

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE D'ANALYSE QUALITATIVE DES PROJETS D'HUMANISATION DES CENTRES D'HÉBERGEMENT

Circulaire du 5 mars 2009 pour la relance relative à l'hébergement

Table des matières

	Pages	Correspondance Projet Emmaüs Pages
1.Contexte.....	9	
2.Comment a été élaboré le guide.....	9	
2.1 Les 4 critères principaux.....	9	
2.1.1 Les indicateurs d'analyse quantitative.....	10	
2.1.2 Les indicateurs et leurs signifiants.....	10	
2.1.2.1 Le critere architectural et technique.....	10	
2.1.2.2 L'adaptation de l'habitat (qualité des espaces individuels).....	11	35
a) La prise en compte de l'individualisation des chambres.....	11	35
b) La taille des chambres.....	11	35
c) L'existence d'un lavabo par chambre/logement.....	11	35
d) L'équipement sanitaire.....	11	35
e) L'accessibilité et l'adaptation aux personnes handicapées.....	11	35
f) L'équipement d'un bloc cuisine par chambre/logement.....	11	35
g) Mobilier et équipements.....	11	35
2.1.2.3 L'adaptation des locaux communs, socio éducatifs et administratifs.....	12	36
a) Espace dédié à la restauration.....	12	36
b) Espaces socio-pédagogiques.....	12	36
c) Espaces administratifs.....	12	36
d) Espaces culturels.....	12	36

e) Adaptation aux besoins particuliers du public accueilli.....	12	37
f) Locaux techniques	12	37
2.1.2.4 Adaptation des accès, circulations, partition fonctionnelle.....	12	37
a) Accessibilité du bâtiment.....	12	37
b) Sécurisation du bâtiment.....	12	37
c) Partition fonctionnelle clairement définie.....	12	37
d) Repérage spatial facilité.....	12	37
2.1.2.5 L'insertion urbaine.....	13	38
a) Proximité des transports en commun et des services.....	13	38
b) Intégration architecturale du bâtiment par rapport au site.....	13	38
c) Proximité d'autres établissements.....	13	38
d) Présence d'espaces verts et proximité de parcs ou jardins.....	13	38
2.1.2.6 Le respect des normes et réglementations.....	13	39
a) Normes sanitaires.....	13	39
b) Réglementation incendie.....	13	39
c) Réglementation relative à l'accessibilité aux personnes handicapées.....	13	39
2.2- Le critère social	14	41
2.2.1 L'adaptation aux besoins locaux et territoriaux recensés.....	14	41
a) Adéquation avec le Programme Local de l'Habitat	14	41
b) Adéquation avec les PDALPD.....	14	41
c) Adéquation avec schémas d'orientations départementales.....	14	41

d) Adéquation avec le diagnostic territorial 2008.....	14	41
e) Nombre de places avant et après travaux.....	14	41
f) Caractéristiques du public accueilli	14	41
g) Prise en compte dans le projet social de l'accueil d'un public différent.....	14	41
h) Prise en compte de la modularité architecturale du projet	14	41
2.2.2 L'accueil et la prise en charge des hébergés.....	14	42
a) Conditions d'accueil.....	14	42
b) Espaces d'accueil des hébergés.....	14	42
2.2.3 L'accompagnement aux soins de santé et à la personne.....	15	42
a) Espaces dédiés au suivi médical.....	15	42
b) Espace permettant de recevoir des intervenants externes.....	15	42
c) Espaces dédiés au développement de l'estime de soi.....	15	42
2.2.4 L'accompagnement social et familial.....	15	43
a) Possibilité de recevoir des visites de tiers.....	15	43
b) Possibilité de séjours des tiers au sein du centre.....	15	43
c) Equipements permettant de communiquer avec les tiers.....	15	43
d) Possibilité de recevoir des intervenants externes.....	15	43
2.2.5 L'insertion professionnelle.....	16	44
a) Espaces dédiés à la formation et à la recherche d'emploi.....	16	44
b) Espace informatique.....	16	44
2.2.6 Le retour au logement conventionnel.....	16	44
a) Espaces et équipements facilitant l'autonomie de l'utilisateur.....	16	44

b) Espaces dédiés à la recherche de logements.....	16	44
c) Présence de logements internes ou externes au CHRS.....	16	44
d) Elts pédagogiques pour l'apprentissage ou le re-apprentissage.....	16	44
3- Le critere maîtrise des charges	16	44
3.1 L'intégration de la dimension développement durable.....	17	45
a) Maîtrise énergétique	17	45
b) Chantier propre / Utilisation d'éco-matériaux.....	17	45
c) Tri sélectif.....	17	45
d) Récupération des eaux pluviales.....	17	45
3.2 La maîtrise des charges courantes.....	17	46
a) Equipements permettant de réduire les consommations d'énergie.....	17	46
b) Equipements et outils permettant de contrôler les consommations d'énergie.....	17	46
c) Choix de matériaux et équipements facilitant l'entretien et les réparations.....	17	46
d) Outils et moyens pour le suivi de l'entretien courant des locaux et équipements.....	17	46
e) Participation des hébergés à l'entretien de la structure (en lien avec le projet social).....	17	46
f) Mutualisation du personnel et des équipements.....	17	46
3.3 La maîtrise des travaux de rénovation, de mise aux normes et de pérennité du bâtiment.....	18	47
a) Pérennité de tous les éléments: ravalement, toiture, étanchéité.....	18	47
b) Mise aux normes des réseaux et équipements techniques.....	18	47
c) Provisions pour grosses réparations.....	18	47
d) Choix de matériaux et équipements résistants.....	18	47

4- Le critere financier.....	18	47
4.1 Analyse juridique de la structure.....	19	49
a) Statut de la structure.....	19	49
b) Composition du conseil d'administration	19	49
c) Organisation de la structure.....	19	49
d) Projet associatif	19	49
4.2 Analyse financière de la structure.....	19	49
a) Le bilan n-1	19	50
b) Le compte de résultats - Activité n-1.....	20	50
c) Le budget prévisionnel	20	50
d) Le patrimoine immobilier.....	20	50
e) Capacité d'emprunt.....	20	50
4.3 Le montage et la gestion du projet futur	21	51
a) Eligibilité du type de structure d'hébergement.....	21	51
b) Appui des collectivités locales au projet.....	21	51
c) Aide à l'ingénierie de projet.....	21	51
d) Gestion future administrative et logistique.....	21	51
e) Contribution des partenaires au fonctionnement futur.....	21	51
4.4 Le coût du projet.....	21	52
a) coût global de l'opération (total et par place).....	22	52
b) Le coût des travaux recevables(total et par place).....	22	52
c) Coût global de l'opération / surface utile (SU) totale.....	22	52

d) Surface d'hébergement / surface utile (SU) totale.....	22	52
e) Coût aménagement intérieur + QP travaux en parties communes des espaces d'hébergement / surface utile (SU) des espaces d'hébergement.....	22	52
f) Coût aménagement intérieur + QP travaux en parties communes des espaces collectifs / surface utile (SU) des espaces collectifs.....	22	52
g) Coût maîtrise d'œuvre - BET - AMO.....	22	52
4.5 Plan de financement.....	22	53
a) Répartition des participations financières.....	22	53
b) Participation de la commune et/ou de la communauté de communes et/ou du département.....	23	53
c) Engagement de fonds propres.....	23	53
d) Part d'un prêt éventuel pour le financement de l'opération (nature, taux d'intérêt).....	23	53
e) Redevances, loyers à payer par la structure.....	23	53
f) Part du remboursement du prêt contracté / budget de fonctionnement.....	23	53
g) Part des redevances perçues / budget de fonctionnement.....	23	53
5.Methode de notation des criteres.....	24	
6. Application de la methodologie d'analyse au projet du chrs laumiere a paris - association emmaus.....	24	
6.1 Présentation générale du projet.....	24	
6.2 Notation du projet.....	25	
6.2.1 - Evaluation du critère architectural et technique.....	26	
Graphique		
6.2.2 - Evaluation du critère social.....	32	
Graphique		

6.2.3 - Evaluation du critère maîtrise des charges.....	38
Graphique	
6.2.4 Evaluation du critère analyse financière	41
Graphique	
7. Annexe.....	48

1. Contexte

Concernant le financement de la politique d'amélioration des structures d'hébergement, suite à l'extension des compétences de l'Anah en 2009 (Loi du 25 mars 2009) et dans la continuité du financement de travaux d'urgence depuis 2005, l'Anah a souhaité développer un outil d'analyse qualitative des projets, en engageant une réflexion sur le rôle de l'assistance de la maîtrise d'ouvrage et des outils d'évaluation des projets, permettant ainsi leur suivi en continu.

