



Demande d'extension d'agrément de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion

Région Hauts-de-France

Juillet 2020

La Foncière Chênelet, Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, est agréée bailleur social Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion dans 6 régions françaises (Nord Pas de Calais, Centre-Val-de-Loire, Champagne-Ardenne, Pays-de-Loire, Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Normandie). Elle répond aux besoins des territoires ruraux et périurbains, là où les autres bailleurs ne vont pas, en proposant des logements pour les personnes aux plus faibles revenus, majoritairement conventionnés PLAI ou très social. Elle produit du logement écologique de grande qualité qui garantit de faibles charges aux habitants. Ses logements sont entièrement adaptés au vieillissement et aux handicaps pour le maintien à domicile des aînés et des personnes fragilisées. Au cœur de ses opérations, des clauses d'insertion importantes permettent la formation de personnes éloignées de l'emploi. Ses marchés de travaux sont des occasions de dynamiques économiques locales avec plus de 70% de TPE/PME locales.

Cette démarche originale et solidaire est reconnue Pionnier le French Impact, une dynamique du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. L'ANAH soutient également la Foncière Chênelet au travers d'un Contrat Impact Social visant la réhabilitation de bâtisses vétustes en des logements de grande qualité écologique et sociale.

Le présent dossier porte sur la demande d'extension de l'agrément MOI de la Foncière Chênelet à l'ancienne région Picardie où elle est sollicitée par des élus ruraux.

- I. Présentation de la structure
- II. Organisation de la structure et compétence
- III. Le modèle économique
- IV. Stratégie Patrimoniale
- V. Les projets dans la région Hauts-de-France

Table des Annexes



I – PRESENTATION DE LA STRUCTURE

Histoire d'un projet d'action solidaire, dans la durée

La Foncière Chênelet, créée en 2009, est issue de l'aventure entrepreneuriale solidaire Chênelet qui œuvre pour l'insertion de personnes éloignées de l'emploi depuis près de 40 ans.

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 de ses salariés en insertion, Chênelet 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 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 de la fondation mondiale 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 pour la réalisation d'une première opération de 2 logements à Calais.

D'abord 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...

Notre positionnement

Pour répondre à un problème sociétal majeur de logement des personnes aux plus bas revenus, la Foncière Chênelet « déplace les lignes » et propose un habitat écologique de très haute qualité à ces populations.

En premier lieu, elle construit des maisons de qualité à rebours de la pensée dominante à savoir, "des pauvres maisons pour les pauvres", avec les problèmes énergétiques et de loyers impayés qui en découlent.

- **La transition énergétique**

Les charges liées aux énergies, déjà très élevées, ne cessent d'augmenter. Cela constitue un enjeu majeur pour les populations à faibles revenus qui ne peuvent y faire face. Le logement écologique permet des économies de consommations importantes, mais sa filière est encore peu développée en France et ne s'adresse qu'à une population aisée. La Foncière Chênelet construit donc des maisons écologiques saines et confortables pour les populations ayant les plus bas revenus.

- **Le vieillissement de la population**

La population âgée française va doubler en quinze ans. La majorité des personnes âgées souhaitent pouvoir rester dans leurs logements, qui souvent, ne le permettent pas, car ils ne sont pas adaptés à la mobilité réduite des seniors. Face au vieillissement de la population, nous ne

pourrons pas avoir de maison de retraite pour tout le monde. Les maisons Chênelet étant adaptées pour tous à la mobilité réduite et au handicap, les personnes âgées en perte de mobilité pourront rester longtemps dans leurs maisons.

- **La revitalisation des territoires ruraux**

900 000 logements sociaux manquent en France pour répondre aux besoins des plus modestes. Et la situation est encore plus critique dans les territoires ruraux ou périurbains, souvent délaissés par les bailleurs classiques du logement social. Aussi, dans ce domaine, de nouvelles initiatives peuvent être déterminantes pour répondre aux besoins de ces populations et de ces territoires.

Notre modèle

Un travail avec les élus, leur proposant des petits ensembles de logements sociaux, là où les bailleurs ne veulent pas leur proposer de solution, c'est à dire en milieu rural et périurbain majoritairement. C'est pour eux une réponse aux besoins de leurs habitants : personnes âgées, en situation de handicap, jeunes couples démarrant dans la vie, familles nombreuses.

