



Foncière  
**CHÊNELET**

# 2019

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

L'ÉCOLOGIE AU SERVICE DU SOLIDAIRE



# AVANCÉES !

Dans le Larousse, le mot « avancée » outre son sens commun signifie : « partie terminale d'une ligne de pêche depuis le nœud de raccord du corps de la ligne jusqu'à l'hameçon. »



Crédit Image : [unreadable]

Et en effet, en 2019, nous avons “remonté la ligne” et pu voir qu'il y avait pas mal de chose qui étaient au bout :

**Le French Impact** : la secrétaire permanente du PUCA, Hélène Peskine a été nommée pour accompagner la Foncière et nous avons commencé un travail sur l'extension de la TVA à 5,5% pour les rénovations lourdes, et abordé quelques dossiers de fond comme la règle des 50% de fonds publics pour l'exonération de Taxe Foncière dans le logement

social, dont nous espérons les fruits pour 2020... Des sujets importants sur lesquels les experts de cette administration sont d'excellents conseils.

**Le Contrat Impact Social** : la première opération à Sancoins avance vite ; l'opération de Guînes nous pose des défis intéressants qui interrogent nos façons de faire ; les projets de Peyruis et Calais se profilent, la municipalité de Vierzon nous propose un super projet sur la presqu'île du Cher... et d'autres projets à venir.

**Avec les élus, objectifs atteints** : leurs demandes à la Foncière nous met vraiment dans le rôle que nous avons défini dans notre stratégie avec Bernard Saincy en 2018 : passer d'éco constructeur à accompagnateur de projets sociétaux. Tous ces élus ont des idées originales et pertinentes qui enrichissent notre démarche.

**Du côté de nos investisseurs**, ENGIE nous a solidement accompagné pour la création de l'entreprise HUMAH en Belgique, filiale cofondée par Archihuman, et la Foncière, dédiée au sans-abrisme et à la précarité immobilière.

Très gros partenariat également avec AG2R LA MONDIALE, nous challengeant sur notre action en rural et notre modèle à long terme.

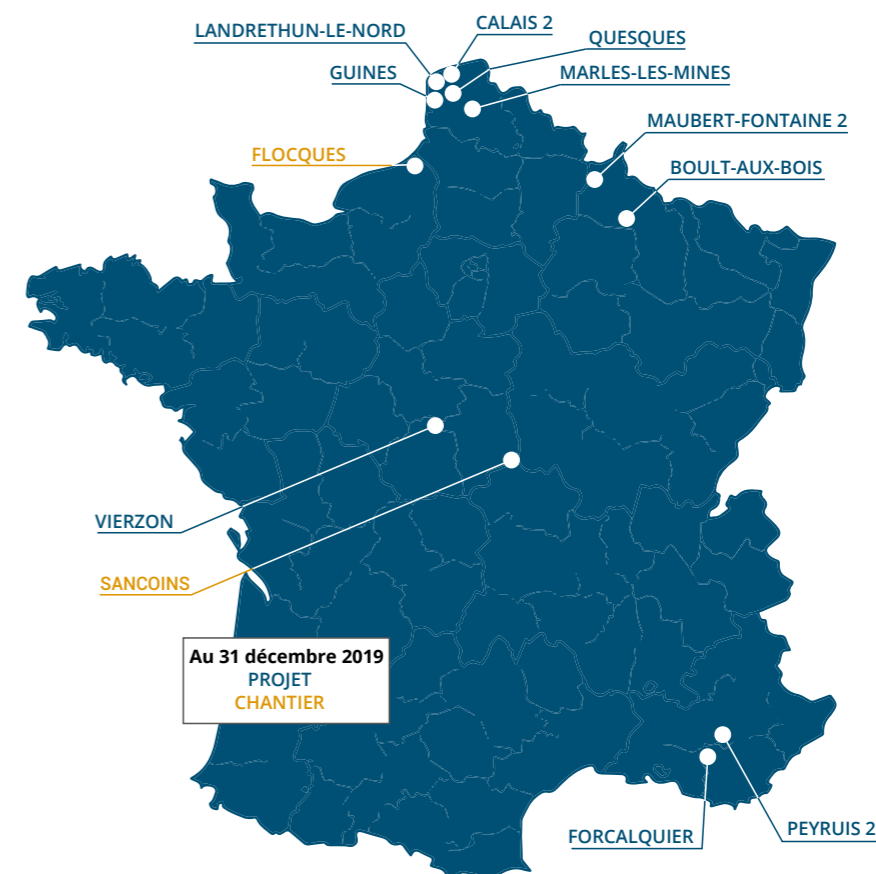
**L'équipe** s'étoffe avec l'arrivée de Samuel Deom en appui juridique et au montage des opérations.

