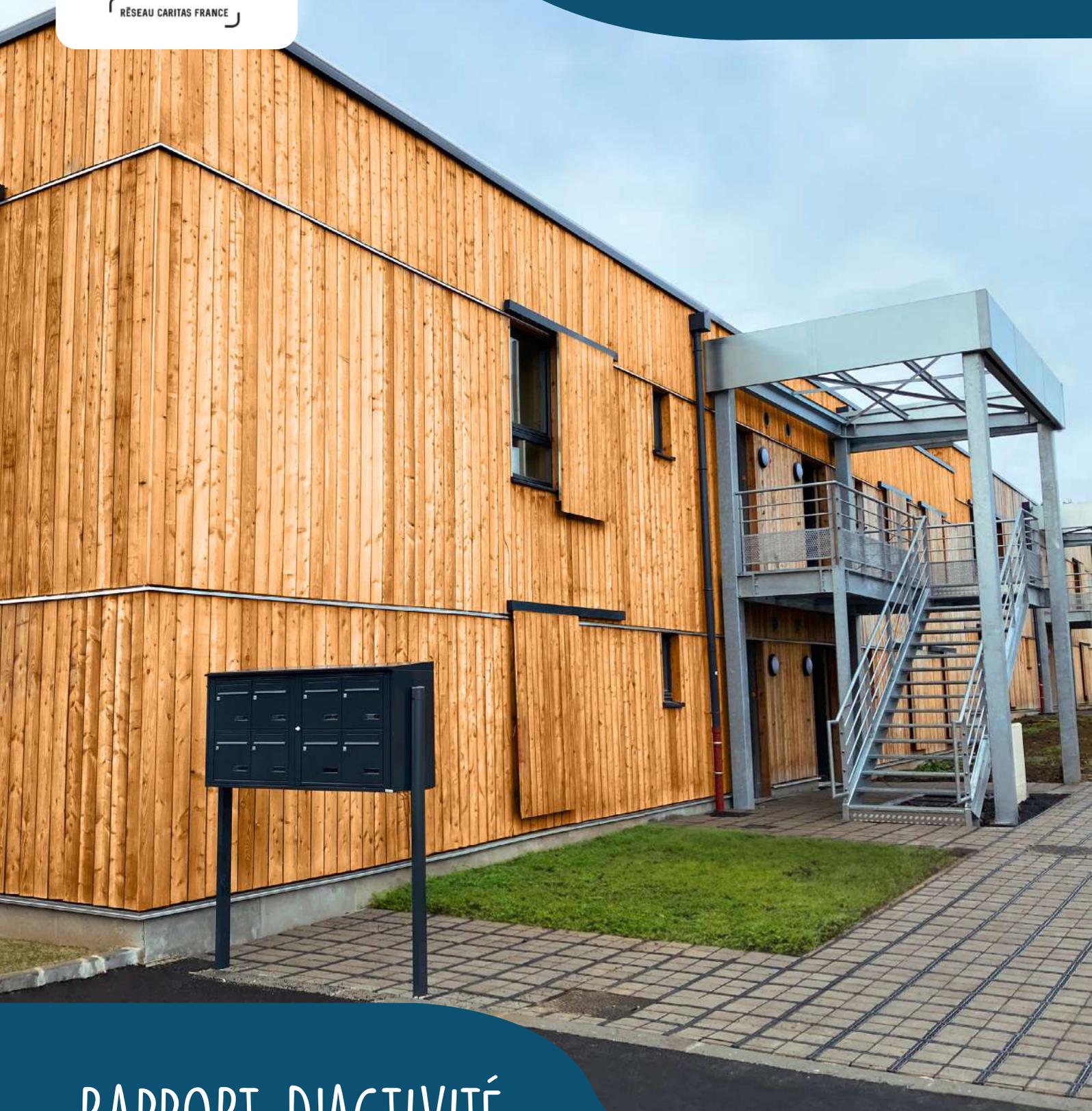




Foncière

CHÊNELET

RÉSEAU CARITAS FRANCE



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

fonciere-chenelet.org

LES PROJETS EN COURS



Maubert-Fontaine (08)



