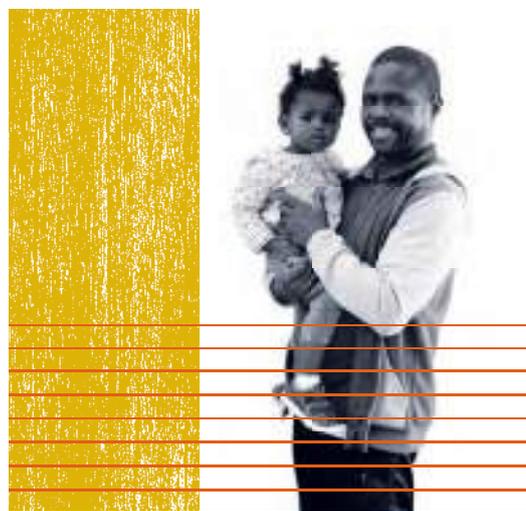
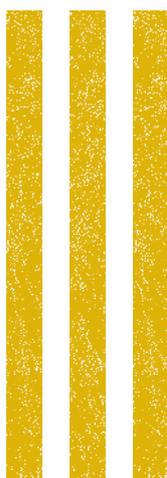


Habitat des communautés Emmaüs

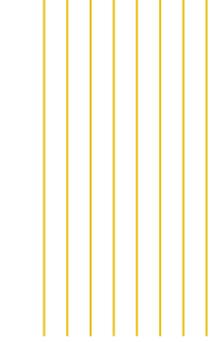
Le guide des résidences OACAS




MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

 **EMMAÛS**
NE PAS SUBIR
TOUJOURS AGIR
EMMAÛS FRANCE
FONDATEUR ABRI PÈRE



ÉCLAIRER

Ce guide favorise une meilleure compréhension du fonctionnement des OACAS par les partenaires et de ce qu'ils apportent aux territoires. Il informe sur les dispositifs mobilisables par les communautés Emmaüs.



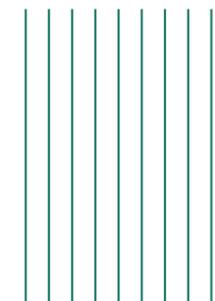
INSPIRER



Ce guide donne à voir les étapes de mise en œuvre d'un projet habitat et des exemples de projets réussis.

AMÉLIORER

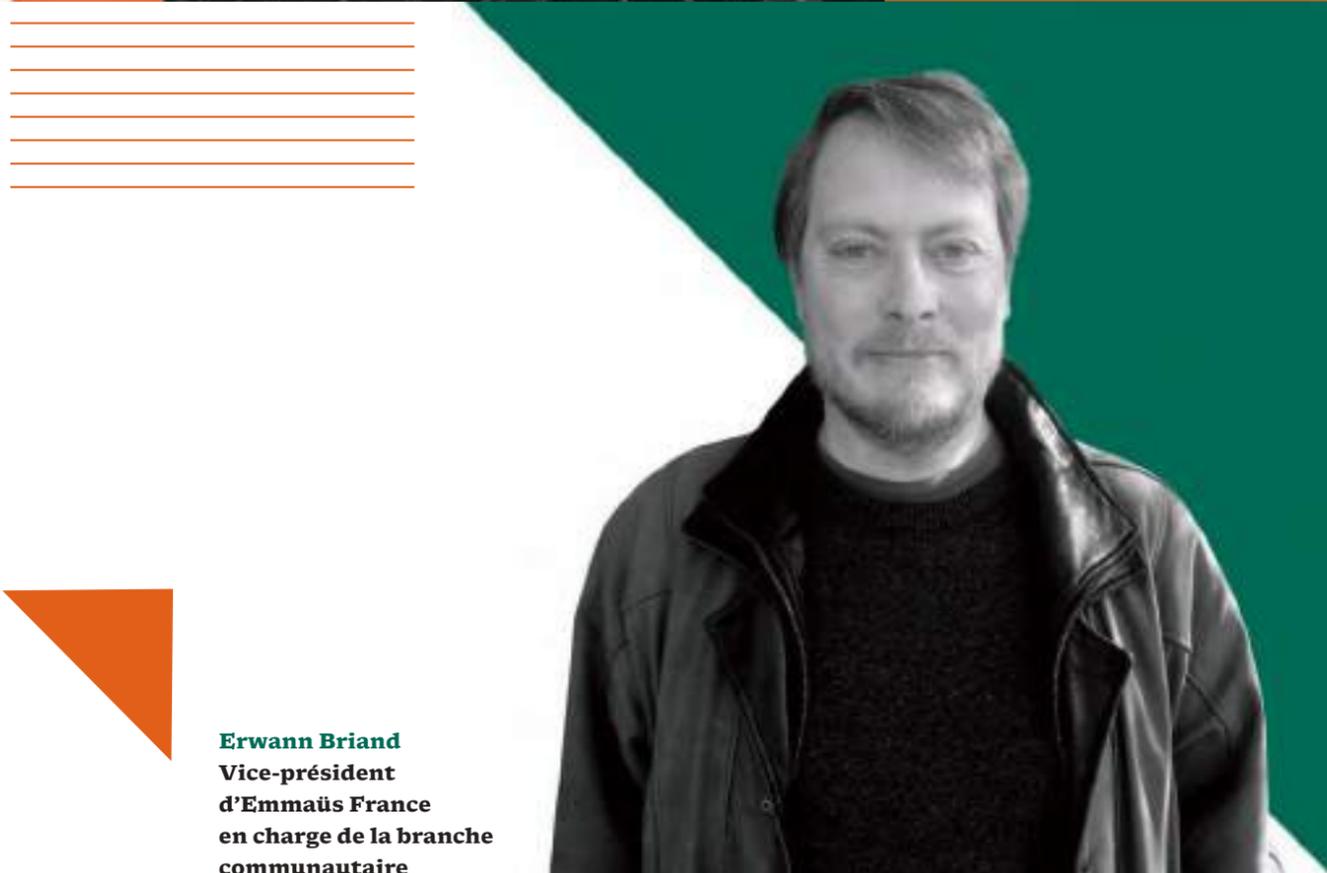
Ce guide montre comment, par une bonne conduite des projets, les conditions d'accueil et de vie des compagnes et compagnons en communauté s'en trouvent améliorées.



Sommaire

Avant-propos	
Entretien croisé	4
Introduction	
Un enjeu d'amélioration des conditions d'habitat	8
<hr/>	
Partie 1 – Les OACAS : un statut juridique pour les communautés Emmaüs	10
1.1 Les communautés : une branche historique du Mouvement Emmaüs	12
1.2 Les communautés Emmaüs : des lieux d'accueil, de vie, d'activités et de solidarité	16
1.3 Le statut OACAS : implication en matière d'habitat et de statut des personnes	20
1.4 Les communautés agréées OACAS : un apport pour les territoires	23
<hr/>	
Partie 2 – La conduite d'un projet habitat	26
2.1 La définition des besoins et l'évaluation des capacités et de la faisabilité	28
2.2 La programmation	32
2.3 Le montage financier	34
2.4 La conduite des travaux	48
2.5 La gestion au long cours des logements	50
2.6 Les facteurs clés de réussite des projets habitat	54
<hr/>	
Partie 3 – Projets habitat portés par des communautés Emmaüs agréées OACAS	56
3.1 – Communauté du Plessis-Trévisé	58
3.2 – Communauté des Côtes d'Armor – Emmaüs 22	64
3.3 – Communauté des Essarts-Pays des Olonnes	70
3.4 – Communauté de Thouars	76
<hr/>	
Annexes	
Annexe 1 – Index des sigles	81
Annexe 2 – Le statut OACAS et l'habitat	82
Annexe 3 – Les organismes agréés OACAS - hors Mouvement Emmaüs	84

Antoine Sueur
Président d'Emmaüs France



Erwann Briand
Vice-président
d'Emmaüs France
en charge de la branche
communautaire

Entretien croisé

▶ AVANT-PROPOS

Quels sont pour vous les enjeux en termes d'habitat pour les communautés d'Emmaüs ?

Antoine Sueur : Pour Emmaüs, avoir un toit est une condition de base pour vivre dignement. Les communautés se sont créées et développées sur cette mission d'accueil, et avec cette idée très forte de faire en sorte que les personnes retrouvent leur dignité par le logement et leur activité économique qui les repositionne comme de véritables acteurs de la solidarité. La question de la qualité des logements a émergé progressivement, à partir des années 1980. Au fil du temps, les communautés ont aussi cherché à prendre en compte les évolutions des attentes et besoins des compagnes et compagnons pour leur lieu de vie. La question des conditions d'habitat se pose aujourd'hui de manière très différente par rapport aux années 1950 ou 1960 : il est important que les communautés puissent s'adapter.

Erwann Briand : À Emmaüs, on considère qu'il ne faut pas attendre d'être parfait pour faire quelque chose de bien. Les premières communautés se sont constituées sur des opportunités foncières issues de dons ou de legs où les caravanes venaient bien souvent pallier un immobilier inadapté. Peu à peu, elles ont cherché à s'inscrire dans des normes de sécurité et de qualité. Des conditions d'habitat dignes et de qualité permettent à la communauté de fonctionner plus sereinement : il est important de pouvoir améliorer nos conditions



d'accueil. D'autant que, comme le dit Antoine Sueur, les communautés cherchent aussi à tenir compte des changements sociétaux et à s'adapter à ces derniers, par exemple à l'arrivée d'Internet qui permet de créer des liens plus forts avec l'extérieur. L'ouverture à la mixité des communautés a fait aussi évoluer les besoins en termes d'intimité, de même que l'accueil de familles ou encore de personnes seules avec des parcours différents des premiers compagnons accueillis.

Antoine Sueur : L'enjeu est également de voir comment, dans un projet immobilier, on veille à la dimension collective. Par exemple, il faut une salle à manger. Une communauté, c'est un peu une famille. Ce n'est pas un hôtel, un foyer, ni une entreprise d'insertion. L'activité au sein des communautés n'est pas un « travail » au sens strict. Le travail est plutôt un moyen. Il s'agit de travailler ensemble pour s'en sortir collectivement.

Il y a aussi un enjeu quantitatif. Un projet peut être l'occasion d'accroître aussi les capacités d'accueil, mais ce n'est pas forcément le but. Les communautés ont augmenté de façon linéaire jusqu'au courant des années 1990, puis il y a eu une forme de stagnation du nombre de personnes accueillies, alors que de gros projets de rénovation étaient réalisés. Aujourd'hui, le nombre de places augmente à nouveau. Il y a un élan qui repart, porté par des gens qui sont tentés par le modèle Emmaüs. Mais la question est bien celle du modèle communautaire : « quel type de vie souhaite-t-on ? » Certains compagnons font le choix de rester dans une communauté pour cette question-là du vivre-ensemble.

Erwann Briand : Aujourd'hui, environ 5 000 personnes peuvent être accueillies. Mais ce n'est pas la vocation des communautés de résoudre tous les problèmes de la rue. Par rapport à une société où le tissu social et la notion du vivre-ensemble sont abîmés, une communauté offre une toute autre expérience, autour d'un projet commun fait de tolérance, de respect et sans lien pyramidal. Une communauté, c'est ce microcosme social qui nous permet d'être une vraie réponse aux problèmes de notre société aujourd'hui.

Antoine Sueur : Dans une communauté, on ne sait pas pourquoi on vient, mais on sait pourquoi on reste. C'est cette liberté qui est au cœur du projet. L'enjeu en matière d'habitat est aussi là : offrir aux personnes un cadre confortable pour se reconstruire et un modèle de vie alternative où ils peuvent se sentir bien.

Quels sont les obstacles rencontrés par les communautés en matière d'habitat et les conditions de réussite de ces projets ?

Antoine Sueur : La première question est la question financière. Il reste encore quelques communautés avec des conditions de vie sommaire, et des locaux doivent être adaptés aux normes, mais aussi aux attentes, notamment en termes de logement individuel. Les lieux sont parfois compliqués à rénover et à adapter au logement. Et il est parfois difficile pour les communautés de prendre des engagements financiers sur le long terme.

Erwann Briand : Je rejoins tout à fait Antoine sur ce dernier point. Une des conditions à la poursuite d'un projet ambitieux d'amélioration des conditions d'habitat est la capacité pour une communauté à se projeter sur un projet immobilier ambitieux et cohérent avec le projet spécifique de la communauté, qui peut accueillir des personnes avec des difficultés très différentes (handicap, vieillissement, pauvreté, maladie...), et venant de cultures très variées. Pour créer une identité, l'immobilier peut jouer.

Une autre condition tient à la capacité à maintenir sur la durée des logements de qualité. Les personnes accueillies dans les communautés peuvent être très fragiles et très « cassées » et ne

sont pas toujours habituées à prendre soin de leur lieu de vie. Une fois que l'on peut offrir des logements neufs et de bonne qualité, il convient de veiller aussi à ce qu'ils ne se dégradent pas, en sensibilisant les personnes sur la durée. Certaines communautés mettent en place des installations d'énergie durable comme les panneaux solaires : c'est intéressant pour sensibiliser sur le fait que l'on se projette à long terme.

Enfin, une dernière condition de réussite d'un projet habitat est celle de la capacité à monter et porter des projets immobiliers d'envergure. Les bénévoles locaux jouent un rôle important pour monter les projets. Mais ils n'ont pas toujours les compétences techniques nécessaires. Pour cela, ils ont parfois besoin d'être aidés.

Antoine Sueur : Un projet sur l'habitat est fédérateur pour la communauté. Le projet est élaboré avec tous les acteurs de la communauté, avec les compagnes et les compagnons. Ceux-ci peuvent également être associés aux travaux, quand ils ont des capacités dans ce domaine, mais ce n'est pas toujours facile.

Pourquoi ce guide ?

Erwann Briand : Ce guide doit permettre d'expliquer, notamment aux pouvoirs publics, ce que sont les communautés, ce qu'elles peuvent apporter à un territoire mais aussi de faire comprendre la diversité des communautés. Certaines ont une résidence sociale, d'autres n'en ont pas. Certaines sont constituées de chalets en bois, d'autres sont d'anciens corps de ferme, d'autres occupent même des châteaux. Il y a une grande influence du lieu de vie sur l'âme de la communauté.

Il est important aussi de faire comprendre que les communautés Emmaüs, par leur fonctionnement particulier, arrivent à remettre les gens debout. Ce ne sont pas des foyers occupationnels : on est capable de faire les choses et de les prendre en main. Les compagnes et les compagnons sont des acteurs, ils participent en interne à la vie de la communauté comme à de nombreuses actions de solidarité à l'extérieur.

Antoine Sueur : Les communautés ont une forme originale qui n'entre pas dans un modèle. Il n'y a pas de conditions préalables à l'accueil, il n'y a pas de durée limitée, il n'y a pas de dossier ni de liste d'attente. Pour qu'une personne soit accueillie, il faut que la communauté ait de la place et que la personne soit motivée pour vivre en communauté. C'est une aventure : certains découvrent

rapidement que cela n'est pas fait pour eux, d'autres restent et trouvent un sens à leur vie et à leur projet. Les personnes sont là le temps qu'elles élaborent un projet pour elles-mêmes.

L'autre enjeu du guide est également de pouvoir donner des repères aux bénévoles et aux salariés locaux afin de les rassurer, de leur montrer que des projets habitat ambitieux sont possibles puisqu'ils ont pu être conduits ailleurs, et ainsi d'ouvrir le champ des possibles.

Il s'agit aussi de faire connaître le statut Organisme d'Accueil Communautaire et d'Activités Solidaires (OACAS), dont bénéficient les communautés depuis 2010. Elles ont désormais un vrai statut reconnu par l'État. Ce statut a permis la reconnaissance du système communautaire dans sa manière d'accompagner les gens dans leur projet de vie ou dans leur insertion. Il nous met en prise avec la société et établit notre singularité, qui ne relève pas du droit du travail ni du relogement d'urgence, mais qui repose sur une logique de vie collective.

Erwann Briand : Ce statut nous astreint aussi à un niveau d'exigence. L'exigence est importante non pas pour répondre à un cadre mais pour remettre les hommes debout. Et pour cela, il faut considérer les compagnons comme acteurs et leur offrir des conditions d'accueil dignes.

In fine, l'objectif du guide est bien de pouvoir faciliter la réalisation des projets et ainsi d'améliorer les conditions de vie des compagnes et compagnons.

Un enjeu d'amélioration des conditions d'habitat

► INTRODUCTION

Un besoin d'intervention sur le patrimoine immobilier des communautés, notamment résidentiel

Améliorer les conditions de vie des compagnes et compagnons

Le combat pour un logement digne constitue un des fondements du Mouvement Emmaüs. La recherche de la dignité s'est pendant longtemps traduite par le fait de proposer à des hommes et des femmes ayant traversé des expériences de vie difficiles un toit, un endroit où se mettre durablement à l'abri des intempéries et du froid. Ce n'est qu'à partir des années 1980 que la dignité devient synonyme de qualité, d'intimité et de confort et que les communautés réalisent progressivement un travail sur l'amélioration des conditions de vie des compagnes et compagnons - d'abord de manière ponctuelle via des petits travaux menés puis, progressivement, en s'engageant dans des projets plus importants.

Malgré cet engagement à long terme des communautés, il est aujourd'hui estimé que près de la moitié de l'offre en logements des communautés nécessite d'être rénovée du fait de son obsolescence ou de la nécessaire adaptation aux nouveaux besoins (ex : accueil de personnes retraitées, accueil de familles). Il existe donc un enjeu à intensifier le travail de réhabilitation de

l'offre existante pour continuer à accueillir dignement, et dans les conditions de confort actuelles, les hommes et les femmes souhaitant devenir compagnes et compagnons.

Accroître les capacités d'accueil

De plus en plus de personnes frappent à la porte des communautés et le nombre de refus journaliers augmente d'année en année. Pour répondre à l'augmentation du nombre de demandes, les communautés s'engagent dans des projets de réhabilitation ou de construction de nouvelles places. Le nombre de places proposées en communauté augmente sur le territoire national : il est ainsi passé de 4 036 places en 2010 à 4 522 en 2018. La branche communautaire d'Emmaüs souhaite poursuivre ses efforts d'accroissement des capacités d'accueil. Il est toutefois important de rappeler que les communautés Emmaüs n'ont pas vocation à se substituer à l'État dans la réponse aux besoins de mise à l'abri des personnes sans domicile. Elles proposent une expérience de vie alternative autour du collectif et s'adressent à des personnes souhaitant s'inscrire dans ce modèle de société.

Des projets difficiles à porter pour les communautés

Malgré ce besoin important d'amélioration des conditions de vie et d'extension des capacités d'accueil, les communautés rencontrent des difficultés dans la poursuite de projets ambitieux. D'une part, leur fonctionnement est souvent méconnu des institutions, rendant les partenariats plus difficiles à mettre en place, et d'autre part, au regard des enjeux financiers de tels projets et de leur technicité, il peut sembler lourd de s'y engager.

Un fonctionnement des OACAS mal connu de nos partenaires bloquant parfois les projets

Le statut des Organismes d'Accueil Communautaires et d'Activités Solidaires, statut dont bénéficie la quasi-totalité des communautés Emmaüs, et le fonctionnement de ces structures sont mal connus des partenaires des communautés, en particulier des acteurs publics : communes, intercommunalités, départements, régions, services de l'État. S'ils identifient bien le rôle des communautés

en matière d'accueil et de solidarité, ces derniers ont du mal à percevoir la façon dont le modèle communautaire s'organise de manière globale et constitue un projet cohérent et transversal.

Cette méconnaissance constitue parfois un obstacle à la bonne conduite des projets habitat des communautés. Les partenaires peuvent ne pas suffisamment identifier comment la communauté s'inscrit dans son territoire et ce qu'elle peut lui apporter. De la même façon, les OACAS étant uniques dans leur fonctionnement, la mobilisation des dispositifs de droit commun peut être rendue compliquée pour les communautés.

Le présent guide a ainsi vocation à faire connaître le fonctionnement des communautés et à donner à voir la façon dont les acteurs publics peuvent soutenir leurs projets habitat.

Une nécessité de se projeter sur le long terme pour construire des projets habitat à concilier avec la gestion du quotidien

La transversalité du modèle communautaire implique pour les salariés, les bénévoles et les compagnes et compagnons une forte mobilisation sur des enjeux du quotidien : accueil ; activité économique (réception, tri, valorisation et revente) ; vie communautaire au jour le jour ; appui des démarches des compagnes et compagnons.

Ainsi, si les communautés partagent le besoin d'améliorer au global les conditions de vie des compagnes et compagnons accueillis et de réhabiliter leur patrimoine, elles ont parfois du mal à se projeter dans des projets à long terme nécessitant un investissement humain important, notamment compte tenu des enjeux techniques et financiers. Les communautés craignent de ne pas avoir les compétences nécessaires, ont du mal à identifier les solutions pour répondre à leurs problématiques dans un contexte de contraintes financières. Elles peuvent aussi percevoir des risques pour leur projet communautaire si elles demandent une aide financière extérieure, alors qu'elles fonctionnent en autonomie sur le plan économique, grâce à l'activité de réemploi qu'elles portent. Elles peuvent alors se tourner plutôt vers des petits travaux d'amélioration au coup par coup.





Les OACAS : un statut juridique pour les communautés Emmaüs

Depuis plus de 70 ans, les communautés Emmaüs sont des lieux de vie et d'activités solidaires où chaque personne présente (appelée compagne ou compagnon) est à la fois aidée et aidante. Les communautés accueillent celles et ceux qui en ont besoin et cherchent avec eux les solutions qui leur permettent d'être acteurs de leur vie. Elles offrent une possibilité de vie commune, créatrice de liens sociaux, et une activité solidaire dans laquelle chacun peut trouver sa place. Cette approche, en rupture avec les logiques d'assistanat, permet aux personnes de reprendre la maîtrise de leur existence et de redonner un sens à leur vie. Aujourd'hui et depuis 2010, le statut OACAS (Organisme d'Accueil Communautaire et d'Activités Solidaires) reconnaît officiellement l'alternative qu'offrent les communautés.

Ce chapitre doit permettre :

- ▶ de revenir sur l'histoire du Mouvement Emmaüs et ses principes fondateurs ;
- ▶ de présenter le statut OACAS et ses implications ;
- ▶ de mettre en lumière l'apport des OACAS aux territoires dans lesquels ils sont implantés.



Les communautés : une branche historique du Mouvement Emmaüs



Le Mouvement Emmaüs est né en 1949 avec la création de la première communauté Emmaüs à Neuilly-Plaisance. Cet acte fondateur a été amplifié par l'appel du 1^{er} février 1954, un appel à l'insurrection de la bonté lancé par l'abbé Pierre qui a eu un retentissement important en France et dans le monde entier. Emmaüs s'essime alors en France, puis dans le monde au gré des voyages de l'abbé. Le Mouvement repose sur des valeurs d'équité, d'égalité, d'honnêteté et de transparence, de fraternité et d'accueil.

Le Mouvement se regroupe au sein d'Emmaüs International à partir de 1971 et pour l'hexagone au sein d'Emmaüs France à partir de 1985. Le Mouvement Emmaüs en France décide, à l'issue d'un long cheminement, de reformer sa structuration en regroupant toutes ses familles au sein de la Fédération Emmaüs France. Aujourd'hui, le Mouvement Emmaüs s'organise en 3 branches :



La branche communautaire historique :
les 122 communautés qui rassemblent plus de 4 000 « compagnons d'Emmaüs » et sont réparties sur tout le territoire.

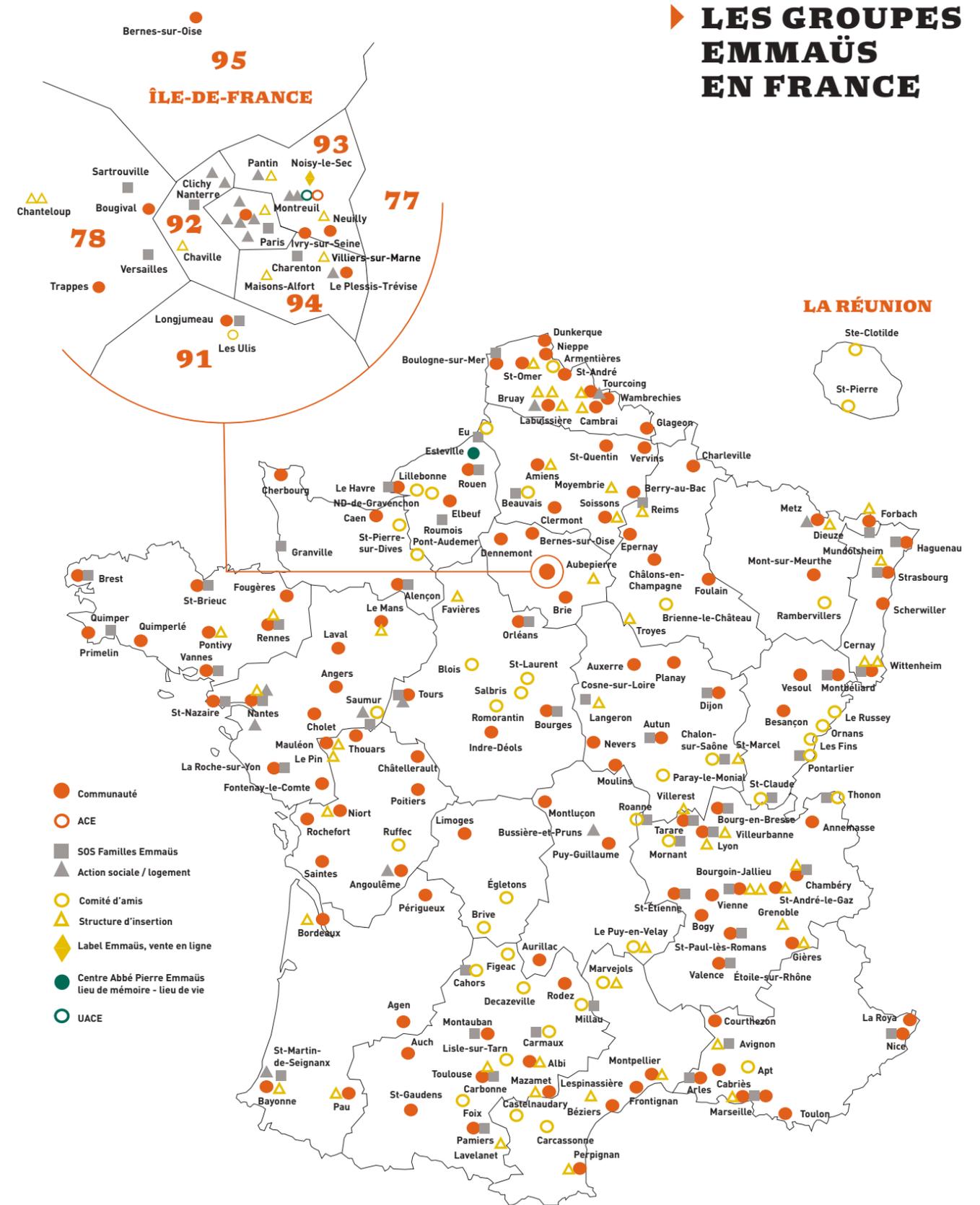


La branche Action sociale et logement dont fait partie Emmaüs Solidarité, mais aussi la Fondation Abbé Pierre, Emmaüs Habitat, Emmaüs Alternatives...



La branche Économie solidaire et Insertion : les structures d'insertion rattachées à Emmaüs et notamment le Relais.

