



L'AUTO-RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE DANS LES QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE : **MIEUX VIVRE DANS SON LOGEMENT POUR MIEUX VIVRE SON QUARTIER**

Septembre 2018

#47

L'auto-réhabilitation accompagnée (Ara) est une démarche désignant les travaux réalisés dans un logement par celui qui l'occupe avec l'aide d'un professionnel du bâtiment. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), l'Ara valorise aussi le développement du lien social et l'insertion des habitants. C'est pourquoi le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) a soutenu, depuis 2016, une expérimentation de cette démarche dans 5 sites concernés par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Menée par l'association nationale des Compagnons bâtisseurs (ANCB), cette expérimentation a permis, en deux années, à près de 1 000 habitants de rénover leur logement et de participer à des actions collectives en faveur de l'amélioration de l'habitat.

Un véritable système d'entraide à l'échelle de chacun des quartiers s'est mis en place, démontrant toute la plus-value sociale des démarches d'Ara.

QU'EST-CE QUE L'AUTO-RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE ?

L'Ara recouvre différentes réalités. Le terme est par exemple utilisé pour rendre compte de travaux de réhabilitation énergétique dans une maison en milieu rural, menés par le propriétaire occupant et un professionnel du bâtiment bénévole. Ce même terme est également employé pour parler de travaux de peinture réalisés dans un logement social, par le locataire et son voisin, avec l'aide d'une association de professionnels du bâtiment.

« L'IDÉE, C'EST QUE LES GENS APPRENNENT, ACQUIÈRENT DES SAVOIR-FAIRE ET PUISSENT Y RECOURIR PAR EUX-MÊMES PLUS TARD S'ILS VEULENT REFAIRE UN CHANTIER PAR LA SUITE. »

Animatrice habitat
Compagnons bâtisseurs d'Île-de-France
Sarcelles.¹

Les contours des démarches d'Ara varient notamment selon :

- le type d'habitant bénéficiaire : propriétaire occupant ou locataire ;
- la nature du logement concerné : maison en milieu rural ou parc social dans un grand ensemble ;
- la nature des travaux souhaités : réhabilitation énergétique lourde avec isolation thermique, travaux de peinture, réfection des sols... ;
- le degré d'accompagnement nécessaire : du prêt d'outillage à l'accompagnement de travaux dans un logement, en passant par l'organisation d'une animation collective sur les fondamentaux de la plomberie.

Si cette notion renvoie à différents types de travaux de réhabilitation, elle n'a cependant pas que des objectifs techniques ; elle intègre aussi des visées sociales. En impliquant l'occupant du logement, cette démarche vise ainsi à développer la capacité d'agir du bénéficiaire, qui doit être acteur du changement. L'auto-réhabilitation accompagnée apparaît alors comme un outil de compagnonnage technique et social.

Depuis les années 2000, les dispositifs d'Ara se renforcent, car ils n'intéressent plus seulement les associations, mais également les collectivités locales qui contribuent à leur financement, voire intègrent ce dispositif à la politique de la ville. L'État encourage également le développement de l'Ara, en s'adressant notamment aux propriétaires occupants du parc privé à travers l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

En 2014, un rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)² a permis de coordonner les différentes parties prenantes pour un développement encadré de l'Ara, notamment auprès des ménages les plus modestes.

Plus de 600 opérateurs (artisans, entreprises du bâtiment, architectes, associations, établissements publics...) conduisent des démarches d'auto-réhabilitation en France. Un réseau pluriel de l'accompagnement à l'auto-réhabilitation (Répaar) les rassemble. Visant à consolider et à développer l'Ara au niveau national et local, il réunit aujourd'hui plus de 140 structures de ces opérateurs.

Parmi les « familles » d'Ara, celle qui concerne le parc locatif social repose sur la distinction entre les obligations d'entretien du logement qui incombent au bailleur (toiture, gros œuvre...) et celles qui incombent au locataire (peintures, revêtements de sol...)³. Ce type d'Ara constitue une réponse au besoin d'accompagnement de certains locataires pour assumer leurs obligations. L'occasion d'apporter du confort par des petits travaux est saisie par les porteurs de la démarche comme un moyen de développer la capacité d'agir des habitants, qui deviennent des acteurs des chantiers.



¹ Interview réalisée dans le cadre du tournage de vidéos sur le déroulement des 5 chantiers d'Ara dans les quartiers NPNRU.
² « Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat », rapport du CGEDD, établi par Hervé Berrier, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, en juin 2014.
³ Décret n° 87-712 du 26 août 1987 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.



COMMENT S'EST DÉROULÉE L'EXPÉRIMENTATION DANS LES QPV ?