Enfin, j'écris cet édito en 2020, confiné. La Foncière traverse cette période de crise avec pour seule conséquence des retards sur 3 chantiers. Aussi, cet épisode me permet de travailler mon désengagement opérationnel de la direction et la suite de la transmission.

Amitiés,

François Marty

# CHIFFRES CLÉS



# BIEN VIEILLIR À DOMICILE, 4 LOGEMENTS INAUGURÉS À PEYRUIS

Depuis 2017, les élus de Peyruis et la Foncière Chênelet travaillaient ensemble sur un projet de logement social permettant le maintien des aînés au village. Un an après le lancement des travaux, les 4 logements étaient inaugurés !

## UNE INAUGURATION CONVIVIALE

En présence de nombreux invités, les habitants, des entreprises ayant participé au chantier, de nombreux élus locaux, la présidente de la communauté de communes Patricia GRANET-BRUNELLO, le président du département René MASSETTE, le sénateur local Jean-Yves ROUX... le mardi 26 février 2019, Patrick VIVOS maire de Peyruis a coupé le ruban tricolore, inaugurant les 4 logements sociaux dédiés aux aînés du village.

Catherine FLACHERE, chef de service aménagement urbain et habitat de la Direction Départementale des Territoires 04, a souligné « le caractère modeste mais ambitieux de cette opération pour une commune comme Peyruis, mettant à l'honneur le travail et la détermination des élus pour procurer de beaux logements à ses anciens ». Elle a également salué la venue de la Foncière Chênelet dans ces départements alpins, qui n'était pas gagnée, mais qui a apporté de réelles solutions et une alternative aux bailleurs sociaux qui ne souhaitaient pas investir dans ces petites opérations.

Ce qu'ont souligné les élus de Vachères (04) et l'Épine (05), présents le jour de l'inauguration ; communes où la Foncière a inauguré des logements en 2017.