Marles-les-Mines (62)



Charleville-Mézières (08)



Boult-aux-Bois (08)



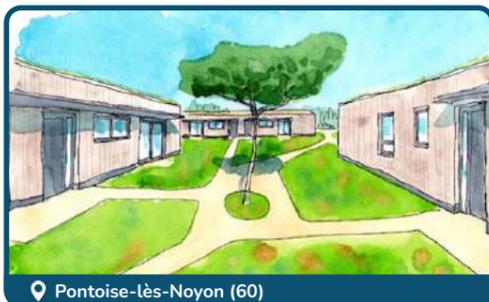
Peyruis (04)



Calais (62)



Grandvilliers (60)



Pontoise-lès-Noyon (60)



Landrethun-le-Nord (62)



Guines (62)

LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (ODD)



7.2 : D'ici à 2030, accroître nettement la part de l'énergie renouvelable dans le bouquet énergétique mondial.



10.2 : D'ici à 2030, autonomiser toutes les personnes et favoriser leur intégration sociale, économique et politique, indépendamment de leur âge, de leur sexe, de leurs handicaps, de leur race, de leur appartenance ethnique, de leurs origines, de leur religion ou de leur statut économique ou autre.



11.1 : D'ici à 2030, assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis.

60€

D'ÉLECTRICITÉ/MOIS facture moyenne pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité du logement

22

TONNES DE CO2 STOCKÉES PAR LOGEMENT par l'usage de matériaux biosourcés

229

PERSONNES RELOGÉES

106 409

HEURES D'INSERTION par l'activité économique pour la réalisation des chantiers

112

LOGEMENTS SOCIAUX RÉALISÉS

77%

DE LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX

L'ÉDITO !

Cette année 2022 a été intense, pleine de projets, de chantiers, et c'est surtout celle où se termine ma présidence de la Foncière.

Je voudrais remercier plein de belles personnes:

- Guy, qui a assuré la présidence de notre conseil de surveillance avec beaucoup de dévouement ;
- Les membres de ce conseil, qui ont joué un travail de fond remarquable sur la structuration de la société ;
- L'équipe, qui avec enthousiasme, a suivi les rêves d'un fondateur un peu baroque ;
- Tous les partenaires et les élus, avec qui nous avons des relations humaines de qualité.

C'est maintenant Anne-Gaëlle Charvet qui va prendre la responsabilité de l'aventure, qui, quoique bien en place et rodée, reste une aventure vivante !

PS: si vous la trouvez bien meilleure que moi, c'est normal, c'est pour ça que nous l'avons choisie !

Le challenge reste le même : une attention aux personnes que nous logeons, une réponse adaptée à ceux qui en ont besoin, une innovation par l'écoute, et l'expérience en retour sur notre triptyque fondamental: insertion, écologie, logements à faibles charges et adaptés.



Crédit image : LITA.co

Quant à moi, plus au-dessus, pas en dessous, mais à côté, l'association ADS m'a demandé de porter la part, qui est le garant de cette aventure !

En avant comme avant !

Merci pour tout,

- François Marty



LA FONCIÈRE CHÊNELET : CHIFFRES CLÉS 2022

RÉALISATIONS

Depuis 2009 :

→ 19 opérations, 112 logements, 8 357M² construits ou réhabilités

En 2022 :

- 1 opération livrée, 8 logements, 630M² construits
- 4 opérations en chantier, 23 logements
- 12 opérations à l'étude, 103 logements