▶ LES GROUPES EMMAÛS EN FRANCE



▶ EMMAÜS EN QUELQUES CHIFFRES

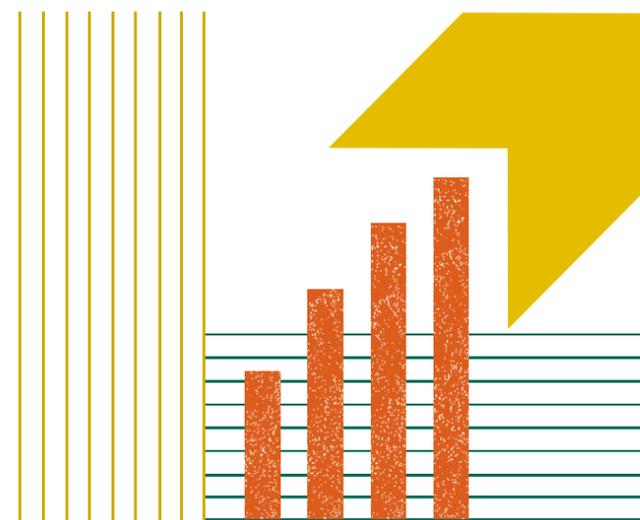
4 315

compagnes et compagnons

259

enfants vivent au sein des communautés Emmaüs

De plus en plus de personnes vivent dans les communautés en famille, qu'il s'agisse de couples, avec ou sans enfants, ou de familles monoparentales. Toutefois, certaines communautés ne sont pas ouvertes à la mixité (accueil uniquement d'hommes sur le modèle historique Emmaüs).



+ 17%

de personnes accueillies entre 2015 et 2019



83%

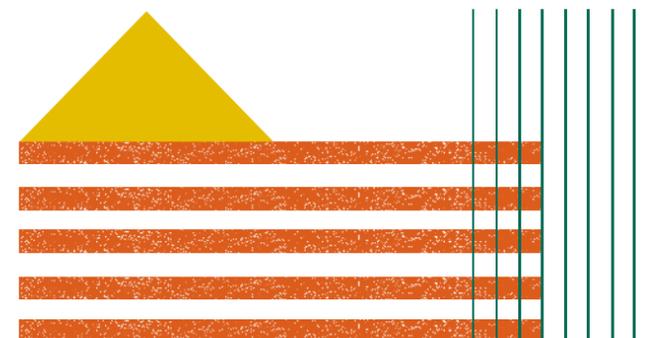
de compagnons

17%

de compagnes



Données 2020 extraites du *Fichier des compagnes et compagnons issu des déclarations sociales nominatives auprès de l'URSSAF.*



Durée moyenne de présence en communauté :

19 mois

22 % depuis moins de 1 an
24 % de 1 à 2 ans
45 % de 1 à 4 ans
23 % de 4 à 10 ans
10 % depuis plus de 10 ans

Moyenne d'âge des personnes accueillies :

40 ans

30 % ont entre 18 et 34 ans
42 % ont entre 35 et 54 ans
27 % ont 55 ans ou plus

On note un rajeunissement des personnes accueillies en communauté. Toutefois, on observe une augmentation du nombre de compagnes et de compagnons retraités. L'accueil de ces personnes constitue un nouvel enjeu pour les communautés.



60%

sont en situation de droits administratifs incomplets

Ces personnes sont accompagnées par les travailleurs sociaux des communautés pour régulariser leur situation.



Les communautés Emmaüs : des lieux d'accueil, de vie, d'activités et de solidarité



Les 122 communautés Emmaüs sont des lieux de vie et d'activités solidaires où chaque personne accueillie (appelée compagne ou compagnon) est à la fois aidée et aidante. Les communautés sont des lieux d'accueil inconditionnel de personnes venues de tous les horizons, souvent en situation d'exclusion, qui deviennent, dès leur entrée, les acteurs de leur propre insertion par leur travail de récupération et de réemploi des marchandises collectées. Chaque compagne ou compagnon accueilli a une place, est logé, nourri, blanchi et participe à l'activité économique.

Les principes de l'accueil dans les communautés

Une communauté n'est pas un centre d'hébergement : c'est un « lieu de vie alternatif » qui propose, pour un temps ou pour longtemps, et cela sur la base d'une adhésion volontaire au projet, aux compagnons de vivre une vie communautaire centrée autour du travail et de la solidarité. Les activités de récupération d'objets et de marchandises en vue de leur recyclage ou de leur réemploi, l'objectif de « donner une deuxième vie » à des vêtements, des meubles ou du matériel électroménager font des communautés un acteur historique de ce que l'on appelle aujourd'hui la transition écologique. Le travail des compagnons permet à la communauté d'assumer ses charges sans recourir à des subventions publiques de fonctionnement

et de vivre du fruit de son travail. Cette approche est ainsi en rupture avec les logiques d'assistanat, et permet aux personnes accueillies, durant le temps qui leur est nécessaire, de reprendre la maîtrise de leur existence.

Les communautés Emmaüs sont ainsi composées de plusieurs bâtiments : des bâtiments d'activités (des lieux de collecte, de tri et de réparation, de stockage et de vente), des espaces de vie en collectivité (cuisine, salle à manger, buanderie, espaces polyvalents, bureaux, etc.) et des espaces privatifs (chambre, studios). Traditionnellement, l'ensemble de ces locaux sont localisés sur le même site mais il arrive parfois, au grè du développement de la communauté, que les fonctions soient réparties à plusieurs endroits (localisation de la salle de vente en centre-ville, solutions d'habitat éclaté, etc.). Si chaque communauté Emmaüs fonctionne d'une façon différente, elles se rassemblent toutes autour des principes fondateurs suivants.

L'accueil inconditionnel

Les communautés accueillent les personnes de manière inconditionnelle, c'est-à-dire sans critère d'âge, de nationalité, d'état de santé, de situation administrative, de parcours personnel et de qualifications. La seule condition est celle d'une adhésion des personnes accueillies à un projet de vie communautaire et aux règles de vie de la communauté (respect des autres, absence de consommation d'alcool et de substances addictives, non-violence, non-appropriation personnelle des biens de la communauté, participation à la vie communautaire, etc.). Toute demande est prise en compte dans la mesure des places disponibles. Parfois, un relais peut être trouvé avec une autre communauté. L'accueil se fait aussi dans un contexte local, en lien avec des partenaires. Les compagnons aussi sont des acteurs de l'accueil. Les communautés remplissent deux fonctions essentielles, fondées sur les besoins observés depuis de longues années, sans que l'une puisse exclure l'autre :

- être des communautés de passage, pour tous ceux et celles qui s'inscrivent à court ou moyen terme dans un projet d'insertion dans la société (souvent quelques années) ;
- être des lieux de vie alternatifs pour ceux et celles qui voudraient s'associer durablement au projet communautaire.

En complément, la plupart des communautés peuvent être amenées à accueillir un ou deux « passagers » pour une ou deux nuits, pour répondre à des urgences.

Les personnes accueillies dans la communauté ont un profil répondant le plus souvent aux critères suivants :

- des personnes seules dont les ressources sont très limitées (pour repère : inférieures aux plafonds applicables en matière de logements PLAI) ;
- des personnes ayant connu une exclusion durable ;
- des personnes qui ne peuvent ou ne souhaitent pas aller dans des structures à fort encadrement social ;
- des personnes vulnérables ayant besoin de convivialité et d'une activité ;
- des personnes en situation de droits administratifs incomplets.

Les personnes peuvent s'orienter vers les communautés parce qu'elles en ont entendu parler par une connaissance, parce qu'elles ont été orientées par des travailleurs sociaux ou par des

associations partenaires (notamment dans le cadre du Service Intégré d'Accueil et d'Oriente-tion), parce qu'elles viennent déjà d'une communauté et souhaitent vivre dans une autre, etc. Les situations peuvent être très diverses.

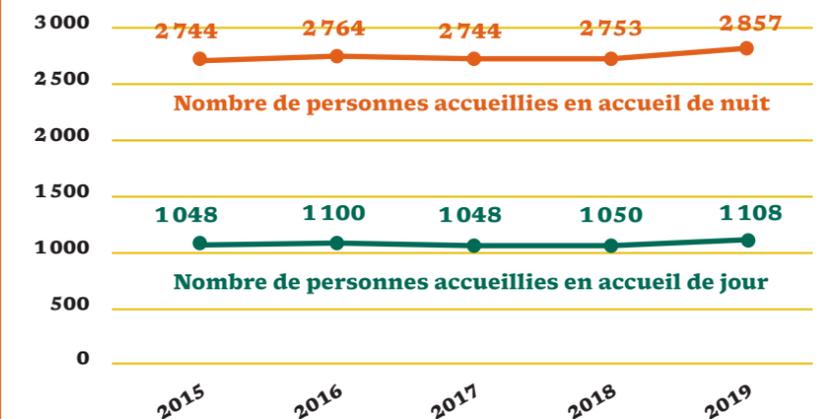
L'accueil à durée indéterminée

Les communautés s'inscrivent dans une logique d'habitat durable, sans limite de durée. Les compagnes et les compagnons sont accueillis pour une période qui peut être de quelques jours, ou sur une très longue durée. La vie en communauté peut constituer un choix de vie définitif pouvant aller jusqu'à la retraite, contribuant à la diversité de l'accueil et apportant une richesse transgénérationnelle. Chaque personne reste autant qu'elle le souhaite (à condition de respecter le mode de vie communautaire).

L'accueil des « passagers »

Les communautés accueillent quotidiennement des « passagers ». Ces derniers restent une nuit ou deux et ne participent pas à l'activité économique. Plusieurs communautés ont signé des conventions d'accueil d'urgence avec le 115. Il arrive régulièrement que les places initialement dédiées aux « passagers » deviennent, dans un contexte de difficultés à créer de nouvelles places, des lieux d'accueil pour les personnes souhaitant s'inscrire dans la durée en communauté. Le maintien d'une offre adaptée et dédiée pour les « passagers » constitue donc un enjeu.

L'accueil de jour et de nuit en communauté en 2019 (FICOM)



Les compagnes et compagnons



Le fonctionnement en trépied

Les communautés Emmaüs s'appuient sur trois composantes, « Le Trépied », interagissant sans lien de subordination :

Les compagnes et les compagnons

Ce sont des personnes majeures accueillies parce qu'elles étaient « en demande d'aide et de soutien » et deviennent, dès leur entrée dans les communautés, les actrices de leur propre réinsertion par le biais du travail et par leur participation à la vie communautaire à hauteur de leurs capacités (aide en cuisine, ménage, entretien des extérieurs). Elles mettent en place un projet individuel et collectif de vie, d'activité et de solidarité. Les compagnes et compagnons sont également parties prenantes des orientations de la communauté (par exemple, participer aux instances comme le Conseil d'administration, occuper des responsabilités techniques ou d'encadrement au sein de la communauté).

Les salariés

Un ou plusieurs responsables encadrent l'activité de chaque communauté. Ils sont les animateurs du quotidien et les garants du respect des règles et des valeurs du Mouvement. Une équipe de salariés permanents intervient à leurs côtés : souvent un-e ou des encadrant-e-s techniques qui animent une partie de l'activité, un-e intervenant-e social-e en charge de l'accompagnement social des compagnons, parfois un ou une secrétaire-comptable en charge de la gestion administrative.

Les amis

Ce sont les bénévoles qui apportent une aide physique et/ou administrative selon leurs domaines de compétences. Ils participent avec les compagnons aux activités solidaires. Certains Amis peuvent assurer la responsabilité juridique de l'Association en étant élus à son Conseil d'administration. Ces Amis-élus sont porteurs, avec l'équipe responsable, des orientations des communautés et des valeurs du Mouvement Emmaüs.

L'autonomie financière des communautés grâce aux activités solidaires

La collecte, le tri, la réparation et la vente d'objets divers constituent les principales activités des communautés auxquelles s'adonnent compagnons, Amis et une partie des Salariés. Il s'agit de « retrouver sa dignité par le travail et redonner sa dignité au travail » en utilisant au mieux et en valorisant les compétences de chacun.

Grâce à ces activités, les communautés fonctionnent en autonomie financière - les revenus générés par l'activité économique permettant de couvrir les charges de fonctionnement (logement des compagnes et compagnons, alimentation, frais d'entretiens, remboursement des investissements, etc.). Si des subventions peuvent être reçues par les communautés, elles sont affectées aux seuls investissements et aux actions de solidarité (logement des compagnons par exemple). Cette activité économique contribue directement à financer l'accueil des compagnes et compagnons, notamment leur logement, les repas et la vie communautaire. C'est donc un équilibre économique global qui est recherché, dans une logique de solidarité et de dignité des personnes.

Un accompagnement personnalisé et une allocation

En lien avec l'accueil, l'accompagnement est au cœur du système communautaire. Les compagnons et compagnes peuvent se tourner vers l'intervenant-e social-e diplômé-e de la communauté qui les aide sur plusieurs thématiques : l'accès à leurs droits (papiers d'identité, renouvellement des titres de séjour, etc.), à la santé (prise de rendez-vous médicaux, accompagnement dans un suivi, etc.), aux loisirs (démarchage pour obtenir des aides, pour prendre des billets de train, trouver des activités, etc.), en lien avec les travailleurs sociaux de droit commun intervenant en dehors de la communauté au sein du CCAS ou des services sociaux du département par exemple. Chaque compagnon est accompagné par l'intervenante sociale en fonction de ses besoins. Elle peut aussi accompagner un compagnon ou une compagne à aller vivre en dehors de la communauté

si la personne le souhaite (trouver un logement, création d'un CV, recherche d'un emploi, etc.)

Les compagnes et les compagnons bénéficient d'un soutien financier appelé « allocation communautaire » (d'un montant mensuel de 360 euros en 2020), allocation d'appartenance liée au fait d'être compagne ou compagnon.

Un lieu de solidarité

Les communautés Emmaüs mènent des actions de solidarité à destination des plus démunis. Ces actions de solidarité peuvent s'organiser à l'échelle locale. Elles peuvent être portées par la communauté en propre ou par d'autres acteurs associatifs ou publics que la communauté viendrait soutenir matériellement, humainement ou financièrement : livraisons solidaires de repas et de courses, création d'un espace « épicerie » ou d'un dépôt de pain dans l'espace de vente, dons de meubles à des personnes précaires, participation aux chantiers collectifs de la commune, etc.

En plus de ces actions de solidarités locales, les communautés mènent, en fonction de leurs moyens financiers, des actions de solidarités financières, en nature, via des avances/prêts, ou via la mise à disposition de personnels à destination de personnes et de structures internes (60 % des cas) et externes au Mouvement, notamment à l'International, dans la philosophie de l'abbé Pierre : « viens m'aider à aider. »

Quelques chiffres

Les communautés ont généré en 2019 environ 154 millions d'euros de produits d'exploitation pour 146 millions d'euros de charges d'exploitation. Parmi les communautés, 44% présentent des produits d'exploitation de moins de 1 million d'euros, 44% entre 1 et 2 millions d'euros et 12% plus de 2 millions d'euros. Elles ont, en 2018, collecté 127 300 tonnes de marchandises. Du fait de la crise sanitaire, on note en 2020, une baisse du chiffre d'affaires moyen de 17% (-218 000 € en moyenne).

Le statut OACAS : implication en matière d'habitat et de statut des personnes

1.3

Depuis 2010, le statut d'Organisme d'Accueil Communautaire et d'Activités Solidaires (OACAS) reconnaît officiellement l'alternative qu'offrent les communautés. L'article 17 de la loi du 1^{er} décembre 2008 généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion a créé, au sein du Code de l'action sociale et des familles (article L. 265-1), un nouveau statut juridique : les OACAS.

En vertu de l'article L. 265-1 du Code de l'action sociale et des familles, ces organismes sont soumis à un agrément dont les conditions sont fixées par le décret n° 2009-863 du 14 juillet 2009. Selon les cas, cet agrément peut être départemental (département du siège social de l'organisme) ou national (donné au groupement auquel adhèrent des organismes situés dans plusieurs départements - cas des communautés Emmaüs).

En 2010, un agrément national a été accordé à Emmaüs France, pour sa branche communautaire, pour une durée de 5 ans renouvelable. Il a été renouvelé deux fois depuis : en 2015 et en 2020. Les 117 communautés affiliées à Emmaüs France, via sa branche communautaire, listées en annexe de l'arrêté, bénéficient de l'agrément OACAS et de l'application de l'article L. 241-12 du Code de la Sécurité sociale.

Une convention de mise en œuvre de l'agrément a été signée entre l'État et Emmaüs France en 2010 puis renouvelée en 2015 et 2020. Elle officialise

l'implication déjà ancienne d'Emmaüs France et des communautés concernant, pour les compagnes et compagnons, les activités solidaires, le soutien financier, l'accompagnement individualisé, l'expression et la participation, le développement de l'habitat décent et l'accès aux soins ainsi qu'à la formation, etc.

Elle engage l'État à :

- mobiliser les dispositifs publics d'accès à l'emploi, à la formation, au travail, à la santé, à la Sécurité sociale, à l'habitat et à la culture ;
- informer ses services sur les particularités du statut OACAS ;
- associer Emmaüs France aux travaux portant sur l'évolution des politiques publiques de lutte contre la pauvreté.

L'agrément OACAS permet la reconnaissance des missions d'intérêt général exercées par les communautés Emmaüs. Elles sont ainsi reconnues en tant que services sociaux d'intérêt général (SSIG). Le statut OACAS fait l'objet d'une évaluation régulière avec les pouvoirs publics dans le cadre du renouvellement de l'agrément.

Les droits « administratifs » des personnes accueillies dans les OACAS

Les OACAS étant des lieux de vie et d'activités solidaires :

- Les compagnes et les compagnons sont domiciliés à l'adresse de la communauté dans laquelle ils séjournent et peuvent utiliser l'adresse de la communauté.
- Ils bénéficient d'un soutien financier appelé « allocation communautaire » mais ne sont pas salariés (cf. article L. 265-1 du Code de l'action sociale et des familles)
- Les communautés agréées cotisent, à leur demande, à l'URSSAF sur la base de 40% du SMIC, ce qui permet aux compagnes et compagnons de bénéficier de tous les droits qui découlent du régime général de la protection sociale : arrêt de travail et indemnités journalières, accident du travail, retraite, etc. Ils peuvent bénéficier de la complémentaire santé solidaire (CSS) ou de l'AME.
- Les compagnes et compagnons déclarent leurs ressources aux impôts sur la base de l'assiette forfaitaire de 40% du SMIC.

- Les compagnes et compagnons étrangers accueillis au sein d'un OACAS depuis au moins 3 ans peuvent se voir délivrer une carte de séjour temporaire « vie privée et familiale », « salarié » ou « travailleur temporaire » (cf. article L. 313-14-1 du CESEDA, devenu L. 435-2 du CESEDA)¹. À noter qu'il n'y a pas de critère de régularité administrative pour bénéficier du statut.

Les Organismes d'Accueil Communautaire et d'Activités Solidaires

Les OACAS visent à favoriser l'insertion sociale et professionnelle des personnes qu'ils accueillent. Ils permettent à des personnes éloignées de l'emploi de participer à des activités relevant de l'économie sociale et solidaire sans lien de subordination, à la seule condition de respecter les règles de vie communautaire. En retour, les personnes accueillies ont la garantie d'un hébergement décent, d'un soutien personnel et d'un accompagnement social adapté à leurs besoins ainsi que d'un soutien financier assurant des conditions de vie dignes.

Les OACAS suivent des règles propres et n'entrent donc pas dans le champ du droit commun des établissements sociaux et médico-sociaux, ni du code du travail (absence de lien de subordination et de prestation contre rémunération).

1. L'étranger accueilli par les organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 265-1 du Code de l'action sociale et des familles et justifiant de trois années d'activité ininterrompue au sein de ce dernier, du caractère réel et sérieux de cette activité et de ses perspectives d'intégration, peut se voir délivrer une carte de séjour temporaire portant la mention « salarié », « travailleur temporaire » ou « vie privée et familiale », sans que soit opposable la condition prévue à l'article L. 412-1. Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État.



Le statut OACAS : quelles avancées pour l'habitat des compagnes et compagnons ?

L'absence de cadre législatif et réglementaire relatif à l'accueil spécifique en communauté a longtemps rendu difficile le développement d'un habitat adapté pour les personnes accueillies en OACAS. Des projets de réhabilitation et construction neuve ont été freinés en raison de cette insécurité législative alors que les besoins sociaux sont prégnants (une moyenne de plus de

700 refus hebdomadaires dans les communautés, faute de places).

La loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, par son article 126, améliore le cadre législatif des OACAS, en leur ouvrant notamment la possibilité de posséder ou gérer des logements-foyers et en élargissant leur champ de l'hébergement au logement. Il est notamment reconnu la possibilité, pour les communautés, de posséder et de gérer des « résidences sociales ». Cette évolution législative s'inscrit dans la stratégie nationale « Logement d'Abord » proposant de passer d'une réponse construite dans l'urgence, s'appuyant majoritairement sur des places d'hébergement avec des parcours souvent longs et coûteux, à un accès direct au logement avec un accompagnement social adapté aux besoins des personnes.

Les articles de référence

Article L. 265-1 du CASF

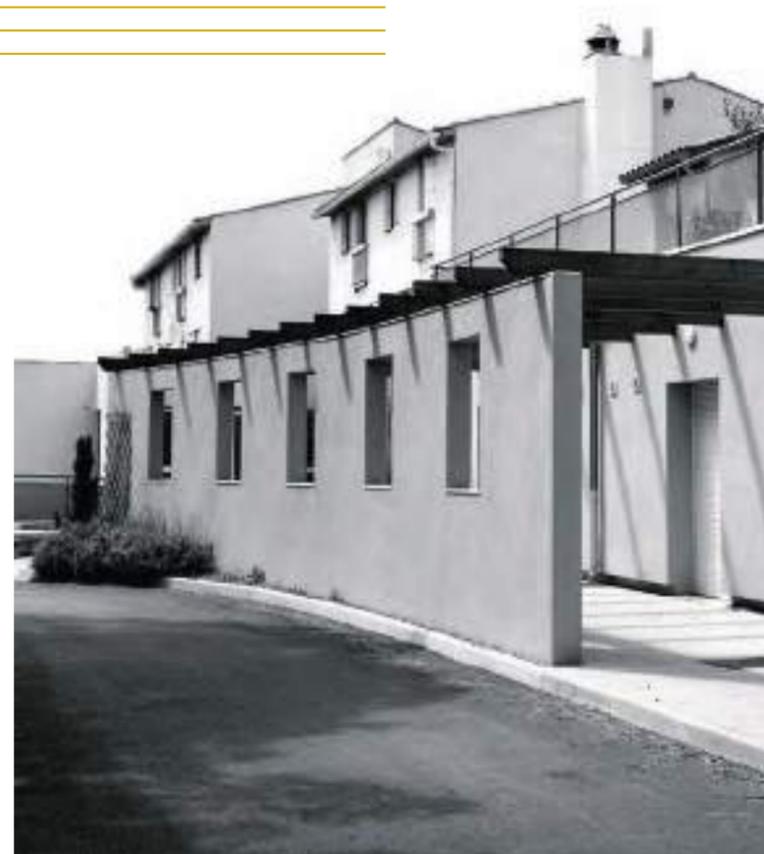
Les organismes assurant l'accueil ainsi que l'hébergement ou le logement de personnes en difficultés et qui ne relèvent pas de l'article L. 312-1 peuvent faire participer ces personnes à des activités d'économie solidaire afin de favoriser leur insertion sociale et professionnelle.

Article L. 633-1 du CCH

Un organisme agréé au titre du présent article peut posséder ou gérer des logements-foyers mentionnés aux mêmes troisième et dernier alinéas de l'article L. 633-1 du Code de la construction et de l'habitation :

Le logement-foyer dénommé « résidence sociale » est destiné aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1.

La résidence sociale dénommée « pension de famille » est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. La « résidence accueil » est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique.

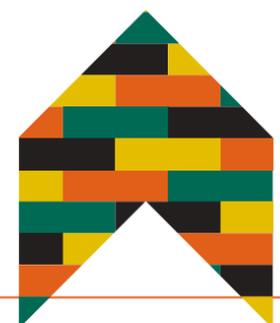
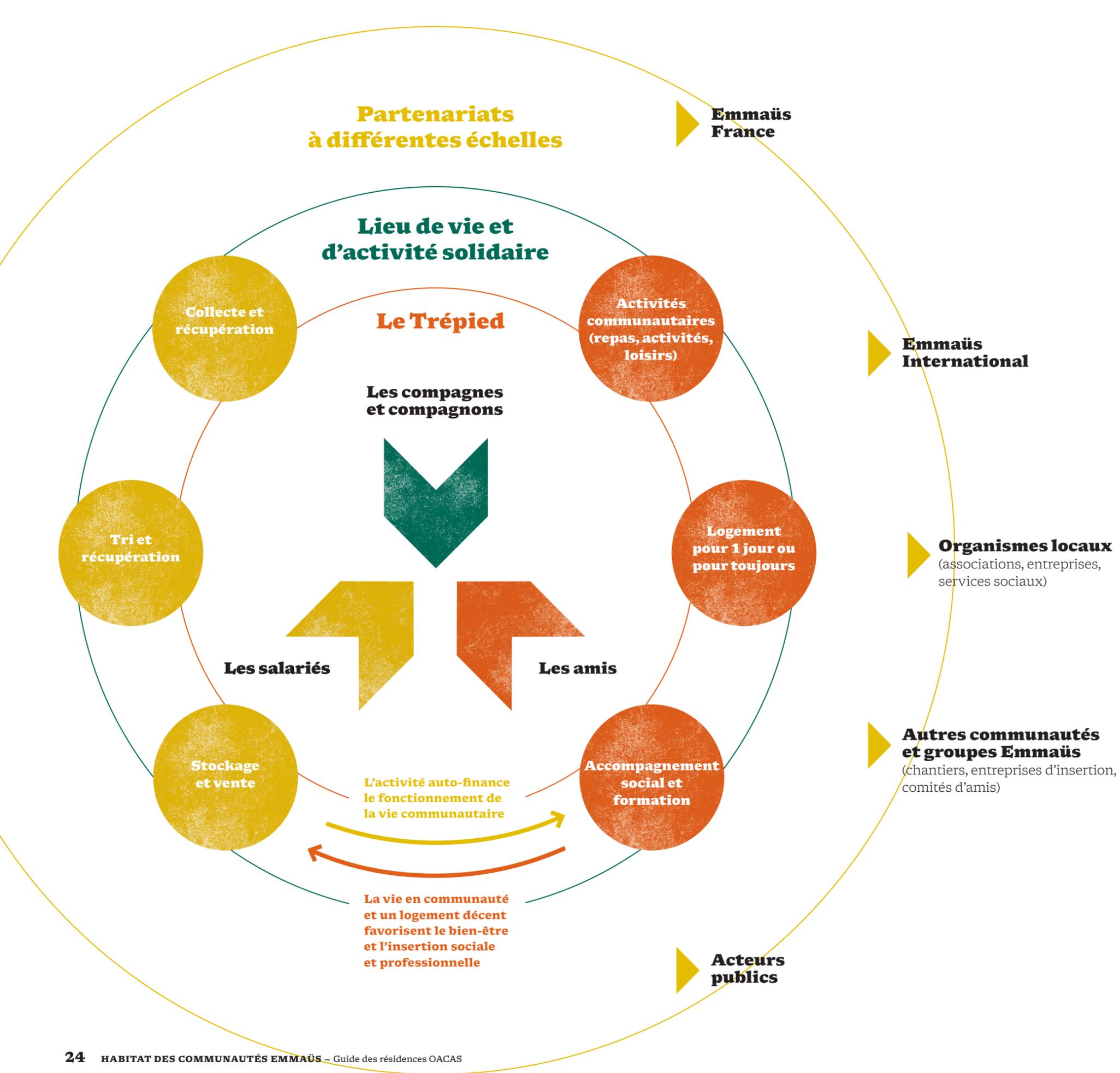


Les communautés agrées OACAS : un apport pour les territoires



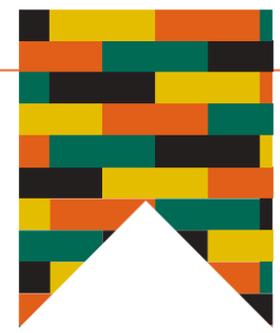
Les communautés Emmaüs agréées OACAS inscrivent leur activité en lien avec les territoires au sein desquels elles sont implantées. Elles constituent un apport pour ces derniers en :

- **Encourageant l'engagement de la société civile :** les communautés fonctionnent notamment grâce à l'engagement des bénévoles ou Amis, qui constituent l'un des pieds du Trépied. Le bénévolat en communauté permet à ces personnes de créer/maintenir du lien social, d'apprendre ou de valoriser certaines compétences, d'entretenir leur santé mentale et physique, etc ;
- **Proposant un lieu animé de rencontres et de solidarité :** les communautés sont des lieux où des personnes d'origine sociale et culturelle, d'âge, de religion différents sont amenées à échanger et partager. En cela, elles favorisent la mixité sociale et le vivre-ensemble au sein des territoires. Les communautés participent à l'animation des territoires puisqu'elles organisent, pour la plupart, en propre, des événements réguliers (ventes nocturnes avec animation, festivals d'arts alternatifs) et participent également à des événements portés par d'autres partenaires. À titre d'exemple, la communauté de Thouars dispose d'une caravane à crêpes (entièrement décorée à partir de matériaux de réemploi) qu'elle installe dans plusieurs rassemblements culturels locaux permettant aux compagnes et compagnons de créer du lien avec l'extérieur et aux participants de découvrir la communauté ;
- **Participant à des actions de solidarité :** les communautés participent à la vie de la cité et répondent aux besoins, collectifs ou individuels, de la population via des actions organisées aussi bien par le groupe lui-même que par d'autres acteurs publics ou associatifs.
- **Permettant aux ménages démunis ou modestes de s'équiper dans de bonnes conditions ;**
- **Favorisant la mise à l'abri de publics précaires et en les aidant à retrouver leur dignité par leur participation à l'activité économique de la communauté :** les personnes accueillies au sein de communauté sont autant de personnes que les collectivités territoriales et l'État n'auront pas à accompagner dans leur parcours d'accès ou de maintien dans le logement par exemple. Par ailleurs, les communautés offrent des solutions d'accompagnement global (portant à la fois sur le logement, l'accès aux droits, la formation, le retour à l'emploi, thématiques qui sont souvent gérées par des acteurs ou services différents). L'approche proposée par les communautés évite les ruptures de parcours ;
- **Contribuant à l'économie circulaire :** les activités spécifiques de récupération et de réemploi s'inscrivent dans une logique de développement durable et permettent de limiter une partie des flux à gérer par les collectivités (déchetterie par exemple). Les communautés sont amenées à nouer des actions communes ou à mettre en place des partenariats avec des acteurs concernés par ces questions ;



Un apport pour les territoires

- Permettre à des ménages démunis de s'équiper dans de bonnes conditions.
- Favoriser l'insertion sociale et professionnelle et la mise à l'abri des publics précaires.
- Contribuer à l'économie circulaire.
- Proposer un lieu animé de rencontres et de solidarité.
- Encourager l'engagement de la société civile.
- Participer à des actions de solidarité.





