

FONCIÈRE CHÊNELET
Société par actions simplifiée à capital variable
Siège social : 34 rue de Moyecques,
62250 LANDRETHUN LE NORD
515 161 248 RCS BOULOGNE sur MER

RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 2 JUIN 2020

Exercice clos le 31 décembre 2019

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2019 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et renseignements prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera ensuite donné lecture des rapports du Commissaire aux Comptes.

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Opérations 2019

2019, dixième année de la Foncière Chênelet, a été une année dense et laborieuse dans le montage d'opérations en réponse aux demandes des élus qui n'ont pas faibli. Une année symbolique du changement d'échelle de la société, le patrimoine de la société devrait ainsi doubler en l'espace de 3 ans :

- 1 opération livrée : 4 logements à Peyruis (04) dédiés à des personnes âgées ;
- 2 opérations en chantier soit 25 logements en cours de construction :
 - 13 logements en cours de création à Sancoins (18), première opération de réhabilitation du Contrat Impact Social (CIS), livraison prévue fin 2020 - début 2021 ;
 - 12 logements à Flocques (76), livraison prévue en 2020.
- 2 appels d'offres publiés au second semestre 2019 pour 17 logements dont les chantiers débiteront en 2020 :
 - 8 logements à Quesques (62) ;
 - 9 logements à Guînes (62) - CIS.
- 3 opérations dont le montage d'opération est en cours de finalisation et débiteront au second semestre 2020 soit 17 logements :
 - Reprise de la deuxième phase de l'opération de Maubert-Fontaine (08), 4 logements, grâce à l'obtention de financements de l'Europe et de la Région ;
 - Forcalquier (04) : 5 logements et une salle commune, Permis de Construire en cours d'instruction, conventionnement logement social et financement de l'Etat obtenus ;

- Marles les Mines (62) : 8 logements, conventionnement logement social et financement de l'Etat obtenus.
- 5 opérations identifiées à l'étude en 2020 :
 - Peyruis Esmieu (04), CIS ;
 - Calais Espérance (62), CIS ;
 - Boulton aux Bois (08) ;
 - Vierzon (18), CIS ;
 - Landrethun-le-Nord (62).

Après des investissements de plus de 3 millions d'€ cette année, en 2020 nous investirons plus de 5,5 millions d'€ dans l'économie locale pour le développement de nos programmes de logements sociaux. Notre volonté est d'atteindre un rythme d'investissement de plus de 7 millions d'€ par an à partir de 2021.

2009 – 2019 : 10 ans d'activité

Pour synthèse, depuis 10 ans, environ 20 millions d'€ ont été investis dans la construction de 65 logements pour une surface utile de 5 029 m². Le loyer moyen au m² est de 4,97€. Les logements sont conventionnés PLAI pour 83%, logements dédiés aux plus faibles revenus, et autres conventionnements logements sociaux pour 17%. La très grande majorité de nos logements sont situés en milieu rural, permettent aux locataires d'augmenter de manière conséquente leur reste à vivre, a minima 120€ d'économie mensuelle par rapport à la moyenne française, et accueillent une proportion de plus en plus importante de personnes âgées souhaitant rester à domicile dans un logement entièrement adapté plutôt qu'en EHPAD, plus de 26 000€ d'économie par an et par personne pour la société.

Le coût moyen d'opération s'établit à 3 277€/m² financés par un peu moins de 50% de fonds propres, environ 25% par des prêts en grande partie de la Caisse des Dépôts et Consignations et environ 25% par des subventions. Les premières opérations ayant absorbées une grande part de recherche et développement, les coûts moyens d'opérations ont tendance aujourd'hui à diminuer et les équilibres d'opérations réduisent leur part de fonds propres par le soutien de nouveaux financeurs hybrides. Après la Fondation Abbé Pierre sur la précarité énergétique, AG2R LA MONDIALE subventionne nos logements pour les économies du maintien à domicile des personnes âgées contre le placement en EHPAD.

Le changement d'échelle

Ainsi, au cœur de ce développement dans la réponse aux besoins des élus ruraux, nous pouvons saluer les financeurs privés et publics tant l'Etat, la CDC, et les collectivités locales que la CARSAT et le CCAH ; et bien évidemment nos investisseurs qui soutiennent le modèle Chênelet depuis désormais dix ans !

Aussi, ce développement ne serait rien sans l'équipe qui continue à se structurer avec l'appui lors du premier semestre du cabinet CO mais aussi le soutien de French Impact. Un recrutement a été lancé au second semestre pour renforcer l'équipe dans le montage des opérations et le suivi des chantiers.