Le CGET soutient, depuis 2016, une expérimentation de l'Ara dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville éligibles au NPNRU, menée par l'association nationale des Compagnons bâtisseurs. Cette expérimentation était conçue comme une démonstration de la plus-value des chantiers d'auto-réhabilitation dans le contexte de la politique de la ville, avec une évaluation des bénéficiaires. Cinq sites ont été choisis :

- le quartier Monclar - Champfleury - Rocade Sud, à Avignon ;
- le quartier de la Benauge, à Bordeaux ;
- le quartier de Maurepas, à Rennes ;
- le quartier Blanc Seau - Croix Bas - Saint-Pierre, à Roubaix ;
- le quartier des Lochères, à Sarcelles.

Dans chacun de ces quartiers, les chantiers d'Ara ont été organisés autour d'un atelier local, constitué au sein d'un lieu physique identifié au cœur du quartier. Il s'agit soit d'un équipement public accueillant une permanence des Compagnons bâtisseurs, soit d'un local mis à disposition par un bailleur (local en pied d'immeuble, logement vacant...). Cet atelier permet aux habitants des quartiers d'identifier clairement les actions développées autour de l'Ara, qui se décomposent en 4 types :

- **les chantiers**, qui sont menés en coréalisation avec les locataires et avec une aide externe (autres locataires, famille proche, bénévoles non locataires), permettant une intervention de courte ou de moyenne durée dans des logements, en réponse aux problématiques spécifiques des ménages ;

- **les animations collectives**, qui rassemblent des habitants, en moyenne toutes les deux semaines, autour d'une thématique de travaux ou de bricolage. Elles peuvent être un lieu de repérage et de mobilisation d'habitants en vue de travaux à venir, mais aussi d'entretien de la dynamique de lien social et de recherche de l'autonomie technique progressive ;
- **le dépannage pédagogique**, qui répond à un besoin immédiat d'un habitant. Il peut faire l'objet d'une explication pédagogique dans les locaux de l'atelier ou dans le logement, et peut être l'élément déclenchant l'inscription de l'habitant dans la dynamique de l'Ara ;
- **l'outilthèque gratuite**, qui est mise à la disposition des ménages autonomes pour réaliser des travaux.



Comment lancer une démarche d'Ara dans un territoire ?

Différents acteurs peuvent être à l'origine du lancement d'une démarche d'Ara dans un territoire, mais la mise en œuvre passe obligatoirement par une approche multipartenaire.

L'organisme HLM est un acteur incontournable de toute démarche d'Ara dans le logement social. C'est lui qui peut identifier les besoins et autoriser l'accès aux logements. L'initiative peut également venir d'une collectivité locale et des services de l'État, dans le cadre du contrat de ville, ou encore des organismes sociaux paritaires (Caf, MSA). Il peut également s'agir d'associations (régie de quartier, centre sociaux) ou d'un groupe

de locataires et d'habitants, qui peuvent solliciter directement une structure qui réalise des démarches d'Ara afin de faire valoir leurs besoins spécifiques et de sensibiliser les acteurs locaux. Ces structures d'Ara sont référencées par le réseau pluriel de l'accompagnement à l'auto-réhabilitation.

L'implication de l'ensemble des acteurs locaux est primordiale dès la phase de définition du projet d'Ara. Plusieurs réunions sont indispensables pour préciser la nature des besoins, la taille d'analyse du territoire, réinterroger la commande et son niveau de partage. Le montage juridique d'un projet d'Ara s'opère principalement sous 3 formes : l'appel à projet, l'appel d'offre ou la négociation de gré à gré.

Au total, après deux années de plein exercice dans les 5 sites, 915 locataires ont été impliqués dans les activités des ateliers, à travers 193 animations collectives (dont 50% sur les écogestes) et 60 médiations locataires-bailleurs. Ce bilan à deux ans est encore partiel, puisque l'expérimentation a révélé que les ateliers locaux d'Ara s'inscrivent dans un cycle triennal :

- **une première année de mise en place des partenariats** (notamment le développement de liens avec les représentants de terrain des bailleurs) et des animations, qui conduisent aux premiers repérages de chantier ;
- **une deuxième année de développement**, appuyée sur un noyau dur de participants réguliers et des premiers bénévoles ;
- **la troisième année, qui permettra le déploiement et la montée en charge de l'expérimentation**, avec la recherche de méthodes d'autonomisation des ménages (groupes d'entraide, mise en avant de l'outilthèque...).

Un vaste partenariat local s'est mis en place dans chacun des 5 sites associant les collectivités locales, les bailleurs sociaux, les services de l'État chargés de la politique de la ville, la CAF, des associations, mais aussi des partenaires privés, comme les magasins de bricolage ou des fondations d'entreprises, bouclant ainsi le tour de table financier permettant le fonctionnement annuel des ateliers d'Ara dans les quartiers (autour de 100000 euros par site).

