

## CONTRIBUTION NOUVELLES DYNAMIQUES DE RENOVATION DES LOGEMENTS

### 1. Identification

---

Association Nationale Compagnons Bâtitisseurs  
COGNE Hervé – Directeur  
[h.cogne@compagnonsbatisseurs.eu](mailto:h.cogne@compagnonsbatisseurs.eu) – 06 89 45 82 26

L'ANCB est une association loi 1901, qui réunit 11 associations ou établissements régionaux intervenant dans le domaine de l'habitat, de l'insertion et de l'éducation populaire. Le socle d'activité repose sur l'accompagnement de personnes vulnérables dans l'auto-réhabilitation voire l'auto-construction de leur logement. Les Compagnons Bâtitisseurs sont des salariés ayant des compétences techniques-bâtiment, pédagogiques et en ingénierie de projet, des jeunes volontaires (service civique, service volontaire européen) et des bénévoles impliqués sur les chantiers.

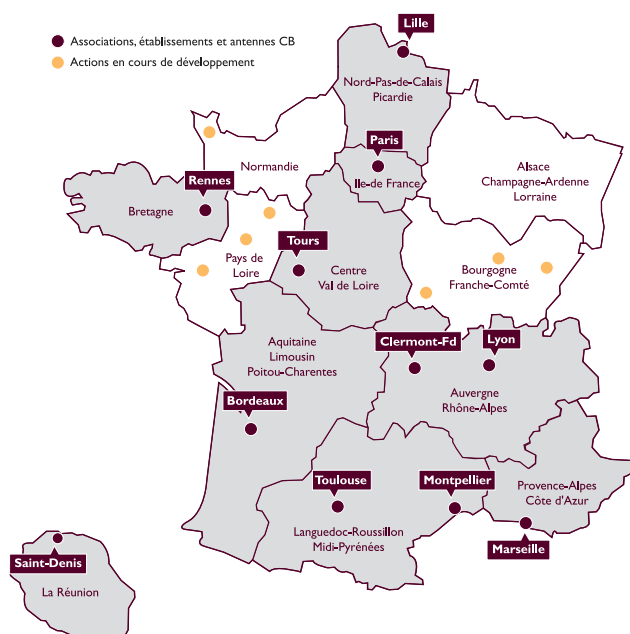
Contribution privée sur les deux sujets (retour d'expérience et prospective).

### 2. Etat des lieux et retours d'expériences de la rénovation des logements

---

Depuis 10 ans, les Compagnons Bâtitisseurs ont expérimenté puis conceptualisé la **démarche d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA)** au travers d'un référentiel (cf référentiel abrégé en document joint). Celle-ci concerne prioritairement l'accompagnement aux rénovations logements de personnes en situation de précarité et/ou de vulnérabilité. Cette démarche s'inscrit par conséquent principalement dans le champ des politiques publiques d'inclusion sociale et d'amélioration de l'habitat des personnes en difficulté.

#### Territoires concernés



Les interventions ont lieu en milieu rural comme en zone urbaine. Dans ce second cas, elles se situent très majoritairement à l'échelle des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Les Compagnons Bâtitisseurs sont implantés dans 11 régions (au sens de l'ancien découpage régional), y compris La Réunion, selon la cartographie ci-contre.

Selon le statut d'occupation du logement par l'habitant, locataire, propriétaire occupant, voire « sans droit ni titre » (fréquents dans les DOM) ou « gens du voyages », le chantier de rénovation comporte des spécificités dont les modalités sont présentées ci après