French Impact nous est également précieux pour le travail sur la levée de freins réglementaires notamment pour la revente de logements de notre patrimoine.

Labels et certifications renouvelés

Pour ce qui est de nos labels, le label Finansol, garantissant l'aspect solidaire des parts de notre société, a été renouvelé pour la neuvième année consécutive. A souligner également, que pour la deuxième année consécutive, nous faisons partie des 10% des entreprises labélisées BCorp les plus performantes environnementalement.

Réseau et alliance au cœur du développement

Cette année nous avons également rejoint le réseau Caritas avec qui nous partageons une même communauté de valeur de par nos origines et notre militance pour l'accès au logement et la dignité des personnes.

Du côté de l'Alliance pour l'activité et le logement adapté, créée l'an dernier avec le soutien de AG2R LA MONDIALE, nous avons travaillé sur le lancement de 3 projets communs qui vont, pour chacun, venir enrichir notre modèle. Nous allons notamment participer au développement d'un FabLab solidaire dédié aux équipements domotiques, en système libre.

Naissance d'une aventure entrepreneuriale en Belgique

Nous débutons également une nouvelle aventure entrepreneuriale en Belgique. Il y a plus d'un an nous rencontrons Luc Schuiten et ArchiHuman lors d'une soirée de levée de fonds organisée par LITA.co, ils étaient à la recherche de solutions pour développer un projet de logements pour les sans-abris dans des dents creuses bruxelloises. Une amitié s'est nouée et après un an de travail, avec l'aval du conseil de surveillance de notre société et le soutien des services juridiques belges de ENGIE, nous avons créé la SRL HUMAH, filiale de la Foncière Chênelet co-détenue à 50% avec l'ASBL ArchiHuman pour mener ce projet de beaux logements écologiques et économes pour l'insertion des sans-abris.

Gouvernance

Le conseil de surveillance, qui s'est enrichi de 4 nouveaux membres l'an dernier par votre approbation, a été un soutien dans le développement de tous ces projets, comme vous pourrez le lire dans le rapport du président du conseil de surveillance. Il a particulièrement apporté sa contribution aux réflexions sur la valorisation et la liquidité des parts de notre société. Ainsi, des règles concernant la liquidité ont été adoptées par le conseil de surveillance en 2019, elles s'appliquent à compter de mai 2020.

Pour conclure cette rétrospective sur nos activités en 2019, comme nous vous l'avions déjà souligné dans le rapport de gestion 2018, le contrôle ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social), s'est clôturé le 4 janvier 2019 mettant en lumière la gestion conforme et saine de la Foncière Chênelet au regard de son agrément de bailleur social MOI. Nous sommes dans l'attente de sa publication sur le site internet de l'ANCOLS.

Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Nous avons pris la décision d'externaliser la comptabilité de notre société à un cabinet d'expertise comptable, gage de sécurité pour la structuration de notre croissance.

Aussi, à l'heure où nous vous écrivons, nous sommes confinés, en bonne santé et en télétravail où nous « profitons » de ce moment pour faire avancer les démarches administratives de nos prochaines opérations, alors que trois chantiers connaîtront un à deux mois de retard sur leur planning initial.

Activités en matière de recherche et de développement

Nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

RÉSULTATS - AFFECTATION

Examen des comptes et résultats

Nous allons vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le chiffre d'affaires s'est élevé à 303 473 euros contre 268 264 euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de 13,12 %. Une variation qui correspond aux loyers des logements mis en service en 2018 (année pleine de service) et aux loyers des 4 logements mis en service en 2019.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 200 765 euros contre 300 568 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de - 33,20 %. Les autres produits étant constitués d'une part importante de production immobilisée, celle-ci ayant fortement diminué en 2019.

Le montant des achats et variations de stocks s'élève à 11 568 euros contre 9 009 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 28,40 %.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 287 434 euros contre 246 696 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 16,51 %.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 11 221 euros contre 5 426 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 106,80 %.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 207 497 euros contre 192 641 euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de 7,71 %.

Le montant des charges sociales s'élève à 71 243 euros contre 68 316 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 4,28 %.

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice s'élève à 6 personnes contre 6 personnes à la clôture de l'exercice précédent.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 420 137 euros contre 302 476 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 38,90 %.

Le montant des autres charges s'élève à 1 512 euros contre 501 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 201,80 %.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 1 010 612 euros contre 825 066 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 22,49 %.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à - 506 374 euros contre - 256 233 euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de 97,62 %.

