



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2018



picard



SEM77 RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018

SOMMAIRE

ÉDITOS

Le mot du Président	4
Le mot du Directeur général	5

À PROPOS

Présentation de la SEM du Pays de Fontainebleau	6
--	---

MISSIONS

Missions de la SEM du Pays de Fontainebleau	8
--	---

GOVERNANCE

Le Conseil d'Administration de la SEM du Pays de Fontainebleau	10
Les équipes de la SEM du Pays de Fontainebleau	12

FINANCES

Les chiffres clés de l'activité 2018	14
---	----

COMMUNICATION

Les événements de l'année	16
----------------------------------	----

RÉALISATIONS

L'aménagement local	18
Construction et rénovation de l'habitat	20
La gestion locative	22
L'immobilier d'entreprise	24

DEMAIN

Les projets à l'étude	26
------------------------------	----

SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

LE MOT DU PRÉSIDENT

Pascal GOUHOURY



La SEM a pour vocation de travailler sur l'ensemble des 26 communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, pour les accompagner dans leurs projets d'études, de construction et d'aménagement et développer de façon cohérente l'attractivité de notre territoire.

J'ai le plaisir de vous présenter le rapport annuel 2018 de la SEM du Pays de Fontainebleau. Ce document présente les actions réalisées par la SEM et informe nos partenaires et actionnaires du travail accompli.

Cette année s'est déroulée sous le signe de la continuité mais fut riche en événements avec le lancement de la construction du siège social de la société Picard, les constructions de la maison de santé de Samois-sur-Seine et de la résidence privée de Bourron-Marlotte, la préparation du lancement du projet de construction de logements sur Samois et de deux maisons de santé sur Chartrettes et Bois-le-Roi, ... Autant d'opérations maîtrisées qui soulignent la vitalité de notre action.

Au delà de ces réalisations, la SEM du Pays de Fontainebleau et ses équipes ont à cœur de favoriser l'échange et la collaboration pour trouver des synergies nouvelles et agir aux côtés de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, pour le développement de l'habitat et du territoire sur le long terme et porter des projets exemplaires.

PASCAL GOUHOURY

Président de la SEM du Pays de Fontainebleau

LE MOT DU **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

•
Olivier LEVALOIS



À la fois gestionnaire et acteur opérationnel, la SEM du Pays de Fontainebleau déploie un mode d'action qui conjugue intérêt général et obligation de résultat.

Au cours de cette année, la SEM du Pays de Fontainebleau a poursuivi une activité soutenue conjuguant les projets structurants, nécessaires au développement de notre territoire, et la maîtrise de son parc immobilier.

Soucieuses de satisfaire au mieux les intérêts et la volonté des collectivités et de ses partenaires, les équipes de la SEM attachent une attention particulière à accompagner les missions qui lui sont confiées. La SEM du Pays de Fontainebleau améliore en continu ses process et ses méthodes dans un souci d'équilibre constant entre une gestion concertée de long terme des aspects fonciers et financiers.

Une autre de nos priorités est de renforcer et d'améliorer la relation avec nos locataires afin de répondre de façon encore plus pertinente à leurs attentes.

Nos capacités d'adaptation, notre envie et notre flexibilité, nous positionne comme un partenaire de référence pour les projets à venir.

OLIVIER LEVALOIS

Directeur Général de la SEM du Pays de Fontainebleau

PRÉSENTATION

DE LA SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL ET DU TERRITOIRE

AMÉNAGEUR, CONSTRUCTEUR ET BAILLEUR

Profondément ancrée dans les territoires, la SEM du Pays de Fontainebleau conçoit des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation qui répondent aux grands enjeux de demain. La société réunit des compétences pluridisciplinaires pour garantir une approche cohérente des enjeux urbains et économiques locaux.