La conduite d'un projet habitat

Les communautés font face à des enjeux qualitatifs et quantitatifs en matière d'accueil des compagnes et compagnons. Près de la moitié de l'offre en logements au sein des communautés nécessite d'être rénovée du fait d'une forte obsolescence.

Au-delà, l'immobilier est un enjeu essentiel pour les capacités d'accueil des communautés, qui conditionnent aussi les capacités en termes d'activité économique, participant à la transition écologique et solidaire.

Pour répondre à ces enjeux, les communautés Emmaüs sont amenées à porter des projets de différentes natures :

- **La réhabilitation de bâtiments existants pour les mettre aux normes de confort** (transformation de dortoirs sommairement boxés en chambres, de douches collectives en douches individuelles, etc.) et de sécurité, les rénover énergétiquement, favoriser l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc. ;
- **La réhabilitation de bâtiments existants à vocation ou non d'habitat nouvellement acquis** sur site ou en dehors du site historique ;
- **La construction neuve d'un bâtiment** sur site ou en dehors du site historique ;
- **La réalisation de petits travaux** de logements loués dans le diffus.

Ce chapitre doit permettre :

► **aux communautés d'identifier les étapes et les bonnes pratiques permettant de faciliter la conduite de ces projets ;**

► **aux partenaires d'identifier la façon dont ils peuvent aider et accompagner les communautés dans la conduite de leurs projets et la façon dont ces projets peuvent s'inscrire dans les dispositifs de droits communs.**

2

La définition des besoins et l'évaluation des capacités et de la faisabilité

2.1

La définition d'une gouvernance de projet

Un projet habitat nécessite pour les communautés de définir en premier lieu la façon dont ce dernier sera conduit et animé au sein de la communauté et quelles seront les personnes associées.

Il est courant que les projets habitat soient portés par un groupe de travail spécifique réunissant les bénévoles membres du bureau à savoir le Président ou le vice-président de la communauté ainsi que le/la/les responsables. Les grandes étapes du projet sont présentées au Conseil d'administration pour les grands arbitrages.

Les compagnes et compagnons sont la plupart du temps associés via leurs représentants au Conseil d'administration et au moment des réflexions autour de la programmation architecturale du projet. Il peut être pertinent d'élargir l'association des compagnes et compagnons à d'autres phases du projet en fonction de leur intérêt respectif pour ces questions et de leur capacité à se mobiliser sur des sujets pouvant parfois avoir une dimension administrative importante. Les projets habitat peuvent être l'occasion de former les compagnes et compagnons intéressés sur de nouveaux sujets. La gouvernance de projet peut prévoir un groupe

de travail régulier avec les services ou les élus du territoire (en particulier la mairie et l'intercommunalité compétente en matière d'habitat). L'association, dès les prémices du projet, des acteurs locaux doit faciliter leur adhésion au projet et en fine sa conduite.

Il convient de souligner qu'il apparaît important que cette gouvernance soit associée non seulement à la définition du projet mais aussi à sa réalisation tout du long. Ceci doit notamment permettre d'apporter un regard en termes de maîtrise d'usage des locaux, complémentaire à l'expertise technique des professionnels : in fine, ce sont bien les acteurs de la communauté, et en particulier les compagnes et les compagnons, qui vivront dans les logements.

La construction d'un projet à partir de l'analyse des besoins sociaux et techniques

La définition d'un projet habitat nécessite pour la communauté de penser ce projet dans le cadre d'un projet social et économique plus large, notamment à partir du « projet communautaire ». Il s'agit en effet d'envisager des solutions pouvant répondre aux besoins de la communauté sur le temps long et de manière globale (aussi bien sur la partie habitat que sur la partie activité) afin d'éviter les interventions au coup par coup ne réglant qu'un problème après l'autre et n'anticipant pas les enjeux futurs. Les capacités d'accueil en matière d'habitat doivent être calibrées en lien étroit avec les possibilités en termes d'activité économique, pour permettre d'assurer un équilibre de fonctionnement. En effet, c'est bien la capacité de la communauté à dégager des ressources de l'activité économique qui permettra de financer le projet habitat dans la durée (remboursement des emprunts ou loyer versé au propriétaire).

Ainsi, le projet habitat doit s'inscrire dans une réflexion plus globale sur les forces et les faiblesses de la communauté, sur la façon dont elle pourrait s'améliorer et sur ses ambitions à long terme (10 ans par exemple) sur différents volets : la qualité du lieu de vie, l'activité économique, les valeurs et la solidarité, l'accompagnement, les activités et loisirs, le lien avec le Mouvement Emmaüs et avec le territoire, la gouvernance. Il s'agit, sur la partie habitat, de mener une réflexion, en lien avec les compagnes et compagnons, autour des besoins actuels de la communauté en termes d'habitat, en termes quantitatifs et modalités d'accueil, mais aussi des besoins à anticiper (nombre de logements, formes des logements...), notamment en tenant compte des évolutions des personnes accueillies, en s'interrogeant globalement sur la façon dont ces besoins s'articulent avec le projet social et solidaire de la communauté.

Un programme d'accompagnement à la réalisation des projets immobiliers avec SOLiHA

Sur la base du constat que le levier financier n'était pas toujours suffisant pour permettre aux projets d'émerger et qu'un soutien en compétences des communautés était nécessaire, Emmaüs France a signé une première convention triennale de partenariat pour la période 2015-2017 avec la Fédération SOLiHA. La convention prévoit d'apporter aux groupes Emmaüs (dont les communautés OACAS), à travers des missions d'Accompagnement à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), des compétences pour l'élaboration et la mise en œuvre des projets immobiliers. Les communautés peuvent ainsi contractualiser avec les organismes agréés MOI du Mouvement SOLiHA (associations locales du mouvement) pour des missions d'accompagnement. La communauté peut donc confier à SOLiHA une ou plusieurs des quatre missions suivantes :

Les missions d'accompagnement pré-opérationnel :

- Phase 1 / Étude d'opportunité : définir les besoins des utilisateurs des bâtiments afin d'élaborer un projet.
- Phase 2 / Étude de faisabilité : permettre à la communauté d'engager ou non l'opération au regard de son coût et de ses contraintes administratives, sociales, techniques ou financières.

Les missions d'assistance opérationnelle :

- Phase 3 / Programmation : proposer un programme de l'opération respectant des exigences organisationnelles et sociales propres aux communautés mais aussi environnementales, architecturales, techniques et budgétaires.
- Phase 4 / Aide à la réalisation : agir en interface entre la communauté et le maître d'ouvrage et aider la communauté à définir, piloter et exploiter le projet. Ces appuis peuvent concerner tous les types de bâti, qu'ils s'agissent de bâtiments d'activités ou de bâtiments à vocation habitat.

En pratique, ce partenariat est particulièrement adapté aux projets de réhabilitation.

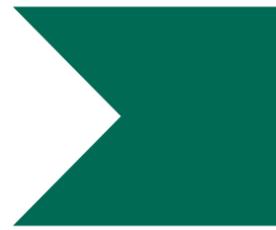
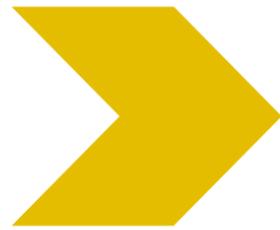
Une convention de partenariat entre Habitat Réuni et Emmaüs France

Créée fin 2011, la SAS coopérative Habitat Réuni regroupe à ce jour 19 organismes de logement social ou groupes de sociétés qui gèrent ensemble 140 000 logements sociaux, sur 10 régions métropolitaines, avec une présence plus importante en Île-de-France et dans le Nord-Pas-de-Calais. Emmaüs Habitat est membre d'Habitat Réuni.

Les associés d'Habitat Réuni sont des sociétés HLM indépendantes, historiquement ancrées sur leur territoire, qui ont souhaité se regrouper de façon volontaire et sur la base de valeurs communes, pour mettre en synergie leurs ressources et leurs savoir-faire, pour accroître leur performance et leur capacité d'innovation, pour maintenir leur ancrage local dans le but d'optimiser le service de proximité rendu aux territoires.

Intéressée à l'idée de conforter l'action de ses associés sur le territoire, Habitat Réuni souhaite développer des partenariats avec des structures nationales dotées d'implantations territoriales pouvant contribuer à la mise en œuvre opérationnelle de ses engagements en matière d'accès, de maintien et d'accompagnement dans le logement des publics fragiles. Dans ce cadre, Habitat Réuni et Emmaüs France ont développé un partenariat devant notamment permettre aux communautés Emmaüs d'être accompagnées par les organismes associés à la coopérative dans leurs mutations immobilières.

En effet, le partenariat entre Emmaüs France et Habitat Réuni comprend notamment l'action : **«Accompagner les mutations immobilières des structures Emmaüs»**. L'action prévoit la mise en place de partenariats locaux entre les structures et les associés d'Habitat Réuni afin que ces derniers apportent leur soutien au développement des projets (notamment des communautés) : conseil en stratégie immobilière, programmation, maîtrise d'ouvrage, délégation de maîtrise d'ouvrage, portage de projets immobiliers en pleine propriété ou dans le cadre de baux emphytéotiques et location à la structure Emmaüs.



La définition du projet implique également pour la communauté d'être en mesure de réaliser un diagnostic technique pour évaluer plus précisément les constats dressés par les membres de la communauté en matière de confort et de sécurité. Pour toutes ces étapes de diagnostic et d'études d'opportunité, les communautés peuvent faire appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage. Elles peuvent notamment demander un accompagnement auprès d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO). Elles peuvent également solliciter les associations locales SOLiHA (Solidaire pour l'Habitat), mais également les organismes de logement sociaux du groupe Habitat Réuni intervenant sur leur territoire dans le cadre de convention de partenariat établie entre Emmaüs France et ces deux acteurs (cf. encadrés ci-dessus et ci-contre «Un programme d'accompagnement à la réalisation des projets immobiliers avec SOLiHA» / «Une convention de partenariat entre Habitat Réuni et Emmaüs France»).

Ces études peuvent être financées (Anah, FAP, financements européens, Emmaüs France...).

Cette étape d'«étude d'opportunité» doit être réalisée en amont de la sollicitation d'un architecte. C'est après avoir bien identifié et formalisé par écrit ses besoins que la communauté peut envisager de travailler sur un document de programmation et sur les premières esquisses avec une maîtrise d'œuvre.

Il apparaît primordial pour les communautés de formaliser leur projet dans un document rédigé à partager avec les partenaires. L'inscription du projet habitat dans un projet social plus large de communauté doit garantir la cohérence d'ensemble et faciliter l'obtention de partenaires. Si la communauté s'inscrit dans le cadre d'une résidence sociale, ce projet social est obligatoire.

L'évaluation de la faisabilité du projet

Une fois le projet dessiné dans ses grandes lignes sur la base des besoins identifiés, il s'agit pour la communauté d'étudier la faisabilité de son projet en confrontant les ambitions et le coût estimé de celui-ci avec ses contraintes et possibilités foncières, financières, administratives et sociales.

À la différence des projets habituels d'habitat ou d'hébergement, le paiement d'un loyer ou d'une redevance n'est pas prévu en contrepartie de l'occupation de son logement par le compagnon ou la compagne. C'est la communauté qui gère cet habitat. Les ressources nécessaires au remboursement des emprunts ou au paiement d'un loyer sont essentiellement issues de l'activité économique de la communauté (à quelques exceptions près, avec la mobilisation de l'APL par certaines communautés (voir 2.5 page.50). La gestion au long cours des logements, qui implique alors l'élaboration de quittance). La faisabilité financière du projet consiste donc, au-delà de l'identification des financements mobilisables pour l'investissement, à l'évaluation des capacités d'exploitation au long cours par la communauté des logements réhabilités/nouvellement créés (remboursement des emprunts, maintenance technique, etc.). Il s'agit donc à la fois de réaliser le budget de l'opération mais aussi un budget de fonctionnement prévisionnel de la communauté, qui permette de montrer la capacité de cette dernière à rembourser les prêts ou payer un loyer.

Là encore, la communauté pourra s'entourer de personnes disposant de compétences techniques sur ces sujets, notamment les associations locales de SOLiHA s'il est plutôt prévu de s'orienter vers de la réhabilitation ou bien encore un bailleur social du territoire. Il convient de noter que les études pré-opérationnelles peuvent être financées par des subventions publiques (par exemple, par les fonds FEDER, gérés par les Conseils régionaux ou l'Anah Humanisation).



Exemples de communautés ayant mobilisé l'appui de SOLiHA

Depuis la mise en place de la convention de partenariat, une vingtaine de communautés ont été accompagnées par les associations locales de SOLiHA. Les exemples suivants peuvent être cités :

– **Communauté du Clermontois** : SOLiHA Île-de-France a accompagné la communauté, déjà bien avancée dans la définition de son projet, sur la finalisation du montage financier notamment dans l'obtention des aides de l'Anah Humanisation. Elle l'a ensuite accompagnée dans la conduite des travaux.

– **Communauté d'Epernay** : SOLiHA Île-de-France a accompagné la communauté dont les bâtiments étaient très dégradés (notamment de gros problèmes d'humidité et de ventilation sur la partie logement) dans la conduite de son projet de réhabilitation. Elle a réalisé un diagnostic du bâtiment et des usages et formulé des propositions de réorganisation et de rénovation. L'association a également animé un atelier sur les éco-gestes avec les compagnes et compagnons.

La programmation

2.2

Le bail emphytéotique

Le bail emphytéotique est un bail immobilier dont la durée est très longue (maximum 99 ans). Il confère au preneur un droit sur le terrain ou le bien immobilier donné à bail en contrepartie d'un loyer modique en raison de la durée du contrat. Dans le cas des communautés Emmaüs, les associations cèdent à un opérateur le terrain. L'opérateur pilote le projet immobilier en tant que maître d'ouvrage et loue ensuite les logements produits à la communauté. L'opérateur devient ensuite gestionnaire de la résidence et a la charge du gros entretien.

Le portage du projet

Les projets habitat, qu'il s'agisse d'une réhabilitation ou d'une construction neuve, peuvent être portés de différentes manières. Le maître d'ouvrage peut ainsi être :

La communauté

C'est le cas lorsque la communauté est propriétaire de ses bâtiments ou de son foncier ou lorsque la maîtrise d'ouvrage lui est déléguée par l'UACE (cf. partie ci-après). Cela implique une bonne capacité des acteurs de la communauté (souvent les membres du bureau et le/la/les responsable(s) à porter un projet pouvant être complexe politiquement et administrativement et s'inscrivant dans des délais longs et nécessite, si la communauté souhaite mobiliser des financements publics, qu'elle soit agréée pour la MOI (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion – voir encadré « L'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) » page 45), ce qui implique un certain nombre d'obligations (cotisations à la Caisse de Garantie du Logement Social, contrôle de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social, compte-rendu annuel). Pour faciliter le portage, la communauté peut être accompagnée d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) pouvant la guider et la soutenir dans la mise en œuvre opérationnelle du projet (programmation, aide à la conduite des travaux via une coordination, conseils et propositions, etc.). Les services immobiliers d'Emmaüs France et de l'UACE accompagnent également la conduite des projets des communautés, dans la limite de leurs possibilités en termes de temps.

Un opérateur

Dans le cadre d'un bail emphytéotique, la communauté peut transférer ses droits réels immobiliers à un opérateur extérieur, rendant ce dernier maître d'ouvrage du projet. Il peut par exemple s'agir d'un bailleur social. Cela implique de sensibiliser l'opérateur aux spécificités du modèle communautaire

afin que le projet conçu réponde aux besoins particuliers de la communauté (espaces collectifs de restauration mais aussi de détente, chambre indépendante, lien avec la dimension activité). Dans la durée, la communauté devra payer un loyer à l'opérateur : pour monter le projet sur le plan économique, il s'agit donc de déterminer avec l'opérateur quel est le loyer possible pour chacune des parties, en fonction de ses propres contraintes. Pour l'opérateur, il s'agira de rembourser les prêts contractés en particulier. Pour la communauté, il s'agira de verser un loyer adapté aux ressources dégagées par l'activité économique.

L'expérience montre que, pour les projets de construction neuve, il est souvent approprié de recourir au portage par un opérateur de type organisme de logement social ou ayant un agrément au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, ce qui permet de bénéficier des financements en matière de logement social, à la fois au titre des aides à la pierre sous forme de subvention (PLAI structure et/ou adaptés) et sous la forme de prêt auprès de la Banque des Territoires (cf. ci-après). Il convient cependant de bien suivre le projet même en cas de délégation de sa maîtrise d'ouvrage afin de s'assurer que les usages à venir seront bien pris en compte.

La programmation

À partir des éléments de préprogrammation déterminés lors de la phase de définition des besoins et d'évaluation des capacités et de la faisabilité, la communauté définit une programmation en phase avec les besoins identifiés et les ambitions fixées. La programmation est réalisée par un architecte qui pourra également être le maître d'œuvre du projet. Les formes urbaines et modalités organisationnelles peuvent être différentes d'un projet à un autre du fait de contextes différents : réhabilitation/construction neuve, espace dont dispose la communauté, tendances et principes architecturaux locaux, contraintes techniques spécifiques, choix de la communauté en termes d'accueil (familles, mixité...), etc.

De manière générale, la programmation doit être en phase avec le projet communautaire et ainsi prévoir, au minimum :

- **Des espaces de vie communautaire :** salle à manger, cuisine, espace collectif de détente (foyer, salle télévision par exemple), espace bureau et réunion, etc. ;
- **Une articulation entre les locaux d'habitation et les locaux d'activité :** en trouvant l'équilibre entre distinction claire des deux espaces

Les projets habitat porté par des bailleurs sociaux

De nombreux projets de réhabilitation et de construction neuve sont portés par des bailleurs sociaux dans le cadre d'un bail emphytéotique avec la communauté.

L'exemple de la communauté d'Aurillac :

L'Office Public de l'Habitat, Cantal Habitat, a réalisé, dans le cadre d'un bail emphytéotique, une résidence sociale pour la communauté d'Aurillac sur trois étages avec 6 studios par étage ainsi qu'un bloc de vie communautaire avec une cuisine et un réfectoire, une salle de réunion et un foyer. La communauté paie un loyer mensuel à Cantal Habitat.

Emmaüs Habitat, un opérateur clé pour la conduite des projets des communautés

Emmaüs Habitat, créée en 1954 (SA HLM Emmaüs) pour « offrir un abri provisoire » aux plus démunis, est aujourd'hui une entreprise sociale pour l'habitat (ESH), membre d'Habitat Réuni, gérant plus de 14 000 logements locatifs sociaux en Île-de-France. Interlocuteur privilégié des associations, Emmaüs Habitat est particulièrement habilité à faire émerger des projets et à accompagner leur mise en œuvre immobilière et sociale. La société associe des compétences de maîtrise d'ouvrage partagée et de développement social pour trouver des réponses innovantes tant sur le plan technique que social. Emmaüs Habitat constitue ainsi un opérateur clé pour les communautés en ce qu'il partage avec ces dernières les valeurs inhérentes au Mouvement et maîtrise les spécificités de leur fonctionnement, ce qui facilite le montage des projets. Emmaüs Habitat possède et gère, en 2021, 7 résidences sociales et une pension de famille au sein de communautés Emmaüs. 4 projets sont en cours en Île-de-France. Le champ d'intervention de l'ESH se concentre aujourd'hui sur l'Île-de-France. La résidence sociale de la communauté de Saint-Brieuc constitue une des dernières réalisations du bailleur social. La pension de famille de la communauté du Plessis-Trévisse constitue également un projet phare. Elle devrait être finalisée d'ici septembre 2022.

(voir 3.1 page 58).

et en travaillant l'organisation des flux entre les espaces (réceptions des dons, accueil clientèle, flux de marchandises) ;

- **Une chambre privative et confortable** avec une douche et des sanitaires.

Le montage financier

2.3

Afin de financer leur projet d'habitat et ainsi améliorer les conditions de vie des compagnes et compagnons et/ou accroître leur capacité d'accueil, les communautés peuvent mobiliser différentes sources de financement. Ces différentes sources de financement s'inscrivent dans des temporalités variables, impliquent des procédures administratives et de suivi plus ou moins complexes, permettent l'accès à des niveaux de financements variés et supposent une intensité de partenariats divers.

Cette partie du guide a donc vocation à faire l'état de la diversité des modalités de financements mobilisables par les communautés (non exhaustives), d'explicitier les spécificités de chacune et ce que leur mobilisation implique pour les communautés, de donner à voir des exemples de projets ayant mobilisé ces types de financements et enfin de partager ces bonnes pratiques.

Les différentes sources de financement sont exposées dans l'ordre suivant : dans un premier temps, il est fait l'état des capacités de financement en propre (fonds propres et emprunt bancaire de la communauté, de l'UACE et/ou du maître d'ouvrage) et des fonds pouvant être obtenus au sein du Mouvement Emmaüs, puis des possibilités de financements par d'autres partenaires, qu'ils soient publics ou privés.

Cette présentation vise à proposer les sources de financement tenant compte de la diversité des projets immobiliers et sociaux portés par les communautés. Ainsi, le choix de les mobiliser ou non est fait par chaque communauté en fonction de son propre projet et de ses possibilités financières. Les modalités présentées ci-après peuvent se cumuler entre elles.

Selon le montage, en direct ou en prenant appui sur un opérateur, les financements sont mobilisés directement par la communauté, ou par l'opérateur, qui appelle ensuite un loyer auprès de la communauté. Comme évoqué précédemment à propos du montage du projet, il convient de noter que selon les financements utilisés, les effets seront différents dans la durée, et donc sur le fonctionnement de la communauté.

Ainsi, les subventions comme l'auto-financement interviennent au moment des travaux pour financer l'investissement au moment de sa réalisation. Les dépenses couvertes par ce type de financement ne pèsent pas sur les comptes de la communauté dans la durée. À l'inverse, les prêts devront être remboursés tout au long de leur durée. De même, en cas de recours à un opérateur pour porter les logements, la communauté devra verser un loyer. L'investissement financé selon ces modalités devra donc être pris en compte dans la durée au niveau du budget de la communauté : au moment de l'investissement, il convient de s'assurer de la capacité de celle-ci à couvrir ces « charges » de longue durée, dans le cadre du budget de fonctionnement (*voir schéma de synthèse en page 52-53*).

L'auto-financement et le recours au crédit

Une des premières sources de financement mobilisables par les communautés est celle de l'utilisation de ses fonds propres.

À ce jour, très peu de communautés sont en mesure de mener à bien un projet d'envergure via le seul auto-financement. Toutefois, elles ont souvent la capacité à financer une petite part du projet. Il s'agit ainsi en début de phase de montage financier de faire le point sur les capacités financières de la communauté pour identifier les fonds mobilisables en propre et ceux qui devront être recherchés à l'extérieur (financements privés et publics).

La communauté peut également, lorsque ses capacités financières le permettent, faire appel au crédit bancaire classique. Ceci dépend à la fois de ses capacités de remboursement, mais aussi de ses capacités à garantir les emprunts. Pour identifier ses capacités de remboursement et donc ses capacités d'emprunt, les retombées économiques du projet de réhabilitation/restructuration des bâtiments d'activités (dans le cas où un projet global de restructuration est mené sur la communauté) devront être anticipées. En effet, la meilleure organisation des lieux de récupération, de tri et de revalorisation et une modernisation voire extension des surfaces de vente peut avoir un impact important sur le chiffre d'affaires, augmentant la capacité de financement au long cours du projet global de la communauté, et donc de sa partie habitat.

La prise en compte de l'évolution du profil des compagnons dans la programmation

L'évolution du profil des compagnes et des compagnons (présence de familles, volonté de certains compagnons de vivre sur site après leur retraite) ont poussé certaines communautés à réfléchir à des logements adaptés ou adaptables à des besoins variés.

Communauté de Thouars

Le projet de la communauté tel qu'il est prévu à ce jour comprend 20 logements répartis dans 10 maisonnettes. Les maisonnettes ont vocation à être modulables. Elles pourront accueillir soit deux logements avec kitchenettes indépendantes, soit deux chambres avec kitchenette et salon partagé. La deuxième configuration permettra aussi bien d'accueillir une famille que deux couples ou personnes seules.

Communauté d'Auch

Partant du constat que l'expérience d'intégration dans des maisons de retraite des anciens compagnons d'Emmaüs ne correspondait pas aux attentes des compagnons à la retraite, la communauté a envisagé un projet leur permettant de rester au sein de celle-ci. Après un temps de concertation avec les compagnons, la communauté, accompagnée de SOLiHA Haute-Garonne, a fait réhabiliter un ancien bâtiment accueillant auparavant des bureaux pour le transformer en 4 studios pour retraités et une chambre d'accueil d'urgence.

Communauté d'Indre-et-Loire

La communauté a inauguré en 2018 une pension de famille de 28 logements dont la moitié est destinée aux compagnons retraités. L'autre correspond à une pension de famille standard et accueille des personnes orientées par le SIAO. La pension est financée par l'État, la communauté elle-même et la dernière partie est prise en charge par les compagnons retraités sur leurs ressources.