## DES OBJECTIFS ATTEINTS ET UN NOUVEAU PROJET POUR LA COMMUNE

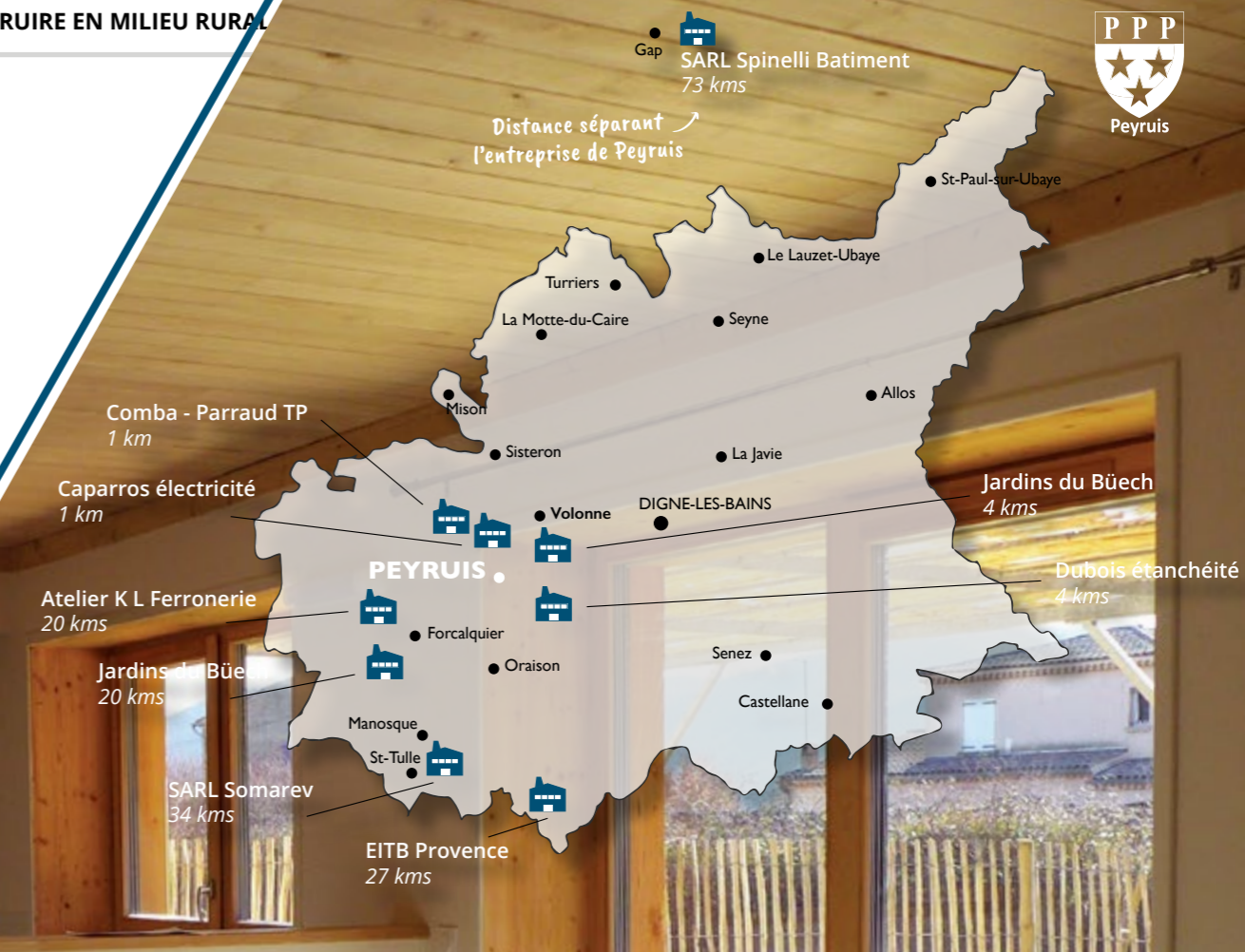
Patrick VIVOS est revenu sur la rencontre avec la Foncière Chênelet et le voyage dans le Pas de Calais (étape obligée !) qui les a séduit afin de mener ce projet : un style de construction écologique et innovant permettant de générer de très faibles charges aux habitants et une entreprise à taille humaine tournée vers le bien être de ses locataires. Ainsi, les 3 objectifs fixés ont été atteints : maintenir la population vieillissante peyrusienne vivant dans des maisons trop grandes et inadaptées avec une meilleure accessibilité, combattre la précarité énergétique et financière, tout en ayant mobilisé des entreprises locales pour les travaux puis pour la maintenance !

En ce sens, il a dévoilé le nouveau projet qui s'enclenche avec la Foncière Chênelet pour le Château Esmieu, cette bâtisse communale qui nécessite des travaux de réhabilitation.

Un nouveau métier pour la Foncière à découvrir dans les prochaines pages... !

### FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Peyruis, Alpes de Hautes Provence, 2 767 habitants  
 Maître d'oeuvre : Sylvie Déot  
 Durée du chantier : 2018 - 2019  
 Nombre de logements : 4  
 Type de logement : 4 T3  
 Surface utile : 300 m<sup>2</sup>  
 Conventionnement : 4 PLAi  
 Nombre de personnes logées : 4



LOT	ENTREPRISES	NB D'HEURES
Gros Oeuvre - VRD	Comba - Parraud TP	1200
Structure bois	Arbâts / Jardins du Buëch	5860
Couverture Végétalisée	Dubois Etanchéité	150
Electricité	Caparros Electricité	320
Eau Chaude Sanitaire	Caparros Electricité	82
Plomberie, Eau Pluviale	EITB Provence	317
Ventilation Double Flux	Caparros Electricité	340
Carrelages, Faiences	SARL Somarev	640
Peintures, Sols Souples	SARL Spinelli Bâtiment	136
Structure Métallique	Atelier K.L. Ferronnerie	120

84%  
des heures  
effectuées par des  
entreprises locales !

5,6  
personnes à temps  
plein pendant 1 an  
pour ce chantier...

...dont 2,6  
personnes en  
insertion



# FLOQUES, UN PROJET D'AVENIR POUR LE RURAL

## PERMETTRE LA VIE AU VILLAGE

C'est le cœur du projet de revitalisation original porté par Eddie Facque, maire de Flocques et son conseil municipal. **Ce projet de revitalisation est un véritable projet d'avenir pour cette commune rurale** : densification de l'urbanisation, maintien de « l'estaminet » local, aménagement de terrains à lotir, projet de camping... mais aussi développement d'une offre de logement social et d'une solution pour le maintien des aînés au village, deux thèmes sur lesquels aucune solution n'émergeait avec les bailleurs sociaux locaux.

