

AVRIL-JUIN 2005

L'AUTO-RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE, MOYEN DE LUTTE CONTRE LE LOGEMENT INDÉCENT ET OUTIL D'INSERTION

L'équipe de FORS-Recherche Sociale vient de remettre deux rapports d'étude sur la question de l'auto-réhabilitation accompagnée, auxquels s'ajoute un document d'analyse et de valorisation d'une expérience d'auto-réhabilitation intervenue dans le contexte particulier des inondations du Gard.

Ces travaux font suite à une importante manifestation sur le thème de l'auto-réhabilitation organisée fin 2004, soutenue par la Fondation de France et la Fondation Abbé-Pierre et ils font écho à la décision de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H.) de prendre désormais cette démarche en compte dans les aides qu'elle alloue.

Cette actualité autour de l'auto-réhabilitation n'est pas le fruit d'un engouement passager, elle est le résultat d'un travail militant qu'effectuent un ensemble d'opérateurs associatifs depuis de nombreuses années et qui ont développé pour cela une grande professionnalité.

La principale particularité de leur action est d'intervenir là où, en général, s'arrêtent les dispositifs d'action publique « classiques », et cela même si leurs missions consistent à offrir des réponses au problème de l'indécence du logement. Les interventions peuvent concerner ainsi, par exemple, des propriétaires occupants isolés aux ressources très précaires vivant en milieu rural, mais aussi des ménages modestes habitant les courées dans les faubourgs des grandes villes du nord ou encore des locataires vivant dans des co-propriétés très dégradées à Marseille.

Alors qu'il s'agit essentiellement d'interventions « limites » – c'est-à-dire non traitées directement dans le droit commun car trop spécifiques ou peu détectables par les dispositifs habituels d'intervention en faveur des personnes défavorisées –, les opérations d'auto-réhabilitation n'en apparaissent pas moins transférables car elles reposent sur de véritables savoir-faire et de réelles méthodes.

L'intérêt de ces interventions réside dans le double engagement d'une prise en charge « sur mesure » des ménages sur le plan social et d'un souci de la qualité des travaux réalisés. C'est tout le sens de la notion d'accompagnement dans ce contexte, que de donner de la souplesse aux interventions de droit commun tout en apportant des réponses satisfaisantes sur un plan technique.

FORS-Recherche Sociale, en évaluant et en contribuant à valoriser ces démarches innovantes, retrouve bien là sa vocation première qui est de faire le lien entre les pratiques des acteurs de terrain et les décideurs publics.

- *Guide de l'auto-réhabilitation dans les secteurs touchés par les catastrophes naturelles, Fondation Abbé-Pierre, 2005.*

- *Les conditions de mise en œuvre par l'ANAH de subventions à l'auto-réhabilitation « encadrée » (en collaboration avec FNC Pact Arim et l'Association Nationale des Compagnons Bâisseurs), ANAH, 2005.*

- *Elaboration et mise en œuvre de réponses adaptées aux besoins des très mal-logés (auto-réhabilitation et auto-construction), Fondation Abbé-Pierre, 2004- 2005.*

- *Evaluation d'une expérience d'auto-réhabilitation en habitat adapté et mise en perspective, SA Emmaüs, 2001 et 2003-2004.*

L'AUTO-RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE, MOYEN DE LUTTE

LA FONCTION D'« ENCADREMENT » COMPRISE COMME LA DIMENSION TECHNIQUE DE L'« ACCOMPAGNEMENT »

Auto-réhabilitation « encadrée », « accompagnée » ou encore faisant l'objet d'un « monitorat »... Pour certains opérateurs, l'emploi de ces termes n'est pas neutre et fait écho à une distinction quant à l'objet même de l'auto-réhabilitation :

– L'« encadrement » renvoie à l'idée d'une prestation technique qui permet à des ménages autonomes, mais ayant des ressources modestes, de procéder partiellement ou entièrement à des travaux qu'ils n'auraient pas réalisés (ou fait réaliser) sinon. Cet encadrement comprend aussi une assistance à la maîtrise d'ouvrage.

– Le « monitorat » renvoie à l'idée de qualification qui s'exerce sur un « chantier école » réalisé sur son propre logement (ou celui d'un proche). Est alors visé un

Rendre explicites les conditions requises pour la bonne conduite des opérations d'auto-réhabilitation

objectif d'insertion vers l'emploi.