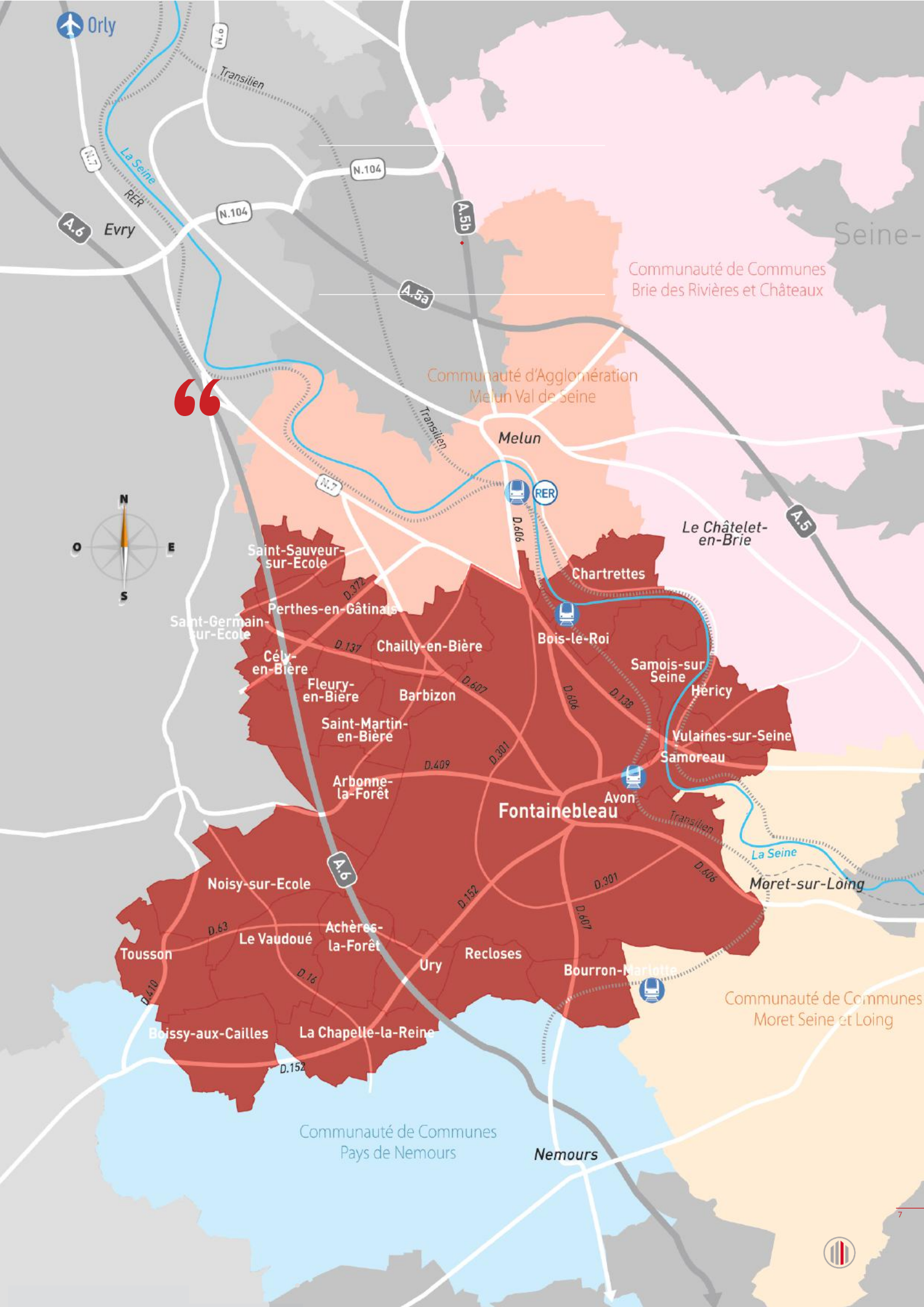
La SEM du Pays de Fontainebleau est une Société d'Économie Mixte créée en 1962 pour réaliser la construction de 1 000 logements. Pendant près de 50 ans, son activité a consisté principalement à gérer son patrimoine locatif.

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

Aujourd'hui la SEM du Pays de Fontainebleau se positionne comme l'acteur du développement local au service de la rénovation et de la construction de l'habitat et accompagne la réalisation de projets structurants à vocation économique. Elle contribue ainsi à faire évoluer le territoire de façon durable.

Sa stratégie s'appuie sur une vision cohérente et partagée des territoires pour développer et garantir leur attractivité en pérennisant la qualité du cadre de vie. Il s'agit notamment d'accompagner ses partenaires dans leurs besoins en infrastructures, de promouvoir un habitat de qualité intégré dans son environnement, de valoriser le patrimoine bâti ou encore de permettre le développement des entreprises et des commerces.

La SEM du Pays de Fontainebleau est autonome dans la réalisation des opérations qu'elle finance par ses capitaux propres ou par des emprunts.



“

Communauté de Communes
Brie des Rivières et Châteaux

Communauté d'Agglomération
Melun Val de Seine

Le Châtelet-
en-Brie

Communauté de Communes
Moret Seine et Loing

Communauté de Communes
Pays de Nemours



MISSIONS

DE LA SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

Être à la hauteur des enjeux du territoire

ENGAGÉE POUR CONSTRUIRE L'AVENIR...

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

Aujourd'hui, son expérience lui permet de mobiliser une large palette d'expertises et de savoir-faire pour répondre aux demandes d'aménagement ou de construction des collectivités dans le respect du contexte local et de l'environnement.

Prête à relever les défis de demain, la SEM entend être un opérateur agile et exigeant pour répondre aux attentes et aux besoins du territoire, apporter des expertises précises et porter des montages innovants. Sa stratégie s'articule autour des points suivants :

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

NOS MÉTIERS

- Bailleur
- Aménageur
- Investisseur
- Promoteur
- Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

Photo :
Vue d'ensemble des logements
rue des Peupliers et
rue des Bouleaux.



