



**HAL**  
open science

## Accompagner l'autoréhabilitation.

Lucile Mettetal, Lionel Rougé

► **To cite this version:**

Lucile Mettetal, Lionel Rougé. Accompagner l'autoréhabilitation. : Une démarche innovante pour les territoires ruraux.. [Rapport de recherche] Institut d'Aménagement et d'Urbanisme. 2017. halshs-01498486

**HAL Id: halshs-01498486**

**<https://shs.hal.science/halshs-01498486>**

Submitted on 30 Mar 2017

**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.

# — ACCOMPAGNER L'AUTORÉHABILITATION

UNE DÉMARCHE INNOVANTE POUR LES TERRITOIRES RURAUX



FÉVRIER 2017

2.14.029

978 27371 2008 4



[www.iau-icdf.fr](http://www.iau-icdf.fr)



ADEME



Agence de l'Environnement  
et de la Maîtrise de l'Énergie

 **leroymerlinsource**  
tous les savoirs de l'habitat

IAU

INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

 ile de France



# ACCOMPAGNER L'AUTOREHABILITATION

UNE DEMARCHE INNOVANTE  
POUR LES TERRITOIRES RURAUX

Février 2017

**IAU île-de-France**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat et Société : Anne-Claire Davy, directrice par intérim

Étude réalisée par Lucile Mettetal (IAU-idF) et Lionel Rougé (Université de Caen)

Avec la collaboration de Hélène Alexandre, Amélie Rousseau, Hélène Subremon et les étudiants de l'Université Paris Ouest  
Nanterre La Défense

Photographies réalisées par Hortense Soichet

N° d'ordonnement : 2.14.029

*Crédit photo de couverture : Enerterre - Parc naturel régional des Marais du Cotentin et du Bessin*

Cette recherche exploratoire s'inscrit dans le cadre du programme Prebat1/Puca2 intitulé «Amélioration énergétique du patrimoine rural : quelles parts et perspectives pour l'autoréhabilitation ?»

Elle a été menée par Lucile Mettetal (IAU île-de-France) et Lionel Rougé (Université de Caen, CNRS UMR 6590 ESO), avec la collaboration de Hélène Alexandre (Urbaniste-Géographe), Amélie Rousseau (IAU île-de-France) Hélène Subremon (dans le cadre de ses anciennes fonctions de chargée de recherche au Latts<sup>3</sup>) et les étudiants de l'Université Paris-Ouest Nanterre La Défense : Nereida De La Mata, Roland Dufour, Marlène Jégu, Camille Pacual, Camille Parent, et Célian Rillard.

Deux contributions ont été apportées par Charles-André Bernard du CSTB (Centre scientifique et technique du Bâtiment) et Camille Morvan de Maisons paysannes de France.

Le volet photographique a été réalisé par Hortense Soichet.

Cette recherche a bénéficié du soutien financier et des conseils avisés de l'Ademe<sup>4</sup>, représentée par Didier Cherel et de Leroy Merlin Source, représenté par Denis Bernadet.

---

1 Plateforme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment

2 Plan Urbanisme Construction Architecture

3 Laboratoire Techniques Territoires et Sociétés – Cité Descartes – Champs-sur-Marne, CNRS UMR 8934

4 Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Préambule</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>Une démarche conjointe et librement consentie</b> .....                               | <b>7</b>  |
| <b>Comprendre</b> .....  | <b>9</b>  |
| Des enjeux de préservation et de valorisation du patrimoine rural francilien.....        | 9         |
| Des enjeux de fragilités sociales chez les propriétaires occupants .....                 | 19        |
| Les travaux des ménages : une part non négligeable d'autoréhabilitation .....            | 23        |
| <b>Rencontrer</b> .....  | <b>27</b> |
| Des habitants, des envies et des compétences .....                                       | 27        |
| Des expériences d'Ara en milieu rural.....   | 28        |
| Les PNR franciliens : initier, accompagner et soutenir les démarches de rénovation ..... | 31        |
| De nouvelles manières de faire soi-même et avec les autres.....                          | 35        |
| <b>Accompagner</b> .....   | <b>41</b> |
| « Faire avec » plutôt que « faire pour » les habitants .....                             | 41        |
| La diversité des acteurs et des approches.....   | 47        |
| Créer des synergies entre les acteurs de l'auto-réhabilitation .....                     | 47        |
| Embarquer l'efficacité énergétique .....   | 48        |
| Contourner les obstacles et bâtir une stratégie .....                                    | 50        |
| <b>Renouveler l'action publique</b> .....  | <b>55</b> |
| Quel projet pour les territoires ruraux et périurbains franciliens ?.....                | 55        |
| Des formes d'hybridation de l'action publique à inventer .....                           | 57        |
| En synthèse et pour poursuivre ... ..  | 60        |
| <b>Portraits d'autoréhabilitateurs</b> .....   | <b>61</b> |
| Entretien avec Hortense Soichet, photographe.....  | 61        |
| Sylvaine à Saint-Rémy-Lès-Chevreuse .....  | 61        |
| Christine à Condecourt.....  | 64        |
| Nicolas à Bures-sur-Yvette.....  | 66        |
| Olivier à Lorrez-le-Bocage .....   | 68        |
| Jean-Baptiste à Auvers-Sur-Oise.....   | 70        |
| Yohann dans le marais du Cotentin et du Bessin .....                                     | 72        |
| Thérèse dans le Marais du Cotentin et du Bessin.....                                     | 734       |



# Préambule

Certains secteurs du périurbain francilien, et notamment les secteurs les plus ruraux, abritent des propriétaires occupants modestes et désireux d'entretenir leur maison. L'ancienneté du bâti et les modes de chauffage entraînent des taux d'effort énergétique qui grèvent lourdement leur budget ou les amènent à se restreindre et à souffrir du froid. Aujourd'hui, force est de constater que les politiques publiques peinent à accompagner ces ménages dans la rénovation de leur habitat.