## Modalités opératoires selon typologie d'interventions

CHANTIER ARA	ARA locataire	ARA Propriétaire Occupant second œuvre	ARA Propriétaire Occupant tous corps d'état
Type d'habitat	Logement collectif du parc privé et public	Appartement (copros dégradées ; petit collectif) - Maison individuelle en zone urbaine ou rurale	Maison individuelle en zone urbaine ou rurale
Types de travaux	Travaux d'aménagement et d'embellissement	Travaux de second œuvre / amélioration et-ou réfection partielle / aménagement + embellissement	Travaux gros œuvre + second œuvre / amélioration et-ou réfection totale et-ou extension / création + aménagement + embellissement
Ingénierie socio-technique et financière (AH)	- Elaboration du projet habitat - Interface territoriale et sociale - Médiation avec le bailleur	- Elaboration du projet habitat - Interface territoriale et sociale - Montage financier à partir d'un modèle global territorial	- Elaboration du projet habitat - Interface territoriale et sociale - Plan de financement individualisé intégrant le financement territorial et les aides individualisées à la réhab
Accompagnement sur chantiers (AT)	<p><b>Accompagnement :</b> Démonstration, conseil technique, mise en œuvre accompagnée : "faire" et "faire avec"</p> <p><b>Encadrement :</b> sécurité ; équipe volontaires et bénévoles</p> <p><b>Organisation :</b> Appros ; planning ; entraide</p>		
Lutte contre la précarité énergétique Intervention ARA	Infos collectives et individuelles de sensibilisation aux usages et à leur évolution ; appartements témoins ; kit énergie ; ...	Idem ARA locataires + DPE + travaux d'isolation en intérieur	Idem ARA locataires + DPE + travaux d'isolation en interne et externe
Externalisation travaux entreprises	Néant	DPE + installation système thermique	DPE + installation système thermique
Tps accompt professionnel	- AT : 11 jrs / chantier - AH : 3,5 jrs / chantier	- AT : 23 jrs / chantier - AH : 7 jrs / chantier	- AT : 36 jrs / chantier - AH : 12 jrs / chantier
Bénévolat - Volontariat	Equipe bénévoles + 1 volontaire/AT	Equipe bénévoles + 1,5 volontaire/AT	Equipe bénévoles + 2 volontaires/AT

AT : Animateur Technique

AH : Animateur Habitat (ou coordinateur sociotechnique)

Le tableau ci-dessus présente les différentes modalités d'accompagnement des chantiers d'auto-réhabilitation en fonction de la typologie d'occupation – locataires ou propriétaires occupants – et l'ampleur des travaux mis en œuvre.

Outre l'habitant et sa famille impliqués sur le chantier, les intervenants sont :

### ➤ *L'animateur technique*

L'Animateur technique, professionnel salarié de l'association, est un personnage central sur le chantier : il veille au quotidien à la bonne marche du chantier et à l'implication de la personne. Avant et pendant la réalisation du chantier, il doit articuler trois fonctions complémentaires :

- animateur
- formateur
- chef d'équipe, chef de chantier

En qualité de responsable technique du chantier, il veille au bon "dosage" entre l'animation de l'équipe pour la réalisation collective du chantier, et la réalisation par lui-même des tâches permettant de respecter le planning prévu.

Selon la typologie des chantiers d'ARA (cf tableau ci-dessus) ses qualifications techniques (travaux d'entretiens locatifs, second œuvre, tous corps d'état) et ses temps d'intervention seront différents.

### ➤ **L'Animateur Habitat**

Son intervention résulte de l'articulation décrite ci dessous, entre projet territorial et mise en œuvre du chantier d'ARA. Ainsi sa mission professionnelle est organisée selon deux axes :

- L'appui interne et la gestion opérationnelle du projet territorial d'ARA
- Le pilotage partenarial du projet territorial

De façon plus détaillée les différentes tâches de l'animateur habitat seront :

- La coordination du suivi social et technique des personnes dans le cadre de leur projet de réhabilitation (mobilisation des partenariats ad hoc).
- L'organisation et l'animation des instances de travail partenarial,
- L'élaboration et la gestion du pilotage technique, financier & organisationnel du projet,
- L'évaluation et les bilans d'action.
- Le montage des plans de financement pour les chantiers avec les propriétaires occupants (et la mobilisation des financements spécifiques)
- Les médiations entre les bailleurs et les locataires.

Pour qualifier l'ensemble de ces tâches, on peut aussi les désigner comme « fonction support » de l'ARA.

### ➤ **Le volontaire et/ou le bénévole**

**Les volontaires** sont des jeunes français ou européens qui s'engagent auprès de l'opérateur pour une durée longue (6 mois à un an en général). Ils ne sont ni salariés, ni professionnels mais ils s'inscrivent dans un engagement associatif et effectuent un travail volontaire sur les chantiers. Le statut est majoritairement celui du Service Civique, et complémentairement celui du Service Volontaire Européen. L'animateur technique est chargé de l'encadrement quotidien du volontaire sur le chantier, mais l'opérateur désigne également en son sein, un tuteur qui accompagnera le parcours de ces volontaires tout au long de leur contrat d'engagement.

