



**SEM** PAYS DE  
FONTAINEBLEAU  
AMÉNAGEMENT & HABITAT

# RAPPORT *D'*ACTIVITÉ 2023

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# Sommaire

- 04 ▪ Éditos
- 06 ▪ Chiffres-clés 2023
- 08 ▪ Les faits marquants
- 10 ▪ Certification ISO 9001 et ISO 14001
- 12 ▪ Vente de la Butte Montceau

## L'activité 2023

- 16 ▪ La carte des projets
- 18 ▪ Aux côtés des commerces
  - 18 ▪ Vision stratégique
  - 20 ▪ Zoom sur La Prophétie des Horloges
- 22 ▪ Démarrage d'opérations
  - 23 ▪ Résidence étudiante, Fontainebleau
  - 24 ▪ Des Lis Chocolat, Nemours
  - 25 ▪ Le Quai 77, Fontainebleau
  - 26 ▪ Le Dauphin, Fontainebleau
- 27 ▪ Projets en cours de montage
  - 28 ▪ La Ferme des Tournelles, Chailly-en-Bière
  - 29 ▪ Le Grand Barbeau, Héricy
  - 30 ▪ Le Foyer Dumée, Nemours
  - 31 ▪ La Ferme Château Verd, Saint-Sauveur-sur-École
- 33 ▪ Projets d'avenir
  - 34 ▪ École Saint-Louis
  - 35 ▪ 20, boulevard Maginot / Villa Baucis

## L'organisation de la SEM du Pays de Fontainebleau

- 38 ▪ Métiers et missions
- 39 ▪ Présentation des marques et des entités
- 40 ▪ Partenaire des bailleurs sociaux
- 42 ▪ La gouvernance
- 43 ▪ Membres du conseil d'administration
- 44 ▪ L'équipe
- 45 ▪ La communication

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



“

Vous trouverez dans ce rapport d'activité nos chiffres pour l'année écoulée, ils sont le reflet de la bonne santé et de l'activité soutenue de la SEM du Pays de Fontainebleau.

À travers ces pages que nous proposons à votre attention, notre société exprime sa solidarité et celle de l'Agglomération du Pays de Fontainebleau envers les 26 communes qui composent cette dernière.

Vos projets sont nos projets, et notre nouvelle donne financière nous permet de confirmer et d'amplifier notre action de bâtisseur.

La composition de notre Conseil d'administration nous permet d'être en permanence en phase avec les collectivités locales, et les bailleurs sociaux qui sont associés à nos créations.

Au-delà du périmètre de l'Agglomération du Pays de Fontainebleau, nous considérons notre bassin d'emplois et notre bassin de vie. Cherchant l'harmonie entre activité professionnelle et cadre de vie.

Les commerces et l'enseignement sont dans nos centres d'intérêt, et la ruralité prend toute sa place dans notre démarche autour de nos villes-centre. C'est notre façon de participer à la transition écologique en pratiquant la proximité, et ce, pour le bénéfice de nos habitants.

Vous découvrirez à cet effet nos projets en cours et en préparation.

Une entreprise bien gérée se mesure à ses résultats et à ses réalisations.

Nous y ajoutons notre volonté de transparence dans nos procédures et méthodes.

Ainsi, les derniers rapports d'Audit nous concernant confirment nos certifications ISO 14001 et ISO 9001. Action sans concession qui nous invite à la rigueur et à l'amélioration de nos process, tout en soulignant la qualité de notre fonctionnement qui est pour vous aussi un gage de notre sérieux et de notre engagement à vos côtés.

Bonne lecture.

#### **Michel CALMY**

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

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

“

L'année 2023 a été à la hauteur des objectifs fixés par le Conseil d'administration dans un contexte toujours difficile.

Si les démarrages d'opérations ont été décalés pour des raisons techniques et financières, le travail de fond s'est poursuivi avec notamment la vente du patrimoine de la Butte Montceau.

Cette profonde mutation, opérée par la SEM du Pays de Fontainebleau, permet à la société de conforter sa capacité d'investisseur tout en se désendettant. La stratégie financière déployée dans un moment où le recours aux financements est de plus en plus hasardeux, permet de se positionner solidement pour acquérir, porter des fonciers et engager des projets.

Entamée en 2012, cette évolution a permis de multiplier par 10 la capacité d'intervention de la SEM du Pays de Fontainebleau. Nous devenons désormais l'un des principaux opérateurs du sud du département au service de ses actionnaires, doté d'une autonomie financière accrue. Avec 58M€ de chiffre d'affaires en portefeuille, ce sont 324 lots de logements et 2 300 m<sup>2</sup> de SDP en développement économique qui vont voir le jour dans les 3 ans à venir.

#### **Olivier LEVALOIS**

Directeur général de la SEM du Pays de Fontainebleau.



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# Chiffres-clés 2023

Chiffre d'affaires  
**3,12 M €**

Valeur actif  
**63,5 M €**

- Patrimoine actif acquis : **24,3 M €**
- Patrimoine en cours de réalisation : **6,5 M €**
- Patrimoine actif en cours d'acquisition : **4,1 M €**
- Patrimoine cédé : **28 M €**
- Patrimoine filiales : **640 000 €**

**985 K €**

Production vendue  
« Biens »

**239,5 K €**

Production vendue  
« Biens » commerces

**1,9 K €**

Production vendue  
« Services » loyers  
d'habitation

**34,5 K €**

Autres produits divers



**40**

Logements



**600 143 €**

Réhabilitation et  
réparation locative



**12**

Bureaux et  
commerces

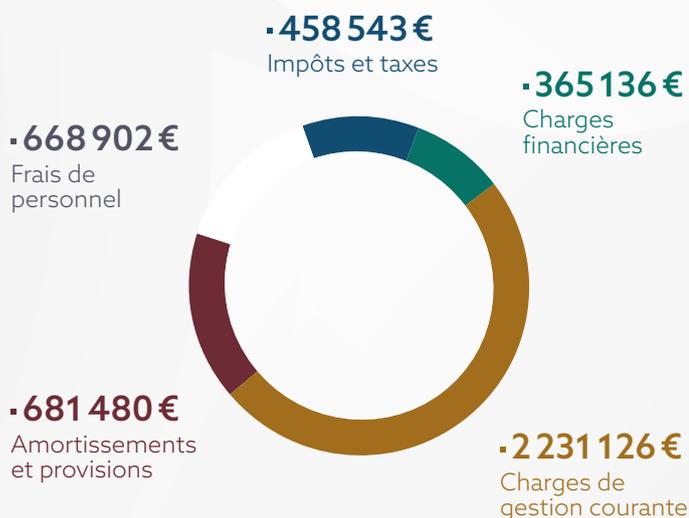


**6 158 m<sup>2</sup>**

Surfaces  
commerciales

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

## Charges



## Acquisitions

- Fontainebleau : Quai 77
- Héricy : Terrain

### En cours de *réalisation*

- Chailly-en-Bière – Ferme des Tournelles
- Fontainebleau – Résidence étudiante, rue des Archives
- Fontainebleau – Commerce Camaieu, rue Grande
- Héricy – Grand Barbeau
- Nemours – Foyer Dumée
- Nemours – Des Lis Chocolat
- Saint-Sauveur-sur-École – Ferme Château Verd

## Participation *financière* / investissement



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# Les faits marquants

L'année 2023 marque une étape de profonds changements au sein de la SEM du Pays de Fontainebleau. La cession du patrimoine d'Avon a matérialisé ce virage tant stratégique que structurel de la société. Désormais tournée résolument vers le développement en conservant une part de gestion patrimoniale, la SEM du Pays de Fontainebleau entame une nouvelle étape de son histoire.



16 FÉVRIER

Intérêt à agir voté par le Conseil d'administration pour le projet de la Villa Baucis (Fontainebleau).

16 MAI

La SEM du Pays de Fontainebleau obtient la certification officielle ISO 9001 et ISO 14001 par Bureau Veritas.



2023



2 AVRIL

La SEM du Pays de Fontainebleau est partenaire de la Foulée Impériale 2023.

22 JUIN

Intérêt à agir voté par le Conseil d'administration pour l'acquisition d'un local commercial situé 117, rue Grande à Fontainebleau (ex Camaieu).



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# 2023, une année au cœur des territoires !



27 JUIN

Première pierre  
de Des Lis Chocolat (Nemours).