Cet outil fournit aux maîtres d'ouvrage (propriétaires et gestionnaires du milieu associatif), ainsi qu'à ses délégations locales et régionales (DRAS, DDE, DDASS) des éléments de méthodologie quant à la lecture et la définition du projet, par la mise en oeuvre d'une grille d'analyse qualitative des projets d'humanisation des centres d'hébergement en demande de financement.

Cette démarche s'appuie sur la circulaire du 5 mars 2009 qui détermine les objectifs en matière d'humanisation des centres d'hébergement et sur l'évaluation technique et sociale de plusieurs projets témoins de la richesse et de la diversité des situations rencontrées.

2. Comment a été élaboré ce guide ?

Il s'est agit au départ de réaliser une analyse fine de quatre opérations de rénovation de structures d'hébergement à différents stades d'avancement afin de construire une méthodologie de validation des projets. A partir de cette étude analytique, une logique d'optimisation a été appliquée pour hiérarchiser les problématiques rencontrées et dégager quatre critères d'analyse principaux.

2.1. Les 4 critères principaux d'analyse.

- Le critère architectural et technique
- Le critère social
- Le critère maîtrise des charges
- Le critère juridique et financier

L'outil proposé est composé de deux volets : un guide méthodologique d'analyse qualitative des projets d'humanisation des centres d'hébergement et une fiche de synthèse avec un diagramme permettant de visualiser la marge de progrès sur chaque indicateur. Cette fiche est conçue également comme vecteur de relais entre acteurs, à chaque étape du projet.

2.2. Les indicateurs d'analyse quantitative

Pour permettre l'évaluation et l'étude fine des futurs projets en cours d'élaboration par les porteurs, chaque critère principal est décomposé selon des indicateurs d'analyse qualitative (au nombre de 2 à 8 pour chaque critère)

> Les signifiants.

Enfin, chacun des indicateurs est lui-même caractérisé par plusieurs signifiants (décrits dans les pages suivantes). Leur degré d'importance est classé en deux catégories découlant des objectifs et des principes fondamentaux de la circulaire du 5 mars 2009 et des textes réglementaires en vigueur.

en bleu foncé : signifiant à caractère obligatoire ou de forte importance

en bleu clair : signifiant de moindre importance

Leur étude devra permettre d'identifier les contraintes liées au projet, d'apprécier l'éventuel recours à des demandes de dérogation par exemple. Leur évaluation permet d'attribuer une note à l'indicateur qui sera reportée sur un graphique afin de visualiser les écarts entre différents projets.

> **Des graphiques** synthétisent la situation globale de chaque critère à partir de la notation de ces indicateurs et de leurs signifiants.

Nota: l'exemple étudié dans ce guide ne fait pas appel aux dérogations qui peuvent être autorisées (notamment concernant l'effectif total des hébergés, le nombre de personnes par chambre etc.)

L'étude des quatre projets permet de déterminer, dans une fiche de synthèse, les éléments clés d'un projet ; afin d'en présenter les atouts, les contraintes et ainsi de pouvoir comparer les projets entre eux.

2.2.1. Les indicateurs et leurs signifiants

2.1.2.1. Le critère architectural et technique

Ce critère a été construit autour de 5 **indicateurs** essentiels pour analyser la qualité du projet :

- L'adaptation de l'habitat (qualité des espaces individuels)
- L'adaptation des locaux communs, socio éducatifs et administratifs
- L'adaptation des accès, des circulations et la partition fonctionnelle
- L'insertion urbaine
- Le respect des normes et réglementations

2.1.2.2 L'adaptation de l'habitat (qualité des espaces individuels)

Cet indicateur est identifié, en lien avec les objectifs définis dans le cahier des charges de la circulaire du 5 mars à l'aide de 7 signifiants :
(Le texte en caractères italiques est celui repris dans la circulaire).

a) **La prise en compte de l'individualisation des chambres** (Cf circulaire, annexe II, norme 3.6.1. nombre de personnes par chambre): "...le principe doit être la chambre individuelle ou double pour les couples et l'unité de vie pour les familles...."

b) **La taille des chambres** (Cf circulaire, annexe II, norme 3.6.2. référence aux normes logement): ".....pour la réhabilitation de locaux d'hébergement existants la taille des chambres doit être de 9 m² au minimum pour une personne ou 12 m² pour deux personnes, pour la création de locaux d'hébergement, la taille des chambres doit alors être de 12 m² au minimum pour une personne et ou 18 m² pour deux personnes...."

c) **L'existence d'un lavabo par chambre/logement** (Cf circulaire, annexe II, norme 3.6.2. référence aux normes logement) :
"Les chambres ou logements doivent être équipés d'un lavabo..."

d) **L'équipement sanitaire au complet des chambres/logements** (Cf circulaire, annexe II, norme 3.6.2. référence aux normes logement) :
"*...présence d'une douche collective et WC desservant au plus 5 chambres ...*"

e) **L'accessibilité et l'adaptation aux personnes handicapées**
(Cf circulaire, annexe II, norme 3.6.2. référence aux normes logement)

f) **L'équipement d'un bloc cuisine par chambre/logement** (Cf circulaire, annexe II, norme 3.6.2. référence aux normes logement) :
"*.....il est fortement recommandé en tant que facteur de développement de l'autonomie personnelle, mais il n'est pas obligatoire dès lors qu'un service de restauration collective est prévu sur place*"

g) **Mobilier et équipements**: l'ameublement et l'équipement des chambres doivent être adaptés au public hébergé et leur permettre d'acquérir une plus grande autonomie.

2.1.2.3 L'adaptation des locaux communs, socio éducatifs et administratifs

Cet indicateur est identifié par 6 **signifiants** (Cf circulaire, annexe II, 3.1 Objectifs): "*Accroître significativement le niveau de qualité des centres d'hébergement en se rapprochant le plus possible des normes des logements foyers ...*" : le projet devra comprendre des services collectifs intégrant des locaux d'activité, d'animation, et de gestion.

a) **Espace dédié à la restauration** : salle à manger, cuisine

b) **Espaces socio-pédagogiques**: espace d'accueil, bureaux pour les entretiens individuels, salle polyvalente pour ateliers, et espaces permettant le développement

de l'autonomie: laveries pédagogiques, blocs cuisine semi-collectifs.

c) Espaces administratifs: salles de réunion, bureaux, salle de pose, chambre veilleur de nuit

d) **Espaces culturels**: bibliothèque, salle de musique, salle de télévision, cyber-espace

e) **Adaptation aux besoins particuliers du public accueilli** (Cf circulaire, annexe II, Adaptation aux besoins particuliers des populations accueillies 3.6.4): "L'accueil de personnes accompagnées d'animaux est à prévoir autant que possible soit par la possibilité d'accès des animaux aux espaces personnels ou la création de chenil extérieur. "

f) **Locaux techniques**: vestiaires, laverie, buanderie, réserves, rangements

2.1.2.4. Adaptation des accès, circulations, partition fonctionnelle

Cet indicateur est caractérisé par 4 signifiants :

a) **Accessibilité du bâtiment** :

-> de l'extérieur: places de stationnement pour personnes à mobilité réduite, rampe d'accès, bâtiment accessible aux engins de secours, chambres accessibles de l'extérieur aux pompiers.

-> à l'intérieur: création d'ascenseur, lisibilité des espaces de distribution.

b) **Sécurisation du bâtiment** : interphone, digicode, clés vigik , caméra, accueil localisé de manière à contrôler les entrées.

c) **Partition fonctionnelle clairement définie** : distinction spatiale entre les espaces accueil / privés / communs / administratifs / techniques ou entre les différentes structures existantes (CHU et CHRS par exemple)

d) **Repérage spatial facilité** : localisation des noyaux de distribution à proximité de l'accueil, distinction visuelle des différents espaces, signalétique, zones réservées ou à l'accès restreint.

2.1.2.5. L'insertion urbaine

Cet indicateur est caractérisé par 4 **signifiants** :

a) **Proximité des transports en commun et des services** : les centres doivent être implantés à proximité des transports et des centres d'activité (centre social,

restauration, crèche, laverie, salle de sport...)