**Le bénévole** est soit une personne qui, après la réalisation de son propre chantier ARA, souhaite renouveler cette expérience pour aider d'autres personnes, pour retrouver le plaisir de travailler ensemble, le plaisir du travail manuel ou soit une personne ayant l'envie de donner de son temps à une action utile... Il peut également s'agir d'un collectif d'habitants soutenu par l'opérateur afin de promouvoir l'entraide dans le cadre des chantiers d'ARA.

## **Dispositifs financiers et d'organisation territoriale des projets d'ARA**

En l'absence d'un dispositif public de droit commun « auto-réhabilitation accompagnée », cette démarche dépend de l'élaboration de projets territoriaux dont l'ingénierie est décrite dans le référentiel de l'ARA des Compagnons Bâisseurs. Ce processus organisationnel et financier présente l'avantage de constituer un partenariat institutionnel et territorial qui valorise une meilleure transversalité entre des politiques et dispositifs de nature sectorielle (insertion sociale et professionnelle, amélioration de l'habitat, précarité énergétique, rénovation urbaine, ...) qu'il contribue ainsi à décloisonner.

Dans une phase récente et suite à la concertation nationale sur « la contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat » (rapport du CGEDD de juin 2014, présenté par Hervé Berrier) certaines mesures spécifiques ont commencé à émerger. : délibération du CA de l'ANAH pour une nouvelle mesure ARA ; négociation pour l'insertion de l'ARA dans le RGA de l'ANRU, non aboutie mais donnant lieu à expérimentation.

Le tableau ci-après permet de traduire, à partir de la « typologie d'ARA » présentée précédemment, cette construction du projet territorial ARA.

PROJET TERRITORIAL	ARA locataire	ARA Propriétaire Occupant second œuvre	ARA Propriétaire Occupant tous corps d'état
Structuration stratégique du projet territorial	Comité de pilotage réunissant, selon l'échelle territoriale, les institutions de financement concernées. Choix et orientations stratégique ; arbitrage budgétaire ; évaluation du projet		
Accompagnement collectif du projet territorial	Comité technique de suivi réunissant les acteurs territoriaux participant au repérage, à la validation des chantiers ARA et à la promotion des actions collectives (travailleurs sociaux du CG, de la CAF et du CCAS ; associations de quartier, bailleur social, ...)		
Dispositifs publics de développement social et urbain	PRU - Contrat de ville - PDI - PDALPD	PRU - Contrat de ville - PDI - PDALPD	PRU - Contrat de ville - PDI - PDALPD
Dispositifs publics d'amélioration de l'habitat		OPAH - MOUS - PIG Programme Habiter Mieux Marché public de prestation d'animation du dispositif ARA	OPAH - MOUS - PIG Programme Habiter Mieux Marché public de prestation d'animation du dispositif ARA
Principaux partenaires financiers	CGET - Villes et Agglos - Conseil Général - CAF - Conseil Régional - Bailleurs sociaux	CGET - Villes et Agglos - Conseil Général - CAF - Conseil Régional - ANAH - Fondations et mécénat d'entreprise	CGET - Villes et Agglos - Conseil Général - CAF - Conseil Régional - ANAH - Fondations et mécénat d'entreprise
Echelle territoriale type	Le quartier, la cité	La copropriété dégradée, le Centre ville ancien, l'agglomération, le département (habitat diffus périurbain et rural)	La copropriété dégradée, le Centre ville ancien, l'agglomération, le département (habitat diffus périurbain et rural)

## Données chiffrées sur les bénéficiaires

A l'échelle de leur mouvement associatif, les Compagnons Bâisseurs ont accompagné en 2015, près de 1200 foyers (soit plus de 3000 personnes concernées) dans la réalisation d'un chantier d'auto-réhabilitation. 80 % d'entre eux sont locataires de leur logement, les 20 % restant étant des propriétaires occupants (avec une part de « sans droits ni titres »).

Les publics concernés sont dans des tranches de revenu modeste et très modestes, plus de 50 % étant sans emploi et allocataires aux minima sociaux.