22 DÉCEMBRE

Signature officielle  
de la vente des immeubles  
de la Butte Montceau (Avon).

2024



21 SEPTEMBRE

Intérêt à agir voté par le Conseil  
d'administration pour l'acquisition  
d'une maison située au 20, boulevard  
Maginot à Fontainebleau.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# La SEM du Pays de Fontainebleau, certifiée ISO 14001 et ISO 9001 par Bureau Veritas en mai 2023



Après 10 années de développement et de réalisations, le Conseil d'administration de la SEM du Pays de Fontainebleau a souhaité mettre à profit l'expérience acquise et valoriser son fonctionnement par la mise en place d'une démarche qualité. Sa préoccupation permanente de l'impact environnemental et sa recherche constante de qualité ont été récompensées par deux certifications nationales : la norme ISO 9001, qui certifie le système de management de la qualité, et la norme ISO 14001, qui vise l'impact de l'activité de l'entreprise sur l'environnement. Ces deux certifications sont délivrées par Bureau Veritas, leader mondial des essais, de l'inspection et de la certification.

Suite à l'obtention de ces certifications, la SEM du Pays de Fontainebleau réaffirme sa volonté de poursuivre les actions engagées avec toujours plus d'exigence en matière de management de la qualité et de respect de l'environnement. Son engagement environnemental se traduit aussi bien dans le fonctionnement quotidien de la société et qu'à travers la formulation d'objectifs pour l'amélioration continue des projets. Une charte chantier à faibles nuisances a ainsi été mise en place dès 2022.



Ces certifications ont aussi conduit la SEM du Pays de Fontainebleau à mettre en cohérence son pilotage stratégique de la qualité avec ses valeurs environnementales. Elles marquent ainsi une étape importante dans le développement de la SEM du Pays de Fontainebleau et garantissent à ses clients une référence de méthodologie et de professionnalisme.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# Les actions mises en place en 2023 liées à la démarche qualité



## ISO 14001

- Mise en place du tri sélectif avec l'installation d'un bac jaune et participation de toute l'équipe à une formation sur le tri en partenariat avec le Smictom.
- Utilisation de produits plus respectueux de l'environnement pour le nettoyage des locaux et des espaces communs du patrimoine locatif de la SEM du Pays de Fontainebleau.
- Mise en place de chartes chantier à faibles nuisances adaptées pour chaque opération.
- Insertion d'une rubrique de sensibilisation à la protection de l'environnement dans les lettres d'information à destination des locataires.
- Installation de bornes de biodéchets sur le site de la Butte Montceau.
- Réduction des consommations énergétiques (électricité et gaz) et de la consommation d'eau.
- Participation au Cyber Clean Up Day : lutte contre la pollution numérique en supprimant tous les emails inutilement stockés pour toute l'équipe de la SEM du Pays de Fontainebleau. Résultats 2023 : 3 648 741 KB supprimés.
- Impression des rapports d'activités et autres supports dans un atelier labellisé Imprim'vert.
- Recyclage de tous les consommables :
  - Cartouches d'encre (partenariat avec Conibi).
  - Machine à affranchir (partenariat avec Quadient).
  - Piles et ampoules usagées (stockées et emmenées en points de collecte pour recyclage).



## ISO 9001

- Mise en place de fiches processus afin de suivre et piloter de façon efficace tout le système de management de l'entreprise.
- Mise en place d'une veille réglementaire pour tous les processus de l'entreprise.
- Réalisation d'une enquête annuelle sur la qualité de vie au travail auprès des collaborateurs de la SEM du Pays de Fontainebleau.
- Réalisation d'une enquête annuelle de satisfaction auprès de l'ensemble de ses prestataires.



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# Vente de la Butte Montceau

En partenariat avec la SEM du Pays de Fontainebleau et 3F Seine-et-Marne, la ville d'Avon complète sa perspective de logements sociaux à moyen terme sur la **Butte Montceau**.

**3F Seine-et-Marne**   
Groupe ActionLogement

La SEM du Pays de Fontainebleau a cédé son patrimoine privé ancien au 31 décembre 2023 au bailleur social 3F Seine-et-Marne, filiale du groupe Action Logement.

Depuis 1962, la SEM du Pays de Fontainebleau s'est activement engagée sur l'évolution de son parc de logements privés, pour répondre aux besoins de ses collectivités actionnaires et aux enjeux territoriaux. Les modifications instaurées par la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) ont produit de nouvelles règles notamment au sein des Communautés d'agglomération.

Un renforcement de l'offre locative sociale est aujourd'hui une obligation afin d'accompagner les villes qui ne répondent pas aux exigences de l'État. Pour accompagner cette transition, la commune d'Avon a mûri au sein du projet de PLH (Programme local de l'habitat) de nouvelles orientations.

Après avoir étudié sa potentielle mutation, la SEM du Pays de Fontainebleau a pris la décision de mettre en vente le patrimoine immobilier de 260 logements, situé sur la Butte Montceau, avec un objectif d'attribution prioritaire vers un bailleur social demandé par la commune. À l'issue de l'appel d'offres, le bailleur seine-et-marnais, 3F Seine-et-Marne, a été retenu de façon collégiale pour assurer cette acquisition. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, les immeubles de la SEM du Pays de Fontainebleau sont devenus la propriété de 3F Seine-et-Marne, qui en assure désormais la gestion locative.

Les immeubles cédés seront progressivement vidés puis feront l'objet d'une rénovation lourde avant de passer sous le régime social avec de nouveaux locataires. Grâce à cet engagement de la commune d'Avon, le quartier de la Butte Montceau passera de 220 à 480 logements sociaux soit 45% des habitations qui se transformeront en habitat social à l'horizon 2030. Cette transition permettra à la ville de compenser en partie son déficit au titre de la loi SRU.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



Cette cession clôt une histoire de 60 ans. Elle confirme l'évolution de la SEM du Pays de Fontainebleau vers des projets d'aménagement et de patrimoine de plus grande ampleur avec une capacité d'investissement propre consolidée. La SEM du Pays de Fontainebleau affiche sa volonté de se positionner comme une structure opérationnelle au sein du bassin de vie du sud Seine-et-Marne.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# *L'activité* de la SEM du Pays de Fontainebleau



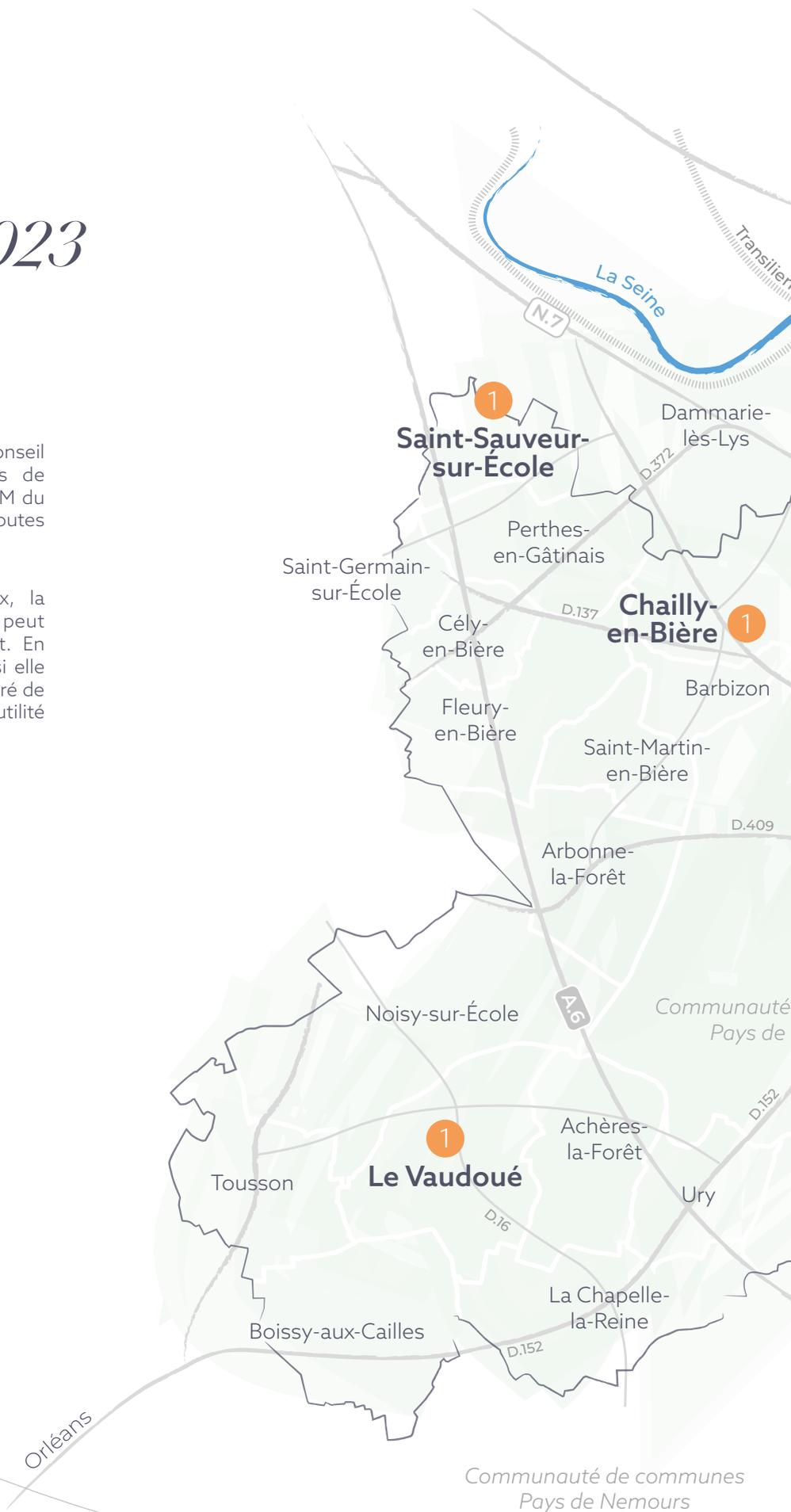
Accusé de réception en préfecture  
077-201072348-2024-003-2024-132-DE  
Date de réception en préfecture : 03/10/2024

