



Ces six logements sociaux écoconstruits sont intégrés à un lotissement résidentiel à Saint-Colomban (Loire-Atlantique).

Foncière Chênelet, social du chantier au loyer

Investi dans l'économie sociale et solidaire, ce bailleur construit, depuis neuf ans, des logements économes.

Dans le groupe Chênelet (280 salariés), le social est une marque de fabrique. Spécialisé dans l'insertion, cet acteur de l'économie sociale et solidaire (ESS) forme depuis trente ans des personnes éloignées de l'emploi. C'est donc tout naturellement qu'il choisit, en 2009, lorsque le groupe s'intéresse à l'immobilier, de concentrer son action sur les personnes précaires.

« Habituellement, les bailleurs construisent des logements sociaux bon marché pour loger les familles à faibles revenus. Nous avons fait le pari inverse : construire du beau, avec des technologies d'avenir, et surtout de faibles charges à payer pour les occupants », explique François Marty, président fondateur de la Foncière Chênelet. Basé à Landrethun-le-Nord (Pas-de-Calais), cet organisme de logement social de neuf salariés construit essentiellement en zone rurale.

Miser sur la technologie. Les charges constituent souvent le point noir du budget logement pour les familles à très faibles revenus. Dans le Nord-Pas-de-Calais, les deux tiers des aides versées par le Secours Catholique servent à régler des impayés de factures énergétiques. Afin de lutter contre cette précarité,

la Foncière Chênelet mise sur la technologie. Ses logements sont équipés d'un chauffe-eau solaire, de panneaux photovoltaïques pour la ventilation, d'un système de récupération de l'eau de pluie pour les toilettes et la machine à laver. « Grâce à ces équipements, les charges sont divisées par six par rapport aux HLM classiques. En décembre 2017, les occupants de nos logements ont dépensé seulement 16,50 € pour se chauffer », précise François Marty.

Pour atteindre ce niveau de prestation, Foncière Chênelet dépense en moyenne 3 000 € par m². Ce coût est financé en partie par le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), qui accorde un taux réduit de TVA, des intérêts indexés sur le livret A et une exonération de taxe foncière. Le bailleur bénéficie également de l'apport de plusieurs fondations, notamment celles de l'Abbé-Pierre et de l'AG2R.

Clauses d'insertion exigeantes. Sur les chantiers, ce promoteur privilégie l'embauche de personnes éloignées de l'emploi, grâce à des clauses d'insertion exigeantes. « Chaque mètre carré nécessite dix heures d'insertion et cinq heures de qualification », précise François Marty. Le reste est assuré par des artisans locaux. « Une fois construit, le logement est géré par une agence immobilière à vocation sociale.

Ce modèle a retenu l'attention du gouvernement. La Foncière Chênelet fait partie des 22 projets retenus pour bénéficier du dispositif French Impact, un accélérateur national de l'ESS doté d'un milliard d'euros sur cinq ans. « Nous allons doubler notre équipe et augmenter le nombre de mises en chantiers, assure François Marty, qui fut au début des années 2000 directeur de cabinet du secrétariat d'Etat à l'ESS, Guy Hascoët. Actuellement, 330 maisons nous sont commandées, ce qui représente six années de travail. French Impact va nous permettre de passer de 30 logements annuels à 50. » Pour accompagner ce développement, une levée de fonds est en cours. Sur une plate-forme d'investissement durable, évidemment. ● Florence Quille