

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N°747



Horreze Soichet

SOCIÉTÉ - HABITAT

Mai 2017 • www.lau-ldf.fr

ACCOMPAGNER LA RÉNOVATION DE L'HABITAT DANS LES ESPACES RURAUX

DANS LES ESPACES RURAUX DE DENSITÉ INTERMÉDIAIRE, LES POLITIQUES PUBLIQUES PEINENT À ACCOMPAGNER LES PROPRIÉTAIRES MODESTES DANS LA RÉNOVATION DE LEUR HABITAT. POURTANT, LES SOUTENIR DANS CETTE RÉHABILITATION EN LES IMPLIQUANT DANS LES TRAVAUX PEUT S'ENVISAGER COMME UN LEVIER D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE ET DE VALORISATION DE LEUR PATRIMOINE BÂTI. UNE DÉMARCHE QUI ENCOURAGE EN OUTRE LES DYNAMIQUES LOCALES ET LA PARTICIPATION CITOYENNE, EN REDISTRIBUANT LES RÔLES, LES SAVOIR-FAIRE ET LES CARTES DE DÉCISION.

En Île-de-France, certains secteurs, comme les franges de la Seine-et-Marne et du Val-d'Oise, abritent des propriétaires occupants modestes, et la qualité du bâti laisse entrevoir des situations de fragilité, voire de précarité énergétique. Une population souvent invisible des guichets sociaux et qui échappe aux aides publiques. En dehors des difficultés de repérage, les raisons en sont variées : il peut s'agir de ménages très modestes qui pourraient bénéficier d'aides, mais ne sont pas en capacité d'assumer le reste à charge ; de ménages accédant à la propriété, au-dessus des seuils de revenus, mais n'ayant pas les moyens financiers d'engager des travaux ; de ménages éligibles au programme « habiter mieux » de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), mais non prioritaires par rapport aux très modestes ; enfin, parce que de nombreux ménages, ignorants des aides, ou dissuadés par leurs exigences, bricolent ou réhabilitent eux-mêmes leur logement.

L'autoréhabilitation accompagnée, souvent à l'initiative d'une association comme celle des Compagnons bâtisseurs (ANCB), Enerterre ou encore Julienne-Javel, s'inscrit dans les interstices d'une action publique qui conditionne ses aides à des critères d'éligibilité. En prenant les gens « où ils sont » et « comme ils sont », elle vient compléter les dispositifs classiques en s'adressant aux ménages, dans l'angle mort des politiques sociales comme des politiques de l'habitat. Sans doute peut-elle également contribuer à une montée en qualité des logements proposés aux plus modestes et aux classes moyennes fragilisées, et consolider une localité au sein de laquelle chaque acteur de la démarche (habitant, voisins, artisans, entreprises, politiques) peut trouver sa place.

En couverture : à Lorrez-le-Bocage (77), Olivier a réhabilité une vieille bâtisse en sollicitant toutes les compétences, celles d'un architecte, d'un biothermicien, de l'association Maisons paysannes de France, et du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

DÉFINIR L'AUTORÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE

L'autoréhabilitation accompagnée n'a pas de définition arrêtée. Ne faisant pas l'unanimité au niveau national, il n'est pas aisé d'en déterminer les contours. Cependant, le rapport Berrier, émis par le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) suite à la concertation lancée par Cécile Duflot, propose une définition qui fera office de référence. Il la définit comme « la démarche conjointe et librement consentie entre l'occupant d'un logement (ménage, personne seule ou cohabitants d'un même logement) et un accompagnateur, dans laquelle le ménage engage des travaux qu'il a définis avec l'assistance de l'accompagnateur et dont il réalise lui-même une partie, en fonction de ses capacités et de la contribution apportée par des proches, des bénévoles et parfois l'accompagnateur lui-même, le ménage passant commande à des professionnels du bâtiment pour la partie de travaux qu'il ne réalise pas ». Hervé Berrier, *Contribution de l'autoréhabilitation accompagnée au plan de rénovation de l'habitat*, rapport du CGEDD, juin 2014.

L'HABITAT : UN ESPACE TRÈS INVESTI EN TEMPS ET EN MOYENS PAR LES MÉNAGES

Selon les enquêtes de l'Insee, les Français consacrent du temps aux activités domestiques, autant presque qu'à leur activité professionnelle rémunérée. Une économie non monétaire méconnue et négligée par les politiques publiques.