L'un des trois bâtiments neufs de la pension de famille de la communauté Emmaüs à Esvres-sur-Indre

© Radio France, Xavier Louvel





La mobilisation de la capacité de financement de l'UACE et des opérateurs maîtres d'ouvrage

Pour faciliter l'accès au crédit bancaire, la communauté peut aussi prendre appui sur Emmaüs France qui a créé un fonds de garantie, pour sécuriser auprès des banques l'obtention d'un emprunt. Elle peut également solliciter l'UACE. Dans ce cas, c'est l'UACE qui est propriétaire de l'opération. L'UACE étant propriétaire des bâtiments et du foncier de 49 communautés en France, dont certaines localisées dans des zones tendues au sein desquelles les prix de l'immobilier sont élevés (ex : Paris), elle dispose d'une capacité d'emprunt bancaire, liée à son patrimoine², plus importante

que les communautés seules. L'accès au crédit est facilité et les sommes prêtées plus importantes, bien que la communauté reste le débiteur et rembourse le crédit contracté par l'UACE.

De la même façon, la communauté peut bénéficier des capacités de financement d'un opérateur externe, tel qu'un bailleur social, dans le cas où la maîtrise d'ouvrage lui est transférée (dans le cadre d'un bail emphytéotique par exemple). Ainsi, si l'opération est réalisée par un bailleur social, c'est lui qui mobilise les prêts : ceci peut aussi constituer un facteur facilitant la mobilisation du crédit bancaire, dans la mesure où les bailleurs sociaux disposent de fonds propres et d'un patrimoine. Les projets habitat des communautés Emmaüs du Plessis-Tréville et des Essarts ont notamment été permis par la mobilisation des fonds propres et de la capacité d'emprunt (notamment auprès de la Caisse des Dépôts) d'Emmaüs Habitat et Vendée Logement.

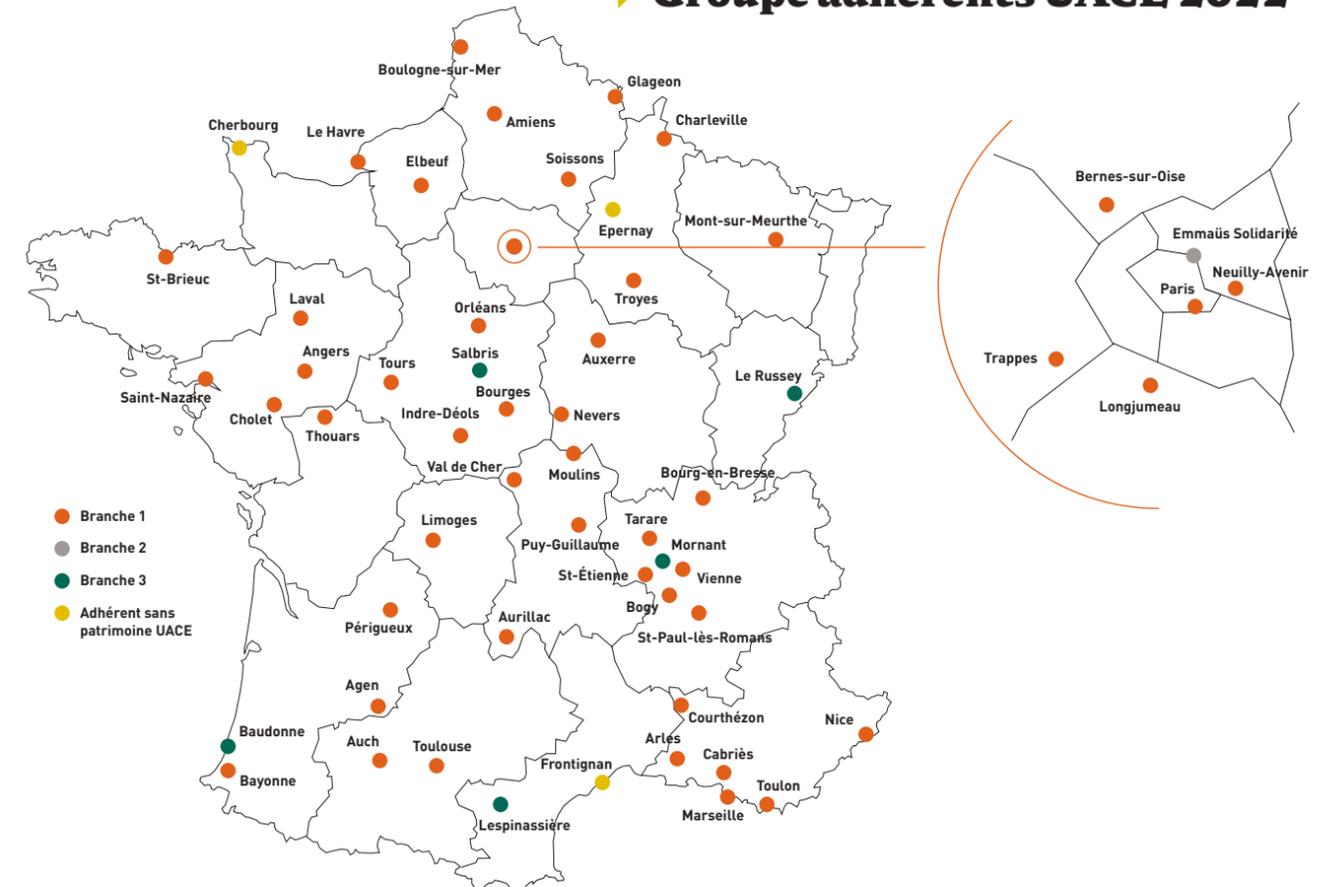
2. 90 millions d'euros de patrimoine

L'Union des Amis et Compagnons d'Emmaüs : l'immobilier mutualisé d'Emmaüs France

L'UACE est une association loi 1901, fondée en 1962, membre du Mouvement Emmaüs. Reconnue d'utilité publique, elle regroupe des groupes Emmaüs (dont 49 communautés) ayant décidé de mettre en commun leur patrimoine immobilier afin de s'assurer d'avoir les moyens de sa gestion et de son développement au service de la lutte contre la pauvreté. L'UACE met le patrimoine immobilier gratuitement à disposition des groupes, notamment à travers une convention de prêt à usage (commodat) établie avec chaque association utilisatrice. La solution de la mutualisation de l'immobilier apparaît comme une voie sécurisante. Non seulement le propriétaire « national » fédère le patrimoine, met en commun, mobilise les compétences techniques et financières nécessaires et apporte des garanties aux organismes de crédit mais il garantit aussi la pérennité de ce patrimoine mis au service des groupes adhérents. Selon les règles du Mouvement,

les adhésions des groupes locaux à l'UACE sont volontaires et se font avec apport de leurs propriétés à la structure mutualisée. Les opérations neuves ou les projets de réhabilitation sont développés par les groupes locaux dans le cadre de leur projet associatif. La décision de programmation est arrêtée en commun entre l'association locale, l'UACE et Emmaüs France avec le concours de son service immobilier. L'association locale assume éventuellement la maîtrise d'ouvrage déléguée de l'opération. L'UACE apporte ses conseils pour la prise de décision, l'établissement du plan de financement (recherche de solutions optimisées de financement des projets), et intervient pour la réalisation du projet en mobilisant les prestataires compétents (exemple : assistant à maîtrise d'ouvrage). En 2021, l'UACE est propriétaire du patrimoine immobilier de 55 associations, dont 49 communautés (voir carte).

► Groupe adhérents UACE 2022



Le Mouvement Emmaüs, un partenaire financier clé

Le Fonds de Garantie Emmaüs France

Pour faciliter leur accès au crédit, les communautés peuvent solliciter le fonds de garantie Emmaüs France fonctionnant sur la base du schéma ci-contre. La garantie apportée par le Mouvement peut améliorer les conditions d'emprunt auprès des banques.

Le financement de l'habitat des compagnons par le Mouvement Emmaüs

Le Mouvement Emmaüs a mis en place, depuis 1998, des dispositifs de financement visant à accompagner financièrement les communautés pour améliorer les lieux de vie des compagnes et compagnons.

Appelés « Programme Habitat des Compagnons (PHC) », de 2011 à 2020, ces financements bénéficient des ressources apportées par le Fonds de Solidarité Habitat notamment alimenté par les legs à libellé imprécis traités par la Fondation Abbé Pierre (FSH) (ex : legs dévolu à la « Fondation Emmaüs ») et par une contribution financière de la

Fondation Abbé Pierre. Le budget du fonds pour la période 2016-2020 s'élevait à un peu moins de 8 millions d'euros.

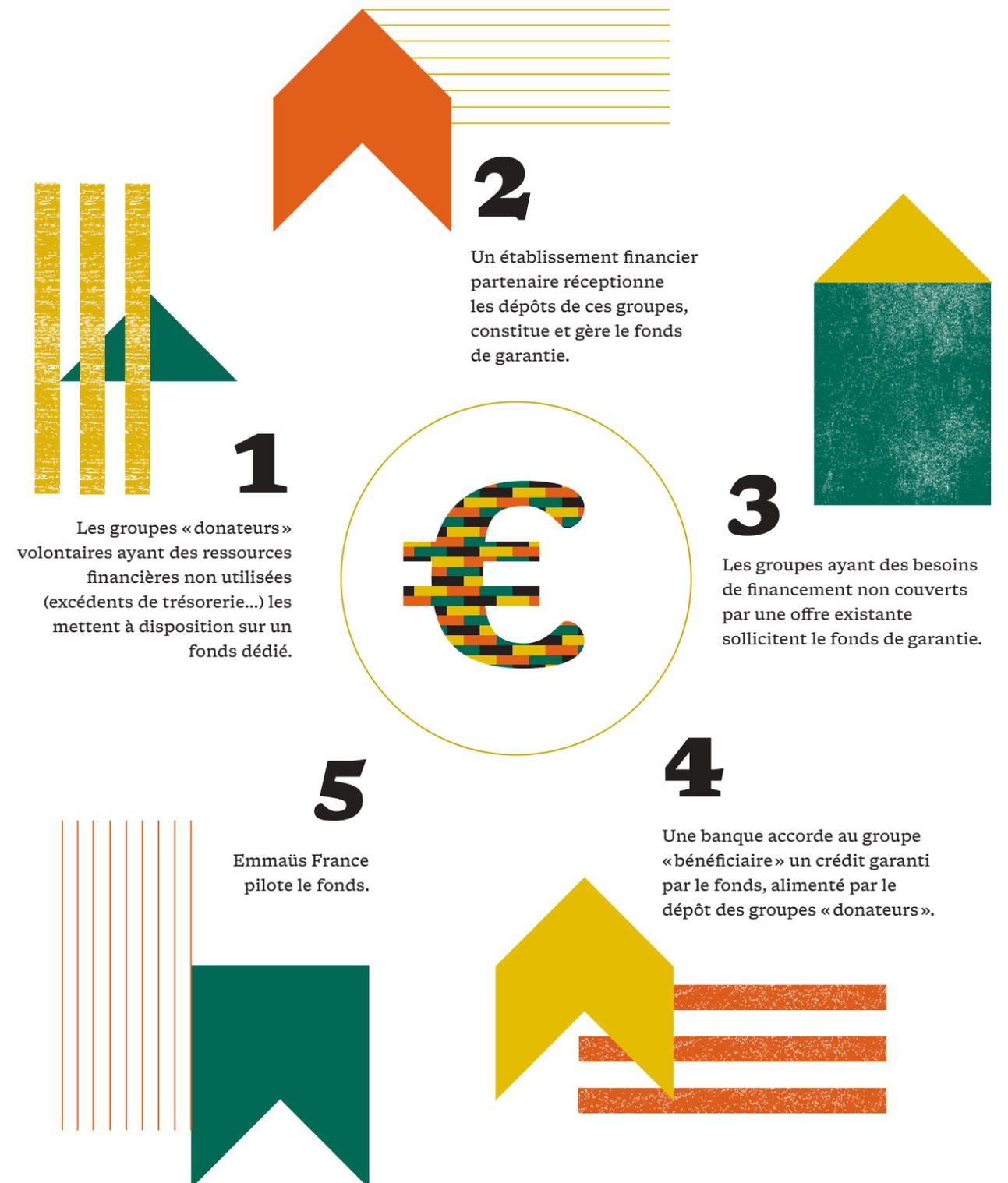
Les dépenses éligibles au titre du soutien financier à l'habitat des compagnes et compagnons sont de trois natures :

- Des travaux de mise en sécurité immédiate – Montant maximum finançable: 30% du montant des travaux;
- Des études pré-opérationnelles pour déterminer les conditions de faisabilité des projets immobiliers (analyse des besoins, faisabilité administrative, économique, etc.) – Montant maximum finançable: 80% de la prestation;
- Des travaux de réhabilitation ou de construction dont la prise en compte de certains surcoûts spécifiques (sanitaires individuels, espaces communs, perte de mobilité et logement familial) – Montant maximum finançable: 20% du coût total de l'opération.

Ce mode de financement de l'habitat des compagnons n'a pas vocation à être la source de financement principale des projets immobiliers. Il doit constituer un levier pour leur émergence.

Enfin, au sein du Mouvement, des dispositifs de solidarité peuvent également se mettre en place. En complément de ces premières modalités de financement, les communautés peuvent se tourner vers les partenaires financeurs publics et privés pour couvrir leurs besoins.

LE FONCTIONNEMENT DU FONDS DE GARANTIE EMMAÛS FRANCE



Le Programme Habitat des Compagnons (PHC) en chiffres

De sa création à décembre 2020, le programme a permis un niveau de réalisation conséquent (201 projets financés pour 2 691 places).

De 2016 à 2020, 270 places par an ont été financées, en moyenne, par le programme.

Sur la période 2016-2020, le montant moyen des subventions par projet était de 62 258 €, soit 5 731 € par place pour un coût moyen des projets de 445 606 € (soit 41 017 € par place).

Les conditions de mobilisation des aides publiques

Créer une résidence sociale pour bénéficier des aides et des prêts de l'État à l'investissement

– **Type de projets :** réhabilitation des locaux existants ou de locaux anciens nouvellement acquis / construction de nouveaux logements.

– **Type d'aides :** subventions PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) de la part de l'État ou de son délégataire des aides à la pierre, co-financement éventuel par la région, le département, les collectivités locales, etc. / accès à des prêts à taux réduit de la Caisse des Dépôts et Consignation.

Depuis 2018 et la promulgation de la loi Elan, les communautés agréées OACAS peuvent posséder ou gérer des logements-foyers dont « les résidences sociales »³.

Les résidences sociales offrent une solution de logement temporaire⁴ (à l'exception de la pension de famille) à des ménages ayant des revenus limités ou des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons économiques et/ou sociales pour lesquels un accompagnement social peut être nécessaire. Ces résidences comprennent à la fois des locaux privés meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Une partie des logements de la résidence sociale est réservée par le préfet pour loger les publics prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les communautés peuvent posséder ou gérer des résidences sociales. Pour faciliter leur inscription dans le droit commun, dans le respect des principes de l'accueil inconditionnel et à durée indéterminée ainsi que du modèle communautaire (vie en communauté, participation à l'activité solidaire), les points de passage suivants ont été trouvés entre les services de l'État et les communautés ayant d'ores et déjà créé et géré des résidences sociales.

3. Pour aller plus loin, se référer à la fiche « Le logement-foyer » réalisée en septembre 2019 par la DHUP : http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_7_no7_logement-foyer_cle17a911.pdf

4. La dimension temporaire de l'accueil n'est pas définie de façon réglementaire, il s'agit plutôt d'un principe, les résidences sociales (en dehors de la pension de famille/maison-relais) étant généralement vues comme des logements d'insertion.

La rédaction d'un projet social rappelant les principes d'accueil et la façon dont les communautés répondent aux grands objectifs poursuivis par l'État

Comme les autres structures mobilisant le statut de la résidence sociale, la communauté doit rédiger un projet social. Celui-ci définit le public accueilli et les moyens mis en œuvre pour répondre à leurs besoins. Il est construit en partenariat avec les acteurs locaux, et détermine les caractéristiques de la résidence sociale tant sur le bâti que sur le fonctionnement.

Le projet social est l'occasion pour la communauté d'insister sur ses spécificités (accueil inconditionnel, à durée indéterminée, vie en communauté, activité solidaire) et sur ce qu'elle apporte en matière de cohésion sociale, d'insertion sociale et professionnelle des compagnes et compagnons sans soutien financier public de fonctionnement. La compréhension de ce qu'apporte une communauté à son territoire constitue un levier clé dans la mobilisation de la résidence sociale.

Des projets sociaux de résidences sociales mises en place au sein de communautés peuvent être utilisés pour aider à la rédaction d'un projet social articulant le projet communautaire et les principes de la résidence sociale.

Un principe de droits de réservation de l'État adapté au modèle communautaire

Les personnes accueillies au sein des communautés correspondent, pour la plupart, aux publics que l'État a la charge d'héberger ou loger. En ce sens, les communautés participent à l'effort de relogement des plus fragiles.

Les communautés disposant d'une résidence sociale doivent respecter la politique d'accueil définie dans le projet communautaire. La décision d'accueillir ou non une personne, après examen de sa situation (généralement suivi d'un entretien individuel), relève in fine de sa seule compétence. Les communautés peuvent examiner les propositions d'orientation formulées par les services de l'État, et plus particulièrement par le SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation). Elles informent ensuite le SIAO des suites données à ses propositions d'orientation selon des modalités définies conjointement avec ce service.

Au regard du projet communautaire, lequel définit les personnes pouvant être accueillies et les objectifs sociaux poursuivis, et des possibilités d'admission fixées, il appartient à la communauté

de donner ou non une suite favorable à une orientation. Une des conditions d'accueil précisée dans le Code de l'action sociale et des familles (statut des OACAS) est la suivante : « [respecter les] règles de vie communautaire qui définissent un cadre d'accueil comprenant la participation à un travail destiné à leur insertion sociale (Art. L.265-1 du CASF. » Des communautés gérant une résidence sociale proposent également quelques places destinées à l'accueil temporaire d'urgence de passagers. Pour ces places, elles peuvent bénéficier, dans le cadre d'une convention avec la préfecture, de l'Allocation Temporaire au Logement (ALT) (dans la limite de 10% de leur capacité). Le montant mensuel est fixé en fonction de la situation géographique et du type de logement : soit 331,27€ environ d'ALT pour un logement type 1 à date. La durée d'occupation maximale pour ces logements est de six mois renouvelables une fois. Les orientations peuvent être faites par le SIAO ou en lien avec le SIAO. En effet, dès lors qu'elles bénéficient d'un financement de l'État pour construire ou réhabiliter, les communautés disposant d'une résidence sociale sont tenues :

- d'examiner les propositions d'orientation formulées par le SIAO et les mettre en œuvre selon les procédures qui leur sont propres ;
- d'informer le SIAO des suites données à ses propositions d'orientation selon des modalités définies conjointement avec ce service.

Les communautés disposant d'une résidence sociale doivent respecter la politique d'accueil définie dans le projet social de la résidence. Il est important de souligner que la décision d'accueillir ou non une personne, après examen de sa situation (généralement suivi d'un entretien individuel), relève in fine de sa seule compétence. C'est donc au regard du projet communautaire (ou social) – lequel définit les personnes pouvant être accueillies et les objectifs sociaux poursuivis – et du respect des règles de vie communautaire qui prévoient un cadre d'accueil comprenant la participation à un travail destiné à leur insertion sociale, condition fixée par le Code de l'action sociale et des familles pour intégrer un OACAS (Art. L.265-1 du CASF) que la décision d'accueil est prise.

Par conséquent, la communauté pourra toujours refuser de loger la personne désignée par le préfet s'il s'avère qu'elle ne répond pas au profil des personnes pouvant être accueillies ou si elle ne remplit pas les critères d'admission fixés.

Une analyse du plan de financement fondée sur le projet global de la communauté et son modèle économique

La communauté, comme prévu par le statut OACAS, mène des activités solidaires qui génèrent des ressources, permettant à celle-ci de fonctionner. Ces ressources financent notamment l'habitat des compagnes et compagnons.

Ainsi, le plan de financement de l'opération, à la différence de celui d'une résidence sociale « classique » (qui équilibre ses charges par des redevances appelées aux occupants essentiellement), intègre dans ses ressources celles générées par l'activité économique.

Lorsque la résidence sociale est portée par un opérateur – bailleur social en général –, ce dernier prévoit le versement d'un loyer par la communauté, que celle-ci paie grâce aux ressources dégagées par l'activité économique. Du point de vue de l'État, l'aide est apportée au bailleur qui assume la responsabilité du plan de financement, et donc de la perception des loyers par la communauté.

Ce plan de financement repose en pratique sur les données dont la communauté dispose sur son activité économique actuelle et sur les prévisions qu'elle peut faire, notamment au regard de son projet de développement.

Selon les communautés, les ressources participant au financement du fonctionnement de la résidence peuvent intégrer la perception de l'APL par certains résidents (dans le cas contraire, la convention APL sera suspendue, voir 2.5 page 50 « La gestion au long cours des logements »).

Résidence sociale de la communauté d'Aurillac
© Cantal Habitat



Une adaptabilité des logements créés pour répondre aux attendus de la résidence sociale tout en respectant la vie communautaire

Le modèle de la résidence sociale implique que les personnes puissent vivre en autonomie dans un logement doté d'une salle de bain privative et d'un coin cuisine ou au minimum d'un évier avec siphon et la possibilité de recevoir un appareil de cuisson. Or, au sein des communautés, les repas sont en général pris en commun, ce qui constitue souvent un principe central de vie en communauté⁵. L'installation dans chaque chambre des raccordements permettant d'assurer l'installation d'une cuisine, en cas de besoin futur, constitue un point de compromis. Ceci permet de pouvoir assurer la possibilité de faire évoluer les logements, notamment si la résidence n'était plus une communauté, tout en évitant le coût de ces installations.



Les résidences sociales au sein des communautés Emmaüs

À ce jour, 80 résidences sociales sont conventionnées au sein des communautés Emmaüs pour environ 1 300 logements. 3 communautés gèrent des pensions de famille.

Résidence sociale de la communauté de Peltre

© Emmaüs France

Des règles de vie jouant le rôle de règlement intérieur

Les communautés ne rédigent pas de règlement intérieur. Elles disposent toutefois de règles de vie stipulant les droits et les devoirs des compagnes et compagnons et expliquant le fonctionnement de la communauté. Les relations entre les personnes logées, les bénévoles et les salariés encadrant la structure sont donc régulées grâce à ces règles.

Le suivi de l'activité des résidences sociales

La mobilisation du statut de résidence sociale permet à la communauté d'avoir accès à des financements d'investissements importants. En contrepartie, elle implique de rendre des comptes réguliers sur le fonctionnement de la résidence, notamment dans le cadre du renouvellement des agréments. Ces démarches administratives peuvent prendre du temps et nécessitent la mise en place d'outils de suivi interne.

La mobilisation du statut de pension de famille

Trois communautés ont mobilisé le statut de « pension de famille » sur le territoire national, en particulier pour loger les compagnons retraités souhaitant rester sur la communauté. Les « pensions de famille » représentent une déclinaison particulière des résidences sociales⁶. Elles sont destinées à l'accueil des personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont la situation sociale et psychologique rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. Ce sont des structures de logement pérenne, sans limitation de durée.

Ce statut n'est pas le plus adapté au montage pour les communautés. D'abord, il implique une aide au fonctionnement de 18€ par jour et par personne, alors que dans le cas général, les communautés fonctionnent sur le principe d'autonomie financière. Ensuite, la pension de famille offre une souplesse moindre pour les conditions d'accueil de personnes rencontrant des difficultés tenant à leur situation administrative. Il s'agit d'un dispositif de logement social qui offre la jouissance d'un logement privatif autonome, comprenant les équipements de confort essentiel, pour que les résidents investissent pleinement leur logement et puissent disposer d'« un chez soi », avec la possibilité de développer des liens avec d'autres résidents. Enfin, les pensions de famille sont conçues pour accueillir des personnes avec des

parcours divers dans une optique de réduction du sans-abrisme, dans un logement autonome. Elles n'ont pas vocation à se spécialiser sur un public spécifique, sur la base de critères liés à l'âge notamment. Le dispositif repose sur un principe de mixité des publics, comme toutes les résidences sociales (mixité sociale, des parcours, des problématiques). S'agissant de la problématique particulière des personnes vieillissantes dans les communautés, dans les années à venir, les communautés pourraient envisager de s'orienter vers l'habitat inclusif, nouvellement mis en place par la loi Elan.

Financer des travaux de réhabilitation via les crédits Anah Humanisation

– **Type de projets :** réhabilitation des locaux existants ou de locaux anciens nouvellement acquis/extension sur site dont l'objectif est le maintien du nombre de places d'accueil (pas de financement de construction neuve).

– **Type d'aides :** subvention travaux et aides financières pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Les communautés Emmaüs peuvent mobiliser les aides de l'Anah au titre de l'humanisation des centres d'hébergement⁷, lorsque leur projet porte sur la réhabilitation de bâtiments existants. Cette aide est destinée aux structures d'hébergement ou de logements d'insertion s'engageant dans des projets de **réhabilitation totale ou partielle**, de mise aux normes ou de transformation de structures déjà existantes, qui doivent permettre de doter la structure de conditions de confort suffisantes et autant que possible de limiter son coût de fonctionnement (dépenses d'énergie, consommation de fluides...). Une extension limitée sur site, dont l'objectif est le maintien (non pas l'augmentation) du nombre de places d'hébergement, est le seul cas pour lequel des travaux de construction ou de reconstruction à neuf sont subventionnables au titre de l'humanisation.

Perspectives : l'habitat inclusif

Créé par la loi Elan en 2018, l'habitat inclusif a pour objectif de permettre aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées en perte d'autonomie et en ayant le besoin de conserver l'environnement d'un « chez soi » tout en bénéficiant, sur place, d'un accompagnement pérenne et de qualité. L'habitat inclusif constitue ainsi une forme « d'habiter » complémentaire au domicile (logement ordinaire) et à l'accueil en établissement (hébergement). Le principe est qu'il s'agisse de petits ensembles de logements indépendants, caractérisés par la volonté de ses habitants de vivre ensemble et par des espaces de vie individuelle associés à des espaces de vie partagée, dans un environnement adapté et sécurisé. Il s'agit donc d'une forme d'habitat accompagné et partagé très adapté aux communautés, à privilégier par rapport aux pensions de famille. Différentes mesures sont engagées pour encourager le développement d'habitats inclusifs : un soutien financier, l'organisation de conférences des financeurs de l'habitat inclusif, mais aussi des outils tels qu'un guide d'aide au montage de projet ou des temps d'échanges de bonnes pratiques entre acteurs concernés. Pour le déploiement de son action en matière d'habitat inclusif, l'État s'appuie sur les ARS, en coordination avec les DDETS et les DDT, et en partenariat avec les acteurs locaux et en particulier les conseils départementaux.

Pour en savoir plus et accéder aux textes de référence : <https://www.cnsa.fr/grands-chantiers/habitat-inclusif>



5. Ce n'est pas le cas de toutes les communautés, certaines ne proposant des repas collectifs que le midi.

6. Pour aller plus loin, se référer au « Guide des pensions de famille : faciliter et accompagner les projets » élaboré par l'Unafo : <https://www.unafo.org/app/uploads/2019/12/UNAFO-GuidePensionFamille-toweb.pdf>

7. Pour aller plus loin, se référer à la page internet dédiée sur le site de l'Anah : <https://www.anah.fr/collectivite/humaniser-les-centres-dhebergement/realiser-et-financer-des-travaux/>

Les communautés Emmaüs peuvent recevoir des subventions de la part de l'Anah au titre de l'humanisation de leur structure à condition que :

- Le projet social de la communauté soit validé par Emmaüs France ;
- Le niveau de qualité de l'habitat après rénovation réponde aux critères de qualité posés par l'Anah (cahier des charges des travaux d'humanisation) ;
- Le maître d'ouvrage de l'opération (qu'il soit ou non la communauté) dispose de l'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) (au-dessus de 100 000 € de travaux TTC) ;
- La structure s'assure que l'offre d'accueil que constitue la communauté pour des personnes souhaitant devenir compagnons (projet d'habitat et projet de participer à une activité solidaire sur la base du plein temps) soit connue des partenaires locaux du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) et que cette offre soit intégrée dans les parcours proposés aux personnes hébergées (en urgence, en sortie de CHRS – Centre d'Hébergement et de Réinsertion

Sociale – ou d'autres formes d'hébergement...). Cet engagement doit être formalisé dans le projet social de la communauté. La mobilisation des aides Anah Humanisation n'implique pas d'autre contrepartie pour la communauté. Le calcul de la dépense subventionnable par l'Anah se fait de la même façon que pour les autres dossiers au titre de l'humanisation (en fonction du nombre de places). Le taux de subvention et/ou le plafond de subvention par place peuvent être majorés suite à une dérogation accordée au niveau régional. Si le projet requiert un financement supérieur, il convient que la DDT envoie une demande de dérogation à la DREAL en mettant en avant les raisons pour lesquelles une dérogation aux règles financières habituelles est nécessaire à la réalisation du projet.