- b) **Intégration architecturale du bâtiment** par rapport au site,
- c) **Proximité d'autres établissements** pour offrir des complémentarités et mutualisations possibles d'équipements,
- d) **Présence d'espaces verts et proximité de parcs ou jardins**

2.1.2.6 Le respect des normes et réglementations

Cet indicateur est caractérisé par 3 **signifiants** en lien avec la circulaire (Cf annexe II, norme 3.6.2. en référence aux normes logement) : "*Lorsque les structures accueillent des personnes de façon durable, les règles techniques applicables relèvent de la réglementation relative aux bâtiments d'habitation. S'il s'agit d'un hébergement avec rotation rapide (qui concerne en général l'hébergement d'urgence de quelques jours), la réglementation d'établissement recevant du public (ERP) s'applique. Dans tous les cas, la réglementation relative à l'accessibilité aux personnes handicapées s'impose.*

- a) **Normes sanitaires** (référence du logement décent défini par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002)
- b) **Réglementation incendie**
- c) **Réglementation relative à l'accessibilité aux personnes handicapées**

2.3. Le critère social

Ce critère a été construit autour de 6 **indicateurs** essentiels pour analyser la qualité du projet:

- 2.2.1 L'adaptation aux besoins locaux et territoriaux recensés
- 2.2.2 L'accueil et la prise en charge des hébergés
- 2.2.3 L'accompagnement aux soins de santé et à la personne
- 2.2.4 L'accompagnement social et familial
- 2.2.5 L'insertion professionnelle

2.2.6 Le retour au logement conventionnel

2.3.1. L'adaptation aux besoins locaux et territoriaux recensés

Cet indicateur est caractérisé par 8 **signifiants** (Cf circulaire, annexe II, 3.1 objectifs): "... s'appuyer sur l'opportunité de ce programme de rénovation pour mettre en adéquation les structures et les besoins mis en évidence localement.."

- a) Adéquation avec les Programmes Locaux de l'Habitat,
- b) Adéquation avec les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées,
- c) Adéquation avec les schémas d'orientations départementales Accueil Hébergement Insertion,
- d) Adéquation avec le diagnostic territorial 2008,
- e) Nombre de places avant et après travaux (Cf circulaire annexe II, 3.6.3 Taille des structures): *"La délocalisation, ou la division sur site des grandes structures, en petites unités à taille plus humaine(30 à 50 personnes maximum), est un objectif très souhaitable. "*
- f) Caractéristiques du public accueilli: en adéquation avec les besoins territoriaux identifiés et concertés avec les partenaires locaux.
- g) Prise en compte dans le projet social de l'accueil d'un public différent
- h) Prise en compte de la modularité architecturale du projet en fonction de l'évolution des besoins du territoire afin de pouvoir accueillir un public différent.

2.3.2. L'accueil et la prise en charge des hébergés

Cet indicateur est caractérisé par 2 **signifiants**:

- a) **Conditions d'accueil** (Cf circulaire, annexe II, 3.2 Principes fondamentaux): *"Dans tous les cas le règlement intérieur de l'établissement sera révisité, et la conception des prises en charge doit permettre d'en réviser certaines modalités, comme (...) l'accueil à tout instant (24h/24h) (...).Le principe de l'accueil immédiat et inconditionnel pour les centres d'hébergement d'urgence est réaffirmé ."*
- b) **Espaces d'accueil des hébergés** (Cf circulaire, annexe II, 2. Constats) : la qualité de l'espace d'accueil (surface, espace d'attente, prise en charge des bagages, respect de la dignité), doit permettre de supprimer les formes d'accueil stigmatisantes.

2.3.3. L'accompagnement aux soins de santé et à la personne

Cet indicateur est caractérisé par 3 **signifiants**:

- a) **Espaces dédiés au suivi médical**: cabinet médical, chambre de repos, chambre médicalisable
- b) **Espace permettant de recevoir des intervenants externes pour des ateliers**: information, orientation sur les questions de santé
- c) **Espaces dédiés au développement de l'estime de soi**: salle d'ateliers de "bien être" permettant d'organiser des activités contribuant à l'amélioration de l'estime de soi (coiffure, soins corporels...)

2.3.4. L'accompagnement social et familial

Cet indicateur est caractérisé par 4 **signifiants**:

- a) **Possibilité de recevoir des visites de tiers** (Cf circulaire, annexe II 3.2 Principes fondamentaux): *"Dans tous les cas le règlement intérieur de l'établissement sera révisité, et la conception des prises en charge doit permettre d'en réviser certaines modalités, comme (...) la possibilité de recevoir des tiers..."*
- b) **Possibilité de séjours des tiers au sein du centre** : présence d'un appartement dédié aux tiers
- c) **Equipements permettant de communiquer avec les tiers** : accès à un cyber-espace, accès au téléphone
- d) **Possibilité de recevoir des intervenants externes** : pour des ateliers de médiation familiale et sur la parentalité

2.3.5. L'insertion professionnelle

Cet indicateur est caractérisé par 2 **signifiants**:

- a) **Espaces dédiés à la formation et à la recherche d'emploi**
- b) **Espace informatique**: permettant aux hébergés de se familiariser avec l'outil informatique et de chercher un emploi

2.3.6. Le retour au logement conventionnel

Cet indicateur est caractérisé par 4 **signifiants** :

- a) **Espaces et équipements facilitant l'autonomie de l'usager**: présence d'un bloc cuisine dans les chambres, mobilier adapté, bloc sanitaire
- b) **Espaces dédiés à la recherche de logements**: salle polyvalente, cyber-espace
- c) **Présence de logements internes ou externes au CHRS** : permettant aux hébergés de longue durée d'évoluer vers un logement conventionnel
- d) **Éléments pédagogiques pour l'apprentissage/le réapprentissage de l'utilisation des équipements du logement** : de son entretien courant, de la maîtrise des charges, sur les droits et devoirs des locataires

3. Le critère maîtrise des charges

Ce critère a été construit autour de 3 **indicateurs** essentiels pour analyser la qualité du projet :

3.1 L'intégration de la dimension développement durable

3.2 La maîtrise des charges courantes

3.3 La maîtrise des travaux de rénovation, de mise aux normes et de pérennité

3.1. L'intégration de la dimension développement durable

Cet indicateur est caractérisé par 4 **signifiants** :

- a) **Maîtrise énergétique**: chauffage, eau chaude sanitaire, isolation
- b) **Chantier propre / Utilisation d'éco-matériaux**
- c) **Tri sélectif**

d) Récupération des eaux pluviales

3.2. Maîtrise des charges courantes

Cet indicateur est caractérisé par 9 signifiants liés à la circulaire (Cf annexe II, 5.4 Règles d'attribution des subventions): "...les projets dans leur conception devront intégrer un objectif de maîtrise des coûts de fonctionnement de la structure (charges liées aux fluides, dépenses d'entretien, de fonctionnement courant...)"

- a) Equipements permettant de réduire les consommations d'énergie et de fluides: isolation thermique, mode de chauffage et régulation, système de ventilation optimisé, réducteurs de pression, ampoules basse consommation, détecteurs de présence, choix d'équipements à faible consommation d'énergie (étiquette énergétique de catégorie A), équipements permettant de contrôler la consommation : sensibilisation des usagers par le biais d'ateliers (en lien avec le projet social).
- b) Equipements et outils permettant de contrôler les consommations d'énergie et de fluides : gestion technique centralisée, sensibilisation et implication des hébergés à l'entretien de la structure au quotidien (en lien avec le projet social)
- c) Choix de matériaux et équipements facilitant l'entretien et les réparations
- d) Provisions pour entretien courant
- e) Outils et moyens pour le suivi de l'entretien courant des locaux et équipements: présence d'un responsable technique, utilisation d'un carnet d'entretien, réalisation d'un plan prévisionnel de programmation des travaux.
- f) Participation des hébergés à l'entretien de la structure au quotidien (en lien avec le projet social)
- g) Mutualisation du personnel, des équipements et des services

3.3. Maîtrise des travaux de rénovation, de mise aux normes et de pérennité du bâtiment

Cet indicateur est caractérisé par 4 signifiants:

- a) Pérennité de tous les éléments: ravalement, toiture, étanchéité,
- b) Mise aux normes des réseaux et équipements techniques : ascenseur, chaudière, eau (alimentation / évacuation), électricité, gaz, ventilation, chauffage

d) Provisions pour grosses réparations

c) Choix de matériaux et équipements résistants

4. Le critère financier

Ce critère a été construit autour de 5 **indicateurs** afin de vérifier le respect des normes fondamentales fixées par la circulaire et d'analyser la stabilité financière du maître de l'ouvrage notamment au regard de l'impact du projet sur le budget de la structure :

4.1 Analyse juridique de la structure

4.2 Analyse financière de la structure

4.3 Le montage et la gestion du projet futur

4.4 Le coût du projet

4.5 Le plan de financement

4.1. Analyse juridique de la structure

Cet indicateur est analysé à partir de 4 signifiants.

a) **Statut de la structure** - cf annexe II de la circulaire article 5. Financement par l'Etat § 5.1. Bénéficiaires de la subvention :

"... Peuvent bénéficier de subventions les maîtres d'ouvrage propriétaires ou titulaires d'un droit réel immobilier. Ces maîtres d'ouvrage sont :

- les bailleurs sociaux, organismes d'HLM ou SEM ;

- les collectivités locales ou leurs groupements ainsi que leurs établissements publics, les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS ou CIAS) ;

- les organismes (associations, union d'économie sociale...) oeuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement ou dans le domaine de l'hébergement ; à titre exceptionnel, pour des travaux de moins de 100 000 euros, un gestionnaire non propriétaire de la structure peut bénéficier de la subvention, sous réserve de disposer d'un acte juridique l'autorisant à réaliser ces travaux (bail ou convention précisant les responsabilités en matière de travaux...".

b) **Composition du conseil d'administration**: dynamique, réactivité, implication des membres du CA et leur appui à la direction, participation des collectivités locales (personnalités locales de l'habitat et de l'action sociale) et des financeurs.

c) **Organisation de la structure** : articulation, implication réciproque du conseil d'administration et de la direction, répartition des compétences.

d) **Projet associatif** - cf annexe II de la circulaire article 3 § 3.2. Principes fondamentaux :

"... Les travaux sont une occasion privilégiée de faire évoluer la structure non seulement dans son bâti, mais aussi de redéfinir, si nécessaire, sa fonction sociale dans le dispositif territorial..." Dans tous les cas, le règlement intérieur de l'établissement sera revisité, et la conception des prises en charge doit permettre d'en réviser certaines modalités, comme la bonne application du principe de continuité, l'accueil à tout instant (24 h/24), la possibilité de recevoir des tiers, le niveau d'exigences..." "...Le dossier de présentation du projet devra comporter tous éléments de nature à permettre de vérifier l'adéquation entre le futur bâti et le projet social...").

4.2. Analyse financière de la structure

Cet indicateur est caractérisé par 5 **signifiants** :

Pour le bilan et le compte de résultat, il est intéressant de procéder à une analyse comparative de l'évolution sur les 3 derniers exercices.

a) **Le bilan n-1** se compose :

*des immobilisations -> ancienneté des immobilisations, règles d'amortissement, valeurs nettes comptables des immobilisations, politique de renouvellement des immobilisations,

*des créances -> nombre de mois de chiffre d'affaires, ancienneté des créances (balance âgée), montant des provisions pour créances douteuses,

*des dettes -> nombre de mois des achats de fournitures et prestations, nombre des dettes fournisseurs et balance âgée, nombre des dettes fiscales et sociales, endettement bancaire < 1 an, endettement bancaire > 1 an,

*des fonds associatifs -> de quoi se composent-ils, quelle est leur variation,

*des fonds propres -> quel est leur montant, de quoi se composent-ils, évolution annuelle, nature de l'autofinancement.

b) **Le compte de résultat - Activité n-1** se compose :

*des produits -> composition du poste "produit", part et origine des subventions, politique de loyer et augmentation tarifaire

*des charges qui sont décomposées en fonction de leur nature:

-> achats, services extérieurs, autres services extérieurs dont honoraires,

-> salaires (masse salariale, salaire moyen, rapport entre les 10 salaires les plus faibles, rapport entre les 10 salaires les plus élevés),

-> charges financières (montant et évolution),

-> charges exceptionnelles (montant et évolution).

Le compte de résultat s'analyse en fonction:

-> d'indicateurs:

*RF: Fond de roulement
*BFR: Besoin en fond de roulement
*VA: Valeur ajoutée
*EBE: Exédent brut d'exploitation
*Le résultat d'exploitation
*Le résultat net
*CAF: Capacité d'autofinancement

-> de ratios

*ratios de productivité (la valeur doit être > 0): VA / nombre de salariés et VA / immobilisation
*ratios de rentabilité (la valeur doit être > 0): VA / CA, EBE / CA, résultat / CA, CAF / CA
*ratios de capacité de remboursement: CAF / dettes moyen long terme (dépend de quoi sont constituées les dettes)
*ratio d'indépendance financière (la valeur doit être > 50%): capitaux propres / capitaux permanents
*ratio d'autonomie financière (la valeur doit être > 20%): capitaux propres / total bilan

- c) [Le budget prévisionnel](#)
- d) [Le patrimoine immobilier](#)
- e) [La capacité d'emprunt](#)

4.3. Le montage et la gestion du projet futur

Cet indicateur est caractérisé par **5 signifiants** :

a) [Eligibilité du type de structure d'hébergement](#) - (cf circulaire annexe II article 3. Cahier des charges § 3.3. Types d'hébergements éligibles : "... Sont concernés tous les centres d'urgence, de stabilisation, et d'insertion (avec ou sans statut CHRS), les hôtels sociaux, les lits halte soins santé. A titre exceptionnel, les accueils de jour existants qui participent à l'offre globale d'hébergement sont également éligibles mais uniquement pour les travaux de réhabilitation...").

b) [Appui des collectivités locales au projet](#) - (cf circulaire annexe II article 4. Préconisations nationales § 4.1. Agir en lien avec les collectivités locales : "...Compte tenu de leur connaissance de la situation locale et de l'existence des PLH, des PDALPD intégrant prochainement les SAHI, il est indispensable d'impliquer les collectivités locales très en amont de la programmation des travaux afin de recueillir leur avis et, le cas échéant, définir les conditions de leurs cofinancements...").

c) **Aide à l'ingénierie de projet** - (cf. circulaire annexe II article 5. Financement par l'Etat § 5.3. Ingénierie de projet : "...Une aide à l'ingénierie de projet, permettant notamment de repenser la vocation de la structure et sa place dans l'offre territoriale d'hébergement, pourra être apportée soit en utilisant les crédits relatifs aux missions de maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale, soit au travers d'une mission d'assistance confiée à une association tête de réseau, soit par un financement direct de l'ANAH. Cette aide est accordée prioritairement dans le cadre d'un projet global incluant des travaux de réhabilitation ou de création de structures d'hébergement...".

d) **Gestion future administrative et logistique** : la gestion du centre futur sera autonome sur les plans administratifs et logistiques ou bien elle sera intégrée à un dispositif rationalisé et mutualisé de gestion administrative et logistique par les différents centres de la structure porteuse (voir l'indicateur 3.2 Maîtrise des charges courantes: mutualisation du personnel, des équipements et des services).

e) **Contribution des partenaires au fonctionnement futur** : participation financière, aide logistique.

