

SAS FONCIERE CHÊNELET

Landrethun Le Nord (62)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-056

RAPPORT DE CONTRÔLE
N° 2018-056
SAS FONCIERE CHÊNELET

Landrethun Le Nord (62)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-056 SAS FONCIERE CHÊNELET – (62)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 515 161 248

Raison sociale: SAS Foncière Chênelet

Président : M. François MARTY

Président du conseil de surveillance : M. Patrick SAVADOUX, représentant de la société Mandarine Gestion

Adresse : 28, rue de Moyecques - 62250 LANDRETHUN LE NORD

Actionnaire principal : SAS Groupe Chênelet (16,34%)

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	43	Nombre de logements familiaux en propriété:	43	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	0
-------------------------------------	-----------	---	-----------	--	----------

POINTS FORTS :

- ▶ Une occupation du parc conforme à son objet social
- ▶ Des loyers et des charges contenus rendant le patrimoine accessible aux plus modestes
- ▶ Des logements écologiques de qualité
- ▶ Une vacance et une rotation quasi-inexistantes dans un parc répondant à des besoins avérés
- ▶ L'utilisation de matériaux et de solutions constructives écoresponsables

POINTS FAIBLES :

- ▶ Une structure en phase de développement produisant à ce stade peu de logements
- ▶ Des prix de revient des opérations très élevés devant être rationalisés
- ▶ Un modèle économique restant à éprouver et subordonné à la réussite des opérations de vente de patrimoine que la société s'apprête à engager
- ▶ Un modèle économique conditionné par le maintien de la confiance des investisseurs institutionnels et leur participation aux importantes levées de fonds nécessaires à la poursuite du développement de la société

Précédent rapport de contrôle : sans objet
Contrôle effectué du 18/07/2018 au 04/01/2019
RAPPORT DE CONTRÔLE : septembre 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-056

SAS FONCIERE CHÊNELET – 62

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de la société.....	8
2.1 Caractéristiques essentielles et spécificités de la société.....	8
2.1.1 Une structure récente, de taille modeste, concourant à la politique d'aide au logement	8
2.1.2 Une structure atypique dans le monde du logement social.....	9
2.2 Gouvernance et management	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	10
2.2.2 Relations au sein de l'écosystème Chênelet.....	10
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	11
2.3 Train de vie de la société.....	11
3. Patrimoine	11
3.1 Caractéristiques du patrimoine	11
3.1.1 Description et localisation du parc	11
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	11
3.2 Accessibilité économique du parc.....	12
3.2.1 Loyers.....	12
3.2.2 Charges locatives	12
4. Politique sociale et gestion locative	12
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	12
4.2 Accès au logement	13
4.2.1 Connaissance de la demande et politique d'occupation du parc de la société.....	13
4.2.2 Gestion des attributions.....	13
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	13
4.4 Traitement des impayés	14
5. Stratégie patrimoniale.....	14
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	14
5.2 Évolution du patrimoine.....	14
5.2.1 Offre nouvelle	14
5.2.2 Réhabilitations.....	14

5.2.3	Accessibilité des logements	15
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	15
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	15
5.3.2	Analyse d'opérations	15
5.4	Maintenance du parc.....	16
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	16
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	17
6.1	Tenue de la comptabilité	17
6.2	Analyse financière	17
6.2.1	Une activité de gestion locative non profitable.....	18
6.2.2	Une profitabilité reposant sur des produits exceptionnels	19
6.2.3	Structure financière	19
6.3	Analyse prévisionnelle.....	21
7.	Annexes.....	23
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de la société.....	23
7.2	Sigles utilisés	24

SYNTHESE

Fondée en 2009, la SAS Foncière Chênelet est une entreprise solidaire d'utilité sociale implantée à Landrethun Le Nord, dans le département du Pas-de-Calais, qui dispose actuellement d'un agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion au sens de l'article L. 365-2 du CCH dans 6 régions. Après avoir réalisé sa première opération en 2011 sur la commune de Calais, elle a progressivement étendu son activité. Elle est désormais présente sur 11 communes dans 9 départements.

Si elle demeure un acteur émergent du logement social d'insertion n'ayant livré qu'une soixantaine de logements depuis sa création, la société est désormais sur le point de changer d'échelle. Fin 2018, ses opérations en cours portaient sur une vingtaine de logements. A la même date, elle envisageait de produire annuellement entre 30 et 40 logements sur la période 2019-2028.

La société, qui s'inscrit dans un ensemble de structures indépendantes dont la vocation première est l'insertion par l'activité économique - le groupement Chênelet - constitue une articulation entre le monde du logement social et celui de l'insertion par l'activité économique.

Plusieurs éléments majeurs en font une entité originale dans le monde du logement social d'insertion.

La structure est tout d'abord dotée d'une forme juridique particulière – celle d'une société par actions simplifiée (SAS) à capital variable – alors que la plupart des acteurs disposant d'un agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion sont des associations.

La société se singularise ensuite par son activité qui porte de facto quasi-exclusivement sur la construction de logements écologiques pour des populations vulnérables.

Les implantations, le dimensionnement, les caractéristiques techniques et les superficies de ses opérations induisent par ailleurs des prix de revient très élevés alors même qu'elle ne possède pas les terrains sur lesquels elle édifie ou réhabilite des logements. La SAS foncière Chênelet justifie ce niveau important d'investissement par la faiblesse des charges locatives résultant de la qualité de la construction et du niveau des équipements de ses logements.

Les modalités de financement et les équilibres de ses opérations sont par ailleurs atypiques. Si la société a classiquement recours aux financements directs ou indirects du secteur public (subventions d'investissement de l'Etat et des collectivités territoriales, exonération de TFPB, TVA à taux réduit, APL...), elle s'est depuis l'origine tournée vers d'autres acteurs pour financer ses programmes. Les augmentations de capital réalisées auprès d'investisseurs privés et les partenariats lui permettant de bénéficier de subventions d'investissement en provenance du secteur associatif et mutualiste constituent l'essentiel des fonds propres qu'elle mobilise.

