

FONCIÈRE CHÊNELET 2018

EN ATTENDANT LA SAISON 10 !

RAPPORT D'ACTIVITÉ



L'ÉCOLOGIE
AU SERVICE
DU SOLIDAIRE

CHIFFRES CLÉS 2018



L'aventure de la Foncière Chênelet est une aventure d'originalité et à ce titre au minimum intrigante pour les acteurs et les autorités classiques du logement social. L'année 2018 est pourtant l'année d'une moisson abondante sur tous les domaines

où nous avons semé. La levée de fonds a été particulièrement fructueuse (11 millions d'€) et nous permet de nous occuper de la croissance puisqu'au niveau des opérations, nous dépassons les 6 ans de commande en rythme de 30 à 40 logements par an.

Au niveau de notre originalité par rapport aux réglementations existantes, nous avons eu la chance d'être lauréat French Impact avec toutes les possibilités que cela ouvre sur les blocages traditionnels et habituels dans l'administration. Nous avons également signé un Contrat Impact Social avec l'ANAH pour des propriétés et maisons de maître à rénover. Nous avons été contrôlés par l'ANCOLS, l'autorité de conformité du logement social et de la gestion de nos structures. Contrôle qui s'est révélé entièrement à notre honneur à un point près : notre structure n'est pas traditionnelle. Ce que nous assumons et que nous revendiquons.

Il s'agit maintenant non de faire exister la structure, mais de confirmer nos intuitions par un changement de taille. Vous voudrez bien au passage noter que je vous ai évité

les friandises validant nos intuitions tant sur l'écologie, que sur les faibles charges, que sur la nouveauté de faire appel dans le logement social à des investisseurs privés, mais aussi la transgression des tabous que le gouvernement envisage désormais : la vente de logements sociaux... « N'en jetez plus ! »... Toutes les années ne contiendront pas autant de victoires. Le challenge est maintenant à la fois dans la continuation du travail avec le cabinet CO sur l'organisation et la croissance de la Foncière Chênelet. Ces 5 nouvelles embauches que nous envisageons sur l'année 2019 accompagnées de partenariats avec des structures amies pour nous soutenir dans l'évolution de notre modèle. A ce titre, nous avons formé une alliance avec Familles Solidaires, grand spécialiste de la particularité des handicaps, Siel Bleu avec notamment son expérience des personnes âgées et le Réseau Eco Habitat partenaire complémentaire dans la rénovation pour des propriétaires d'habitats indignes. Les fruits de cette alliance sont le partage de nos compétences, de nos réseaux et à ce titre nous avons été mis en lien avec le CCAH qui devient un partenaire important de notre modèle.

De bonnes nouvelles s'annoncent pour 2019, mais je n'ai pas le droit d'en parler ici !