4.4. Le coût du projet

Cet indicateur est identifié par 7 signifiants :

a) **Coût global de l'opération (total et par place)** : Intègre le coût des travaux des différents postes (installation de chantier - clos/couvert/structure – second oeuvre - aménagements extérieurs/VRD...) et les prestations de maîtrise d'ouvrage, de bureau d'études, d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Le coût global est ensuite ramené au "coût à la place" (cf. annexe II de la circulaire article 3 Cahier des charges § 3.1 Objectifs)

b) **Coût des travaux recevables (total et par place)** - cf. annexe 2 de la circulaire article 3 Cahier des charges § 3.4. Types de travaux éligibles : .. Sont concernés tous les travaux de réhabilitation, de restructuration des structures d'hébergement existantes. Dans certains cas, la réhabilitation lourde n'est pas pertinente économiquement ou socialement, ou bien la réhabilitation se traduit par une réduction de capacité qu'il faut compenser. Il peut être alors préférable de recourir à une construction neuve ou à de l'acquisition-réhabilitation en dehors du site initial ou sur site. Les coûts induits par la relocalisation provisoire des activités d'accueil et d'hébergement pendant la phase des travaux, quand cela est nécessaire, pourront être pris en compte au cas par cas....Ne sont pas intégrés dans ce calcul les coûts liés à la maîtrise d'oeuvre, bureau d'études, assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le coût global est ensuite ramené au "coût à la place" (cf. annexe II de la circulaire article 3 Cahier des charges § 3.1 Objectifs)

c) **Coût global de l'opération / surface utile (SU) totale**

d) **Surface espaces hébergement / surface utile (SU) totale**

e) **Coût aménagement intérieur + QP travaux en parties communes des espaces d'hébergement / surface utile (SU) des espaces d'hébergement**

f) Coût aménagement intérieur + QP travaux en parties communes des espaces collectifs / surface utile (SU) des espaces collectifs

g) Coût de la maîtrise d'oeuvre - BET - AMO : Coût d'honoraires et prestations nécessaires aux études et suivi de chantier. Le coût de ces différentes prestations est ensuite analysé en % du coût global des travaux en fonction de la note de complexité du programme..

4.5. Le plan de financement

L'analyse du plan de financement doit permettre de vérifier que toutes les possibilités offertes par la circulaire en terme de subventions ont été prises en compte et ce dans le but de ne pas peser sur les charges de fonctionnement des structures.

7 signifiants sont analysés :

a) Répartition des participations financières

cf. annexe II de la circulaire Article 3 Cahier des charges § 3.5. Opérations ayant déjà fait l'objet d'un financement :

"...Peuvent être subventionnées des opérations de réhabilitation des structures d'hébergement ayant déjà bénéficié dans le passé d'une subvention publique sur le programme 135 ou dans le cadre de la précédente circulaire UHC/IUH/6 no 2000-16 du 9 mars 2000 relative aux opérations financées sur la ligne d'urgence ou pour la mise en sécurité. Le cumul dans le temps est possible sous réserve que les subventions ne dépassent pas les plafonds dérogatoires de subvention indiqués ci-dessous.."

Article 5 - Financement par l'Etat § 5.4. Règles d'attribution des subventions :

"...Le processus de modernisation doit éviter de peser sur les charges de fonctionnement des structures. C'est dans cette perspective que le taux de subvention est particulièrement élevé et modulable...". "...Dans tous les cas, en contrepartie d'un taux élevé de subvention, les conventions de financement prévoiront une durée d'affectation à la mission d'hébergement variable selon les volumes de subvention engagés...". "...Des avances de trésorerie pourront être accordées dès le démarrage des travaux selon des modalités qui seront précisées ultérieurement..."

§ 5.4.1. Réhabilitation de structures existantes : *"...Le taux de subvention par l'ANAH est de 50 %, avec dérogation possible jusqu'à 80 % si les contraintes du budget de fonctionnement l'exigent...". "...Le plafond de subvention par place est de 15 000 € en Ile-de-France et 10 000 € dans les autres régions. Le nombre de places pris en compte est le nombre de places de la structure après travaux. La subvention totale par opération est de 2 millions d'euros au maximum. Le délégué local de l'ANAH, signataire de la convention attributive de subvention, pourra déroger à ces règles sur accord exprès du représentant de l'Etat dans la région, responsable de la programmation et de l'utilisation des crédits hébergement au niveau régional. Il pourra porter le taux de subvention maximum à 80 %, et majorer le plafond de subvention par place de 75 %. La subvention globale par opération pourra être déplafonnée sur décision du comité de pilotage national..."*

b) Participation de la commune et/ou de la communauté de communes et/ou du département

c) Engagement de fonds propres

- d) Part d'un prêt éventuel pour le financement de l'opération (nature, taux d'intérêt)
- e) Redevances, loyers à payer par la structure
- f) Part du remboursement du prêt contracté / budget de fonctionnement
 - participations actuelles DDASS + CL au fonctionnement
 - coût de fonctionnement futur à la place / jour hors prêt
 - coût de fonctionnement futur à la place avec prêt / jour
- g) Part des redevances perçues / budget de fonctionnement
 - participation financière des hébergés (mode de calcul, "procédures" en cas de non paiement)

5. Méthode de notation des critères

La notation des indicateurs est établie de la façon suivante (*):

- note 4: l'ensemble des signifiants est pris en compte (de forte importance et de moindre importance)
- note 3: l'ensemble des signifiants de forte importance est pris en compte
- note 2: la majorité des signifiants est prise en compte
- note 1: aucun signifiant de forte importance est pris en compte

Pour les indicateurs identifiés exclusivement par des signifiants classés en moindre importance, la notation est établie de la façon suivante:

- note 4: l'ensemble des signifiants est pris en compte
- note 3: la majorité des signifiants est pris en compte
- note 2: la minorité des signifiants est pris en compte
- note 1: aucun signifiant est pris en compte

Chaque note est ensuite reportée sur un diagramme reprenant l'ensemble des indicateurs composant le critère à évaluer.

(*) Hors notation du critère financier et juridique

6. Application de la methodologie d'analyse au projet du chrs laumiere de l'association emmaus

6.1. Présentation générale du projet

Le projet consiste en la réhabilitation du CHRS de l'association Emmaüs situé au 20 avenue Laumière 75019 Paris. Sur cette opération, l'association est locataire du bâtiment qui appartient à l'entreprise sociale pour l'habitat Coopération et Famille. Le centre dispose de 46 places. Il accueille et héberge un public féminin (âge moyen 35 ans), faisant l'objet d'un grand isolement social, voire d'une grande détresse affective. Les hébergées sont très fréquemment victimes de violences psychologiques ou physiques (dont 25% d'entre elles dans un cadre familial).

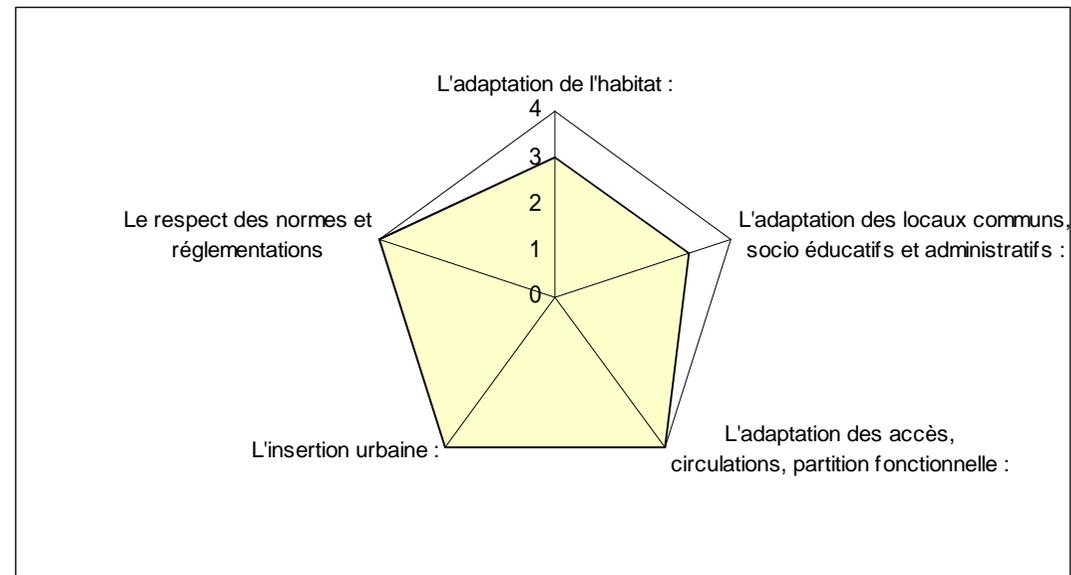
Leur séjour, d'une durée moyenne de 19 mois, favorise une reconstruction individuelle et sociale. Le coût total de l'opération s'élève à 902 014 euros TTC. Les travaux sont actuellement en cours, et leur achèvement est prévu en février 2010.