Enfin, si elle est toujours en phase de développement, la société n'envisage pas de faire croître son parc de façon exponentielle, mais ambitionne plutôt de diffuser le plus largement possible un nouveau modèle, non plus uniquement basé sur le logement social d'insertion, mais également axé sur d'autres finalités sociétales. Elle souhaite ainsi devenir une marque de référence en matière de construction de logements écologiques à vocation sociale. Cette orientation stratégique l'a récemment conduite à signer un contrat à impact social avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et à être nommée lauréate de la démarche French

Impact¹. Dans le cadre de ces deux dispositifs, elle entend développer des projets d'intérêt général évitant de multiples coûts pour la collectivité entendue au sens large. Il s'agit notamment d'apporter une réponse aux besoins des personnes âgées ou les plus vulnérables tout en revitalisant des territoires, en particulier ruraux, par la construction de logements sociaux et écologiques favorisant l'activité d'entreprises locales et de structure d'insertion par l'activité économique ainsi que le maintien et l'accueil des populations dans ces territoires. Pour ce faire, elle a sollicité l'appui d'un facilitateur de la République.

Un bailleur social d'insertion traditionnel mobilise les ressources issues de l'exploitation de son parc historique et de subventions publiques pour construire et exploiter de nouveaux logements et ne se sépare généralement que d'une faible proportion de son patrimoine sur le long terme. La société entend développer un modèle économique différent, basé sur des financements hybrides et sur une revente à moyen terme des logements produits à des investisseurs privés s'engageant à conserver leur vocation sociale au travers d'une intermédiation locative. En ce sens, elle est davantage assimilable à un monteur de projets sociétaux qu'à un bailleur social d'insertion classique.

En conséquence, son modèle économique ne repose pas sur la rentabilité de l'activité de gestion locative d'un bailleur social traditionnel, mais plutôt sur celle d'un promoteur de logements écologiques très sociaux. Ses principaux produits sont constitués de subventions publiques et privées d'investissement et des prix de cessions des logements qu'elle produit.

La pérennité de ce modèle dépend du maintien du soutien des investisseurs institutionnels et du secteur associatif et mutualiste. Elle implique par ailleurs une modification de la réglementation applicable aux cessions de logements locatifs sociaux. Elle est enfin conditionnée par le succès des premières ventes de patrimoine qu'elle espère rapidement engager.

Afin de garantir à long terme la vocation sociale des logements produits, ce modèle implique par ailleurs un suivi et un contrôle étroit sur le devenir des logements que la société envisage de céder.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

¹ Initiative gouvernementale lancée en janvier 2018 et portée par le Haut-Commissariat à l'Economie Sociale et Solidaire et à l'Innovation Sociale et le MTES, French Impact est une nouvelle bannière nationale, pour fédérer une communauté et valoriser la diversité des acteurs de l'innovation sociale.

Elle a pour mission l'accélération de l'innovation sociale pour permettre aux initiatives locales qui ont un impact social positif et qui répondent à nos défis sociétaux de devenir des solutions nationales.

Afin de soutenir et encourager les innovations sur tous les territoires et de permettre aux initiatives locales de changer d'échelle, elle vise essentiellement à identifier et à qualifier des projets innovants, à accompagner leur croissance en concourant à leur financement et en favorisant la simplification administrative et le droit à l'expérimentation, et enfin à évaluer leur impact social.

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SAS Foncière Chênelet en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE

L'équité sociale et la préservation de l'environnement sont prégnants, tant en termes d'orientation de l'activité, que de choix techniques ou encore d'organisation et de management de la société qui adopte un positionnement original dans le monde du logement social.

2.1 CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES ET SPECIFICITES DE LA SOCIETE

La Foncière Chênelet est une structure récente, de taille modeste, concourant à la politique d'aide au logement. Elle constitue un organisme atypique dans le monde du logement social.

2.1.1 Une structure récente, de taille modeste, concourant à la politique d'aide au logement

Créée en 2009, la Foncière Chênelet est une structure récente dont le siège social se situe sur le territoire de la commune de Landrethun Le Nord, dans le département du Pas-de-Calais.

Au 31 décembre 2017, la société avait produit 42 logements neufs et procédé à la réhabilitation d'un logement ancien. A la même date, elle employait 6 collaborateurs.

Reconnue comme entreprise solidaire d'utilité sociale, elle constitue un organisme concourant à la politique d'aide au logement disposant d'un agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion au sens de l'article L. 365-2 du CCH. Initialement obtenu en 2010 pour le territoire de la région Nord-Pas-de-Calais, cet agrément a progressivement été étendu aux régions Centre, Champagne-Ardenne, Pays de la Loire, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Normandie au fur et à mesure de son développement.

2.1.2 Une structure atypique dans le monde du logement social

Cinq éléments majeurs font de la Foncière Chênelet une entité originale dans le monde du logement social.

La structure est tout d'abord dotée d'une forme juridique particulière – celle d'une société par actions simplifiée (SAS) à capital variable – alors que la plupart des acteurs disposant d'un agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion sont des associations. Cette forme juridique lui permet de bénéficier d'une certaine souplesse dans ses règles d'organisation et de fonctionnement et lui offre la possibilité de procéder à des augmentations successives de capital pour financer son développement.

La société se singularise ensuite par son cœur de métier. Si elle dispose d'un agrément lui permettant d'assurer directement la gestion locative de son patrimoine, elle externalise systématiquement cette mission auprès d'agences locatives à vocation sociale, d'acteurs disposant d'un agrément d'intermédiation locative et de gestion locative, et plus rarement de communes. En conséquence, son activité porte de facto essentiellement sur la construction de logements écologiques pour des populations âgées ou vulnérables.

Les implantations, le dimensionnement, les caractéristiques techniques et les superficies de ses opérations induisent par ailleurs des prix de revient très élevés alors même qu'elle ne possède pas les terrains sur lesquels elle édifie ou réhabilite des logements et que ses interventions sont exclusivement réalisées dans le cadre de baux emphytéotiques, à réhabilitation ou à construction, dans des zones essentiellement rurales et périurbaines.