⁴ Interviews réalisées dans le cadre du tournage de vidéos sur le déroulement des 5 chantiers d'Ara dans les quartiers NPNRU.

⁵ et ⁶ Interview réalisée dans le cadre du tournage de vidéos sur le déroulement des 5 chantiers d'Ara dans les quartiers NPNRU.

QUELLE PLUS-VALUE DE L'ARA DANS LES QPV EN RENOUVELLEMENT URBAIN ?

Après deux années de mise en œuvre de l'expérimentation, les premiers retours des 5 sites se révèlent très positifs. Les habitants impliqués, les volontaires participants aux chantiers, les représentants des collectivités et des bailleurs sociaux... tous se disent satisfaits de la démarche et de ses impacts⁴.

Une évaluation indépendante de l'expérimentation, qui a mesuré les premiers impacts du développement des démarches d'Ara, a confirmé ces témoignages unanimes :

→ **pour les habitants**, l'Ara permet d'améliorer leur cadre de vie et l'état de leur logement, de favoriser leur autonomie (technique, financière, sociale) et de développer le lien social et les solidarités avec les autres habitants impliqués ;

→ **pour les quartiers dans leur ensemble**, l'Ara permet d'optimiser l'impact des travaux réalisés pour améliorer les conditions d'habitat, de contribuer à la lutte contre le changement climatique et le respect de l'environnement (*via* la sensibilisation aux écogestes notamment) et de dynamiser la cohésion sociale.

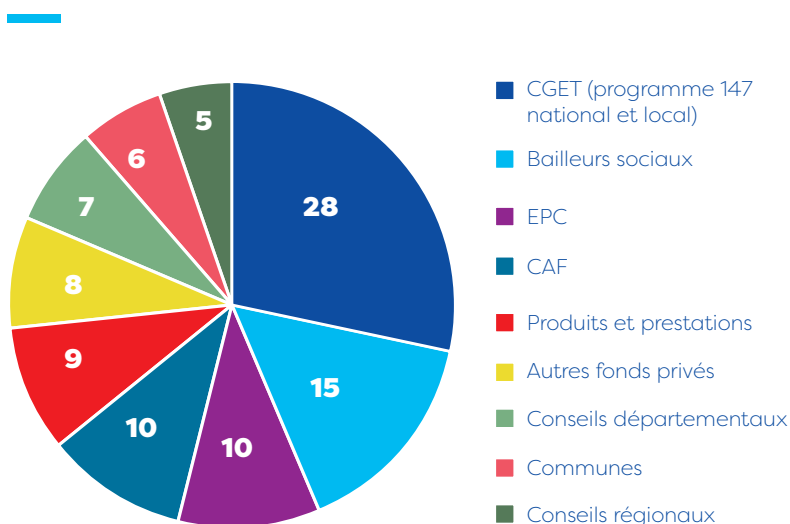
Finalement, l'Ara s'inscrit pleinement dans les différents objectifs de la politique de la ville : l'amélioration du cadre de vie, la participation des habitants aux politiques publiques ainsi que le développement de la cohésion sociale dans les quartiers. L'expérimentation avait également une visée d'insertion économique avec la participation aux chantiers de jeunes volontaires en service civique. Au total, sur les 5 sites, 37 jeunes volontaires ont participé aux chantiers, dont 50% issus des QPV.

La plus-value de l'Ara dans les QPV s'affirme également en complément des interventions publiques décidées dans le cadre de projets de renouvellement urbain. Le maire de Roubaix, Guillaume Delbar, affirme : « *Il faut réussir sur ce plan de rénovation urbaine à impliquer les populations, les gens, le faire avec eux, pas à la place, je ne pense pas qu'on fasse le bonheur des gens malgré eux* ». Les chantiers d'Ara sont « *un très bon moyen d'appréhender la rénovation urbaine, concrète, en mettant les gens en responsabilité et en les mettant en action* »⁵.

Plusieurs opportunités s'ouvrent aux acteurs locaux pour lancer des démarches d'Ara en complément de projets de renouvellement urbain :

→ **l'accompagnement des requalifications lourdes** : la réalisation de petits travaux d'embellissement et d'aménagement de l'intérieur des logements faci-

LE PARTENARIAT FINANCIER DES DÉMARCHES D'ARA DANS LES 5 QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT URBAIN (EN %)





lite l'intervention des entreprises et l'optimisation des relations toujours difficiles durant les travaux. L'opérateur d'Ara intervient comme un facilitateur-médiateur vis-à-vis du bailleur social et des entreprises mobilisées sur les travaux de requalification ;