6.2. Notation globale du projet

EVALUATION DU CRITERE ARCHITECTURAL ET TECHNIQUE	Note	Moyenne de chaque critère
1- Adaptation de l'habitat	3	3.6
2- Adaptation des locaux communs, socio éducatifs et administratifs	3	
3- Adaptation des accès, circulations, partition fonctionnelle	4	
4- L'insertion urbaine	4	
5- Le respect des normes et réglementations	4	
LE CRITERE SOCIAL		2.8
1- L'adaptation aux besoins locaux et territoriaux recensés	3	
2- L'accueil et la prise en charge des hébergés	4	
3- L'accompagnement aux soins de santé et à la personnes	2	
4- L'accompagnement social et familial	2	
5- L'insertion professionnelle	4	
6- Le retour au logement conventionnel	2	
LE CRITERE MAITRISE DES CHARGES		3.6
1- L'intégration de la dimension développement durable	3	
2- La maîtrise des charges courantes	4	
3- La maîtrise des travaux de rénovation, de mise aux normes et de pérennité du bâtiment	4	
LE CRITERE FINANCIER		4
1- Analyse juridique de la structure	4	
2- Analyse financière de la structure	4	
3- La gestion projetée	4	
4- Le coût du projet	4	
5- Le plan de financement	4	
NOTATION GLOBALE DU PROJET :		3.5

6.2.1. Evaluation du critère architectural et technique

Indices	Note
L'adaptation de l'habitat	3
L'insertion urbaine	4
le respect des normes et réglementations	4
L'adaptation des locaux communs, socio éducatifs et administratifs	3
Adaptation des accès, circulations, partition fonctionnelle	4
Moyenne générale du critère :	3.6



1.1 L'adaptation de l'habitat	Observations	
	Points forts	Spécificités
Individualisation des chambres	La majorité des chambres a été transformée en espace individuel, mais la contrainte de la surface disponible en réhabilitation a engendré la conservation de certaines chambres doubles.	
La taille des chambres	Les chambres respectent les surfaces préconisées par la circulaire.	
L'existence d'un lavabo par chambre / logement	Des lavabos sont prévus dans chaque chambre individuelle	Les chambres doubles ne disposent que d'un seul lavabo
L'équipement sanitaire au complet des chambres / logements	Chaque chambre dispose de douches et WC.	
L'accessibilité et l'adaptation aux personnes handicapées	5 chambres individuelles avec sanitaires sont adaptées au handicap.	
L'équipement d'un bloc cuisine par chambre / logement		Les chambres ne disposent pas de bloc cuisine. Le projet comprend un service de restauration collective.
Mobilier et équipements		La taille des chambres ne permet l'aménagement que du mobilier strictement nécessaire (lit et placard).
NOTATION	3	

1.2 L'adaptation des locaux communs, socio éducatifs et administratifs	Observations	
	Points forts	Spécificités
Espace dédié à la restauration	Le projet comprend un réfectoire spacieux et lumineux.	
Espaces socio-pédagogiques	Le projet comprend un espace d'accueil avec un lieu d'attente spacieux et convivial, une salle polyvalente, des bureaux pour les entretiens individuels et un cyber-espace.	
Espaces administratifs	Le programme prévoit l'ensemble de ces espaces.	
Espaces culturels		L'individualisation des chambres a engendré une perte de surface pour les espaces collectifs, et le programme n'a pas pu intégrer d'espaces culturels.
Adaptation aux besoins particuliers du public accueilli		La configuration du bâtiment existant ne permet pas la création de chenils
Locaux techniques	Le programme prévoit l'ensemble de ces espaces.	
NOTATION	3	

1.3 L'adaptation des accès, circulation, partition fonctionnelle	Observations	
	Points forts	Spécificités
Accessibilité du bâtiment	Les espaces intérieurs sont accessibles de l'extérieur aux pompiers, une rampe d'accès est prévue pour les handicapés. Les espaces de distribution intérieurs sont facilement lisibles .	La bâtiment ne dispose pas de places de stationnement car il est ancien et situé dans un tissu urbain dense.
Sécurisation du bâtiment	Accès sécurisé par un interphone, des clés vigik et un espace d'accueil.	
Partition fonctionnelle clairement définie	Distinction spatiale clairement définie entre les différentes zones d'activité.	
Repérage spatial facilité	Les distributions du CHRS sont situées à proximité de l'accueil.	
NOTATION	4	

1.4 L'insertion urbaine	Observations	
	Points forts	Spécificités
Proximité des transports en commun et des services	Le CHRS est à proximité des transports en commun et de nombreux services.	

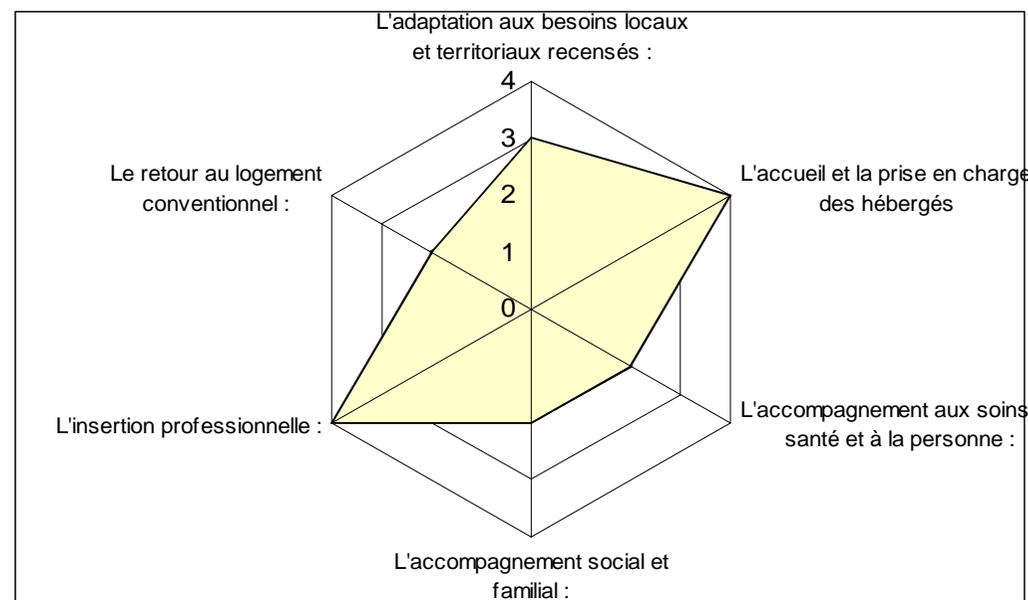
Intégration architecturale du bâtiment par rapport au site	La façade rue a été ravalée récemment et s'intègre bien dans le paysage urbain.	
Proximité d'autres établissements	Le CHRS est proche d'autres centres d'hébergement Emmaüs, ce qui offre la possibilité de mutualiser certains équipements.	
Présence d'espaces verts et proximité de parcs ou jardins	La courette est réaménagée en terrasse bois avec jardinière.	La configuration du bâtiment ne permet pas la présence d'espaces verts ou jardins, mais la proximité du parc des Buttes Chaumont, permet de palier ce manque.
NOTATION	4	

1.5 Le respect des normes et réglementations	Observations	
	Points forts	Spécificités
Normes sanitaires (référence du logement décent défini par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002)	Le projet est conforme aux normes sanitaires	

Réglementation incendie	Le projet est conforme à la réglementation incendie relative aux bâtiments d'habitation.	
Réglementation relative à l'accessibilité aux personnes handicapées	Le projet est conforme à la réglementation	
NOTATION	4	

6.2.2. Evaluation du critère social

Indices	Note
L'adaptation aux besoins locaux et territoriaux recensés	3
L'accueil et la prise en charge des hébergés	4
L'accompagnement aux soins de santé et à la personne	2
L'accompagnement social et familial	2
L'insertion professionnel	4
Le retour au logement conventionnel	2
Moyenne générale du critère : 2.8	



