NATURE S'INVITE...

Recréer la matrice de la forêt

Les aménagements paysagers ont été conçus pour se fondre avec l'esprit de la forêt environnante. Les pelouses et prairies, entretenues sans traitement chimique ni arrosage, favorisent la floraison naturelle et la végétation spontanée. Cette démarche écologique permet de limiter l'usage de désherbants tout en enrichissant la biodiversité et en favorisant le bien-être au travail.

Valoriser les arbres de la forêt de Fontainebleau

Soucieuse de donner une seconde vie aux arbres locaux, la SEM du Pays de Fontainebleau a collaboré avec Julien Colboc, sculpteur et valorisateur de bois. À partir de troncs issus d'essences remarquables ; séquoia, châtaignier, frêne, cèdre et thuya, il a réalisé sept bancs sculptés intégrés harmonieusement dans le paysage.

Ces créations uniques symbolisent la continuité entre la forêt et l'aménagement urbain, offrant des espaces de repos à la fois esthétiques et respectueux de l'environnement.





Unité de fabrication Des Lis chocolat



> *Nemours*



> **Coût global de l'opération**

4 M€

> **Coût des travaux**

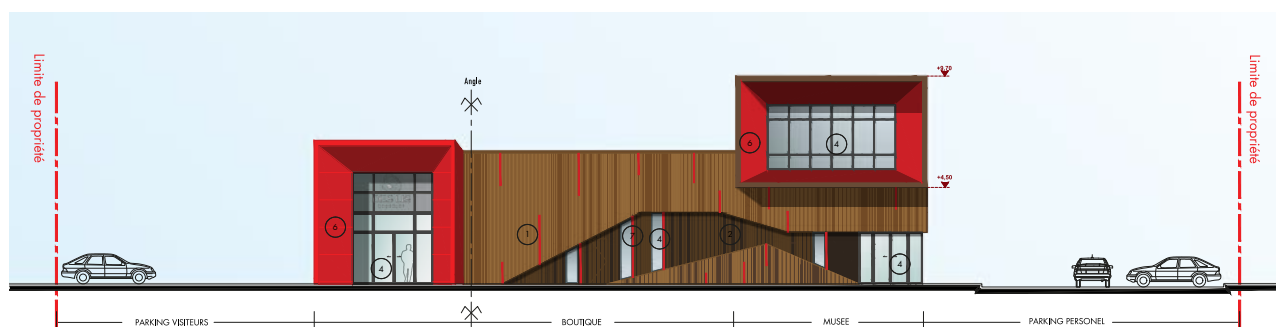
3,5 M€

> **Maîtrise d'œuvre / Architecte**

Groupe Franc Architecte
en collaboration avec l'agence Haetch

> **Gros œuvre**

Fontaine SA



Octobre 2020
Lancement
des études

Juin 2022
Achat
du terrain

Octobre 2024
Attribution
des marchés

Janvier 2026
Livraison

> **Dates**

Mai 2021
Dépôt du permis
de construire

Juin 2023
Pose de la
première pierre

Janvier 2025
Début des travaux

CONSTRUCTION DE LA NOUVELLE UNITÉ DE FABRICATION DE CHOCOLAT DE L'ENTREPRISE DES LIS CHOCOLAT À NEMOURS

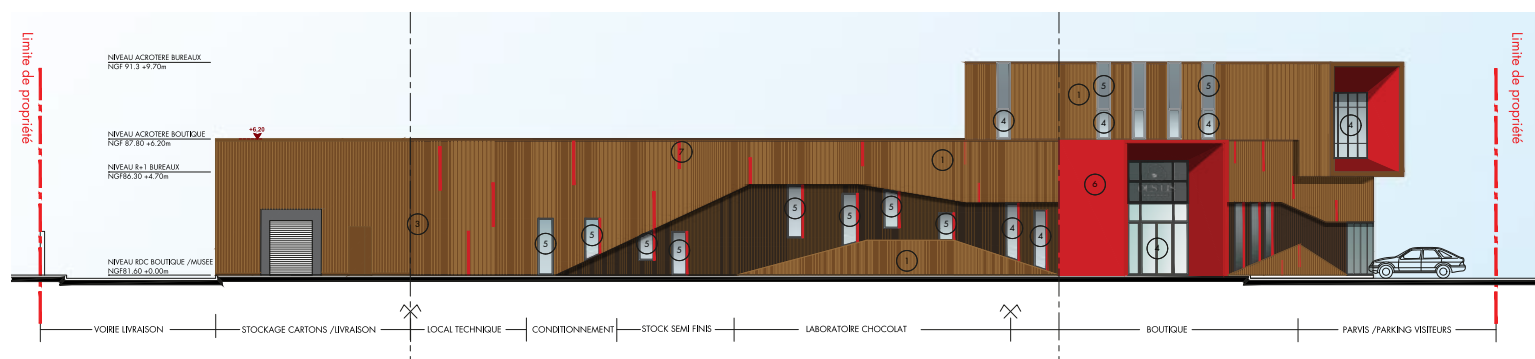
La SEM du Pays de Fontainebleau a livré en janvier 2026 l'unité de fabrication de la chocolaterie Des Lis Chocolat. Ce projet emblématique initié en 2019 mêle savoir-faire artisanal, ancrage territorial et attractivité économique. Ce projet répond à la stratégie de développement économique du bassin de vie de Fontainebleau et permet, grâce à l'investissement de la SEM du Pays de Fontainebleau, de maintenir l'ancrage local d'une PME.

La chocolaterie Des Lis se trouve sur une parcelle de 4407 m². Elle comporte 4 volumes répartis sur 1331 m² : 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 ont été aménagés pour les productions spécifiques de la maison : chocolat,

biscuits et spécialités au coquelicot. Ce bâtiment aux normes agro-alimentaires présente une complexité particulière du fait de la climatisation hétérogène des zones pour tenir compte de la particularité de cette production.

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







Immeuble Quai 77

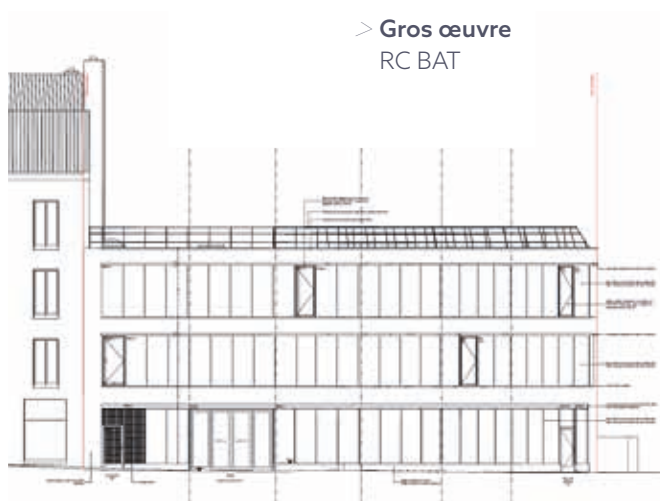
> Fontainebleau



> **Coût de l'opération**
3,6 M€

> **Maîtrise d'œuvre / Architecte**
Lemoal architectes

> **Gros œuvre**
RC BAT



RÉHABILITATION COMPLEXE DE L'IMMEUBLE DU QUAI 77 À FONTAINEBLEAU

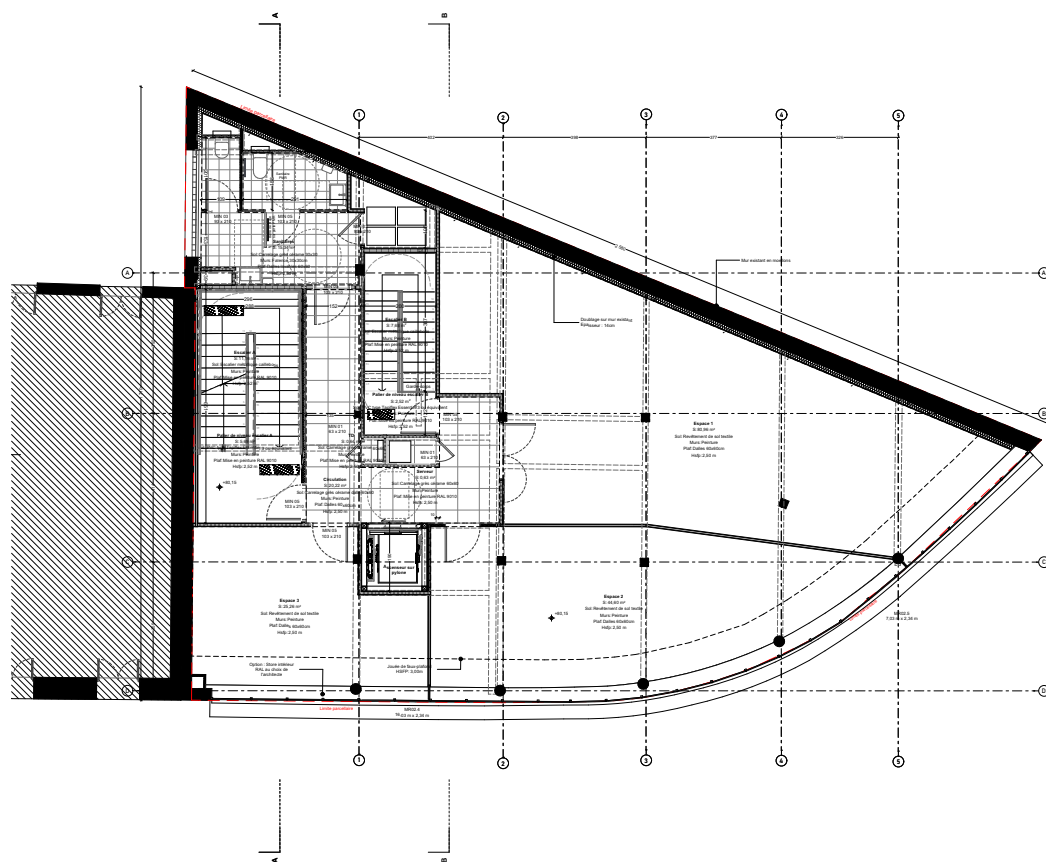
La SEM du Pays de Fontainebleau a engagé en 2022 un projet de réhabilitation de l'immeuble situé au 77, rue Aristide Briand à Fontainebleau. Le bâtiment a été repensé pour s'adapter aux contraintes du site, notamment la présence de la source alimentant l'aqueduc François I^{er} sous l'édifice.