Ces chantiers sont mis en œuvre dans le cadre de 70 programmes ou opérations territorialisés

## La rénovation énergétique

La problématique de maîtrise de l'énergie est présente dans la quasi-totalité de ces interventions. Les Compagnons Bâisseurs ont réalisé en 2013-2014 un guide méthodologique « Maîtrise des énergies et auto-réhabilitation accompagnée » (cf document joint) qui constitue un outil de travail pour toutes les équipes opérationnelles intervenant sur les chantiers d'auto-réhabilitation. Depuis 3 ans, un plan de formation a été mis en place qui a permis de former plusieurs dizaines de professionnels aux approches de diagnostic énergétique et aux techniques de rénovation thermique.

Avec les locataires, le chantier limité à l'entretien et l'agencement du logement, est l'occasion de réaliser un apprentissage aux éco-gestes et de proposer des équipements du type « kit énergie ». Les interventions s'inscrivent dans un programme territorial, l'atelier de quartier, qui permet d'organiser des ateliers pédagogiques, voire l'aménagement d'un appartement témoin, où sont accueillis les habitants du quartier et où sont réalisées des démonstrations sur ces éco-gestes.

Dans le cadre des chantiers Propriétaires occupants, la lutte contre la précarité énergétique est devenue une entrée quasi-systématique (mais non exclusive) qui concerne la mise en œuvre de l'ensemble des travaux d'isolation, les interventions sur les huisseries et ouvrants, les systèmes de ventilation et les installations thermiques. Pour ces chantiers de rénovation énergétique, le diagnostic préalable va déterminer les besoins prioritaires à satisfaire mais également la façon d'optimiser la réalisation des travaux en arbitrant ceux qui

peuvent s'entreprendre en auto-réhabilitation accompagnée et ceux qui nécessiteront l'intervention experte d'une entreprise du bâtiment. Aussi faut-il souligner ici que, contrairement à l'idée préconçue que l'auto-réhabilitation viendrait concurrencer les professionnels du bâtiment, l'élaboration d'un projet de rénovation et l'ingénierie financière et administrative qui l'accompagne grâce à l'intervention de l'opérateur-accompagnateur en auto-réhabilitation, sont au contraire des leviers pour concrétiser ce type de projet dont une part du chiffre d'affaire reviendra à l'artisan. S'agissant de publics en situation de grande précarité, le « passage à l'acte » est en effet non seulement entravé par la difficulté à boucler le plan de financement du chantier de rénovation et la difficulté à mobiliser les différentes aides de droit commun ou privées, mais aussi par le manque de « confiance en soi » que l'opérateur d'ARA va contribuer à lever en agissant au côté du propriétaire occupant dans la mise en œuvre du chantier. Ainsi, à l'échelle de leurs différents territoires d'intervention, les Compagnons Bâisseurs ont noué de nombreux partenariats avec des entreprises du bâtiment afin d'organiser et mettre en œuvre cette complémentarité.

### **3. Perspectives pour de nouvelles dynamiques de rénovation des logements**

---

Il convient en tout premier lieu d'insister ici sur l'apport du rapport CGEDD de juin 2014 « la contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat » (établi par Hervé Berrier) dont les 14 recommandations demeurent pleinement d'actualité aujourd'hui, et devraient nourrir les réflexions du groupe de travail « nouvelles dynamiques de rénovation des logements » du Plan Bâtiment durable.

Nous proposons par conséquent dans la présente contribution, de nous appuyer sur certaines de ces recommandations pour souligner les contraintes qui persistent encore aujourd'hui et les perspectives qui doivent être renforcées.

#### ***Une évolution favorable mais encore trop timide, des dispositifs publics de soutien aux démarches d'auto-réhabilitation accompagnée***

S'agissant des propriétaires occupants modestes et très modestes, les aides de l'ANAH, principalement dans le cadre du programme Habiter Mieux, sont à présent ouvertes (depuis janvier 2015) aux dynamiques d'auto-réhabilitation. Une évaluation commanditée par l'ANAH est en cours de réalisation mais nous constatons encore aujourd'hui que le recours à cette nouvelle possibilité demeure très limité. Le témoignage des équipes locales de Compagnons Bâisseurs convergent pour déplorer l'extrême lourdeur de l'instruction des dossiers de demandes effectuées dans ce cadre, qui aboutit à rallonger les délais entre le diagnostic initial et la réalisation du chantier. Pour des personnes dont la précarité fragilise la possibilité de se projeter à moyen ou long terme, cette lourdeur administrative peut avoir pour conséquence l'abandon du projet de rénovation. Ceci est souvent aggravé par le cumul des critères d'éligibilité de tous ordres (juridiques, financiers, sociaux) qui renforcent ce risque d'abandon. Nous constatons ainsi, que la majorité de nos interventions auprès des PO s'effectuent encore aujourd'hui, sans le recours aux aides de l'ANAH, là où d'autres dispositifs de financements via les collectivités ou certains partenaires privés permettent une plus grande souplesse dans la mise en œuvre des chantiers de rénovation.