## UNE RENCONTRE FRUCTUEUSE

La rencontre en 2016 avec François Marty, président de la Foncière Chênelet, a permis de nouer un partenariat et de **construire un véritable projet de territoire autour des questions du logement social et du logement des aînés**.

## UN PROJET SUR-MESURE

12 logements sociaux de conception écologique à faibles consommations énergétiques vont prendre place au cœur du village autour d'un espace public aménagé écologiquement, en face de l'école, de la mairie, de l'église et à deux pas de la place.

4 logements adossés au verger du village seront réservés à des familles et 8 logements de plain-pied seront entièrement adaptés pour accueillir des personnes âgées désireuses de rester au village.

## MIXITE SOCIALE ET DYNAMIQUE LOCALE

**Béguinage et Compagnie**\*, partenaire de la Foncière Chênelet, a la charge d'animer une dynamique pour les personnes âgées afin de leur permettre d'**appréhender leur emménagement, leur nouveau logement et les services de proximité dans un esprit convivial et d'entraide**.

La réalisation des travaux est également propice à une dynamique d'emploi local et de formation. Elle est confiée à des entreprises locales et structures d'insertion par l'activité économique.

## UNE NOUVELLE REGION POUR LA FONCIERE CHENELET

L'opération de Flocques est la première réalisation normande de la Foncière Chênelet qui a obtenu son agrément MOI dans la région en 2017 pour accompagner ce projet très original de revitalisation du territoire rural.



### FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Flocques, Seine Maritime, 707 habitants  
 Maître d'oeuvre : Bureau Calaisien d'Architecture et de Création et CODESS  
 Durée du chantier : 2019 - 2020  
 Nombre de logements : 12  
 Type de logement : 8 T3 - 4 T2  
 Surface utile : 849 m<sup>2</sup>

**Béguinage & Compagnie** est animé par la volonté d'apporter des réponses aux difficultés rencontrées par les personnes âgées. L'accompagnement de Béguinage et Compagnie est précieux pour préparer la nouvelle vie des habitants, les fédérer, créer une dynamique solidaire au quotidien et plus largement pour enrichir notre réflexion sur l'adaptation de nos logements au bien vieillir chez soi.

## À SUIVRE



### QUESQUES (62)

8 logements



### FORCALQUIER (04)

5 logements et une salle commune



### MAUBERT-FONTAINE (08)

4 logements (2ème phase)



### MARLES-LES-MINES (62)

8 logements



### BOULT-AUX-BOIS (08)

4 logements



### LANDRETHUN-LE-NORD (62)

4 logements

# RÉHABILITER L'ANCIENNE ÉCOLE DE SANCOINS EN 13 LOGEMENTS SOCIAUX



Façade avant le début des travaux

## FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Sancoins, Cher, 3 090 habitants  
 Maître d'œuvre : Palabres Architectes  
 Durée du chantier : 2019 - 2020  
 Nombre de logements : 13 et une salle commune  
 Type de logement : 11 T2 - 2 T3  
 Surface utile : 753m<sup>2</sup>  
 Entreprises : 11 entreprises locales, + de 35% d'insertion

### UNE ÉCOLE À L'ABANDON

Préoccupés par des problématiques de précarité énergétique, le vieillissement de la population et une offre de logement social inadaptée... les élus de Sancoins étaient à la recherche de solutions innovantes.

L'équipe du « Relais » de Bourges nous a mis en relation et nous avons pu concrétiser le projet de réhabilitation de l'ancienne école communale désaffectée depuis 2010.

### UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE, ÉCOLOGIQUE, ÉCONOME, ADAPTÉE AU VIEILLISSEMENT ET AUX HANDICAPS

Ce sont 13 logements sociaux intergénérationnels avec une forte adaptation aux handicaps et une salle associative qui seront créés. Cette résidence sera principalement dédiée à des personnes âgées, qui pourront ainsi vieillir à domicile.

Comme pour nos autres habitats seniors, **Béguinage et Compagnie** va rencontrer les habitants et engager une dynamique de groupe favorable à l'entraide quotidienne qui caractérise les béguinages.