# Carte des projets 2023

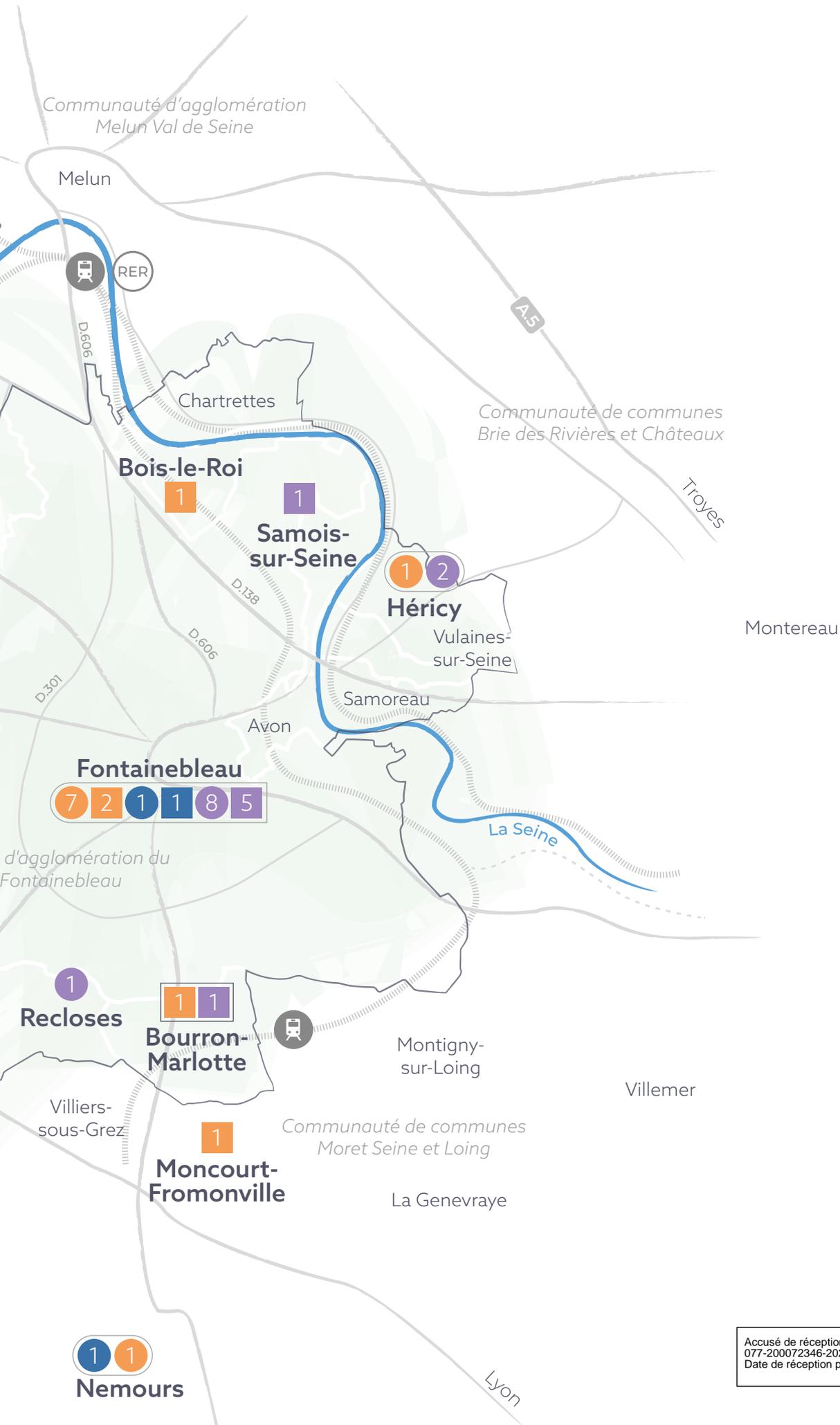
À la demande d'une commune, du Conseil d'administration de la SEM du Pays de Fontainebleau, ou d'un prospect, la SEM du Pays de Fontainebleau accompagne toutes les ambitions sur le territoire.

À la suite d'un processus rigoureux, la SEM du Pays de Fontainebleau peut être mobilisée pour étudier un projet. En fonction de l'intérêt à agir, elle peut, si elle le décide, l'accompagner selon son degré de maturation, le cahier des charges ou l'utilité pour le territoire.

- Opérations à l'étude
- Opérations en cours
- Tertiaire & Industrie
- Équipement & Commerce
- Logement



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



Accusé de réception en préfecture  
 077-200072346-20241003-2024-132-DE  
 Date de réception préfecture : 03/10/2024

# La SEM du Pays de Fontainebleau, aux côtés des *commerces*

## Vision stratégique

La SEM du Pays de Fontainebleau a 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 11 commerces, 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 commerciaux, tout en diversifiant son portefeuille immobilier pour répondre de manière plus efficace aux enjeux des mutations urbaines.

## Liste des *commerces*

### Centre-ville de *Fontainebleau* :

- Crédit Mutuel
- Photo Bellifontaine
- Activ Body
- À la Cour des Adieux
- Le Quai 77
- Boulangerie Paul

### SCI *Halle* de Villars :

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

### Samois-sur-Seine et Montigny-sur-Loing :

- Pôles Santé

### Projets à *venir* :

#### • Fontainebleau :

- Local commercial *rue Grande (ex Camaïeu)*
- Local commercial *rue Aristide Briand (ex Boutique Jess)*

#### • Héricy :

- 3 cellules commerciales
- 1 maison de santé

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

Zoom sur :

## Projet commercial au 117, rue Grande à Fontainebleau (ex Camaïeu)

Une nouvelle vie pour la boutique  
Camaïeu à Fontainebleau :  
la SEM du Pays de Fontainebleau rachète  
le local commercial dans la continuité  
de sa stratégie pour redynamiser le  
centre-ville de Fontainebleau.

Riche de son passé historique, Fontainebleau a toujours été le théâtre d'une vie économique florissante, en particulier dans son centre-ville. Depuis 2021, la ville a entrepris une politique de requalification de la place de l'Étape, qui a d'ores et déjà transformé ce quartier commerçant. La municipalité accorde une attention particulière à l'évolution des enseignes commerciales, afin de préserver un tissu économique cohérent avec l'identité historique du quartier.