→ **l'accompagnement au relogement** : les ménages dont le relogement est nécessaire dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain peuvent être accompagnés pour une meilleure appropriation de leur nouveau logement et pour un bon usage des nouveaux équipements ;

→ **l'intervention complémentaire** dans des immeubles non concernés par les travaux de renouvellement : ce type d'opération consiste à offrir aux habitants dont les immeubles ne bénéficient pas d'une rénovation lourde, la possibilité d'améliorer le confort des intérieurs et de ne pas se sentir lésés et exclus du renouvellement urbain qui impactera fortement leur environnement ;

→ **la gestion de l'attente** : le déploiement d'un projet de renouvellement urbain peut être long. L'Ara permet une intervention rapide sur le logement, avec les habitants, permettant de réconcilier le temps de l'action publique avec le temps de l'habitant.

QUELLES PERSPECTIVES POUR UN DÉPLOIEMENT PLUS LARGE DE L'ARA ?

L'expérimentation lancée en 2016 dans 5 sites en renouvellement urbain va se poursuivre en 2018, grâce à la mobilisation d'un large partenariat local et à la poursuite de l'engagement du CGET. Elle permettra d'impliquer un nombre croissant de locataires aux chantiers et animations collectives, de renforcer les médiations locatives, de former davantage de jeunes volontaires et de mobiliser plus de bénévoles.

« POUR LES HABITANTS, C'EST UN **NOUVEAU DÉMARRAGE**. QUAND ON REFAIT L'APPARTEMENT, C'EST UNE **NOUVELLE VIE** QUI DÉMARRE. »

Éducatrice spécialisée
Association CALK
Bordeaux⁵.

« **TOUT ÉTAIT GRIS**, LES PORTES ÉTAIT GRIS, LES PLACARDS... J'AI TOUT FAIT PARCE QUE JE N'ÉTAIS PAS BIEN, J'AVAIS L'IMPRESSION D'ÊTRE DANS UN CIMETIÈRE. **DONC ON A MIS DE LA COULEUR** ET DEPUIS TOUTE LA PRESSION EST TOMBÉE **ET JE ME SENS MIEUX !** »

Habitante et bénévole
Avignon⁶.

Cette nouvelle année permettra également la mise en place de méthodes d'autonomisation des ménages (autour notamment des outillthèques et des animations collectives) afin de pérenniser l'intervention des Compagnons bâtisseurs dans les quartiers en maintenant le lien social créé à cette occasion.

L'année 2018 sera aussi l'occasion de faire connaître plus largement les retombées positives de l'Ara, dans l'optique d'un déploiement de ces démarches dans l'ensemble des QPV. Au-delà de l'expérimentation dans 5 sites, le CGET soutient d'ores et déjà le déploiement de l'Ara dans une trentaine de QPV, grâce aux subventions de la politique de la ville.

⁷ Règlement général de l'Anru pour le NPNRU, Titre II, article 2.1.3.1.

« Les actions et les missions d'accompagnement des ménages ».

⁸ Règlement général de l'Anru pour le NPNRU, Titre II, article 2.3.3.1.

« Les conditions générales de financement de la requalification de logements locatifs sociaux ».

Afin de renforcer ce financement, le CGET fait dorénavant de l'Ara un axe fort du pilier « renouvellement urbain et cadre de vie » des contrats de ville, ce qui se traduit dans la nouvelle nomenclature 2018 du programme 147 finançant la politique de la ville.

De la même manière, le soutien de démarches d'Ara est possible dans le cadre des projets de renouvellement urbain, que ce soit pour accompagner le relogement ou les requalifications de logements sociaux. L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) peut subventionner « les actions d'accompagnement des ménages aux nouveaux usages dans les logements suite à un relogement ou à une requalification de logement locatif social, pouvant aller jusqu'à six mois après le déménagement lorsque cela est nécessaire »⁷.

Dans le cadre de requalification de logements sociaux, le règlement général de l'Anru précise qu'« afin de favoriser une bonne appropriation par les locataires des logements requalifiés, le maître d'ouvrage doit présenter les mesures d'accompagnement qui seront mises en œuvre à l'issue des opérations »⁸.

Au-delà de ces possibilités financières, le lancement de démarches d'Ara dans les QPV requiert une large mobilisation partenariale associant État, collectivités, bailleurs, partenaires privés, secteur associatif et habitants. La réussite de l'expérimentation confirme la plus-value de ces démarches partenariales, au service d'un mieux vivre ensemble dans les quartiers.

Pour aller plus loin

Des vidéos expliquant le déroulement des chantiers dans les 5 sites et rassemblant les témoignages des participants sont disponibles sur le site du CGET : www.cget.gouv.fr

Auteur : Damien Kacza (CGET) - **Photos :** Association nationale des Compagnons bâtisseurs