NOS VALEURS

QUALITÉ

Des projets exigeants

Acteur et aménageur du territoire, la SEM du Pays de Fontainebleau veille à conserver un niveau de qualité élevé pour ses réalisations. Qu'il s'agisse de nouveaux logements ou de nouveaux aménagements structurants, elle porte une attention ciblée à la qualité de ses constructions et de ses services.

EXPERTISE

Une performance globale

Les méthodes de travail ont été enrichies afin de combiner expertises internes et externes. Afin de mieux gérer les opérations, les équipes se développent et se forment pour garantir la meilleure expertise et travailler avec agilité selon les besoins des projets qui leur sont confiés.

PROFESSIONALISME

Une conduite concertée

Les équipes de la SEM adaptent leurs méthodes et leurs solutions au contexte local et à ses besoins, en favorisant la concertation. Cette démarche ouverte et participative, saluée par ses partenaires et ses clients, est un levier créateur de valeur pour tous.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Une démarche responsable

La Sem participe à la construction du territoire de façon durable et sociale. Elle met en œuvre les outils et les impératifs en matière de développement durable. Dans cette logique, elle veille à limiter les impacts environnementaux de ses chantiers et de ses bâtiments.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION SON FONCTIONNEMENT

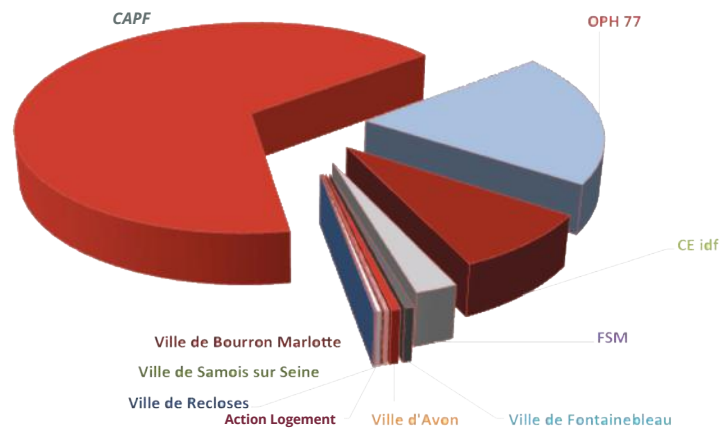
Une gouvernance équilibrée

L'ACTIONNARIAT

de la SEM du Pays de Fontainebleau

La SEM du Pays de Fontainebleau est une Société d'Économie Mixte dont le capital est détenu en majorité par des actionnaires publics et dont le fonctionnement relève du droit privé.

Dans un souci de transparence constant, la SEM procède à un contrôle rigoureux de son activité et rend régulièrement compte aux administrateurs de l'évolution des dossiers.



LE FONCTIONNEMENT

du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est composé de 15 membres dont 11 élus du territoire. Les membres du Conseil d'Administration interviennent pour définir la stratégie, les investissements et les projets. Ils fixent la feuille de route de la société. Ces décisions se prennent lors des Conseils d'Administration de la SEM.

LES ORGANES

de gestion et d'administration

Cette année, 5 Conseils d'Administration se sont réunis le 5 février, 3 mai, 21 juin, 11 octobre et 13 décembre. L'Assemblée Générale s'est tenue le 12 juin. Au cours de l'exercice 2018, la Commission Logement s'est réunie 11 fois.

LA DÉMATÉRIALISATION

des Conseils d'Administration

Chaque conseil donne lieu à un compte rendu qui est disponible sur demande. La SEM du Pays de Fontainebleau procède depuis deux ans, à la dématérialisation des Conseils d'Administration pour permettre aux administrateurs qui le souhaitent, de recevoir directement en version numérique les dossiers de conseil.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION LES MEMBRES



Pascal GOUHOURY

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



Frédéric VALLETOUX

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



Marie-Charlotte NOUHAUD

Vice-présidente de la CAPF
Administratrice



Christophe BAGUET

Vice-président de la CAPF
Administrateur



Christian BOURNERY

Vice-président de la CAPF
Administrateur



Béatrice RUCHETON

Conseillère communautaire,
Déléguée CAPF
Administratrice



Olivier BARRY

Directeur Général FSM
Administrateur



Paul Gibert

Directeur Général OPH 77
Administrateur



Sylvie SUSTAR

Responsable Départementale
d'Action Logement
Administratrice



Gilles RICHIR

Directeur de Clientèle
Logement Social Caisse
d'Épargne - Administrateur



Muriel CORMORANT

Adjointe au Maire d'Avon
Administratrice



Francine BOLLET

Adjointe au Maire de
Fontainebleau
Administratrice



Jean-Pierre JOUBERT

Maire de Bourron-Marlotte
Administrateur



**Françoise BICHON-
LHERMITTE**

Adjointe au Maire de Samois-
sur-Seine, Administratrice



Catherine TRIOLET

Maire de Recloses
Administratrice

UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE

Renforcer la qualité de service et les expertises

L'équipe administrative, technique, comptable et financière apporte son expertise à l'ensemble des projets dont les compétences spécifiques sont au service d'une démarche collective cohérente.