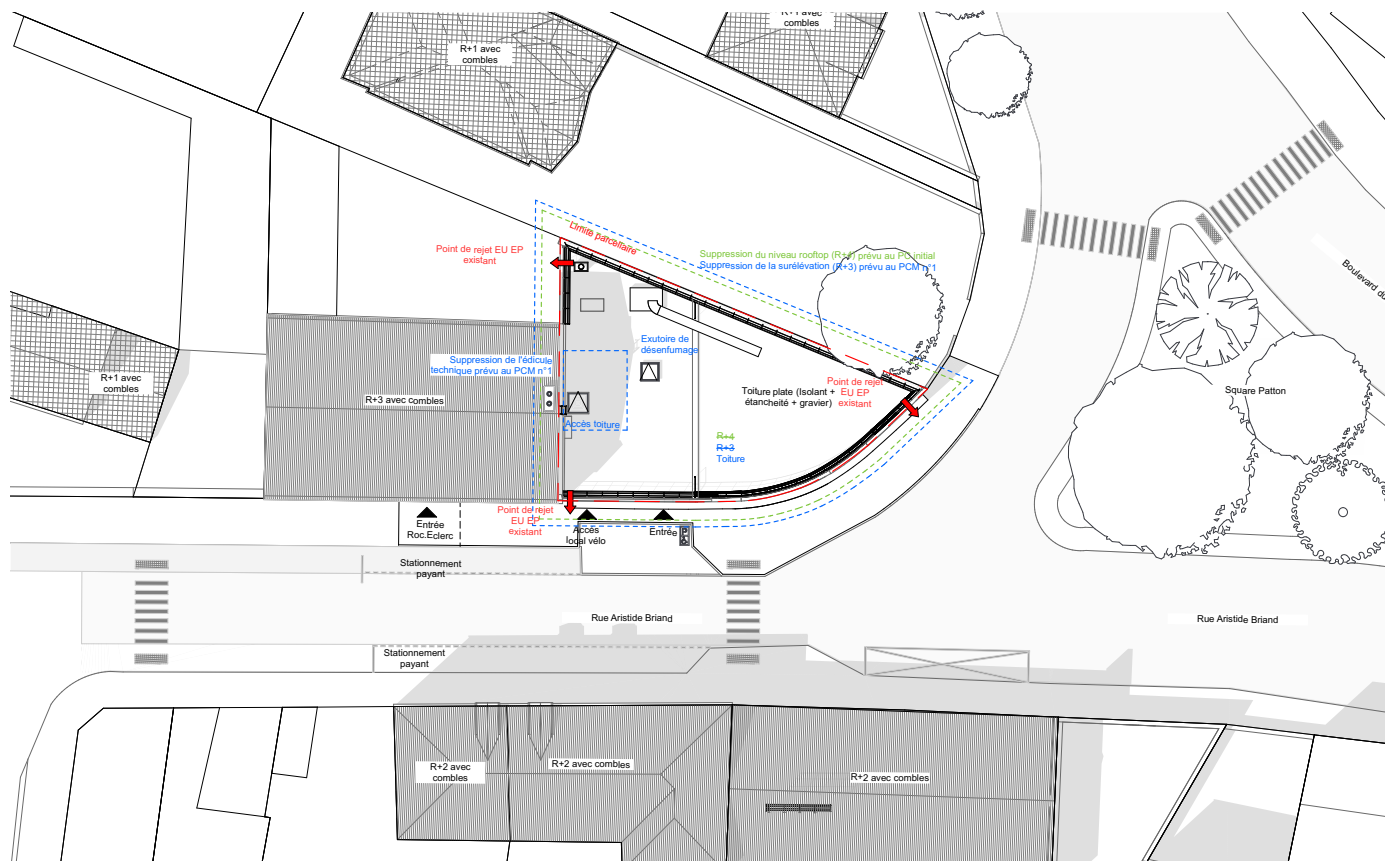
Confiée au cabinet d'architecture Lemoal, cette réhabilitation prévoit une restructuration complète du bâti, avec l'installation d'un ascenseur, la création de nouveaux accès, le remplacement des fenêtres et vitrines de façade ainsi qu'une mise aux normes environnementales.

Plusieurs adaptations ont ponctué le projet pour tenir compte des difficultés structurelles du bâtiment et l'absence d'archives. La surélévation du bâtiment

s'étant révélée techniquement hasardeuse, le projet a été maintenu dans le bâti existant.

La livraison est prévue pour septembre 2026, avec la finalisation des étages comprenant la création de salles de formation, l'ameublement et l'éclairage des façades. Le rez-de-chaussée sera destiné à un commerce ou à un local associatif.





LES PROJETS 2020 > 2026

Aménagement







Résidence rue des Martyrs de la Résistance

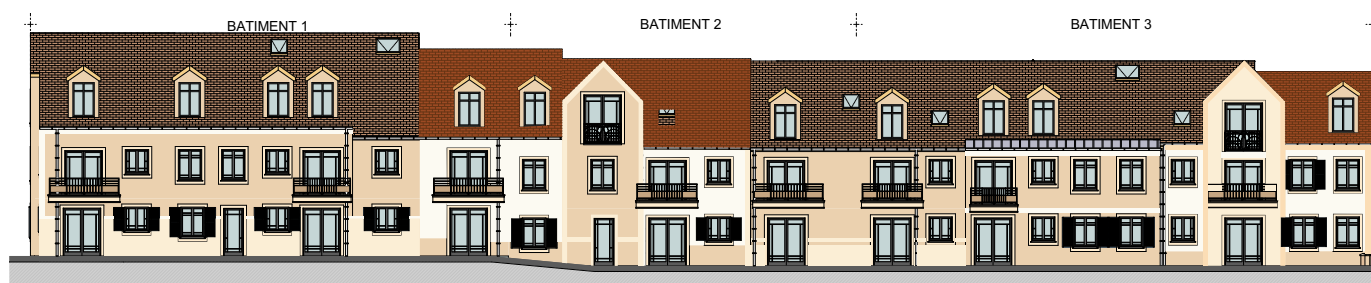
> *Samois-sur-Seine*



> **Coût de l'opération**
4,3 M€

> **Maîtrise d'œuvre / Architecte**
Coste Orbach Architectes

> **Construction**
Gebat Construction



Septembre 2019
Pose de la première pierre

Mars 2021
Livraison

> **Dates**

Mars 2020

Arrêt de chantier dû
au confinement du Covid 19

CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE DE 28 LOGEMENTS SOCIAUX À SAMOIS-SUR-SEINE

La transformation en Communauté d'agglomération en 2017 de la Communauté de communes du Pays de Fontainebleau a impliqué le passage en loi SRU d'une partie des communes du territoire. Bien que n'étant pas concernée, la commune de Samois-sur-Seine a fait le choix d'ouvrir à sa population la possibilité de se loger de façon plus abordable en validant la destination de cet ensemble immobilier à un bailleur social.

Un programme a été élaboré en partenariat avec le candidat retenu, le bailleur Trois Moulins Habitat. Acteur régional de référence ce bailleur était déjà présent sur la commune.