La suite au prochain épisode, en attendant la saison 10 de la Foncière Chênelet,

Amitiés,

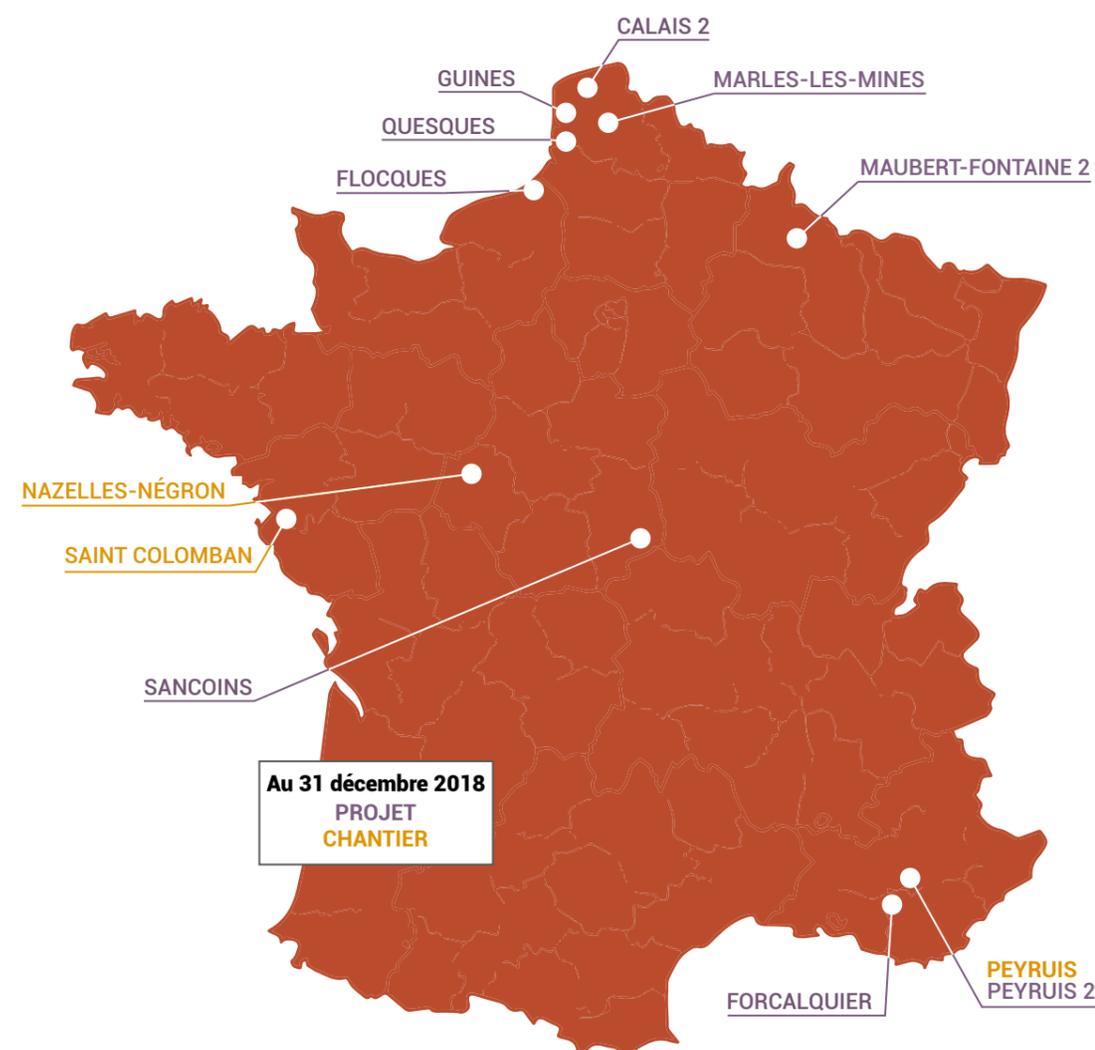
François Marty

 **395**
personnes relogées

 **119**
logements construits

 **10 501**
m² construits

2
opérations livrées : Nazelles-Négron (37) et St Colomban (44).
Soit 18 logements inaugurés et 32 personnes relogées



PIONNIER LE FRENCH IMPACT : UNE NOUVELLE SOLIDARITÉ SUR LES TERRITOIRES

L'association Chênelet, Chênelet Développement et la Foncière Chênelet ont été primés « Pionnier Le French Impact » par le ministère de la Transition Écologique et Solidaire pour leur projet de logement social et écologique dédié aux plus vulnérables, développé en réseau depuis une vingtaine d'année.

À la genèse de la Foncière Chênelet : un projet de logement social atypique

Au début des années 2000, poussé par les problématiques fréquentes de mal logement des salariés en insertion, Chênelet appuyé par Chênelet Développement a développé une activité de construction de logement écologique qui inverse le paradigme dominant de la construction de logement social français : **des logements de très grande qualité pour les plus vulnérables, l'écologie au service de ceux qui en ont le plus besoin.**

En partant du besoin des habitants, après plusieurs expérimentations, une véritable expertise s'est bâtie pour la réalisation de **logements de qualité, sains, générant de très faibles factures d'énergie grâce à des techniques écologiques**, prenant en compte les énergies grises du bâtiment, et ce en **employant et formant des personnes éloignées de l'emploi** et des TPE/PME à des métiers d'avenir pour le bâtiment.

