

Chênelet renouvelle le logement social

Le groupe d'insertion Chênelet est passé du maraîchage biologique à la construction de logements sociaux et écologiques. Un parcours iconoclaste.

"Faire de l'écologie pour ceux qui en ont le plus besoin." François Marty, figure fondatrice du groupe d'insertion Chênelet, résume ainsi l'objectif qui était le sien en créant en 2009 La Foncière Chênelet. Cette société d'investissement immobilier, dotée de 4 millions d'euros de capital début 2015, est aujourd'hui bailleur social agréé dans cinq régions en France. Elle a pour particularité de construire des logements très sociaux écologiques et très économes en énergie.

Le bâtiment n'est cependant pas le premier métier de Chênelet. C'est d'abord l'insertion sociale et professionnelle des personnes en grande difficulté qui motive aujourd'hui comme hier ses fondateurs, issus d'une communauté catholique. Ils ont débuté par le maraîchage bio en 1992, puis développé l'exploitation forestière et la fabrication de palettes au sein de la coopérative de production SPL (Scierie et palettes du littoral). En 1990, l'entreprise d'insertion Chênelet Construction se lance dans la réalisation de bâtis en ossature bois jusqu'à parvenir à construire des maisons complètes. Au total, 4 500 personnes ont suivi jusqu'ici un parcours de réinsertion au sein de Chênelet et ont bénéficié de formations qualifiantes.

A l'origine, ce sont les difficultés à loger les salariés en parcours d'insertion qui ont conduit l'entreprise à s'intéresser à ce secteur : *"on se rendait compte que malgré un salaire, nos gars peinaient parfois à assumer leurs charges domestiques, explique François Marty. Depuis la Seconde Guerre mondiale, nous construisons massivement sans nous préoccuper une seconde de ce que cela coûte en charges ! En 2000, le coût d'un logement social évalué sur soixante ans était de 17 % pour la construction et 83 % pour les charges !"*

Aujourd'hui, la construction de logements sociaux et écologiques est devenue le principal axe de développement du groupe et les chantiers se multiplient en Ile-de-France, Pays-de-la-Loire ou encore en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Au rythme d'une cinquantaine de maisons par an. La Foncière apporte 40 % à 45 % du financement, complété en général par l'Etat, les collectivités et la Caisse des dépôts et consignation, au titre du logement social. Les communes apportent le terrain avec un bail de 99 ans. Fin mars, deux maisons ont ainsi été inaugurées à Barbechat en Loire-Atlantique. *"C'est un très beau projet qui nous permet de loger deux familles en grande précarité"*, se réjouit le maire, Loïc Jamin.

L'utilisation du bois pour l'ossature, du chanvre ou de la paille pour l'isolation, l'installation de toitures végétalisées et de systèmes de récupération d'eau de pluie font partie des fondamentaux de la maison Chênelet. Le coût de construction se situe aux alentours de 2 800 euros/m², soit 40 % de plus qu'un habitat social classique. Mais ensuite les charges pour le locataire sont très réduites et en adéquation avec leur niveau de vie : *"dans une maison à Loos-en-Gohelle, occupée par un couple avec un bébé, nous avons calculé que les charges annuelles réelles (électricité, eau chaude, chauffage, gaz...) s'élevaient à 197 euros"*, explique François Marty. De l'ordre de trois fois moins que la moyenne.

"Pour un maire, c'est très intéressant", souligne Bernard Saincy, car il ajoute le lien social et l'environnement à sa politique d'habitat. Cet ancien responsable développement durable chez GDF-Suez continue de suivre Chênelet dans le cadre de sa société Innovation sociale conseil, créée début 2014. En 2011, l'entreprise gazière avait investi dans la foncière au travers de son programme GDF-Suez Rassembleur d'énergies. "Leur réussite tient à une équipe soudée qui a su monter en compétence, et à la créativité de son dirigeant", analyse Bernard Saincy. "Ils faisaient du logement très social et écologique, et leur business plan était bon", résume-t-il.

Le modèle économique de Chênelet repose sur un principe courant chez les bailleurs sociaux qui est de récupérer son investissement, d'une part par la perception des loyers et, d'autre part, en programmant la vente du bien construit à horizon de dix ans à un autre bailleur social ou à la commune. Or, le fait de construire des maisons qui anticipent les normes écologiques et énergétiques de demain (l'habitat à énergie positive) est une garantie de la valorisation future du bien. C'est sur la base de ce raisonnement que Chênelet réussit à convaincre des financeurs d'accepter d'augmenter la facture de construction au bénéfice du coût d'usage pour les locataires.