Solliciter les fonds européens via l'intermédiaire des régions

- **Type de projets** : tous types de projets habitat (réhabilitation, extension, construction neuve, etc.) et projets de travaux sur les locaux d'activités.
- **Type d'aides** : financements sous la forme de remboursement des frais engagés impliquant une avance de trésorerie. Uniquement du co-financement.

Les communautés, acteurs locaux de la cohésion sociale et du développement durable, peuvent solliciter, pour financer leurs projets (aussi bien sur la partie habitat que sur le plan économique), les fonds européens via l'intermédiaire des régions.

Deux fonds principaux peuvent être sollicités :
 – Le **FEDER** (Fonds Européen de Développement Régional). Il intervient dans le cadre de la politique de cohésion économique, sociale et territoriale. En France, le FEDER intervient en priorité pour consolider le marché du travail (investissement dans la recherche, amélioration de la compétitivité des PME, etc.) mais finance également des actions soutenant l'adaptation au changement climatique, la prévention des risques, les transports, la formation, l'emploi ou encore l'inclusion sociale.

– Le **LEADER** (Liaison entre Actions de Développement de l'Économie Rurale). Il s'agit d'un soutien à des territoires ruraux, co-financé par l'Union européenne, pour des actions relatives à la mise en œuvre de stratégies de développement définies localement par un ensemble de partenaires publics et privés. Le LEADER ne peut être mobilisé que dans les 339 territoires dits GAL (Groupes d'Action Locale).

Pour mobiliser ces aides, la communauté ou le maître d'ouvrage du projet (par exemple un bailleur) doit se rapprocher de la région, autorité chargée de gérer les fonds européens en France, qui lui indique si son projet est conforme aux objectifs stratégiques du Programme Opérationnel Régional découlant du projet européen. Les démarches auprès des co-financeurs doivent aussi être engagées.

Une fois confirmée l'éligibilité du projet, le dossier de demande d'aide peut s'effectuer de manière dématérialisée sur une plateforme dédiée (E-synergie). Une fois le dossier complet, le service instructeur le présente aux instances de programmation qui examinent l'éligibilité de la demande, ses indicateurs et leur cohérence avec le contexte régional. Si la décision de soutenir le projet est positive, une convention d'attribution de l'aide – document contractuel qui engage la communauté ou le maître d'ouvrage du projet habitat – lui sera envoyée pour signature.

La mobilisation des fonds européens constitue une démarche administrative pouvant être assez lourde pour une communauté n'ayant pas l'habitude de porter des demandes de financement. Si aucun des salariés, membre du bureau ou autres bénévoles de la communauté, n'a d'expérience dans le montage de dossiers de subvention, il peut être pertinent pour la communauté de s'entourer de personnes qualifiées sur ces sujets (par exemple via une assistance à maîtrise d'ouvrage ponctuelle) ou de faire porter la maîtrise d'ouvrage à un opérateur dans le cadre d'un bail à réhabilitation ou emphytéotique (voir 2.2 page 32).

Par ailleurs, les fonds européens impliquent d'être en mesure, pour la communauté, de préfinancer son projet et donc de disposer d'une trésorerie suffisante. La convention prévoit des versements réguliers de l'aide européenne sur la base de justificatifs de dépenses. Les avances de fonds à la signature de la convention ne sont accordées qu'à titre exceptionnel.

L'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)

Cet agrément conditionne l'octroi de financements très sociaux de la part de l'État pour la réalisation d'opérations à destination des personnes et familles défavorisées. Sont ainsi visées les opérations d'acquisition, de construction, de réhabilitation.

L'agrément peut être de deux types :

- « Plein exercice » pour l'ensemble des activités précitées ;
- « Réhabilitation » pour les organismes qui portent un ou plusieurs projets de réhabilitation du patrimoine dont ils sont propriétaires.

L'agrément MOI repose sur une démarche administrative issue d'une délibération du Conseil d'administration de l'organisme. Depuis le 1^{er} janvier 2021, l'agrément est accordé par le préfet de région du siège de l'organisme après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) sur lequel l'organisme souhaite exercer son activité. Il est sans limitation de durée.

Cet agrément est défini par l'article L. 365-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Il convient de souligner que dans le cadre de cet agrément, il est nécessaire d'envoyer un rapport annuel, de cotiser à la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) (même si, en pratique, cette cotisation peut être très réduite compte tenu des règles applicables et de la situation des communautés). La structure peut être contrôlée par l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle des Organismes de Logement Social).

Le détail des aides de l'Anah

Les aides de l'Anah mobilisables par ces structures regroupent :

• Des subventions pour le financement des travaux d'humanisation soumises à deux règles cumulatives :

- Un financement jusqu'à 50% du coût des travaux subventionnables (TTC) – possibilité de dérogation à 80%
- Un plafond maximum de subvention par place est de 10 000€ (15 000€ en Île-de-France) – Possibilité de dérogation à 17 500€ (26 250€ en Île-de-France)

• Des aides financières pour l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) concernant les différentes étapes du projet :

- L'AMO Étude préalable ;
- L'AMO Élaboration du projet ;
- L'AMO Suivi de chantier.

Pour plus d'informations, notamment sur les structures d'hébergement financables, se référer au règlement général de l'Anah : <https://www.anah.fr/collectivite/humaniser-les-centres-dhebergement/realiser-et-financer-des-travaux/>



Résidence sociale de la communauté de Cabriès

© Emmaüs France

La mobilisation de l'Anah Humanisation par les communautés Emmaüs

De 2010 à 2020, 21 communautés ont mobilisé l'Anah Humanisation. Quatre pour des études pré-opérationnelles et 17 pour des subventions au financement de travaux d'humanisation. Le montant moyen des subventions accordées est de 237 969€ par projet, soit 11 819€ par place.

Les projets ont essentiellement porté sur les mises aux normes d'accessibilité, la transformation de dortoirs en chambres individuelles et la privatisation et individualisation des blocs sanitaires, la rénovation énergétique et la mise en sécurité des locaux.

L'exemple de la communauté de Saint-Quentin (02) :

La communauté Emmaüs de Saint-Quentin a conduit un projet afin de créer 9 chambres sur un bâtiment existant (non dédié à l'habitation) et de rénover 14 chambres existantes.

Le projet de 1,3 million d'euros a été financé à hauteur de 900 000€ par des subventions publiques et privées dont 250 000€ versées par l'Anah dans le cadre de l'aide Anah Humanisation (le reste ayant été financé par des subventions Feder, le Programme Habitat des Compagnons, etc.). Les 400 000€ restants ont été financés par la communauté (une première moitié via un prêt et l'autre sur fonds propres). La communauté n'a pas rencontré de difficultés dans la mobilisation de cette aide auprès de l'Anah. Elle souligne la nécessité d'anticiper les délais d'obtention de l'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion en cas de maîtrise d'ouvrage directe.

Projet de réhabilitation de la communauté de Saint-Quentin (02)
© Aisenouvelle.fr



Mobiliser en complément les collectivités locales

- **Type de projets :** tous types de projets habitat (réhabilitation, extension, construction neuve, etc.) et projets de travaux sur les locaux d'activités.
- **Type d'aides :** subventions / mise à disposition de fonciers / garantie d'emprunt.

Les collectivités territoriales peuvent également être des partenaires des projets habitat, les communautés constituant un atout pour les territoires (voir 1.4 page 23).

Afin d'obtenir des subventions de la part des collectivités, il est important pour la communauté de :
– Associer les collectivités, en particulier les plus locales (mairie, intercommunalités) dès les prémices du projet afin de faire connaître la communauté et ce qu'elle apporte au territoire, bien en amont de la recherche de financements, et de définir avec elles les contours du projet, de manière globale, incluant l'activité économique.

– Mobiliser d'autres partenaires financeurs dans la démarche : les montants des subventions accordées par les collectivités viennent plutôt en complément d'autres aides publiques nationales ou européennes (financements PLAI ou PLAI adaptés, Anah Humanisation, fonds FEDER).

Au-delà de subventions, les collectivités territoriales, en particulier les communes et les intercommunalités, peuvent apporter un soutien à l'acquisition du foncier nécessaire au développement du projet (vente à un prix symbolique, mise à disposition d'un foncier pour le développement d'un parking, location-accession). Elles peuvent aussi constituer une aide dans le cadre des dispositions réglementaires applicables en matière d'urbanisme.

Le soutien global des collectivités territoriales au projet constitue un appui important pour les communautés afin de s'inscrire dans les dispositifs de droits communs nationaux (résidences sociales, Anah Humanisation, etc.).

Le financement privé : un soutien complémentaire

Les communautés peuvent également faire appel aux dons de personnes privées, morales (entreprises, fondations, autres associations) et physiques (particuliers).

La communauté peut ainsi démarcher des entreprises ou fondations d'entreprises mais aussi organiser des campagnes de financement participatif dans l'objectif de financer un volet donné du projet (par exemple, la salle communautaire ou un logement précis).

Le groupe ENGIE a mis en place, depuis 2007 et dans le cadre de conventions successives avec Emmaüs France, un fonds dédié à l'accompagnement des groupes Emmaüs dans la transition énergétique. Il sert à financer des projets contribuant à la maîtrise des coûts énergétiques par la réhabilitation, rénovation ou construction de locaux d'habitation et d'activité. Le groupe ENGIE peut ainsi soutenir financièrement la réalisation d'un audit énergétique et/ou un projet de travaux de performance énergétique. Le montant du soutien est de maximum 50% du montant des travaux de performance énergétique, dans la limite d'un plafond défini par le comité de pilotage ENGIE (montant de 25 000€ en 2021). Les projets sont soumis pour validation au comité de la branche communauté puis au comité de pilotage ENGIE et enfin au Conseil d'administration d'Emmaüs France.

À noter qu'Emmaüs France a initié à l'automne 2021 la création d'une foncière solidaire Emmaüs Épargne Solidaire, qui a vocation à aider les communautés à financer leurs projets immobiliers d'activité (salle de vente, ateliers et locaux de stockage).

Une fois l'ensemble du projet monté dans toutes ces dimensions, la communauté peut s'engager dans la mise en œuvre opérationnelle de son projet.

Des exemples de soutien apporté par les collectivités

Communauté de Thouars :

La communauté de communes du Thouarsais a proposé à la communauté de racheter un terrain en entrée de ville pour relocaliser la structure (espaces communautaires, logements, activités) via un mécanisme de « location-accession », avec un paiement différé de 15 ans lui permettant d'étaler dans le temps ses remboursements (les quinze premières années, la communauté ne rembourse que les intérêts et l'assurance). La communauté de communes devrait aménager également l'entrée sur le site et prendre à sa charge l'aménagement d'un parking (duquel elle reste propriétaire).

Communauté des Côtes d'Armor – Emmaüs 22 :

Saint-Brieuc Agglomération et la commune de Saint-Brieuc ont financé la création de la résidence sociale à hauteur de 3% chacune. Le Conseil général a également financé 10% du projet. Ces aides sont venues compléter les prêts et subventions PLAI, les fonds FEDER, les aides du Programme Habitat des Compagnons, ainsi que des aides de l'ADEME, la CAF et GRDF.

La conduite des travaux

2.4



L'accueil pendant les travaux

En fonction de la nature des travaux conduits, le projet habitat peut impliquer de reloger temporairement les compagnes et compagnons. Plusieurs solutions peuvent être mobilisées à cet effet.

Tout d'abord, lorsque cela est possible, le projet pourra être divisé en phases progressives permettant d'éviter un relogement des personnes en dehors du site de la communauté. Cette solution est notamment possible lorsque le projet implique une augmentation des capacités d'accueil de la communauté : une fois les nouveaux logements construits, les compagnes et compagnons déjà présents au sein de la communauté peuvent déménager dans ces logements neufs. Les logements existants libérés sont ensuite rénovés pour accueillir de nouvelles personnes par exemple. Lorsque ce phasage est impossible, des logements peuvent être loués dans le diffus (dans le parc privé ou dans le parc social via un partenariat avec le bailleur). Si cette solution complique la vie communautaire, les compagnes et compagnons ne bénéficiant plus de la même façon des lieux de vie collective, et implique une certaine logistique de transports, elle constitue une réponse rapide au besoin de relogement, en particulier dans les zones où le marché de la location est peu tendu. Il peut également être imaginé des solutions de relogement temporaire sur site via l'installation de préfabriqués. Cela nécessite toutefois un certain investissement pour garantir le confort des compagnes et compagnons dans ces installations. Par ailleurs, cela peut poser certains problèmes pour la perception de l'APL.

Tout au long du chantier, un affichage « point travaux » peut être prévu pour permettre à l'ensemble des membres de la communauté de suivre l'avancement du projet : partage de photographies, affichage de plans. Par ailleurs, une visite régulière du chantier avec les membres de la communauté peut être proposée pour assurer un suivi par tous des réalisations. Cette initiative permet à tous les membres de la communauté de s'approprier le projet.

Une fois les ou les bâtiments neufs ou réhabilités livrés, commence alors la gestion au long cours des logements, pour laquelle différents enjeux peuvent être soulignés.

Le suivi de chantier

Les travaux sont suivis par une entreprise de maîtrise d'œuvre choisie par le maître d'ouvrage (la communauté accompagnée éventuellement d'un assistant à maîtrise d'ouvrage ou d'un opérateur par le transfert du droit réel immobilier), afin de mener à bien le chantier. Le maître d'œuvre peut être un architecte, une personne agréée en architecture, un ingénieur conseil, un bureau d'études, un artisan, une entreprise ou tout professionnel étant assuré pour exercer en tant que maître d'œuvre. En phase de travaux, il peut diriger le chantier et s'assurer de leur bonne exécution par chaque artisan : il analyse les devis et négocie les contrats, assure de la bonne exécution des opérations, coordonne les travaux quand plusieurs entreprises interviennent, contrôle le respect du planning et du budget. Les travaux sont réalisés par des professionnels du bâtiment. Il peut également être prévu par les communautés certaines actions d'auto-construction/auto-réhabilitation encadrées par les professionnels (par exemple dans le cadre d'un chantier accompagné par les Compagnons Bâisseurs) permettant de former à des métiers du bâtiment certains compagnons et compagnes intéressés.

Le rôle de la communauté dans le suivi du chantier dépend des conditions du portage du projet (cf. 2.1). Dans le cas où la communauté est maître d'ouvrage, elle assure les réunions régulières avec le maître d'œuvre et les visites de chantier. Elle peut être accompagnée dans cette tâche par un assistant à maîtrise d'ouvrage (cf. 2.3). Dans le cadre de la convention de partenariat avec SOLiHA, les associations locales de la fédération peuvent notamment être sollicitées sur des missions d'aide à la réalisation. Elles assurent alors un rôle de conseil et/ou d'assistance et de proposition, le décideur restant la communauté.

La gestion au long cours des logements



Le suivi financier et administratif

Une fois le projet achevé, s'engage une phase de suivi financier et administratif au long cours.

Le suivi financier implique principalement pour la communauté de suivre le remboursement du crédit engagé par la structure ou par l'UACE pour le compte du groupe ou le paiement de la redevance due à l'opérateur propriétaire des bâtiments. La capacité à assurer ces paiements dépend pour la communauté de l'atteinte de son objectif de chiffre d'affaires et de la bonne gestion des ressources de la communauté. L'enjeu est également de constituer des provisions pour financer l'entretien et d'éventuels travaux à venir et ainsi éviter la dégradation due à l'usure des bâtiments (voir ci-après). L'ensemble de ces dépenses et leur adéquation avec les ressources de la communauté sont à bien prendre en compte lors du montage du projet.

Afin de contribuer à leur fonctionnement, les communautés mobilisent ou non l'Aide Personnalisée au Logement (APL). À ce jour, la mobilisation de l'APL fait débat au sein du Mouvement, certaines communautés estiment que cette aide à la personne, et par extension au fonctionnement, contrevient au principe d'autonomie de la communauté.

La convention APL étant liée au statut de résidence sociale et à ses financements, si la communauté ne la mobilise pas, alors elle peut être suspendue. La convention APL est alors dite non active.

Dans le cas où une convention APL en cours s'applique, la communauté accompagne les compagnes et compagnons dans leur demande d'aide. Une fois l'aide obtenue par la compagne ou le compagnon, elle revient à la communauté. Cela implique pour la communauté d'établir des quittances de loyer pour les compagnes et compagnons. Tous ne peuvent percevoir cette aide, certains restant moins d'un mois, d'autres n'y ayant pas droit du fait de leur situation administrative, d'autres ayant eu des revenus trop élevés l'année de référence (ce point disparaissant avec la contemporanéité des APL).

Un suivi administratif des personnes vivant au sein de la communauté est également réalisé à partir d'un logiciel commun aux différents groupes Emmaüs (PANDA). Ce logiciel permet à la communauté d'assurer un compte-rendu sur l'occupation de la résidence et facilite le travail de suivi imposé par certains dispositifs comme la résidence sociale. Les données de cet outil sont également mobilisées lors de la constitution des dossiers de renouvellement d'agrément.

L'entretien au long cours de l'immobilier

Les modalités d'entretien sur le long cours du bien immobilier neuf ou réhabilité dépendent des modalités de production de ce dernier.

Si le bâtiment est la propriété d'un opérateur extérieur à la communauté, alors celui-ci aura la charge du gros entretien et du renouvellement des composants (« grosses réparations ») qu'il financera via des provisions pour charges réglées par la communauté (ravalement, réfection de toitures, etc.). La communauté assure, elle, l'entretien courant du bâtiment.

Dans le cas où la communauté a la pleine propriété du bien ou dans le cas d'un commodat de

l'UACE, la communauté devra assurer à la fois les grosses réparations et l'entretien courant des bâtiments. Pour cela, il est important que la communauté intègre dès la définition du coût global de l'opération, en amont du projet, ces frais à venir et s'astreigne à se constituer des provisions chaque année pour financer d'éventuels travaux. La constitution d'un fonds travaux, d'environ 3% de la valeur du bien par an⁸, est essentielle pour éviter la dégradation des biens pour lesquels les communautés auront investi des sommes importantes. Elles permettent de sortir d'une logique d'intervention sur le bâti au coup par coup et d'assurer des conditions de vie et de travail de qualité sur la durée.

L'occupation des logements

L'entrée dans le logement et son entretien par le compagnon-occupant

La gestion des entrées et des sorties est organisée différemment d'une communauté à une autre. Toutefois, cette gestion repose sur un principe de non-contractualisation au sens classique du terme liée au logement. Les compagnes et compagnons ne disposent en général pas de contrat de location et peuvent rester au sein de leur logement aussi longtemps qu'ils le souhaitent, tant qu'ils s'inscrivent dans la vie communautaire et participent à l'activité économique et solidaire. Certaines communautés peuvent prévoir une forme de « contrat » *ad hoc* portant plus largement sur la vie dans la communauté, mais pas strictement sur le logement.

Même en l'absence de contractualisation, la plupart des communautés ont cependant mis en place des règles de vie qui sont portées à la connaissance de la compagne ou du compagnon à son arrivée. Ces règles de vie décrivent notamment les obligations du compagnon vis-à-vis de l'entretien et de l'usage de son logement (nécessité d'un entretien régulier, gestion autonome de ses déchets, etc.), mais aussi de la communauté vis-à-vis du compagnon (réalisation de travaux d'entretien si nécessaire, etc.). Un état des lieux d'entrée et des contrôles réguliers, en présence du compagnon, sont réalisés par un des salariés de la communauté, souvent l'intervenant-e social-e. Ces visites facilitent souvent l'accompagnement social, les compagnes et compagnons se livrant davantage dans ce cadre plus intime sur certains éléments de leur vie. Les logements des compagnons ne sont pas meublés, mais ceux-ci peuvent

par exemple emprunter au sein de la salle de vente l'ensemble du mobilier nécessaire à leur ameublement et décoration. Ces biens doivent être restitués à la communauté en cas de départ.

La sortie du logement

Les compagnes et compagnons peuvent quitter quand ils le souhaitent et sans délai leur logement. Toutefois, un départ de la communauté constitue pour la plupart des compagnes et compagnons une étape importante dans leur projet de vie. Cette dernière est donc préparée sur plusieurs mois, avec l'accompagnement d'un des salariés, souvent l'intervenant-e social-e. Elle peut accompagner la compagne ou le compagnon dans sa demande de logement social, la visite d'un logement, la constitution d'un dossier de location ou dans l'ouverture de droit aux APL. Il existe par ailleurs dans certaines communautés des dispositifs intermédiaires tels que le logement « passerelle » ou « relais ». L'intervenant-e social-e peut aussi orienter la compagne ou le compagnon vers un travailleur social en dehors de la communauté et ainsi faire le lien vers l'extérieur pour éviter les ruptures de parcours.

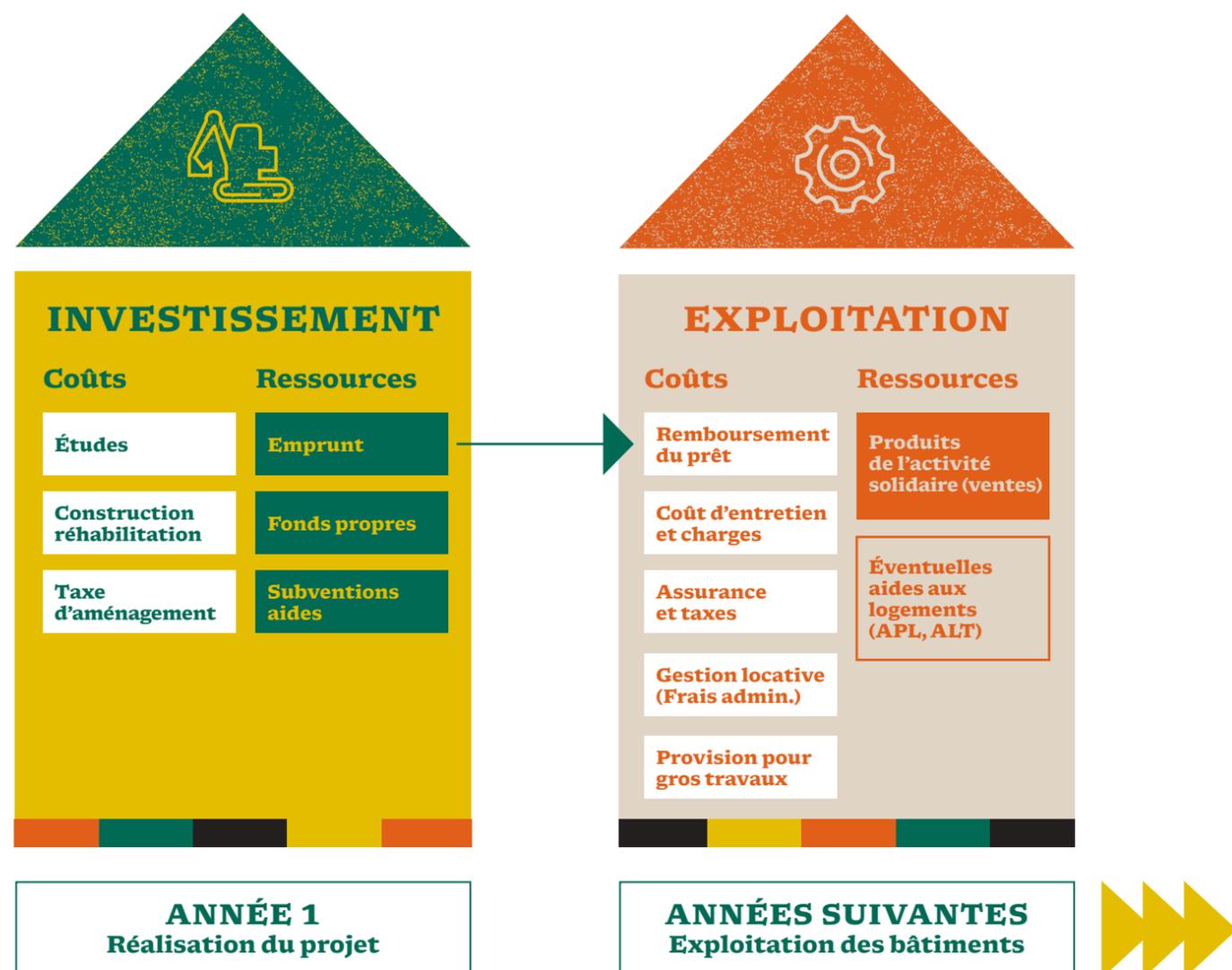
Les situations des personnes ne pouvant plus participer à l'activité solidaire de collecte et de vente, et ne contribuant ainsi plus, par leur travail, à la vie de la communauté et à l'entretien des logements, soit parce qu'elles sont trop âgées pour continuer à travailler, soit parce qu'elles ont trouvé du travail en dehors de la communauté, sont gérées différemment en fonction des communautés.

Les compagnons ayant trouvé du travail en dehors de la communauté et ne souhaitant plus pleinement évoluer dans un modèle communautaire se voient souvent laisser un délai de quelques mois pour trouver une solution de logement en dehors de la communauté et sont accompagnés dans cette démarche. Dans certains cas, les personnes sont ensuite bénévoles au sein de la communauté. Pour les compagnes et compagnons retraités souhaitant continuer à vivre dans la communauté sans participer à plein temps à l'activité économique, les solutions mises en œuvre varient d'une communauté à une autre. Si la plupart des communautés accompagnent ces personnes vers d'autres solutions plus adaptées à leur besoin (résidences autonomie, habitat inclusif, location), à proximité de la communauté, pour pouvoir permettre à l'ancienne compagne ou l'ancien compagnon d'y être bénévole, certaines proposent des solutions aux personnes âgées pour leur permettre de rester au sein de la communauté (voir encadré « La prise en compte de l'évolution du profil des compagnons dans la programmation » page 35).

⁸ Si le coût de l'opération immobilière pour la construction (ou la réhabilitation lourde) des logements de la communauté est estimé à 500 000 €, alors la communauté devra constituer chaque année une réserve pour réaliser les travaux futurs, d'environ 3 % du coût de construction de la résidence, soit 15 000 €.

