

20 23 RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉ



Introduction



Anne-Gaëlle CHARVET
Présidente de la
Foncière Chênelet

Les défis autour du logement vont en s'accroissant : un **besoin accru de logements accessibles** notamment/essentiellement à destination pour des personnes en situation de précarité et, dans le même temps, des enjeux majeurs autour de la **réduction de l'empreinte environnementale du logement**, tant sur la réduction de l'usage des sols (avec la loi ZAN), que sur la réduction de l'empreinte carbone du logement.

Deux leviers majeurs peuvent permettre de répondre à ce double enjeu : **mieux mobiliser le bâti existant et mieux construire** ! La Foncière s'est clairement engagée dans ce sens depuis maintenant plusieurs années.

En 2023, nous avons construit des logements à **Marles les Mines (62)**, **Maubert Fontaine (08)** et rénové de façon emblématique une **ancienne maison de maître à Guînes**. Des chantiers de logements et de béguinage ont aussi été conduits dans l'**Oise** et dans les **Ardennes**.

Nous poursuivons la construction de projets partenariaux répondant aux besoins des territoires, reposant sur les fondamentaux de la Foncière Chênelet :

- un **impact environnemental fort**, par une réhabilitation ou une construction écologique intégrant des matériaux biosourcés et une performance énergétique forte ;
- la **création d'activité économique locale**, tout en permettant à des personnes en parcours d'insertion de se former aux métiers du bâtiment sur nos chantiers ;
- la **création de logements très sociaux** pour les personnes aux plus faibles revenus, tous entièrement accessibles.

La question de l'**accessibilité** et du **confort** de nos logements est là aussi un enjeu essentiel pour la Foncière Chênelet ; celui d'apporter des réponses au bien vivre et au bien vieillir, défi majeur de société.

Autant de challenges qui nous invitent à poursuivre l'innovation sur nos process de construction et nos modèles économiques, sans rien lâcher de ce goût des alliances, des rencontres et des amitiés qui nous font faire route !

Les actions de la Foncière au regard des objectifs de développement durable (ODD)



Pour retrouver l'ensemble des objectifs de développement durable (ODD), rendez-vous sur : www.ecologie.gouv.fr/ODD

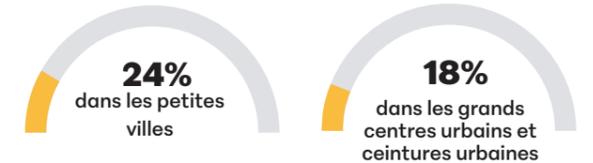


Chiffres clés

Des projets ancrés dans les territoires



42% sont construits en zonage urbain, dont :



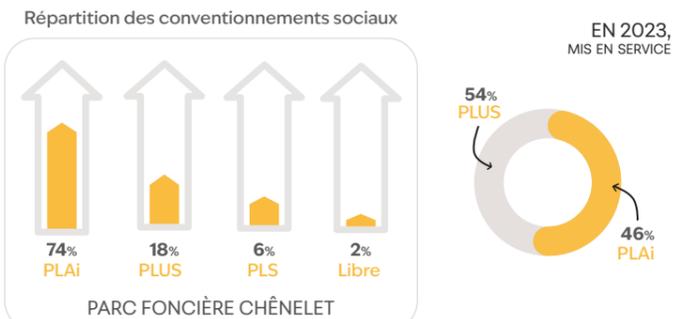
Surfaces construites

858 m² en 2023, avec les opérations de Guînes et Maubert-Fontaine



Du logement très social

PLAi, PLS, PLUS, etc.



