

Sommaire :

- 2012 en quelques chiffres
- Zoom sur le chantier de Sin le Noble
- Le mot du président
- Un développement dans toute la France
- Point sur les projets région par région
- Le cheminement d'un projet
- Une équipe renforcée
- Le montage financier d'une opération Foncière Chênelet
- Soutenir l'emploi et la formation



2012 en quelques chiffres

- **2 nouveaux agréments** maîtrises d'ouvrage d'insertion
- **1,5 millions d'euros** investis en financement solidaire
- **13 projets en cours**
- Sur **5 régions** représentées
- **2 chantiers** en cours
- **66 salariés en parcours d'insertion**
- **16 entreprises classiques** (40 salariés)
- **5046 heures** de formation à l'éco-construction



Zoom sur le chantier de Sin le Noble





Le mot du Président

Nous quittons actuellement la période de fondation des deux premières années et entrons dans une deuxième période de **déploiement maîtrisé**.

En concertation avec les services de l'Etat et les collectivités, nous travaillons pour développer une offre innovante de logements sociaux sur les territoires.

Notre réseau de partenaires de l'éco-construction s'est stabilisé au cours de cette année. Les rencontres issues des précédentes années ont permis de rêver, d'imaginer des projets, de les former à nos méthodes et nos techniques d'éco-construction et de débiter certains chantiers avec eux en 2012.

Le travail de la Foncière et ses compétences en matière de construction de qualité et de pilotage social sont de plus en plus reconnus sur le territoire national et aboutissent à l'ob-

tention des agréments maîtrise d'ouvrage d'insertion (cf. « Un développement dans toute la France »).

Les sollicitations auprès de la Foncière sont également de plus en plus nombreuses, émanant d'une part de communes motivées par la création de logements accessibles mais aussi par les aspects de développement économique et environnemental et d'autre part d'associations locatives ayant besoin de s'appuyer sur un acteur compétent pour créer des logements économes, en diffus.

Ce travail confirme le positionnement de la Foncière Chênelet comme outil commun de maîtrise d'ouvrage aux autres acteurs de l'économie solidaire engagés eux aussi pour l'insertion sociale et professionnelle en d'autres points du territoire national. C'est d'ailleurs à ce titre que la Foncière a été soutenue en 2011 et en 2012 par la FAPIL.

Compte tenu du calendrier des opérations et de la durée de réali-

sation de chaque projet, ces demandes nouvelles aboutiront en 2013, 2014 et 2015 (cf « Le cheminement d'un projet »).

L'équipe s'est fortement renforcée pour répondre au déploiement de la Foncière Chênelet (cf. « Une équipe renforcée »). De nouveaux actionnaires privés ont pris part au capital en 2012 : GDF Suez, Amundi, ainsi que de nombreux souscripteurs particuliers.

Dans cette logique, la Foncière Chênelet a mis en place début octobre 2012, un Conseil de Surveillance avec des représentants de GDF Suez, Phitrust Partenaires et Schneider Electric.

Une véritable stratégie de gestion de « la marque Chênelet » dans l'esprit du groupe Chênelet est désormais menée en lien avec tous nos partenaires.