Notre mode opératoire fait que plus de 70 % du prix d'une opération est l'œuvre d'entreprises locales : c'est un point très important notamment pour les territoires concernés.

Nous travaillons systématiquement avec des acteurs locaux pour le suivi des habitants.

Un rayonnement national

Depuis l'obtention du premier agrément bailleur social MOI dans le Nord Pas de Calais le 04 janvier 2011, La Foncière Chênelet, pour répondre aux sollicitations de nombreux élus des territoires ruraux, a demandé et obtenu des agréments dans 5 Régions supplémentaires :

- Centre-Val-de-Loire (2012) ;
- Champagne-Ardenne (2012) ;
- Pays-de-Loire (2013) ;
- Provence-Alpes-Côte-d'Azur (2014) ;
- Normandie (2017).

La Foncière Chênelet, Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, est forte de la réalisation de 123 logements et du relogement de plus de 400 personnes dans 6 régions françaises (dont 65 logements dans son propre parc et plus de 160 personnes relogées). Il est à noter que l'ensemble de son parc est destiné aux plus vulnérables avec plus de 85% de son parc de logement conventionné PLAI ou très social.

La Foncière Chênelet entame aujourd'hui un véritable changement d'échelle et un essaimage sur l'ensemble du territoire soutenu par la labellisation Pionnier le French Impact du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. Plus de 400 logements et plus de 1 300 personnes seront relogées d'ici 2028.

En ce sens, la Foncière Chênelet a signé un Contrat Impact Social avec l'ANAH visant la réhabilitation de 60 logements en logements sociaux de grande qualité écologique, à faibles charges, adaptés vieillissements et handicaps.

La demande d'extension d'agrément MOI à l'ancienne région Picardie que nous vous présentons soutient cette dynamique.

II – ORGANISATION DE LA STRUCTURE ET COMPETENCE

La Foncière Chênelet est agréée Maitrise d’Ouvrage d’Insertion, cette activité est le cœur de son métier. Elle est structurée pour réaliser ce qui demeure sa principale mission : produire des logements sains, confortables, à faibles charges et adaptés vieillissement/handicaps pour les publics les plus fragiles.

La gestion locative est quant à elle déléguée à des structures locales spécialisées par le biais de mandats de gestion avec des AIVS, des agences SOLIHA locales, ou par la mise en place de baux de location/sous-location avec les Communes. Cette organisation permet de garantir le bon suivi des locataires par une relation de proximité.

Cependant, malgré l’éloignement géographique de certaines opérations, la Foncière Chênelet accompagne les habitants durant un an après la livraison de leurs logements afin de vérifier la bonne appropriation des lieux et apprendre des retours d’expériences de ses locataires. Elle compte également un service de soutien aux gestionnaires locatifs afin de répondre de manière adaptée et rapide aux locataires qui pourraient se trouver en difficulté pour diverses raisons.

Aussi, la Foncière Chênelet a également fait le choix d’externaliser sa comptabilité à un cabinet d’expert-comptable indépendant.

L’équipe

François MARTY

Président

Fondateur des structures Chênelet, Acteur depuis 40 ans dans l’insertion professionnelle, ancien Chef de Cabinet de Monsieur Guy Hascoët, Secrétaire d’État à l’Économie Solidaire ; titulaire du diplôme d’Executive MBA d’HEC, lauréat Ashoka 2008. En charge des relations avec les élus et les investisseurs

Antoine SGARD

Chargé de mission auprès de François Marty

De formation économie et gestion, Antoine rejoint Chênelet en 2016 sur les sujets de la communication et des partenariats avant d’intégrer la Foncière Chênelet en 2018. En lien avec le président, il est en charge des relations investisseurs et également secrétaire du conseil de surveillance. En 2019, après un master en Finance à l’IAE Lille, Antoine rejoint le Master in Management de l’ESSEC en alternance avec la Foncière Chênelet.

Stéphane MOUTON

Directeur financier levée de fonds et relations avec les investisseurs

Diplômé d’HEC Paris, Stéphane a pratiqué la plupart des métiers de ``Corporate finance`` durant 25 ans. Il a mis ses compétences au service de la politique de développement de plusieurs groupes industriels. Habité par l’esprit d’entreprise, il a créé en 2005 sa propre société de conseil, spécialisée dans l’accompagnement de la transformation des entreprises et la reprise d’entreprises par des personnes physiques et des fonds d’investissement. Avant de rejoindre la Foncière Chênelet, Stéphane était responsable du développement des activités de philanthropie et d’entrepreneuriat social dans un family office de la région lilloise. Il y dirigeait également l’Institut Fontaine, organisme de formation au management et au leadership, dont la mission est de “Donner envie d’entreprendre sa vie”.