La société bénéficie en outre de modes de financement originaux et affiche des équilibres d'opérations singuliers. Si elle a classiquement recours aux financements directs ou indirects du secteur public (subventions d'investissement de l'Etat et des collectivités territoriales, exonération de TFPB, TVA à taux réduit, APL...), elle a dès l'origine souhaité faire appel à des investisseurs privés et au secteur associatif et mutualiste pour financer ses programmes. Elle procède donc régulièrement à des augmentations de capital, essentiellement auprès d'investisseurs institutionnels, et multiplie les partenariats lui permettant de bénéficier de subventions d'investissement en provenance du secteur associatif et mutualiste telles que celles versées par la fondation Abbé Pierre.

La société entendant construire un nouveau modèle économique, non plus uniquement basé sur le logement social, mais également axé sur d'autres finalités sociétales. Il s'agit notamment d'apporter une réponse aux besoins des personnes les plus vulnérables tout en revitalisant des territoires, en particulier ruraux, par la construction de logements sociaux et écologiques favorisant l'activité d'entreprises locales et de structure d'insertion par l'activité économique ainsi que le maintien et l'accueil des populations dans ces territoires.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

Fondée en 2009 par un associé unique, la SAS Groupe Chênelet, avec un capital social de 140,5 milliers d'euros, la société disposait fin 2017 d'un capital social de 8 980 milliers d'euros représentant 898 043 parts détenues ou intermédiées par 18 associés, dont les principaux sont la SAS Groupe Chênelet (16,34 %), Amundi – FCP Finance et solidarité (14,81 %), GDF SUEZ Rassembleurs d'Energies SAS (10,79 %) et AGESICA – AG2R La mondiale (10,62 %).

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La société est dotée d'un président, M. François MARTY, qui la dirige, l'administre et la représente à l'égard des tiers. Un conseil de surveillance assure par ailleurs le contrôle permanent de la gestion du président. Au 31 décembre 2017, ce conseil de surveillance était essentiellement composé de représentants d'investisseurs institutionnels et présidé par l'un d'entre eux, M. Patrick SAVADOUX.

L'analyse des procès-verbaux des réunions des assemblées générales et du conseil de surveillance atteste tout d'abord que la gouvernance est régulièrement informée sur la situation financière de la société, les éléments qui lui sont présentés rendant compte de façon satisfaisante de l'évolution des indicateurs financiers et des phénomènes à l'origine des tendances observées, ce que confirment les commissaires aux comptes (cf. §6.1).

Le modèle économique de moyen et long termes de la société n'étant pas totalement stabilisé, les problématiques d'orientation stratégique, de valorisation des parts, ou encore de liquidité, sont régulièrement évoquées et discutées par les actionnaires.

2.2.2 Relations au sein de l'écosystème Chênelet

Chênelet est un groupement de 6 structures indépendantes dotées, fin 2017, de dirigeants et de commissaires aux comptes différents. La vocation essentielle de ce groupement est de permettre aux personnes en difficulté, voire en situation d'exclusion, de retrouver durablement un emploi aux travers de 4 filières d'insertion axées sur les activités liées à l'agroalimentaire (maraîchage, transformation alimentaire, vente et hôtellerie-restauration), le bois (exploitation forestière, scierie, fabrication de palettes et transport logistique), l'écoconstruction (fabrication d'éco-matériaux et préfabrication de panneaux en bois) et les fonctions support (secrétariat, comptabilité et hygiène des locaux).

Outre la SAS Foncière Chênelet, l'écosystème Chênelet comprend deux associations, respectivement dénommées Chênelet développement et Chênelet insertion, une société civile immobilière, la SCI Chênelet, et deux autres sociétés par actions simplifiées, la SAS groupe Chênelet et la SAS société de construction écologique.

Dans cet écosystème, la Foncière Chênelet entretient directement ou indirectement des liens avec les autres structures du groupement, au travers de conventions ou de marchés publics. Elle constitue ainsi une articulation entre le monde de l'insertion par l'activité économique et celui du logement social d'insertion.

La SAS société de construction écologique remporte en effet quasi-systématiquement les appels d'offres lancés par la Foncière Chênelet sur le lot dédié à la structure bois, l'isolation, l'étanchéité à l'air, les cloisons et doublages et les menuiseries intérieures et extérieures. Ce constat s'explique par les caractéristiques techniques des solutions constructives retenues par la Foncière Chênelet ainsi que par le recours systématique à des clauses d'insertion sociale concernant ces prestations.

Plus marginalement, la SCI Chênelet, qui gère l'ensemble des biens immobiliers de l'écosystème Chênelet et dont les associations du groupement détiennent les parts, loue les locaux occupés par la Foncière Chênelet. L'association Chênelet développement et la Foncière Chênelet se refacturent par ailleurs quelques frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage et d'études thermiques pour des montants demeurant modestes. L'association Chênelet insertion refacture quant-à-elle divers frais, pour des montants très modestes, correspondant essentiellement à des frais de repas pris sur le site de Landrethun Le Nord dans son restaurant d'application. La SAS Groupe Chênelet prend enfin en charge des prestations de comptabilité que la Foncière Chênelet lui a confiée.

Les relations contractuelles de toutes natures qui existent entre ces différentes entités juridiques font, le cas échéant, l'objet de conventions réglementées régulièrement signalées aux commissaires aux comptes et reprises dans son rapport spécial annuel.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

La Foncière Chênelet dispose de ressources en personnel restreintes. Fin 2017, outre son président, dont la rémunération brute annuelle s'élève à 19 272 euros, la société employait un chargé de mission, un directeur levée de fonds et relations avec les investisseurs, un directeur des constructions et des relations avec les élus, un chargé d'appui à la maîtrise d'ouvrage, une architecte assistante à la conduite d'opération et une assistante administrative également en charge des relations avec les partenaires locaux (entreprises, structures d'insertion par l'activité économique, gestionnaires, habitants...).

Malgré la dimension réduite des effectifs et l'absence de progiciel métier, la société dispose des compétences et des outils à ce stade nécessaires à la bonne exécution des missions qui lui sont confiées dans le cadre de son agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

2.3 TRAIN DE VIE DE LA SOCIÉTÉ

Le contrôle des dépenses de la société a permis de constater l'absence de dépenses somptuaires, des niveaux de rémunération contenus au regard des expériences professionnelles antérieures, des compétences et des missions des collaborateurs, et des frais de déplacements ne comprenant pas de dépenses inappropriées, tant en ce qui concerne les modes de déplacement, que de restauration ou encore d'hébergement.

Il résulte de ce qui précède que le train de vie de la société n'appelle pas d'observation.

3. PATRIMOINE

Les caractéristiques et l'accessibilité économique du patrimoine de la Foncière Chênelet découlent de la jeunesse de la société, de sa vocation résolument sociale, et de son mode historique de sollicitation.

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

Toujours en phase de développement, la Foncière Chênelet dispose d'un parc locatif de taille modeste, jeune et fortement dispersé. La vacance et la rotation y sont à ce stade anecdotiques.

3.1.1 Description et localisation du parc

Fin 2017, le parc immobilier de la Foncière Chênelet était constitué de 43 logements familiaux (2 T5, 13 T4, 23 T3 et 5 T2) répartis dans 9 départements et 11 communes.

Récemment créée, la société dispose d'un parc de logements dont l'âge moyen est très faible, ce dernier s'établissant à 2,5 années au 31 décembre 2017.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance locative au sein du parc de la Foncière Chênelet est marginale et la rotation des locataires y est par ailleurs contenue. Fin 2017, aucun logement de la Foncière Chênelet n'était vacant. Au cours de l'année 2017, seuls 3 locataires ont quitté leur logement.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

Les niveaux des loyers et des charges de la Foncière Chênelet rendent son parc accessible à des populations aux revenus modestes.

3.2.1 Loyers

Fin 2017, 90 % du patrimoine de la Foncière Chênelet était conventionné en PLAI. Sur les 11 programmes réalisés par la société, seul celui de Maubert-Fontaine (08) comprenait, outre 3 logements conventionnés en PLAI, 3 logements conventionnés en PLS et un logement non conventionné.

Le loyer moyen au m² de SH pratiqué par la Foncière Chênelet avoisine les 5 euros. Malgré la volonté de la société d'offrir à ses locataires des logements aux superficies confortables, lesquels répondent systématiquement aux normes en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), le conventionnement en PLAI induit des loyers contenus s'élevant en moyenne à 351 euros au 31/12/2017.

Le contrôle des loyers pratiqués par la société n'a pas révélé de dépassement des plafonds conventionnels.

3.2.2 Charges locatives

La nature des charges récupérées par la société et les modalités de leur provisionnement et de leur régularisation sont conformes à la réglementation.

Le niveau global des charges des locataires apparaît par ailleurs très contenu, notamment en termes de chauffage. A titre d'illustration, le recours au poêle à pellets - mode de chauffage le plus répandu dans le parc locatif de la société (75 % des logements) - présente un coût annuel d'utilisation compris entre 70 et 180 euros au logement en fonction de la taille et de l'implantation géographique du bien et de la température de confort choisie par ses occupants.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'étude du profil socio-économique des locataires en place, réalisée sur la base des données transmises par la société et les entités auprès desquelles elle externalise la gestion locative de son patrimoine, démontre que les populations logées par la Foncière Chênelet sont des personnes très modestes dont les revenus sont quasi systématiquement inférieurs aux plafonds de ressources PLAI.

Ce constat est confirmé par la dernière enquête sur l'occupation du parc social (OPS) disponible pour la société, à savoir l'enquête OPS 2014. Avec 90 % de locataires aux ressources inférieures à 20 % des plafonds du PLUS et 10 % des locataires dont les ressources sont comprises entre 20 et 40 % des plafonds de ressources du PLUS, cette dernière atteste une occupation de patrimoine rigoureusement conforme à l'objet social de la société.

La société n'ayant fait l'objet d'aucune demande des services de l'Etat au titre des enquêtes OPS 2016 et 2018, ces informations n'ont pas été renseignées et ne figurent pas dans les bases de données nationales. Dans le cadre du contrôle, il a été demandé à la société de se rapprocher des services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) du Pas-de-Calais afin de déterminer si cette dernière pouvait être son interlocuteur unique et faire le nécessaire pour lui ouvrir les droits d'accès à l'application internet dédiée.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande et politique d'occupation du parc de la société

Présente sur des territoires ruraux et périurbains sur lesquels les bailleurs sociaux ne souhaiteraient pas intervenir alors que des élus locaux y identifient des besoins non satisfaits, la Foncière Chênelet répond à des sollicitations de terrain en partant des besoins réels des habitants de ses secteurs d'intervention.

Son offre est donc naturellement adaptée à la demande, ce qui contribue indéniablement à limiter la rotation au sein de son patrimoine et à contenir la vacance à un niveau quasi-inexistant.

Si elle est attentive à la problématique des équilibres de peuplement et a recours à des gestionnaires qui y sont très largement sensibilisés, la typologie et la dimension de son patrimoine locatif n'imposent pas à ce stade à la société de se doter d'une politique formalisée en la matière.

4.2.2 Gestion des attributions

Les attributions de logements sont gérées par des agences locatives à vocation sociale, des acteurs disposant d'un agrément d'intermédiation locative et de gestion locative, et plus rarement des communes. Le contrôle des attributions de logements réalisé sur les trois-quarts des locataires occupant les logements de la société lors du contrôle n'a pas révélé de manquement à la réglementation.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La visite de quelques logements de la société, et notamment des plus anciens - à savoir ceux mis en service en 2011 sur le territoire de la commune de Calais - a permis de constater l'absence de vieillissement prématuré des constructions, la bonne tenue des matériaux et composants mis en œuvre, ainsi que la luminosité, le confort acoustique et thermique des solutions constructives proposées par la Foncière Chênelet.

Outre des relations régulières avec les entités auprès desquelles elle a externalisé la gestion locative de ses logements, notamment en termes de suivi des réclamations administratives et techniques ou encore d'impayés, la Foncière Chênelet accompagne l'ensemble de ses locataires avant et après leur entrée dans les lieux.

Avant la prise de possession du logement et en lien avec le gestionnaire, la société organise une réunion à destination des attributaires et, le cas échéant, de leurs accompagnants. Cette réunion a pour objectif de présenter le projet de bâtiment écologique à faibles charges de la Foncière Chênelet, de familiariser chaque locataire avec le fonctionnement des équipements de son logement et de le former à leur bonne utilisation (remise d'un carnet de bord de suivi des consommations de pellets, planning des visites des entreprises de maintenance des équipements...). Elle a par ailleurs pour vocation de clarifier les rôles respectifs du gestionnaire et de la Foncière Chênelet, et notamment les procédures de communication entre le locataire et son gestionnaire. Elle se termine par la visite du logement de l'attributaire, la réalisation de l'état des lieux d'entrée et la remise des clés.

Un an après l'entrée dans les lieux de chaque locataire, la société effectue systématiquement une enquête afin de faire le point sur son ressenti dans son nouveau logement, évaluer les économies d'énergies réalisées par rapport à sa précédente habitation et, le cas échéant, repérer tout éventuel dysfonctionnement et/ou mauvaise utilisation des équipements installés. Les résultats de cette enquête sont par la suite transmis à l'occasion d'un point réalisé avec le gestionnaire du logement.

Afin d'optimiser le suivi des entités auprès desquelles elle externalise la gestion locative et de garantir à termes une intermédiation locative homogène et de qualité aux acquéreurs auxquels elle envisage de céder ses logements, la société a récemment procédé au renforcement de ses équipes sur cette thématique.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les impayés constituent une problématique marginale pour la Foncière Chênelet. Cette dernière n'a jamais procédé à des admissions en non-valeur de créances locatives douteuses.

Ce constat repose sur le travail effectué par les entités auprès desquelles la société externalise la gestion de son patrimoine. Il découle également du suivi régulier et rigoureux réalisé par les collaborateurs de la Foncière Chênelet et, le cas échéant, par son président, lorsqu'une situation d'impayé survient. Les rares cas d'impayés ont ainsi quasi exclusivement été résolus par la mise en place de plans d'apurement dans le cadre de procédures amiables. Seul un cas plus important a conduit à l'engagement d'une procédure contentieuse en résiliation de bail qui s'est soldée par la mise en place d'un plan pluriannuel d'apurement jusqu'ici respecté par le locataire concerné.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La Foncière Chênelet n'a pas pour objectif de développer son parc locatif de façon exponentielle. Elle ambitionne davantage d'essaimer et de partager son modèle. Le développement de son offre locative apparaît dans ce cadre envisagé comme un outil permettant d'accroître la visibilité et l'impact social de son modèle tout en répondant aux demandes et attentes de ses investisseurs.

Au regard de ses dernières orientations stratégiques, la société prévoit de produire 70 logements d'ici 2022 et d'en produire entre 30 et 40 annuellement sur la période 2022-2028.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Entre 2013 et 2017, la société a mis en service 41 logements familiaux représentant 95 % de son patrimoine au 31/12/2017, soit une production annuelle moyenne de 8 logements.

L'année 2018 a par ailleurs été marquée par une accélération du développement du parc locatif de la société, cette dernière ayant mis en service 18 logements.

Courant 2018, la Foncière Chênelet estimait par ailleurs disposer, à la demande d'élus locaux, d'opportunités pour produire 150 logements neufs et en réhabiliter une soixantaine.

5.2.2 Réhabilitations

Ses logements les plus anciens datant de 2011, la société n'est actuellement pas confrontée à une quelconque problématique de réhabilitation de son patrimoine.

5.2.3 Accessibilité des logements

Dès l'origine, la Foncière Chênelet a intégré les problématiques d'accessibilité de ses logements aux personnes à mobilité réduite et de maintien à domicile des personnes âgées en prévoyant notamment la possibilité d'intégrer le recours à un lit médicalisé ou à d'autres appareils médicaux dans la conception de ses logements.

Livré en avril 2018 sur la commune de Nazelle-Négron dans l'Indre-et-Loire, son programme de 13 logements sociaux collectifs et d'un local accueillant du public a notamment été pensé pour favoriser la qualité de vie des personnes âgées en leur offrant des logements adaptés au sein d'une opération par ailleurs conçue pour favoriser les échanges et la vie sociale entre locataires. Les premiers retours d'expérience apparaissent positifs et pourraient susciter la réalisation de nouveaux projets similaires.

Correspondant à un réel besoin d'acteurs tels que les départements et/ou les caisses de retraites complémentaires, ce type de projet est désormais partiellement subventionné.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Les opérations sont engagées sur la base d'une conception bioclimatique et une étude est systématiquement réalisée afin de vérifier la qualité de l'implantation du programme, notamment en termes d'orientation et de masques solaires.

S'il a pu légèrement évoluer lors des premières opérations, un cahier des charges intégrant des procédés constructifs et des matériaux types est désormais stabilisé (murs et rampants de toitures en ossature bois et isolation en bottes de paille, menuiseries triple vitrage, présence d'un mur de briques en terre crue, linoléum, récupération des eaux pluviales pour les sanitaires et le lave-linge, ventilations naturelles hybrides ou ventilations double flux, toiture végétalisée, production d'eau chaude sanitaire comprenant des panneaux solaires, poêle à pellets...).

L'engagement et le suivi des opérations sont réalisés par les salariés respectivement en charge de la maîtrise d'ouvrage et des dossiers administratifs et des constructions et relations avec les élus.

Les opérations font systématiquement l'objet de procédure de publicité et de mise en concurrence dans le respect de la réglementation. Des clauses d'insertion sont intégrées dans les cahiers des charges et les critères de jugement des offres du lot relatif aux structures bois, à l'étanchéité à l'air, aux cloisons, aux doublages et aux menuiseries intérieures et extérieures.

Le lancement et l'état d'avancement des opérations sont présentés en conseil de surveillance et en assemblée générale.

5.3.2 Analyse d'opérations

Alors que la société n'acquiert pas les terrains sur lesquels elle réalise ses opérations, leur prix de revient moyen est très élevé. Sur la période 2011-2017, les 11 programmes livrés par la Foncière Chênelet présentent ainsi un prix de revient moyen s'établissant à 2 998 euros HT le m² de SH.

Si le modèle de financement des opérations de la société prévoit la mobilisation, à parts égales, de fonds propres, d'emprunts réalisés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et de subventions publiques et privées, l'ensemble des opérations réalisées par la société sur la période 2011-2017 affiche des financements comprenant 22 % de prêts, 25 % de subventions publiques et privées et 53 % de fonds propres.

Conséquence d'un recours à l'emprunt moins important que celui généralement observé dans le monde du logement social, les remboursements annuels en capital auxquels elle doit faire face sont modérés, tant en valeur absolue (22 milliers d'euros en 2017 et 38 milliers d'euros en 2018) que relative (13 % des loyers en 2017 et 14 % des loyers en 2018).

On notera toutefois une inflexion de ces indicateurs pour les programmes réalisés en 2018 et pour ceux programmés dans les prochaines années. Pour l'ensemble de ces opérations, le prix de revient moyen est en baisse et s'établit à 2 773 euros HT le m² de SH. La foncière Chênelet justifie ce coût élevé par la qualité de la construction et des équipements des logements qu'elle produit. Elle rappelle que l'investissement initial ne représente qu'une part limitée dans le coût global du logement sur l'ensemble de sa durée de vie et que l'effort réalisé par ses soins en matière d'investissement génère des économies substantielles de charges locatives pour ses occupants. Les modes de financement laissent quant-à-eux apparaître des équilibres se rapprochant des objectifs de la société avec 27 % de prêts auprès de la CDC, 38 % sur des subventions et 35 % sur des fonds propres.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

La maintenance du patrimoine de la société est totalement externalisée. En raison de la jeunesse de son patrimoine et des solutions techniques retenues, les dépenses d'entretien courant et de gros entretien sont à ce stade extrêmement limitées.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La vente de patrimoine à l'unité fait partie intégrante du modèle économique de la Foncière Chênelet. A ce stade et en l'état actuel du droit, la jeunesse de son patrimoine ne lui permet cependant pas de procéder à des ventes de logements, cet élément étant pourtant central dans son modèle économique (cf. §6.3).

Dans le cadre du dispositif French Impact, la société entend donc œuvrer afin de débloquer la revente de ses logements à 5 ans (contre dix ans autorisé actuellement). Afin d'en faciliter la commercialisation, elle projette de réaliser ces ventes à des particuliers dans le cadre du dispositif de défiscalisation Cosse². Elle envisage par ailleurs de céder ses logements à des fondations susceptibles d'y voir une alternative ou un complément à d'autres structures telles que les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Pour conserver l'intermédiation sociale et la vocation première des logements revendus, elle souhaite pouvoir substituer au conventionnement initial un conventionnement ANAH sans travaux lors de la revente.

L'ensemble de ces hypothèses demeurent toutefois tributaires de modifications de la réglementation applicable.

Afin de garantir à long terme la vocation sociale des logements produits, ce modèle implique par ailleurs un suivi et un contrôle étroit sur le devenir des logements que la société envisage de céder.

² Le dispositif d'incitation fiscale dit « Cosse », a remplacé en 2017 les dispositifs dits « Besson ancien » et « Borloo ancien » pour les logements conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Pour les logements en zone non tendue, il permet un abattement des revenus locatifs de 85 % à la condition que la gestion de ces logements soit confiée à un organisme agréé en vue de louer des biens à des ménages précaires.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La tenue de la comptabilité est externalisée auprès de la SAS Groupe Chênelet.

Sur la période 2013-2017 objet du contrôle, les comptes annuels de la société ont été contrôlés au regard des règles et des principes comptables français. Les commissaires aux comptes (CAC) les ont certifiés comme étant réguliers et sincères et donnant une image fidèle du résultat des opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société et ont attesté de la conformité et de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport annuel de gestion du président de la société dans les documents adressés aux associés.

Sans remettre en cause cette opinion, les CAC ont toutefois attiré l'attention des actionnaires sur la thématique du rapport au compte de résultat des subventions d'investissement sur une durée de 7 ans alors que les immobilisations financées avec ces subventions sont amorties sur des durées comprises entre 25 et 50 ans.

Si ce choix en matière de principes, de règles et méthodes comptables n'est pas irrégulier et correspond au modèle économique projeté par la société, il a en effet pour conséquence d'anticiper l'enregistrement de résultats exceptionnels et explique que la société, qui affiche un résultat d'exploitation et un résultat financier négatifs, dispose d'un résultat comptable légèrement bénéficiaire (cf. 6.2.2).

6.2 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse financière a principalement pour objet :

- d'apprécier la performance d'exploitation de la société. Il s'agit de mesurer sa capacité à générer, dans le cadre de ses activités normales et courantes, les ressources nécessaires au financement de sa stratégie d'investissement, tout en assurant un service de qualité à ses locataires ;
- d'analyser plus généralement sa rentabilité. Celle-ci intègre la performance d'exploitation présentée auparavant et y ajoute les flux financiers et exceptionnels. La rentabilité représente la richesse que la société constitue au cours d'un exercice donné et qu'elle pourra mobiliser pour financer une partie de ses dépenses d'investissement ;
- de présenter les modalités de financement de ses investissements, en évaluant les parts respectives des emprunts, des subventions et des fonds propres. Il s'agit également d'étudier l'effet de cette stratégie de financement sur la structure financière de la société ;
- d'évaluer la soutenabilité de sa structure financière, à travers une analyse de son niveau d'endettement et des équilibres de son bilan, y compris à l'issue des opérations en cours ;
- de présenter ses perspectives financières à moyen terme.

Il apparaît utile de rappeler deux éléments singularisant la Foncière Chênelet et susceptibles d'influer fortement sur l'analyse de sa situation.

Alors que la performance d'exploitation d'une entité œuvrant dans le monde du logement social est traditionnellement issue de son activité de gestion locative, qui en constitue la principale mission, la Foncière

Chênelet n'entrevoit cette mission que comme une activité annexe de son véritable objectif : celui de produire puis de revendre des logements écologiques très sociaux.

La Foncière Chênelet est par ailleurs une structure toujours en phase de développement. Sans ambitionner de disposer d'un parc locatif de plusieurs milliers de logements, elle projette de produire annuellement entre 30 et 40 logements au cours des dix prochaines années afin d'atteindre un dimensionnement lui permettant d'essaimer son modèle.