Il nous semble ainsi urgent, comme d'ailleurs le rapport Berrier le préconisait, que les règles de financement de l'ANAH soient mieux adaptées aux modalités et contraintes de l'ARA, notamment en « allégeant les procédures d'instruction... »

Par ailleurs, le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) est apparu comme un cadre particulièrement favorable à des démarches prises par des habitants pour participer aux travaux de rénovation de leur logement et ainsi être partie prenante de l'amélioration de leur cadre de vie et du renouvellement de l'environnement urbain de leur quartier. Les discussions entreprises en 2014-2015 avec le Ministère de la ville et l'ANRU ont trouvé, de la part de ces parties prenantes, un accueil très favorable. Malheureusement, la possibilité d'intégrer l'ARA dans le règlement général de l'ANRU a finalement été rejetée par le CA de l'ANRU en juillet 2015. Action Logement dont le poids au sein de ce CA est prédominant, s'est opposé à cette possibilité nouvelle. Le Ministère a alors encouragé la mise en place d'une expérimentation de l'ARA sur un nombre limité de sites PRU qui doit permettre de renforcer le crédit de cette démarche et apporter la preuve de son efficacité. Le Plan Bâtiment durable ne peut que trouver de l'intérêt à cette expérimentation dont l'un des axes prioritaires, est de renforcer l'accompagnement des habitants dans la maîtrise de l'énergie et l'acquisition des éco-gestes. Au sein du groupe de travail, une réflexion sur la façon de soutenir un large déploiement de l'expérimentation pourrait être envisagée.

#### ***Auto-réhabilitation et éco-conditionnalité***

Un des plus gros enjeux pour promouvoir les démarches d'ARA repose sur l'éco-conditionnalité et par conséquent l'accès au label RGE pour les opérateurs qui accompagnent un habitant sur son chantier d'auto-réhabilitation. Ce label conditionne déjà l'accès au crédit d'impôt et au prêt à taux zero, de même que pour les certificats d'économie d'énergie ; on entend qu'il pourrait en aller de même pour les financements FART de l'ANAH.

Du fait de leur plan de formation et des outils méthodologiques dont ils disposent (cf guide méthodologique MDE), les Compagnons Bâisseurs peuvent parfaitement attester du niveau de compétences et de savoir-faire requis pour ce label. Mais ces exigences de qualité professionnelles sont renforcées par la condition formelle du statut juridique d'entreprise (n° de kbis) qui ne permettrait pas à une association Loi 1901 d'accéder à ce label, entravant ainsi l'accès aux aides à la rénovation énergétique pour les habitants recourant à cet accompagnement associatif, et ce malgré les garanties professionnelles apportées. Or, compte tenu des caractéristiques propres à l'accompagnement des personnes en grande précarité dans la réhabilitation de leur logement, ce statut associatif de l'opérateur demeure à ce jour le plus adapté pour mobiliser les différentes aides sociales nécessaires à cette activité.

Il conviendrait par conséquent que la réflexion déjà amorcée dans le cadre de la concertation nationale et du rapport Berrier, puisse être reprise et amplifiée pour trouver les réponses acceptables au regard des objectifs de rénovation thermique et d'accessibilité aux aides pour les personnes les plus en difficulté.

### ***Lever les freins juridiques et assurantiels***

Malgré les recommandations du rapport Berrier, la question du statut des personnes dans le cadre d'une auto-rénovation, pour elles-mêmes ou dans le cadre de l'entraide, demeure encore largement incertaine, exposant ces personnes à la dénonciation de cette activité en « travail dissimulé » et au risque de redressement fiscal et social. Cette problématique soulevée lors de la concertation nationale devait donner lieu à un travail interministériel (logement, emploi, affaires sociales, ...) qui, à notre connaissance, n'est toujours pas amorcé.