Parallèlement, les enquêtes qualitatives réalisées auprès des habitants des espaces ruraux et périurbains montrent que c'est dans le logement que les ménages entrevoient les changements les plus faciles à opérer pour réduire leur consommation énergétique. Cette conviction partagée que l'habitat est le lieu principal d'ajustement des pratiques en matière énergétique a tendance à renforcer l'ancrage local : l'attachement à une maison patiemment rénovée ne peut qu'être accru [Desjardins, Mettetal, 2012]. Les stratégies développées au quotidien, le temps et l'intelligence consacrés à l'économie domestique révèlent une capacité à agir, une montée en compétence, et un désir d'autonomie que l'action publique pourrait valoriser et accompagner.

Sur l'ensemble des travaux réalisés au cours des douze derniers mois en Île-de-France, presque la moitié a été effectuée par les ménages eux-mêmes, avec l'aide de leur famille, d'amis ou de voisins. Ces ménages, qui s'investissent dans des travaux pour améliorer leur confort, et pratiquent l'entraide de manière spontanée, illustrent un renouveau de l'environnement de faire soi-même : elle se traduit par un investissement de l'espace maison à travers des activités de bricolage destinées à personnaliser son cadre de vie et exprimer sa créativité. Des pratiques variées, plus ou moins occasionnelles, qui entraînent l'acquisition d'un capital technique, source de satisfaction personnelle.

LES GRANDES ENSEIGNES DE BRICOLAGE ET LA PROMOTION DU DO IT YOURSELF

Ainsi, tout laisse à penser que la distinction sociale qui passait par la délégation à autrui a été détrônée par la distinction individuelle du « faire soi-même ». Une tendance que les grandes enseignes de bricolage ont perçue comme une opportunité, en jouant la carte de la démocratisation de « l'acte travaux » à grand renfort de spots publicitaires témoignant de la fierté du faire soi-même.

Face à une clientèle avisée, informée et connectée, les fondements et les pratiques du métier de conseiller-vendeur connaissent un important remaniement à travers l'offre d'une palette pédagogique : organisation d'ateliers collectifs, prêt d'outillage, création de tutoriels en ligne et de plates-formes communautaires. À l'image de l'enseigne Leroy Merlin qui mobilise l'expertise de clients avertis en organisant des temps de partage et de témoignages, développant ainsi des logiques de mise en confiance, propices à répondre au besoin d'autonomie dans la construction du chez-soi.

LE CHANTIER AIDÉ ET LE RÔLE CLÉ DE L'ACCOMPAGNATEUR

Toute l'originalité de l'autoréhabilitation accompagnée réside dans la mise en place d'une dynamique du « faire avec » l'habitant. En adoptant cette position inédite, les chantiers permettent aux habitants de reprendre la main dans la rénovation de leur logement. Au même titre que les traditionnels maîtres d'œuvre et d'ouvrage, l'habitant est considéré comme un expert des modes de vie, pouvant notamment contribuer au projet en partageant son intime connaissance du « chez-soi ». Une telle implication du « maître d'usage » permet d'estomper les frontières habituelles entre professionnels et particuliers, au profit d'un échange et d'une collaboration autour des savoir-faire.

Pour faciliter cette transition, un accompagnateur aux compétences techniques et sociales intervient auprès des habitants pour les aider dans un premier temps à penser et traduire leurs besoins et envies, avant de les conseiller dans la réalisation des travaux. À la fois médiateur et facilitateur, cet animateur travaille également à la « mise en confiance de l'espace chantier », en instaurant une communication libérée de tout jargon technique et administratif et en (r)établissant un langage commun à l'ensemble des participants au projet. Le but n'est pas seulement d'accompagner la mise en œuvre des travaux mais, plus durablement, d'inciter les occupants à se réapproprier leur logement.