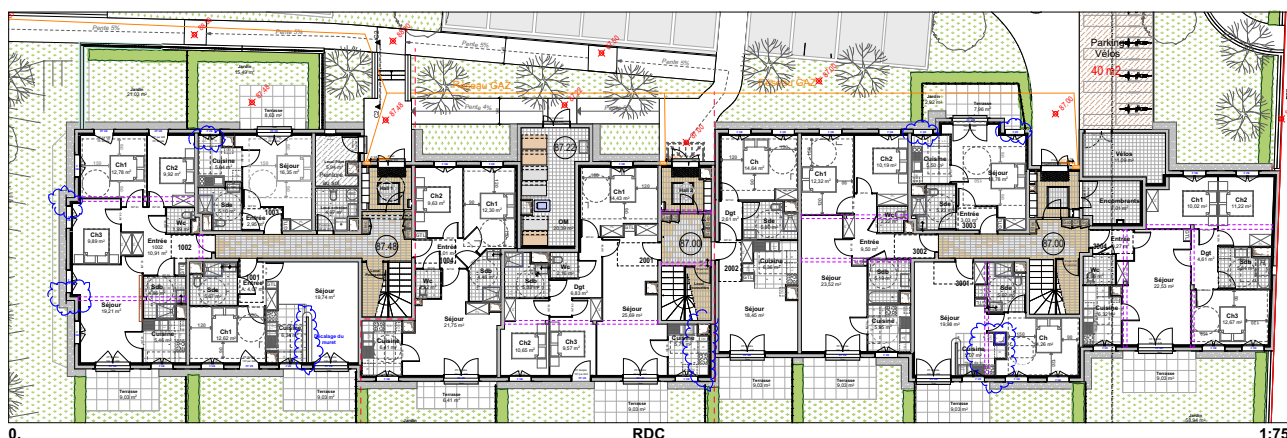


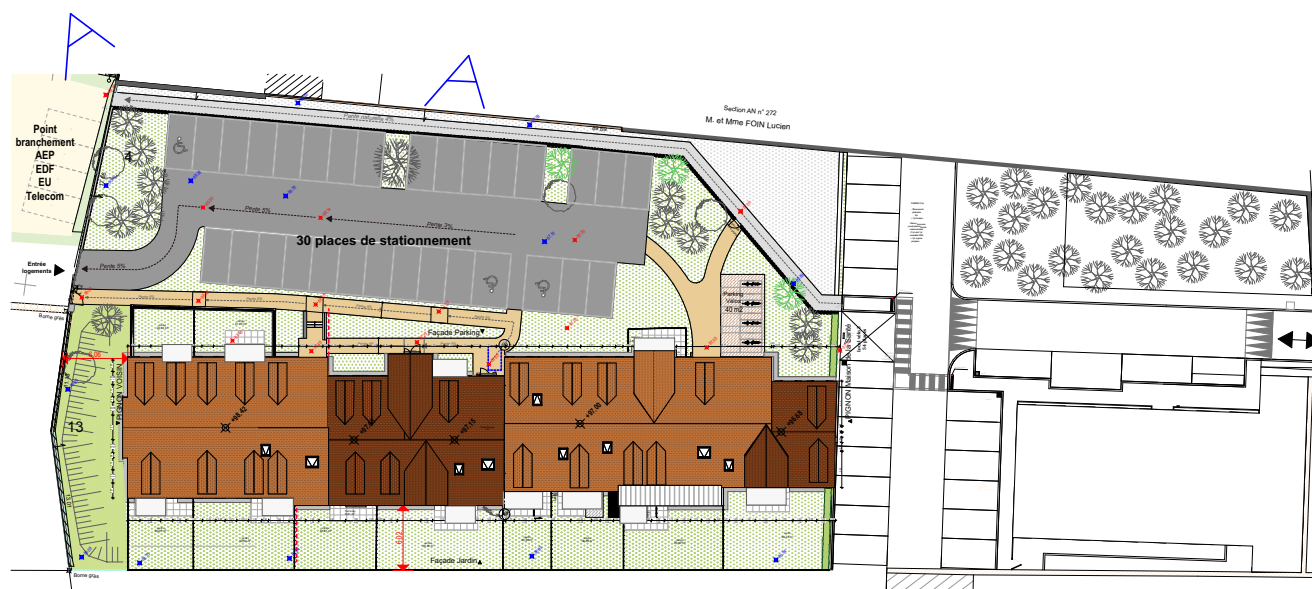
Livrée en mars 2021, cette résidence de 1767m² s'intègre au cœur du village. Elle lui permet d'assurer le renouvellement des générations en proposant des logements accessibles aux jeunes et aux actifs du territoire. Elle permet également le relogement de personnes âgées souhaitant rester dans le village mais ne pouvant plus conserver leur habitation trop grande.

LE PROJET

Le programme social comprend 28 logements répartis dans 3 bâtiments en R+1+Combles sur 3 niveaux allant du studio au T4. Il s'intègre au cœur d'une opération d'aménagement qui a transformé le jardin de la maison de maître de 5500 m² en 5 parcelles.

La première parcelle a été dédiée à la création d'un pôle santé, la seconde à la réhabilitation de la maison de maître avec la création d'un jardin privatif, la troisième à la construction de la pharmacie et la quatrième à l'opération de logements. La dernière parcelle constitue la liaison piétonne.







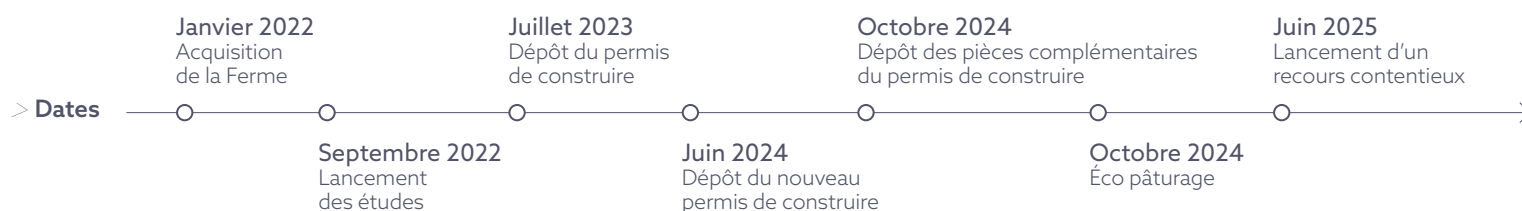
Ferme des Tournelles

> Chailly-en-Bière



> **Coût de l'opération**
20,5 M€

> **Maîtrise d'œuvre / Architecte**
Linéaire A



PROJET DE VALORISATION DU PATRIMOINE LOCAL À CHAILLY-EN-BIÈRE

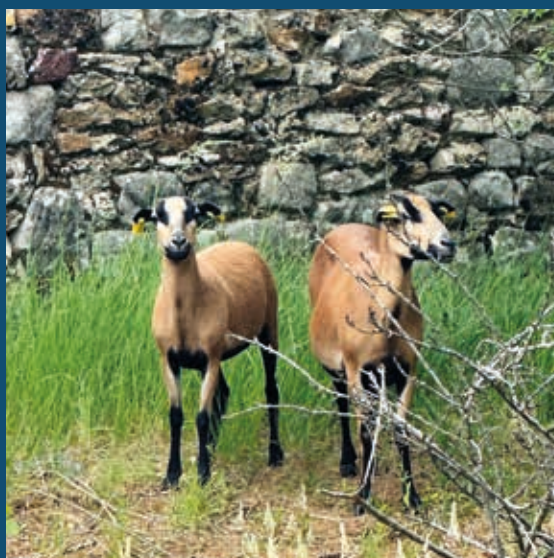
À la demande de la commune de Chailly-en-Bière, la SEM du Pays de Fontainebleau s'est engagée en 2020 dans une opération foncière d'acquisition du site de la ferme des Tournelles à Chailly-en-Bière. Ce projet comprenait des logements, une résidence intergénérationnelle, des commerces, des bâtiments et des espaces publics.

Ce projet valorisait le patrimoine local, dans le but d'améliorer les flux de circulation et de développer le commerce de proximité tout en intégrant dans l'opération la relocalisation de la mairie, d'un local technique et d'une médiathèque.

Le projet a été suspendu en septembre 2023. La SEM du Pays de Fontainebleau a engagé une nouvelle réflexion et a déposé un nouveau permis en 2024.

Suite à cela, la commune a souhaité explorer une vision plus large d'opération d'aménagement. Le Conseil d'administration a acté ce positionnement. En décembre 2025, après plusieurs mois de réflexion, la commune a pris la décision de revenir au projet porté par la SEM du Pays de Fontainebleau. Le projet est à nouveau en cours d'étude.





FOCUS ÉCO PÂTURAGE

Dans le cadre de son engagement en faveur de la certification environnementale ISO 14001, la SEM du Pays de Fontainebleau a mis en place 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.





Projet du Grand Barbeau

> *Héricy*



> **Coût de l'opération**
5,9 M€

> **Maîtrise d'œuvre / Architecte**
MOA Architecture



UN PROJET MÊLANT PATRIMOINE ET MODERNITÉ À HÉRICY

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

Le nom "Grand Barbeau" trouve son origine dans l'histoire du XIX^e siècle où la maison était occupée par l'association de pêche éponyme.

Ce programme s'articule autour de la valorisation d'une maison historique existante de 330 m² et de l'aménagement d'un foncier adjacent, incluant la construction de 11 logements répartis en deux bâtiments. Ces derniers seront édifiés au-dessus d'un sous-sol commun offrant 29 places de stationnement.

Le rez-de-chaussée accueillera trois commerces de proximité, avec pour objectif de renforcer l'attractivité de la place du Clos et de soutenir le tissu commercial local. Une maison de santé de 186 m² viendra également compléter l'opération : elle comprendra sept cabinets destinés à divers professionnels de santé ainsi qu'un espace tisanerie réservé aux praticiens.







> *Fontainebleau*



UN PROJET POUR ACCOMPAGNER LA MUTATION D'UN SITE STRATÉGIQUE À L'ENTRÉE DE FONTAINEBLEAU

Ce site occupe une position stratégique à l'entrée nord du centre-ville.

Il est composé d'un hôtel particulier transformé en école et des bâtiments d'exploitation technique de Veolia. En fond de parcelle, un hangar en R+1 complète cet ensemble dans un tissu urbain majoritairement résidentiel.

Le projet de relocalisation de l'école Saint-Louis et le départ de la société Véolia ont été le moteur de cette mutation urbaine.

La SEM du Pays de Fontainebleau a proposé d'engager une requalification des parcelles d'entrée du centre-ville. L'OAP prévoit l'accueil d'un programme mixte associant logements et équipements, organisé autour d'éléments patrimoniaux bâtis et paysagers à préserver et à valoriser.





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.



LES PROJETS 2020 > 2026

Santé





Regard sur les maisons de santé

Le territoire du Pays de Fontainebleau est, comme de nombreuses zones périurbaines et rurales, confronté à une tension croissante sur l'offre médicale. Le vieillissement de la population, les départs à la retraite de nombreux praticiens et les difficultés d'installation des jeunes médecins renforcent le risque de pénurie médicale et d'éloignement des soins pour les habitants.

Face à ces enjeux, les équipements de santé pluridisciplinaires constituent une réponse concrète et adaptée, en favorisant l'exercice coordonné, l'attractivité pour les professionnels de santé et le maintien d'une offre de soins de proximité.

Dans ce contexte, la SEM du Pays de Fontainebleau a développé une expertise spécifique dans la conception, la réalisation et la gestion d'infrastructures médicales, en étroite collaboration avec les communes. Elle dispose aujourd'hui de trois équipements de santé, illustrant son engagement en faveur de l'accès aux soins sur le territoire.

Livré en 2019, le Pôle Santé de Samois-sur-Seine constitue la première réalisation. Cette première expérience s'est ensuite renforcée avec l'acquisition de l'équipement de santé de Montigny-sur-Loing en 2021, puis avec la réalisation de celui d'Héricy, intégré au projet du Grand Barbeau, ainsi qu'avec le projet de Perthes-en-Gâtinais, actuellement en cours.

À travers ces implantations médicales, la SEM du Pays de Fontainebleau accompagne les collectivités dans le renforcement du réseau de professionnels de santé. Elle contribue ainsi à lutter contre la désertification médicale et à améliorer l'accès aux soins pour les habitants. Cette dynamique répond au rôle de la SEM du Pays de Fontainebleau comme acteur du développement des infrastructures médicales de proximité.