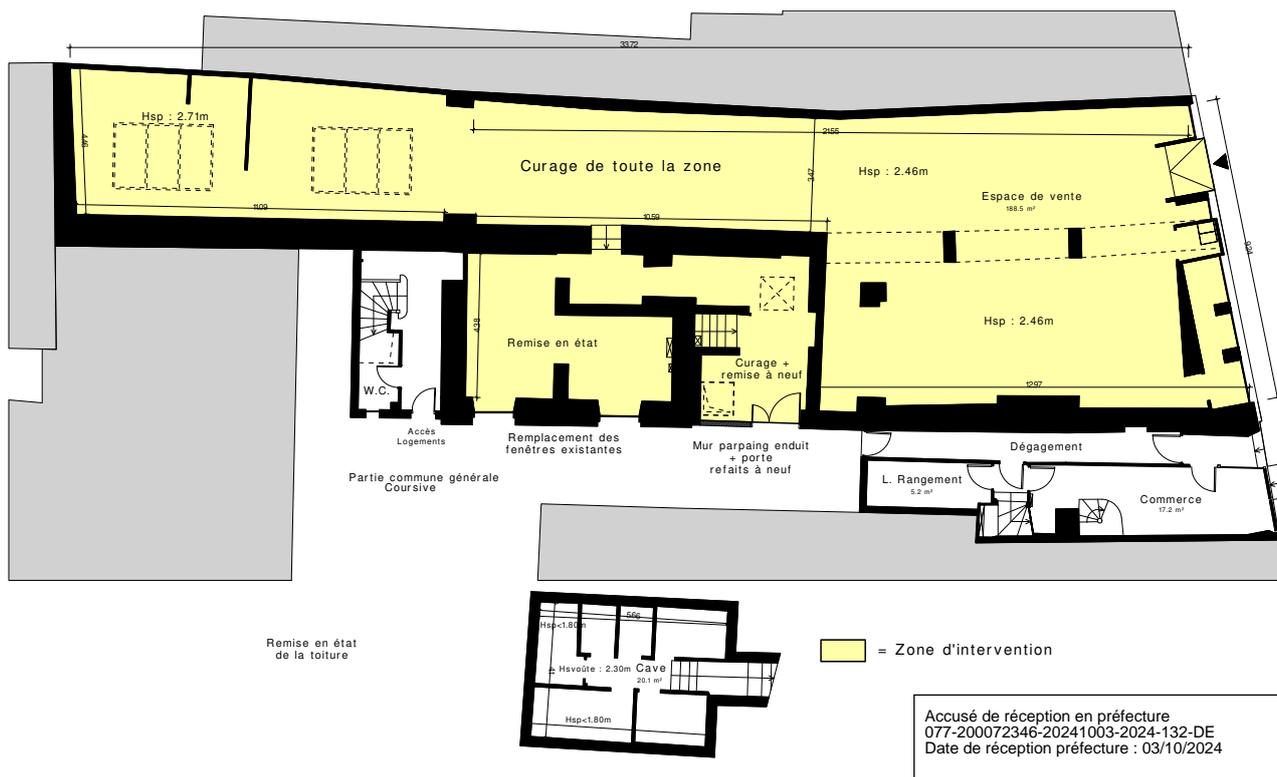
Fermée depuis la fin 2022, la boutique Camaïeu était située au cœur de la place de l'Étape, dans un local cher au cœur des Bellifontains car il abritait jadis le café « L'Espérance ».



Ce lieu était un point de rencontre incontournable où l'on se retrouvait pour savourer un café ou partager des moments de convivialité autour d'un bowling ou d'un billard : autant d'instantanés chaleureux dont les habitants de Fontainebleau gardent le souvenir.

Une opportunité de rachat s'est présentée lors de la cession de cet établissement occupant un emplacement idéal : une belle occasion pour la SEM du Pays de Fontainebleau de préserver les murs et le fonds de commerce. Cette acquisition stratégique permettra d'orienter l'activité commerciale future de cet emplacement.

Cette initiative contribuera à renforcer l'attrait de la place de l'Étape et à offrir de nouvelles opportunités pour les habitants et les visiteurs de Fontainebleau. Elle démontre ainsi l'engagement de la SEM du Pays de Fontainebleau envers le développement économique local et la préservation de l'identité du centre-ville.



## “ La Prophétie des Horloges ” s’installe au cœur du complexe des Halles de Villars

Dès le 2<sup>e</sup> semestre 2024,  
cet espace de loisirs viendra enrichir l’éventail d’activités proposées  
par les enseignes déjà présentes sur le site des Halles de Villars.



### *Entretien* avec Pierre-François Viteur, gérant fondateur de l’escape-game “ La Prophétie des Horloges ” à Fontainebleau

▪ **Vous possédez déjà un centre d’escape-game à la Faisanderie. Pourquoi avoir choisi d’ouvrir ce second espace sur le site des Halles de Villars ?**

Nous avons envie de créer des nouveaux concepts dans la région, pour permettre à nos joueurs de revenir plusieurs fois et de faire des expériences différentes. Le site des Halles de Villars est idéal puisqu’il accueille déjà un cinéma et une plaine de jeux : nous souhaitons nous implanter dans un lieu dédié aux loisirs comme celui-ci.

▪ **Comment la SEM du Pays de Fontainebleau vous a-t-elle accompagnés pour cette installation ?**

Lorsque j’ai eu connaissance de cet emplacement disponible aux Halles de Villars, je me suis adressé à la SEM du Pays de Fontainebleau, qui avec enthousiasme a accepté de nous accueillir. Il y avait des travaux à faire suite au départ du précédent locataire, La SEM du Pays de Fontainebleau a pris en charge ses réparations de remise en état et de plus, nous a accordé une franchise de loyer le temps de notre installation et de la mise en conformité du local pour y accueillir nos nouveaux concepts.

▪ **Quels seront les divertissements proposés dans ce nouvel espace ?**

Il y aura une salle d’escape game avec deux scénarios qui se dérouleront dans un sous-marin. Nous proposerons aussi deux expériences inédites : un quiz boxing, concept inspiré d’un jeu TV. Dans ce jeu, les participants de 2 à 12 joueurs viennent s’affronter au travers de blind tests sur des thèmes de leurs choix. Le deuxième concept est le bomb squad qui est un enchaînement de défis sous forme de parcours mettant en avant la cohésion d’équipe, la communication, l’agilité et la coordination avec pour objectif final de désamorcer des bombes sous peine de se faire asperger de peinture ! C’est très ludique.

▪ **Dans l’avenir, pensez-vous proposer des services complémentaires aux Halles de Villars ?**

Comme à la Faisanderie, nous proposerons des prestations pour les team-building avec privatisation des lieux. Notre local dispose également d’une grande zone d’accueil qui nous permettra de proposer à nos joueurs des boissons, des cafés pour un moment de détente.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

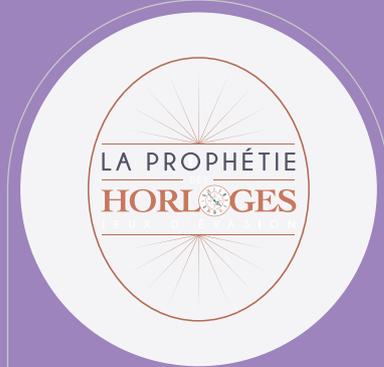


### Une immersion inédite

« La Prophétie des Horloges » est un escape-game captivant qui offre aux joueurs quatre univers immersifs à explorer. Déjà installé depuis 2019 dans le quartier de la Faisanderie sous la direction de Pierre-François Viteur, l'établissement ouvre une nouvelle adresse au cœur du complexe des Halles de Villars, dans la cellule commerciale auparavant dédiée à la restauration.

### Une localisation stratégique

Idéalement situé, le complexe de loisirs bellifontain ajuste son positionnement en diversifiant son offre dans le domaine du divertissement. Avec ses 6 salles de cinéma, la salle de sport Keep Cool, la plaine de jeux pour enfants et désormais l'escape-game, il devient l'un des spots les plus prisés de Fontainebleau pour les loisirs familiaux.



### Un engagement envers l'attractivité locale

La SEM du Pays de Fontainebleau témoigne de son engagement continu à maintenir l'attractivité du territoire et à stimuler le développement des entreprises locales. En accueillant « La Prophétie des Horloges », les Halles de Villars renforcent leur position pour les amateurs de divertissement à Fontainebleau.



### Une nouvelle enseigne aux Halles de Villars : sur la plaine de jeux

Lors de la conception des Halles de Villars, l'objectif était de créer une offre de loisirs avec des activités complémentaires. Après 10 ans d'existence et des expériences diverses, compliquées par le Covid, le site des Halles de Villars accueille aujourd'hui une salle de sport, un site d'escape game et remplace son locataire défaillant financièrement sur la plaine de jeux par une enseigne professionnelle.