L'accompagnement et le profil de l'accompagnateur peuvent varier en fonction des besoins et des compétences réelles des habitants, et tout l'atout de ces démarches d'autoréhabilitation réside dans leur souplesse. À condition de revoir leur posture professionnelle, les artisans et entreprises peuvent assurer un accompagnement léger sur des chantiers dits « hybrides », en prodiguant des conseils ou en assistant les ménages « débrouillards ». Un accompagnement « jusqu'au pied du mur », plus poussé, personnalisé et sur le long terme, doit à l'inverse être pris en charge par un animateur professionnel pour les autoréhabilitateurs hésitants et non bricoleurs. Mais derrière le profil de poste inédit de l'accompagnateur se dessine l'enjeu de métiers à reconfigurer, en mobilisant par exemple les acteurs locaux du bâtiment, et/ou à inventer *via* la mise en place de nouvelles filières de formation professionnelle.

DES EXPÉRIENCES D'AUTORÉHABILITATION EN MILIEU RURAL

De nombreuses expérimentations d'autoréhabilitation accompagnée existent à travers la France. Elles concernent : des ménages ayant acheté une maison ancienne et dégradée, avec le projet de la restaurer, mais qui manquent de ressources financières et techniques ; des ménages ayant quitté le parc social pour accéder à la propriété au sein d'espaces parfois éloignés des lieux de conseil et de leur réseau d'aide familial et social. Ces expérimentations visent à améliorer le confort des habitants, par la restauration d'un patrimoine ancien, ou en évitant

la dégradation d'une maison plus récente mais mal conçue. En les impliquant, elles garantissent l'entretien de l'habitat et son appropriation durable. Les spécificités des interventions en milieu rural et périurbain, essentiellement dans le parc individuel, sont liées à l'ampleur et à la diversité des travaux à réaliser. Loin de l'entretien locatif qui caractérise les chantiers en zone dense, il s'agit souvent ici de réfections globales de bâtisses, parfois très délabrées. La reprise de charpente, le ravalement, l'isolation, la création d'une salle de bains, etc., peuvent nécessiter l'intervention d'artisans ou d'entreprises au côté des animateurs techniques et des volontaires, qui ne maîtrisent pas toutes les techniques du bâtiment.

Les chantiers participatifs d'Enerterre

Dans le parc naturel régional des marais du Cotentin et du Bessin, le dispositif Enerterre (encadré ci-contre), soutenu par la Fondation de France, s'articule autour de chantiers participatifs. L'objectif est ici de rénover des maisons en terre en impliquant dans les travaux leurs occupants. Les familles à revenu modeste, ne disposant pas des ressources nécessaires pour financer des travaux d'amélioration thermique, sont ciblées en priorité. Un artisan local encadre le chantier auquel participent le propriétaire de la maison, des bénévoles, mais aussi des bénéficiaires de l'expérimentation à travers la mise en œuvre d'un système d'échange local (SEL) : une forme de crédit temps qui valorise les compétences et les capacités de chacun.

La Bricothèque et le Bricobus :

un service itinérant pour les ménages ruraux

Sous la houlette des Compagnons bâtisseurs, l'autoréhabilitation accompagnée se décline dans les espaces ruraux du Centre-Val-de-Loire par la mise en service de bus itinérants : la Bricothèque pour la communauté de communes de Touraine Nord-Ouest et le Bricobus pour celle du Beaunois. Embarqués dans leur véhicule, animateurs techniques et volontaires du service civique sillonnent les routes pour proposer aux habitants de ces territoires un savant mélange de théorie et de pratique : ateliers de bricolage, prêt d'outillage, ou encore chantiers à domicile. Guidée par l'objectif de lutte contre le mal-logement, l'organisation de formations comme la réalisation de menus travaux d'embellissement chez l'habitant sont l'occasion d'insuffler une dynamique locale d'entraide et de transmission des savoir-faire, suffisamment solide et autonome pour perdurer après le passage du bus.

Forts de l'investissement politique et financier des élus locaux, Bricothèque et Bricobus peuvent s'affranchir de certaines lourdeurs administratives (critères de ressources, typologie de travaux, dossier soumis à commission, etc.) pour suggérer aux autoréhabilitateurs des travaux correspondant à leurs besoins et budget. Cette formule souple et réactive de l'autoréhabilitation accompagnée a permis à la Bricothèque de rouvrir certains dossiers jusque-là écartés des circuits ordinaires, en vertu



TOUT RÉNOVER À PRIX EXCEPTIONNELS DU 12 FÉVRIER AU 17 MARS



L'ASSOCIATION ENERTERRE

Denis Letan, chargé de mission énergie au parc naturel régional des marais du Cotentin et du Bessin, présente l'action de l'association Enerterre dans la rénovation solidaire des maisons en terre.