”

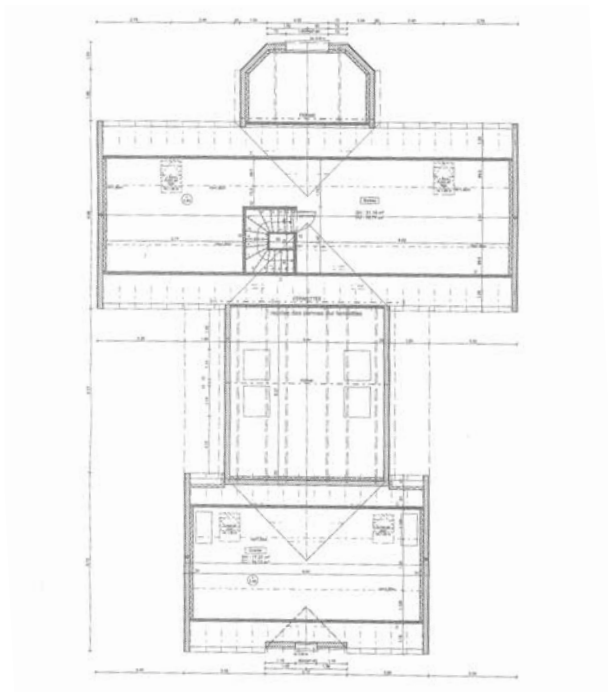
Lutter contre la désertification médicale est une bataille pour tous les maires des communes rurales françaises. La ville de Bourron-Marlotte n'échappe pas à cette problématique, nous avons souhaité travailler avec la maire de Montigny-sur-Loing et unir nos forces afin de proposer une solution commune à nos administrés en matière d'offre de soins.

Victor Valente, maire de Bourron-Marlotte



Maison médicale de Montigny

> *Montigny-sur-Loing*

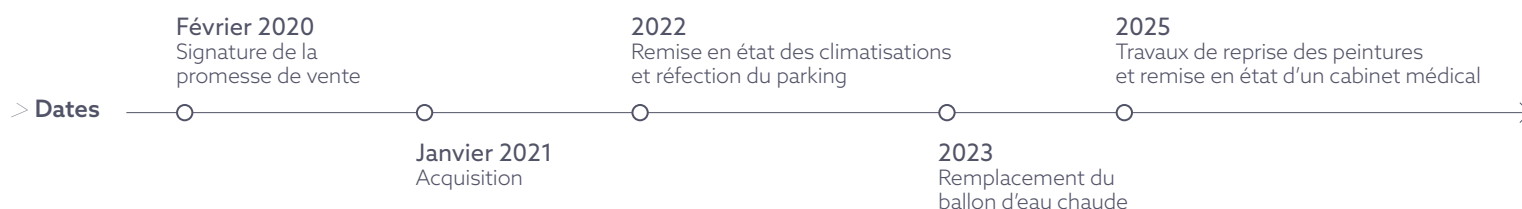


> **Coût de l'opération**
500 K€

Soucieuse de préserver l'accès aux soins sur son territoire, la commune de Montigny-sur-Loing a sollicité la SEM du Pays de Fontainebleau pour assurer la pérennité de sa maison de santé.

Aujourd'hui, cette maison médicale de 206 m², installée sur une parcelle de 797 m², accueille huit praticiens : deux médecins généralistes, une pédiatre, un ostéopathe, une psychomotricienne, une kinésithérapeute et un psychologue. Grâce à une mobilisation collective, ces professionnels peuvent poursuivre leur activité dans de bonnes conditions, au bénéfice des habitants du secteur.

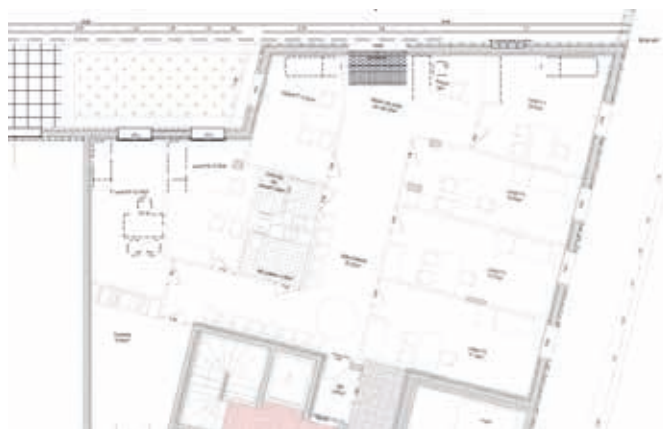
Ce projet s'inscrit dans une politique menée par la SEM du Pays de Fontainebleau, convaincue que la santé participe pleinement à l'attractivité du territoire.





Maison de santé d'Héricy

> *Héricy*



> **Coût de l'opération**
575 K€

Dans le cadre de sa politique en faveur du maintien et du développement des services de proximité, la commune d'Héricy porte le projet de création d'une maison de santé destinée à renforcer l'offre médicale locale.

D'une surface de 186 m², cette future maison de santé comprendra sept cabinets, destinés à accueillir divers professionnels de santé. Elle a pour ambition de diversifier l'offre médicale sur le territoire, de faciliter l'accès aux soins pour les habitants et de répondre aux enjeux actuels de lutte contre la désertification médicale.

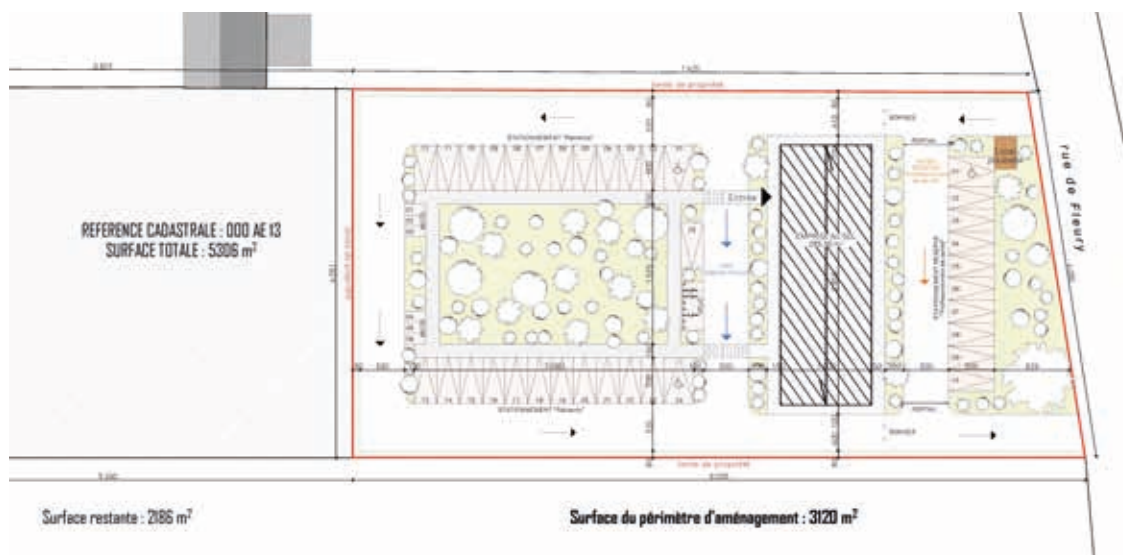
Cet équipement viendra compléter l'offre de soins existante et s'inscrit dans une dynamique plus large d'accueil de professionnels de santé sur la commune, engagée depuis plusieurs années. À ce titre, trois médecins sont engagés dans ce projet.





Maison de santé de Perthes

> *Perthes-en-Gâtinais*



> **Coût de l'opération**
1,4 M€

La SEM du Pays de Fontainebleau s'est engagée dans la réalisation d'une maison de santé située au 16 rue de Fleury, sur un terrain communal à Perthes-en-Gâtinais.

Après une étude de faisabilité de principe commandée par la SEM du Pays de Fontainebleau pour évaluer les possibilités techniques, financières et juridiques de l'opération, les procédures de marchés publics ont été lancées.

Cette nouvelle opération renforce le maillage de l'offre de soins sur le territoire.

Le projet prévoit la construction d'un équipement dédié, comprenant sept locaux professionnels organisés autour d'une salle d'attente commune, permettant d'accueillir sept professionnels de santé.

Conçu en construction bois, le projet répond aux attentes de la commune, notamment en matière de performance énergétique, de développement durable et d'écoconstruction.

> **Dates**

Juillet 2025
Intérêt à agir

Novembre 2025
Lancement du marché
de maîtrise d'œuvre

Juin 2026
Attribution des marchés
de maîtrise d'œuvre

LES PROJETS 2020 > 2026

Logement







Résidence étudiante

> Fontainebleau



> **Coût global de l'opération**

12 M€

> **Coût des travaux**

10,5 M€

> **Maîtrise d'œuvre / Architecte**

Atelier BW en collaboration
avec l'agence Haetch

> **Construction**

Bouygues - Ballestrero



Mai 2024
Démarrage
des travaux

Juillet 2024
Installation de
la base vie

Mai 2025
Démontage
de la grue

Mars 2026
Livraison
prévisionnelle

> **Dates**

Mai 2024
Démolition du
pavillon existant

Novembre 2024
Montage de
la grue

Décembre 2025
Démontage de
la base vie

CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENTE ÉTUDIANTE À FONTAINEBLEAU

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

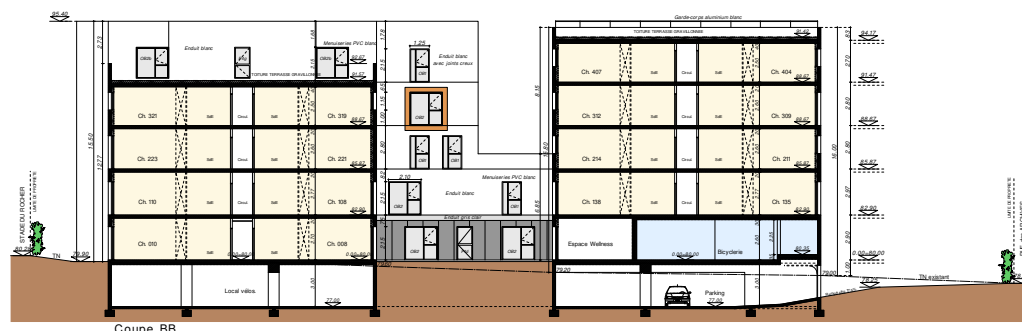
La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) et la Ville de Fontainebleau ont concrétisé leur ambition d'accueillir 4 000 étudiants d'ici 2030 grâce à la livraison d'une nouvelle résidence étudiante exemplaire, pensée pour offrir des logements accessibles, écologiques et harmonieusement intégrés au tissu urbain.