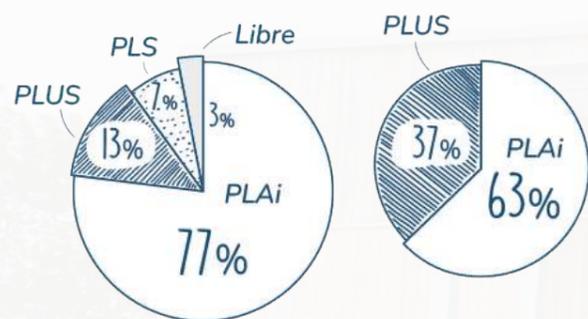


PRODUIRE DU LOGEMENT POUR LES PERSONNES AUX PLUS FAIBLES RESSOURCES

Parc Foncière Chênelet

Depuis 2009 : 229 personnes relogées

En 2022 : 17 personnes relogées



← EN 2022, SUR LE PROJET LIVRÉ MARLES-LES-MINES

Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'intégration), le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et le PLS (Prêt Locatif Social) correspondent aux trois grandes catégories, conventionnements du logement social. Les loyers sont plafonnés selon le conventionnement choisi : du loyer le plus faible en PLAI au plus élevé en PLS. Les loyers sont réglementés et différents selon la localisation du logement (zonages administratifs). L'accès au logement se fait alors selon le respect d'une grille de ressources, propre à chaque conventionnement, plafond variant selon la composition des ménages et la localisation du logement.

[Cliquez ici pour + d'infos](#)

FAIRE DE NOS CHANTIERS DES LIEUX DE FORMATION POUR DES PERSONNES ÉLOIGNÉES DE L'EMPLOI

Depuis 2009 :

106 409H d'insertion via les clauses dédiées

En 2022 :

6 800H d'insertion (sur le projet livré Marles-les-Mines)



RÉPONDRE AUX BESOINS DES TERRITOIRES RURAUX ET PÉRIURBAINS



CRÉER DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE POUR LES TERRITOIRES

Depuis 2014 :
d'heures par des entreprises locales
(à moins de 80 km du chantier)



En 2022 :
d'heures locales
(à moins de 80km du chantier)

PRODUIRE UN HABITAT SOCIAL À FAIBLES CHARGES, PERFORMANT ÉNERGÉTIQUEMENT



Selon le diagnostic de performance énergétique :

2022 : A - 43 kWh/m²/an

(Kilowatts-heure par mètre carré par an)

Moyenne 2017-2022 : A - 53 kWh/m²/an

En moyenne, 60 euros/mois, 720 euros/an de consommation électrique pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire (hors consommation d'eau), la ventilation et l'électricité des logements.

DES FACTURES D'ÉNERGIE QUI PROUVENT UNE RÉELLE MAÎTRISE DES CHARGES



montant moyen de la **facture d'électricité** de nos habitants pour leurs consommations de chauffage, de ventilation et d'eau chaude sanitaire et tous usages domestiques

montant moyen refacturé pour : la consommation d'eau adoucie du logement (pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage), la consommation d'électricité des espaces communs, la taxe d'ordure ménagère, la maintenance des équipements et des espaces verts.



Soit un montant moyen de charges liées au logement de :

120 EUROS/MOIS

Moyenne calculée à partir des factures de 10 logements, mis en service depuis 2019, équipés de pompes à chaleur air/air produisant le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la ventilation. L'eau alimentant les pompes à chaleur est préalablement adoucie dans le local technique de la résidence. Une part de l'électricité des habitants est produite par des panneaux photovoltaïques en autoconsommation individuelle. Les logements sondés sont situés dans le Pas de Calais et les Alpes de Haute Provence. Les habitants ont souscrit leur abonnement électrique chez des fournisseurs de leur choix (EDF, Engie, Enercoop) et selon des offres différentes (offre verte, offre de base etc).

AMÉLIORER LES SERVICES PROPOSÉS AUX HABITANTS (MAINTENANCE, RELATIONS, NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS)

Lancement d'un projet d'instrumentation des logements

- soutenu par la CGLLS : développer un système d'instrumentation des logements afin d'obtenir des données fiables pour qualifier le logement et pouvoir simplifier le système de refacturation des charges aux habitants.

