



# LA FONCIÈRE EMMAÜS : QUELS IMPACTS ?

*Emmaüs Environnement - © Véronique Popinet*

EMMAÜS  
ÉPARGNE  
SOLIDAIRE

**2025**

Synthèse de l'étude d'impact menée par Archipel&Co  
agence d'innovation et d'entrepreneuriat à impact.



# POURQUOI UNE FONCIÈRE EMMAÛS ?

Un outil pour **financer l'immobilier d'activité économique**.

Tero Loko

Créée en **2021** à l'initiative d'Emmaüs France, la Foncière Emmaüs (appelée aussi Emmaüs Épargne Solidaire) **est un outil de financement de l'immobilier au service des 300 structures locales du Mouvement Emmaüs.**

## SA MISSION :

**Acquérir, rénover et construire** des bâtiments (boutiques de vente d'objets de seconde main, ateliers de tri et de réparation, espaces de stockage, etc.), puis les mettre à disposition des structures locales en échange de loyers maîtrisés.

La Foncière se concentre sur **l'immobilier d'activité économique, véritable pilier du modèle Emmaüs** : ces activités génèrent les ressources financières nécessaires pour porter le projet social et solidaire au quotidien, tout en contribuant à ramener vers l'emploi des personnes qui en sont éloignées.

## 4 ANNÉES D'ACTION

### PROJETS IMMOBILIERS

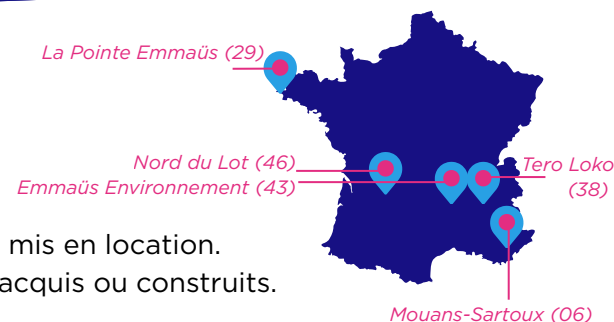
- **5 projets** financés et mis en location.
- 6 200 m²** de locaux acquis ou construits.

### FINANCEMENT SOLIDAIRE

- **1,8 M€** collectés auprès de 1 000 épargnants citoyens.
- 1 M€** collectés auprès de 40 groupes Emmaüs.

### IMPACTS HUMAINS ET SOCIAUX

- **15 compagnes et compagnons** supplémentaires accueillis.
- 50 postes** en insertion consolidés.







# DES IMPACTS ÉCONOMIQUES STRUCTURANTS

Tero Loko

La Foncière, **un atout pour sécuriser et renforcer les activités économiques** des structures locales Emmaüs.



Emmaüs Nord du Lot

## DES CAPACITÉS D'EMPRUNT PRÉSERVÉES

La Foncière assume l'investissement et les risques liés.



Maintien de la capacité des structures locales à **mobiliser des crédits bancaires** pour développer leurs activités.

## DES LOYERS MAÎTRISÉS ET ADAPTÉS

Les loyers proposés sont inférieurs à ceux du marché, avec franchises, facilités de paiement ou progressivité.



**Trésorerie préservée** pour le projet social.

## DES BAUX LONGS ET PROTECTEURS

Plus sécurisants que le marché classique.



**Visibilité** et pérennité accrues.



## DES IMPACTS ÉCONOMIQUES STRUCTURANTS - ILLUSTRATIONS

### UNE COMMUNAUTÉ QUI SORT DE LA PRÉCARITÉ

À Emmaüs Nord du Lot, l'acquisition par la Foncière Emmaüs d'une salle de vente de 940m<sup>2</sup> a permis à la communauté de sortir des tunnels agricoles dans lesquels elle était installée.

→ **Hausse du chiffre d'affaires** et nouvelles capacités d'accueil.

”

En raison de la fragilité de notre situation économique, nous n'étions pas crédibles auprès d'une banque avec notre projet immobilier.

Nous accueillons davantage de monde aujourd'hui grâce au nouveau lieu, que ce soit des clients, des bénévoles ou des compagnes et compagnons.

EMMAÜS NORD DU LOT

”

Avec une banque, le projet aurait certes pu se faire ... mais dans de moins bonnes conditions. Ça l'aurait fragilisé et nous n'aurions pas l'assise que l'on a actuellement.

LA POINTE EMMAÜS

### UN NOUVEAU BÂTIMENT QUI ACCROÎT LA PRODUCTION

À Tero Loko, l'installation d'un fournil adapté a permis un meilleur rendement.

→ Production de pain **multipliée par 1,8** et consolidation de 25 emplois locaux.

### DES CHARGES LOCATIVES RÉDUITES

À Mouans-Sartoux, le rachat de la boutique par la Foncière a généré des économies substantielles.

→ **Baisse du loyer** annuel de 16 000€.