2.1 L'adaptation aux besoins locaux et territoriaux recensés	Observations	
	Points forts	Spécificités
Adéquation avec le Programme Local de l'Habitat	L'action et le projet d'Emmaüs s'inscrivent dans le Programme Local de l'Habitat et dans l'ensemble des plans départementaux : au niveau du projet social, de la réponse sur la problématique de l'insuffisance de points d'accueil au niveau local et de la poursuite de l'humanisation des structures d'hébergement.	
Adéquation avec les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées	Idem	
Adéquation avec les Schémas d'Orientations Départementales Accueil Hébergement Insertion	Idem	
Adéquation avec le diagnostic territorial 2008	Idem	
Nombre de places avant et après travaux	Les travaux n'engendrent pas de modification de la capacité d'accueil : 46 places	
Caractéristiques du public accueilli	Accueil de femmes fréquemment victimes de violences physiques et psychologiques. Le public accueilli est en adéquation avec les besoins territoriaux identifiés.	
Prise en compte dans le projet social de l'accueil d'un public différent		La configuration de l'aménagement du bâtiment et le public accueilli actuellement ne permettent pas l'accueil de familles ou de mixité homme/femme.
Prise en compte de la modularité architecturale du projet en fonction de l'évolution des besoins du territoire afin de pouvoir accueillir un public différent.		Les espaces intérieurs ne sont pas modulables du fait des contraintes du bâtiment (ancien hôtel meublé).
NOTATION	3	

2.2 L'accueil et la prise en charge des hébergés	Observations	
	Points forts	Spécificités
Conditions d'accueil	Accueil immédiat et inconditionnel, jour et nuit 24h/24h.	
Espaces d'accueil des hébergés	Accueil spacieux avec salle d'attente et présence d'une bagagerie.	
NOTATION	4	

2.3 L'accompagnement aux soins de santé et à la personne	Observations	
	Points forts	Spécificités
Espaces dédiés au suivi médical		Le centre ne dispose pas de personnel de santé permanent. Les besoins sont essentiellement traités par le biais de locaux et services externes.
Espaces permettant de recevoir des intervenants externes pour des ateliers	Présence d'une salle polyvalente permettant d'organiser des ateliers sur les questions de santé	
Espaces dédiés au développement de l'estime de soi		La contrainte de surface du bâtiment n'a pas permis de créer d'espace de "bien être".
NOTATION	2	

2.4 L'accompagnement social et familial	Observations	
	Points forts	Spécificités
Possibilité de recevoir des visites des tiers		Il n'existe pas d'espaces communs permettant de recevoir des tiers; la superficie des chambres et le mobilier ne sont pas adaptés aux visites des proches.
Possibilité de séjour des tiers au sein du centre		Le CHRS ne dispose pas d'espace privatif dédié aux tiers. Néanmoins, l'insertion urbaine du CHRS peut permettre aux familles de se loger à proximité du centre.
Equipements permettant de communiquer avec les tiers	Présence d'un cyber-espace, et chambres équipées de prises RJ45 pour donner la possibilité aux hébergés d'avoir leur propre ordinateur	
Possibilité de recevoir des intervenants externes	Présence d'une salle polyvalente pour recevoir les intervenants externes pour des ateliers de médiation familiale et sur la parentalité	
NOTATION	2	

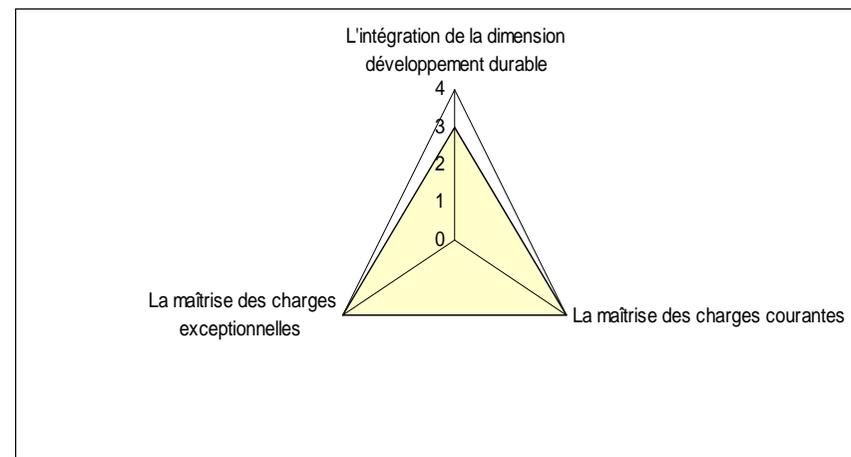
2.5 L'insertion professionnelle	Observations	
	Points forts	Spécificités
Espaces dédiés à la formation, à la recherche d'emploi	Salle polyvalente permettant le développement d'ateliers sur la formation, la recherche d'emploi, l'alphabétisation	
Espace informatique	Présence d'un cyber espace	
NOTATION	4	

2.6 Le retour au logement conventionnel	Observations
---	--------------

	Points forts	Spécificités
Espaces et équipements facilitant l'autonomie de l'usager		La superficie des chambres ne permet pas la mise en œuvre de bloc cuisine ou de mobilier permettant aux hébergés de développer leur autonomie.
Espaces dédiés à la recherche de logements	Présence d'une salle polyvalente permettant à la mission logement d'organiser des ateliers pour l'accompagnement à la recherche de logement; présence d'un cyber-espace	
Présence de logements internes ou externes au CHRS		Le CHRS ne dispose pas d'appartements
Éléments pédagogiques pour l'apprentissage / le réapprentissage de l'utilisation des équipements du logement.		Pas d'ateliers prévus
NOTATION	2	

6.2.3. Evaluation du critère maîtrise des charges

Indices	Note
L'intégration de la dimension développement durable	3
La maîtrise des charges courantes	4
La maîtrise des travaux de rénovation, de mise aux normes et pérennité du bâtiment	4
Moyenne générale du critère : 3.6	



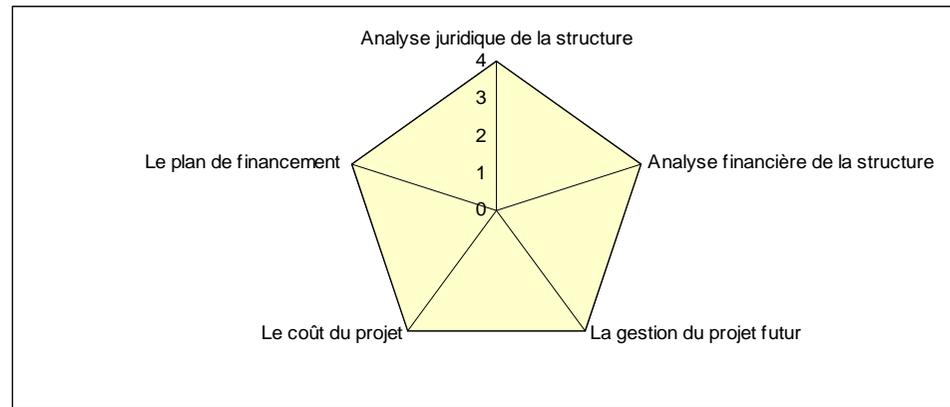
3.1 : L'intégration de la dimension développement durable	Observations	
	Points forts	Spécificités
Maîtrise énergétique	Des travaux d'isolation de l'enveloppe du bâtiment vont permettre au projet de tendre vers un Bâtiment Basse Consommation. Chauffage au gaz collectif	
Chantier propre / Utilisation d'éco-matériaux		Le projet n'utilise pas de matériaux durables
Tri sélectif	La cour principale peut accueillir des poubelles permettant un tri sélectif. Les usagers sont sensibilisés au tri des déchets.	
Récupération des eaux pluviales		Les espaces extérieurs étant restreints, l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales n'est pas utile.
NOTATION	3	

3.2 La maîtrise des charges courantes	Observations	
	Points forts	Spécificités

Equipements permettant de réduire les consommations d'énergie et de fluides	Des travaux d'isolation de l'enveloppe du bâtiment vont être réalisés :doublage thermique par l'intérieur, isolation des combles. Réfection du chauffage collectif au gaz, remplacement des équipements par des radiateurs en aluminium redimensionnés. Installation d'économisateurs d'eau, utilisation d'ampoules basse consommation.	
Equipements et outils permettant de contrôler les consommations d'énergie et fluides	Les hébergés sont sensibilisés aux réductions de consommation d'énergie par le biais d'ateliers pédagogiques	L'installation de compteurs individuels n'a pas été possible du fait du manque d'espace dans les chambres et du surcoût engendré par ce type d'installation
Choix de matériaux et équipements facilitant l'entretien et les réparations	Faïence toute hauteur dans les pièces humides, sols en linoléum dans les autres locaux.	
Outils et moyens pour le suivi de l'entretien courant des locaux et équipements	L'association est bien structurée pour pouvoir répondre à ces objectifs.	
Provisions pour entretien courant	L'association provisionne pour l'entretien courant	
Participation des hébergés à l'entretien de la structure au quotidien	La participation des hébergés à l'entretien de leur chambre permet d'alléger les charges de personnel pour le nettoyage.	
Mutualisation du personnel, des équipements et des services	Emmaüs souhaite mutualiser le personnel des veilleurs de nuit sur plusieurs établissements dans Paris.	
NOTATION	4	