Cette interaction permet à la SEM d'accorder une attention particulière à la qualité de vie de ses locataires et au travail de proximité avec les collectivités.

Avec une équipe constituée de 10 employés, la SEM est soucieuse de satisfaire au mieux les intérêts et les demandes de ses clients, des collectivités et de ses partenaires.

Grâce à la mise en place de procédures juridiques, financières et opérationnelles, elle cherche à améliorer ses pratiques. Les équipes de la SEM du Pays de Fontainebleau progressent sans cesse dans leur capacité à gérer de grands projets, à transformer la complexité des contraintes locales en solutions simples et à travailler sur des opérations d'exception.

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

Les équipes de la SEM ont à cœur d'améliorer les services rendus aux locataires pour leur offrir un cadre de vie de qualité. Le taux de réponses aux demandes d'interventions est en forte progression et atteste de la réactivité des équipes.

La SEM accompagne également le développement personnel et professionnel de chaque agent. Les formations sont recensées lors de l'entretien annuel d'évaluation et inscrites dans un plan de formation.

L'administratif en chiffres

6200 pièces comptables.

494 bons de commande.

775 factures réglées.

937 courriers envoyés.

1626 courriers reçus.

L'ÉQUIPE DE LA SEM



Claire BOUSCAYROL
Responsable
administratif
et financier



Manon RICHARD
Assistante de direction



Agnès BARDIN
Chargée de gestion
locative



Audrey BAINVILLE
Chargée d'opérations



Gwendoline NAIN
Responsable
technique



Stéphanie DELZENNE
Assistante juridique



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



LES CHIFFRES CLÉS DE L'ACTIVITÉ 2018

Une gestion concertée de long terme des aspects fonciers et financiers

Dans un souci de transparence constant, la SEM du Pays de Fontainebleau procède à un contrôle rigoureux de son activité et rend régulièrement compte aux administrateurs de l'évolution des dossiers en cours.

La situation comptable annuelle au 31 mars 2018 est établie selon les règles de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS.

CHIFFRES D'AFFAIRES
2018

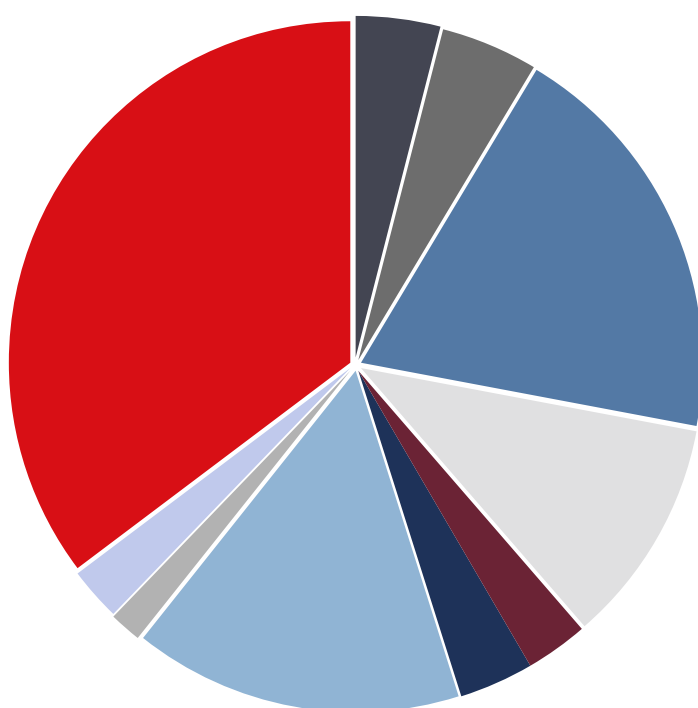
2 434 895 €

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.