Pierre GAUDIN

Directeur des constructions et relations avec les élus

De formation ingénieur B.T.P., Pierre Gaudin a travaillé pendant 16 ans pour les sociétés Bouygues et Eiffage. Embauché comme ingénieur « Méthodes » sur un chantier de tunnel, il goûte peu après aux travaux du Tunnel sous la Manche, pour finir cette première partie de carrière comme Directeur des

travaux au tunnelier de la première ligne de métro de Copenhague. Il dirige aujourd'hui la branche « Construction » après un passage comme Directeur de production dans une structure d'insertion.

Laetitia HEDON

Architecte DE - Chargée d'opérations

Architecte DE, Laetitia rejoint la Foncière Chênelet en juin 2017. En lien direct avec le directeur construction, elle travaille au montage technique des projets et au suivi des opérations. En relation avec les maîtres d'œuvre, elle veille au respect du cahier des charges de la Foncière Chênelet.

Nicolas PRUVOST

Chargé d'appui à la maîtrise d'ouvrage et recherche de financements

Diplômé d'un BTS travaux publics, Nicolas a d'abord travaillé pendant 14 ans comme chargé d'opérations dans une SEM d'aménagement en Guyane puis a été en charge d'opérations de maîtrise d'ouvrage chez Domial - bailleur social alsacien. Il a rejoint l'équipe de la Foncière Chênelet en septembre 2012 pour la recherche de financement et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Sara GUERIN

Assistante de la Foncière Chênelet

Sara GUERIN a débuté à Chênelet en 2009 en tant que secrétaire polyvalente. Désormais chargée de mission au sein de la Foncière Chênelet, en collaboration avec l'équipe, elle intervient en appui aux tâches administratives, à la maîtrise d'ouvrage et à la gestion locative. Elle s'occupe également des relations avec les partenaires locaux : entreprises, SIAE... et avec les habitants.

Claire MARTY

Chargé de mission relation AIVS et habitants

Claire fait partie des membres fondateurs de Chênelet où elle a exercé de nombreuses fonctions : de la comptabilité à la menuiserie. Elle supervise la relation avec les AIVS et notamment les sessions d'accueil des habitants.

III – LE MODELE ECONOMIQUE

Chaque opération respecte un montage identique, sur la base du PLAi, en construction neuve et sur la base du LLTS (ANAH) pour les réhabilitations :

- ❖ La collectivité locale apporte le terrain ou le bâtiment à réhabiliter gratuitement au titre d'un bail emphytéotique (99 ans, 1€/an) qui garanti le statut social du projet. La propriété finale du bâti reviendra à terme à la collectivité.
- ❖ Le projet social « logement » est bâti avec les partenaires publics « logement » : public, mode d'attribution, identification du gestionnaire local agréé et capable d'agir réellement en proximité (Agence Immobilière à Vocation Sociale, SOLIHA, Commune, bailleur social). En contrepartie, les acteurs publics apportent leur soutien financier, dont la CDC pour les prêts conventionnés ;
- ❖ La dimension « insertion professionnelle » est réfléchi avec le Maire, les services de l'EPIC, de la Région et de l'Etat compétents ; cela se traduira dans les clauses « insertion » de l'appel d'offres et dans la façon dont le chantier sera mené.

Une politique de mobilisation de fonds propres originale

En décidant de créer des logements d'excellence plutôt que de chercher à baisser les prix, en associant la question de l'emploi et de l'environnement à celle du logement pour tous, Chênelet est parvenu à mobiliser des acteurs qui ne s'impliquent habituellement pas dans le logement social.

La Foncière Chênelet a été créée pour porter l'action en mobilisant les aides publiques en tant que bailleur social MOI (Etat ou ANAH, subventions des collectivités locales, prêts de la CDC) ainsi que des participations d'entreprises à son capital, grâce à son agrément ESUS et son label Finansol, au titre de l'Investissement Socialement Responsable (Crédit Agricole, Schneider Electric Energy Access, AG2R La Mondiale...) et de fonds de gestion d'épargne salariale (Phitrust, Amundi, BNP Paribas...). Ces apports au capital lui permettent de financer ses projets de logement.