François Marty, Président

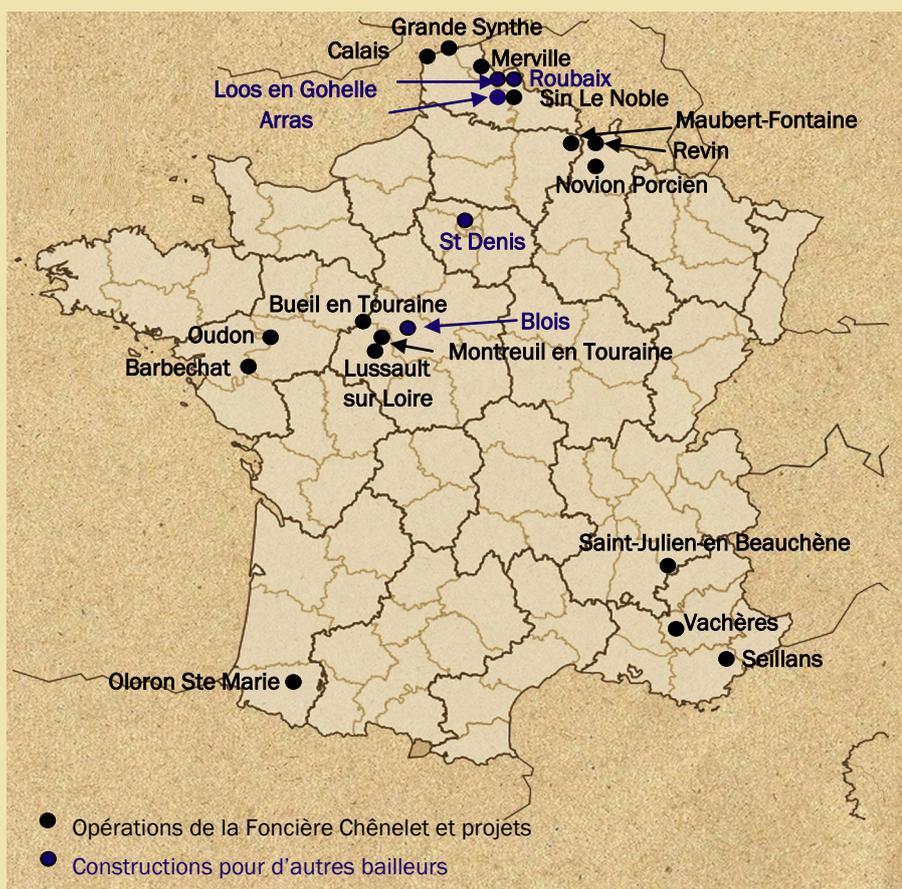




Un développement dans toute la France

Des projets pour le compte de la Foncière sur tout le territoire

Nos projets s'étendent progressivement dans toute la France avec **5 régions représentées** pour les opérations de la Foncière Chênelet : Nord pas de Calais, Centre, Champagne-Ardenne, Pays de Loire, Aquitaine.



L'obtention des agréments maîtrise d'ouvrage dans les différentes régions

Petit à petit, le travail de la Foncière est reconnu sur les territoires où nous montons des projets.

Petit rappel sur les agréments maîtrise d'ouvrage obtenus ou en cours d'instruction :

- **Région Nord Pas de Calais** : agrément obtenu en janvier 2011
- **Région Centre** : agrément obtenu en avril 2012
- **Région Champagne-Ardenne** : obtention de l'agrément en juin 2012
- **Région Pays de Loire** : obtention de l'agrément en février 2013
- **Autres régions** : pour permettre l'aboutissement de projets actuellement en cours de développement, le prochain agrément sera demandé pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.



Point sur les projets région par région

Après le chantier de Calais livré fin 2011, de nouveaux projets sont en préparation en lien avec différents acteurs. L'année 2012 a donc été une année charnière de rencontres et de construction de projets qui seront pour l'essentiel livrés en 2013, 2014 et 2015. Deux chantiers ont débuté au cours de l'année : le chantier de Sin le Noble et celui de Lussault sur Loire.

Région Nord Pas de Calais

- 9 Logements à Sin Le Noble (59) : Malgré quelques retards dus à la neige, le chantier se déroule comme prévu. Livraison prévue en juin 2013. Un partenariat est mené avec le Pact du Douaisis pour l'appropriation des habitants et la gestion locative de ces logements.

Architecte *Matthieu Marty*



- 4 Logements à Merville (59) : L'appel d'offres a été lancé début janvier 2013 et la signature des marchés a eu lieu début avril. Le chantier débutera en juillet (gros œuvre).