Réflexion sur la **mise en oeuvre de pompes à chaleur** adaptées aux usages des habitants.

Démarche d'amélioration continue nourrie par des retours d'expériences d'habitants à travers des enquêtes et une étude immersive.



RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE DU BÂTIMENT

22,9 TONNES DE CO2

stockés par logement Foncière Chênelet construit, CO2 stocké par les matériaux biosourcés (paille, bois, laine de bois) - selon la méthode Label Bas Carbone "Bâtiment Neuf Biosourcé" (estimation non certifiée).

Foncière Chênelet a participé au développement de cette méthode approuvée par le ministère de la Transition Écologique.



Créé en 2018 par le ministère de la Transition écologique, le Label Bas Carbone récompense les acteurs de la lutte contre le changement climatique et permet d'inciter à la diminution des émissions de gaz à effet de serre nationales. Concrètement, des entreprises, acteurs publics ou collectivités peuvent financer des projets locaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre ou de séquestration de CO2 avec des méthodologies fiables et reconnues qui font désormais référence.

CULTIVER DES ALLIANCES ET AMITIÉS POUR LA RÉALISATION DE PROJETS INNOVANTS

Depuis 2020, en partenariat avec l'asbl Archi Human, développement d'une foncière solidaire dédiée à la grande précarité immobilière en Belgique.

En 2022, conception, développement et implantation des 5 premiers "logements modulaires Chênelet" dédiés au relogement durable de personnes sans-abris en partenariat avec l'asbl Infirmiers de Rue. Ces logements modulaires sont destinés à l'insertion de personnes sans-abris et constituent une première étape dans un parcours d'accompagnement pour la sortie de la rue. Ces 5 modulaires sont implantés sur un foncier bruxellois temporairement vacant et mis à disposition par la commune.

APPORTER DE NOUVELLES RÉPONSES SOCIALES

[Cliquez ici pour voir la vidéo](#)

Première année d'exploitation pour "l'habitat inclusif" des Amalias à Forcalquier - habitat ordinaire adapté pour personnes polyhandicapées - et poursuite de l'expérimentation de nouveaux modèles d'habitats inclusifs sur de nouveaux projets

« Novembre 2022, nous inaugurons le projet des Amalias tant désiré et attendu par l'association Ensemble & Différents. Lucile, Robin et Estelle, âgés de 24 ans à 30 ans, commencent leur vie de colocataires pour la première fois de leur vie ! Ils se connaissent déjà bien pour avoir préalablement vécu des épisodes de colocation de quelques jours à quelques semaines, à 2 ou à 3, les 2 années précédentes. La coopérative Coopilote ta vie passait à l'action en continuant de s'étoffer : toilettes quotidiennes, préparation des déjeuners et temps des repas, animations et surtout accompagnement des élans de vie des 3 amis.

En même temps, les 3 logements locatifs sociaux étaient occupés par 2 mamans et un papa, chacun avec son enfant/ado.

L'hiver puis le printemps ont vu se développer la vie sur le site. Et puis au premier jour de l'été, Lucile s'est envolée comme ça, joyeusement et

sans prévenir, laissant ses 2 colocataires et tout cet écosystème un peu perdus.

Quelle émotion, quel grand chagrin pour sa famille, ses proches, ses amis et toute l'équipe de Coopilote ta vie !

En Octobre est venu le temps du rebond avec toutes ces questions qui étaient prévisibles, mais vraiment pas si rapidement, à la fois au plan humain et économique: réduire l'équipe d'accompagnants, identifier un nouveau colocataire qui se trouve bien en compagnie d'Estelle et Robin en continuant à verser les loyers de la salle commune, de la coloc' et du logement d'accueil temporaire. Une situation bien délicate que toute l'équipe de Ensemble & Différents et Coopilote ta vie a affronté avec détermination et qui semble trouver une partie de la réponse à l'heure où va sortir ce Rapport d'activité par l'arrivée d'une nouvelle colocataire. »

Développement d'habitats pour la sédentarisation des gens du voyage avec la commune de Charleville-Mézières.