Un marché pertinent

A Vachères, dans les Alpes-de-Haute-Provence, le maire, Alain Clapier, ancien entrepreneur du bâtiment, avait ainsi le projet de créer quatre logements très sociaux. Il se souvient de son étonnement en découvrant le site Internet [\[1\]](#) de Chênelet : *"on s'est demandé un instant si ce n'était pas une secte"*, rigole-t-il encore. Avec son slogan "L'écologie au service du solidaire", l'entreprise ne fait en effet pas très pro du bâtiment de prime abord ! Après plusieurs rencontres et visite des réalisations de Chênelet, Vachères les choisira pourtant. Les logements seront livrés début 2016. *"Le bailleur social du territoire avait refusé le projet. Trop cher et trop excentré de la vallée de la Durance"*, explique Alain Clapier, tout en soulignant qu'avoir des logements bien intégrés au cadre et économes en énergie *"à 830 m d'altitude, on y est sensible"*.

Ce type de projet rencontre le souhait de Chênelet de promouvoir un habitat social diffus, dans les centres des bourgs ou des agglomérations. Un autre élément peut séduire les élus : *"70 % du coût du chantier sont réalisés avec des entreprises du territoire et avec des ressources locales"*, souligne François Marty. Les 30 % restants reviennent à Chênelet construction, qui réalise notamment les ossatures bois sur son site d'origine non loin de Calais.

Objectif 15 millions d'euros

D'ici à la fin 2015, La Foncière souhaite tripler son capital pour atteindre 15 millions d'euros. C'est un changement d'échelle important alors que la crise n'a pas épargné le groupement ces dernières années. La Scop SPL, qui emploie quelque 120 salariés pour fabriquer des palettes, a connu en particulier de grosses difficultés suite à des problèmes de trésorerie en 2012. Malgré cela, le groupement est parvenu à maintenir un chiffre d'affaires de 12 millions d'euros et un effectif d'environ 300 salariés, dont 150 en insertion, démontrant la résilience de l'entreprise.

Pour tripler son capital, La Foncière mise sur l'engagement à ses côtés de grandes entreprises, à l'image des investissements déjà réalisés par GDF-Suez, Schneider Electric ou BNP Paribas [\[2\]](#). Ces alliances suscitent toutefois de la suspicion dans le sérail de l'économie sociale et solidaire. Cet engagement d'entreprises capitalistes classiques peut cependant être mutuellement profitable : *"des entreprises sociales comme Chênelet anticipent des choses très complexes que les grandes*

entreprises ont du mal à appréhender : comment s'intéresser à une population qui se trouve à l'écart ? comment avoir une politique légitime sur son territoire ? En contrepartie, la grande entreprise aide l'entreprise sociale à canaliser son énergie créatrice et à approfondir ses idées", explique Bernard Saincy.

Ces alliances fonctionnent donc sur un *deal* où Chênelet accroît sa capacité financière tout en devenant un laboratoire de R&D sociale *in vivo* pour ces grands groupes. Ceux-ci en tirent bien entendu également un bénéfice en termes d'image en matière sociale et environnementale. A défaut de retour financier, puisque tous les bénéfices éventuels sont réinvestis et aucun dividende ne leur est distribué.

Le logement social nouvelle génération

Le groupe d'insertion Chênelet n'est pas la seule structure de ce type à s'intéresser à la question du logement très social. Depuis trente ans, l'association Habitat et Humanisme s'appuie sur la finance solidaire pour stimuler l'insertion par le logement en rénovant, en gérant ou en acquérant des biens immobiliers dans les centres-ville et en milieu rural (près de 6 000 logements au total). La Foncière Habitat et Humanisme innove en particulier dans l'habitat intergénérationnel et les logements-foyers pour personnes âgées.

L'association Solidarités nouvelles pour le logement, Les Toits de l'espoir (rattachée au Mouvement Emmaüs) ou encore le réseau des Pact développent eux aussi des actions de rénovation et d'acquisition pour promouvoir le logement très social en milieu diffus. Le secteur reste toutefois périlleux économiquement et certains projets avortent. Ce fut le cas en particulier du fonds d'investissement citoyen Bâti Cités, conçu sur le modèle de Terre de liens (mobilisation de l'épargne citoyenne pour financer l'installation de paysans) par La Nef et le promoteur immobilier Terra Cités. Lancé en 2012 avec l'objectif de financer de nouveaux logements sociaux écologiques, il n'a finalement jamais trouvé son modèle économique.

Philippe Chibani-Jacquot

Alternatives Economiques n° 345 - avril 2015