► SPÉCIFICITÉS DU FINANCEMENT D'UN PROJET IMMOBILIER AU SEIN D'UNE COMMUNAUTÉ EMMAÛS DANS LA DURÉE

1/ La communauté Emmaüs est maître d'ouvrage du projet habitat



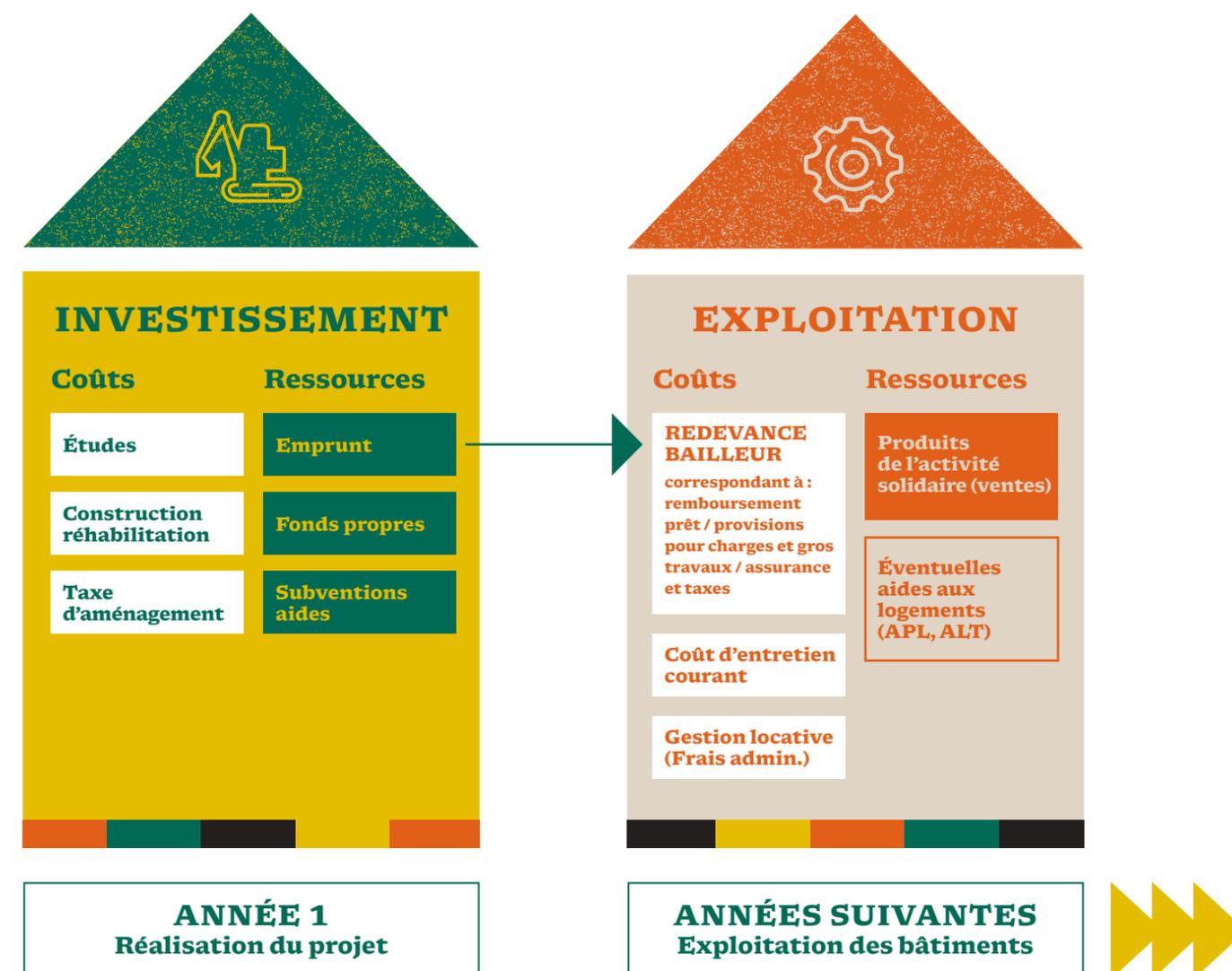
Il est primordial de prendre en compte les charges du projet immobilier dans la durée et évaluer la capacité à les financer.

Le coût d'un projet immobilier est couvert en partie par des subventions versées au moment de la réalisation du projet, mais surtout par des prêts, qui devront être remboursés ensuite chaque année. Ces remboursements s'ajouteront donc chaque année aux charges courantes pour le fonctionnement (gestion locative), mais aussi aux charges immobilières liées au projet (taxe

foncière, provisions pour travaux, assurances). Pour couvrir ces charges, une communauté ne peut pas s'appuyer sur les ressources habituelles d'un projet logement (loyer, APL). Il faut donc que les produits dégagés (charges déduites) par l'activité économique soient suffisants pour couvrir l'ensemble de ces charges.

Lors du montage du projet, il s'agit donc de vérifier si les dépenses induites par le projet dans la durée pourront être couvertes par les produits issus des

2/ Le maître d'ouvrage est un opérateur externe



Les facteurs clés de réussite des projets habitat

► EN CONCLUSION

2.6

Les échanges avec les communautés ayant porté des projets d'amélioration des conditions d'habitat, dans le cadre de l'élaboration de ce guide, ont permis d'identifier les facteurs clés de réussite suivants :



► **Inscrire le projet habitat dans une réflexion plus globale sur le projet de la communauté**, dans le cadre du projet d'Emmaüs et de ses valeurs fondatrices, afin de s'interroger sur l'ensemble de son activité, sur son projet social et sur les besoins en termes d'habitat qui en découlent, et formaliser cette réflexion dans un document stratégique ;

► **Disposer d'une gouvernance associative active**, tout au long du projet. La présence au sein du Conseil d'administration de personnes ayant des compétences spécifiques en lien avec les projets habitat, qu'elles soient techniques ou financières, constitue un atout important, qui est souvent déclencheur des projets ;

► **Associer l'ensemble des membres de la communauté** tout au long du projet habitat (de la définition du projet au suivi de chantier et à la livraison du projet) afin de s'assurer de la prise en compte des besoins de tous et d'une participation collective à la prise de décision ;

► **Rencontrer les partenaires mobilisables (communes, intercommunalité, département, région, services de l'État), dès les prémices du projet** afin d'anticiper le temps de la compréhension du modèle communautaire et de l'adhésion au projet d'amélioration des conditions de l'habitat ;

► **S'entourer de personnes ayant une expérience du montage de projets immobiliers** si ces compétences n'existent pas en interne au sein de la communauté (salariés, bénévoles, compagnes et compagnons) ;

► **S'inspirer de projets immobiliers portés par d'autres communautés** ;

► **Tenir compte des évolutions des modes de vie et des personnes accueillies au sein des communautés**, et envisager, lorsque c'est possible, des formes souples/évolutives permettant de s'adapter au fil du temps ;

► **Toujours veiller à la cohérence entre le projet habitat et le projet de la communauté**, pour ne pas prendre le risque d'emprunter des directions certes opportunes pour le projet immobilier mais qui seraient ensuite difficilement conciliables avec le projet communautaire.



Projets habitat portés par des communautés Emmaüs agréées OACAS

Quatre projets habitat ont été menés par quatre communautés en France, au Plessis-Trévisé, dans les Côtes d'Armor, aux Essarts/Pays des Olonnes, et à Thouars. Ces projets ont été choisis pour refléter une diversité de situations et d'orientations : localisation, organisation interne, niveau d'avancement du projet, types de travaux, montage financier et opérationnel, etc.

Ces quatre monographies suivent une organisation commune pour faciliter la lecture et permettre les comparaisons :

► **contexte, enjeux et constats à l'origine du projet, montage financier et opérationnel réalisé ou en projet, partenariats, gestion des logements, difficultés rencontrées et perspectives ;**

► **diversité des projets d'habitat, réhabilitation ou construction neuve, inscription dans les dispositifs de droits communs.**

3

Communauté du Plessis-Tréville

3.1



La résidence sociale en travaux (réhabilitation et construction)
© Espacité, 2021

Type de projet
Réhabilitation, extension

Type de montage
Pension de famille et financements spécifiques hébergement

Capacités d'accueil et types de logements proposés
52 compagnes et compagnons dans 43 chambres dont 36 T1 et 7 T1 bis

Coût total
3 501 287 € (partie habitat)

Opérateur
Emmaüs Habitat

Partenaires
Commune, État, Emmaüs Habitat

Fiche d'identité de la communauté

Histoire et implantation

C'est la communauté historique du mouvement Emmaüs. En 1954, l'abbé Pierre achète grâce aux dons, la Villa Sans-Gêne, au 41 avenue Lefèvre au Plessis-Tréville, et son terrain sur lequel a été édifié la Cité d'urgence de la Joie. Suzanne Renard le convainc d'y installer une communauté réservée aux femmes. Les activités économiques sont alors centrées autour de petite production à partir de matériaux de récupération : cadrage de matelas, paniers en osier, production de ballots de chiffons vendus aux entreprises locales. Le foncier de la communauté est propriété de la SA HLM Emmaüs, aujourd'hui et, depuis 2003, d'Emmaüs Habitat. Au début des années 1980, la communauté opte pour la mixité, ce qui lui permet d'élargir les activités de récupération et de revente (meubles, électroménager, etc.).

Un plan de rénovation et d'agrandissement a été mené de 2000 à 2005. Dans ce cadre, un bâtiment existant a été reconstruit pour accueillir un atelier de tri au rez-de-chaussée et six chambres au premier étage (villa Suzanne Renard). L'ensemble des chambres existantes ont également été rénovées pour y installer des lavabos individuels et des blocs de douches dans tous les bâtiments. À la fin des années 2000 s'engage une réflexion concernant une réhabilitation globale de la communauté afin d'améliorer les conditions d'hébergement et de travail des compagnes et compagnons, augmenter la capacité d'accueil de la communauté et rendre les espaces de vente plus attractifs⁹. Le projet de restructuration, dont le volet habitat est important, est adopté par le Conseil d'administration le 7 mai 2018.

Capacités et modalités d'accueil

À ce jour, le projet de restructuration n'étant pas encore terminé, la communauté dispose d'une capacité d'accueil de 38 compagnes et

compagnons. Celle-ci devrait être étendue à 52, une fois le projet de réhabilitation et extension abouti. Avant le projet de réhabilitation, les compagnes et compagnons étaient logés dans 34 chambres réparties dans différents bâtiments avec un financement CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale).

La communauté pratique l'accueil inconditionnel. La communauté accueille ainsi principalement des hommes et femmes majeurs isolés avec la recherche d'un équilibre entre les genres. Du fait d'impératifs économiques mais également de contraintes liées aux formes d'habitat proposées, la communauté n'accepte pas de familles avec enfants même si des couples peuvent se former au sein de la communauté et des enfants naître¹⁰. À ce jour, de nombreux compagnes et compagnons sont en situation de droit incomplet. Les retraités peuvent continuer à vivre au sein de la communauté. Ils peuvent également être accompagnés, s'ils le souhaitent, par les responsables et salariés dans leur projet de déménagement vers un autre type de logements (logement autonome, emménagement en structure accompagnée ou médicalisée, etc.). La communauté se fixe toutefois pour objectif de ne pas accueillir plus de deux retraités¹¹ afin de maintenir l'équilibre économique, les personnes retraitées ne participant plus à l'activité de collecte, tri, valorisation et revente. La durée de séjour des compagnes et compagnons est très variable, si la majorité reste quelques années, certains vivent au sein de la communauté depuis les années 1980.

Le fonctionnement de la communauté

La communauté fonctionne grâce à l'activité des compagnons, des bénévoles, des salariés dont deux « responsables¹² » dont l'une est intervenante sociale et un comptable. Pour accompagner et partager l'activité des 38 compagnes et compagnons, la communauté compte 30 bénévoles réguliers et 110 occasionnels. Des membres de l'association, Amis-élus, portent la responsabilité juridique de la communauté Emmaüs du Plessis-Tréville et sont garants, avec les responsables, des orientations de la communauté.

⁹. Une première réflexion a été menée entre 2008 et 2010 et une maquette réalisée par un architecte.

¹⁰. Actuellement, un couple avec deux enfants nés au sein de la communauté y réside.

¹¹. Il s'agit d'un principe mais qui, en pratique, s'adapte à la réalité.

¹². Un des responsables est recruté par l'ACE (Association de Communautés Emmaüs) au niveau national, la seconde, responsable-adjointe, est recrutée par l'association.

Deux « responsables » recrutés au plan national et salariés de l'ACE (Association de Communautés Emmaüs) animent et encadrent la vie de la communauté au quotidien. L'association emploie par ailleurs, localement, deux salariés : une comptable et une intervenante sociale.

Comme les autres communautés, la communauté fonctionne grâce au travail de récupération.

À l'origine du projet habitat

Principaux enjeux et constats

Deux enjeux principaux ont amené la communauté à s'orienter vers une réhabilitation et extension globale de la communauté :



Une remise en cause d'un financement de l'État sur le fonctionnement

Dans les années 1980, pour assurer le maintien de l'accueil des compagnes et compagnons et ainsi de ses revenus et de son développement, la communauté obtient de la Direction des Affaires sociales des financements CHRS. Ces financements permettent de financer les charges de personnels - ceci contrevenant au principe d'autonomie financière défendu par le mouvement communautaire. À l'époque, certains membres du Conseil d'administration s'interrogeaient déjà sur la pertinence de ce financement et sur les contraintes induites qui devenaient de plus en plus lourdes.

Dans le courant des années 2010, la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales tire le signal d'alarme en indiquant qu'elle ne pourra plus continuer à financer la communauté via le versement de subventions au titre d'un CHRS, le fonctionnement et les conditions de gestion de la communauté étant trop éloignés du cadre classique (durée indéterminée, personnes accueillies en situation irrégulière notamment). La DDASS de l'époque (aujourd'hui DDETS) propose à la communauté un basculement vers la pension de famille, plus adaptée à l'accueil sans conditions des compagnes et compagnons (cf. partie 2). Elle fixe pour échéance à la communauté un changement de dispositifs d'ici décembre 2022.

Des conditions d'habitat et de travail se dégradant

Dans le même temps, les responsables et Amis de la communauté constatent une dégradation des conditions de vie et de travail au sein de la communauté : des dons non protégés des intempéries et des vols, des espaces de travail et de vente non isolés, des conditions d'hébergement se dégradant (des chambres petites, mal équipées avec des installations qui ne sont plus aux normes). Il est constaté que de petits travaux au coup par coup, solutions jusqu'alors privilégiées, ne seront pas suffisants pour améliorer, dans sa globalité, les conditions de vie, de travail et d'accueil.

Il est alors décidé de profiter de l'impératif de changement de dispositif pour envisager une restructuration globale de la communauté.

La démarche d'élaboration du projet

Le projet est principalement porté par les Amis-élus et en particulier les membres du bureau qui ont fait preuve d'une pédagogie importante auprès du Conseil d'administration, au départ inquiet à l'idée de s'engager dans un projet si conséquent financièrement mais également à l'idée de confier la maîtrise d'ouvrage du projet à Emmaüs Habitat (cf. partie suivante). Les compagnes et compagnons ont été intégrés au projet par le biais de leur représentants-élus au Conseil. Un travail de concertation avec les compagnes et compagnons est prévu pour la construction d'un lieu de vie communautaire reprenant la forme de l'Igloo historique ayant logé les premières familles dans le cadre des cités d'urgence.

Les services de l'État ont soutenu le projet de la communauté et se sont montrés très à l'écoute. Cela s'explique par un partenariat historique avec la DRIHL et par une relation de confiance de long terme avec un agent, récemment partie à la retraite. La communauté a aussi pu bénéficier du soutien de la commune du Plessis-Trévisé.

La conduite du projet

La programmation prévue

Le projet de restructuration de la communauté est un projet global visant à la fois à l'amélioration des conditions de vie des compagnes et compagnons mais aussi des espaces de travail et de vente. Il prévoit :

- La création d'une pension de famille de 34 places dont 17 places en logements neufs (R+1 des bâtiments E et I sur le plan) localisés au 1^{er} étage des nouveaux bâtiments accueillant en rez-de-chaussée des salles de ventes et 17 places à partir de chambres réhabilitées (bâtiments B et H). Chaque compagnon disposera dans sa chambre de sanitaires particuliers. Vingt-deux logements seront des logements de type T1 et 6 de type T1 bis.
- La réfection de 15 chambres, dont une double, soit 16 places et de deux vestiaires pour des personnes de passage (bâtiments A et F).
- La construction de 412 m² de boutiques et

100 m² d'espace de stockage en mezzanine (RC des bâtiments E et I), d'un vaste atelier de 321 m² (bâtiment H), d'un bâtiment pour le tri principal de 64 m² (bâtiment J).

- La création d'un dépôt sécurisé pour les dons de 65 m².
- La réalisation de travaux de mise aux normes et de rafraîchissement sur les autres bâtiments dont la Villa Sans-Gêne (bâtiments A et D). Dans ce cadre, des petits travaux de second œuvre (peinture, plomberie) seront effectués dans 15 chambres individuelles et une chambre double.
- La réfection des voies de circulation.

Le type de montage

Il a été convenu avec l'État que la communauté accueillerait les compagnes et compagnons grâce à deux dispositifs combinés :

- La pension de famille de 34 places. Le projet social de la pension précise les personnes qui seront logées, les modalités de fonctionnement et les moyens mis en œuvre et définit son inscription dans le projet communautaire plus global.
 - L'hébergement temporaire pour les compagnes et compagnons exprimant la volonté de s'inscrire sur une période plus réduite dans la vie communautaire (bien que restant indéterminée) dans la communauté ou n'ayant pas encore obtenu le statut de compagnon (16 places). La rénovation de 10 chambres a été financée par une subvention du Conseil régional d'Île-de-France ainsi qu'une subvention d'Emmaüs France.
- Les dispositifs mobilisés sont le fruit de négociations conduites avec les services de l'État. La pension de famille est adaptée à l'accueil sans condition de durée mais nécessite que la personne logée soit en situation régulière. À ce titre, certaines chambres ont été maintenues en dehors du dispositif de la pension de famille. L'Allocation Logement Temporaire est mobilisée pour les chambres hors pension de famille. L'État avait initialement demandé que des kitchenettes soient installées dans l'ensemble des chambres de la pension de famille. La communauté a expliqué aux services de l'État que cela contrevenait aux principes de la vie communautaire impliquant de partager les repas en



communauté. Il a été trouvé comme compromis qu'une arrivée d'eau soit installée dans chaque chambre afin d'assurer l'installation d'une cuisine, en cas de besoin, et ainsi la mutabilité de la résidence. Des « tisaneries » ont été prévues à plusieurs endroits de la communauté pour permettre aux compagnes et compagnons de faire réchauffer leur plat ou de se préparer une boisson chaude en dehors des temps communautaires. En contrepartie des aides accordées, le SIAO dispose d'un droit de proposition sur 11 logements et la communauté met à disposition 2 places d'urgence.

L'opérateur

Depuis la création de la communauté en 1954, Emmaüs Habitat est propriétaire du vaste terrain sur lequel est érigée la Cité de la Joie, résidence à caractère social et dont une partie est réservée à la communauté. La communauté était locataire d'un bail emphytéotique qui a été dénoncé pour permettre à Emmaüs Habitat de construire et rénover en tant que maître d'ouvrage les logements de la pension de famille. Des nouveaux espaces de vente ont également pu être construits en pieds d'immeuble par Emmaüs Habitat, comme le bailleur peut le faire sur d'autres opérations plus classiques pour des locaux commerciaux.

Le budget

Le coût total de la restructuration de la communauté s'élève à 5 747 825 € dont 3 501 287 € pour la partie habitat du projet¹³. Une redevance sera payée annuellement à Emmaüs Habitat en remboursement des travaux. Un différé de la redevance de sept ans permet de réduire les premières annualités. Afin de financer ce projet d'envergure, plusieurs types de financements d'investissement ont été mobilisés sur la partie habitat :

- Prêts PLAI par Emmaüs Habitat
- Financement d'Emmaüs France
- Subventions de l'État et de la région

La communauté a pour objectif d'augmenter de 25 % d'ici à 5 ans et grâce à l'augmentation de la capacité d'accueil et le réaménagement des espaces d'ateliers et de ventes, d'accroître le produit de la vente des dons (chiffre d'affaires).

La communauté a pris la décision de mobiliser l'Allocation Personnalisée au Logement (APL) pour les compagnes et compagnons éligibles. Dans ce cas, une quittance est établie. Tous les compagnons ne peuvent la percevoir, certains restant moins d'un mois, d'autres n'y ayant pas droit, d'autres ayant eu des revenus l'année antérieure à leur arrivée.

Le financement de la construction et de la rénovation des bâtiments d'activités (espaces d'ateliers, de stockage et salles de ventes) est financé sur les fonds propres de la communauté¹⁴.

Les partenaires

Emmaüs Habitat, les services de l'État dont la DRIHL et la commune du Plessis-Trévisé ont été des soutiens clés dans la conduite et la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Les modalités de gestion des logements

Le relogement pendant les travaux

Les compagnes et compagnons seront relogés dans les bâtiments neufs au fur et à mesure de la réfection des chambres.

La gestion et l'entretien courants des logements

À l'issue d'un entretien personnel avec un des responsables, un logement est affecté à la personne accueillie. Un état des lieux du logement est réalisé avec un des salariés. Les compagnes et compagnons peuvent prendre au magasin les éléments nécessaires à l'ameublement et à la décoration de leur chambre. Des visites régulières des chambres sont assurées par les salariés. L'objectif est de veiller à la sécurité des lieux notamment en matière d'installations électriques.

L'ensemble des personnes logées acceptent de se soumettre aux règles de vie de la communauté qui expliquent le fonctionnement de celle-ci ainsi que les droits et devoirs des compagnes et compagnons. Lorsqu'une compagne ou un compagnon

quitte la communauté, un état des lieux de sortie est réalisé. En cas de dégradation trop importante, un montant peut être retenu sur le dernier pécule de la compagne ou du compagnon.

Les perspectives

Les grands enjeux identifiés

La communauté identifie une difficulté à trouver des solutions logements pour les personnes souvent nouvellement régularisées et ayant trouvé un emploi en dehors de la communauté. Ce phénomène a tendance à s'accroître depuis la loi du 10 septembre 2018 qui introduit la possibilité de délivrer aux compagnes et compagnons étrangers accueillies au sein d'un OACAS depuis au moins trois ans une carte de séjour temporaire « vie privée et familiale », « salarié » ou « travailleur temporaire ». Ceci constitue un enjeu pour

les communautés car celles-ci ne souhaitent pas mettre à la porte les personnes dont elles ont assuré l'insertion économique et sociale alors même que celles-ci ne travaillent plus au sein de la communauté. La communauté du Plessis-Trévisé a commencé à mettre en place des partenariats avec des bailleurs sociaux comme Adoma pour assurer l'accès à un logement en dehors de la communauté des anciens compagnons, mais les logements accessibles financièrement étant très demandés en Île-de-France, les situations mettent du temps à se solutionner.

Les prochaines étapes

La date de fin de travaux est prévue en septembre 2022.

Pratiques inspirantes

– Le développement d'une salle de vente en pieds d'immeuble permet de faire porter le volet économique du projet (ateliers, salle de vente) à l'opérateur social. En effet, si des financements peuvent être mobilisés sur le volet habitat des projets immobiliers, il est plus difficile d'obtenir des subventions sur le volet économique.

– Inscrire le projet habitat dans un projet plus global de réhabilitation de la communauté afin de s'interroger au global sur les besoins et éviter le travail au coup par coup.

– Construire un partenariat de long terme avec les services de l'État pendant et en dehors des temps forts de projets.

Points de vigilance

La communauté souligne le fait que la mobilisation de l'APL nécessite une gestion comptable complexe. Par ailleurs, cela implique un traitement différencié des compagnons, certains recevant des quittances car pouvant mobiliser l'APL, d'autres n'en recevant pas, ce qui peut avoir un impact futur sur leur capacité ou non à trouver un logement.

¹³. Pension de famille : 2 835 743 € (dont 2 294 631 € pour la construction et 541 112 € pour la réhabilitation). Mise aux normes/rafraîchissement : 466 259 €.

¹⁴. Via un emprunt bancaire directement contracté par la communauté et un autre pour la partie boutique (en pieds d'immeuble des bâtiments accueillant également de l'habitat) contracté par Emmaüs Habitat qui sera remboursé par la communauté.

Communauté des Côtes d'Armor – Emmaüs 22



3.2

Type de projet Réhabilitation, extension

Type de montage Résidence sociale et logement classique

Capacités d'accueil et types de logements proposés 70 places (50 à Saint-Brieuc, 1 à Lannion et 9 à Dinan) dans des chambres individuelles T1 et T1'

Coût total 3 614 513 € (résidence sociale)

Opérateur Emmaüs Habitat

Partenaires Commune, État, Emmaüs Habitat, Union européenne, communauté d'agglomération, Conseil départe- mental, ADEME, CAF, GRDF

La résidence
sociale
© Espacité, 2021

Fiche d'identité de la communauté

Histoire et implantation

La communauté Emmaüs des Côtes d'Armor a été créée en 1985 à Saint-Brieuc par le rachat d'un ancien moulin à papier en ruines à une congrégation religieuse souhaitant œuvrer pour la lutte contre la pauvreté. De 1986 à 2006, elle connaît différents travaux d'amélioration et d'agrandissement au coup par coup.

En 2006, l'équipe de bénévoles fait un double constat : celui de locaux (hébergements et ateliers) vétustes et d'une situation financière très compliquée. Après plusieurs années de réflexion, il est décidé une réorganisation globale pour accueillir plus et mieux et pour assurer la pérennité de la communauté. S'ensuit alors un projet de plus de 10 ans concrétisé par : la création d'une antenne à Ploulec'h (Lannion) dont l'habitat des compagnons a récemment été amélioré et étendu, l'ouverture d'une salle de vente en centre-ville de Saint-Brieuc et l'achat d'un parking, le regroupement des ateliers, la restructuration de l'équipe salariale, l'ouverture d'une résidence sociale répartie sur le site de l'ancien moulin et sur une maison accueillant 5 personnes attenante à la salle de vente, et enfin l'acquisition d'une salle de vente à Dinan en 2019 dont les hébergements attenants ont été finalisés fin juillet 2021.

Capacités et modalités d'accueil

La communauté avait, avant la réhabilitation, une capacité d'accueil de 37 compagnons. Sa capacité d'accueil est aujourd'hui de 70 places (50 places à Saint-Brieuc, 11 places à Lannion et 9 places à Dinan). La communauté pratique l'accueil inconditionnel, mais fait le choix de ne pas accueillir de familles ni de maintenir au sein de la communauté des personnes retraitées, pour lesquels la communauté est peu adaptée. L'intervenante sociale accompagne les compagnons retraités dans la recherche de logements à l'extérieur de la

communauté et ces derniers peuvent rester investis au sein de la structure en tant que bénévoles. Les compagnes et compagnons sont aujourd'hui logés dans des chambres individuelles avec sanitaires privatifs.

Les deux tiers des compagnes et compagnons sont des personnes en situation de droits incomplets, le dernier tiers présente des profils très variés. La communauté compte une grosse dizaine de femmes depuis son ouverture à la mixité grâce au projet de réhabilitation (remplacement des sanitaires collectifs par des sanitaires individuels).

Le fonctionnement de la communauté

La communauté fonctionne grâce à l'activité des compagnons, des bénévoles et des salariés locaux. Une réorganisation de l'équipe a été décidée en même temps que le projet global de réhabilitation de la communauté. Les deux responsables salariés de l'ACE (Association de Communautés Emmaüs) qui assuraient jusqu'en 2015 la co-direction ont été remplacés par un directeur, salarié local, afin de faciliter la prise de décision et faire du directeur un acteur relais bien identifié entre le fonctionnement opérationnel de la communauté et le Conseil d'administration. La communauté compte désormais 6 salariés : un directeur, une intervenante sociale, un responsable administratif et financier, un responsable d'ateliers et deux responsables de site.

Comme les autres communautés, la communauté fonctionne grâce au travail de récupération. Son chiffre d'affaires annuel est passé de 950 000 € avant le travail de restructuration à 1,6 million d'euros avec un objectif de 1,9 million pour les années à venir.

À l'origine du projet habitat

Principaux enjeux et constats

En 2006, les membres du Conseil d'administration s'inquiètent de la pérennité de la structure du fait de problématiques s'auto-alimentant :

- Des locaux (hébergement et ateliers) vétustes, inadaptés, inconfortables, hors normes de sécurité;
- Une capacité d'accueil limitée à 37 places impliquant des refus d'accueil réguliers (5 par semaine environ) et une impossibilité d'accueillir des compagnes;

- Une situation économique difficile sur plusieurs années et des interrogations sur le devenir de la communauté.

Face à ces constats et compte tenu de ses obligations dans le cadre du statut OACAS notamment celui d'un habitat décent, la communauté décide, en 2009, de procéder à sa restructuration globale sur les secteurs de l'hébergement, du travail et de la vente.

Les objectifs visés par ce projet sont les suivants :

- Accueillir plus via l'augmentation du nombre de places, l'accueil des femmes mais aussi des plus pauvres via la création de places d'accueil temporaires mises à disposition de familles et de places d'accueil grand froid;

- Accueillir mieux (hébergement et travail) via la mise aux normes des locaux et un travail sur le confort des logements;

- Retrouver le dynamisme économique en valorisant mieux les dons et en élargissant la clientèle.