D'abord développée pour des bailleurs sociaux traditionnels, cette proposition atypique ne pouvait se déployer pleinement au regard d'une collaboration difficile sur de nombreux enjeux : la question financière des opérations regardée uniquement à l'aune du coût de construction et non du coût d'usage mais aussi et surtout de l'accompagnement des locataires.

Un projet d'avenir pour les territoires

Lauréat Ashoka en 2008, François MARTY, alors président de Chênelet, bénéficie du soutien nécessaire à la création d'une société immobilière dédiée au portage des projets de logements sociaux : la SAS Foncière Chênelet. Ce qui permet de réunir les premiers fonds auprès de financeurs solidaires et le premier agrément bailleur social MOI dans le Nord Pas de Calais (agrément délivré par l'Etat) pour la réalisation d'une première opération de 2 logements à Calais.

D'abord pur outil administratif et financier au service du projet, les expérimentations, les rencontres puis les retours d'expériences conduisent à co-construire avec l'équipe et les investisseurs une **stratégie de changement d'échelle** afin de donner une visibilité et des moyens propres : **d'un constructeur écologique de logement social à un monteur de projets sociétaux sur les territoires.** Elle valorise l'approche globale Chênelet d'animation des acteurs, des territoires au service des plus vulnérables. Une **approche qui fait de la ruralité une opportunité** : par un projet de logement, on touche les problématiques des personnes âgées, du besoin de logement, les questions d'emploi et de formation, la revitalisation économique...

Pour soutenir ce changement d'échelle, Chênelet, Chênelet Développement et la Foncière Chênelet ont répondu à l'appel à projet « Pionnier le French Impact » et font partie des 22 lauréats retenus au niveau national et Monsieur Denormandie a choisi d'être le Ministre qui nous parraine et notre référent !



📍 St Colomban

Pionnier le French Impact

« Le French Impact est une initiative gouvernementale, portée par le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, qui a pour mission de libérer et soutenir l'innovation sociale, et la remettre au cœur de nos réponses aux défis sociétaux. Inspiré de la French Tech, French Impact est une nouvelle bannière nationale, pour fédérer une communauté et valoriser la diversité des acteurs de l'innovation sociale. L'accélérateur est un nouvel outil pour soutenir et encourager les innovations sur tous les territoires, et qui permettra aux initiatives locales de changer d'échelle et de devenir des solutions nationales.

Dans le cadre du lancement de l'initiative French Impact, le Haut-Commissariat à l'Économie Sociale et Solidaire et à l'Innovation Sociale a lancé le 18 janvier 2018, avec la Caisse des Dépôts, l'appel à projets « Pionniers French Impact », les pionniers de l'Accélérateur National d'Innovation Sociale (AIS). Transition écologique, réussite éducative, économie inclusive, cohésion des territoires, autonomie... cet appel à projets est axé sur les grands défis de notre société. »

La consécration d'un modèle atypique

La labellisation « Pionnier Le French Impact » est une reconnaissance par la puissance publique du caractère novateur de l'approche Chênelet dans le logement social. Un modèle qui renverse le paradigme classique du secteur pour apporter des réponses concrètes et pertinentes face aux enjeux de société contemporains : innover pour la réponse aux personnes vulnérables (vieillesse de la population, handicap, précarité énergétique...), aux territoires abandonnés du rural, aux questions de l'emploi, de la transition écologique...