Nos habitants



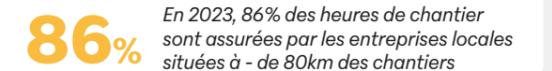
Nos logements



En 2023

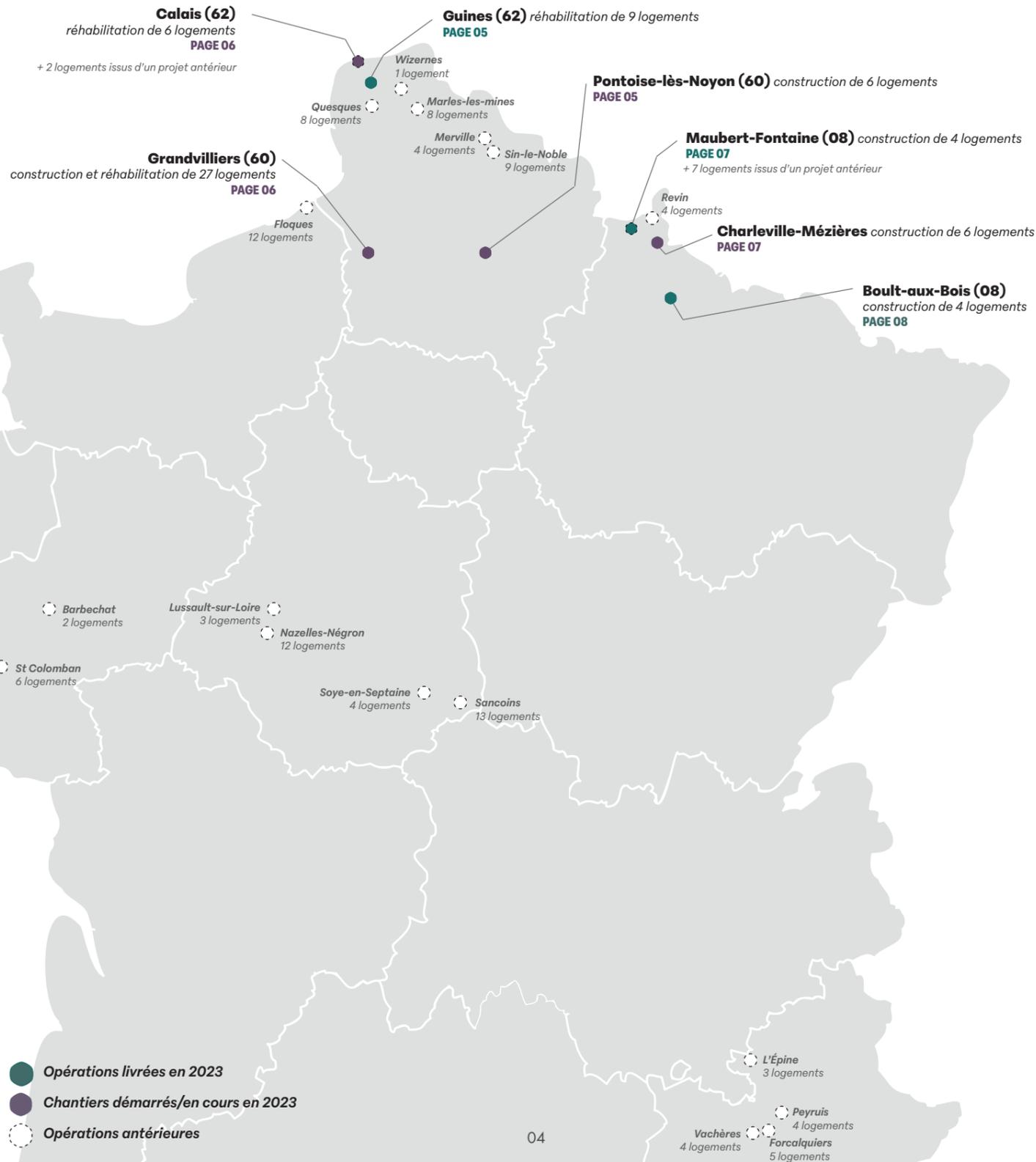


Création d'activité économique dans les territoires



À travers son activité, la Foncière Chênelet accompagne le développement et la montée en compétences de personnes en parcours d'insertion

Nos réalisations & chantiers de l'année 2023



Pontoise-lès-Noyon

Une première pierre posée durant l'été, pour une fin de chantier prévue en 2024

À Pontoise-lès-Noyon, la Foncière Chênelet pilote la construction de **6 logements locatifs sociaux destinés aux personnes âgées** (4 PLAi, 2 PLUS). Le chantier a débuté en juillet et **se poursuivra jusqu'au printemps 2024**. Les futurs résidents bénéficieront d'un environnement spécialement conçu pour favoriser le vieillissement à domicile avec des services dédiés (mise en œuvre d'une **Aide à la Vie Partagée** dans le cadre de l'appel à projets Habitat Inclusif du département de l'Oise).