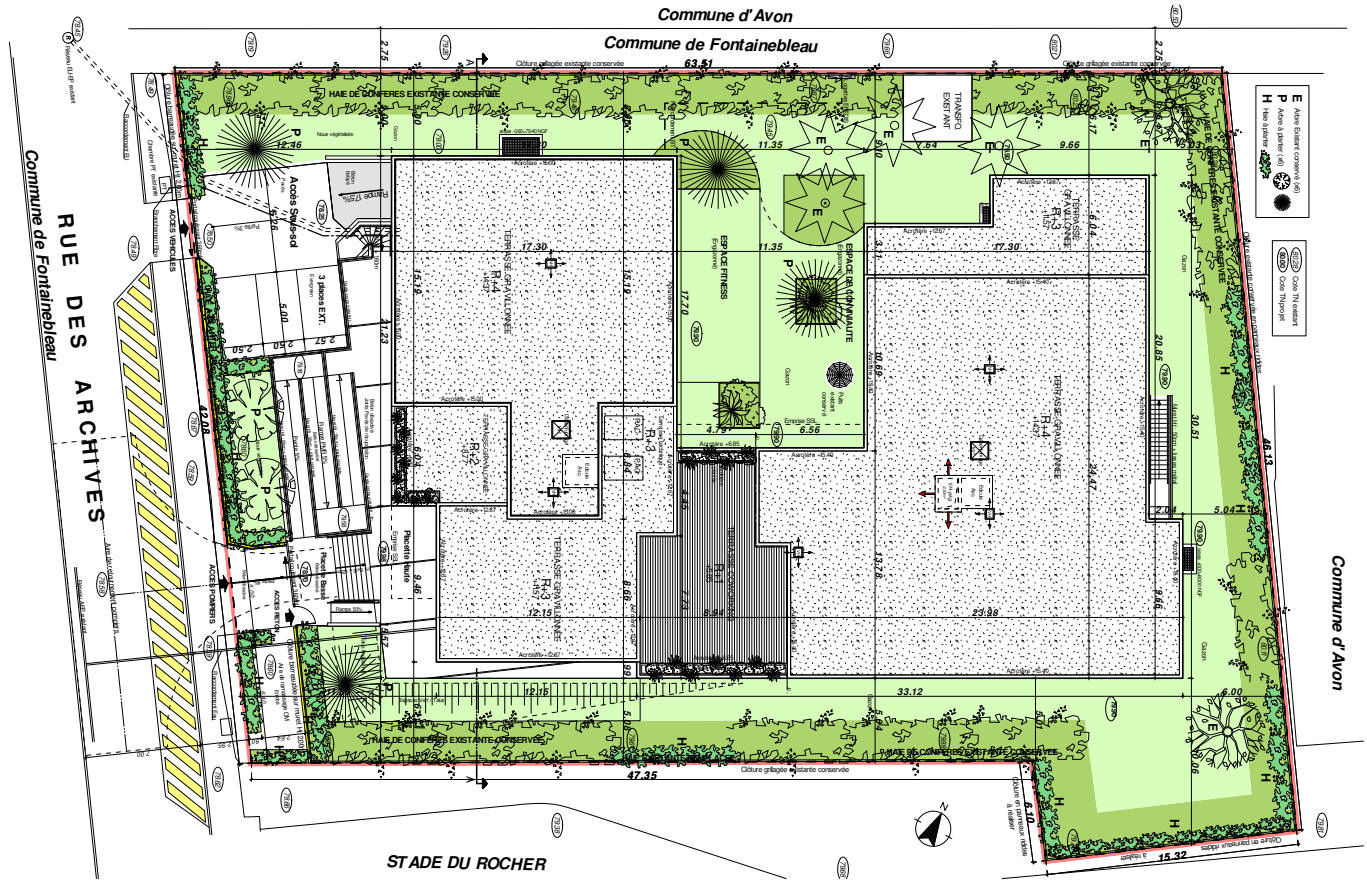
Réalisé par la SEM du Pays de Fontainebleau sur une parcelle de 2 800 m² acquise auprès de l'ONF, le programme regroupe 168 logements étudiants sociaux situés au 17, rue des Archives à Fontainebleau. Afin de préserver l'échelle du quartier et d'éviter tout effet de masse, la résidence s'organise autour de deux bâtiments de R+3 et R+4, conjuguant qualité architecturale, hautes performances environnementales et intégration paysagère.

Après un chantier marqué symboliquement par le passage de la flamme olympique dans la rue des Archives, l'opération est désormais achevée.

Les étudiants, qui seront accueillis à la rentrée de septembre 2026, bénéficieront d'un cadre de vie confortable et fonctionnel, comprenant des espaces communs pensés pour favoriser le bien-être et la convivialité : une salle de sport et un espace de co-working.

Cette réalisation contribue pleinement à renforcer l'attractivité universitaire du territoire tout en affirmant une démarche responsable et durable.





UN ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ

L'opération, fruit d'une concertation préalable, présente une qualité écologique grâce à la préservation de 1 000 m² d'espaces verts, soit 1/3 de la parcelle. L'obtention de la certification NF Habitat HQE RE2020 et du label E+C- souligne cet engagement en faveur du développement durable.





Résidence du Foyer Dumée - Rives du Loing

> Nemours



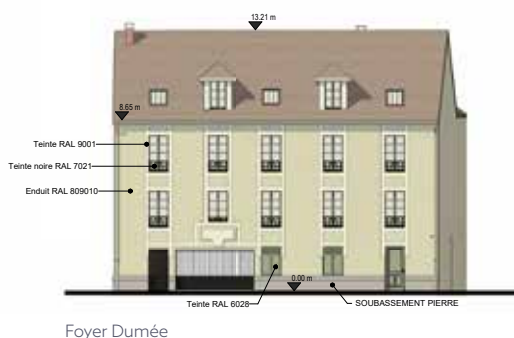
> Coût de l'opération

Foyer Dumée : 4,3 M€

Les Rives du Loing : 2,9 M€

> Maîtrise d'œuvre / Architecte

Tequi Pointeau Architecte



Septembre 2025

Signature de l'avenant APD (études d'avant-projet définitif) avec le MOE (maîtrise d'œuvre) comprenant la validation du nouveau coût global alloué aux travaux de l'opération (ensemble des lots)

Février > mars 2026

Réception de recours contentieux

> Dates

Février 2024

Validation de l'avant-projet

Avril 2025

Complétude du dossier de permis de construire

Décembre 2024

Dépôt des permis de construire distincts

Août 2025

Validation des 2 permis de construire par la mairie de Nemours

Octobre 2025

Lancement de la phase PRO

UN PROJET POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE DE LA COMMUNE DE NEMOURS

Le projet se déploie sur deux ensembles fonciers situés rue du Docteur Dumée.

La SEM du Pays de Fontainebleau a engagé la réflexion sur l'opération de construction et de réhabilitation du Foyer Dumée à Nemours, dans le cadre de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) « Action Cœur de Ville ». Le projet prévoit la création de trente logements privés, répondant aux besoins et aux attentes des habitants.

Chaque logement disposera d'une place de stationnement ainsi que d'une cave.

Déployé sur deux sites distincts, le projet conjugue réhabilitation du bâti existant et construction neuve, dans une logique de valorisation et de renouvellement urbain.

LE FOYER DUMÉE

Le foyer se situe dans la rue du Docteur Dumée, bâtiment chargé d'histoire cédé par l'Hôtel-Dieu où il fut créé au début du XVI^e siècle, l'institution des Dames de St-Louis, qui fut la première école de la ville.

Au cours des années, les usages du bâtiment ont évolué : le rez-de-chaussée a été occupé par de nombreuses associations, en conservant des logements dans les niveaux supérieurs. Inoccupé depuis une dizaine d'années, le site fait aujourd'hui l'objet d'un projet de reconversion. L'opération vise à redonner vie à ce patrimoine historique en le transformant en un programme résidentiel privé, proposant 17 logements destinés à la location.

LES RIVES DU LOING

Le second site fait l'objet d'une approche différente. Il se développe face au Foyer Dumée, au 12 rue du Docteur Dumée et prévoit la création de 13 logements, du deux au quatre pièces en duplex. L'ensemble s'organise autour de deux bâtiments, élevés sur deux niveaux avec combles : l'un s'inscrit dans l'alignement de la rue du Docteur Dumée, tandis que l'autre prend place en fond de parcelle sur les rives du Loing.

Dans cette perspective, la SEM du Pays de Fontainebleau a conduit une réflexion approfondie sur l'évolution de ce périmètre. Elle se traduit par la réalisation d'un programme résidentiel privé destiné à être commercialisé.