Architecte *Evelyne Caron*



- 4 logements à Grande Synthé (59) : Le lancement du projet a connu des retards au stade de la conception. Le travail sur l'esquisse est actuellement en cours et une première présentation d'esquisse est prévue début mai 2013.
- Projet « Lieu de Vie pour Sénior » à Loos en Gohelle (62) : Nous débutons la préparation d'un projet « lieu de vie pour Seniors » avec l'association Siel Bleu (www.sielbleu.org).

Région Centre

- 3 logements à Lussault sur Loire (37) : Le chantier a débuté en décembre 2012. La visite du chantier le 5 avril avec de nombreux élus, services de l'Etat, du Conseil Général et Régional a été très positive : cela ouvre des perspectives pour de nouveaux projets (Communauté de Communes de Loches, communes de Bueil, Montreuil...).



Architecte *Caroline Guilhot-Gaudeffroy*

- Développement d'un partenariat avec l'association Le Relais dans le Cher (Bourges) : Il s'agit d'appuyer et de former l'association pour les aider à créer une filiale sous forme d'Agence Immobilière à Vocation Sociale, futur partenaire de qualité pour les logements.

Région Pays de la Loire

- 4 logements à **Bonnoeuvre (44)** : Le projet fait les frais de dissensions internes au Conseil Municipal. Par conséquent, le projet est annulé.
 - 2 logements à **Barbechat (44)** : La « commande » a évolué en terme de taille de logement. Le projet architectural a été repris en conséquence (deux T4 au lieu de deux T3). Le permis de construire a été déposé le 8 avril 2013. Le début de chantier est prévu à l'automne 2013. La gestion locative sera assurée par UFUT 44.
- 
- Architecte Bertrand ROBERT*
- Autres projets : Des pistes s'ouvrent sur différents territoires : agglomération de St Nazaire et Pays des Mauges (49). Le Maire d'Oudon est venu nous visiter sur le site Chênelet et nous propose un terrain. Des perspectives de nouveaux projets s'offrent à nous.

Région Champagne Ardennes

- 5 logements à **Revin (08)**: Le permis de construire a été obtenu début 2013. La préparation du projet est en cours.
- Projet de lieu de vie pour les Séniors dans les **Ardennes (08)** : Un projet lieu de vie pour seniors a été imaginé avec l'association « Ensemble Vivre et Vieillir Autrement » en Ardennes comprenant 12 logements et locaux de vie communs. Le projet social est en train d'être affiné et un terrain a été identifié (mars 2013) à Maubert Fontaine.
- Projet de logements à **Novion-Porcien (08)** : De bons contacts avec la commune ont été noués pour réaliser des logements dans le cadre d'un éco-quartier.
- Projets de lieu de vie pour les Séniors à **Signy le Petit (08)** : En partenariat avec Siel Bleu, nous avons un projet de lieu de vie pour seniors à Signy le Petit.

Région Aquitaine

- Deux projets de création d'un lieu de vie pour personnes en difficultés psychiques à **Oloron Ste Marie et à Eysus (64)** : Concernant ces deux projets, l'association Les Psytoyens du Coeur connaît un passage à vide sur cet engagement très difficile d'accompagnement au quotidien de personnes en difficulté psychique. Nous convenons de prendre le temps sur les projets de construction, le temps pour l'association de bien s'ancrer dans ses pratiques (à reprendre mi-2014).

Région Provence - Alpes - Côte d'Azur

- L'État et la Région s'engagent pour mobiliser des élus en vue d'un montage de nouveaux projets : des rencontres de maires et des visites de terrains dans les Alpes de Haute Provence sont organisées à Vachères, Limans, Ste Tulle, St Julien-en-Beauchène...



