



HAL
open science

Quel modèle pour l'auto-réhabilitation accompagnée ?

Constance Berté, Fanny Chantrelle, Lucie Letrouit, Yann Philippe

► **To cite this version:**

Constance Berté, Fanny Chantrelle, Lucie Letrouit, Yann Philippe. Quel modèle pour l'auto-réhabilitation accompagnée?: Evaluation d'une expérimentation dans le parc social. 2017. hal-01824678

HAL Id: hal-01824678

<https://enpc.hal.science/hal-01824678>

Submitted on 27 Jun 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Quel modèle pour l'auto-réhabilitation accompagnée ?

Evaluation d'une expérimentation dans le parc social

Rapport du Groupe d'Analyse d'Action Publique pour le mastère PAPDD, année universitaire 2016-2017.

Pour le compte de l'Association Nationale des Compagnons Bâisseurs (ANCB) représentée par Rachid MAZIANE, directeur du département Développement & Innovation.

Constance BERTÉ, Fanny CHANTRELLE, Lucie LETROUIT, Yann PHILIPPE

Encadré par Jérôme GLEIZES, professeur d'économie, Université Paris 13 – Villetaneuse

En 2016, une expérimentation d'auto-réhabilitation accompagnée a été mise en place dans cinq quartiers concernés par le nouveau programme national de renouvellement urbain. A travers des travaux d'embellissement de leur logement, il s'agit d'aider des locataires du parc social à s'approprier leur environnement et à reprendre confiance en eux. Pour l'association des Compagnons Bâisseurs, principal promoteur de l'auto-réhabilitation accompagnée en France, l'enjeu de l'expérimentation est de démontrer les bénéfices de cette démarche afin de convaincre leurs partenaires financiers de s'engager dans son développement à grande échelle.

En tant que tiers évaluateur de cette expérimentation, notre analyse s'articule autour de trois axes : l'identification des modalités de fonctionnement de l'auto-réhabilitation accompagnée locative sociale, la qualification et la quantification de ses externalités et l'analyse des modèles de développement possibles.

Depuis 60 ans, l'association des Compagnons Bâisseurs est engagée dans l'amélioration des conditions de logement des personnes défavorisées notamment à travers la démarche d'**Auto-Réhabilitation Accompagnée** (ARA). Les salariés de l'association accompagnent ainsi un millier de familles par an.

Initié en 2014, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) doit permettre l'investissement de plus de 5 milliards d'euros sur 10 ans pour le renouvellement de 200 quartiers défavorisés. Ce programme constitue une véritable opportunité de déploiement

de l'auto-réhabilitation à grande échelle. Pourtant, en juillet 2015, Action Logement, principal financeur du programme, **refuse d'intégrer l'ARA dans le NPNRU.**

Suite à ce blocage, le ministère de la ville, via le Commissariat à l'Égalité des Territoires, a proposé aux Compagnons Bâisseurs une **expérimentation** sur cinq quartiers du NPNRU : Sarcelles, Rennes, Roubaix, Avignon et Bordeaux. Une trentaine de chantiers seront réalisés dans ce cadre en 2016.

Problématique et méthodologie

L'évaluation demandée porte sur une démarche circonscrite dans le temps et donc sur un nombre restreint de réalisations. Le manque de recul temporel et de données complique l'évaluation et rend difficile la généralisation des résultats. Ces derniers peuvent-ils toutefois, servir à étudier des modèles de développement à

grande échelle de l'auto-réhabilitation accompagnée ? La problématique de **l'échelle d'appréhension pertinente** de l'ARA constitue le fil conducteur de notre analyse.

Pour mener à bien l'évaluation, trois outils principaux ont été mobilisés :

- Les **recherches bibliographiques** : principalement sur la démarche d'ARA, les politiques de renouvellement urbain, les méthodes d'évaluation et la sociologie du monde associatif.
- Les **entretiens** : plus de 40 personnes impliquées dans l'expérimentation ont été rencontrées.
- L'analyse de données quantitatives : principalement recueillies à partir des outils de suivi de l'expérimentation et des outils de gestion comptable des Compagnons Bâisseurs.