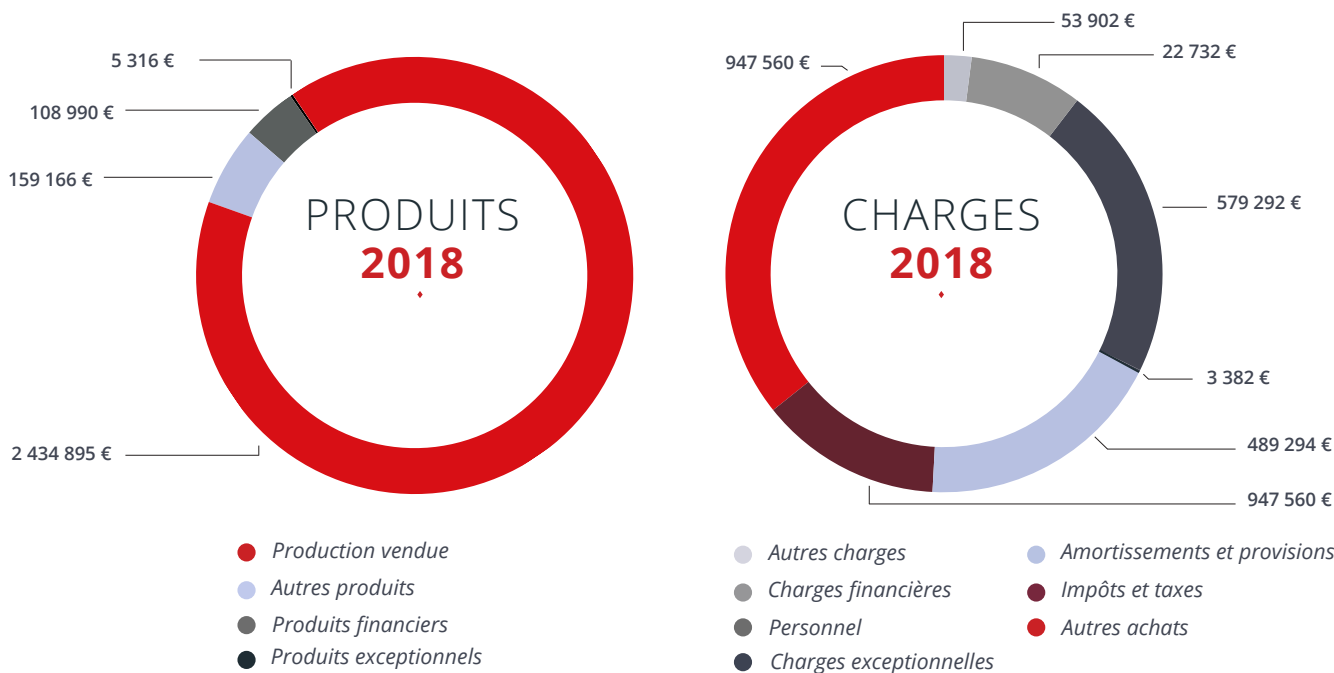
PATRIMOINE

39,6 M€

ÉVOLUTION +26 %



- Bourron-Marlotte : 1 586 540 €
- Samois sur Seine : 1 824 747 €
- Siège social Picard : 7 688 326 €
- Les Halles de Villars : 4 236 575 €
- 3 rue Dénecourt : 1 172 684 €
- 88 rue Grande : 1 400 000 €
- 5 rue Dénecourt : 6 180 821 €
- Aristide Briand : 600 000 €
- 12 rue du Château : 1 000 000 €
- Avon : 14 000 000 €



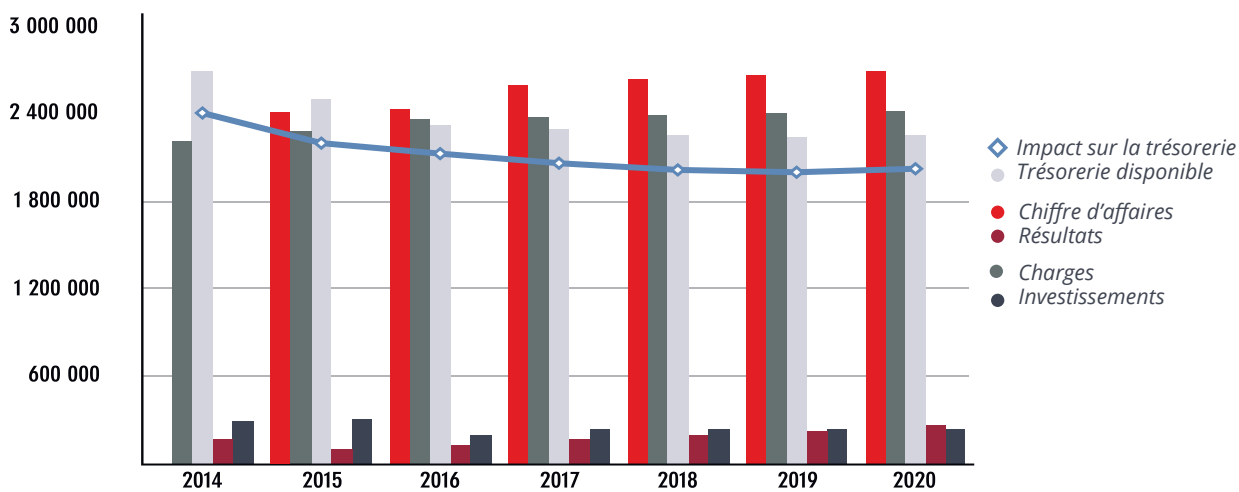
INVESTISSEMENTS

329 636 €

SUR LE PARC

Chaque année, la SEM consacre un budget conséquent à l'entretien de son parc immobilier pour proposer des logements de qualité et un cadre de vie attractif. En 2018, la SEM du Pays de Fontainebleau a investi 329 636 € en travaux et charges dont 159 601 € d'investissement en travaux.