La démarche d'élaboration du projet

Le projet de restructuration a nécessité d'importantes réflexions conduites sur plusieurs années. La situation de la communauté étant très critique au milieu des années 2000, le Conseil d'administration fait face à un dilemme : abandonner le projet et fermer la communauté ou s'atteler, via un investissement renouvelé, à trouver des solutions pour redresser la communauté. Il est finalement décidé, en 2009, un projet de redressement via une restructuration globale.

Une fois la décision prise par la communauté, le Bureau élu organise des groupes de travail avec les principaux partenaires de la communauté tels qu'Emmaüs France, Emmaüs Habitat, les élus et techniciens de la commune et de l'intercommunalité, et les services de l'État afin de co-construire le projet et imaginer des solutions pour passer outre les contraintes urbanistiques (la communauté ne pouvant davantage s'étendre sur son site historique) et économiques. Dans ce cadre, un important travail de pédagogie a été réalisé pour acculturer les élus, ayant une vision favorable d'Emmaüs dans son ensemble, au fonctionnement des communautés.

Les compagnons ont été associés au projet via leur cinq représentants-élus au Conseil d'administration mais également à l'étape de la conception du projet architectural. Un atelier a été organisé avec les personnes accueillies pour réfléchir à la relation espaces privés/espaces communautaires, identifier leurs attentes en matière d'hébergement, etc.

La conduite du projet

La programmation réalisée

Des contraintes urbanistiques empêchaient de mener l'ensemble du projet de restructuration de la communauté sur le site historique du moulin à papier. Un ancien garage localisé en centre-ville¹⁵ et ses trois maisons attenantes ont, pour répondre à cette problématique, été rachetés à un propriétaire souhaitant prioritairement céder son bien à l'association afin d'y déménager la salle de vente. Un parking de 43 places a également été acquis grâce à la création d'une SCI avec les autres communautés bretonnes.

À partir de ces deux sites, la programmation a été la suivante :

- Ouverture d'une salle de vente de 1 600 m² rue du Dr Rahuel

- Acquisition d'un parking de 43 places

- Démolition des ateliers existants et regroupement des ateliers dans l'ancienne salle de vente

- Création de la résidence sociale dont la surface habitable totale s'élève à 1 872 m² via :

- La réhabilitation de la maison Rahuel comprenant 5 chambres de type T1' avec une surface utile moyenne de 21 m² dont une grande chambre avec salle de bain privative au rez-de-chaussée et deux salles de bain communes à deux logements à l'étage. Des locaux communs viennent accompagner le projet communautaire : une cuisine collective et un salon.

- La réhabilitation du bâti existant rue du Moulin et la construction d'un nouveau bâtiment ayant permis la production de 45 logements de type T1' d'une surface moyenne de 23 m² (chaque logement comprenant une salle de bain individuelle et étant accessible par un ascenseur), d'un appartement familial et de deux T1 avec des accès directs extérieurs réservés à des accueils d'urgence en lien avec le SIAO. De nombreux locaux communs viennent accompagner le projet communautaire telle qu'une salle polyvalente, une salle à manger collective avec une terrasse attenante, une cuisine collective et une buanderie.

Le projet de restructuration de la communauté a également impliqué l'extension du site de Ploulec'h (Lannion) et la création de l'antenne de Quévert (Dinan) :

- Un deuxième local a été acheté en 2017 pour étendre la salle de vente du site de Lannion et un dernier bâtiment en 2019 pour accroître la capacité d'accueil des compagnes et compagnons (passant de 3 à 11). Les logements proposés sont des chambres individuelles.

- Un grand hangar a également été acquis auprès d'un propriétaire militant en 2019 à Quévert (Dinan) pour permettre l'ouverture d'une salle de vente. D'importants travaux, achevés fin juillet 2021, ont permis l'aménagement de 9 logements au sein du sous-sol surélevé du hangar (deux blocs organisés autour d'un patio central, lieu de vie à la disposition des compagnes et compagnons).

Le type de montage

La communauté a fait le choix de s'orienter vers une résidence sociale et d'en confier la réalisation à un maître d'ouvrage dans le cadre d'un bail emphytéotique. Cette résidence a été réalisée par l'organisme HLM, Emmaüs Habitat.

L'État ne s'est pas opposé au développement d'une résidence sociale malgré l'accueil à durée indéterminée proposé par la communauté. Lors des échanges avec l'État, les bénévoles ont mis en avant un double argumentaire : les publics accueillis au sein des communautés correspondent aux publics que l'État a la charge de reloger. Par ailleurs, en contrepartie, il a été proposé par la communauté d'inclure dans le projet : un appartement pour l'accueil temporaire de familles et deux T1 avec des accès directs extérieurs réservés à des accueils d'urgence en lien avec le SIAO. Onze personnes peuvent également être accueillies au sein de la communauté dans le cadre du plan Grand Froid.

Au sein des sites de Lannion et de Dinan, aucun dispositif public n'a été mobilisé pour le développement de l'offre en logement. Le foncier et l'immobilier appartiennent à l'UACE (Union des Amis et Compagnons d'Emmaüs). Pour financer les projets, l'Union a ainsi contracté des emprunts, que la communauté n'aurait pas pu obtenir seule. La communauté rembourse l'Union dans le cadre d'une convention de prêt dite de « commodat ».

L'opérateur

Il était au départ prévu que la maîtrise d'ouvrage du projet soit confiée à une société HLM locale. Toutefois, le bailleur n'ayant jamais travaillé avec une communauté a eu du mal à comprendre les principes du fonctionnement communautaire et à s'adapter aux exigences de la communauté. Par exemple, le bailleur ne prenait pas en compte la salle de restauration dans son montage d'opération. La communauté a finalement décidé de se tourner vers Emmaüs Habitat. Un bail emphytéotique a ainsi été signé et le terrain cédé à l'organisme HLM. La communauté verse aux bailleurs une redevance mensuelle et des provisions pour charge afin d'anticiper de futures rénovations. Pour la communauté, l'influence nationale d'Emmaüs a joué un rôle clé dans l'obtention du soutien, notamment financier, des partenaires.

15. Rue du Docteur Rahuel.

Le budget

Le montant total de la restructuration de la communauté de Saint-Brieuc s'élève à 5 264 388 € dont 3 614 513 € pour la partie habitat (230 758 € pour la réhabilitation de la Maison Rahuel, soit 46 152 € par logement, et 3,38 millions d'euros pour la réhabilitation et la construction d'un nouveau bâtiment rue du Moulin, soit 75 195 € par logement).

Il a fallu deux ans à Emmaüs pour parvenir à finaliser son montage financier. Le bailleur souhaitait lancer son projet une fois la certitude obtenue du financement de 45 PLAI structure (représentant 12 % du financement global) par Saint-Brieuc Agglomération dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'État, financement essentiel pour garantir l'équilibre de l'opération. Or la décision de financement a pris du temps, la collectivité étant en attente d'une nouvelle dotation.

Les financements mobilisés sont les suivants :

Financiers	Rue du Moulin	Rue du Docteur Rahuel
Prêt PLAI de la CDC	1 568 505 € (46%)	
Europe (FEDER)	486 250 € (14%)	53 623 € (23%)
État - PLAI (structure pour Moulin et hébergement pour Rahuel)	405 000 € (12%)	100 000 € (43%)
Conseil départemental	334 000 € (10%)	
Emmaüs France/ Fondation Abbé Pierre	200 000 € (6%)	77 135 € (34%)
Saint-Brieuc Agglomération	110 000 € (3%)	
Mairie de Saint-Brieuc	110 000 € (3%)	
ADEME	90 000 € (3%)	
CAF	50 000 € (2%)	
GRDF	30 000 € (1%)	
Total	3 383 755 €	230 758 €

Les redevances que la communauté doit verser à Emmaüs Habitat sont conséquentes (8 564 €/mois soit 102 768 €/an) et impliquent pour la communauté de générer une capacité de remboursement, via son chiffre d'affaires. Pour cela, la communauté s'est fixée de réaliser un chiffre d'affaires de 1,9 million (5 % pour le loyer à verser à Emmaüs Habitat) pour les années à venir (+ 300 000 €).

Les partenaires

Emmaüs France et Emmaüs Habitat, les services de l'État, la communauté d'Agglomération de Saint-Brieuc, la commune de Saint-Brieuc, le Conseil général, l'Union européenne, l'ADEME, la CAF et la GRDF ont été des soutiens clés dans la conduite et la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Les modalités de gestion des logements

L'accueil pendant les travaux

Pendant la durée des travaux, la communauté a loué plusieurs appartements sur le marché privé afin de loger les compagnons vivant déjà au sein de la communauté. Un portage de repas était organisé au domicile des compagnons. Cela a eu un impact sur la vie communautaire, les lieux de rencontres n'existant plus en dehors des lieux de travail.

La gestion et l'entretien courants des logements

À l'arrivée des compagnes et compagnons au sein de la communauté, un état des lieux est réalisé avec l'intervenante sociale. À l'issue de l'état des lieux, un petit contrat est signé entre la communauté et le compagnon qui reconnaît la mise à disposition d'une chambre et décrit son état d'entrée. La communauté a mis en place un système de caution. Un petit montant est retenu sur le premier pécule du compagnon et restitué à son départ si la chambre n'a pas été dégradée. Des visites régulières sont organisées par l'intervenante sociale. Si le mauvais entretien de la

chambre est constaté à plusieurs reprises, la communauté peut faire intervenir un agent d'entretien extérieur. Le coût de l'intervention est retenu sur le pécule du compagnon. La visite des chambres est l'occasion pour l'intervenante sociale d'échanger avec la compagne ou le compagnon dans un lieu qui lui est plus intime. Ces visites facilitent souvent l'accompagnement social, les compagnes et compagnons se livrant davantage dans ce cadre sur certains éléments de leur vie.

Lorsqu'une compagne ou un compagnon a trouvé un travail en dehors de la communauté et souhaite la quitter, notamment à la suite d'une régularisation¹⁶, l'intervenante sociale peut l'aider à trouver un logement à l'extérieur. Elle peut ainsi l'accompagner dans sa demande de logement social, dans la visite d'un logement, la constitution du dossier de location ou l'ouverture du droit aux APL. Elle peut aussi orienter la compagne ou le compagnon vers un travailleur social en dehors

de la communauté. La communauté fixe une période de référence de trois mois pour quitter la communauté.

Les perspectives

Les grands enjeux identifiés

Comme la communauté du Plessis-Trévisé, la communauté des Côtes d'Armor identifie une difficulté à trouver des solutions logements pour les personnes, souvent nouvellement régularisées, ayant trouvé un emploi en dehors de la communauté. Si des partenariats avec les autres acteurs du logement abordable sont mis en place, les logements accessibles financièrement étant très demandés, les situations mettent du temps à se résoudre.

¹⁶ Les compagnes et compagnons étrangers accueillis au sein d'un OACAS depuis au moins 3 ans pourront se voir délivrer une carte de séjour temporaire « vie privée et familiale », « salarié » ou « travailleur temporaire » (cf. article L. 313-14-1 du CESEDA, créé par la loi du 10 septembre 2018).

Pratiques inspirantes

- Inscrire le projet habitat dans un projet plus global pour la communauté et se projeter sur le long terme.
- Mobiliser un opérateur ayant une assise locale ou nationale et suscitant la confiance des partenaires.
- Travailler le partenariat avec les services de l'État en dehors des temps forts de projet (invitation pour déjeuner, pour une visite, etc.). En effet, c'est la bonne connaissance de la communauté et de l'impact positif qu'elle peut avoir sur les publics accueillis et sur le territoire qui assure le soutien des partenaires.
- Associer les partenaires au plus tôt dans le projet communautaire et pas uniquement au moment de la recherche de financement afin de faciliter leur mobilisation par la co-construction.

Points de vigilance

À ce jour, l'UACE ne prélève pas de provisions pour travaux. Sa mise en place pourrait être intéressante en ce qu'elle impliquerait pour les communautés de nécessairement mettre des fonds de côté pour des travaux futurs.

Communauté des Essarts-Pays des Olonnes

3.3

Salle de vente et ateliers
du site de Vairé

© Espacité, 2021



Type de projet

Construction de nouveaux bâtiments sur une antenne de la communauté ne proposant jusqu'alors que des locaux d'activités économiques

Type de montage

Résidence sociale

Capacités d'accueil et types de logements proposés

Volonté de créer 29 places au sein de 29 T1'

Coût total

Pas encore évalué

Opérateur

SA d'HLM Vendée Logement

Partenaires

Sables-d'Olonne Agglomération, Conseil régional des Pays de la Loire, SA d'HLM Vendée Logement, un partenariat avec l'État encore en discussion

Fiche d'identité de la communauté

Histoire et implantation

La communauté Emmaüs des Essarts-Pays des Olonnes a été fondée en 1979 sur la commune d'Essarts-en-Bocage près de la Roche-sur-Yon. Une antenne de la communauté a ensuite été créée en 2008 sur la commune de Vairé près des Sables-d'Olonne afin de profiter du dynamisme économique du littoral et d'attirer vacanciers et propriétaires de résidences secondaires.

La communauté propose un habitat sur le site des Essarts sur lequel sont également installés des locaux de travail et de vente au public. Le site de Vairé ne comprend, à ce jour, qu'un espace de travail et de vente. La salle de vente a été inaugurée le 19 novembre 2016. La communauté porte un projet de développement de logements pour les compagnes et compagnons sur ce site.

Capacités et modalités d'accueil

La communauté accueille une soixantaine de personnes dont cinquante adultes compagnes et compagnons et une quinzaine d'enfants. Les personnes sont accueillies au sein de la communauté des Essarts et logées dans les 28 chambres de la résidence sociale (T1' entre 20 et 27 m² - certaines chambres sont reliées entre elles), trois chambres attenantes à la salle de vente, une chambre dans le bâtiment central historique, trois mobil-homes, un chalet et une maison pouvant accueillir une famille et trois compagnons. Une famille assure le gardiennage du site de Vairé (un couple et trois enfants) et loge au sein de la maisonnette attenante.

La communauté était au départ une communauté d'hommes mais s'est ouverte à l'accueil de femmes depuis plusieurs années, constatant un impact positif de la mixité sur l'atmosphère de la communauté. La communauté accueille également des enfants et permet aux compagnes et compagnons de continuer à vivre au sein de la

communauté autant de temps qu'ils le souhaitent. L'accueil des enfants implique une organisation et des moyens dédiés : lien avec les écoles pour le suivi de la scolarisation, location d'un mini-bus pour déposer les enfants à l'école ou au centre-aéré, etc.

Le fonctionnement de la communauté

Pour accompagner et partager l'activité de la cinquantaine de compagnes et compagnons, la communauté compte 40 bénévoles ou « amis réguliers » et 30 occasionnels. Des membres de l'association, Amis-élus, portent la responsabilité juridique de la communauté Emmaüs des Essarts - Pays des Olonnes et sont garants, avec le responsable, des orientations de la communauté. Le responsable est formé au plan national. Il anime et encadre la vie de la communauté au quotidien. La communauté compte également cinq salariés : une intervenante sociale, une intendante et trois encadrants techniques.

Comme les autres communautés, la communauté fonctionne grâce au travail de récupération, de valorisation et de revente. Ce travail est assuré sur les deux sites de la communauté. Les lieux de vie étant concentrés sur la communauté des Essarts, une dizaine de compagnes et compagnons font l'aller-retour quotidien en mini-bus entre les deux sites (soit deux fois 55 kilomètres).

Le projet social de la communauté comporte des axes d'action d'aide, d'éducation, de formation et de citoyenneté. Des formations à la sécurité sont par exemple proposées aux compagnes et compagnons (initiation aux premiers secours, sauveteurs-secouristes du travail, etc.).

À l'origine du projet habitat

Principaux enjeux et constats

Au sein du site des Essarts, les compagnons sont en grande partie logés dans une résidence sociale construite au milieu des années 2000 par la S.A. HLM Vendée Logement et gérée depuis par l'organisme dans le cadre d'un bail emphytéotique de 35 ans. Le fonctionnement et la gestion de la résidence ne posent pas de problème. L'agrément de la résidence sociale a été plusieurs fois renouvelé. L'agrément actuel court jusqu'en 2025.

La communauté Emmaüs - Pays des Olonnes porte aujourd'hui un projet de développement d'une offre en logement sur son site situé à Vairé.

Le déploiement de cette offre apparaît aujourd'hui nécessaire pour la communauté pour trois motifs principaux :

- Accroître la capacité d'accueil et le nombre de travailleurs solidaires. Chaque jour, 5 à 6 demandes d'hébergement ne sont pas satisfaites par la communauté faute de place. Or, le potentiel économique de l'agglomération des Sables-d'Olonne permet d'équilibrer un budget comportant un accroissement du nombre de places.
- Éviter des déplacements quotidiens pour les compagnes et compagnons et assurer leur meilleure intégration dans le territoire.
- Renforcer les missions d'actions sociales de la communauté au Pays des Olonnes par la création d'un nouveau site communautaire.

La démarche d'élaboration du projet

Le projet de développement d'une offre en logement au sein du site de Vairé s'inscrit dans le cadre d'un projet plus large d'agrandissement de la communauté: la construction de logements étant prévue après des travaux d'extension sur la partie commerciale (récupération de la cour et prolongement du bâtiment sur 800m²). La livraison de l'extension des hangars s'est faite en juin 2021 avec notamment la pose de 600m² de panneaux photovoltaïques sur le toit du hangar. Le projet habitat reste encore en suspens (cf. partie suivante).

Le projet habitat est principalement porté par le président et le responsable de la communauté qui ont rencontré les partenaires à plusieurs reprises: la SA HLM Vendée Logement, la DDCS, la commune de Vairé et l'agglomération des Sables-d'Olonne. En dehors des représentants siégeant au Conseil d'administration, la communauté envisage de consulter les compagnes et compagnons sur le volet conception architecturale, une fois le montage financier et opérationnel bouclé.

Le projet n'a pas encore pu aboutir car la communauté rencontre certains blocages (cf. partie 2).

La conduite du projet

La programmation prévue

La communauté souhaite réaliser une résidence sociale de 29 places sur son site situé à Vairé. Il est prévu que cette dernière soit construite au lieu-dit « La Forterie » sur les parcelles attenantes aux ateliers et magasin Emmaüs, propriété de la communauté.

Le projet prévoit la construction d'un petit hameau permettant d'accueillir dans un lieu de vie, mixant parties privatives (trois blocs de dix logements) et parties collectives (restauration, salle pour activités collectives), des compagnes et compagnons, soit en individuel, soit en couple, voire en famille, au sein de 29 studios T1' économes en ressources de la Terre. L'objectif est d'intégrer la communauté dans le paysage bocager du site.

Le type de montage

La communauté disposant déjà de l'agrément intermédiation locative et de gestion locative permettant la gestion de sa résidence sociale sur le site des Essarts, elle souhaite à nouveau s'orienter, dans le cadre du projet de Vairé, sur ce type de solutions de logement.

L'opérateur

La construction de la résidence sociale de Vairé sera confiée à la SA d'HLM Vendée Logement partenaire privilégié, depuis 2006 dans le cadre



Premier plan de masse du projet

© Communauté des Essarts-Pays des Olonnes, 2021

d'un bail emphytéotique de 55 ans. Un protocole d'accord a été signé en 2018 avec la SA HLM Vendée Logement pour la réalisation d'une résidence sociale de 29 logements et locaux communs.

Le budget

Le coût de construction des îlots d'habitat communautaire n'a pas encore été estimé. Il est prévu que la SA d'HLM Vendée Logement financera et construira la résidence sociale grâce à un prêt principal PLAI et à la mobilisation de financements complémentaires en cours de recherche.

Les partenariats et les blocages rencontrés

Le projet habitat de la communauté a rencontré l'adhésion des Sables-d'Olonne Agglomération et du Conseil régional des Pays de la Loire. Le partenariat avec l'État et la commune de Vairé est aujourd'hui bloqué malgré de nombreux échanges et premières concessions faites. Ces blocages empêchent, à ce jour, l'avancée du projet.

Des négociations compliquées avec les services de l'État (DDETS - ex. DDCS) pour mobiliser le statut de résidence sociale

La loi Elan a introduit la possibilité pour les structures agréées OACAS de posséder et de gérer des logements-foyers de type résidence sociale et pension de famille. Or, il est prévu que la résidence sociale soit une solution de logement temporaire¹⁷ destinée à loger des personnes en situation régulière, deux critères *a priori* contradictoires avec les principes fondateurs de l'accueil à durée indéterminée et inconditionnel proposé par la communauté. Le directeur de la DDETS (ex. DDCS), face à cette situation non habituelle, ne souhaitait pas accorder l'agrément à la communauté, appelant une prise de décision au niveau national quand bien même un agrément a déjà été accordé à la même communauté une quinzaine d'années plus tôt avec un gage de bon fonctionnement. Les échanges ont enfin porté sur le quota de logements réservés à l'État dans le cadre de la réserve préfectorale qui est normalement de 30%. Cette condition ne pose pas de problème à la communauté tant qu'une partie majoritaire

17. Sauf exceptions : pension de famille, résidences accueil.



Résidence sociale du site des Essarts-en-Bocage
© Espacité, 2021

le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Vairé visant à développer le logement dans le centre-bourg ou en continuité directe. Pour la communauté, l'enjeu est surtout politique, plusieurs agriculteurs alentour s'étant opposés à l'extension de la communauté, et la nouvelle municipalité étant sur le principe peu favorable au projet. L'agglomération est quant à elle favorable au projet mais ne souhaite pas se positionner contre l'avis de la commune. La communauté se dit à ce jour prête à réduire son projet à 20 ou 25 logements mais indique qu'une réduction du nombre de logements à 6 condamnerait la viabilité économique et l'intérêt même du projet. À ce jour, aucune solution n'a encore été trouvée.

Les perspectives

Les grands enjeux identifiés

Deux enjeux sont identifiés dans la conduite de projets habitat par la communauté :

Un cadre juridique encore flou entraînant une agrémentation « résidence sociale » à la discrétion du local

L'article L. 265-1 du Code de l'action sociale et des familles prévoit qu'« un organisme agréé au titre du présent article [OACAS] peut posséder ou gérer des logements-foyers mentionnés aux mêmes troisième et dernier alinéa de l'article L. 633-1 du Code de la construction et de l'habitation [résidence sociale] ». Or, il est aussi prévu que l'accueil en résidence sociale soit temporaire (sauf dans le cadre de la pension de famille) et destiné à des personnes régularisées. À ce jour, du fait de ce flou juridique, l'application de l'article L. 265-1 ne se fait pas de la même façon d'un territoire à un autre. Il existe donc un enjeu à donner une réalité administrative plus importante à ce principe. Cet enjeu est d'autant plus essentiel que les personnes en droit incomplet bénéficient, au titre de l'agrément OACAS des communautés, du statut de travailleur solidaire et cotisent à l'URSAF. Il paraît donc incohérent que ces personnes ne puissent pas être hébergées.

des personnes envoyées par le SIAO adhèrent au projet communautaire. Il a été proposé à l'État de partir sur un principe de 9 places dont 4 places réservées aux urgences et 5 personnes correspondant aux critères publics prioritaires mais souhaitant s'inscrire dans le modèle communautaire. Depuis le dernier trimestre 2020, les discussions sont en suspens et aucun accord n'a encore été définitivement trouvé.

Des difficultés politiques et foncières

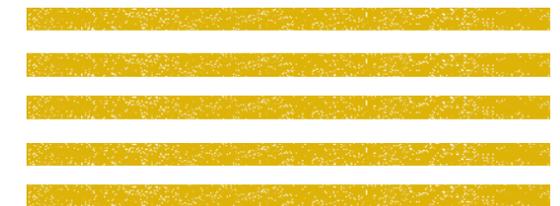
La communauté avait obtenu aux prémices du projet le soutien de la municipalité. Une adaptation du PLU avait notamment été prévue pour introduire un STECAL¹⁸ sur le foncier en zonage agricole détenu par Emmaüs afin de permettre la construction de trente logements sociaux de type T1. Or le changement de majorité aux élections municipales de 2020 s'est accompagné d'un changement de position politique vis-à-vis du projet porté par la communauté. Une délibération datant du 22 septembre 2020 a ainsi remis en cause le projet, la collectivité territoriale y suggérant de limiter le nombre de logements à 6. Il est avancé comme argument que la création de 30 logements dans un secteur excentré du bourg n'est pas conforme aux objectifs inscrits dans

Une mobilisation des aides publiques impliquant une certaine lourdeur administrative

Si la mobilisation du statut de résidence sociale ne constitue pas un frein au regard de l'intérêt financier qu'elle représente, elle impose à la communauté de rendre des comptes réguliers sur ce fonctionnement, ce qui peut prendre du temps, même si les outils de gestion développés en interne au Mouvement Emmaüs facilitent ce travail.

Des difficultés à trouver des solutions logements pour les personnes ayant trouvé un emploi en dehors de la communauté

La communauté identifie une difficulté à trouver des solutions logements pour les personnes, souvent nouvellement régularisées, ayant trouvé un emploi en dehors de la communauté. Si des partenariats avec les autres acteurs du logement abordable sont mis en place, les logements accessibles financièrement étant très demandés, les situations mettent du temps à se solutionner.



Pratiques inspirantes

- Inscrire le projet habitat dans un projet plus global pour la communauté (le projet communautaire) et se projeter sur le long terme. Articuler le projet économique et le projet habitat.
- Mobiliser un opérateur ayant une assise locale ou nationale et suscitant la confiance des partenaires.
- Développer les liens avec le voisinage.
- Mener une négociation avec les services de l'État pour leur montrer les points de passage et parvenir à construire un projet accepté.

Points de vigilance

Anticiper les contraintes liées au PLU : les projets habitat des communautés, et plus globalement, les projets de bâtiments, peuvent se heurter aux contraintes des PLU, d'autant plus quand elles sont en limite de zones urbanisées.

¹⁸. Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

Communauté de Thouars

3.4

Type de projet
Construction sur un nouveau site

Type de montage
Logements privés libres non conventionnés

Capacités d'accueil et types de logements proposés
20 logements au sein de 10 maisonnettes modulables

Coût total
3,5 millions d'euros

Opérateur
UACE

Partenaires
Communauté de communes, département, région, État, Emmaüs France, fondations privées



Axonométrie du projet de nouvelle communauté à l'entrée de la commune de Thouars
© Communauté de Thouars 2021

Fiche d'identité de la communauté

Histoire et implantation

La communauté Emmaüs de Thouars a été créée en 1983 et est localisée dans le département des Deux-Sèvres à Sainte-Radegonde. Elle dispose également, depuis 2004, d'une salle de vente au sein de la commune de Châtillon-sur-Thouet près de Parthenay. En 1980, un groupe d'écologistes thouarsais récolte du carton pour le recycler et prend contact avec la communauté Emmaüs de Poitiers pour les inviter à participer à leur foire à l'écologie. La récupération des cartons est lancée, au profit de la communauté de Poitiers, impliquant de nombreux va-et-vient pour les compagnes et compagnons. L'idée apparaît de créer une communauté à Thouars. Un responsable et quelques compagnons se détachent donc de la communauté de Poitiers pour fonder cette nouvelle structure. La communauté est d'abord installée à Vérines. En 1986, les bâtiments actuels de la communauté (ancienne ferme) sont achetés avec le concours du mouvement Emmaüs. Jusqu'aux années 2000, la communauté prend progressivement forme avec la construction d'un hangar et d'un magasin de vente (1988), le démontage et remontage d'une ancienne école transformée en salle communautaire (1992) et de divers autres bâtiments d'activité ou d'habitation.

Capacités et modalités d'accueil

La communauté accueille 22 compagnes et compagnons ainsi que 5 enfants. Les personnes sont accueillies dans différentes formes d'habitat. La communauté compte deux pôles de vie avec trois chambres chacun et un espace collectif composé d'une cuisine et d'un petit salon, quelques studios, deux mobil-homes et un logement plus grand avec deux chambres ayant plutôt vocation à accueillir une famille. Un appartement permettant de loger deux compagnons est également loué à l'extérieur de la communauté.

