



# FONCIERE CHÊNELET



## *Rapport d'activité 2015*

Pour retrouver toute les actualité de la Foncière Chênelet et suivre nos projets: [www.fonciere-chenelet.org](http://www.fonciere-chenelet.org)

Grâce à l'accompagnement de la fondation Ashoka (et de ses partenaires), j'ai pu en 2009 lancer le projet de la Foncière Chênelet, tout était à faire ; l'équipe, les agréments à obtenir, se faire connaître des élus, convaincre les premiers investisseurs, concevoir, construire et mesurer les performances des logements,... c'est fait!

L'année 2015 a été une année charnière dans le développement de la Foncière car je sentais que nous devons passer une marche ce que nous avons fait!

L'année 2016 ouvre la seconde étape;

- nouveaux investisseurs,
- nouveau conseil de surveillance avec des membres de qualité (Patrick Savadoux de Mandarine Gestion en est le président et Mr Portman de Phitrust, Mme Vinçotte de Engie, Mr Poline de Schneider Electric, Mr Caron de la Nef, Mr Mouton d'Investir&+, Mr Godard d'AG2R et Mr Blanchet d'Habitat et Humanisme, les membres),
- harmonisation financière (valorisation des parts, clause de liquidité...), organisationnelle (organisation et méthode au point, recrutement de Francis-Hubert Motte au poste de directeur financier) et constructive (définition de gamme et de process de construction ),

... bref le début de l'âge adulte mais toujours avec autant voire plus d'enthousiasme, renforcé encore par la réalité de nos projets et la joie des familles qui entrent dans les maisons « Chênelet ».

Notre projet est une réponse peu habituelle, hors des sentiers battus et pourtant pertinente au niveau sociétale.

C'est donc une nouvelle page, encore plus intéressante, à nous de l'écrire avec vous!

## Chiffres clés de la FONCIERE CHÊNELET au 31 décembre 2015

**82** logements dont la Foncière Chênelet a participé à la conception.

**30** logements en parc.

**322** personnes relogées.

**5** grandes régions où la Foncière Chênelet est agréée bailleur social (Hauts de France, Pays de Loire, Champagne Ardenne Alsace lorraine, Centre Val de Loire et PACA).

**3** chantiers livrés pour **12** logements.

Tous nos logements sont conçus suivant le modèle « Chênelet » en respectant les 3 enjeux que nous nous sommes fixés:

### Emploi :

**70%** de la construction est au bénéfice de l'emploi local (moins de 50 km du chantier).

**50 heures d'insertion** par m<sup>2</sup> SHAB construits et **1 000 heures de formation** par logement.

### Environnement :

Par logement : **20m<sup>2</sup>** de Brique en Terre Crue, **25m<sup>3</sup>** de paille, **10m<sup>3</sup>** de bois Equipements performants (récupération d'eau pluviale, toiture végétalisée...) Energies renouvelables au-delà des exigences de la RT 2012.

### Logement :

Logements très sociaux PLAI : loyers les plus bas pour un logement social Moins de **10€/m<sup>2</sup>/an** de consommations d'énergie et de fluides

## Livraison de 3 projets (12 logements)



### Barbechat (44)

Projet élaboré en association avec la commune de Barbechat et l'association « Une famille un Toit ». Livraison des 2 T4 en Avril 2015 et emménagement des locataires en Mai.



### Revin (08)

Réalisation de 4 logements ; 3T2 et 1T3. Emménagement des locataires en Août 2015. La gestion locative est assurée par le PACT 08



### Maubert-Fontaine (08)

Projet élaboré avec l'association Ensemble Vivre et Vieillir Autrement (EVA 08) pour la réalisation d'habitats pensés et adaptés pour le vieillissement de la population. Livraison de 6 logements : 3 T2bis et 3T3 en décembre 2015.



## Standardisation des procédés constructifs:

L'année 2015 a été mise à profit, à la suite des 30 logements construits depuis 2010 pour repenser et standardiser le système constructif afin d'optimiser nos coûts et d'augmenter notre capacité de production. Ce travail visant la compacité des bâtiments, la définition de standards T2, T3, T4 nous permet de proposer 2,3,4,5,6... logements sur un terrain en utilisant à 80% les mêmes éléments de panneaux de murs, de toiture et de menuiserie. Les assemblages de logements permettent de proposer des petits ensembles de types différents.

Une réflexion complémentaire sur les équipements techniques utilisés et plus particulièrement le chauffage, l'Eau Chaude Sanitaire (ECS) et la ventilation a été menée tout en maintenant une approche en coût global intégrant :

- le coût pour le locataire,
- le coût d'investissement,
- le coût de maintenance et d'entretien sur 40 ans.

Ceci nous a permis d'identifier les alliances de solutions que nous mettons maintenant en œuvre suivant le nombre et le type de logements du projet.