Travail sur le développement d'une réponse immobilière au sans-abrisme à Bruxelles : accompagnement de la srl HUMAH dans le développement de ses projets : les 5 habitats modulaires implantés à Bruxelles et le projet de construction de 6 studios à Evere.

PRODUIRE UN HABITAT SOCIAL À FAIBLE EMPREINTE CARBONNE



Selon le diagnostic de performance énergétique :

2022 : A - 1 Tonne d'équivalent CO2/m²/an (Tonne d'équivalent CO2 par mètre carré par an)

Moyenne 2017-2022 : A - 1 Tonne d'équivalent CO2/m²/an

DÉPLOYER DANS DE NOUVELLES RÉGIONS

En sus des 6 régions déjà ouvertes (Hauts-de-France, Normandie, Champagne-Ardenne, Pays de Loire, Centre-Val de Loire, Provence-Alpes-Côtes d'Azur) la Foncière Chênelet a obtenu un septième agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion en **Auvergne-Rhône-Alpes** pour accompagner le développement de projets locaux. Une extension d'agrément a également été déposée fin 2022 pour la région **Grand-Est**.

// régions déjà ouvertes ✨ nouveaux agréments

LA RÉSIDENCE DES WAGONNAGES, À MARLES-LES-MINES

Aboutissement de 5 années de travail partenarial avec la commune de Marles-les-Mines et Territoire 62, les 8 logements livrés par la Foncière Chênelet marquent la fin de l'aménagement de l'ancienne friche industrielle des **Charbonnages** de France.

En effet, la ZAC des Wagonnages a été créée pour permettre l'implantation d'environ 150 logements sur le site d'une importante friche industrielle qui demandait à être résorbée. Le choix a été fait de **réserver une parcelle pour réaliser une opération de logements locatifs sociaux** afin de garantir une mixité sociale dans ce quartier destiné à **accueillir une population jeune**.

Le projet est composé de huit logements sociaux, 5 PLAi et 3 PLUS, contenus dans un seul bâtiment qui s'implante sur presque toute la longueur de la parcelle. La longueur importante du bâtiment lui confère presque la dimension des alignements de maisons, caractéristique de l'urbanisme du pays minier, dont l'opération de la ZAC des Wagonnages reprend les codes.

10 entrepreneurs locaux ont été mobilisés pour la construction des logements et **6 800 heures d'insertion** par l'activité économique ont été réalisées.

Après une rencontre et formation à la prise en main des spécificités du logement écologique Foncière Chênelet, les **17 habitants** ont pris possession de leur nouveau chez-soi début janvier 2023.

DATES CLÉS

- 2017
premiers échanges et rencontres sur site
- JUILLET 2020
obtention du Permis de Construire
- AOÛT 2021
signature des marchés, début du chantier
- NOVEMBRE 2022
réception des travaux
- DÉCEMBRE 2022
accueil des habitants dans leurs logements

FICHE D'IDENTITÉ

Marles-les-Mines, 5 442 habitants

- **Durée du chantier** : 2021-2022
- **Nombre de logements** : 8
- **Typologie des logements** : 8 T3 de 78,80m²
- **Surface utile** : 630 m²
- **Conventionnement** : 5 PLAi - 3 PLUS
- **Gestionnaire locatif** : Immobilière Sociale 62
- **Loyer mensuel** : 392€ (PLAi) ou 464€ (PLUS) + 80€ charges estimées (*Les charges comprennent l'électricité des communs, l'eau du logement et la maintenance*)
- **Chauffage par ventilation double flux et chauffe-eau thermodynamique couplé à des panneaux photovoltaïque** : de 550 à 600€ de consommations par an
- **Récupération des eaux de pluie** : 50% d'économies en moyenne



UN BÂTIMENT INTELLIGENT : PILOTER SES CONSOMMATIONS

L'opération de Marles-les-Mines est la première opération de la Foncière Chênelet instrumentée par une solution technique développée avec Ambismart. Cette solution d'instrumentation permet de collecter de nombreuses données sur le logement permettant ainsi de re-factoriser précisément les charges des habitants, mesurer ses performances énergétiques mais aussi de recevoir des alertes en cas de consommations anormales. Un petit écran tactile installé dans chaque logement permet également aux locataires d'accéder à leurs consommations en direct.