Le cheminement d'un projet

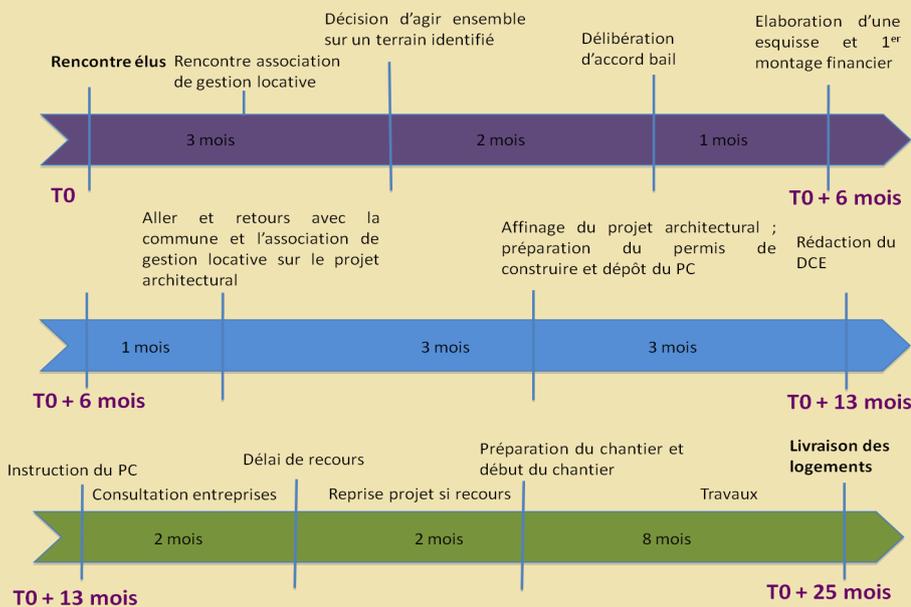
Entre la rencontre avec les élus et la livraison des logements, il faut compter en moyenne **deux ans**. Ce temps relativement court, quand on connaît la complexité du montage d'un projet de logement social, permet de passer toutes les étapes en lien avec les différents partenaires : élus, architectes, financeurs, habitants, association de gestion locative de proximité, administrations, entreprises sélectionnées dans le cadre de l'appel d'offres.

La programmation des financements publics commence au bout de 6 mois et perdure tout au long du projet.

L'originalité des projets Chênelet permet de mobiliser ensemble des acteurs qui s'ignorent parfois faute de temps et d'occasion de développer des projets ensemble. : services publics du logement et du développement économique (État, Conseil

Général, Conseil Régional...), entreprises d'insertion et d'éco-construction et associations d'insertion par le logement.

La culture « industrielle » de Chênelet s'attache à ce que les projets ne restent pas à l'état de (beaux) projets mais débouchent concrètement et dans des délais raisonnables.



Une équipe renforcée

L'équipe de la Foncière Chênelet s'est agrandie et compte désormais **4 personnes à temps plein** :

- Eric Amieux, Directeur de la Foncières Chênelet
- Pierre Gaudin, Responsable des Constructions
- Nicolas Pruvost, Chargé d'appui à la maîtrise d'ouvrage et recherche de financements
- Sara Guérin, Assistante de la Foncière.

L'équipe s'appuie également sur le soutien de Francis-Hubert Motte, consultant en modélisation économique et ancien directeur financier de Midas Europe et Amérique du Sud pour développer des outils financiers de planification et de gestion de trésorerie.



François MARTY,
Président



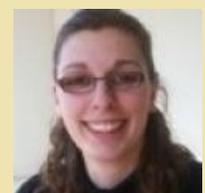
Eric AMIEUX



Pierre GAUDIN



Nicolas PRUVOST



Sara GUERIN



Le montage financier d'une opération Foncière Chênelet

De manière générale, le financement d'une opération Foncière Chênelet se répartit de la manière suivante :

- 30% du budget de l'opération est financé par les fonds publics et les fondations privées
- 30-40% sont financés par l'emprunt,
- 30-40% par les fonds propres.

Montage financier d'une opération



- Financement public et fondations privées
- Emprunt CDC
- Fonds propres

1/ Financement public (montage en PLA-I)

Soutien de l'Etat, collectivités locales au titre du logement et/ou d'une action innovante dans le domaine de l'environnement : **Subventions PLA-I, subventions de la région et/ou du département et/ou de la commune ou communauté de communes et/ou soutien financier de l'ADEME**. De plus, sur un projet élaboré ensemble, la commune donne **le terrain à bail emphytéotique** pour une durée de 99 ans.