« Nous avons fait le constat que certains ménages étaient confrontés à de graves problèmes d'humidité, dans des maisons en terre abîmées par des enduits ciment.

La réhabilitation est assez simple sur un plan technique, mais nécessite beaucoup de main-d'œuvre. Sur le chantier, les bénévoles sont soit des bénéficiaires du dispositif dans le cadre du système d'échange local (SEL), soit des bénévoles qui ont envie de se former et de participer à un projet solidaire. Nous avons formé les artisans pour qu'ils encadrent les chantiers. Concernant les matériaux, nous utilisons en partie la terre qui provient de la maison. En parallèle, le PNR travaille à l'implantation d'une filière de production de terre pour répondre à la demande croissante de rénovations. Enfin, en termes d'ingénierie, nous avons sollicité l'appui de l'Association nationale des compagnons bâtisseurs (ANCB) pour nous aider à réfléchir au devenir d'Enerterre. Il s'agit en effet d'un dispositif expérimental dont nous ne maîtrisons pas la pérennité en termes de financements. »

1. Les enseignes de bricolage mettent en scène l'audace et la fierté induites dans le *do it yourself*.
2. Une vieille bâtisse entièrement désossée, que les propriétaires vont restaurer en apprenant auprès de professionnels.
3. Des bénévoles, des collègues de la coopérative du bâtiment et des amis participent au chantier.
4. En vallée de Chevreuse, l'isolation thermique et l'extension d'une maison : une rénovation en partie réalisée par une habitante investie.

des contraintes imposées par les aides de la rénovation énergétique (exigence de performance énergétique, seuil d'éligibilité en matière de revenus et complexité des dossiers). L'intervention des Compagnons bâtisseurs sur ces territoires continue néanmoins de se heurter aux obstacles classiques de l'autoréhabilitation accompagnée, à savoir le repérage des ménages ou encore la méfiance des professionnels du bâtiment à l'égard de ces chantiers, perçus comme une concurrence déloyale.

Soli'Bât : le cercle vertueux d'une plate-forme solidaire de matériaux et de compétences

Souvent destinés à des ménages modestes, les chantiers d'autoréhabilitation accompagnée sont soumis à de fortes préoccupations économiques, dont la réduction de l'enveloppe dédiée à l'achat des matériaux est le point névralgique. Ce poste de dépense à la charge des habitants grève lourdement le budget des travaux, au risque parfois de compromettre le lancement du chantier. Pour contourner cette difficulté, les Compagnons bâtisseurs des régions Centre-Val-de-Loire et Provence-Alpes-Côte-d'Azur ont tenté l'expérience inédite de centraliser au sein de plates-formes, intitulées Soli'Bât, l'ensemble des dons numéraires, en main-d'œuvre et en matériaux, concédé par les entreprises locales du bâtiment. Attirées par l'esprit « donnant-donnant » de ce type de dispositif, ces dernières n'hésitent plus à fournir les rayons de ces dépôts atypiques en leur livrant gratuitement leurs « stocks morts ». Au-delà de l'aspect humaniste de la démarche, ces partenaires professionnels y voient l'opportunité de valoriser l'image de l'entreprise, d'éviter les coûts de destruction des inventus et de défiscaliser 60 % de leurs dons. Un cercle vertueux dont les bénéfices se répercutent également sur les chantiers, avec des matériaux Soli'Bât facturés à 25 % du prix constaté en magasin. Pourtant tout aussi avantageux, le don en main-d'œuvre, basé sur la transmission de compétences, ne rencontre pas le même succès auprès des artisans et entreprises locales.

LE POTENTIEL D'ACTION DES TERRITOIRES RURAUX À MOBILISER

Ainsi, les formes multiples de l'autoréhabilitation accompagnée au sein de l'espace rural francilien témoignent d'une possibilité de renouveler ou d'enrichir les projets de territoire. Elle peut être perçue comme une stratégie alternative de rénovation du patrimoine bâti mobilisant les énergies locales : acteurs institutionnels tels les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), avec leurs espaces info énergie ; acteurs économiques, comme les magasins de bricolage et les artisans locaux, qui verraient leurs métiers renouvelés en devenant accompagnateurs ; habitants séduits par la démarche d'échange de savoir-faire.