SYNTHÈSE DE LA PROSPECTIVE FINANCIÈRE 2014/2020



Cette prospective financière réalisée en 2016, permet par extrapolation de produire un état de la montée en charge de la structure et de connaître le potentiel de développement et la capacité de fonds mobilisables par opération, en investissement et emprunt. La SEM dispose d'un outil d'aide à la décision permettant de se positionner sur les prochaines opportunités tout en garantissant la solidité de la société.



LA COMMUNICATION ET LES ÉVÉNEMENTS

Une année rythmée par de grands événements

PARTAGER AVEC LES ACTEURS DU TERRITOIRE



Pose de la 1^{ère} pierre du siège social de Picard

PREMIÈRE PIERRE DU SIÈGE SOCIAL DE PICARD

Vendredi 7 décembre 2018, Philippe DAILLIEZ, Président Directeur Général du Groupe PICARD, Pascal GOUHOURY - Président de la SEM du Pays de Fontainebleau, Frédéric VALLETOUX - Maire de Fontainebleau, Jean-Marc GIRAUD, Sous-Préfet de Seine-et-Marne et Olivier LEVALOIS - Directeur Général de la SEM du Pays de Fontainebleau ont procédé à la pose de la première pierre du nouveau siège social du Groupe PICARD sur le site des Glières au sud de l'agglomération de Fontainebleau. Un bâtiment moderne de 3000 m² qui accueillera les fonctions "support" du groupe (soit environ 170 salariés).

Au travers de ce projet, la SEM du Pays de Fontainebleau mobilise toutes ses compétences pour garantir une approche pluridisciplinaire, apporter des solutions aux communes en s'adaptant au contexte local, et répondre aux exigences des opérateurs privés.

La SEM organise régulièrement des événements pour associer les acteurs du territoire à son actualité : visites de chantier, "première pierre" et inaugurations rythment son année



Lancement du chantier de la maison de santé de Samoëns



Visite de la maison témoin de Bourron-Marlotte

LA COM'
DE LA SEM

Les publications :
Consultables et
téléchargeables sur :
www.sem77.fr



La SEM se mobilise sur des objectifs d'amélioration exigeants, tant sur le plan de l'action que de l'information. Cette année, elle a renforcé ses pratiques pour améliorer la qualité de ses services et sa visibilité. L'objectif est de permettre au plus grand nombre de disposer d'une information fiable et régulière sur les actions et les projets en cours.

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

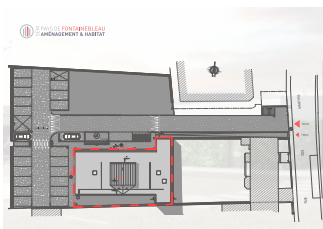
La SEM du Pays de Fontainebleau édite chaque année de nombreux documents. Ils sont en accès libre et consultables sur son site www.sem77.fr : rapport annuel d'activité ; plaquette de présentation ou commerciales, lettres d'informations, guide du locataire ou encore communiqués de presse sur ses opérations en cours.



CONDUITE DE PROJET AU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT

La Maison de Santé de Samois-sur-Seine

LES ÉTAPES DE LA CONSTRUCTION



Novembre 2017 :
Validation des choix de l'architecte - *Axis Architecture* et du maître d'ouvrage : et lancement des travaux.



Mars 2018 - Mai 2019
Construction de la maison de santé.
Livraison prévue fin mai 2019 avant l'installation des praticiens durant l'été.



Le 30 mars 2018
Le premier coup de pioche a été donné en présence de Jean-Marc Giraud, *Sous-Préfet de Seine-et-Marne*, Didier Maus, *Maire de Samois-sur-Seine*, Pascal Gouhoury, *Président de la SEM*, ainsi que de Béatrice Rucheton, *Conseillère Départementale*, Frédéric Valletoux, *Maire de Fontainebleau et Conseiller Régional* et Olivier LEVALOIS - *Directeur Général de la SEM du Pays de Fontainebleau*. Les élus des communes avoisinantes, les habitants de Samois-sur-Seine et les futurs praticiens participaient également à cet événement.

LES ENJEUX DU PROJET

Les métiers de l'aménagement se transforment. Avec eux, la SEM évolue aussi en portant des projets et innovants qu'elle réalise pour des acteurs publics. Elle porte l'intégralité de l'ingénierie de l'opération de sa conception à sa réalisation y compris dans sa partie juridique, administrative et financière.

La maison de santé se situe dans le centre du village. Le projet s'inscrit dans une trame paysagère en harmonie avec son environnement dans le respect du bâti local. Elle se compose d'un bâtiment (308 m²) de plain pied et d'un parking privatif de 23 places (dont un accès PMR et pompiers) et d'un parking à vélos. La maison de santé est conçue de façon à pouvoir s'adapter aux évolutions des occupations en fonction de la présence de tel ou tel praticien.