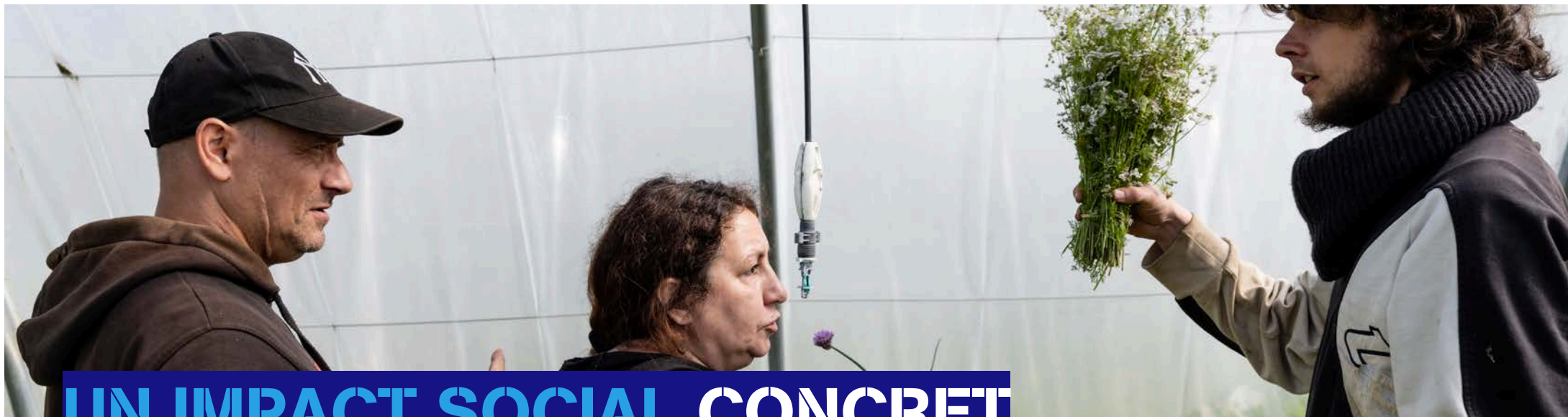


Emmaüs Environnement - © Véronique Popinet

”

Sans la Foncière, notre projet de déménagement essentiel à notre développement n'aurait pu voir le jour.

EMMAÜS ENVIRONNEMENT



Tero Loko - © Pierre Faure

La Foncière, **une intervention qui améliore les conditions de travail,** apporte de la sérénité et renforce la cohésion.

**La Foncière change le quotidien des salariés, des compagnes et compagnons et des bénévoles :**

#### ALLÈGEMENT DE LA CHARGE MENTALE DES RESPONSABLES

La Foncière gère les dimensions financières, techniques et juridiques des projets immobiliers.

→ **Tranquillité d'esprit et émergence de projets** qui n'auraient pas vu le jour.

#### SOUTIEN DANS LA DURÉE

En tant que propriétaire, la Foncière garantit la pérennité du bâti.

→ **Assurance d'un bâti entretenu** et prise en charge des potentiels travaux.

#### AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE TRAVAIL ET DE VIE

La rénovation des locaux donne lieu à des espaces plus adaptés à l'activité et à la convivialité.

→ **Cadre confortable et digne.**

→ **Valorisation et cohésion renforcées.**



Emmaüs Environnement - © Véronique Popinet



## UN IMPACT SOCIAL CONCRET - ILLUSTRATIONS

### UN MEILLEUR CONFORT THERMIQUE :

À Emmaüs Nord du Lot, l'activité se déroulait dans des tunnels agricoles, très froids en hiver, très chauds en été. L'achat du nouveau bâtiment par la Foncière a amélioré le confort des équipes.

### UN ESPRIT D'ÉQUIPE RENFORCÉ :

À Emmaüs Mouans-Sartoux, l'acquisition des locaux a permis la rénovation de la cuisine, aménagée en espace de convivialité. L'allongement de la pause déjeuner à une heure contribue à renforcer la cohésion et l'esprit d'équipe au sein de la communauté.

### PLUS DE DISPONIBILITÉ POUR L'ACCOMPAGNEMENT :

À Tero Loko, le regroupement sur un seul site a libéré du temps d'accompagnement en réduisant les trajets et la fatigue.



Tero Loko - © Pierre Faure



La Foncière est réactive, elle trouve les bons intervenants. Ça nous permet de nous focaliser sur notre cœur de métier.

EMMAÜS MOUANS-SARTROUX



Le fait d'avoir construit le bâtiment de cette manière, en écoconstruction, a été très apprécié, d'autant plus que nous sommes en plein cœur d'un village historique : les habitants sont contents du résultat.

TERO LOKO



Les salariés s'inscrivent pleinement dans le tissu économique local, aux côtés d'entreprises emblématiques de la région, ce qui constitue pour eux un vrai changement. C'est valorisant et utile.

EMMAÜS ENVIRONNEMENT



Emmaüs Mouans-Sartoux

La Foncière s'inscrit dans la stratégie globale d'Emmaüs qui vise **à sécuriser une partie de son parc immobilier.**

La Foncière renforce les **ambitions globales** du Mouvement Emmaüs :

#### **RÉNOVATION ET MODERNISATION**

Des bâtiments parfois vétustes, énergivores et inadaptés.