Esquisse du projet



Chantier en cours

Guines

Réhabilitation de l'ancien château de Tournepuits et création de **9 logements sociaux**



En 2023, le projet de **réhabilitation** de l'ancien château de Tournepuits à Guines a été mené à son terme. Après deux ans de travaux significatifs, la Foncière Chênelet a inauguré en septembre ce nouvel édifice, composé de **9 logements sociaux écologiques, adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR)**. Cette maison était à l'abandon depuis plusieurs années avant que la Foncière Chênelet ne conçoive un projet de transformation novateur, combinant **extension** et **surélévation**.

Ce projet est la 2ème opération de réhabilitation menée par la Foncière dans le cadre de son partenariat avec l'ANAH. Elles ont signé un Contrat Impact Social pour réhabiliter de vieilles bâtisses et les transformer en logements sociaux écologiques, économes et adaptés à la perte de mobilité, s'appuyant sur le savoir-faire éprouvé sur la construction neuve.

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT



9 logements sociaux
dont 4 logements très sociaux (PLAi)



6 T3 + 3 T1
avec pièces à vivre orientées plein Sud



Logements **bas carbone** & usage de **matériaux biosourcés**



Adaptés **PMR** (EPMR, seuils adaptés...)

+ 14 400 heures d'insertion sur chantier !

Grandvilliers

27 logements à venir, en partenariat avec l'association Béguinage Solidaire

À Grandvilliers, un chantier est en cours depuis novembre 2023 pour la construction d'un béguinage comprenant 27 logements. Ce projet est le fruit d'une collaboration entre la Foncière Chênelet et l'association Béguinage Solidaire.

Parmi ces logements, 20 sont en phase de construction, et 7 seront réhabilités. **La fin des travaux est prévue pour janvier 2026.**



Esquisse du projet à Grandvilliers (vue avant)

Esquisse du projet à Grandvilliers (vue arrière)



Calais

Réhabilitation de l'ancienne école Diderot à Calais en vue de créer 6 logements sociaux écologiques

Ce projet de réhabilitation lourde d'un bâtiment situé à Calais comprendra 6 logements locatifs très sociaux. Ces logements s'adresseront en priorité à des personnes en situation de handicap (de tout âge) et personnes âgées (+ 60 ans). Ils répondront ainsi à différentes formes de vulnérabilité, notamment en proposant une alternative à l'hébergement destiné aux personnes en perte d'autonomie. Le projet se situe

à proximité du centre-ville et proche des commerces, services et transports qui sont pour la plupart situés à moins de 500 mètres.



Esquisse du projet



Chantier en cours de construction

Charleville-Mézières

Des logements pour la sédentarisation de gens du voyage

Esquisse du projet à Charleville-Mézières



La mairie de Charleville-Mézières a sollicité la Foncière Chênelet pour réaliser six logements locatifs sociaux dans le quartier de Manchester, dans le cadre d'un plan de résorption de l'habitat insalubre. Ces logements, dédiés aux gens du voyage, seront répartis sur trois bâtiments de plain-pied et disposent chacun d'un stationnement pour une caravane et un véhicule. **La fin du chantier est prévue pour la mi-2024.**

Maubert Fontaine

Inauguration des 4 nouveaux logements du Pré aux fleurs en avril 2023

En 2016, les premiers jalons d'un projet novateur étaient posés à Maubert-Fontaine, alors que la municipalité, en partenariat avec la Foncière Chênelet, inauguraient la création de six logements écologiques sociaux.

Initié en 2010 par l'Association Ensemble Vivre et Vieillir en Ardennes, ce projet audacieux avait pour ambition de repenser les modes d'habitat pour répondre aux défis du vieillissement de la population, tout en favorisant une vie sociale dynamique, loin des structures traditionnelles de soins pour personnes âgées. En 2020, la seconde phase de ce projet débutait, avec le lancement de la construction de quatre nouveaux logements, permettant une mixité intergénérationnelle avec l'arrivée de 4 familles.



CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT



4 logements sociaux venant s'ajouter aux 6 existants



3 T3 + 1 T4 de 73,14 m² et 84,24 m²



Logements équipés de **chaudières à granulés** + système de **récupération d'eau de pluie**



Adaptés **PMR et vieillissement** (seuils adaptés, douche seuil plat...)

+ 2 350 heures d'insertion sur chantier !

Boult-aux-Bois

4 nouveaux logements à Boult-aux-Bois inaugurés, pour un emménagement en février 2024



Fin décembre 2023, une cérémonie inaugurale marquait la mise en service de quatre nouveaux logements à Boult-aux-Bois. Ce projet, initié conjointement par la Foncière Chênelet et le conseil municipal de Boult-aux-Bois, avait pour double objectif de fournir des logements locatifs abordables (PLAi) à quatre ménages tout en stimulant l'activité économique locale. Pour ce faire, une dizaine d'entreprises de la région ont été mobilisées pour le chantier.

Cette initiative a également permis d'engager des structures d'insertion par l'activité économique, offrant ainsi une formation à des personnes éloignées du marché de l'emploi dans des métiers du bâtiment et de la transformation du bois.

Des bois locaux, tels que le mélèze pour les bardages et le peuplier pour les voliges, ont notamment été utilisés, permettant à la scierie Chênelet des Ardennes (située à 80km du chantier) de participer activement au projet de construction de Boult-aux-Bois.

Les nouveaux logements, désormais terminés, seront officiellement occupés par leurs résidents à partir de février 2024.



CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT



4 logements niveau PLai
(loyer mensuel 392€)