2/ Subventions de fondations privées :

- un partenariat privilégié avec la **Fondation Abbé Pierre** (10% du montant de l'opération)
- **d'autres Fondations** : la Macif par exemple pour le projet de Lussault sur Loire.



3/ Emprunt auprès de la Caisse des Dépôts

Pour chaque opération, **un emprunt sur 40 ans** avec un taux d'intérêt de 2,05% en 2012 est contracté (2,55% en 2011 et 1,55% à partir de 2013). Cet emprunt sera repris par les bailleurs qui rachèteront les logements à échéance 6-7 ans après la livraison des logements.

4/ Fonds Propres

La Foncière complète le plan de financement avec ses fonds propres en mobilisant des investissements éthiques. Le capital de la Foncière Chênelet est ainsi constitué :

- **d'entreprises qui investissent au titre de l'ISR** (Investissement Socialement Responsable) : Crédit Agricole Nord de France, GDF Suez, Schneider Electric ainsi que BNP Paribas depuis 2013.



- **de fond de gestion d'épargne salariale et fond de gestion éthique** : Amundi, Phitrust et Mandarine Gestion ;



- **de donateurs privés** voulant donner sens à leur épargne, via la Sarl Groupe Chênelet qui représente aujourd'hui le plus gros actionnaire de la Foncière Chênelet.



Convaincus par le projet de la Foncière, particuliers et investisseurs privés nous ont fait confiance encore cette année et ont pris part au capital de la Foncière Chênelet à hauteur de **770 680 €**.



Soutenir l'emploi et la formation

• L'insertion professionnelle locale pour les personnes en contrat d'insertion :

En 2012, **66 personnes** ont pu bénéficier d'une **expérience professionnelle** dans le cadre de leur **parcours d'insertion, sur les chantiers de Sin le Noble et Lussault sur Loire.**

Pour Sin le Noble, sont intervenus la scierie du chantier d'insertion Chênelet, l'atelier de préfabrication et l'équipe de chantier de la Scop SPL et enfin l'équipe du chantier d'insertion Imm'pact (filiale du Pact du Douaisis).

10 personnes ont déjà retrouvé un travail ou ont pu entrer en formation suite à cette expérience professionnelle (parmi les 21 personnes à ce jour.)



Sur le chantier de Lussault sur Loire, 7 salariés du chantier d'insertion Jardin de Contrat et de l'entreprise d'insertion Construir'Eco interviendront en 2013.

• L'emploi local pour des artisans et les entreprises mobilisées localement :

La Foncière Chênelet soutient l'emploi local en permettant à **des artisans et à des entreprises locales** de participer aux chantiers : 8 entreprises (soit 22 salariés) sont intervenues ou vont intervenir pendant la durée du chantier de Sin le Noble (avril 2012-juin 2013) et 8 autres entreprises (soit 18 salariés) pendant la durée du chantier de Lussault sur Loire (décembre 2012-juillet 2013).



• Les formations à l'éco-construction assurées par le « groupe » Chênelet

Avec Chênelet Développement, notre partenaire de formation à l'éco-construction, un certain nombre de formations techniques ont été proposées à nos partenaires en 2012. L'originalité de ces formations est qu'elles alternent temps en salle et application directes sur le chantier. Ces formations permettront ensuite aux partenaires d'obtenir de nouveaux marchés privés ou publics.

Titre de la formation	Heures de formation	Nb de stagiaires
Concevoir un projet d'éco-construction solidaire	80	5
Maçonnerie à base de matériaux en terre crue	390	4
Formation chef de chantier - la boîte à outils	48	3
Construction de structures bois (9 formations)	309	11
Ventilation naturelle hybride	7	1
Base production scierie	4212	18
Total	5046	42