## Réalisation d'études sur la consommation d'énergies et de fluides

Toutes nos opérations sont instrumentées. Nous avons établis un bilan de coût des consommations des logements pour les locataires sur plus d'un an sur trois opérations ; Calais, Merville et Lussault. La consommation des ménages diffèrent suivant le nombre de personnes de chaque foyer, leur âge, leurs habitudes... entraînant une variation des résultats constatés. En moyenne, il en ressort un coût inférieur à 10€/an/m<sup>2</sup>.

## Mise en place de rénovation en partenariat avec Poste Immo

Nous avons mis en place une activité de rénovation et de réhabilitation thermique, en tant que maîtrise d'ouvrage, en partenariat avec Poste Immo. La réalisation d'une opération pilote à Wizernes (début des travaux en 2016) nous permettra de valider une méthodologie « Chênelet » de rénovation. Celle-ci est faite en partenariat avec le bureau d'étude Chênelet Développement pour la Recherche et Développement afin d'y intégrer les 3 enjeux propres à la Foncière Chênelet (emploi, environnement et qualité des logements). Nous avons pour but de transformer les logements postiers vacants, de mauvaises qualités et anciens souvent situés dans le centre des villages en logement social, sains, confortables et à très faibles charges.

Ces travaux seront fait avec un conventionnement ANAH.

## Partenariat avec la Communauté Urbaine d'Arras

En 2015 nous avons signé une convention avec la CUA d'Arras pour un partenariat visant à construire 25 logements sur 5 ans. La CUA propose une programmation pour des opérations entre 2016 et 2021. Nous avons mené en 2015 une phase de prospection de terrain et nous nous sommes positionnés sur certains d'entre eux.

Une prise de contacts a été établie avec SOLIHA 62 (anciennement le PACT 62) pour la gestion locative et avec les élus locaux pour amener des réponses au cas par cas. Un premier projet à Dainville est en cours de programmation

## Partenariat avec la CDC

Afin de faciliter l'obtention de prêt pour essayer nos opérations, nous avons établi une convention de partenariat avec la CDC.

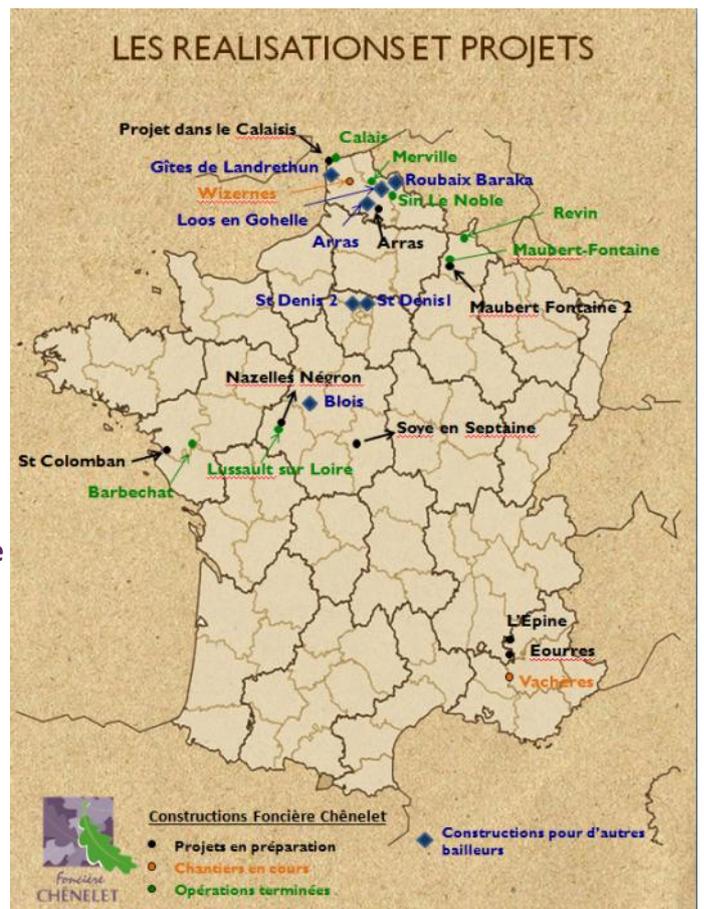
## Perspectives pour 2016

### - Projets en préparation :

- 4** logements à Vachères
- 12** logements à Nazelles-Négron pour personnes âgées.
- 4** logements sociaux à Soye en Septaine
- 6** logements à St Colmban
- 3** logements à l'Épine
- 1** réhabilitation de logements postier à Wizernes

### - Obtention de l'agrément bailleur social dans une nouvelle grande région : Normandie.

### - Contacts pour des projets de logements neufs et réhabilitation de logements postiers en région Pays de Loire, Centre Val de Loire, PACA, Haut de France, Alsace Champagne Ardenne Lorraine et Normandie



## Nos partenaires financiers, institutionnels et de gestion locative:

