

Le projet de réhabilitation de Celles à la date du : 14 juillet 2017

1° Objectif : recréer un village vivant et dynamique

**Un projet d'habitat
+
Un projet économique**

***A chaque foyer correspond la création d'un
emploi permanent et durable au village***

Celles défend une vision du monde rural autre qu'un vaste espace récréatif mais d'un territoire dynamique, lieu d'innovation et de création de richesse. Les projets uniquement touristiques ne répondent pas à l'objectif d'un village dynamique tout au long de l'année. Les documents d'urbanisme nous ont permis de limiter l'activité commerciale à un seul bâtiment qui sera géré collectivement.

2° Objectif : éviter la spéculation foncière, la commune reste propriétaire du bâti et propose trois modalités d'installation :

- 1. Le prêt à usage**
- 2. La coopérative d'habitant**
- 3. Le logement social**

Modalités juridiques :

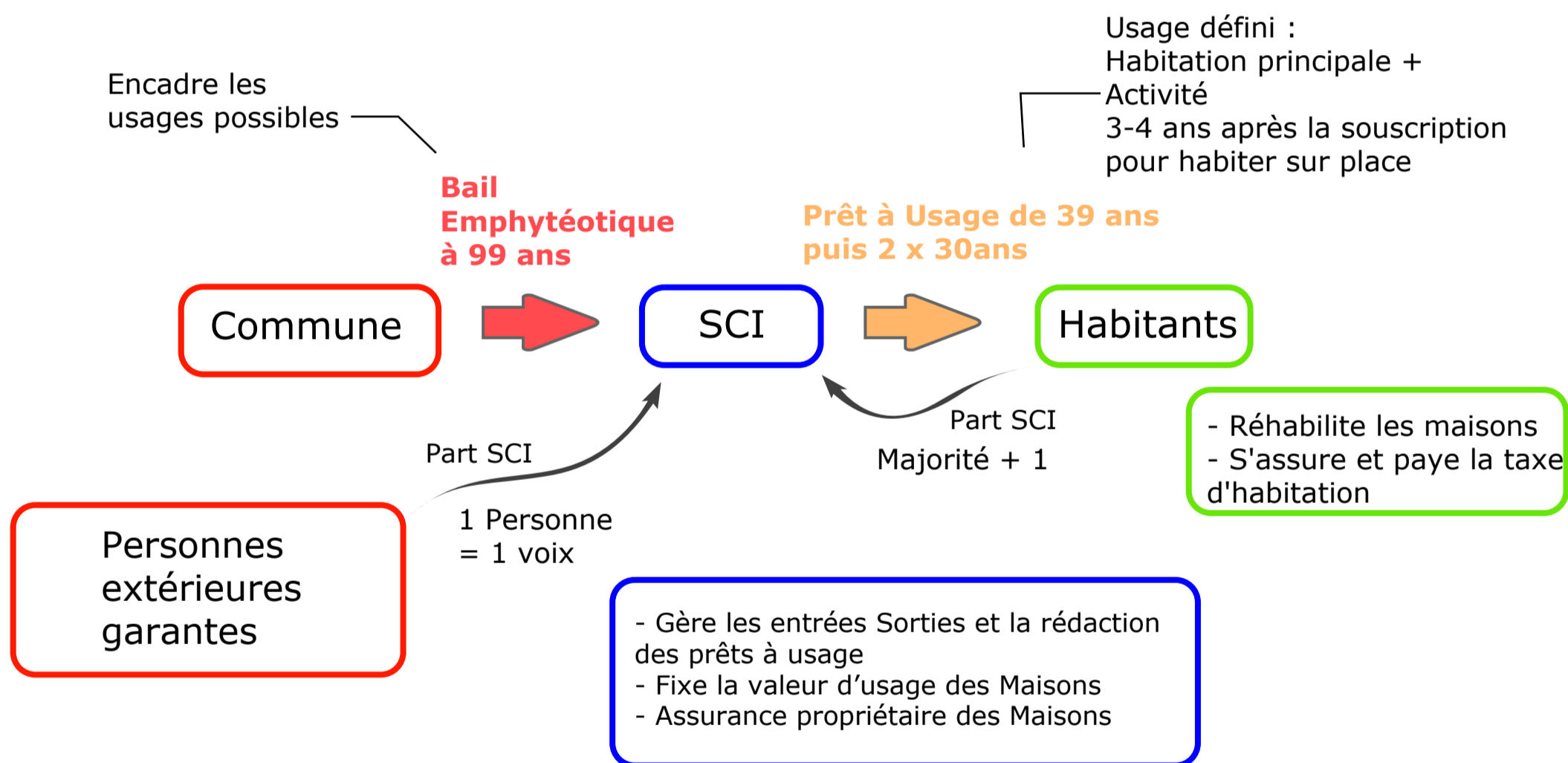
Le prêt à usage

Pour répondre à ses objectifs, la commune a dû imaginer un système permettant d'assurer l'occupation permanente du village avec des activités économiques et permettre la réhabilitation des bâtiments par des investisseurs privés en s'assurant de protéger la commune de toute spéculation foncière sur la commune.

La rencontre avec la Société Civile des Terres du Larzac nous a permis de découvrir le prêt à usage. Il consiste à :

- Une mise à disposition gratuite du bien avec obligation pour le bénéficiaire de le restaurer
- Coupler la mise à disposition avec des usages :
 - Résidence principale
 - Une activité économique

La création d'une SCI permet une interface entre le propriétaire, la commune et l'usager :



Calcul de la valeur d'usage :

Ce calcul prend en compte la qualité du bâtiment, sa surface habitable et la vétusté des matériaux et équipement afin de définir une valeur d'entrée. Si résiliation, cette somme sera rétrocédée par la SCI au bénéficiaire partant.

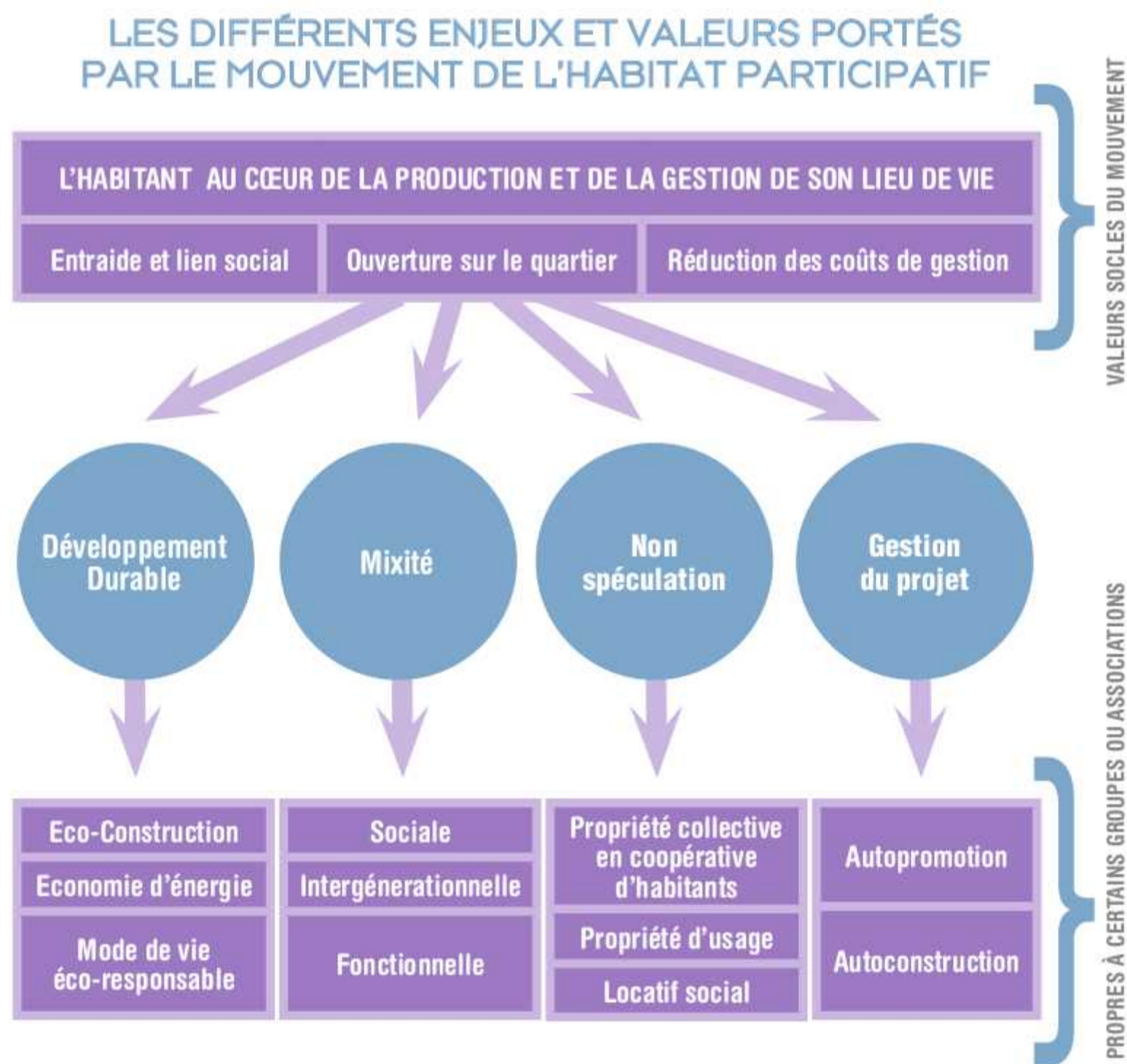


35 ans d'expérience
Un soutien juridique

Modalités juridiques :

L'habitat participatif

En partenariat avec la SCIC HabFab spécialiste régionale du logement participatif, la commune de Celles prévoit la création d'une Coopérative d'habitants sur le village. Cette formule innovante est née d'un constat d'une crise du logement et cherche à apporter plus de solidarité et d'efficacité économique, sociale et environnementale. La commune de Celles se reconnaît dans les valeurs portées par l'habitat participatif en général et particulièrement par l'implication des personnes sur leur lieu de vie. La commune a choisi de travailler avec HabFab afin de profiter de leur expérience dans la création de projets collectifs autour d'un lieu de vie.