Le développement de la Foncière Chênelet s'appuie donc sur une forte mobilisation de partenaires décidés à financer son développement. A ce jour, plus de 18,5 millions d'euros ont été versés à la Foncière Chênelet (cf. tableau de capitalisation en annexe) et en 2020 la dynamique se poursuit avec l'arrivée de NOVESS et une augmentation de la participation de AG2R La Mondiale et de Amundi via son FCP Finance et Solidarité, et le soutien constant des particuliers par l'intermédiaire de LITA.co et Noiret Patrimoine.

Des acteurs mutualistes (Comité national Coordination Action Handicap) et associatifs (Fondation Abbé Pierre) soutiennent également l'action de la Foncière Chênelet pour les coûts évités que leur procure la démarche Chênelet.

IV– STRATEGIE PATRIMONIALE

Construire et faire gérer des logements en France

- ❖ Construction : les logements neufs sont préfabriqués en usine et assemblés localement par des entreprises spécialisées dans l'éco-construction, sélectionnées sur appel d'offres. Mise à part la préfabrication en usine, la même procédure est mise en œuvre pour les projets de réhabilitation;

Le savoir-faire en termes d'éco-construction se diffuse par nos chantiers qui sont à chaque fois des terrains d'apprentissages pour les TPE/PME qui répondent à nos appels d'offres (fabrication de briques de terre crue, étanchéité à l'air des logements, dimensionnement adéquat des réseaux de chauffage...). Nous savons donc compter sur des partenaires locaux compétents ;

- ❖ Gestion des logements et entretien dans la durée :
 - La gestion technique des logements est assurée au choix ; soit par les entreprises qui ont soumissionné à l'appel d'offre travaux et sont en capacité d'assurer la maintenance des équipements mis en œuvre, notamment concernant les lots techniques (plomberie - chauffage – récupération d'eau de pluie - toiture végétalisée - menuiseries), soit via des contrats de maintenance passés avec des prestataires spécialisés.

Les dépenses de maintenance sont prises en compte pour partie dans les charges locatives lorsque celles-ci sont refacturables, ou sont intégrées dans les paramètres de montage d'opération afin d'assurer l'équilibre d'exploitation. Il en est de même concernant les interventions plus lourdes sur le bâti qui sont également prises en compte dans les paramètres d'exploitation au titre des PGE. Ces paramètres de montage d'opération sont volontairement élevés pour assurer la bonne gestion du patrimoine dans la durée ;
 - Gestion locative de proximité : le critère déterminant sera l'identification d'un acteur compétent et agréé pour la gestion locative de proximité : Agences Immobilières à Vocation Sociale, SOLIHA, Commune, bailleur social. En fonction des attributions, la Foncière Chênelet veille avec le gestionnaire à ce qu'un accompagnement social lié au logement adapté soit mis en place. Un travail de formation à l'appropriation des logements est fait auprès des locataires mais aussi auprès de l'équipe de gestion locative dès l'entrée dans les lieux. Cet accompagnement est régulier au cours de la première année pour aider les locataires à profiter au mieux de leur logement tout en faisant des économies.

Evolution du patrimoine à terme : la revente pour se concentrer sur la production

Les opérations sont montées pour être durablement équilibrées en termes d'équilibre dans la gestion locative. Pour autant, le projet de la Foncière Chênelet n'est pas de développer et conserver un patrimoine important sur l'ensemble du territoire national. Notre valeur ajoutée se situe sur le montage de projets sociétaux sur les territoires, ce dont la gestion d'un patrimoine pourrait nous déporter. Les reventes de logements généreraient des fonds, dans une moindre mesure pour proposer des sorties du capital à nos investisseurs, et surtout pour produire de nouvelles opérations.

Dans un délai d'une dizaine d'années, une fois les familles stabilisées dans leur logement, la perspective est donc de revendre certaines opérations. Une des pistes travaillées consiste à revendre les opérations à des bailleurs sociaux locaux, de façon à leur permettre de qualifier leur patrimoine en termes de qualité tout en améliorant leur pourcentage de PLAi sans avoir les soucis du montage de ce type d'opérations (petites opérations, en diffus, écomatériaux...). D'autres pistes sont aussi travaillées (Fondations privées, particuliers...). Et aujourd'hui, la volonté politique nationale avec la loi Elan, nous offre la possibilité d'appréhender la revente de manière différente, notamment auprès de l'Organisme National de Vente de Action Logement créé par ladite loi. Dans la mise en place des premières reventes, nous sommes accompagnés par le French Impact avec le PUCA dont la secrétaire générale nous a été adjointe comme facilitatrice de notre démarche.