Pour la rentrée scolaire de septembre 2024, nous accueillerons sur le site 4 partenaires avec pour ambition de conserver le dynamisme engagé sur le quartier.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# Démarrage *d'opérations*

Plusieurs opérations ont franchi le parcours semé d'embûches depuis la sortie du Covid jusqu'à la crise immobilière et financière qui touche de plein fouet notre profession. Pourtant des étapes décisives ont pu être engagées et les phases de travaux programmées. Désormais, l'unité de fabrication Des Lis Chocolat à Nemours, la résidence étudiante et le Quai 77 à Fontainebleau entrent en phase de réalisation.



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



Logements | Démarrage d'opération | Fontainebleau

## Résidence étudiante rue des archives à Fontainebleau : un projet *innovant* et engagé

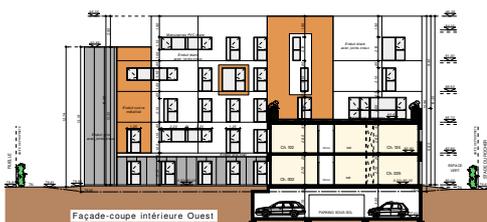
Initié en 2021, ce projet ambitieux de 168 chambres verra le jour sur le site d'une ancienne maison forestière, acquise auprès de l'ONF par la SEM du Pays de Fontainebleau. Cette opération est le fruit d'une consultation approfondie et présente une qualité écologique remarquable, permettant notamment la préservation de près de 1000 m<sup>2</sup> d'espaces verts. L'obtention de la certification NF Habitat HQE RE 2020 et du label E+C soulignent

cet engagement en matière de développement durable.

Idéalement située rue des Archives à Fontainebleau, la résidence se connectera directement avec le centre-ville d'Avon et disposera d'un accès à des commerces de proximité. Elle comportera deux bâtiments, l'un en R+3 et l'autre en R+4, afin d'éviter un effet de masse. La SEM du Pays de Fontainebleau a confié ce projet au cabinet Atelier BW.

1 000 m<sup>2</sup>  
D'espaces verts  
préservés

168  
Chambres



Une résidence étudiante sociale et écologique qui soutient le commerce de proximité.

### Objectifs et enjeux

- **Créer** une nouvelle polarité à l'entrée de la ville de Fontainebleau et connecter le sud de Fontainebleau et d'Avon aux centres-villes.
- **Réaliser** le premier bâtiment écologique RE2020 du territoire.
- **Soutenir** les commerces de proximité et contribuer au développement du quartier en cours avec le cinéma des Halles de Villars et le siège de la société Picard.
- **Prévenir** la surcharge de circulation dans les quartiers résidentiels.
- **Répondre** aux besoins croissants du territoire en matière de logements étudiants à des tarifs conventionnés, encore accentués par l'arrivée de nouvelles filières d'enseignement supérieur.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



*Tertiaire & industrie* | Démarrage d'opération | *Nemours*

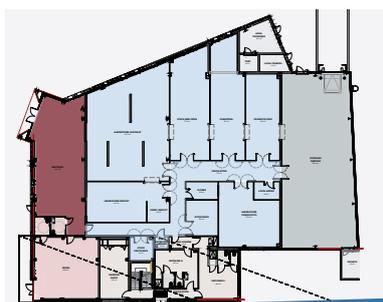
## Des Lis Chocolat à Nemours : *la construction* d'une unité de fabrication

La SEM du Pays de Fontainebleau s'est engagée dans la réalisation d'une unité de fabrication pour la chocolaterie Des Lis Chocolat. Ce projet ambitieux vise à créer un bâtiment abritant à la fois le siège social de l'entreprise, des espaces dédiés à la vente au détail, un musée et des locaux administratifs. La zone de production sera composée de trois laboratoires distincts pour les trois fabrications emblématiques : le chocolat, les biscuits et les spécialités au coquelicot de Nemours.

La conception architecturale du bâtiment a pour objectif de refléter l'identité de l'entreprise tout en s'intégrant harmonieusement à l'environnement de la zone d'activité. Située sur le rond-point des Mazes et bordée par le boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny, l'entreprise bénéficiera d'une localisation privilégiée qui permettra de maximiser sa visibilité. La SEM du Pays de Fontainebleau a confié ce projet au groupe Franc Architectures.

1 233 m<sup>2</sup>  
De superficie

4  
Espaces dédiés



L'entrée de la boutique et sa façade commerciale seront situées sur le rond-point des Mazes.

### Avancées 2023

Au cours de l'année 2023, la SEM du Pays de Fontainebleau a poursuivi son engagement dans ce projet, aujourd'hui en phase de préparation : la SEM du Pays de Fontainebleau consulte actuellement les entreprises pour la réalisation des différentes étapes de construction. Des discussions sont en cours avec les concessionnaires pour organiser les travaux de voirie, qui constitueront la première phase du chantier. Le 27 juin 2023 a eu lieu la cérémonie de pose de la première pierre de l'opération sur le terrain qui accueillera la future usine. Cette étape symbolique marque le début des travaux à venir, témoignant de l'engagement continu de la SEM du Pays de Fontainebleau et de ses partenaires dans la réalisation de ce projet d'envergure.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



Tertiaire  
& industrie

Démarrage  
d'opération

Fontainebleau

## Le Quai 77 à Fontainebleau : une réhabilitation *épurée* pour un immeuble symbolique

La SEM du Pays de Fontainebleau engage un projet de réhabilitation de l'immeuble situé au 77, rue Aristide Briand à Fontainebleau. Bénéficiant d'une position stratégique à l'entrée de la ville, ce bâtiment est un témoin de l'architecture des années 1950 et reflète le modernisme des constructions d'après-guerre : à l'époque, Fontainebleau a connu un dynamisme important sous l'effet de la présence américaine et plusieurs projets, privilégiant des lignes minimalistes et épurées en béton, ont vu le jour.

Confiée par la SEM du Pays de Fontainebleau au cabinet d'architecture Lemoal & Lemoal, la réhabilitation du Quai 77 va transformer ces anciens plateaux de commerce de mobilier historique en un édifice phare, conforme aux attentes des entreprises en matière d'environnement de travail et de RSE. L'opération prévoit une restructuration du bâti, avec notamment la création d'un ascenseur et de nouveaux accès. Le bâtiment sera mis aux normes environnementales, tandis que les fenêtres et vitrines de façade seront remplacées.

1 000 m<sup>2</sup>  
De superficie

3  
Étages  
de bureaux



### Objectifs et enjeux

- **Un emplacement premium :** le Quai 77 est idéalement positionné entre le centre de Fontainebleau et la gare, avec une visibilité remarquable en angle de rue.
- **La préservation du patrimoine architectural**
- **Un espace fonctionnel et convivial :** le Quai 77 offrira un espace de travail novateur en phase avec les besoins des entreprises locales.
- **Le renforcement de l'attractivité économique :** cette opération va consolider l'attrait économique du territoire.

Le projet se déploie sur quatre plateaux pour une superficie totale de 1 000 m<sup>2</sup> et il comportera :

- Un espace ouvert au rez-de-chaussée dédié à la créativité artistique
- Trois étages de bureaux disponibles à la location.

Mai 2022  
Lancement des études

Décembre 2022  
Dépôt du PC

2025  
Livraison prévue

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



Logements | Démarrage d'opération | Fontainebleau

## Le Dauphin à Fontainebleau : *la réhabilitation* d'un immeuble emblématique

Dans le cadre de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) « Action Cœur de Ville », la SEM du Pays de Fontainebleau intervient sur le projet de restauration de l'immeuble emblématique « Le Dauphin ». Depuis 30 ans, ce bâtiment a fait l'objet de multiples procédures conflictuelles entre les copropriétaires, entraînant son abandon et sa dégradation progressive.

Face à cette situation, la SEM du Pays de Fontainebleau s'est associée au promoteur IXIM afin de racheter l'ensemble.

La SCCV du Dauphin a ainsi été créée le 18 décembre 2020 entre IXIM, actionnaire majoritaire à 60 %, et la SEM du Pays de Fontainebleau, actionnaire à 40 %.

La répartition des 17 lots entre la SEM du Pays de Fontainebleau et IXIM a permis d'établir une maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet.