Notre travail consiste en la création d'une solution de collecte de données, aujourd'hui inexistante sur le marché, pour de petits collectifs de logements et pour la collecte de données issues de compteurs et d'équipements de différents fournisseurs.



→ Le développement de cette solution est soutenu par le Fonds Social d'Innovation de la CGLLS : l'instrumentation au service de l'habitant.



Le projet de Marles-les-Mines a été primé aux premiers trophées **Rev3 du bâtiment durable** organisés par le CD2E et la région Hauts-de-France, dans la catégorie construction. Une vidéo de mise en valeur a été produite à cette occasion.

La qualité écologique et la haute performance énergétique des logements est également reconnue par l'obtention du **Label E+/C- niveau E2-C2 et une certification RT 2012 -20%**.

[Cliquez ici pour voir la vidéo](#)

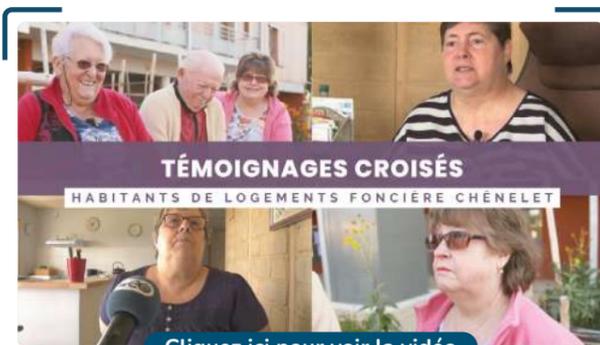


LES HABITANTS, AU COEUR DU PROJET DE LA FONCIERE CHÊNELET

Que nous racontent les habitants sur la vie dans leur logement ? Quels enseignements pouvons-nous tirer de leurs expériences ? Et comment leurs retours d'expérience viennent-ils nourrir nos futurs projets ? Autant de questions qui placent l'habitant au cœur de notre projet et guident l'ensemble de notre processus d'innovation depuis le début de notre aventure, voilà bientôt 15 ans !

Tout au long de l'année 2022, nous avons donné la parole aux habitants grâce à différents outils (témoignage, enquête, étude...) afin d'évaluer l'impact de notre offre de logements sur leur quotidien et continuer à proposer une solution de logement adaptée aux besoins des personnes les plus vulnérables de notre société.

En novembre 2022, la Foncière Chênelet a accueilli une journée dédiée à l'habitat des séniors, organisée par la CARSAT Hauts-de-France dans le cadre du mois de l'innovation publique, l'occasion de partager plusieurs témoignages de nos habitants. Ces témoignages croisés d'habitants de Nazelles-Négron, Flocques et Quesques sont à retrouver sur notre page YouTube.



Pour aller plus loin dans le recueil des retours d'expérience des habitants, nous avons sollicité notre partenaire Béguinage & Compagnie pour réaliser une enquête sur l'habitat et le quotidien de ses habitants à un an de leur date d'emménagement sur nos derniers sites mis en service. Parmi les enseignements tirés de cette enquête, il ressort que la majorité des locataires sont satisfaits de leur logement, par exemple

en matière de confort thermique, d'agencement du logement, de luminosité, d'adaptation à leur niveau d'autonomie... Sur l'un des sites, plusieurs habitants apprécient les nouvelles relations sociales, rendues possibles grâce à la configuration du site et l'existence d'une salle commune.