### UN NOUVEAU MÉTIER ET UN FINANCEMENT À IMPACT !

Nous avons saisi l'opportunité d'un gisement de bâtiments vétustes et vacants type maisons de maîtres en centre bourg ou centre urbain, sans affectation pour développer un projet ambitieux : **redonner vie à ces belles pierres en y appliquant les principes Chênelet, en faire des logements sociaux écolos et économes !**

La réhabilitation écologique lourde, un nouveau métier pour la Foncière et des enjeux sociaux et environnementaux forts, ce à quoi a souscrit l'Anah. En ce sens, nous avons signé un Contrat à Impact Social, un financement sur atteinte d'objectifs qui vise la réhabilitation de biens abandonnés en des logements de très grande qualité pour les plus vulnérables. Dans ce cadre, 60 logements seront réhabilités d'ici 2025.

## À SUIVRE



**CHÂTEAU DU TOURNEPUITS, GUÎNES (62)**

9 logements



**CALAIS ESPÉANCE (62)**

6 logements



**CHÂTEAU ESMIEU, PEYRUIS (04)**

6 logements



### OBJECTIFS



Loger des personnes vulnérables dans des logements écologiques, sains, confortables, adaptés au vieillissement et aux handicaps



Réduire les charges des habitants par des logements performant énergétiquement



Accompagner les habitants à l'usage du logement

# L'ALLIANCE, POUR L'ACTIVITÉ ET LE LOGEMENT ADAPTÉ



Soutenus par **AG2R LA MONDIALE**, 4 acteurs solidaires (Réseau ECO HABITAT, Siel Bleu, Famille Solidaire et Chênelet) ont créé l'Alliance, pour l'activité et le logement adapté.



## RÉSEAU ÉCO HABITAT

Rénovation des logements de personnes en situation de précarité énergétique



## SIEL BLEU

Activité physique adaptée comme moyen de prévention santé et d'amélioration de la qualité de vie



## FAMILLE SOLIDAIRE

Conception et construction d'habitats partagés et accompagnés pour personnes fragilisées par l'âge, la maladie ou le handicap



## FONCIÈRE CHÊNELET

Construction et rénovation de logements sociaux adaptés à haute performance environnementale



C'est par l'amitié, par âme commune et l'envie d'entreprendre pour les plus vulnérables et par le concours d'un artisan infatigable, Bernard Saincy, et soutenus tous par AG2R LA MONDIALE, que l'Alliance s'est formée. Elle a pour ambition de développer des réponses globales aux besoins de la personne, de créer un mieux être social pour les personnes âgées, les personnes souffrant de handicap, les personnes vulnérables et à faibles revenus. 3 projets sont déjà en route pour 2020, et pour contenter votre appétit :



Le Fablab est l'un des premiers projets de l'Alliance. Il a pour but d'apporter des solutions innovantes et accessibles, aux personnes vulnérables et/ou en perte d'autonomie.

La Foncière pourra s'appuyer sur son expertise et approfondir des solutions domotiques nouvelles pour approfondir l'adaptation de ses logements.

Premier séminaire de l'Alliance, au programme : rencontre, échanges, convivialité et un peu de travail quand même !

# HUMAH, UNE NOUVELLE AVENTURE BELGE

Luc Schuiten, célèbre architecte belge, avait commencé avec ses étudiants à repérer dans Bruxelles des « dents creuses » ou « chancres urbains » en belge ( espace non construit entouré de parcelles bâties ) ! Son but : les valoriser pour qu'elles puissent accueillir des logements écolos pour les sans-abris. Rencontrant plusieurs associations belges, travaillant à développer la méthode d'insertion des sans-abris «Housing First», ils créent ArchiHuman pour porter ce projet. Cependant, le projet butait dans son développement et la rencontre entre Luc et François Marty à l'occasion d'une soirée LITA.co lui a donné un nouvel élan...

Le modèle économique et le système constructif Chênelet éclaire la vision de Archi Human. Mais c'est surtout grâce à une belle amitié et l'envie d'entreprendre ensemble pour les sans-abris, que Archi Human et la Foncière Chênelet créent HUMAH. Le conseil juridique des équipes d'ENGIE a appuyé la création de cette société.

HUMAH se voue à réaliser des logements dignes pour les personnes sans-abris ou en très grande précarité immobilière en exploitant des dents creuses Bruxelloises.



# NOS PARTENAIRES

## AMIS, ALLIANCES



## GESTIONNAIRES LOCATIFS



## PARTENAIRES INSTITUTIONNELS ET FINANCIERS



## INVESTISSEURS