Dans la foulée de la remise des prix, nous avons reçu le 14 juin dernier la visite de Julien Denormandie, ministre auprès de la ministre de la Cohésion des territoires, notre parrain. Pour faire de la ruralité une opportunité, en plus d'une couverture médiatique, d'un soutien par une communauté d'acteurs engagés sur ces sujets, cette labellisation doit permettre la levée de freins réglementaires notamment la revente de logements, démarche appuyée par notre parrain.

Une feuille de route ambitieuse

L'objectif : Changer d'échelle et essaimer sur l'ensemble du territoire ... en apportant une réponse globale et innovante à des problématiques sociétales comme l'emploi, la formation qualifiante, le développement économique et écologique des territoires, le logement très social, le vieillissement de la population, la dépendance, la précarité énergétique. Et cela par des projets de construction et de réhabilitation de logements sociaux, écologiques, à très faibles charges, adaptés vieillissement et handicap.

La traduction :

- Une augmentation du volume d'activité, pour répondre aux demandes fortes des élus et déployer des expérimentations techniques : d'une vingtaine de logements par an actuellement, à une quarantaine, soit environ 400 logements construits en 10 ans et plus de 1 300 personnes relogées ;
- Une diversification de l'activité par le lancement de projets de réhabilitation de bâtiments anciens, un patrimoine que les collectivités cherchent à valoriser (maisons de maître, anciennes écoles...). D'ores et déjà, il est prévu de réhabiliter 60 logements grâce au Contrat d'Impact Social signé en 2017 avec l'ANAH ;
- Une amélioration continue du « produit sociétal » proposé pour toujours mieux l'adapter aux vieillissement et à la mobilité réduite en répondant aux besoins dits et non-dits des élus et des habitants ;
- Une mise en œuvre de dynamiques partenariales fortes avec des élus, habitants, investisseurs, entreprises, associations... tant pour la conception de solutions innovantes par incrémentation, que pour des modèles hybrides de financement avec de meilleures modélisations des impacts ;
- Un essaimage territorial avec des projets sur de nouveaux territoires et une appropriation par d'autres acteurs pour démultiplier la force des réponses et l'impact ;
- Une équipe engagée partageant une même vision du solidaire et du social où l'accompagnement des personnes prend en considération leur dignité et leur responsabilité (sans ingérence dans leur vie).

Pour ceux qui ne l'aurait pas reconnu... notre Président était en costume !



LE FRENCH IMPACT



Retour sur la visite de Julien Denormandie en vidéo



Revue de presse et reportages à retrouver sur www.fonciere-chenelet.org

UNE RÉPONSE SOCIÉTALE AU BIEN VIEILLIR ET AUX QUESTIONS DES HANDICAPS

Des rencontres et des réalisations

Par sa sensibilité sociétale, la Foncière Chênelet développe depuis ses débuts des logements dépassant la réglementation sur les questions de l'adaptation personnes à mobilité réduite. Mais la rencontre avec l'association Ensemble Vieillir Autrement dans les Ardennes (EVA 08) qui souhaitait trouver une alternative collective pour bien vieillir chez soi a ouvert une nouvelle page pour la Foncière Chênelet...

La genèse à Maubert-Fontaine

A la recherche d'une alternative à la vie collective en établissement spécialisé qui offrirait des services et une qualité de vie reposant sur la richesse du contact humain, la proximité de la nature et la qualité de la construction, EVA 08 et la Foncière Chênelet ont développé un projet visant à :

- favoriser le maintien à domicile en ayant recours au réseau de soin et d'aides à domicile du territoire ;
 - s'appuyer sur une démarche d'habitat participatif et cogéré créant une dynamique d'entraide. Cette dynamique permettant également aux habitants en perte ou diminution d'autonomie d'être stimulés par les autres et de leur permettre de rester chez eux ;
 - de s'insérer dans la vie du territoire et de proposer des logements à des familles également afin de développer une dynamique intergénérationnelle.
- En 2016, les 6 premiers logements et un logement commun associatif étaient inaugurés accueillant les heureux membres d'EVA 08 !