Etat du patrimoine de la Foncière Chênelet

Aujourd'hui, la Foncière Chênelet possède 65 logements dans son parc, répartis sur quasiment l'ensemble du territoire national.

Opérations livrées

Date livraison	Opérations	Nombre de logements	Type de logement	Typologie	Mode d'entrée en parc	Superficie en m ²
déc.-11	Calais (62)	2	2 PLAi	2T5	Construction neuve	238
oct.-13	Sin Le Noble (59)	9	9 PLAi	4T4 - 5T3	Construction neuve	723
sept.-13	Lussault (37)	3	3 PLAi	1T4 - 2T2	Construction neuve	243
mars-14	Merville (59)	4	4 PLAi	2T4 - 2T3	Construction neuve	350
sept.-14	Barbechat (44)	2	2 PLAi	2T4	Construction neuve	185
nov.-15	Revin (08)	4	4 PLAi	1T3 - 3T2	Construction neuve	234
déc.-15	Maubert-Fontaine (08)	7	3 PLAi - 3 PLS - 1 libre	7T3	Construction neuve	524
janv.-17	Vachères (04)	4	4 PLAi	3T3 - 1T4	Construction neuve	305
mai-17	Wizernes (62)	1	1 PLAi	1T4	Réhabilitation	118
juin-17	L'Epine (05)	3	3 PLAi	1T4 - 2T3	Construction neuve	248
déc.-17	Soye en Septaine (18)	4	4 PLAi	3T3 - 1T4	Construction neuve	304
févr.-18	Saint Colomban (44)	6	6 PLAi	3T3 - 3T4	Construction neuve	497
avr.-18	Nazelle Négron (37)	12	5PLAi - 2 PLUS - 5 PLS	12T3	Construction neuve	868
mars-19	Peyruis (04)	4	4 PLAi	4T3	Construction neuve	300
TOTAL		65				5 137

Projets en cours

Etat d'avancement	Opérations	Nombre de logements	Type de logement	Mode d'entrée en parc
Chantier en cours	Flocques (76)	12	6 PLAi - 6 PLUS	Construction neuve
Chantier en cours	Sancoins (18)	13	13 LLTS	Réhabilitation
Chantier en cours	Quesques (62)	8	5 PLAi - 3 PLUS	Construction neuve
Chantier en cours	Forcalquier (04)	5	3 PLAi - 1 PLUS - 1Libre	Construction neuve
Appel d'offre travaux	Maubert-Fontaine 2 (08)	4	2 PLAi - 2 PLUS	Construction neuve
Appel d'offre travaux	Guînes (62)	9	2 LC - 2 LI - 5 Libres	Réhabilitation
Appel d'offre Moe	Marles-les-Mines (62)	8	5 PLAi - 3 PLUS	Construction neuve
Notification Etat	Boult-aux-Bois (08)	4	4 PLAi	Construction neuve
Stade APD	Calais "Espérance" (62)	6	6 LLTS	Réhabilitation
Stade APS	Peyruis "Esmieux" (04)	6	6 LLTS	Réhabilitation
TOTAL		75		

V-LES PROJETS DANS LA REGION HAUTS-DE-FRANCE

C'est dans les Hauts-de-France, Région fortement engagée sur les questions d'insertion professionnelle, que Chênelet a vu le jour et a développé son activité dans l'insertion ainsi que dans l'éco-construction.

L'engagement de la structure auprès des personnes fragiles a permis d'identifier le logement précaire comme une des difficultés auquel ce public est confronté. De ce constat est née la Foncière Chênelet, société dédiée à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux destinés aux personnes en difficultés.