En convention avec la commune, la SCIC HabFab va mener un travail de sensibilisation à l'habitat participatif, mais aussi assurer la constitution d'un groupe pour lancer le projet. La constitution d'un collectif est un travail à part entière. HabFab est devenu la structure de référence dans ce domaine en Occitanie. De plus elle assure au sein de la fédération française des coopératives d'habitants (habicoop) le montage juridique et financier de ces coopératives.

Modalités juridiques :

Les logements Sociaux

Un bailleur engagé dans la transition environnementale et dans la revitalisation du monde rural :



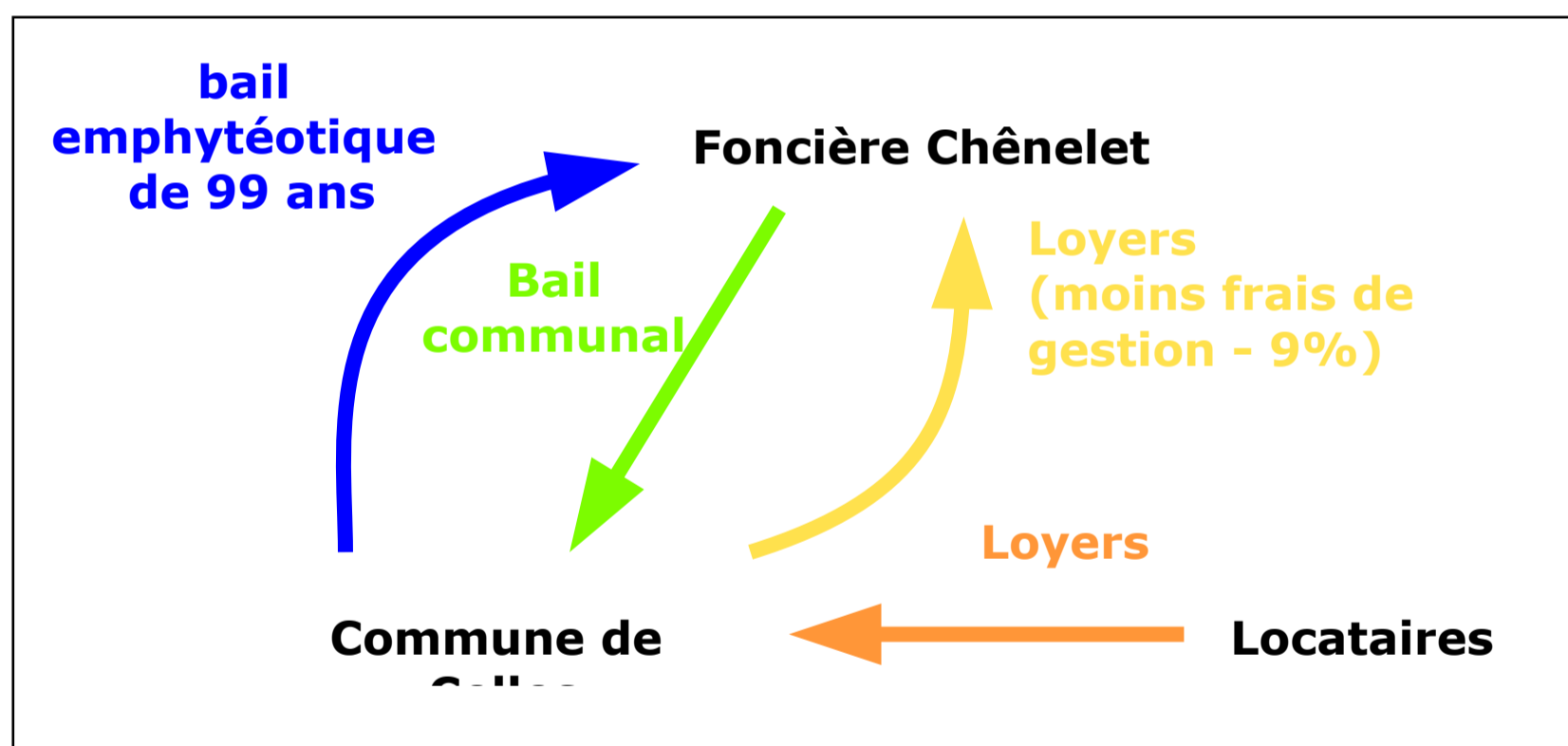
Rendre la performance environnementale de l'habitat accessible à tous :