MAISON DE SANTÉ DE SAMOIS-SUR-SEINE :

Novembre 2017 / Mai 2019

Coût travaux : 1 282 557 € TTC

UN PROJET
AU SERVICE
DE TOUS

*La maison de santé de
Samois-sur-Seine*

*Un bâtiment intégré dans son
environnement de plain pied.*

*Le bâtiment est prévu pour
accueillir deux médecins
généralistes, un kinésithé-
rapeute, un ostéopathe, un
orthophoniste, deux psycho-
logues, un cabinet dentaire
et une infirmière.*



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

Ce projet met en avant notre savoir-faire mais aussi de notre volonté d'accompagner le territoire à se développer. Nous avons œuvré en partenariat avec les acteurs locaux : la ville de Samois-sur-Seine et les professionnels de santé pour que ce projet voit le jour, avec comme volonté première de garantir la cohérence en apportant une vision globale.

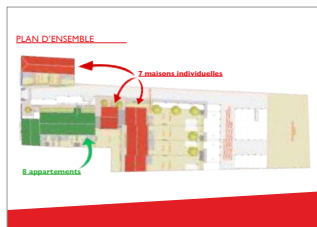
Cela permet de mieux comprendre les missions de la SEM pour :

- Favoriser dans la réflexion, la conception et la mise en œuvre des projets, les interactions avec tous (collectivités, opérateurs privés, architectes, bureaux d'études...);
- Intégrer des problématiques diverses : techniques, esthétiques, patrimoniales ;
- Réaliser une opération structurante sans impact financier pour la collectivité.

CONSTRUCTION ET RÉNOVATION DU PATRIMOINE

La Résidence privée au cœur de Bourron-Marlotte

LES ÉTAPES DE LA CONSTRUCTION



Janvier 2015 :

Choix de l'architecte - SAS Jestaz - Briffaud sous la maîtrise d'ouvrage de la SEM.



Avril 2018

Première visite de chantiers pour les nouveaux propriétaires : bien plus parlantes que des plans d'architectes, ces visites sont aussi l'occasion de rencontrer nos équipes.



Novembre 2016

Lancement des travaux en présence de M. JOUBERT, Maire de Bourron-Marlotte, des équipes de la SEM du Pays de Fontainebleau et de nombreux élus et partenaires.



Juin 2018

Organisation d'une journée portes ouvertes pour visiter la maison témoin.

LES ENJEUX DU PROJET

À l'heure où les questions d'aménagement local connaissent un nouvel essor, la SEM intervient sur le territoire de façon croissante dans le développement, le suivi et la gestion de projets de construction de préservation du patrimoine. Elle contribue à donner plus de vie aux communes en assurant une présence et une proximité incontestée. Son action permet d'offrir des solutions pérennes, sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, pour faciliter l'accès à la propriété dans un contexte où l'offre reste notoirement insuffisante et où les prix du neuf demeurent élevés.

RÉSIDENCE DE BOURRON-MARLOTTE :

Novembre 2016 / Mars 2019

Coût travaux : 3 092 423 € TTC

LA VALEUR
AJOUTÉE
DE LA SEM

Perspective depuis la cour intérieure.

La résidence est composée de sept maisons individuelles d'environ 100 m² et de huit appartements.



La réflexion sur ce projet a commencé en 2014 alors que la commune de Bourron-Marlotte cherchait des solutions pour requalifier un ensemble bâti vétuste laissé, faute d'acquéreur, à l'abandon sur l'une des rues principales du village. L'enjeu était de conserver les éléments architecturaux typiques qui témoignent de l'identité patrimoniale de Bourron-Marlotte, un des villages les plus préservés de la région et

labellisé «Village de Caractère» de Seine-et-Marne. Le projet qui s'insère au cœur du village, conserve ainsi le mur d'enceinte et les matériaux de l'ancien bâtiment. La résidence est composée de 7 maisons individuelles de 4 ou 5 pièces, de 94 à 103 m², avec terrasses et jardins privés, et d'un bâtiment de 8 appartements. Chaque lot possède 2 places de parking au sein de la résidence. La SEM veille à proposer

des logements de qualité en phase avec les attentes de ses locataires. Les lieux ont été pensés pour accueillir des familles avec des pièces à vivre lumineuses et vastes. Une part importante est laissée à la végétalisation et les 1272 m² d'espaces verts se composeront d'arbres et arbustes, de haies vives et d'arbres à feuilles caduques pour les façades ouest fortement exposées à l'ensoleillement.



Horaires de la permanence
7 rue des Peupliers, à Avon

- Mercredi après-midi
de 14h00 à 17h00
- Vendredi matin
de 9h00 à 12h00.



Photo de droite

Vue aérienne de la Butte Montceau à Avon où la SEM possède 260 logements, rue des Bouleaux et rue des Peupliers.

Photo du bas

Vue de l'immeuble rue Ferrare construit par la SEM en 2017, constitué de 20 logements dont la SEM reste propriétaire pour les proposer à la location.



LA GESTION LOCATIVE

La SEM travaille de manière collaborative avec les collectivités pour créer et bâtir des logements. L'accompagnement à la construction de logements (en acquisition et en location intermédiaire), sur le territoire est une de ses priorités.