4 T3
de 79m²



Bardage mélèze
Volige peuplier

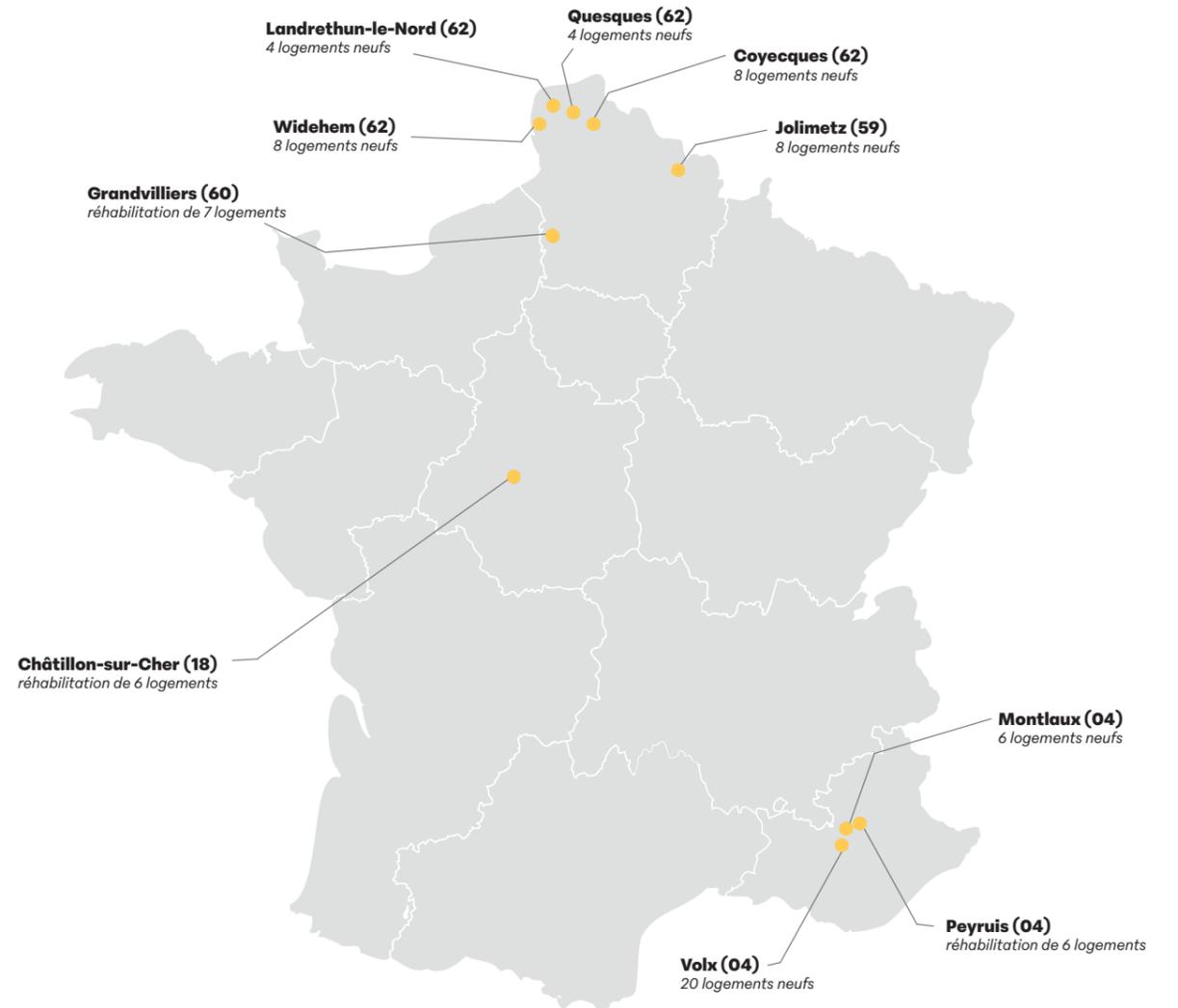


Bâtiment ossature
bois, isolation paille

+ 3 100 heures d'insertion sur chantier !

Chantiers à venir en 2024

En 2024, la Foncière Chênelet prévoit une série de projets de construction et de réhabilitation qui viendront s'ajouter aux travaux engagés au cours de l'année précédente.



Esquisse du projet à Montlaux (04)



Esquisse du projet à Landrethun-le-Nord (62)



Esquisse du projet à Grandvilliers (60)

Zoom sur : Les maisons Foncière Chênelet, une conception de qualité éprouvée

Avec **plus de 15 ans de retour d'expérience**, notre gamme « ossature bois, isolation botte de paille et brique de terre crue » a démontré la faisabilité de sa mise en œuvre tout en assurant de très bonnes performances énergétiques. **Proches de la construction passive**, nos logements sont construits avant tout pour le **confort de vie des locataires** tout en maximisant les **externalités positives** pour le territoire, l'économie locale et l'environnement.

Bâtir des logements **sains, confortables** et à **consommations maîtrisées** pour des **personnes à faibles revenus** est rendu possible grâce à un procédé constructif maîtrisé et au soin apporté au choix des matériaux et à leur mise en œuvre.

La **conception bioclimatique des bâtiments**, dont l'orientation est optimisée, est conjuguée à de multiples tests permettant d'assurer l'efficacité de **l'étanchéité à l'air**, la **performance thermique** et **l'acoustique** des logements tout au long du chantier. En plus de permettre de baisser les charges, l'emploi de matériaux sains est profitable tant pour les équipes qui les produisent et les mettent en œuvre sur chantiers, que pour les locataires.

Notre savoir-faire technique est fondé sur la **préfabrication de modules de logements en usine** qui sont ensuite directement **assemblés sur le chantier**. Cette expertise permet l'emploi et la **montée en compétences des personnes en parcours d'insertion** dans nos ateliers. Relocaliser l'activité économique est primordiale pour Chênelet qui utilise des **ressources locales** afin de limiter le transport et l'impact sur le bilan carbone. Expert de la construction écologique, nous maîtrisons toute la chaîne de transformation du bois, dont chaque logement en intègre en moyenne 10 m³. La **paille**, disponible sur tout le territoire, et les **briques de terre crue**, recyclable à l'infini, ont également démontré leur pertinence dans le bâti et leur bénéfice en matière de confort thermique.

Acteur de l'habitat durable, nous optons pour des **équipements de qualité** avec un **taux de renouvellement du matériel faible**. Ils sont également peu sophistiqués, ce qui est un réel avantage pour la maintenance. Des réglages simples facilitent leur utilisation par les habitants.