– L'« accompagnement » (qui fait réfère-

rence au contenu de l'accompagnement social lié au logement) réalisé dans le cadre d'une opération « très sociale » s'adresserait à des publics ayant de graves difficultés et pour qui l'auto-réhabilitation constitue un moyen de travailler à leur insertion sociale mais aussi à l'appropriation de leur logement et à leur autonomie vis-à-vis de la gestion.

Même si les motifs pour s'engager dans une opération d'auto-réhabilitation sont divers, la réalisation de travaux dans les règles de l'art reste une constante pour ces trois approches. La fonction d'« encadrement » doit être comprise comme la dimension technique de l'« accompagnement ». Cet « encadrement technique » est, en effet, toujours nécessaire mais dans certains cas non suffisant, dans la mesure où les modalités de la mise en œuvre du chantier nécessitent, pour certaines situations, un suivi plus qualitatif : social, psychologique, etc.

Les différentes études réalisées par l'équipe de FORS se sont attachées à rendre explicites les conditions requises pour la bonne conduite des opérations d'auto-réhabilitation mais aussi de débarrasser le propos de toute prise de position morale ou partisane. Au cours de ces études, un travail de formulation et d'échanges entre les porteurs de projets et leurs partenaires institu-

tionnels a permis de fixer les éléments fondamentaux d'une démarche d'auto-réhabilitation :

1. L'auto-réhabilitation est une démarche indépendante de l'intervention publique, même si elle est « encadrée » ou « accompagnée ». Des ménages peuvent faire eux-mêmes des travaux ou faire appel à la solidarité familiale ou à l'aide d'une association sans que la puissance publique ait à intervenir. Cependant, dès lors que la démarche ressort d'un dispositif public, il devient nécessaire d'en considérer les contours et les fonctions d'autant que les approches sociales et techniques sont très fortement liées et réclament l'intervention de plusieurs partenaires (financiers et opérateurs).

2. L'auto-réhabilitation « encadrée ou accompagnée » ne peut exister que s'il y a des opérateurs compétents pour prendre en charge les chantiers. La manière dont ces opérations peuvent se monter et se réaliser dépend de leur savoir-faire et de leur expérience dans le domaine, ainsi que de la nature de leur projet associatif. Le soutien à cette « cheville ouvrière » est essentiel, car la solidité et le professionnalisme des associations conditionnent l'effectivité du dispositif.

3. Dans ses modalités de mise en œuvre, l'auto-réhabilitation est conditionnée, plus que toute autre chose, par les caractéristiques et la problématique du ménage concerné. Faire procéder à des travaux et faire que ces travaux satisfassent aux normes de qualité nécessite d'en passer par toute une ingénierie de projet mais aussi par un savoir-faire acquis sur le terrain en matière d'intervention sociale auprès de publics (très) en difficulté.

4. La démarche d'auto-réhabilitation doit bien évidemment être considérée pour ses capacités à mettre en mouvement un ménage et à favoriser un travail social en sa direction. Il appartient à l'opérateur, avec l'accord du ménage, de permettre que les intervenants sociaux traditionnels prennent les relais nécessaires pour que l'effet « auto-réhabilitation » joue à plein sur un plan social.

L'AUTO-RÉHABILITATION EST UN MOYEN DE METTRE EN MOUVEMENT UN MÉNAGE ET DE FAVORISER UN TRAVAIL SOCIAL EN SA DIRECTION

Sur cette base, il a été possible de (faire) formuler un certain nombre de réponses et de préconisations aux nombreuses questions et difficultés auxquels se confrontent les opérateurs et leurs financeurs. Ce tra-

CONTRE LE LOGEMENT INDÉCENT ET OUTIL D'INSERTION

vail a aussi permis d'éclairer de fausses évidences ou des contre-vérités, tels la concurrence faite aux artisans et le coût exorbitant que représenteraient ces opérations pour la collectivité. La réflexion conduite au cours des différentes études a permis de qualifier l'auto-réhabilitation encadrée de « socialement nécessaire et économiquement équivalente ».