Enjeux d'une définition partagée de l'auto-réhabilitation accompagnée

Les recherches bibliographiques et les entretiens avec les acteurs de terrain ont révélé la diversité d'activités que recouvre la notion d'auto-réhabilitation accompagnée. En effet, ce terme est aussi bien utilisé pour rendre compte de gros travaux de réhabilitation dans une maison chez un propriétaire occupant, que pour parler de travaux de peinture effectués chez un locataire du parc social.

Pour les partenaires potentiels d'une démarche d'ARA, ce concept est d'autant plus difficile à appréhender qu'il vise à la fois des objectifs techniques liés au logement et des objectifs sociaux pour les habitants aidés. Cette **dissonance cognitive** constitue un frein pour le développement de l'ARA.

Afin de convaincre les partenaires potentiels, il importe donc d'explicitier clairement ce que recouvre la démarche d'ARA développée dans le cadre de l'expérimentation. Nous proposons d'appeler ce type d'ARA : **l'auto-réhabilitation accompagnée locative sociale**.

L'entité structurante de cette démarche est l'atelier de quartier. Celui-ci existe à travers 4 briques constitutives :

- **Les chantiers d'auto-réhabilitation**

Ils se déroulent principalement chez des locataires du parc social et consistent en des travaux d'embellissement du logement. Ils sont menés par des salariés et des volontaires des Compagnons Bâisseurs et par les habitants bénéficiaires. Ces travaux durent moins de 15 jours et correspondent à des dépenses en matériaux inférieures à 1 000 €.

- **Les animations collectives**

Ces réunions régulières ont pour but de présenter une technique de réhabilitation ou de s'essayer à une pratique de bricolage. Ces réunions peuvent permettre de mobiliser des habitants pour participer en tant que bénévole aux chantiers à venir.

- **Le prêt d'outils**

L'outil-thèque est ouverte et gratuite pour tous les habitants du quartier.

- **Les dépannages pédagogiques**

A mi-chemin entre le chantier accompagné et le prêt d'outils, il s'agit de répondre à un besoin immédiat et spécifique d'un habitant.

Modalités de fonctionnement de l'ARA locative sociale

L'analyse des données comptables disponibles a mis en évidence la forte dépendance des Compagnons Bâisseurs vis-à-vis des financements publics et la part prépondérante des frais de personnels dans les dépenses.

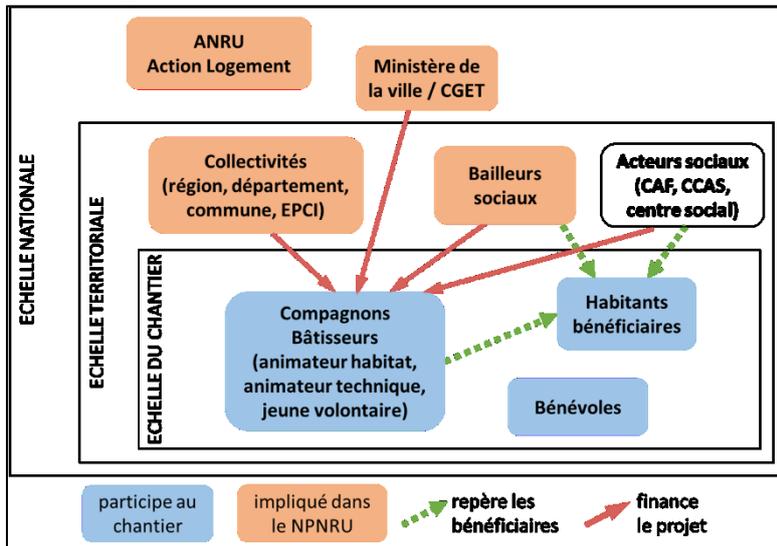
Les entretiens avec les personnes impliquées dans l'expérimentation et l'exploitation des

données de suivi des cinq ateliers de quartier nous ont permis de dresser la **cartographie des acteurs** de l'ARA locative.