L'agrément obtenu en 2011 pour le Nord-Pas-de-Calais a permis de réaliser plusieurs projets sur les deux départements de cette ancienne Région et d'en démarrer de nouveaux :

- Pas-de-Calais :
 - o 2 logements à Calais
 - o 1 logement à Wizernes (réhabilitation)
 - o 8 logements à Quesques
 - o 9 logements à Guines (réhabilitation)
 - o 8 logements à Marles-les-Mines
 - o 6 logements à Calais (réhabilitation)
- Nord :
 - o 9 logements à Sin-le-Noble
 - o 4 logements à Merville

Dans ces deux départements, nous avons également été sollicités par des élus, pour réaliser de nouvelles opérations. C'est le cas dans le Pas-de-Calais, à Landrethun-le-Nord et Salperwick, et dans le Nord à Trélon et dans la Communauté de Communes du Pays de Mormal.

Un certain nombre de projets concrets sont aujourd'hui à l'étude à l'échelle de la nouvelle Région

A l'instar des élus des communes du Nord et du Pas-de-Calais, certains élus des autres départements de la Région Hauts-de-France ont sollicité la Foncière Chênelet pour intervenir sur leur territoire.

Les pistes évoquées ci-dessous sont classées de la moins aboutie à la plus sérieusement envisagée.

La dernière opération présentée ci-dessous consiste à poursuivre le travail d'un premier opérateur qui ne possède pas d'agrément MOI. Ce projet situé à Grandvilliers, dans l'Oise, fait l'objet d'une présentation plus détaillée. Sa réussite dépend essentiellement de l'obtention de l'agrément MOI de la Foncière Chênelet, objet du présent dossier.

La Somme :

Monchy-Lagache : Il s'agirait de réaliser des logements locatifs pour accueillir des jeunes ménages qui démarrent dans la vie. L'opération se situera au sein d'un lotissement en cours de commercialisation dont certains lots sont réservés au logement social.

Cette commune d'environ 650 habitants située à 25 kms de Saint-Quentin réalise actuellement un Regroupement Pédagogique Concentré de 9 classes destiné à accueillir les enfants de maternelle et primaire de 7 communes voisines. Cet équipement ne manquera pas d'attirer des couples avec de jeunes enfants.

Pour ce projet, nous sommes encore en phase d'analyse de site. L'obtention de l'agrément reste un préalable à un engagement plus ferme de la Foncière Chênelet.

L'Aisne :

La Foncière Chênelet a été identifiée comme un acteur sérieux pour développer des opérations en Thiérache par Madame la Sous-préfète de l'Arrondissement de Vervins et la Directrice de l'Aisne. Une fois encore, c'est par l'insertion par l'activité économique que le lien avec ce territoire a pu se faire.

Une première réunion a eu lieu en janvier 2020 visant à présenter les contours d'un projet pour le territoire du canton de Vervins et pour la Thiérache, basé sur le savoir-faire de Chênelet et répondant à des problématiques rencontrées par ce territoire.

Lors de cette réunion, La Foncière Chênelet, en défendant son modèle : concevoir et construire des logements de très grande qualité à destination de publics vulnérables, est apparue comme susceptible d'apporter une réponse aux difficultés socio-économiques que rencontre ce territoire. En effet, elle apporte des solutions à la précarité énergétique, au vieillissement de la population et au handicap tout en favorisant la mixité sociale, l'intergénérationnel et le vivre ensemble.

Le projet envisagé consisterait à mettre en œuvre en Thiérache les savoir-faire de la Foncière afin de monter trois opérations de logements à l'horizon 2023.

Ces opérations pourraient être de deux types :

- Opérations de rénovation, notamment de "maisons de maître" ou bâtiments classés type école en centre bourg ;
- Opérations de logements sociaux neufs mixtes (personnes âgées-famille) ou dédiés, en zone rurale ou bourg.

Une mise en chantier pourrait être envisagée, de manière séquentielle dès 2023.

L'Oise :

Avec l'OPAC de l'Oise

Les élus ne sont pas le seul vecteur par lequel les projets arrivent. La Foncière Chênelet a été sollicitée par l'OPAC de l'OISE afin d'établir un partenariat pour développer une offre de logement dans les zones rurales du nord du département.

La rencontre entre les équipes de l'OPAC de l'OISE et de la Foncière Chênelet, initiée par Chantier Ecole, permet aujourd'hui d'envisager ce partenariat novateur pour le logement des plus vulnérables dans des territoires ruraux en manque d'avenir.

En effet, l'OPAC de l'Oise et la Foncière Chênelet ont des convergences fortes sur la ruralité et une approche commune sur l'accompagnement des bénéficiaires des logements sociaux de leur parc.