30 ans  
De procédure

900 000 €  
Coût d'acquisition



### Objectifs et enjeux

- **La rénovation** de l'habitat indigne.
- **La sécurisation** d'un immeuble laissé à l'abandon en plein cœur de ville : trois arrêtés de péril ont été émis au cours des dernières années et le dernier arrêté, déclarant un péril imminent, a entraîné la fermeture des commerces et la mise en place de mesures conservatoires.
- **La revitalisation** du centre-ville de Fontainebleau.

### Avancées 2023

En 2023, des travaux de sécurisation du site ont été entrepris, comprenant la clôture de la cour arrière, le nettoyage des déchets et la sécurisation des bâtiments en ruine.

Le permis de construire a été obtenu, marquant une avancée significative dans la concrétisation du projet. Parallèlement, des négociations sont en cours avec le dernier propriétaire pour le rachat des parcelles restantes, avant le début effectif des travaux.

La SEM du Pays de Fontainebleau reste donc dans l'attente de la signature de la vente de cette parcelle pour débloquer le démarrage des opérations.

**Novembre 2021**  
Lancement des études

**Mai 2022**  
Dépôt du PC

**2026**  
Livraison prévue



Accusé de réception en préfecture   
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# Projets *en cours* *de montage*

Les opérations en cours de montage se poursuivent sur les plans technique, financier et juridique. Une fois mis au point et consolidés, ils pourront démarrer : la Ferme des Tournelles à Chailly-en-Bière, le Grand Barbeau à Héricy, le Foyer Dumée à Nemours ou encore la Ferme Château Verd à Saint-Sauveur-sur-École.



Accuse de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



Logements  
& Commerces

Projet en cours  
de montage

Chailly-en-Bière

## la Ferme des Tournelles à Chailly-en-Bière : vers un projet *autonome* et raisonnable

La SEM du Pays de Fontainebleau a subi en septembre 2023 l'arrêt du projet de réhabilitation de la Ferme des Tournelles à Chailly-en-Bière par la commune. Pourtant conçu en concertation avec l'équipe municipale, ce projet ambitieux valorisait le patrimoine historique. Il intégrait au foncier de la Ferme des Tournelles, initialement acquis par la SEM du Pays de Fontainebleau,

une opération de logements et de commerces, des emprises communales et des bâtiments publics pour y réaliser un nouveau cœur de village. Le brusque coup d'arrêt de la mairie après 3 ans d'études validées a imposé une période d'état des lieux des options à envisager avant de parvenir à un équilibre. Devant le refus de tout dialogue par la commune et pour

ne pas perdre le bénéfice du travail accompli, le conseil d'administration a pris la décision de reprendre son programme sur les fonciers dont la SEM du Pays de Fontainebleau est propriétaire afin de déployer une opération patrimoniale telle qu'elle était initialement envisagée.

Revue dans une épure plus raisonnable que le projet précédent, elle en reprendra les principes. Le nouveau permis de construire sera déposé pour l'été 2024 avec un démarrage de travaux programmé pour l'été 2025.



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



Logements - Commerces  
& Équipements

Projet en cours  
de montage

Héricy

## Le Grand Barbeau à Héricy : un projet *ambitieux* pour dynamiser le cœur de village

Sollicitée par la commune d'Héricy, la SEM du Pays de Fontainebleau a entrepris un projet centré autour de la maison historique du « Grand Barbeau » et d'un foncier adjacent. L'opération intègre 11 logements, des commerces, une maison de santé d'environ 200m<sup>2</sup> et des places de stationnement, tout en conservant la maison d'habitation de 330 m<sup>2</sup> existante.

L'implantation de commerces vise à dynamiser la place du Clos, et plus globalement le village d'Héricy. Le renforcement de l'offre médicale déjà présente sur la commune constitue également un aspect crucial de cette initiative. La SEM du Pays de Fontainebleau a confié ce projet au cabinet MAO Architecture.

1 851 m<sup>2</sup>  
Superficie totale  
du foncier

11  
Logements



Ouvert sur la place du Clos, le projet a pour but de faire du cœur de village un véritable lieu de rencontre.

### À propos de la maison du Grand Barbeau

Située au cœur d'Héricy, cette maison qui accueille l'association dite du « Grand Barbeau » donne sur la rue de l'Église et la place, offrant une toile de fond idéale pour un projet d'ensemble.

Son nom trouve son origine au XIX<sup>e</sup> siècle, période où la maison était occupée par une association de pêche baptisée «Le Grand Barbeau». Cette connexion avec le passé enrichit le projet d'une dimension historique, en harmonie avec le patrimoine exceptionnel d'Héricy : Le Grand Barbeau se trouve en effet à proximité d'édifices remarquables tels que le château, l'orangerie, l'école Jean Carcy et l'église Sainte-Geneviève. L'opération a fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) patrimoniale qui vise à valoriser les qualités du patrimoine bâti. Elle conjugue ainsi le respect du contexte historique à une conception adaptée aux besoins actuels, et s'impose comme une initiative stratégique pour le territoire.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



Logements | Projet en cours de montage | Nemours

## Le Foyer Dumée à Nemours : un projet *majeur* pour la revitalisation de la commune

Dans le cadre de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) « Action Cœur de Ville », la SEM du Pays de Fontainebleau engage un projet de réhabilitation du Foyer Dumée à Nemours, concernant deux ensembles fonciers situés rue du Docteur Dumée.

31 logements qualitatifs seront créés pour répondre aux besoins des habitants, disposant chacun d'une place de parking et d'une cave.

Le principal enjeu de cette opération réside dans la création d'un cœur d'îlot harmonieusement intégré à ce site au caractère patrimonial. Cette initiative contribuera à la requalification des espaces publics de la commune, en mettant en valeur les cours d'eau comme les berges du Loing et le « Petit Fossé ». La SEM du Pays de Fontainebleau a confié ce projet au cabinet Tequi Pointeau Architectes.

2 156 m<sup>2</sup>  
Superficie totale  
du foncier

31  
Logements



L'opération vise à transformer ce bâtiment historique du XIII<sup>e</sup> siècle, aujourd'hui inoccupé, en un programme résidentiel privé de qualité.



### À propos de l'ORT « Action Cœur de Ville »

La revitalisation urbaine et la rénovation de bâtiments sont au cœur de l'action de la SEM du Pays de Fontainebleau. Cette démarche trouve sa traduction opérationnelle au sein de la convention pluriannuelle « Action Cœur de ville » et de son ORT (opération de revitalisation de territoire) signée le 14 décembre 2021. Destiné à soutenir les villes moyennes du territoire français, ce programme a été officiellement lancé en décembre 2018 par le Gouvernement. Il répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Ces objectifs passent notamment par l'amélioration de l'habitat : la convention doit ainsi permettre de remettre sur le marché des logements vacants, de rénover le bâti de copropriétés vieillissantes et de résorber l'habitat indigne ou insalubre. Nemours a été retenue parmi 7 communes de Seine-et-Marne et 222 villes réparties dans toute la France.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



Logements | Projet en cours de montage | Saint-Sauveur-sur-École

## La Ferme du Château Verd à Saint-Sauveur-sur-École : élargir l'offre de *logements* sur la commune

La SEM du Pays de Fontainebleau a répondu aux exigences de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la commune de Saint-Sauveur-sur-École avec un projet de construction de 25 logements et d'un nouveau bâtiment s'intégrant à l'architecture vernaculaire.

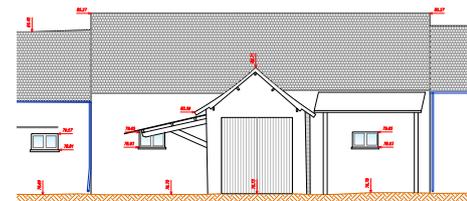
L'opération est située en bordure de la rue de Montgermont, dans un secteur résidentiel proche de l'exploitation maraîchère des Jardins de Brinville.

Composé de bâtiments de stockage construits dans les années 1870, l'ensemble architectural existant sur les lieux sera préservé afin de garantir l'intégration du projet dans le patrimoine bâti environnant.

Une étude de faisabilité a été lancée pour déterminer les orientations à proposer à la commune.