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



L'accent est mis sur la proximité :

La SEM assure la gestion des appartements, des locaux et des surfaces commerciales qui lui sont propres. En 2018, la SEM possédait 297 logements, 4 commerces, 2 bureaux ainsi que 6 surfaces commerciales.

Depuis maintenant deux ans, la SEM du Pays de Fontainebleau a internalisé la gestion de ses locations. Elle est donc totalement autonome sur la gestion locative de ses biens « habitat ». La mise en place du logiciel de gestion locative a permis une mise à jour des données et un nettoyage des références locataires pour améliorer leur suivi.

L'accent a été mis prioritairement sur la proximité. Pour cela, la SEM assure 2 fois par semaine une permanence pour les locataires. Depuis plus d'un an ils ont été très nombreux à se rendre dans cette antenne qui est ouverte aux locataires actuels de la SEM, mais également à tous ceux qui souhaitent le devenir

Les chiffres clés

- 296 logements
- 850 m² de commerces
- 5 000 m² surfaces commerciales aux Halles de Villars



L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Un enjeu pour le développement local

DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ

C'est une volonté pour la SEM de contribuer par ses actions à développer l'économie de son territoire. Pour cela, l'aménagement des zones urbaines doit se conjuguer avec la réalisation d'un immobilier d'entreprise performant. En mobilisant ses fonds propres et grâce à des montages innovants, la SEM peut intervenir sur le financement et la réalisation d'opérations d'importantes dimensions. Elle travaille en partenariat avec les acteurs locaux et notamment la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau pour valoriser les espaces aménageables. Cette dynamique permet d'attirer des opérateurs privés et de renforcer l'attractivité des territoires.

LES CELLULES COMMERCIALES



Les Halles de Villars :

La SEM au travers de la SCI Halles de Villars, commercialise plus de 5000 m² dédié au cinéma, aux jeux et à la détente pour toute la famille.



Rue de Ferrare

Un nouveau studio de coaching sportif a ouvert à Fontainebleau dans la cellule commerciale du 8 rue de Ferrare.



Rue Dénecourt

L'enseigne de boulangerie PAUL s'est installée rue Dénecourt en face du Château et développe nouveau concept avec un espace restauration et salon de thé



L'ACTIVITÉ
TERTIAIRE

Perspective du siège social

Le dos du bâtiment donne sur un espace paysager entièrement construit dans le respect de la biodiversité locale.



En réponse à la volonté de la société Picard de rester sur le territoire, la SEM a été chargée de créer les conditions favorables à l'implantation et la construction de son nouveau siège social. Elle a élaboré un projet immobilier qui s'insère avec cohérence dans l'environnement existant.

Le siège social sera implanté sur le site des Glières, au sud de l'agglomération de Fontainebleau.

Cet emplacement se trouve dans la continuité de l'espace de loisirs des Halles de Villars et au cœur du nouveau quartier sud de Fontainebleau.

Le projet est piloté et financé par la SEM du Pays de Fontainebleau avec le soutien de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et la ville de Fontainebleau. Les nouveaux locaux de 2 800 m² accueilleront environ 150 salariés dans un écrin de verdure de 12 000 m².

SIÈGE SOCIAL DE PICARD :

Février 2018 / Janvier 2020

Coût opération : 7 688 326 €HT



LES PROJETS À L'ÉTUDE

Logement

BÂTIMENT PHILARDEAU

FONTAINEBLEAU

La SEM a fait une offre d'acquisition pour réaliser une opération immobilière sur un terrain appartenant à l'Hôpital de Fontainebleau afin de répondre au besoin de création de logements. Ce projet est réalisé dans le cadre d'un partenariat en co-promotion avec un opérateur immobilier.



Aménagement local

MAISON MÉDICALE

BOIS LE ROI

Le terrain concerné, d'une surface totale de 879 m², se situe entre la rue de Verdun et la place du Général de Gaulle. L'opération vise à construire un pôle santé d'environ 300 m² de plain-pied. Les locaux seraient prévus pour accueillir 3 cabinets de médecins généralistes, 1 bureau d'infirmières, 1 cabinet d'ostéopathie et 3 salles de soins.



Aménagement local

PÔLE DE SANTÉ

CHARTRETTES

Le projet s'organise sur un terrain au bord de l'avenue Donia Mencía. Il propose d'accueillir dans 4 bâtiments, les professions de santé : Pharmacie, médecins généralistes, cabinet dentaire et professions paramédicales, L'espace libre du terrain, sera divisé entre un stationnement pour véhicules légers, et un espace vert paysager.



LA SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

BÂTIR
LE TERRITOIRE
DE DEMAIN

*Forts d'une vision ambitieuse,
d'outils adaptés
et d'acteurs performants,
nous sommes fiers
de réaliser des
projets structurants*





3 rue Dénecourt
77300 Fontainebleau

Tél. : 01 84 33 03 03

Mail : contact@sem77.fr

www.sem77.fr