En 2018, nous avons relancé le travail sur le projet de 4 logements supplémentaires complétant la dimension intergénérationnelle du projet. A suivre très prochainement !



Nazelles-Négron

Donne naissance à une opération à Nazelles-Négron (37)

Ce projet a donné naissance à de nombreux autres projets et à d'autres rencontres... notamment à Nazelles-Négron (37) où la municipalité était confrontée à une offre immobilière inadaptée aux seniors pourtant désireux de pouvoir vieillir à domicile en toute autonomie.

Accompagnés cette fois par Béguinage et Compagnie, nous avons entrepris la réalisation de 12 logements et d'un local associatif municipal, dédiés aux seniors. Inaugurés début 2018, les 13 nouveaux habitants ont été accompagnés durant un an par Jean-François Trochon (Béguinage et Compagnie)...

Retour sur un an de vie à Nazelles-Négron

Sortir de l'isolement, vivre ensemble... cela demandait réflexion, même à 80 ans ! Après une première réunion d'information en mairie, les habitants ont été invités à concevoir leur projet de vie au sein de leur futur habitat. « Faire un brainstorming à 80 ans, je ne pensais pas que cela était encore possible... et pourtant... ». Une dizaine de rencontres ont été organisées par Béguinage & Compagnie : d'abord pour faire connaissance, présenter leurs souhaits respectifs, définir ensemble les bases d'un projet commun puis travailler à une charte du bien vivre ensemble. Jusqu'à visiter le chantier des logements et fonder une association pour animer leur communauté et s'insérer dans le quartier, puis enfin baptiser leur résidence les Myosotis. Un an d'accompagnement qui ne fut pas superflu pour préparer leur déménagement ! Aujourd'hui, ils déclarent "C'est comme si on se connaissait depuis toujours!", ayant noués des relations d'amitié fortes. Un vrai remède à la solitude et une entraide au quotidien bénéfique dans des logements de qualité qui les rassurent. Preuve de leur conquête des lieux, les parvis de la résidence sont désormais peuplés de jardins... en permaculture !

De nouveaux projets pour le bien vieillir...

• **Peyruis (04)**, pour 4 logements mis en chantier en 2018 et livrés début 2019, pour, selon le souhait de la municipalité, « maintenir la population vieillissante vivant dans des maisons trop grandes et inadaptées sur Peyruis, développer une offre de logements accessibles à la perte de mobilité et combattre la précarité énergétique et financière, tout en mobilisant des entreprises locales pour les travaux puis pour la maintenance ».

• **Flocques (76)**, premier projet normand de la Foncière Chênelet, impulsé par la rencontre avec Eddie Facque, maire de Flocques et son conseil municipal, qui portent un projet de revitalisation original pour permettre la vie au village : densification de l'urbanisation, maintien de l'estaminet local, aménagement de terrains à lotir, un projet de camping... mais aussi développement d'une offre de logement social et d'une solution pour le maintien des aînés au village ! 12 logements sociaux seront livrés en 2020.



Peyruis

• **Sancoins (18)**, où les élus préoccupés par des problématiques de précarité énergétique, le vieillissement de la population et une offre de logement social inadaptée... étaient à la recherche de solutions innovantes. La rencontre par Le Relais de Bourges a permis de concrétiser un projet de réhabilitation de l'ancienne école communale désaffectée depuis 2010 en 13 logements sociaux intergénérationnels. Cette réhabilitation est possible grâce au Contrat Impact Social signé avec l'Anah, qui vise à développer la réhabilitation de ce type de biens abandonnés en des logements de très grande qualité pour les plus vulnérables. Livraison prévue en 2020.



Crédit Image : Palabres Architectes

• **Quesques (62)**, par l'entremise de Béguinage et Compagnie, avec «l'idée d'apporter une solution pour nos aînés en leur permettant de rester vivre sur la commune dans un habitat adapté à leurs besoins et sans les déraciner » comme le déclare le premier magistrat. 8 logements et une salle associative sortiront de terre d'ici fin 2020 dans ce petit village du pays de Desvres.