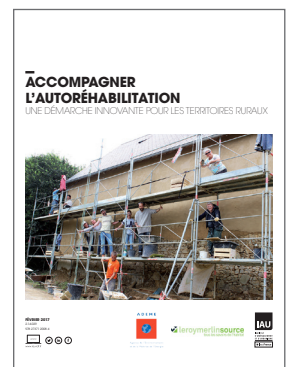
Aujourd'hui, l'atout de l'autoréhabilitation accompagnée réside dans sa grande souplesse : elle peut s'adapter à de multiples contextes, géographiques, sociaux et architecturaux, parce qu'elle s'affranchit d'une lecture institutionnelle, parfois inadaptée aux réalités. Cet atout se transforme toutefois en obstacle dès lors qu'il s'agit d'encadrement juridique et de financement, là où l'action publique impose une forme de catégorisation. La démarche se situe au cœur de plusieurs enjeux : la précarité énergétique, la valorisation du patrimoine, la capacité individuelle et de mobilisation collective, qui invitent au décloisonnement des politiques publiques. Ces alternatives mettent en lumière des dynamiques d'acteurs locaux engagés dans la transformation de leur territoire. En s'appuyant sur les capacités d'agir de chacun, elles permettent une nouvelle distribution des compétences, des savoir-faire et des pouvoirs.

Face aux restrictions budgétaires, les collectivités territoriales pourraient davantage miser sur les démarches d'autoréhabilitation accompagnée. D'une part, elles permettent de mobiliser l'énergie citoyenne et révèlent des capacités d'action(s) locale(s) dans le cadre de partenariats privé-public-associatif. D'autre part, elles fédèrent des acteurs autour d'un socle de valeurs communes centrées sur les notions de voisinage, de solidarité, de confiance et d'entraide, mettant ainsi à la disposition des territoires de nouveaux outils de développement.

Lucile Mettetal, chargée d'études société et habitat,
sous la responsabilité de **Martin Omhòvère**, directeur du département société et habitat
avec la participation d'Hélène Alexandre (Emmaüs Habitat),
de **Lionel Rougé** (université de Caen) et d'**Hortense Soichet**,
photographe, qui a réalisé les portraits d'autoréhabilitateurs

RESSOURCES

- Bouleau Mireille, Mettetal Lucile, « Précarité énergétique : les pavillonnaires modestes sous tension », *Note rapide*, n° 678, IAU idF, mars 2015.
- Brisepierre Gaëtan, « L'accompagnement des habitants : une évidence à déconstruire », *Les Chantiers Leroy Merlin Source*, n° 11, 2015.
- Cérézuelle Daniel, Roustang Guy, *L'autoproduction accompagnée, un levier de changement*, Toulouse, éditions Érès, 2010.
- Drodz Céline et al., « L'accompagnement des projets d'auto-réhabilitation par les magasins de bricolage. État des lieux et prospective pour l'amélioration énergétique de l'habitat », laboratoire Crenau, Ensa de Nantes, Puca-Prebat, *Les Chantiers Leroy Merlin Source*, n° 19, 2016.
- Foutier Christophe, Rémy Julien, « L'auto-réhabilitation accompagnée, une philosophie d'intervention à la croisée de l'action sociale et de l'amélioration de l'habitat », *Recherche sociale*, n° 183, été 2007.
- Pades, Geres, Viviane Hamon Conseil, *L'accompagnement à l'autoréhabilitation du logement « tous publics » et l'émergence d'un nouveau métier du bâtiment*, Puca-Prebat, 2014.
- Mettetal Lucile, Rougé Lionel, *Accompagner l'autoréhabilitation. Une démarche innovante pour les territoires ruraux*, IAU idF, 2017.



- Subremon Hélène, et al., *Sobriété énergétique et ressources relationnelles. Les circonstances de l'amélioration énergétique en milieu populaires*, Latts-École des Ponts ParisTech, Réseau Action Climat, conseil général 77, 2013.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquette

RÉDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

MAQUETTE

Olivier Cransac

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Claire Galopin, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

sandrine.kocki@iau-idf.fr

IAU île-de-France

15, rue Falguière
75740 Paris Cedex 15
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144

ISSN ressource en ligne
2267-4071