6.2.4. Evaluation du critère analyse financière

Indices	Note
Analyse juridique de la structure	4
Analyse financière de la structure	4
La gestion projetée	4
Le coût du projet	4
Le plan de financement	4
Moyenne générale du critère : 4	



4.1 Analyse juridique de la structure	Observations	
	Points forts	Spécificités
<p>Statut de la structure Eléments appréciés: pérennité, ancienneté, notoriété Eléments rédhitoires: novicité</p>	<p>Association régie par la loi de 1901. L'association est locataire du bâtiment qui appartient à l'Entreprise Sociale pour l'Habitat Coopération et Famille.</p>	<p>Annexe II de la circulaire § 5.1. Bénéficiaires de la subvention. "...Peuvent bénéficier de subventions les maîtres d'ouvrage propriétaires ou titulaires d'un droit réel immobilier... – à titre exceptionnel, pour des travaux de moins de 100 000 euros, un gestionnaire non propriétaire de la structure peut bénéficier de la subvention, sous réserve de disposer d'un acte juridique l'autorisant à réaliser ces travaux (bail ou convention précisant les responsabilités en matière de travaux)...".</p>
<p>Composition du conseil d'administration -dynamique, réactivité, implication des membres du CA et leur appui à la direction -participation des collectivités locales (personnalités locales de l'habitat et de l'action sociale) et des financeurs.</p>	<p>Le conseil d'administration est composé statutairement de 18 membres, dont un tiers représente les adhérents élus par l'assemblée générale, un tiers représente les communautés adhérant à l'Union Centrales des Communautés Emmaüs de la région parisienne et un tiers est choisi par le conseil.</p>	
<p>Organisation de la structure -articulation, implication réciproque du conseil d'administration et de la direction, répartition des compétences</p>	<p>Conseil d'Administration/Direction</p>	
<p>Projet associatif</p>	<p>Conforme aux objectifs de la Direction Locale de l'Habitat</p>	
<p>NOTATION</p>	<p>4</p>	

4.2 Analyse financière de la structure	Observations	
	Points forts	Spécificités
Le bilan au 31/12/2008 - Les immobilisations - Les créances - Les dettes - Les fonds associatifs - Les fonds propres	Le total du bilan s'élève à 28 905 K€. Les immobilisations nettes sont en croissance de 40%. Les créances sont en nette diminution (53%) et passent de 3 885 K€ à 3 400 K€ en 2008. Les dettes fournisseurs sont stables. Les dettes fiscales et sociales sont en hausse de 28%. La hausse de 12% des fonds associatifs est essentiellement due au résultat.	
Le compte de résultats - Activité 2008 - Les produits - Les charges	Résultat net de l'exercice 2008 excédentaire de 1 202 K€ Hausse des produits de 6% Hausse des charges de 5,9% Hausse salaires et traitements de 8%	
Le budget prévisionnel	Evolution du budget entre 2001 et 2008 : de 16 500 K€ à 34 000 K€.	
Le patrimoine immobilier de la structure	Emmaüs possède un patrimoine immobilier essentiellement sur Paris ou région parisienne dont la valeur s'élève à 9 millions d'euros. Il comprend des immeubles ou bâtiments avec terrains et des hôtels.	
La capacité d'emprunt		
NOTATION	4	

4.3 Le montage et la gestion du projet futur	Observations	
	Points forts	Spécificités
Eligibilité du type de structure d'hébergement	CHRS	
Appui des collectivités locales au projet : aux demandes d'autorisation d'urbanisme, aide au relogement provisoire, mise à disposition de locaux ou de terrains ...	Partenariat avec la Direction locale de l'Habitat et les Directions Départementales	
Aide à l'ingénierie de projet -recommandations méthodologiques auprès du maître d'ouvrage : recours à un maître d'ouvrage délégué, à un montage juridique particulier (bail emphytéotique, ...)	interne	
Gestion future administrative et logistique : - gestion rationalisée - gestion autonome de la structure ou logistique mutualisée avec d'autres structures		
Contribution des partenaires au fonctionnement futur -participation financière -aide logistique		
NOTATION	4	

4.4 Le coût du projet (voir en annexe : tableau des ratios indicateurs de coût par place en fonction de la nature des travaux)	Observations	
	Points forts	Spécificités
Coût global de l'opération (total et par place)	902 014 € TTC soit 19 609 €/place	
Coût des travaux recevables (total et par place)	777 598 € TTC soit 16 609 €/place	
Coût global de l'opération / surface utile (SU) totale	1 093 € / m ² SU totale	
Surface espaces d'hébergement / surface utile (SU) totale	%	
Coût aménagement intérieur + QP travaux en parties communes des espaces d'hébergement / surface utile (SU) des espaces d'hébergement	€ TTC pour m ² soit € / m ² SU des espaces d'hébergement	
Coût aménagement intérieur + QP travaux en parties communes des espaces collectifs / surface utile (SU) des espaces collectifs	€ TTC pour m ² soit € / m ² SU des espaces collectifs	
Coût maîtrise d'œuvre - BET - AMO	*Honoraires architecte et maîtrise d'œuvre = 69 984 € TTC *Prestation bureau de contrôle technique = 8 815 € TTC * Prestation coordinateur SPS = 8 815 € TTC *Prestation maîtrise d'ouvrage = 38 880 € TTC Total = 126 494€ TTC	Les honoraires et prestations représentent 16.3% du montant total des travaux
NOTATION	4	

4.5 Le plan de financement (voir en annexe : tableau

Observations

de cofinancement)	Points forts	Spécificités
<i>Rappel de la nature du projet (type de structure, réhabilitation exclusive ou opération mixte en réhabilitation / neuf (+ rapport de la SU réhabilitation sur la SU totale)</i>	Le projet concerne un CHRS. Les travaux portent exclusivement sur la réhabilitation du bâtiment existant.	
Répartition des participations financières	<ul style="list-style-type: none"> • 50% de la Direction du Logement et de l'Habitation dans le cadre du plan humanisation. • 38% du Conseil Régional • 2% de l'ANAH (Plan de relance Humanisation) 	
Participation de la commune et / ou de la communauté de communes et / ou du département :		
Engagement de fonds propres	• 10%	
Part d'un prêt éventuel pour le financement de l'opération (nature, taux d'intérêt)	sans objet	
Redevances, loyers à payer par la structure	Les frais de location immobilière représentent 12% du budget annuel de fonctionnement	
Part du remboursement du prêt contracté / budget de fonctionnement : - participations actuelles DDASS + CL au fonctionnement - coût de fonctionnement futur à la place /jour hors prêt - coût de fonctionnement futur à la place avec prêt /jour	sans objet	
Part des redevances perçues / budget de fonctionnement : - participation financière des hébergés (mode de calcul, "procédures" en cas de non paiement)	Participation financière des usagers à hauteur de 15% des revenus fixes Contribution volontaire pour les personnes aux ressources instables	Redevances constantes Annexe II.4.2 : participation si statut de l'usager est celui de "résident"
NOTATION	4	

7. Annexe

Ratio indicateurs de coût par place en fonction de la nature des travaux en référence au tableau "4.4 Le coût du projet"

Nature des travaux		Ratio indicateurs par place
Mise en sécurité		1 700 €
Réfection des sanitaires - amélioration des conditions d'accueil - mise en sécurité		5 500 €
Restructuration lourde - mise en sécurité - amélioration des conditions d'accueil		24 500 €

Cofinancement du projet et répartition en référence au tableau "4.5 Le plan de financement"

		Taux	Plafond (*)	Montant prévisionnel	Taux réel	Nécessité de
--	--	------	-------------	----------------------	-----------	--------------

	théorique (*)				demande de déplaçonnement
ANAH (ou délégation d'aide à la pierre)	50%			52%	NON
REGION	30 à 40%			38%	NON
VILLE	10 à 15%				
COMMUNAUTE DE COMMUNE					
FONDS PROPRES				10%	
PRÊT					

(*) A préciser par les maîtres d'ouvrage et les financeurs en fonction des règles locales