6.2.1 Une activité de gestion locative non profitable

L'activité de gestion locative de la SAS Foncière Chênelet, qui ne constitue au demeurant pas son objectif principal, n'est pas profitable, comme en atteste le tableau repris ci-après :

Soldes intermédiaires de gestion					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers	35	98	88	135	162
Prestations de services	0	0	0	3	5
Chiffre d'affaires	35	98	88	138	167
Production stockée	0	0	0	0	0
Production immobilisée	177	154	200	185	239
Produit total d'exploitation	212	252	288	323	406
Achats de MP & approvisionnements	0	1	2	2	3
Autres achats et charges externes	68	79	163	169	233
Valeur ajoutée	144	172	123	152	170
Subventions d'exploitation	27	10	10	0	0
Impôts, taxes et versements assimilés	3	6	4	4	8
Charges de personnel	185	193	154	181	227
Excédent brut d'exploitation	-17	-17	-25	-33	-65
Autres produits	1	0	0	0	0
Reprises sur A&P, transferts de charges	0	0	19	53	35
Dotation aux A&P	26	92	143	196	242
Autres charges	0	1	1	0	1
Résultat d'exploitation	-42	-110	-150	-176	-273

Sources : Liasses fiscales de la société pour les années 2013 à 2017

Toujours en phase de développement, la société ne dispose à ce stade pas des produits d'exploitation lui permettant de couvrir ses charges d'exploitation. Son excédent brut d'exploitation, tout comme son résultat d'exploitation, demeurent négatifs.

Si son activité s'est développée sous l'empire de l'accroissement de son patrimoine, son chiffre d'affaires, multiplié par près de 5 sur l'ensemble de la période, demeure modeste (167 milliers d'euros au 31/12/2017) et nettement inférieur aux charges de personnel (227 milliers d'euros au 31/12/2017) et aux charges externes (236 milliers d'euros) essentiellement mobilisées pour monter et suivre des opérations nouvelles.

Parallèlement, l'essor de son parc locatif accroît les amortissements d'un patrimoine de plus en plus important, ce qui augmente d'autant les charges calculées et les déséquilibres de son résultat d'exploitation.

6.2.2 Une profitabilité reposant sur des produits exceptionnels

La décomposition des résultats comptables de la société sont repris dans le tableau ci-après sur la période 2013-2017.

Résultats comptables					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Résultat d'exploitation (A)	-42	-110	-150	-176	-273
Résultat financier (B)	3	-3	-21	-26	-35
Résultat exceptionnel (C)	39	146	189	228	335
Impôt sur les bénéfices (D)	0	7	4	6	8
Résultat net (A)+(B)+(C)-(D)	0	26	14	20	19

Sources : Liasses fiscales de la société pour les exercices comptables 2013 à 2017

Le résultat courant avant impôts de la Foncière Chênelet, lequel correspond au cumul de son résultat d'exploitation et de son résultat financier, est systématiquement négatif. A un résultat d'exploitation traduisant une activité de gestion locative non profitable (cf. §6.2.1), s'ajoutent en effet des charges d'intérêts d'emprunts de plus en plus importantes au fur et à mesure que le patrimoine de la société se développe. Seul son résultat exceptionnel permet à la société de disposer d'un résultat net nul ou légèrement positif sur l'ensemble des années étudiées. En l'état actuel du droit et à ce stade, la société ne pouvant pas encore céder ses logements, ce résultat exceptionnel est quasi exclusivement constitué de subventions d'investissement versées au compte de résultat sur une périodicité de 7 années (cf. §6.1).

6.2.3 Structure financière

L'analyse fonctionnelle du bilan comptable a pour objectif de vérifier que les ressources détenues à long terme financent au moins l'actif immobilisé, que le cycle d'exploitation dégage une ressource en fond de roulement ou, dans le cas contraire, que le besoin en fond de roulement est financé par l'excédent des ressources à long terme sur les biens durables, et que la situation de trésorerie est positive.

Bilans fonctionnels

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	4 775	4 932	8 027	9 950	12 097
Provisions pour risques et charges	0	0	7	28	0
- Dont PGE	0	0	0	0	0
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	44	135	271	464	706
Dettes financières	603	1 394	2 215	2 245	3 412
Actif immobilisé brut	4 296	6 167	8 512	10 862	14 785
Fond de Roulement Net Global (FRNG)	1 126	294	2 008	1 825	1 430
FRNG à terminaison des opérations (1)					3 124
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Créances (toutes natures)	715	668	477	1 143	1 686
Provisions d'actif circulant toutes natures	0	0	0	0	0
Dettes (toutes natures)	590	854	548	1 004	1 175
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR (2)	125	-186	-71	139	511
Trésorerie nette	1 001	480	2 079	1 686	919

(1) Fonds de roulement net global à terminaison: mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

(2) La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à Sources : Liasses fiscales de la société pour les exercices comptables 2013 à 2017

Au 31 décembre 2017, la structure financière de la société apparaît saine dans la mesure où les ressources qu'elle détient à long terme financent son actif immobilisé et couvrent son besoin en fond de roulement, lui permettant ainsi de disposer d'une trésorerie positive.

A la même date, son fond de roulement net global (FRNG) s'établit à 1 430 milliers d'euros. La société portant sur ses capitaux propres une partie des dépenses engagées sur ses opérations en cours, son fond de roulement net global à terminaison des opérations (FRNGT) est sensiblement supérieur à son FRNG et s'établit à 3 124 milliers d'euros.

Ces niveaux apparaissent très confortables au regard des dépenses courantes engagées par la société. Son importance apparente doit toutefois être relativisée, notamment en considération des fonds propres injectés dans ses opérations (cf. §5.3.2) et de ses objectifs de production de logements. Avec un montant moyen de fonds propres au logement s'établissant à 116 milliers d'euros, la société dispose ainsi d'un FRNGT lui permettant de construire 26 logements. Si ce volume représente trois fois sa production moyenne annuelle sur la période 2011-2017, il ne couvre qu'au deux-tiers la production annuelle moyenne envisagée pour les années à venir.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'étude prévisionnelle disponible en fin de contrôle portait sur la période 2018-2028 et comprenait deux scénarii.

Elle était basée sur des hypothèses globalement cohérentes avec celles jusqu'ici observées sur les opérations réalisées par la société, tant en termes de prix de revient des opérations, que de mode de financement, ou encore de modalités de rapport au compte de résultat des subventions d'investissement et de durée d'amortissement des immobilisations corporelles.