Pour Chênelet, cela signifie créer des logements sains en termes de matériaux, efficaces au point de vue énergétique, adaptés aux besoins locaux de logement. Chaque projet est aussi l'occasion de créer et soutenir une dynamique locale de développement économique : mobilisation et formation d'entreprises locales, place réelle donnée aux acteurs de l'insertion professionnelle.

La particularité des logements Chênelet est de privilégier une haute qualité environnementale, énergétique pour obtenir cependant des loyers sociaux avec des charges très réduites (loyer PLAi - Prêt locatif aidé d'intégration).

Un montage juridique particulier :

Le montage juridique imaginé avec la foncière Chênelet a un double objectif, celui de pérenniser le statut de logements sociaux en contractant un bail emphytéotique tout en laissant la gestion du parc à la commune pour une meilleure adéquation avec le projet global du village.



L'aventure Chênelet :

Les structures Chênelet sont implantées dans le Calais (Haut de France), et se vouent depuis plus de 30 ans au retour à l'emploi de personnes qui en sont éloignées. L'insertion par l'activité économique est le cœur de leurs activités.

Partant de jardins de cocagnes, puis du développement d'une filière bois l'aventure Chênelet a développé une économie locale et durable. Toujours en évolution sa réflexion sur l'avenir du monde rural et la lutte contre la précarité l'a amené à se lancer dans la construction puis la gestion de logements adaptés aux défis environnementaux et sociaux actuels.

Chênelet, c'est aujourd'hui...

- 6000 bénéficiaires de contrats d'insertions
- Plus de 200 salariés en parcours d'insertion.
- 4 sites de production: Audruicq et Landrethun-le-Nord dans le Pas de Calais, Toucy dans l'Yonne et Signy-le-Petit dans les Ardennes.
- 3 Ateliers Chantier d'Insertion.
- 1 Entreprise d'Insertion.
- 3 filières support d'insertion aux expertises reconnues :
- Bois : exploitation forestière, scierie, production de palettes ;
- Ecoconstruction: fabrication d'écomatériaux, préfabrication d'éléments de construction, construction et rénovation de logements sociaux écologiques ;
- Agroalimentaire: maraîchage, hôtellerie-restauration-accueil de séminaires avec les Gîtes du Chênelet et transformation alimentaire avec la Conserverie ;
- Et une filière d'insertion sur les métiers supports de l'entreprise: administration, transport et logistique, hygiène des locaux.

Celles Lots / Plan général



6 Logements -> Habitat Participatif



8 Logements -> Habitat Social



12 Logements en prêt à usage



Bâtiments communaux

Les lots sont présentés à titre indicatif et résultent d'une étude urbaine interne à la commune. Ils ne sont ni réservés, ni réservables.