Logement

Ferme du Château Verd

> *Saint-Sauveur-sur-École*



> **Coût des travaux**

4,1 M€

> **Coût de l'opération**

7,3 M€

> **Maîtrise d'œuvre / Architecte**

Atelier 77



Février 2023
Intérêt à agir

Octobre 2024
Dépôt du permis
de construire

Mai 2025
Réunion publique

> **Dates**

Septembre 2024
Signature de la
promesse de vente

Janvier 2025
Obtention du
permis de construire

Septembre 2025
Lancement de la
commercialisation en VEFA

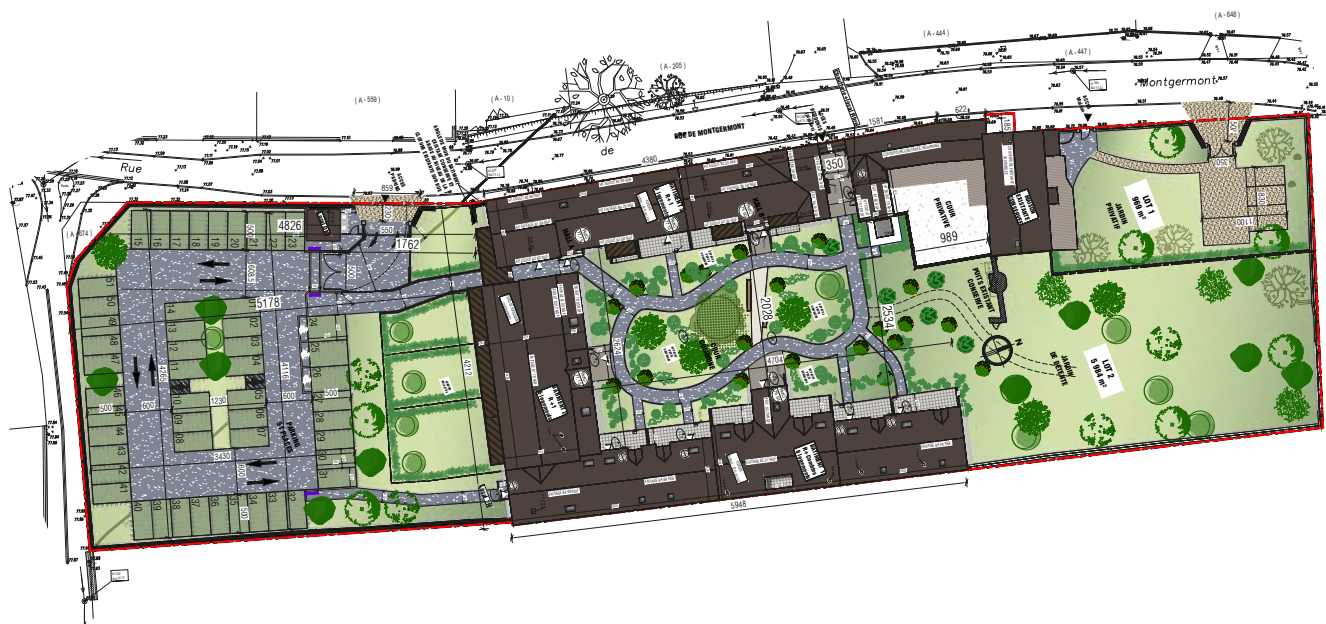
UN PROJET POUR COMPLÉTER L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR-SUR-ÉCOLE

La Ferme du Château Verd est désaffectée de son activité agricole depuis plus de 5 ans. Les bâtiments ont fait l'objet d'une réflexion urbaine visant à valoriser ce patrimoine authentique et à prolonger l'histoire du lieu.

La SEM du Pays de Fontainebleau a acquis le terrain et s'est engagée dans un projet de réhabilitation et de construction du Château Verd. L'ensemble architectural existant est composé de bâtiments agricoles et d'une habitation. Il sera partiellement conservé pour préserver le lieu et garantir une intégration harmonieuse du projet.

La conception architecturale a été confiée au cabinet Atelier 77. Le dessin prévoit la création de 25 logements allant du 2 au 4 pièces, avec des places de stationnement dédiées. L'offre de logements a été pensée en cohérence avec le souhait de densité de la commune, en transformant le bâti existant tout en préservant l'architecture vernaculaire du site. Les travaux débiteront dès que 50 % de la commercialisation aura été réalisée.





UN PEU D'HISTOIRE

Construite dans les années 1870 en bordure de la rue Montgermont et en entrée de village, la ferme présente une conception typique des fermes briardes.

Elle s'appuie sur des bâtiments en pierre orientés sur une cour centrale accueillant la maison d'habitation, les locaux techniques et de stockage de la ferme. Elle est entourée d'hectares de culture.

Le quartier s'est vu, au fil des années, transformé en secteur résidentiel avec la vente des terres agricoles à l'est du site pour l'implantation de la résidence de Montgermont, ainsi que le développement du hameau de Brinville. Ce dernier conserve encore aujourd'hui un ancrage fort dans l'agriculture, avec la présence depuis près de 3 générations de l'exploitation maraîchère des Jardins de Brinville, à proximité immédiate du projet.





Résidence du Bois des Sesçois

> *Bois-le-Roi*



> **Coût de l'opération**
2,8 M€

> **Maîtrise d'œuvre / Architecte**
Alias Architecture

> **Entreprise générale**
Batimurs



Novembre 2024
Signature de la promesse
de vente

Avril 2025
Lancement de l'appel
d'offres travaux

> **Dates**

Mars 2025
Achat du bien

2025
Recours des riverains qui bloque
l'obtention du prêt bancaire

UN PROJET D'ACCOMPAGNEMENT COMMUNAL À BOIS-LE-ROI

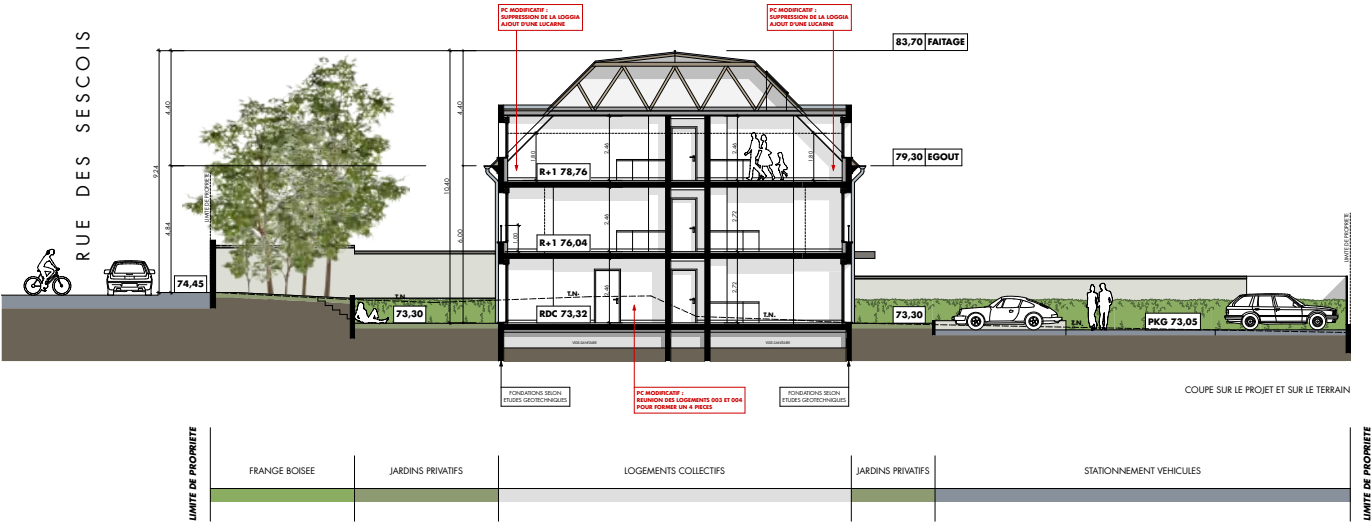
La SEM du Pays de Fontainebleau a engagé une opération visant à favoriser le développement de logements sociaux sur le territoire.

Ce projet s’inscrit dans la perspective pour la commune de produire les objectifs fixés par la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU). En effet, la commune de Bois-le-Roi est confrontée à un déficit de logements sociaux dû à son histoire.

La SEM du Pays de Fontainebleau l’accompagne pour contribuer à la résorption de ce déficit par un système innovant d’acquisition à destination sociale.

L’objectif est de transformer les logements privés en logements sociaux à l’horizon de dix ans, une fois l’amortissement financier lié au surcoût d’acquisition en secteur tendu absorbé.

La levée des derniers points d’argumentaire juridique est attendue en 2026 afin de permettre le lancement des démarches de financement bancaire et de lancer les travaux de construction.



Regard sur le patrimoine locatif

La SEM du Pays de Fontainebleau agit en faveur du développement d'une offre de logements adaptée aux besoins du territoire. Elle intervient dans la réhabilitation et la valorisation du patrimoine.

Après rénovation, ces logements sont mis sur le marché locatif dans le cadre du logement intermédiaire, à des loyers inférieurs à ceux du marché privé.

La SEM du Pays de Fontainebleau est propriétaire d'un parc immobilier, en cours de constitution principalement sur Fontainebleau.

Fontainebleau :

- Immeuble d'habitation au 12, rue du Château à Fontainebleau comprenant 11 logements
- Immeuble d'habitation au 88, rue Grande à Fontainebleau comprenant 6 logements
- Immeuble d'habitation au 8 bis, rue de Ferrare à Fontainebleau comprenant 18 logements

Bourron-Marlotte :

- 3 maisons d'habitation

Patrimoine en cours de réhabilitation :

- Les logements au 115-117, rue Grande à Fontainebleau
- Le Grand Barbeau à Héricy



Immeuble du 12 rue du Château

> Fontainebleau



> **Travaux de réhabilitation**
1,13 M€

> **Maîtrise d'œuvre / Architecte**
Maestro

> **Construction**
Legendre construction

La SEM du Pays de Fontainebleau a réalisé des travaux de rénovation de son immeuble situé au 12 rue du château à Fontainebleau en 2020. Construit dans les années 1980, le bâtiment avait besoin d'une opération de réhabilitation et de modernisation importante. Ces travaux ont été réalisés pour mettre aux normes les installations techniques et pour repenser la distribution des appartements en les rendant plus adaptés aux nouveaux modes de vie.

Le réaménagement a porté sur les étages du R+1 au R+3 avec la création de deux nouveaux logements. Ces travaux n'ont pas concerné les logements du rez-de-chaussée, propriété de la Ville de Fontainebleau, qui ont depuis été acquis et réaménagés par la SEM.