Concernant les assurances, notamment la responsabilité civile constructeur (décennale), les Compagnons Bâisseurs ont pu trouver avec la MAIF, un partenaire assureur qui a accepté de couvrir ce risque, alors même que les travaux de rénovation sont effectués avec la participation des habitants. Mais cette garantie assurantielle, issue d'une relation de confiance ancienne et historique, est limitée à un volume d'affaire relativement modeste. En raisonnant le changement d'échelles de la démarche d'ARA, il convient de trouver un cadre structurel plus formalisé et prêt à sécuriser ce dispositif à plus grande échelle. Un groupe de travail initié par des opérateurs d'ARA (dont les CB) et accompagné par des assureurs est actuellement en train de finaliser des propositions dans ce domaine.

Ce double sujet mériterait d'être repris et approfondi au sein du groupe de travail.

### ***Leviers économiques et filière de qualification et professionnalisation***

Face à l'accroissement de la précarité énergétique et aux enjeux de la transition énergétique, le changement d'échelle des démarches de rénovation et d'accompagnement à l'auto-réhabilitation repose essentiellement sur les dynamiques de structuration des filières professionnelles. Au regard d'un « marché » dont les contours sont difficiles à évaluer mais qui devrait évoluer de façon considérable dans les années à venir (500 000 rénovation thermique par an sur plusieurs décennies), l'enjeu essentiel est donc de structurer une offre de service efficiente et professionnalisée

Actuellement, cette offre se caractérise doublement par une relative atomisation des unités économiques, d'une part, et par l'absence des qualifications professionnelles adaptées aux métiers de la rénovation.

C'est pourquoi, en partenariat avec OIKOS, association de promotion de la construction et de la rénovation écologiques, les Compagnons Bâisseurs ont mis en place depuis la fin 2015 un projet pluriannuel de « mise en réseau pluriel des opérateurs de l'ARA ». Les objectifs de ce projet sont :

- Lutter contre la précarité et améliorer la performance énergétique.
- Développer le secteur de l'auto-réhabilitation en France.
- Créer de l'emploi et de l'habitat durable.
- Développer des alliances entre les acteurs de l'ESS (entreprises et associations).

Le projet repose sur 5 étapes clés :

1. L'identification et l'état des lieux des opérateurs de l'ARA ; leur mise en réseau sur le plan régional et national
2. L'analyse des besoins en expertise des opérateurs : définition d'une offre de service mutualisée et élaboration d'un catalogue de formation
3. La spécification des modèles économiques de l'ARA (ARA sociale, ARA économique, ...)
4. L'étude de faisabilité d'une structure faitière de financement du développement
5. Le développement d'une démarche de qualité et la valorisation des labels (ARA-CB, ...)

Ce projet bénéficie des soutiens financiers du CGET, de la CNAF, du FSE et d'AG2R La Mondiale. L'ADEME est associé au comité de pilotage et devrait prochainement décider de sa participation financière.

Parallèlement, l'association nationale Compagnons Bâisseurs a entrepris de mettre en place une filière de qualification et de professionnalisation au métier de l'accompagnement technique à la réhabilitation de l'habitat. Un référentiel métier « Animateur technique » est en voie de finalisation et permettra de construire le référentiel formation devant logiquement déboucher sur un Certificat de Qualification Professionnelle (CQP). L'enjeu n'est pas seulement de satisfaire le besoin croissant des opérateurs de l'ESS de recruter les professionnels compétents pour accompagner les chantiers d'auto-réhabilitation, mais pourrait être également de contribuer à la structuration des filières métiers de la rénovation thermique, dans la perspective de la transition énergétique. En effet, s'agissant des objectifs prioritaires de rénovation des espaces de logement « en site occupé », on ne pourra se contenter d'appliquer des solutions techniques « externes » alors que les problématiques nécessiteront des approches sociotechniques d'accompagnement des habitants, prenant en compte les usages existants et l'appropriation de nouvelles pratiques permettant une plus grande maîtrise de l'énergie. Les professionnels de l'accompagnement à l'auto-réhabilitation seront alors une pièce maîtresse pour accompagner ces changements.