Partant du constat qu'aujourd'hui, l'OPAC de l'Oise ne peut répondre seule aux sollicitations des maires des communes rurales excentrées de son territoire et à leurs besoins de petits ensembles de logements sociaux, de maintien des aînés à domicile, de dynamisation du tissu économique... la Foncière Chênelet et l'OPAC de l'Oise envisagent aujourd'hui un partenariat afin de répondre aux besoins de ces territoires par un logement écologique, social et de qualité, promouvant l'emploi local et l'emploi des plus vulnérables.

La Foncière Chênelet et l'OPAC de l'OISE travaillent actuellement de concert sur un projet de convention de partenariat pour mettre en œuvre ce projet. Une première opération de 8 logements dans un village situé au-dessus de la RN 31 a d'ores et déjà été repérée.

Avec un acteur de l'ESS, Béguinage Solidaire

Le projet le plus abouti, dont la réussite est conditionnée à l'extension d'agrément de la Foncière Chênelet à l'ensemble de la Région Hauts-de-France, reste celui de Grandvilliers.

Il s'agit d'un projet de béguinage d'une vingtaine de logement en partenariat avec la Foncière « Béguinage Solidaire » qui s'inscrit dans un concept de logements regroupés pour personnes âgées. Ces logements s'adressent aux personnes de plus de 60 ans, valides, qui souhaitent quitter leur domicile et vivre dans un appartement ou une maison mieux adaptée à leurs nouvelles attentes.

Ce projet a déjà fait l'objet d'une étude de faisabilité qui a consisté à dresser un panel de la population non seulement de Grandvilliers, mais aussi et surtout à plus grande échelle, de la Communauté de Communes de la Picardie Verte, aire de captation de la cible potentielle.

L'opération bénéficie déjà du soutien de principe de la CARSAT et du Conseil Départemental de l'Oise et a bien été identifiée par la population

La mairie est fortement impliquée. Elle a proposé un terrain idéalement situé qui permettrait de réaliser jusqu'à 24 logements T2 et T3 (principalement) en bandes et de plain-pied, avec une salle commune, un atelier de bricolage ainsi qu'un jardin potager qui seraient ouverts sur le quartier.

Plusieurs esquisses ont déjà été produites. Le statut de certaines parcelles reste à confirmer et l'architecture finale du projet dépendra beaucoup de l'emprise qui sera finalement retenue. Deux propositions d'avant-projet ont été élaborées et sont jointes au présent dossier. La version de mars 2019 a été dessinée sur l'emprise foncière qui a la préférence des élus de la commune, même si rien n'est arrêté à ce jour.

Un premier montage d'opération prévisionnel comprenant un tableau des logements, le coût de revient, le plan de financement et le résultat d'exploitation est également joint à ce dossier.

Le cœur de métier de la Foncière Chênelet, le revenu moyen constaté des ménages sur le territoire ainsi que le public cible à qui s'adresse le projet, nous ont orienté sur un montage d'opération exclusivement en PLAi.

TABLE DES ANNEXES

- Statuts de la société
- Composition du capital social
- Agrément MOI Nord-Pas-de-Calais
- Attestation d'adhésion à la FAPIL
- Agrément ESUS
- Rapport de contrôle de l'ANCOLS
- Rapports d'Activité 2018, 2019
- Comptes 2017, 2018, 2019
- Rapport des Commissaires Aux Comptes et Rapport de Gestion du Président 2019
- Synthèse des comptes 2010 - 2019
- Plan stratégique 2019 - 2029
- Présentation de l'opération de Grandvilliers
 - o Courrier de sollicitation de l'association « Béguinage Solidaire »
 - o Etude de faisabilité
 - o Avants projet et plan de financement prévisionnel

Statuts de la société

Composition du capital social

Agrément MOI Nord-Pas-de-Calais

Attestation d'adhésion à la FAPIL

Agrément ESUS

Rapport de contrôle de l'ANCOLS

Rapports d'Activité 2018, 2019

Comptes 2017, 2018, 2019

Rapport des Commissaires Aux Comptes et Rapport de Gestion du Président 2019

Synthèse des comptes 2010 – 2019

Plan stratégique 2019 – 2029

Présentation de l'opération de Grandvilliers

- Courrier de sollicitation de l'association « Béguinage Solidaire »
- Etude de faisabilité
- Avants projet et plan de financement prévisionnel