Le projet HUMAH

La construction écologique au service de la lutte contre le sans-abrisme



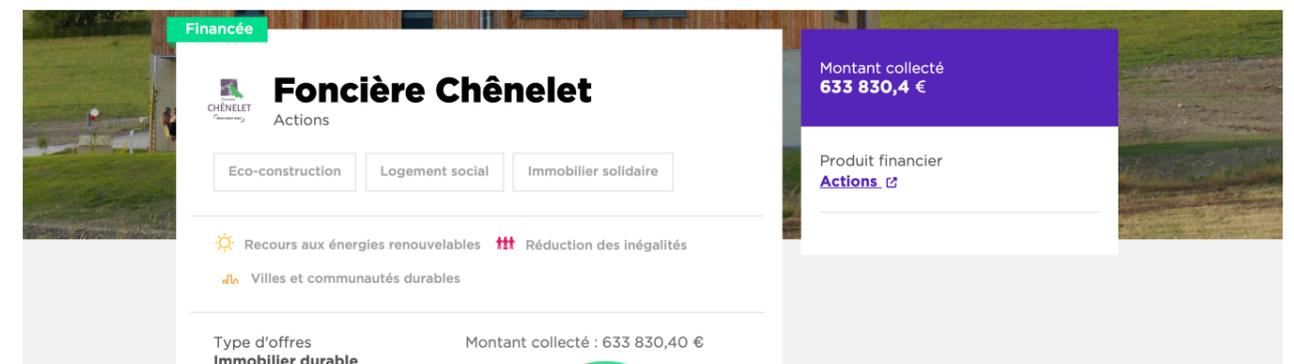
En 2019, la FONCIÈRE CHÊNELET et l'ASBL ARCHIHUMAN créent la société HUMAH, pour apporter des réponses au sans-abrisme. Elles allient leurs savoir-faire dans la production de logements de grande qualité pour les personnes vulnérables et l'accompagnement pluridisciplinaire mis en place depuis la rue jusqu'à la réinsertion durable en logement.

Au printemps 2023, cinq logements modulaires ont été mis en place sur un terrain fourni par le CPAS de la Ville de Bruxelles à Neder-over-Heembeek, dans le but d'accueillir des personnes sans-abri. Ces logements temporaires, d'une superficie de 26 m², sont préfabriqués en ossature bois et en matériaux écologiques, respectant ainsi les normes de logement de la ville de Bruxelles. De plus, leur caractère modulaire permet de les déplacer en cas de besoin. La construction de ces modules a été confiée à l'association Chênelet, qui offre également des opportunités d'emploi et de formation à des personnes éloignées du marché du travail. L'organisme «Infirmiers de rue ASBL, accompagne les locataires dans leur transition vers ces nouveaux logements stables, en leur apportant notamment un soutien sur plan psycho-médico-social.



Campagne de financement

Le succès de la levée de fonds solidaire en lien avec LITA.co



Dans le but d'encourager la construction des logements sociaux écologiques à faible coût, parfaitement adaptés au vieillissement/handicap, et de garantir la continuité de ses projets, la Foncière sollicitait, en fin d'année, la participation des investisseurs particuliers, via une levée de fonds solidaire. Pour ce faire, elle a collaboré avec la plateforme de financement participatif LITA.co. **Initialement fixé à 500 000 euros, l'objectif de collecte a été dépassé, avec plus de 630 000 euros**

rassemblés entre le début novembre et la mi-décembre. Une somme réunie grâce à la contribution de plus de 350 investisseurs, dont 140 nouveaux, qui n'avaient encore jamais investi dans la Foncière.

Cet appui financier va permettre le développement d'une **quinzaine de projets déjà identifiés**, aboutissant ainsi à la livraison d'une **centaine de logements d'ici fin 2026 !**

Nos partenaires

AMIS, ALLIANCES ET RÉSEAU



GESTIONNAIRES LOCATIFS



PARTENAIRES INSTITUTIONNELS ET FINANCIERS



INVESTISSEURS