Le fonctionnement de la communauté

Pour accompagner et partager l'activité de la vingtaine de compagnes et compagnons, la communauté compte des « amis réguliers » et des bénévoles occasionnels ainsi que trois salariés (un responsable, un encadrant technique et une assistante sociale).

La communauté Emmaüs de Thouars se définit comme un « lieu de vie » où les compagnes et compagnons peuvent être accompagnés mais également jouir d'une certaine autonomie. Si le repas du midi est pris en collectivité et que de nombreux moments conviviaux sont proposés, les compagnes et compagnons peuvent également bénéficier d'une certaine intimité, les repas collectifs du soir n'étant pas obligatoires.

La communauté participe à de très nombreux événements culturels. Elle dispose notamment d'une caravane à crêpes se déplaçant d'événements en événements et permettant aux compagnes et compagnons de créer du lien avec l'extérieur et aux participants à ces événements de découvrir la communauté.

À l'origine du projet habitat

Principaux enjeux et constats

Un projet d'ampleur d'amélioration de l'habitat inscrit dans une restructuration plus globale de la communauté est aujourd'hui nécessaire pour :

Assurer la sécurité et le confort des compagnes et compagnons et faciliter la logistique en matière de tri, valorisation et revente

La communauté de Thouars est implantée le long d'une route avec différents espaces séparés par une rue avec un dénivelé important. Les compagnes et compagnons doivent donc régulièrement longer la rue de la Mairie pour se rendre d'un espace à un autre de la communauté. Par exemple, le passage de la zone de réception des dons aux zones de tri

et de stockage implique l'usage d'un camion. De la même façon, plusieurs compagnons doivent longer la route pour se rendre de leur logement aux espaces de travail et de vie communautaire. L'organisation est donc compliquée et peu rationnelle. Ceci constitue un enjeu de sécurité pour les compagnes et compagnons, mais aussi un enjeu économique, la logistique étant peu optimisée sur le site.

Garantir durablement des conditions de vie et de travail décente aux compagnes et compagnons

À ce jour, les solutions logements proposées présentent des problématiques techniques importantes liées à leur vieillissement: fuites, manque d'isolation, etc. Des réparations sont réalisées au coup par coup, mais il existe un besoin de proposer des conditions d'habitat de meilleure qualité. De la même façon, les bâtiments d'activité sont également vétustes et trop petits.

La démarche d'élaboration du projet

Sur la base de ce constat, la communauté a engagé en 2016 une réflexion visant à la restructuration de la communauté sur site. Pour cela, la communauté a fait appel à SOLiHA dans le cadre de la convention de partenariat entre Emmaüs France et la Fédération. SOLiHA a ainsi réalisé une étude d'opportunité et de faisabilité. La communauté souhaitait agrandir sa salle de vente, localiser les ateliers du même côté de la rue et restructurer l'offre en logement. L'étude a fait ressortir qu'au regard des nombreuses contraintes du site (organisation le long de la route, terrain en pente avec des contraintes géologiques), une restructuration serait compliquée. Par ailleurs, il est apparu qu'aucun logement supplémentaire ne pouvait être construit, impliquant d'investir d'importants fonds dans une restructuration lourde sans possibilité, à l'avenir, d'augmenter les capacités d'accueil.

La communauté s'interroge alors sur la possibilité de déménager sur un autre site et de construire de nouveaux logements et bâtiments pour l'activité économique. Il apparaît qu'à prestation égale (c'est-à-dire sans augmentation de la capacité d'accueil de 20 logements), un tel projet serait moins onéreux qu'une restructuration sur site. Le projet connaît un revirement et il est décidé de s'engager sur un projet de construction neuve sur un autre site. La communauté souhaite s'orienter en premier lieu vers un projet immobilier fondé sur le principe du réemploi via l'usage de conteneurs maritimes. SOLiHA émet des réserves et le partenariat entre l'association locale et la communauté s'arrête.

Le projet connaît alors un temps d'arrêt avant d'être relancé lorsque la communauté est mise en lien avec une consultante indépendante proposant un accompagnement sur-mesure notamment via le co-portage et ayant déjà conseillé d'autres communautés Emmaüs. Le projet est complètement retravaillé et la prise de contact avec les partenaires s'engage pour envisager des solutions foncières et financières à la mise en œuvre du projet. L'État, le département, la région, la communauté de communes du Thouarsais soutiennent le projet et proposent des solutions diverses pour favoriser sa réalisation.

La communauté de communes propose à la communauté de lui vendre un terrain nouvellement racheté à la SCNF, localisé en entrée de ville dans une zone passante entre Saumur et Niort. Il est ainsi prévu que la communauté acquière le terrain en location-accession, un paiement différé de 15 ans lui permettant d'étaler dans le temps ses remboursements (les quinze premières années, la communauté ne rembourse que le capital et l'assurance). La communauté de communes aménage également l'entrée sur le site et prend à sa charge l'aménagement d'un parking (dont elle reste propriétaire).

La communauté a ensuite fait appel à un cabinet d'architectes pour dessiner la future communauté. Le projet a principalement été porté par le responsable salarié, arrivé au sein de la communauté en 2008.

La conduite du projet

La programmation prévue

La communauté de Thouars souhaite réaliser le projet le plus respectueux de l'environnement possible.

Le projet tel qu'il est à ce jour prévu comprend 20 logements répartis dans 10 maisonnettes. Les maisonnettes ont vocation à être modulables. Elles pourront soit accueillir deux logements avec kitchenettes indépendantes, soit deux chambres avec kitchenette et salon partagé. La deuxième configuration permettra aussi bien d'accueillir une famille que deux couples ou personnes seules. Il est prévu que les maisonnettes soient construites sur des modules standard avec une ossature bois et isolées avec de la paille.

Le nouveau site comprendra également un local passager fabriqué à partir de deux conteneurs maritimes reliés et isolés avec des bouchons de liège compressés¹⁹. Le toit du local sera végétalisé. La salle communautaire sera construite sur le principe du réemploi. Les huisseries et les charpentes seront récupérées dans une école devant être démolies. Les dimensions de la salle communautaire ont été envisagées sur la base de ces récupérations.

En matière de locaux d'activité économique, seront construits un grand hangar composé d'une partie réception des dons et tri et d'une grande partie vente.

La communauté envisage enfin de développer quelques habitats légers sur la partie non bâtie de son site afin de proposer une offre touristique innovante. L'objectif: proposer à des personnes d'expérimenter la vie en communauté en travaillant bénévolement le matin auprès des compagnes/compagnons et amis et en profitant l'après-midi de ce que la région a à offrir.

La pose de la première pierre est prévue entre les mois de juin et septembre 2022. D'ici là, la communauté espère avoir bouclé son montage financier en cours de finalisation.

Le type de montage

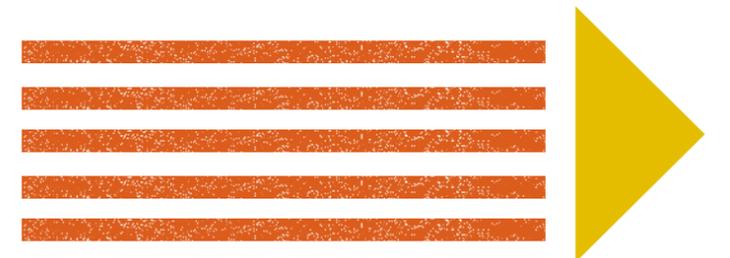
La communauté Emmaüs de Thouars, aspirant à conserver une totale autonomie dans son fonctionnement, ne souhaite pas mobiliser le statut de résidence sociale pouvant impliquer des contreparties en termes de publics accueillis et de compte-rendu. Il est donc prévu la construction de logements libres.

L'opérateur

Il est prévu que la communauté soit maître d'ouvrage du projet, c'est-à-dire qu'elle assurera seule le suivi du chantier. Le cabinet d'architecte proposera toutefois un accompagnement renforcé de la communauté sur ce volet. En effet, le choix de l'architecte a notamment reposé sur cette capacité à accompagner la communauté dans la réalisation des travaux.

¹⁹ La communauté est en train d'aménager un premier conteneur afin de former les compagnes et compagnons à l'auto-construction et d'affiner la technique nécessaire à la réalisation du local passager.

Axonométrie du projet de nouvelle communauté à l'entrée de la commune de Thouars
© Communauté de Thouars 2021





Le budget

À ce jour, le coût du projet est estimé à un peu plus de 4 millions d'euros dont 1,3 million d'euros pour le volet habitat et 331 000 € sur les espaces de vie communautaire.

Les financements suivants ont déjà été sécurisés :

– Un financement dans le cadre du Programme Habitat des Compagnons: environ 20% du montant des travaux;

– Des subventions européennes via la région : un peu moins de 150 000 €;

– Un prêt bancaire : deux banques sont aujourd'hui prêtes à financer le projet.

Une partie reste à financer notamment via la recherche de fonds publics (ex : Anah). D'autres pistes sont également explorées. Le crowdfunding est par exemple envisagé avec pour principe de faire appel à la générosité publique sur des segments donnés du projet (la construction de tel logement ou de telle partie du hangar). La communauté n'exclut pas non plus le transfert de la propriété à l'UACE pour accroître sa capacité d'emprunt. Toutefois, cela impliquerait une cotisation annuelle supplémentaire. La communauté espère également qu'elle pourra compter sur des financements privés de fondations ou de mécènes, ainsi que sur la générosité des autres groupes Emmaüs.

La communauté n'a pas pris en compte le fruit de la vente du terrain actuellement occupé dans ses recettes estimant que celui-ci est trop incertain. Le terrain présente de nombreuses contraintes techniques et impliquera pour son futur propriétaire, dont les besoins seront probablement différents de la communauté, d'importants coûts de démolition.

Les partenaires

Le projet est devenu un projet de territoire et la communauté bénéficie du soutien de principe des partenaires publics locaux (communauté de communes, département, région, État). Le montage économique global reste à finaliser.

Pratiques inspirantes

– **S'entourer de personnes disposant d'une expertise de montage de projets immobiliers notamment impliquant des sollicitations de subventions.**

– **Garder le cap en ne dérogeant pas aux principes et valeurs fondatrices du projet immobilier (le reste suivra).**

– **Envisager un habitat modulaire à même de s'adapter à l'évolution du profil des compagnes et compagnons dans le temps.**

– **Travailler sur un projet global de communauté.**

Points de vigilance

– **La mobilisation de fonds publics et privés hors statut particulier de la résidence sociale prend souvent plus de temps.**

– **Une gouvernance associative stabilisée peut faciliter la bonne mise en œuvre des projets.**

Annexe 1: Index des sigles

ACE : Association de Communautés Emmaüs

ADEME : Agence de la transition écologique

ALT : Allocation Temporaire au Logement

AME : Aide Médicale de l'État

AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

APL : Aide Personnalisée au Logement

ARS : Agence Régionale de Santé

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CASF : Code de l'Action Sociale et des Familles

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CESEDA : Code de l'Entrée et du Séjour des Étrangers et du Droit d'Asile

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

CSS : Complémentaire Santé Solidaire

DDASS : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

DDETS : Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités

DDT : Direction Départementale des Territoires

DGCS : Direction Générale de la Cohésion Sociale

DHUP : Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

DIHAL : Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

ELAN : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

ESH : Entreprises Sociales pour l'Habitat

FAP : Fondation Abbé Pierre

FEDER : Fonds Européen de Développement Régional

FSH : Fonds de Solidarité Habitat

GAL : Groupes d'Action Locale

LEADER : Liaison entre Actions de Développement de l'Économie Rurale

MOI : Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion

OACAS : Organisme d'Accueil Communautaire et d'Activités Solidaires

PANDA : Production et ANalyses de Données d'Accueil et d'activité

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PHC : Programme Habitat des Compagnons

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

SA HLM : Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré

SAS : Société par Actions Simplifiée

SIAO : Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation

SMIC : Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance

SOLiHA : SOLidaire pour l'HABitat

SSIG : Services Sociaux d'Intérêt Général

STECAL : Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

UACE : Union des Amis et Compagnons d'Emmaüs

UNAFO : Union professionnelle du logement accompagné

URSSAF : Union de Recouvrement des cotisations de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales

Annexe 2 :

Le statut OACAS et l’habitat

Le statut législatif

L’article L. 265-1 du Code de l’action sociale et des familles encadre le statut des personnes accueillies dans des organismes d’accueil communautaire et d’activités solidaires.

– Les OACAS sont des organismes accueillant des personnes en difficulté, mais ils ne relèvent pas du champ des établissements sociaux et médico-sociaux.

– Ces organismes peuvent faire participer ces personnes à **des activités d’économie solidaire** afin de favoriser leur insertion sociale et professionnelle.

– En retour, les personnes accueillies se soumettent aux **règles de vie communautaire** qui définissent un cadre d’accueil comprenant la participation à une activité destinée à leur insertion sociale. Leur statut est exclusif de tout lien de subordination et ne relève donc pas du cadre du Code du travail.

– Le statut OACAS ne comporte aucune conditionnalité concernant les critères d’accueil des personnes (âge, situation familiale, situation administrative, situation de santé, etc.).

– Les OACAS doivent garantir aux personnes accueillies :

- **un hébergement ou un logement décent ;**
- **un soutien personnel et un accompagnement social** adapté à leurs besoins ;
- **un soutien financier** leur assurant des conditions de vie dignes.

– Les OACAS sont **agréés par l’État**. Lorsque plusieurs OACAS sont affiliés à un organisme national, l’État peut agréer un groupement. Une convention est conclue entre l’État et l’organisme national qui précise les modalités selon lesquelles le respect des droits des personnes accueillies est garanti au sein de ses organismes affiliés.

– Les OACAS peuvent **posséder ou gérer des résidences-sociales ou des pensions de famille**.

– Les personnes accueillies et accompagnées par les OACAS peuvent, au terme d’au moins douze mois de présence au sein de ces organismes, engager la procédure de validation des acquis de l’expérience.

L’article L. 435-2 du CESEDA permet aux personnes accueillies qui participent aux activités solidaires de l’OACAS depuis au moins 3 ans de demander une carte de séjour (carte de séjour temporaire « vie privée et familiale », « salarié » ou « travailleur temporaire »).

Le cadre réglementaire

Les articles R. 265-1 à R. 265-11 précisent les conditions d’agrément des OACAS. En particulier, ces articles prévoient notamment :

– Un agrément par le préfet de département (instruction par la Direction Départementale de l’Emploi, du Travail et des Solidarités - DDETS) ou, au niveau national pour les structures affiliées à un organisme national, par décision conjointe des ministres chargés de l’action sociale, du travail et de la sécurité sociale (instruction par la Direction Générale de la Cohésion Sociale, avis du Conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l’exclusion sociale - CNLE). Une convention est conclue entre l’organisme national et l’État dans ce cas.

– Un agrément accordé pour une durée de 5 ans.

– Une demande d’agrément devant comporter notamment un dossier précisant : **les règles de vie communautaire, les caractéristiques des personnes accueillies auxquelles s’appliquent ces règles, les modalités de participation des personnes accueillies à des activités solidaires, le soutien financier qu’elles reçoivent et, le cas échéant, leur participation financière**

à la vie communautaire, les conditions dans lesquelles la santé et la sécurité au travail de ces personnes sont garanties, et les autres activités de l’organisme ou du groupement demandeur.

– Une évaluation régulière de l’action des OACAS. En outre, un bilan doit être transmis lors de la demande de renouvellement de l’agrément.

Focus sur les dispositions en lien avec l’hébergement/ logement des personnes accueillies

– Le statut OACAS prévoit explicitement que ces organismes doivent **assurer des conditions d’hébergement ou de logement** pour les personnes qu’ils accueillent.

– Ces modalités d’hébergement et de logement ne sont néanmoins pas précisées par le cadre réglementaire. L’OACAS peut donc choisir librement les modalités d’hébergement / logement pour les personnes accueillies, à condition que celui-ci offre des **conditions de vie décentes**.

– Cependant il est prévu par la loi qu’un OACAS puisse **posséder ou gérer une résidence sociale ou une pension de famille** (depuis la loi Elan, cette mention a été ajoutée à l’article L. 265-1 du CASF). Le dispositif de la pension de famille, qui allie logement privatif autonome (cuisine, salle de bains et toilettes) et espaces collectifs (avec une libre participation collective, il s’agit de pouvoir être chez soi mais pas tout seul), ne constitue toutefois pas la forme de logements-foyers la plus adaptée aux communautés.

– Dans la plupart des cas, il n’est pas prévu de modalités d’aides publiques spécifiques pour l’hébergement ou le logement des personnes accueillies. Cependant, **les OACAS peuvent s’inscrire dans les dispositifs de droit commun en termes d’hébergement et de logement**.

– Les personnes accueillies doivent percevoir **un soutien financier** leur permettant des conditions de vie dignes. Les OACAS cotisent à l’URSSAF, ce qui permet aux personnes accueillies de bénéficier de tous les droits qui découlent du régime général de la protection sociale : arrêt de travail et indemnités journalières, accident du travail, retraite, etc. Ils peuvent bénéficier de la CMU-C ou de l’AME. Les personnes accueillies peuvent aussi **participer financièrement à la vie communautaire**.

– L’accueil dans les OACAS repose sur **un principe de vie communautaire**, prévu par la loi, ainsi que **la participation à des activités solidaires**. Il ne s’agit donc pas d’une modalité d’accueil pour un hébergement/logement classique. De cette façon, il n’y a pas de contrat d’hébergement individuel avec des modalités précises mais plutôt la possibilité de mettre en place des règles de vie communautaire, dans lesquelles doivent s’inscrire les personnes accueillies. Cependant, il n’y a pas d’obligation sur la forme que prend cet engagement.

Annexe 3 :

Les organismes agréés OACAS (hors Mouvement Emmaüs)

Nom de l'organisme	Lieu	Type d'agrément	Agréée depuis	Public accueilli	Types d'activité
Aux Captifs, la libération	75	Départemental (En attente renouvellement)	2015	Personnes en situation précaire et notamment en situation de prostitution.	Deux ateliers : 1/ atelier bâtiment pour faire des travaux de rénovation en peinture. 2/ atelier couture pour confectionner des vêtements ou objets en tissu.
Oasis	69	Départemental	2013	Accueil inconditionnel d'hommes sans domicile ou avec difficultés d'insertion. Projet en cours de création de places pour des femmes avec ou sans enfants et familles.	Toutes les personnes accueillies participent aux activités : - De la maison : cuisine, vaisselle, entretien, lingerie - De la recyclerie : collecte, tri, valorisation, recyclage, vente - De l'exploitation agricole : élevage caprin et transformation fromagère, maraîchage, élevage de porcs et veaux pour transformation viande.
Fonds de dotation « La Maison Magdalena »	77	Départemental	2018	Personnes souhaitant quitter la prostitution et/ou victime d'esclavage moderne et sexuel.	Ciergerie, permaculture, arts plastiques.
Changement de Cap	7	Départemental	2019		Deux recycleries et un jardin potager.
Mas de Carles	30	National : Union interrégionale des lieux à vivre (UILV)			
Association La Celle	30	National : Union interrégionale des lieux à vivre (UILV)	2018	Tous profils, sans limite de temps.	
Bergerie de Berdine	84	National : Union interrégionale des lieux à vivre (UILV)	2018	Personnes seules en difficulté, notamment confrontées à des addictions. Accueil ponctuel des personnes réfugiées ou en cours de régularisation (seules ou en famille).	Activités principalement agricoles et artisanales : maraîchage, fromagerie, livraison de bois de chauffage, boulangerie...
Groupe Amitié Fraternité (GAF)	31	National : Union interrégionale des lieux à vivre (UILV)	2019	Personnes sans abri.	Jardin, élevage, espaces verts, ateliers occupationnels, activités ménagères (repas, entretien, etc.).
Alice	83	National : Union interrégionale des lieux à vivre (UILV)			
Vogue la Galère (AD13I Restos du cœur)	13	National : Union interrégionale des lieux à vivre (UILV)	2018	Hommes majeurs sans domicile.	Petit élevage et maraîchage, ramasses alimentaires, atelier palettes, atelier soudure, cuisine, entretien du lieu (espaces verts, petits travaux d'entretien du bâtiment), lingerie.
Hilda Soler / Fraternité des Moreuils	13	National : Union interrégionale des lieux à vivre (UILV)	2018	Les personnes qui souhaitent rejoindre la Fraternité doivent remplir les conditions suivantes : - Être majeur - Être sans domicile fixe - Exprimer une réelle motivation à rejoindre le lieu à vivre et désirer s'impliquer bénévolement dans la vie associative de la maison (selon ses désirs et potentiels) et auprès des malades des LHSS. - Avoir un projet de vie ou être désireux de se mettre en réflexion afin d'en construire un. - L'accueil peut aussi permettre à une personne sans domicile fixe de se poser avant de repartir sur la route.	Les résidents bénévoles ont la responsabilité de la veille de nuit et doivent apporter soutiens et aides aux malades du LHSS. Ils ont également à charge l'entretien du jardin et peuvent être amenés à réaliser des petites réparations au sein des locaux.
Accueil accompagnement action (AC3)	83	National : Union interrégionale des lieux à vivre (UILV)	2017	Hommes de 18 à 40 ans en difficultés sociales et conduite addictive. Capacité d'accueil : 6 chambres individuelles.	Débroussaillage, entretien espaces verts, potager, animaux (chiens, chats, lapins, équidés, apiculture), culture du safran, maçonnerie, peinture, poterie, recyclage (métaux, cartouches d'encre vides), entretien d'une oliveraie près de 200 oliviers avec récolte des olives et vente de l'huile d'olive (partenariat avec la mairie).
La Ferme Claris (association La Gerbe)	30	National : Union interrégionale des lieux à vivre (UILV)	2019	En hébergement d'urgence, soit des femmes victimes de violences (seules ou avec enfants), soit des personnes en rupture de logement, à la rue. En pension de famille, des personnes ayant connu l'exclusion mais dont le parcours administratif est réglé et leur permet d'intégrer cette formule de logement adapté (redevance avec APL). En hébergement de ressourcement (courte durée), des personnes traversant un moment difficile et ayant besoin de se « reprendre » sur le plan moral. En maison en partage, des personnes seniors isolées ayant des revenus modestes avec des espaces de vie permettant de rompre l'isolement en expérimentant le « faire et le vivre-ensemble ».	L'association propose un ensemble d'ateliers de développement personnel, de récréation du lien social et de citoyenneté, ouverts aux résidents et aux villageois. Ils sont orientés dans plusieurs directions : créativité (poterie, couture, écriture, musique), solidarité (journée citoyenne, tri sélectif, aide aux déménagements, petit entretien des bâtiments et jardin, cueillettes, confitures), activités productives (repas des voisins, brocante, appartement de tourisme solidaire, café associatif, dortoirs pour randonneurs et cyclistes), autonomie (gestion de budget, parentalité, sorties culturelles).

Le guide a été rédigé grâce à :

► **Une analyse** de différents documents de référence du Mouvement Emmaüs ;

► **Des entretiens** avec les partenaires des communautés OACAS (Emmaüs France, Emmaüs Habitat, l'UACE, SOLiHA, l'Anah) ;

► **Quatre visites de communautés** portant ou ayant récemment porté un projet immobilier ont été organisées. Ces communautés ont été choisies afin de représenter une diversité d'organisation mais aussi pour leur niveau d'avancement varié sur leur projet habitat. Des entretiens téléphoniques avec les partenaires des communautés rencontrées sont venus compléter les visites. Ces études de cas ont permis la rédaction de quatre fiches monographiques en fin de guide ;

► **Des échanges téléphoniques** avec d'autres communautés ou partenaires (communauté de Saint-Marcel, Saint-Quentin, Cantal Habitat) ;

► **Un atelier** avec le collège national des compagnes et compagnons et les référents des collèges régionaux, sur le thème de la place des compagnes et compagnons dans le processus d'amélioration de l'habitat des communautés.

Tout au long de la démarche, un comité technique de suivi s'est réuni associant des salariés d'Emmaüs France, notamment le service immobilier pilote de la démarche d'élaboration du guide, certains responsables nationaux de groupes communautaires (RNGC), un compagnon et des responsables ou présidents de communautés, ainsi qu'Emmaüs Habitat.

Un comité de pilotage associant l'État et les différents représentants d'Emmaüs s'est réuni en début et fin d'élaboration du guide (méthodologie, entretiens, rédactions).

Ce travail s'est déroulé sur l'année 2021, avec l'assistance à maîtrise d'ouvrage de l'agence Espacité pour l'organisation des travaux et la rédaction du guide.

Le présent guide se concentre sur les Organismes d'Accueil Communautaire et d'Activités Solidaires (OACAS) du Mouvement Emmaüs, c'est-à-dire les 122 communautés agréées. Treize associations bénéficient également de l'agrément en dehors du Mouvement.

Remerciements

De grands remerciements aux bénévoles et salariés d'Emmaüs France et des communautés, aux compagnes et compagnons, et aux partenaires d'Emmaüs qui ont participé à la démarche et ont rendu possible l'écriture de ce guide.

Emmaüs France remercie la DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) pour son soutien humain et financier ayant permis l'élaboration de ce guide, ainsi que la DGCS (Direction générale de la cohésion sociale), la DIHAL (Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement) et l'Anah (Agence nationale de l'habitat) pour leur participation aux travaux.

Composition du comité technique de suivi

Chaussé Ludovic, compagnon au sein de la communauté de Périgueux et élu au sein du Conseil d'administration d'Emmaüs France

Lanly Claire, élue au Conseil d'administration d'Emmaüs France (référente de la Commission immobilière), ex-directrice générale d'Emmaüs Habitat et Amie de la communauté Neuilly-Avenir

Laroui Jamila, intervenante sociale au sein de la communauté de Cholet, élue au sein du Conseil d'administration d'Emmaüs France

Depaix Delphine, directrice Politiques Sociales Urbaines – Emmaüs Habitat

Ginisty Cécile, chargée de mission Immobilier, Emmaüs France

Guignat Tiphaine, Soucaïl Delphine, responsables de la mission Accès aux droits sociaux et statut OACAS, Emmaüs France

Leroy Philippe, responsable de communauté et élu au comité de branche communautaire, communauté Emmaüs de Laval

Maillebauu Florian, directeur immobilier, Emmaüs France

Martz Nathalie, Voisin Sandrine, Juliette Cadic, responsables nationales de groupes communautaires, Emmaüs France

Chalencon Géraldine, directrice opérationnelle, Espacité

Chicaud Julie, chargée de mission, Espacité

Étude menée par :

espacité

Conception graphique :

Studio Voiture 14 – Guillaume Bullat

Relecture : Anne Terral

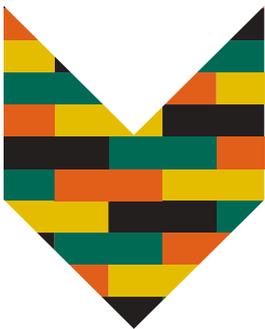
Crédits photos Emmaüs : © Pierre Faure

© **Emmaüs France** – Juillet 2022

Pour Emmaüs, avoir un toit est une condition de base pour vivre dignement.



Les 122 communautés Emmaüs sont des lieux de vie et d'activités solidaires où chaque compagne ou compagnon est à la fois aidé et aidant. Les communautés sont des lieux d'accueil inconditionnel, sans limitation de durée, de personnes venues de tous les horizons, souvent en situation d'exclusion, qui deviennent les acteurs de leur émancipation par leur travail de récupération et de réemploi des marchandises collectées.



Depuis 2010, les communautés peuvent bénéficier d'un agrément en tant que **OACAS (Organisme d'Accueil Communautaire et d'Activités Solidaires)**, qui facilite leur reconnaissance administrative. Le mouvement Emmaüs porte la volonté d'améliorer les conditions d'habitat des compagnes et des compagnons. Ce guide vise à faciliter le montage des projets.



Emmaüs France

47 avenue de la Résistance
93104 Montreuil cedex
T. 01 41 58 25 00
contact@emmaus-france.org

www.emmaus-france.org