Ce schéma met en évidence les différentes échelles d'interaction des acteurs autour de l'ARA. A l'échelle du territoire, les membres du

réseau des Compagnons Bâtisseurs sont finement intégrés au tissu associatif et social. Leurs

liens sont forts et divers avec les collectivités et les bailleurs sociaux. La cartographie fait également



ressortir le positionnement des acteurs nationaux : financeurs incontournables, ils sont cependant loin des choix de terrain et les bénéficiaires de la démarche leur sont difficilement accessibles et perceptibles.

Cartographie des acteurs de l'ARA locative sociale

Externalités positives de l'ARA locative sociale

Le schéma ci-contre propose une spatialisation des externalités attendues de l'ARA locative sociale, **trois échelles** y sont distinguées : logement, immeuble et territoire.

Les bénéfices attendus pour l'habitant sont multiples : appropriation du logement, renforcement de la capacité à agir et développement de

ses relations de voisinages. Le bailleur apparaît également comme un bénéficiaire important puisqu'il profite à la fois de l'amélioration technique du logement et de l'éventuelle dynamique de cage d'escalier qui incite les locataires à prendre soin de leur cadre de vie.

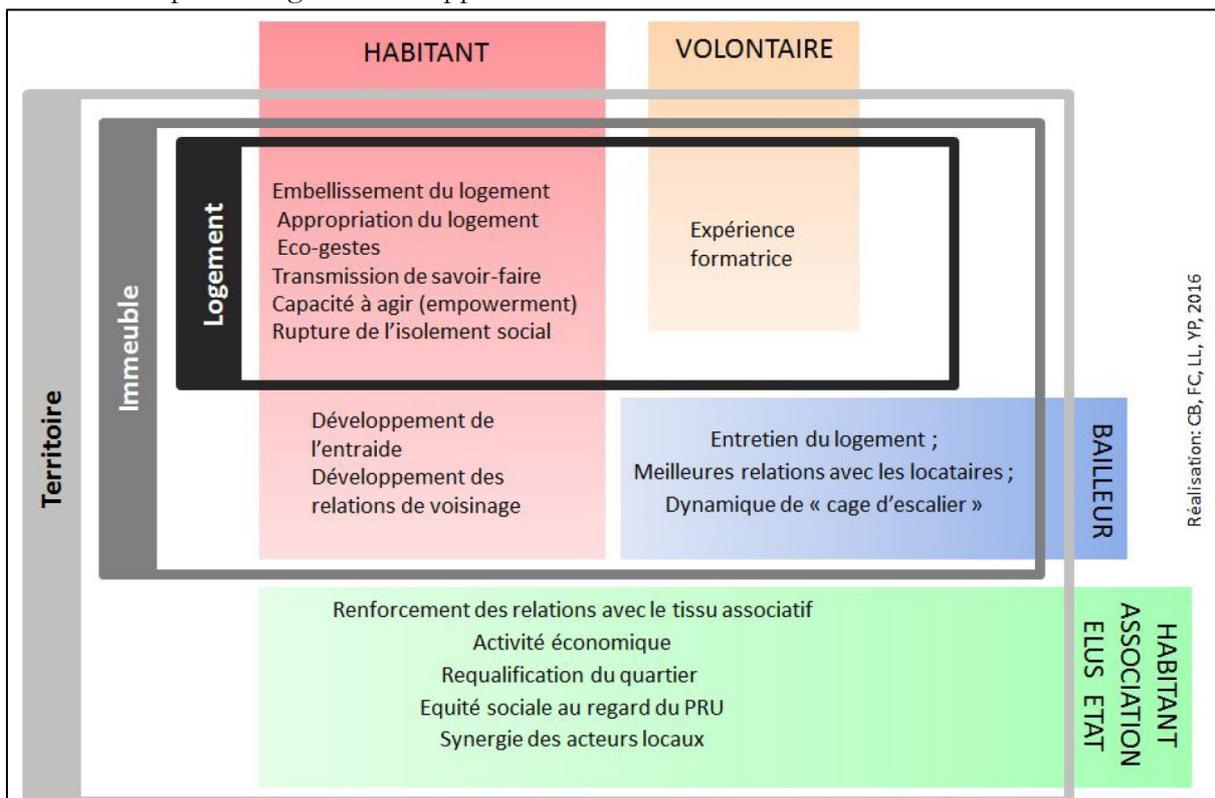


Schéma des externalités de l'auto-réhabilitation accompagnée

Préconisations pour un modèle de développement pérenne de l'ARA locative sociale

L'évaluation de l'expérimentation et l'étude de modèles d'organisation et de financement alternatifs nous a permis de formuler des préconisations pour un développement pérenne de l'ARA locative sociale.

Poursuivre la promotion de l'ARA locative sociale auprès des acteurs nationaux

L'évaluation de l'expérimentation tend à démontrer la réalité des externalités positives de l'ARA. De plus, ces bénéfices sont en phase avec l'objectif d'implication des habitants du NPNRU. L'évaluation a également mis en lumière la méconnaissance de la démarche d'ARA et la difficulté à rendre compte de son intérêt auprès des acteurs nationaux via des indicateurs simples. Il importe donc que les acteurs de l'ARA locative sociale poursuivent leurs efforts de promotion de la démarche auprès des acteurs nationaux. Pour cela, nous proposons notamment des outils de suivi de la démarche permettant de recueillir davantage de données et de faire émerger de nouveaux indicateurs.