Elle prévoyait par ailleurs des niveaux de loyers cohérents avec un conventionnement très social et une évolution des charges de personnel et des autres charges externes en ligne avec l'évolution de la production de la société.

Elle reposait enfin sur des projections basées sur la situation bilancielle et le résultat comptable de l'exercice 2017.

Les deux scénarii repris dans cette prévisionnelle constituaient deux hypothèses différentes dans lesquelles la société cessait sa production à compter de 2022 (scenario 1) ou, au contraire, poursuivait son développement en produisant 340 logements sur la période 2018-2028 (scenario 2).

Le scenario 1 ne projette donc que 15 millions d'euros d'investissements pour des opérations déjà engagées à la fin 2017. Il repose par ailleurs sur les augmentations de capital en cours de négociation ou encore sur les prêts et les subventions mobilisables pour les opérations correspondantes.

Les comptes de résultats et les bilans prévisionnels réalisés dans le cadre de ce premier scenario font ressortir les éléments suivants :

Compte de résultat prévisionnel / Scenario 1

Montants en milliers d'euros											
Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Résultat d'exploitation (A)	-274	-141	-204	-240	-187	-182	-175	-160	-154	-144	-138
Résultat financier (B)	-43	-95	-99	-130	-165	-162	-159	-156	-154	-151	-148
Résultat exceptionnel (C)	346	740	1 187	1 331	1 288	1 217	1 158	1 011	718	259	0
Impôt sur les bénéfices (D)	8	137	241	261	255	238	224	189	111	0	0
Résultat net (A)+(B)+(C)-(D)	21	366	644	700	681	636	600	505	299	-36	-286

Sources : données internes de la société

Compte de résultat prévisionnel / Scenario 1

Rubriques	Montants en milliers d'euros										
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
FRNG	6 635	12 101	11 189	11 488	11 267	10 643	10 590	10 582	10 657	10 853	11 043
BFR	524	2 142	2 579	1 167	2 142	2 269	2 399	2 518	2 593	2 659	1 493
TRESORERIE	6 111	9 960	8 610	10 321	9 125	8 374	8 191	8 064	8 064	8 194	9 550

Sources : données internes de la société

Le scénario 2 projette des investissements à hauteur de 74 millions d'euros, le tiers étant financé par des subventions d'investissement, le quart par des prêts et le reste sur fonds propres. Il implique des levées de fonds considérables au travers d'augmentations successives de capital pour un montant total avoisinant les 40 millions d'euros, primes d'émission comprises.

Les comptes de résultats et les bilans prévisionnels réalisés dans le cadre de ce second scénario font ressortir les éléments suivants :

Compte de résultat prévisionnel / Scénario 2											
Montants en milliers d'euros											
Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Résultat d'exploitation (A)	-274	-272	-276	-415	-491	-561	-603	-641	-721	-754	-799
Résultat financier (B)	-43	-95	-99	-130	-155	-195	-236	-280	-326	-374	-424
Résultat exceptionnel (C)	346	485	724	1 236	1 769	2 016	2 293	2 502	2 792	3 125	2 549
Impôt sur les bénéfices (D)	8	33	98	194	314	353	407	443	489	559	371
Résultat net (A)+(B)+(C)-(D)	21	85	251	497	809	907	1 046	1 138	1 256	1 438	956
Sources : données internes de la société											
Structure financière prévisionnelle / Scénario 2											
Montants en milliers d'euros											
Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
FRNG	9 635	13 085	12 291	12 235	11 800	10 920	10 598	10 299	9 987	9 685	9 638
BFR	516	218	2 894	2 698	2 137	1 564	2 154	2 680	3 254	3 935	5 299
TRESORERIE	9 119	12 867	9 397	9 538	9 663	9 355	8 444	7 620	6 733	5 750	4 339
Sources : données internes de la société											

Si ces deux simulations font apparaître des situations bilancielle saines et des résultats nets cumulés positifs sur l'ensemble de la période concernée, cette situation repose essentiellement sur d'importantes levées de fonds et sur le rapport au compte de résultat des subventions d'investissement sur une période de 7 ans.

Ces deux scénarii n'intégrant pas la vente d'une partie du patrimoine, il apparaît essentiel, pour la pérennité du modèle économique de la société, que les prix de cession de ses logements lui permettent a minima de rembourser les emprunts contractés et de reconstituer les capitaux propres injectés dans les opérations.

La réussite de ses premières opérations de vente apparaît donc cruciale pour valider son modèle économique.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE

SAS FONCIERE CHENELET (62)

RAISON SOCIALE :	SAS FONCIERE CHENELET
-------------------------	-----------------------

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 28, rue de Moyecques	Téléphone : 03.21.92.71.96
Code postal, Ville : 62250 LANDRETHUN LE NORD	Télécopie : -

PRÉSIDENT :	François MARTY
--------------------	----------------

	Membres	Désignés par :
Président	Patrick SAVADOU	MANDARINE GESTION
	Jean-Luc BILHOU NABERA	AG2R LA MONDIALE
	Stéphane MOUTON	INVESTIR &+
	Jean-Pierre CARON	LA NEF
	Guy PORTMANN	PHITRUST PARTENAIRES
	Laure VINCOTTE	ENGIE RASSEMBLEURS D'ÉNERGIES SAS
	Christophe POLINE	SCHNEIDER ELECTRIC ENERGY ACCESS SAS
	Thibault COUTURIER	HABITAT ET HUMANISME

	Généralités	Actionnaires les plus importants (% des actions)
ACTIONNARIAT	Capital social : 8 980 430 euros	SAS GROUPE CHENELET (16,34 %)
	Nombre d'actions : 898 043	AMUNDI FCP FINANCE ET SOLIDARITE (14,81 %)
	Nombre d'actionnaires : 92	ENGIE RASSEMBLEURS D'ÉNERGIES SAS (10,79 %)

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Deloitte & Associés
----------------------------------	---------------------

EFFECTIFS DU PERSONNEL	Cadres : NC	Total administratif et technique : 6
	Maîtrise : NC	
	Employés : NC	
	Gardiens : 0	Effectif total : 6
	Employés d'immeuble : 0	
	Ouvriers régie : 0	

7.2 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