Compte tenu d'un résultat financier de - 45 551 euros (- 65 464 euros pour l'exercice précédent), le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à - 551 925 euros contre - 321 697 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 71,57 %.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de 603 409 euros contre 347 796 euros pour l'exercice précédent,

Pour rappel, les produits exceptionnels sont quant à eux composés de la reprise d'une quote part des subventions d'investissement sur 7 ans.

- d'un impôt sur les sociétés de 9 597,00 euros contre 7 572,00 euros pour l'exercice précédent,

le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 41 887,00 euros contre un bénéfice de 18 527,00 euros au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 126,09 %.

Au 31 décembre 2019, le total du bilan de la Société s'élevait à 27 833 913 euros contre 26 164 068 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 6,38 %.

Il est à souligner un investissement immobilisé de 1 026 066 euros pour les 4 logements de Peyruis livrés en 2019. 3 560 327 euros sont également en cours d'immobilisation pour les autres projets évoqués en première partie de ce rapport.

15 000 euros ont été investis dans la SRL HUMAH, codétenue avec l'ASBL ArchiHuman, comme évoqué en première partie de ce rapport.

Le détail des autres postes du bilan est disponible dans le rapport des commissaires aux comptes.

Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 41 887 euros.

Nous vous proposons également de bien vouloir affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la manière suivante :

- A la réserve légale 41 887 euros

Distributions antérieures de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non admises dans les charges déductibles du résultat fiscal.

Tableau des résultats

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

Agrément des souscriptions et des remboursements

Nous vous proposons de donner votre agrément aux souscriptions et aux remboursements réalisés en cours d'année :

- Capital de départ	16 196 500 €
- Souscriptions nouvelles	1 959 420 €
o Investissement intermédié par NOIRET PATRIMOINE	55 560 €
o AG2R LA MONDIALE IMMO	1 851 860 €
o Investissement intermédié par NOIRET PATRIMOINE	9 260 €
o Investissement intermédié par NOIRET PATRIMOINE	27 780 €
o Investissement intermédié par NOIRET PATRIMOINE	3 700 €
o Investissement intermédié par NOIRET PATRIMOINE	9 260 €
o Investissement intermédié par NOIRET PATRIMOINE	2 000 €
- Remboursements	689 640 €
o INVESTIR € +	285 990 €
o MANDARINE GESTION	213 000 €
o FCP MANDARINE CAPITAL SOLIDAIRE	190 650 €
- Capital au 31 décembre 2019	17 466 280 €

Il est à noter qu'un investissement intermédié par NOIRET PATRIMOINE pour un montant de 46 300€ a été souscrit en 2019 mais versé début 2020. L'écriture a été passée comptablement conformément au droit comptable, et conformément à l'article 8 de nos statuts cette souscription versée en 2020 sera présentée à l'agrément des associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2021, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 227-10 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à ce même article et conclues au cours de l'exercice écoulé.

Votre Commissaire aux Comptes a été dûment avisé de ces conventions qu'il a décrites dans son rapport spécial.

ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Renouvellement de mandats de membres du Conseil de Surveillance

Les mandats de membres du Conseil de Surveillance de

- La société PHITRUST PARTENAIRES SAS
- La société SCHNEIDER ELECTRIC ENERGY ACCESS SAS

arriveront à expiration le jour de l'assemblée générale, nous vous proposons :

- o de renouveler le mandat de :
 - La société PHITRUST PARTENAIRES SAS
 - La société SCHNEIDER ELECTRIC ENERGY ACCESS SAS

Nomination d'un nouveau membre du conseil de surveillance

Le remboursement de Mandarine Gestion permet de laisser la place au fonds NOVESS, géré par cette même société, pour un montant de 5 millions d'€. Cet investissement s'inscrivant dans le développement à long terme de notre société, NOVESS requiert une place au conseil de surveillance.

Nous vous proposons de nommer en qualité de nouveaux membres du Conseil de surveillance, en adjonction aux membres actuellement en fonction :

- NovESS – Le fonds ESS, fonds d'investissement professionnel spécialisé au sens des articles L. 214-154 et suivants du Code Monétaire et Financier déclaré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 21 septembre 2016 représenté par Mandarine Gestion elle-même représentée par son Directeur des investissements, Monsieur Christophe Deconinck, en qualité de société de gestion de portefeuille du Fonds NovESS.

pour une période de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2023 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

En conclusion, nous souhaitons que ces diverses propositions emportent votre approbation et que vous vouliez bien donner à votre Conseil de Surveillance quitus de sa gestion pour l'exercice social sur les comptes duquel vous avez à vous prononcer.

Nous vous invitons, après la lecture des rapports présentés par votre Commissaire aux Comptes, à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

Le Président
François MARTY