Ces études montrent que les opérations d'auto-réhabilitation encadrée ne peuvent pas relever, par nature, du secteur concurrentiel. Ainsi, les ménages concernés ne peuvent avancer les sommes nécessaires aux travaux, du fait de la précarité de leurs ressources. De ce fait, ils ne sont pas éligibles aux aides de l'ANAH, par exemple, puisque l'Agence rembourse sur facture, et ils peuvent difficilement solliciter des artisans. L'argument supplémentaire allant dans ce sens est que les chantiers réalisés dans le cadre de ces opérations ne verraient jamais le jour autrement car ils n'intéressent pas les artisans : ceux-ci peuvent anticiper un risque financier, voire des conditions de travail trop complexes, lorsque les ménages cumulent des difficultés sociales importantes. Pour autant, les opérations d'auto-réhabilitation peuvent générer de l'activité pour les entreprises, car un grand nombre d'opérations sont mixtes : les opérateurs sous-traitent en effet certaines prestations très spécialisées (gaz, toiture...). Plusieurs opérations d'auto-réhabilitation ont également un effet

d'entraînement, qui incite le ménage à entreprendre des travaux d'une plus grande ampleur.

La polémique sur le fait de favoriser le « travail au noir » par l'auto-réhabilitation n'est pas non plus pertinente tant les ménages bénéficiant de d'auto-réhabilitation encadrée se trouvent « hors marché » dans le cadre des activités du bâtiment. L'auto-réhabilitation n'est pas un marché à prendre, elle représente moins un produit qu'une démarche à initier.

Au-delà de cette démarche c'est toute une philosophie de l'intervention auprès des publics fragiles qui s'exprime. Un extrait de Charte d'auto-réhabilitation accompagnée des Compagnons Bâtimeurs traduit parfaitement cette logique : « pour chaque chantier individuel, prévoir un temps de

L'auto-réhabilitation encadrée doit être « socialement nécessaire et économiquement équivalente »

concertation avec le bénéficiaire et le travailleur social qui le suit pour définir un projet qui soit réellement celui du ménage, en cohérence avec son mode de vie et avec son environnement local. (...) Le projet d'amélioration doit concilier d'un côté l'adaptation du logement au mode de vie et aux ressources des bénéficiaires et, d'un autre côté, le respect de l'intégrité du bâti et des règles de sécurité ».

Pour une prise en compte par l'ANAH de l'auto-réhabilitation accompagnée (étude réalisée en partenariat avec l'association nationale des Compagnons bâtisseurs et la Fnc Pact-Arim)

Cette étude a été conduite à la demande de l'ANAH afin d'établir ce que pourraient être les conditions d'octroi de ses aides aux projets d'auto-réhabilitation. Les conclusions de cette étude sont directement issues d'une expertise de projets existants et d'échanges avec les principaux opérateurs associatifs. En effet, les préconisations produites pour l'ANAH sont basées sur les « bonnes pratiques » ainsi que sur un retour d'expériences très diverses permettant d'être dans le concret des opérations.

Alors que les responsables de l'ANAH étaient soucieux de la qualité des prestations réalisées au titre de l'auto-réhabilitation et ne voulaient pas se trouver engagés sur des interventions qui s'éloignent des missions de base de l'agence, les opérateurs se sont prêtés à un travail d'analyse de leurs pratiques qui leur a permis de distinguer dans leur intervention ce qui relevait d'une prestation technique de ce qui était plus proprement social... C'est ainsi qu'a émergé la notion de « moyens nécessaires pour la mise en œuvre des travaux » qui a pu être distinguée de celle d'« accompagnement social ». Cette distinction a permis, tout en clarifiant les contenus des interventions, d'envisager que les aides de l'ANAH recouvrent outre une partie des coûts de matériaux, un ensemble de prestations liées directement à la réalisation des travaux, l'accompagnement social étant à la charge des institutions du social.

ÉTUDES EN COURS

ACTION SOCIALE, CULTURELLE ET ASSOCIATIVE

Evaluation de l'accompagnement social lié au logement du FSL, Conseil général du Nord
Etude démographique et de programmation scolaire, Arcueil

POLITIQUES DE LA VILLE - DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN/PARTICIPATION DES HABITANTS

Etude sur trois co-propriétés dégradées du quartier Kennedy à Montargis, Agglomération Montargeoise et Rives du Loing
Enquête sociale préalable à la réhabilitation d'un quartier de Béthune, La Sablière

FORMATION - EMPLOI - DÉVELOPPEMENT LOCAL

Evaluation du programme Educasol
Evaluation du programme parrainage et insertion vers l'emploi, Fondation de France
Diagnostic de territoire, Artois-Comm
Evaluation du PLIE de Rennes (en collaboration avec COPAS), Rennes Métropole

POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

Préparation de la contribution des Hauts-de-Seine à l'élaboration du SDRIF, Conseil général 92
Etude de définition d'un dispositif de concertation dans le cadre du renouvellement urbain du quartier de la Grande Borne à Grigny, GIP-GPV de Grigny et de Viry-Châtillon
Mise en œuvre de la Gestion urbaine de proximité et définition du projet social pour les quartiers Nord d'Asnières, Ville d'Asnières, SEM 92

ETUDES RÉCENTES

ACTION SOCIALE, CULTURELLE ET ASSOCIATIVE

Perception du risque routier lié à la prise d'alcool par les jeunes, La Prévention Routière
Etude de faisabilité d'un hammam d'insertion dans le XVIII^e arrondissement, Ville de Paris

POLITIQUE DE LA VILLE - DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN/PARTICIPATION DES HABITANTS

Diagnostic social et urbain dans le cadre du renouvellement urbain autour du prolongement de la ligne 13 du métro à Asnières, SEM 92
Evaluation nationale de l'expérimentation des Projets Sociaux de Territoire, DIV

MOBILITÉ - DÉPLACEMENTS

Evaluation de 6 expérimentations sur le thème « Politique de la ville et déplacements », DIV

POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

Etude et accompagnement concernant le logement des jeunes (18-25 ans) dans le cadre de l'élaboration du P.L.H., Rennes Métropole
Etude préalable à la création d'un observatoire du logement temporaire, Agglomération de Rouen
Diagnostic préalable à l'élaboration du projet social du FTM-Résidence sociale du quartier des Aunettes, Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois

PUBLICATIONS ET CONTRIBUTIONS

- _ Didier Vanoni & Christophe Robert, « Le volet logement du plan de cohésion sociale: des intentions aux réalisations », *Regards sur l'actualité* n°311, mai 2005, La Documentation française.
- _ Didier Vanoni, « La rénovation urbaine en question : prendre en charge la question sociale », *Informations sociales* n°123, mai 2005.
- _ Claire Cossée & Christophe Robert, « L'économie des voyageurs en Europe, quelle reconnaissance? », rapport d'étude pour le projet transnational ETAP/EQUAL - Fonds social européen, mai 2005.
- _ Julia Faure, Christophe Foultier, Didier Vanoni, « Les bailleurs sociaux dans les villes nouvelles franciliennes », intervention pour l'AORIF, le 18 mai 2005 lors du séminaire « Territorialisation des politiques de l'habitat et stratégies professionnelles des organismes en Ile-de-France ». Recension dans *Le courrier du logement* du 20 mai 2005 ainsi que dans *Habitat Actualités* de juin 2005.
- _ Didier Vanoni, Interventions concernant « L'évaluation nationale de l'expérimentation des PST », à la CNAF le 8 février 2005, aux Assises de la Ville le 8 avril 2005, à RésOville (centre ressources de la politique de la ville des régions Bretagne et Pays-de-la-Loire) le 12 avril 2005, et au Conseil Supérieur du Travail Social le 3 juin 2005. Recension de l'étude dans *Actualités Sociales Hebdomadaires* (ASH) du 3 juin, n°2410 et dans *Action sociale* de juin / juillet 2005.
- _ Didier Vanoni, « Acte II de la décentralisation et lutte contre les exclusions », intervention aux journées de l'IFMO, 22 mars 2005.
- _ Didier Vanoni, « Acte II de la décentralisation et action sociale », intervention auprès du Conseil d'administration de la CAF de l'Essonne, 25 mai 2005.

L'ÉQUIPE

Philippe Archias,
sociologue
Elizabeth Auclair,
géographe
Isabelle Benjamin,
sociologue
Damien Bertrand,
géographe-urbaniste
Florence Brunet,
sociologue
Julia Faure,
géographe-urbaniste
Christophe Foultier,
urbaniste
Anne Sauvayre,
sociologue
Florine Siganos,
sociologue
Didier Vanoni,
sociologue-économiste,
directeur
Sabrina Wadjinny,
sociologue-urbaniste

Nadine Ségard, comptable
Annie Thibault, secrétaire

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

François Aballéa, Président
Jean-Michel Belorgey
Gérard Masson
Colette Marchal
Philippe Rosé
Samir Toumi
Alain Vulbeau