« JE VOIS PLUS DE MONDE, JE DISCUTE PLUS, JE SUIS UN PEU MOINS ENFERMÉ, JE M'OUVRE UN PETIT PEU. »

Si pour quelques habitants, cette dimension sociale, inhérente au projet, peut s'avérer trop lourde au quotidien, la plupart des habitants expriment toutefois un mieux-être par rapport à leur situation antérieure. D'autres encore disent se plaire ici ou être heureux dans leur nouveau logement, voire même être fier de ce dernier.

Enfin, un regard extérieur et scientifique nous est apporté par deux chercheurs de l'Université catholique de Lille qui ont choisi l'un de nos béguinages comme terrain d'études pour mieux comprendre les motivations des personnes âgées à intégrer cette forme d'habitat ainsi que les dynamiques sociales qui y émergent. Leur article vient d'être publié dans la revue "Vie Sociale" : L'expérience de la vie collective par les habitants d'un « béguinage » pour personnes âgées. Motivations plurielles, projections ambivalentes et relations à géométrie variable.

[Cliquez ici pour en savoir +](#)

Cet article universitaire s'appuie sur trois rencontres, à leur domicile, avec une dizaine d'habitants disponibles et qui ont souhaité s'associer à l'étude : d'abord dans leur ancien logement, puis 3 mois et un an après leur emménagement, ainsi que sur des entretiens avec les différents protagonistes du projet. Il explore ainsi avec tact la question de l'habitat dit "inclusif" autour duquel les motivations des porteurs de projets et celles des habitants oscillent entre une ambition de créer un habitat où les relations de voisinage donnent lieu à de l'entraide, de la solidarité, des partages de temps de vie sociale et, de l'autre, un impératif de trouver un logement abordable de qualité, adapté à la perte d'autonomie, sans pour autant devoir quitter son territoire et ses proches, voire même s'en rapprocher.

A travers ces différents canaux, les habitants ont ainsi pu s'exprimer sur les questions relatives aux spécificités du logement qu'ils occupent, à la maîtrise des charges, à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou encore au vivre ensemble.

Outre un logement de qualité, la Foncière apporte aux habitants un terreau favorable à l'émergence de projets de vie sociale construits par les habitants eux-mêmes. Mais sur cette dernière question du vivre ensemble, chaque projet nous prouve que ce sont bel et bien les habitants qui auront le dernier mot sur le sens qu'ils entendent donner au « vivre ensemble » !

« QUAND LES GENS (DU BÉGUINAGE) PASSENT, ILS ME FONT UN PETIT SIGNE, DES PETITES CHOSSES COMME ÇA QUI FONT DU BIEN AU MORAL AUSSI QUOI. »

Les maisons Chênelet suscitent les échanges de coups de main, des relations de bon voisinage, les solidarités quotidiennes.

D'autres groupes d'habitants vont plus loin ; Sur l'un de nos premiers béguinages, ce sont les habitants eux-mêmes, à travers leur association, qui décident de monter un dossier d'aide à la vie partagée (AVP) pour être soutenus, malgré la perte d'autonomie grandissante, dans leur projet de vivre ensemble. Ailleurs encore, la salle commune, dont le fonctionnement ne repose pas sur les habitants du site mais sur une animatrice, se révèle être un vecteur de lien social essentiel entre voisins, notamment pour des personnes particulièrement vulnérables ayant besoin d'être épaulées pour reprendre en main leur vie, ensemble !

« LA SALLE COMMUNE, UNE BONNE INVENTION ! (...) ÇA ME FAIT DU BIEN DE VOIR D'AUTRES PERSONNES. »

LES PARTIES PRENANTES DU PROJET DE VIE SOCIALE



NOS PARTENAIRES

AMIS, ALLIANCES ET RÉSEAU



GESTIONNAIRES LOCATIFS



PARTENAIRES INSTITUTIONNELS ET FINANCIERS



INVESTISSEURS



secretariat@fonciere-chenelet.org

03 21 92 71 96

34 rue de Moyecques 62250 Landrethun-le-Nord