6 973 m<sup>2</sup>  
Superficie du terrain

25  
Logements



### Objectifs et enjeux

- **L'accueil** raisonné de nouveaux habitants, tout en préservant l'équilibre entre les pôles de la commune.
- **La préservation** et la valorisation du patrimoine bâti.
- **La valorisation** des qualités paysagères du site et la préservation de son environnement naturel, en renforçant la protection des éléments remarquables du paysage.

### Cette opération comportera

- 25 logements d'habitation.
- Des places de stationnement pour chaque logement, avec 2 places par appartement en moyenne.
- Un verger-potager situé au nord de la parcelle, pouvant servir à la fois de jardin fonctionnel et de zone récréative pour les résidents.

Septembre 2022  
Lancement des études

2025  
Dépôt du PC

2027  
Livraison prévue

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# Projets *d'avenir*

En 2023, la SEM du Pays de Fontainebleau s'est engagée résolument vers l'avenir, avec l'approbation du Conseil d'administration pour l'intérêt à agir dans plusieurs projets. Encore en phase d'étude, ces réflexions témoignent de la volonté de la SEM du Pays de Fontainebleau de contribuer au développement du territoire. Ils s'inscrivent dans une dynamique de modernisation des infrastructures et de valorisation du patrimoine architectural, tout en répondant aux besoins contemporains en matière de logement et de services.

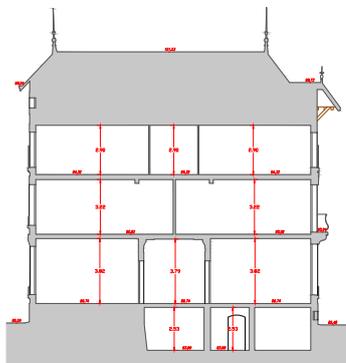


# Relocalisation et restructuration de l'école Saint-Louis

L'école Saint Louis fait partie des objectifs de la SEM du Pays de Fontainebleau en termes de restauration du patrimoine historique de la commune et d'urbanisme maîtrisé. La SEM du Pays de Fontainebleau a pour objectif de transformer cet îlot bâti pour lui conserver son caractère résidentiel.

Surface de la maison  
850 m<sup>2</sup>

Fontainebleau



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

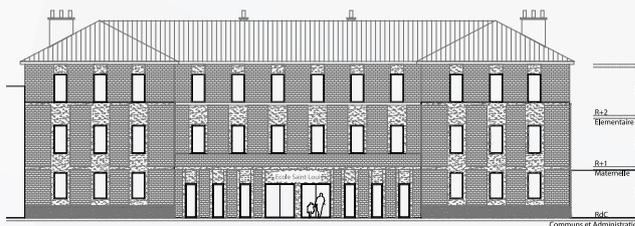
## Acquisition d'un foncier à un emplacement stratégique pour le projet de l'école Saint-Louis

Dans le cadre de la transformation de l'école Saint Aspais, il apparaît utile de maîtriser les parcelles situées en front de rue. Une veille foncière s'est engagée sur le boulevard Maginot pour répondre à cette ambition. Cette nécessité s'est imposée en anticipation de l'aménagement futur de ce boulevard d'entrée de ville et les mutations autour de la résidence Warnery, de l'immeuble Henry Dunant et du garage Renault.



Parcelle (de la maison) de  
**303 m<sup>2</sup>**

Fontainebleau



## Réhabilitation de la Villa Baucis

La Villa Baucis est une ancienne villa Art déco transformée en EHPAD dans les années 1980. Sa partie patrimoniale représente une qualité architecturale exceptionnelle qu'il convient de conserver. Pour cette raison, la SEM du Pays de Fontainebleau fait partie des opérateurs qui sont force de proposition pour travailler au devenir de ce site.

Parcelle de  
**6 218 m<sup>2</sup>**

Fontainebleau



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# *L'organisation* de la SEM du Pays de Fontainebleau



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# • Métiers et *missions*

L'équipe administrative, technique, comptable et financière apporte son expertise sur chaque projet. Les compétences spécifiques de chaque service s'inscrivent dans une démarche collective cohérente. Cette interaction permet à la SEM du Pays de Fontainebleau d'accorder une attention particulière à la qualité de vie de ses locataires et au travail de proximité avec les collectivités et leurs élus.

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

Au fur et à mesure des projets réalisés, notre équipe s'est entourée d'expertises techniques complémentaires pour enrichir sa compétence, aussi bien dans sa programmation que dans ses services et usages.



## Nos valeurs au service de la qualité

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

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

La SEM du Pays de Fontainebleau a complété ses intentions dans le domaine immobilier en créant des marques ou en prenant des participations financières dans diverses sociétés.

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

- **La SCI Halle de Villars**, créée en 2014, est spécialisée dans la location immobilière d'un complexe cinématographique et de loisirs. Cette marque est détenue à 62,5 % par la SEM du Pays de Fontainebleau.
- **La SCI Futuris**, créée en 2021, dont l'activité est la location immobilière à la société Lewis Industrie. Cette marque est détenue à 7,5 % par la SEM du Pays de Fontainebleau.
- **La SAS Coquelicot**, créée en 2021 pour le portage de la construction d'une unité de fabrication de chocolat. Cette marque est détenue à 95 % par la SEM du Pays de Fontainebleau.
- **La SCCV Le Dauphin**, créée en 2021 pour le portage d'une opération de rénovation d'immeubles à Fontainebleau. Cette marque est détenue à 40 % par la SEM du Pays de Fontainebleau.

Ces marques permettent à la SEM du Pays de Fontainebleau de consolider sa présence dans divers secteurs stratégiques et de soutenir des projets sur le territoire.



SCI Futuris

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# 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 leur besoin notamment pour les synergies de conception de projets. L'objectif est de compléter le travail des directions de maîtrise d'ouvrage pour produire des opérations en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Plusieurs projets ont été menés et sont en cours de développement dans ce schéma.



## Avec Trois Moulins Habitat à Samois-sur-Seine

En lien avec le bailleur Trois Moulins Habitat, la SEM du Pays de Fontainebleau a élaboré une opération mesurée de 28 logements à Samois-sur-Seine, parfaitement intégrée au cœur du village : une réalisation à taille humaine, moderne, qui met en avant le végétal et éloigne des stéréotypes sur le logement social. Cette résidence, inaugurée en 2021, a permis à la ville de continuer à se développer et à se rajeunir, tout en favorisant le relogement de personnes âgées souhaitant rester dans le village mais ne pouvant plus conserver leur habitation devenue trop grande.

Pour Gilles Sambussy, directeur général de Trois Moulins Habitat, faire appel à la SEM du Pays de Fontainebleau était une évidence : *« Nous avons souhaité encourager une synergie d'acteurs pour porter ce projet. L'agilité et la notoriété de la SEM et des hommes qui la composent se sont légitimement imposés pour réaliser cette opération »*. Illustration du savoir-faire de la SEM du Pays de Fontainebleau, ce projet répond aux préoccupations de mises à disposition de logements accessibles sur le secteur de Fontainebleau. En effet, une des problématiques de l'habitat en Seine-et-Marne est notamment liée à la pression foncière et au prix élevé des locations, en particulier pour les jeunes qui démarrent dans la vie active et souhaiteraient s'installer dans un village offrant un cadre de vie préservé.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

## Focus bailleurs sociaux

### TMH Trois Moulins Habitat

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

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

### FSM Foyers de Seine-et-Marne

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

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

### HABITAT 77 SOLIDAIRE RESPONSABLE

Sous la direction de Paul Gibert, Habitat 77, fondé en 1949 et associé au Conseil départemental, gère 18 449 logements sur 102 communes du territoire, dont 46 logements pour le compte d'un tiers. L'office accompagne les communes dans le développement de l'offre de logements sociaux la plus adaptée selon le territoire. Grâce à l'engagement de ses collaborateurs, Habitat 77 se positionne comme un opérateur de référence en matière d'habitat social en Seine-et-Marne. Présent sur l'ensemble du département, Habitat 77 intervient en milieu urbain ou rural, proposant des solutions adaptées aux différentes populations logées, telles que les jeunes, les familles, les seniors, les personnes en grande précarité et celles à mobilité réduite. Les domaines d'intervention d'Habitat 77 englobent la construction de logements, la rénovation du patrimoine existant, l'attribution des logements, le maintien d'un cadre de vie agréable ainsi que la promotion du lien social. En tant qu'acteur majeur du logement social en Seine-et-Marne, Habitat 77 contribue activement au développement de la vie locale et économique des communes.