- La Foncière contribue à améliorer l'accueil dans des espaces dignes et de qualité, en cohérence avec le Plan stratégique d'Emmaüs France.

#### **PRÉSERVATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER**

Mise à l'abri des biens en cas de défaillance d'une structure locale.

- Constitution d'un parc immobilier « sanctuarisé ».

#### **ACCOMPAGNEMENT À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE**

Constructions sobres et rénovations.

- Réduction de l'empreinte écologique et des charges énergétiques des structures.

#### **DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS**

Restauration, maraîchage, tourisme solidaire, tiers-lieux, etc.

- Soutien aux activités émergentes utiles aux territoires.

#### **VALORISATION DE L'IMAGE**

Des lieux accueillants et inspirants.

- Renforcement de la notoriété et de l'attractivité d'Emmaüs.

#### **PROPOSITION D'UN ENGAGEMENT INNOVANT**

Possibilité pour les citoyens et structures locales d'épargner au service d'actions solidaires.

- Un levier supplémentaire pour renforcer la mobilisation.



## UN OUTIL STRATÉGIQUE POUR LE MOUVEMENT EMMAÛS - ILLUSTRATIONS



*La Pointe Emmaüs*

”

Nos activités sont différentes de celles habituellement proposées par Emmaüs, elles évoluent vers le tourisme solidaire, un café, la restauration...

**LA POINTE EMMAÛS**

”

Le lieu participe à la bonne perception d'Emmaüs : un espace rénové, ouvert sur la mer, où se développe une activité innovante. Le climat y est plus propice à l'ouverture, les discussions informelles se créent facilement.

**LA POINTE EMMAÛS**



*Emmaüs Mouans-Sartoux - © Pierre Faure*

”

Nous souhaitons que l'enjeu de la construction écologique gagne en visibilité et devienne une source d'inspiration, tant au sein du Mouvement qu'au-delà.

**TERO LOKO**





# LES PISTES À SUIVRE

Emmaüs Nord du Lot

## CONSOLIDER LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

**Renforcer les capacités d'intervention** en mobilisant davantage d'épargne citoyenne et explorer le recours à l'épargne institutionnelle.

## COLLECTER EN DIRECT

**Se doter d'un outil en propre** pour collecter tout au long de l'année et gagner en souplesse et continuité dans les campagnes.

## ÉTOFFER L'ÉQUIPE

**Recruter de nouvelles personnes** pour accompagner la montée en puissance de la Foncière Emmaüs.

## DÉVELOPPER LES COOPÉRATIONS

**Nouer des partenariats** avec d'autres acteurs de l'immobilier solidaire et monter des opérations conjointes.

## GAGNER EN VISIBILITÉ ET NOTORIÉTÉ

**Accroître la présence de la Foncière** au sein du Mouvement et auprès du grand public.

## PLACER L'IMPACT AU CŒUR DE LA STRATÉGIE

**Prioriser les projets** en fonction de leur impact social, écologique et économique.



Tero Loko





# POURQUOI UN RAPPORT D'IMPACT ?

Tero Loko

Un exercice qui permet de **rendre compte des résultats**, d'orienter l'action et d'encourager le soutien.

## ÊTRE TRANSPARENT ET DONNER CONFIANCE

- Prouver que **l'outil remplit sa mission** et que les fonds confiés génèrent bien l'impact attendu, en montrant concrètement leur usage.

## SUSCITER L'ENVIE DE SOUTENIR

- **Encourager la poursuite de projets concrets** et inciter à souscrire pour ceux qui découvrent la Foncière.

## AIDER À DÉCIDER

- **Offrir des repères à l'équipe** pour poursuivre, amplifier ou ajuster l'action.

## SOUTENIR UNE DÉMARCHE CONTINUE D'ÉVALUATION

- Mettre en place **un comité d'orientation stratégique d'utilité sociale** (COSUS) pour nourrir la réflexion et le suivi de l'impact.

## MÉTHODOLOGIE

Une démarche **d'évaluation qualitative et quantitative**, conduite par une agence indépendante.



**19 entretiens** avec responsables, salariés, partenaires, pour évaluer les impacts auprès de l'ensemble des parties prenantes : bénéficiaires, structures locales, territoires, Mouvement Emmaüs.



**Visite sur site** pour observer directement les changements.



**Analyse de données qualitatives et quantitatives** recueillies auprès des structures locales.



**Étude conduite par Archipel&Co**, agence d'innovation et l'entrepreneuriat à impact social, experte en rapport d'impact.



**REJOIGNEZ DÈS À PRÉSENT  
LA FONCIÈRE EMMAÜS  
EN TANT QU'ÉPARGNANT SOLIDAIRE OU PARTENAIRE !**

Rendez-vous sur :  
[emmaus-epargne-solidaire.org](http://emmaus-epargne-solidaire.org)

**EMMAÜS  
ÉPARGNE  
SOLIDAIRE**

[contact@emmaus-epargne-solidaire.fr](mailto:contact@emmaus-epargne-solidaire.fr)