La remise en état de ces 11 logements s'est effectuée en lissant le coût des travaux. Les logements sont sous le régime du logement intermédiaire. La SEM du Pays de Fontainebleau a compensé par la baisse des charges, l'augmentation des loyers dans le respect de cet objectif. Le parc ainsi remis à neuf valorise l'actif immobilier et la mixité dans les logements en adéquation avec le besoin du marché.

Aujourd'hui, les logements sont en location et font partie du patrimoine locatif de la SEM.

Novembre 2020
Achèvement chantier

> **Dates**

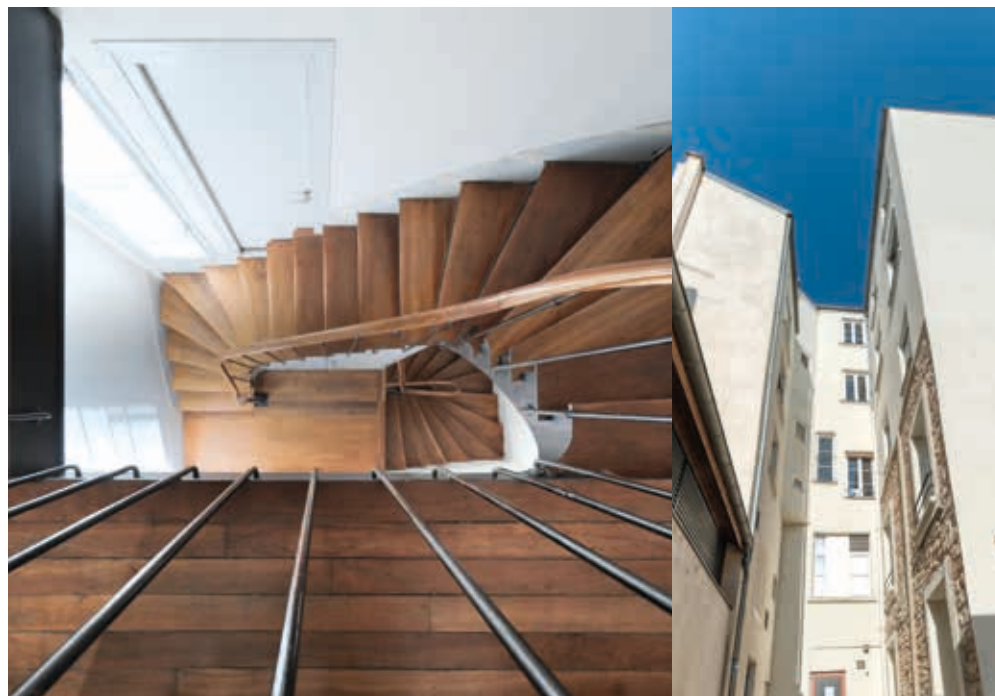


Février 2025
Entretien de la toiture



Immeuble du 88 rue Grande

> Fontainebleau



> **Coût de maintenance
et de renouvellement**
49 994 €

La SEM du Pays de Fontainebleau a acquis en 2013 l'immeuble situé au 88, rue Grande à Fontainebleau, dans l'objectif de renforcer et diversifier son patrimoine locatif en cœur de ville. Entièrement rénové, cet ensemble immobilier se compose aujourd'hui de deux locaux commerciaux, d'un studio, de trois appartements de type T2 ainsi que de deux logements en duplex.

Sur la période du mandat 2020-2026, la SEM du Pays de Fontainebleau a poursuivi une politique active d'entretien et de valorisation de cet immeuble. Plusieurs opérations structurantes ont ainsi été menées afin de garantir la sécurité des occupants et la pérennité du bâti, notamment la réfection de l'étanchéité de la toiture en 2023, la mise en sécurité des balcons (suite à la constatation de désordres en sous-face) et le remplacement du système de la VMC en 2025, ainsi que la reprise complète des balcons sur rue au début de l'année 2026.



Immeuble de la rue de Ferrare

> Fontainebleau



> **Coût de maintenance et de renouvellement**
42 248 €

Les logements situés rue de Ferrare font partie du patrimoine locatif de la SEM du Pays de Fontainebleau depuis 2015. Cette opération avait pour objectif de répondre à la pénurie de logements neufs à louer en centre-ville. Afin de maintenir la pérennité du patrimoine et le confort des occupants, ont été réalisés depuis 2020 des travaux de maintenance et de renouvellement.

Cet ensemble est composé de 18 appartements du studio au 4 pièces ainsi qu'un commerce.

En août 2025, la SEM du Pays de Fontainebleau a entrepris de remplacer les volets de l'immeuble afin de préserver la qualité du patrimoine immobilier.



LES PROJETS 2020 > 2026

Commerce et tourisme





Regard sur le commerce

La SEM du Pays de Fontainebleau dispose d'une longue expérience dans l'acquisition et la gestion de commerces et d'activités au sein de son patrimoine. Aujourd'hui, la composante commerciale prend une importance croissante dans le dynamisme local. Cela justifie le renforcement de la vigilance de la SEM du Pays de Fontainebleau et la structuration de sa politique autour des acquisitions de commerces, en collaboration avec les communes.

Actuellement propriétaire des murs de 10 cellules commerciales, la SEM du Pays de Fontainebleau continue d'investir dans des espaces ciblés. Établis en cohérence avec sa stratégie patrimoniale, ses critères de choix incluent l'état du bâti, l'emplacement, la nature et l'activité commerciale, la gestion de l'espace public, la présence d'opérations d'aménagement structurantes et la notoriété du site.

La SEM du Pays de Fontainebleau affirme ainsi sa volonté d'accompagner les projets de développement commercial, tout en diversifiant son portefeuille immobilier afin de répondre de manière plus efficace aux enjeux des mutations urbaines.

7 commerces à Fontainebleau :

- Crédit Mutuel
- Photo-bellifontaine
- Paul
- Activ-body
- Restaurant L'Office
- Antiquaire Cour des Adieux
- Chanvrier français

4 sur la SCI Halles de Villars :

- Keep Cool
- CinéParadis
- La Prophétie des Horloges (escape game)
- Une plaine de jeux

Projets à venir :

- Héricy : 3 cellules commerciales



Commerce

Restaurant L'Office

> Fontainebleau



> **Coût global de l'opération**

1,3 M€

> **Coût des travaux**

70 K€

> **Maîtrise d'œuvre / Architecte**

BW Architecture

> **Construction**

Tradibat rénovation



Fin 2022
Fermeture du magasin
Camaïeu

Novembre 2024
Curage

Novembre 2025
Livraison de l'opération

> **Dates**

Juillet 2024
Signature
de l'acquisition

Juin 2025
Début
des travaux

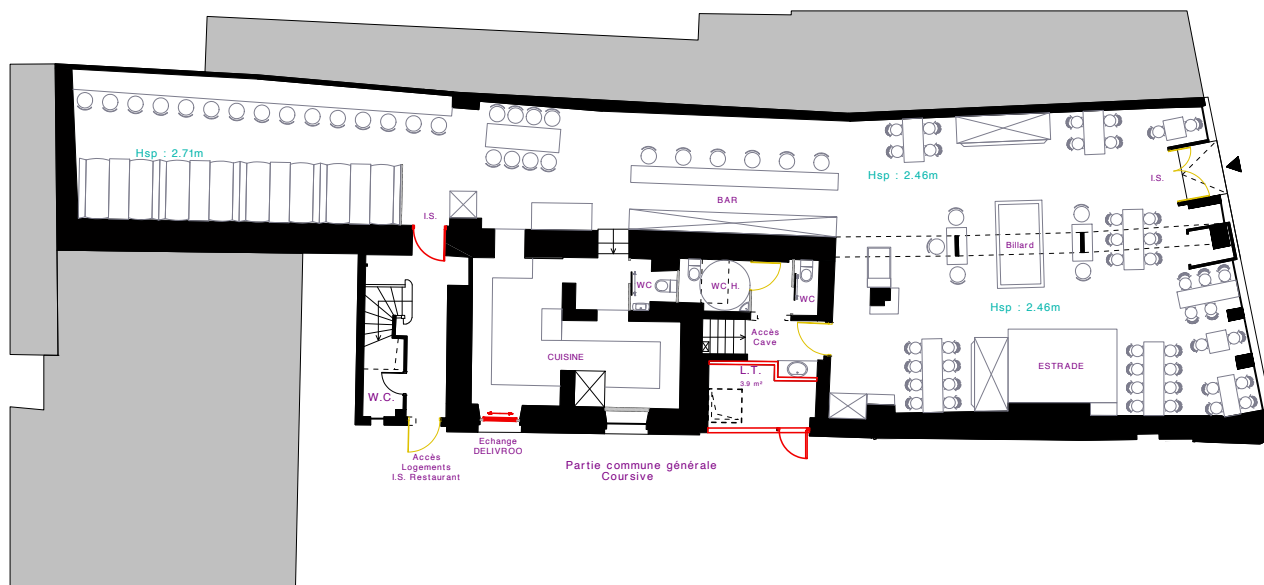
RÉHABILITATION D'UN COMMERCE POUR ACCOMPAGNER LA REVITALISATION DE LA PLACE DE L'ÉTAPE À FONTAINEBLEAU

Après la liquidation de l'enseigne de prêt-à-porter Camaïeu, située au 115 rue Grande à Fontainebleau, la SEM du Pays de Fontainebleau s'est investie pour maîtriser cet emplacement stratégique de centre-ville. Situé au rez-de-chaussée d'un immeuble à usage mixte, comprenant des logements à l'étage, le local a été acquis auprès du liquidateur par la SEM du Pays de Fontainebleau en juillet 2024. L'objectif était de recréer un établissement de type

brasserie pour dynamiser la place de l'étape. Anciennement occupé par la brasserie « L'Espérance », le local a été entièrement adapté aux besoins actuels. Après un travail de recherche et de sélection des candidats de plusieurs mois, le nouveau locataire a pu s'installer et ouvrir ses portes en novembre 2025.

Le local est aujourd'hui occupé par le restaurant-brasserie L'Office.