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

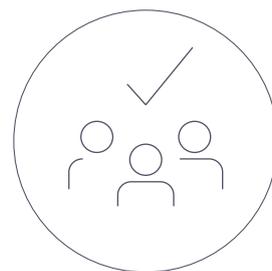
# La gouvernance

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

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

Cette année, cinq conseils d'administration se sont réunis aux dates suivantes : 16 février, 20 avril, 21 septembre et 7 décembre. L'Assemblée générale s'est tenue le 22 juin 2023.

Chaque conseil donne lieu à un compte rendu qui est disponible sur demande et transmis de manière dématérialisée.



En 2023, la Commission d'appel d'offres s'est réunie deux fois :

- Le 9 juin, pour délibérer sur l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre pour la construction de logements sur la commune de Nemours.
- Le 12 octobre, pour choisir les cinq candidats admis à soumissionner pour la phase offres en vue de l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation d'un ancien corps de ferme sur la commune de Saint-Sauveur-sur-École.

## Actionnariat de la SEM du Pays de Fontainebleau

Capital <b>20010 000 €</b>	Nb d'actions <b>11 500</b>	%
CAPF	7 725	67%
HABITAT 77	2 000	17%
Caisse d'Épargne IDF	1 000	9%
Trois Moulins Habitat	300	2,61%
FSM	280	2%
Ville de Fontainebleau	60	1%
Ville d'Avon	60	1%
Action logement	27	0,23%
Ville de Recloses	10	0,09%
Ville de Bourron-Marlotte	10	0,09%
Ville de Samoisi-sur-Seine	10	0,09%
Dalis	9	0,08%
Bideau	9	0,08%

## Qu'est-ce qu'une commission logement ?



L'attribution d'un logement dans le parc locatif de la SEM du Pays de Fontainebleau est un processus encadré, qui permet d'étudier de façon équitable le dossier des candidats au logement. Une première étape, administrative, est gérée par les services de la SEM du Pays de Fontainebleau, qui regroupe les justificatifs des futurs locataires. Une fiche synthétique est proposée à la commission logement, et pour chaque candidature, une discussion a lieu. Il s'agit de comprendre le mieux possible les besoins des demandeurs, et de vérifier que leur situation familiale et financière est en adéquation avec la typologie du logement demandé et son loyer.

La commission logement rassemble plusieurs élus du territoire. Elle assure, dans la durée, une sélection équitable des candidats : en effet, lorsque plusieurs dossiers recevables sont étudiés pour un même logement, la commission joue pleinement son rôle, en effectuant un choix lié à des critères de priorité.

Bailleur de logement « intermédiaire », la SEM du Pays de Fontainebleau peut alors remplir pleinement sa mission : faciliter l'accès au logement ! Je suis fière de pouvoir défendre les candidatures de demandeurs pour qui le logement privé reste financièrement inaccessible sur notre territoire, ou de familles qui vivent un moment difficile dans lequel l'accès à un logement est la première étape de la reconstruction.

Cet équilibre entre l'intérêt économique et le rôle social est particulièrement intéressant !

### Isabelle BOLTERT

1<sup>ère</sup> Adjointe au maire de Fontainebleau - Affaires sociales

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# Membres du conseil d'administration



## Michel CALMY

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

## Pascal GOUHOURY

Président de la CAPF  
Maire de Samoreau



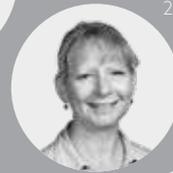
## Frédéric VALLETOUX

Député de la 2<sup>e</sup> circonscription de Seine-et-Marne  
Conseiller communautaire CAPF



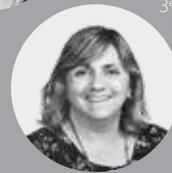
## Marie-Charlotte NOUHAUD

2<sup>e</sup> Vice-présidente CAPF  
Maire d'Avon



## Véronique FEMENIA

3<sup>e</sup> Vice-présidente CAPF  
Maire de Saint-Martin-  
en-Bière



## David DINTILHAC

4<sup>e</sup> Vice-président CAPF  
Maire de Bois-le-Roi



## Christophe BAGUET

5<sup>e</sup> Vice-président CAPF  
Maire de Saint-Sauveur-  
sur-École



## Paul GIBERT

Directeur général  
Habitat 77



## Gilles RICHIR

Directeur clientèle  
Caisse d'Épargne IDF



## Gilles SAMBUSSY

Directeur général  
Trois Moulins Habitat



## Olivier BARRY

Directeur général  
FSM - Foyers de Seine-et-Marne



## Francine BOLLET

Adjointe au maire  
de Fontainebleau



## Sonia RISCO

10<sup>e</sup> Vice-présidente CAPF  
Maire de Recloses



## Victor VALENTE

9<sup>e</sup> Vice-président CAPF  
Maire de Bourron-  
Marlotte



## Michel CHARIAU

Membre du bureau CAPF  
Maire de Samois-sur-Seine



Action  
Logement

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# L'équipe



Olivier LEVALOIS  
Directeur général



Océane LETERTRE  
Assistante de direction



Audrey BAINVILLE  
Responsable d'opérations  
Responsable technique



Noémie DESOBLIN  
Chargée d'opérations junior



Véronique MASSON  
Directrice administrative et financière



Agnès BARDIN  
Chargée de gestion  
locative

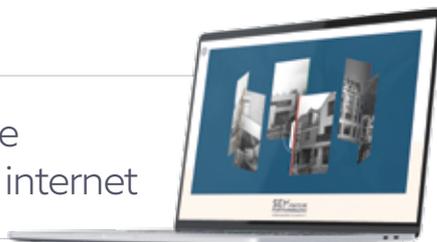
Les collaborateurs de la SEM du Pays de Fontainebleau se chargent d'accompagner les projets d'implantation et contribuent au quotidien à l'amélioration du cadre de vie.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

# La communication



## Refonte du site internet



En février 2023, la SEM du Pays de Fontainebleau a franchi une étape majeure dans sa communication en lançant la refonte complète de son site internet. Cette refonte, pensée pour offrir une expérience utilisateur optimale, s'est traduite par une interface plus ergonomique, moderne et fluide. Désormais, les internautes peuvent aisément accéder à des rubriques détaillées présentant la structure, ses réalisations, ses actualités et ses publications, ainsi qu'à un espace dédié aux ventes et locations. De plus, un extranet a été intégré en partenariat avec GERCOP, offrant aux locataires un accès privilégié et simplifié à divers services.



## Communiqués de presse

Au cours de l'année 2023, la SEM du Pays de Fontainebleau a diffusé 8 communiqués de presse, assurant ainsi une couverture médiatique régulière de ses activités et de ses réalisations.



## Présence sur les réseaux sociaux

Dans le but de renforcer sa présence digitale, la SEM du Pays de Fontainebleau a ouvert une page LinkedIn en 2023. Elle a publié 20 posts sur cette plateforme, suscitant l'intérêt d'une communauté grandissante, comptant près de 300 abonnés à la fin de l'année.



## Évolution de la charte graphique

Dans le cadre de son développement et de la vente de son patrimoine de la Butte Montceau, la SEM du Pays de Fontainebleau a entamé une réflexion sur le renouvellement de sa charte graphique. Ce projet vise à donner une nouvelle impulsion à la structure, reflétant son évolution et sa dynamique.



## Lettres d'information

Pour maintenir un lien étroit avec ses locataires, la SEM du Pays de Fontainebleau a publié deux lettres d'information spécifiquement à leur intention, portant sur les actualités, les services et les événements liés à la structure.



## Retombées presse

La visibilité médiatique de la SEM du Pays de Fontainebleau s'est également renforcée en 2023, avec la parution de 25 articles dans la presse écrite et en ligne, mettant en lumière ses actions et son impact sur le territoire.

La communication de la SEM du Pays de Fontainebleau en 2023 a donc été marquée par une série d'initiatives visant à renforcer sa visibilité, à maintenir le lien avec ses différentes cibles et à adapter son image aux évolutions stratégiques de la structure.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



*Directeur de publication* : Olivier Levalois

*Coordination* : Océane Letertre

*Photos* : ©SEM du Pays de Fontainebleau,  
©Antoine Duhamel Photography, ©La Prophétie des Horloges,  
©Photobellifontaine, ©Marie-Laure Duarte

*Édition* : juin 2024

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

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



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



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

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20241003-2024-132-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024