Et de nouveaux projets centrés sur la réponse aux handicaps

La rencontre avec Ensemble et Différents de Forcalquier (04), et leur soutien par Familles Solidaires avec l'appel à projet #Lachpa dont nous sommes partenaires, a fait naître un projet de colocation pour projet de colocation pour 3 jeunes adultes en situation de poly-handicap. Cette colocation serait complétée de 3 logements pour des familles ou personnes désireuses de s'impliquer dans ce projet et un hébergement temporaire, lieu de répit et d'accueil pour différentes personnes liées au projet.

Ces projets ambitieux nous poussent à développer des réponses de plus en plus pointues sur ces sujets, pertinentes et appropriées aux différents besoins, ce que nous souhaitons ! Pour cela et à la « façon Chênelet » nous avançons par mode d'amitié avec nos différents partenaires : Siel Bleu, Familles Solidaires, Réseau Ecohabitat, Béguinage et Compagnie, le CCAH, AG2R LA MONDIALE, la Fondation Abbé Pierre...

Une nouvelle réponse sociétale

Notre intuition

Accompagner le bien vieillir et la question du handicap, soulève un enjeu sociétal auquel nous souhaitons apporter une réponse pertinente. Notre intuition étant qu'une approche globale de la personne par un logement adapté est une solution de long terme bénéfique à tous, plutôt que de ne concevoir la fin de vie ou le handicap que par des institutions médicalisées, des EHPAD...

Sur cette intuition, Benoît Huré sénateur des Ardennes alors président du département, était le premier à nous soutenir sur les projets de Maubert-Fontaine puis de Revin. Vite rejoint par les mutuelles, qui dans une France vieillissante, préfèrent soutenir un logement adapté vieillissement/handicap plutôt que de financer des places en EHPAD : plus de 26 000€ d'économie par an et par personne !

Qu'est-ce qu'un financeur hybride ?

Il soutient notre projet par une subvention particulière : à la fois un don, redistribution pour une cause sociale et à la fois une reconnaissance de coûts qui lui sont évités. Le précurseur est la Fondation Abbé Pierre qui préfère nous aider à la construction de logements de qualité plutôt que de payer des factures d'énergie. Aujourd'hui, rejoint par AG2R LA MONDIALE, le CCAH, l'AGIRC ARRCO, la CARSAT... qui choisissent, face au vieillissement de la population, de soutenir le développement de logements adaptés plutôt que des institutions spécialisées très onéreuses.

Une montée en compétence pour le montage de projets sociétaux...

Nos partenaires hybrides pour développer cette réponse et monter en compétence nous challengent, notamment le CCAH et sa directrice Karine REVERTE. Riches de nos expériences, rencontres et projets à mener, nous travaillons à consolider et enrichir nos connaissances pour développer et adapter nos projets.

Notre enjeu n'est pas de devenir un spécialiste de ces questions, mais de disposer des connaissances nécessaires pour « monter des projets sociétaux », dans l'axe de notre stratégie, c'est-à-dire d'être en mesure de travailler avec les partenaires adéquats, de réaliser les bons choix techniques... pour déployer notre intuition.



Nazelles-Négron

Crédit Image : LITA.co



NOS PARTENAIRES

AMIS, ALLIANCES



GESTIONNAIRES LOCATIFS



PARTENAIRES INSTITUTIONNELS ET FINANCIERS



INVESTISSEURS



Actualités, revue de presse, fiches projets... Retrouvez-nous sur www.fonciere-chenelet.org et suivez-nous sur LinkedIn



FONCIÈRE CHÊNELET

34 rue de Moyecques - 62250 Landrethun-le-Nord

03 21 92 71 96

secretariat@fonciere-chenelet.org