Développer les chantiers sur un nombre restreint de site : un effet de levier territorial

L'expérimentation a démontré les capacités des Compagnons Bâisseurs à mettre en place des ateliers de quartier qui fonctionnent en lien fort avec les acteurs locaux. Il semble donc pertinent de s'appuyer sur le niveau local pour développer la démarche. La multiplication du nombre de réalisations sur un nombre restreint d'ateliers de

quartier (de 10 à 20) permettrait l'installation de véritables projets démonstrateurs pouvant créer un effet levier. Il s'agirait en effet d'impliquer fortement les acteurs locaux pour qu'ils soient autant de relais de la volonté de développer l'ARA auprès de leurs interlocuteurs nationaux respectifs.

Renforcer l'implication des bailleurs sociaux

Le développement des chantiers n'est possible que si les financements des ateliers de quartier sont maintenus. Les financements nationaux ne semblant pas accessibles à l'heure actuelle, il est indispensable de se tourner vers les acteurs locaux. Les bailleurs sociaux apparaissent comme les financeurs à mobiliser de manière accrue. Ils sont déjà impliqués dans la démarche et certains sont convaincus de son bien-fondé, ils font en effet partie des bénéficiaires principaux de l'ARA locative sociale.

Renforcer l'implication des bénévoles

La multiplication des chantiers à financement constant nécessite une modification du modèle de fonctionnement des ateliers de quartiers. Notre étude a mis en évidence la possibilité de réaliser plus de chantiers et d'aider davantage de familles en augmentant le nombre de bénévoles associés. Ce modèle implique un investissement dans le temps sur le terrain : pour se faire connaître, pour mobiliser des bénévoles par exemple via les animations collectives et pour former ces bénévoles.

Bibliographie

FORS-Recherche sociale (2007), "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, 88 p.

B. Jouve (2006), « Éditorial. L'empowerment : entre mythe et réalités, entre espoir et désenchantement », Géographie, économie, société, vol. n°8, n°1, p. 5-15.

M-N Lienemann (2011), « Bilan et perspectives du programme national de renouvellement urbain », Conseil économique, social et environnemental, 122 p.

A. Loustalot (2008) Une solidarité en chantiers, Histoire des Compagnons Bâisseurs, Publication de l'Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire, 182 p.