Commerce

Immeuble du 12-14 rue du Château

> Fontainebleau



> Coût de l'opération
1,4 M€



Décembre 2024
Signature de la promesse
de vente

Novembre 2025
Achat du foncier

Mars 2026
Dépôt du PC MAM

> Dates

Mai 2025
Sélection MOE –
Atelier 77

Décembre 2025
Livraison à la fondation Cognacq-Jay
de ses nouveaux locaux

RÉHABILITATION D'UN IMMEUBLE À USAGE MIXTE ET SOLIDAIRE À FONTAINEBLEAU

Acquis en 1976 par la SEM du Pays de Fontainebleau, l'ensemble immobilier du 12-14 rue du Château a fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation et de construction dans les années 1980 avant d'être cédé à la Ville de Fontainebleau en 1982.

Entre 2020 et 2021, la SEM du Pays de Fontainebleau a racheté les logements en front de rue, avant de devenir propriétaire de l'ensemble du foncier en novembre 2025, incluant les locaux tertiaires et le logement en R+1 situé en fond de cour.

Les anciens locaux tertiaires de 230 m² au 14 rue du Château, précédemment occupés par l'Espace Famille de la Ville de Fontainebleau, ont été rénovés pour accueillir depuis le 18 décembre 2025 l'antenne locale de la Fondation Cognacq-Jay, un nouveau

locataire solidaire dans le secteur de l'enfance. Le logement situé au fond de la cour intérieure va lui subir une mutation pour être transformé en maison d'assistantes maternelles avec une rénovation des façades en vitrages et bois.

L'ensemble de ces évolutions permettra d'adapter les locaux en garantissant des conditions d'accueil appropriées tant pour le personnel que pour les bénéficiaires des actions menées.





Regard sur le tourisme

Le Pays de Fontainebleau est un territoire connu pour sa forêt, ses rochers, ses sites historiques et son offre de loisirs en pleine nature. Les communes du Pays de Fontainebleau accueillent chaque année de nombreux visiteurs, ce qui représente un enjeu important en termes de développement économique et d'accueil.

Dans ce contexte, la SEM du Pays de Fontainebleau travaille pour accompagner les collectivités dans la mise en place d'infrastructures touristiques et contribuer à structurer l'offre sur le territoire. En 2021, la SEM du Pays de Fontainebleau a répondu à un appel à projets visant à proposer une possibilité de valoriser les maisons forestières abandonnées. Le projet baptisé « Forest Expérience », propose la transformation de ces bâtiments en gîtes forestiers.

En 2025, la SEM du Pays de Fontainebleau a acquis les murs et le fonds de commerce d'une galerie d'art située à Barbizon pour y installer l'antenne locale de l'office du tourisme de Fontainebleau. Un point d'accueil et une boutique permettra de renforcer le maillage de l'Office et d'améliorer l'accueil des visiteurs dans ce secteur très fréquenté.

Forte de ces premières réalisations, la SEM du Pays de Fontainebleau souhaite poursuivre son action dans le secteur touristique et de l'hôtellerie.

Office de tourisme de Barbizon

> *Opération* en cours



> **Budget**
400 K€

La SEM du Pays de Fontainebleau a investi dans un local à Barbizon afin d'y installer l'Office de tourisme du Pays de Fontainebleau.

Ce lieu, anciennement occupé par une galerie d'art, est situé au 84 bis, Grande Rue. Il offre une visibilité renforcée au cœur de la rue principale du village. Il permet de renseigner les visiteurs sur les nombreux lieux d'intérêt du Pays de Fontainebleau, tout en proposant une boutique mettant en valeur les artisans, producteurs et partenaires locaux de l'Office de tourisme.

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et l'Office de tourisme du Pays de Fontainebleau ont travaillé conjointement pour identifier le bien le mieux adapté à cette relocalisation. La SEM du Pays de Fontainebleau est intervenue en soutien à ce travail prospectif pour jouer son rôle de foncière et permettre l'acquisition des locaux.

Mars 2025
Validation de
l'Intérêt à agir

Octobre 2025
Signature du bail avec
l'Office de tourisme

> **Dates**

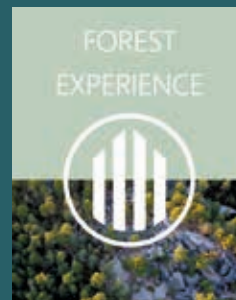


Septembre 2025
Acquisition de
l'ancienne galerie d'art



Forest experience

> *Opération* en cours



UN PROJET ENGAGÉ D'ÉCOTOURISME DURABLE

La SEM du Pays de Fontainebleau avait répondu 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 intitulé "Forest Experience" vise à transformer les maisons forestières existantes en un réseau de gîtes touristiques, combinant relais de montagne et concepts d'écodolges. Ces bâtisses seraient réhabilitées pour redevenir des relais forestiers ouverts au public, intégrant des hébergements, des équipements communs et des espaces de stationnement équestre.

Portée aujourd'hui avec la CAPF, cette initiative s'inscrit dans une démarche de développement local et durable. Elle vise à créer un programme d'écotourisme, conciliant attractivité territoriale, valorisation du patrimoine naturel et sensibilisation environnementale.

Le réseau de gîtes proposera des hébergements atypiques et respectueux de l'environnement, accessibles sur réservation pour une ou plusieurs nuits, dans le cadre de parcours de randonnée pédestre, cycliste ou équestre. L'objectif est de favoriser un lien avec la nature et l'histoire de la forêt.

La forêt domaniale de Fontainebleau, qui s'étend sur 25 000 hectares, est actuellement structurée par un maillage de maisons forestières réparties dans le massif et en lisière pour en assurer l'entretien et la surveillance. Pour la plupart centenaires, ces bâtisses s'échelonnent de Barbizon à Dammarie-lès-Lys et de Nemours au massif de Messe à Forges, jouant un rôle-clé dans la protection de la forêt.



QU'EST-CE QU'UN ÉCOLOGE ?

L'écodolde est un hébergement touristique innovant, pensé pour offrir un véritable dépaysement et une connexion privilégiée avec la nature. Il s'inscrit dans une démarche de tourisme durable et propose des services ainsi que des activités en lien direct avec l'environnement. Ces expériences sensibilisent les visiteurs à l'écologie tout en leur offrant une immersion inédite, limitée en impact environnemental grâce à des installations réversibles.

Regard sur le Bréau

Depuis plus d'une décennie, la SEM du Pays de Fontainebleau accompagne la transformation progressive du secteur du Bréau, vaste ensemble de friches militaires situé au sud de la commune de Fontainebleau. Ce territoire stratégique, longtemps en attente de reconversion, fait aujourd'hui l'objet d'un projet cohérent d'aménagement, porté conjointement par la Ville, la Communauté d'agglomération avec le concours de Grand Paris Aménagement.

La première étape de cette dynamique a été accomplie en 2015 avec la livraison du complexe des Halles de Villars en s'appuyant sur la réhabilitation de l'ancien bâtiment industriel du XIX^e siècle. Le projet de 5000 m², comprenant six salles de cinéma pour 1100 sièges, un club de sport, un espace game et une plaine de jeux indoor, a permis de redonner vie à un site emblématique tout en renforçant l'offre culturelle et de loisirs du territoire. Conçu comme un trait d'union entre la ville et son futur, cet ensemble a constitué le point de départ du renouvellement urbain du quartier.

En 2020, la SEM du Pays de Fontainebleau a poursuivi cette stratégie avec la livraison du nouveau siège social de Picard Surgelés, implanté au cœur des anciennes emprises militaires. Ce bâtiment de 2850 m², construit sur 1 hectare, est entouré d'un parc paysager reconstituant le biotope de la forêt de Fontainebleau. Il illustre l'ambition environnementale portée par la collectivité et l'entreprise. Il est conçu pour refléter l'identité moderne et durable. Cette opération, entièrement financée par la SEM du Pays de Fontainebleau, a été conduite en deux ans et a permis de maintenir sur le territoire un acteur économique majeur tout en affirmant la vocation tertiaire du futur quartier.

La troisième réalisation structurante est intervenue en 2026 avec la mise en service de la résidence étudiante de la rue des Archives. Ce programme de 168 logements, doté d'espaces de coworking, d'une salle de sport, d'un parking souterrain et de services innovants, répond à la montée en puissance de l'offre d'enseignement supérieur sur le territoire. Conçue selon des standards environnementaux exigeants (NF Habitat HQE, label E+C-), la résidence s'inscrit dans une démarche de qualité architecturale et d'intégration urbaine.

Ces trois opérations, complémentaires dans leurs usages et exemplaires dans leur conception, traduisent la volonté des actionnaires de la SEM du Pays de Fontainebleau d'accompagner une urbanisation maîtrisée du sud de Fontainebleau, conciliant attractivité économique, qualité de vie et préservation du patrimoine.

Parallèlement, la réflexion sur les 8 hectares restant a été confiée à Grand Paris Aménagement, désormais chargé de définir les enjeux du futur quartier. Depuis 2025, une large démarche de concertation est engagée : réunions publiques, ateliers participatifs, balades urbaines et registres d'expression permettent aux habitants et usagers de contribuer à l'élaboration du projet. Les objectifs fixés portent sur le développement économique, la création d'une offre de logements adaptée, la requalification des espaces publics et le renforcement des continuités écologiques. Cette phase d'études et d'échanges constitue une étape essentielle pour bâtir un quartier durable, cohérent et ouvert sur la ville.

Fort de son expertise et de son ancrage territorial, la SEM du Pays de Fontainebleau poursuivra son engagement aux côtés des partenaires publics afin de concrétiser l'ambition collective de contribuer durablement au développement du territoire. Elle y prendra toute sa place dès lors que les orientations auront été définies.





3, rue Denecourt 77300 Fontainebleau
01 84 33 03 03 • contact@sem77.fr
www.sem77.fr

Directeur de publication : Olivier Levalois
Coordination et rédaction : Emma Lagarde
Charte graphique et mise en page : agence mcrêa
Photos : SEM du Pays de Fontainebleau, XW Photographie,
Antoine Duhamel Photography, Photo-Bellifontaine, istock.