Parallèlement, ces ménages qui expriment peu de besoins, montrent une capacité à s'adapter aux contraintes et à élaborer de nouvelles stratégies pour assumer leur projet de vie. La maison devient le lieu des ajustements, d'autant plus investie que son acquisition a nécessité quelques sacrifices.

Dans ces territoires où l'accompagnement public est faible, l'accompagnement à l'autoréhabilitation est une piste de réflexion prometteuse quand les réseaux des opérateurs et le marché de l'ingénierie sont moins étoffés, l'accès à des conseils en matière de performance énergétique plus difficile, et les sollicitations commerciales parfois offensives. Du côté des habitants, le souci d'entretenir et de mettre en valeur son patrimoine répond notamment à un besoin d'appropriation de son habitat et d'ancrage au territoire. Parallèlement, on assiste à un renouveau de l'envie de faire soi-même, source de satisfaction et de fierté personnelles.

Autant de significations qui construisent une légitimité, pour l'action publique, à mobiliser le potentiel d'actions individuelles et de dynamiques collectives. Accompagnée, encadrée, partagée, ou encore soutenue, l'autoréhabilitation peut certainement s'envisager comme une possibilité de repenser, renouveler ou enrichir les projets de territoire, comme une stratégie alternative de rénovation et de valorisation du patrimoine bâti, qui fédère les énergies locales.

A la croisée des enjeux (confort, énergie, santé, qualité du bâti et patrimoine), ces démarches peinent à trouver leur place au sein de l'action publique. Et pourtant, un besoin d'innovation des politiques de l'habitat privé se fait sentir, en particulier lorsqu'il s'agit d'accompagner les ménages dans la réhabilitation de leur habitat tout en s'adaptant aux réalités du terrain.

Nos réflexions sur le sujet nous amènent aujourd'hui à penser que le déploiement des démarches d'accompagnement à l'autoréhabilitation implique :

- De dépasser les approches individuelles stigmatisantes de la précarité énergétique et d'élargir le panel des ménages concernés, en accompagnant le désir d'autonomie, en valorisant la capacité d'agir et l'échange de savoir-faire ;
- D'embarquer l'efficacité énergétique dans le sillage de projets collectifs et locaux, en laissant toute sa place à la dimension patrimoniale ;
- De s'adapter aux différents contextes géographiques, sociaux et patrimoniaux, en laissant une marge d'action aux collectivités, en partenariat avec les acteurs de terrain ;
- De bâtir des stratégies gagnants-gagnants avec les acteurs privés en ne se limitant pas à affirmer que les artisans pourraient y trouver un marché mais en travaillant à le leur concrétiser, et en envisageant que leur prestations puissent évoluer vers l'encadrement de chantiers. Enfin, n'y-a-t-il pas également à envisager les enseignes de bricolage comme des alliés, aptes notamment à mobiliser les ménages ?



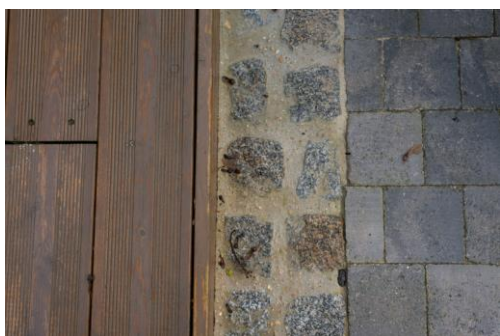


# Une démarche conjointe et librement consentie

L'objectif de cette étude est d'examiner les conditions d'un changement d'échelle de l'autoréhabilitation accompagnée en Île-de-France, et plus précisément de l'appréhender comme levier potentiel de l'amélioration énergétique de l'habitat individuel des espaces périurbains et ruraux. Les démarches d'autoréhabilitation accompagnée peinent à trouver leur place au sein de l'action publique ; pourtant, force est de constater un besoin d'innovation des politiques de l'habitat privé et de leur adaptation aux réalités locales, surtout lorsqu'il s'agit d'accompagner les ménages dans la réhabilitation de leur habitat.

## Quatre étapes structurent cette recherche :

- Dans un premier temps, il s'agit de révéler les enjeux de ces territoires, qu'il s'agisse de leurs fragilités (les propriétaires modestes et la précarité énergétique), ou de leurs forces (un patrimoine bâti à préserver et à réinventer).
- Dans un deuxième temps, nous irons à la rencontre des habitants et des expériences menées en milieu rural et périurbain. Cette étape fait référence à un travail exploratoire à la fois photographique et sociologique auprès de sept foyers aux trajectoires d'autoréhabilitation diversifiées, dont la restitution détaillée vous est présentée en fin de rapport.
- Le troisième temps de cette recherche sera l'occasion de revenir sur cette capacité et cette envie de « faire soi-même » ou de « faire avec », et de voir comment ce désir d'autonomie peut être accompagné.
- Enfin, et en guise de conclusion, la dernière étape cherchera à dessiner une stratégie susceptible de pouvoir embrasser un système d'acteurs protéiforme et la variété des besoins, des envies et des capacités des habitants. Les démarches d'autoréhabilitation, s'appuyant bien souvent sur des ressources locales et réactivant des formes de proximité, nécessitent de décroquer les politiques publiques, aident à l'activation de mobilisations collectives et apparaissent comme susceptibles de fédérer les compétences du territoire.



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 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* ». (Rapport Berrier, 17,2014<sup>5</sup>). Cette définition soulève bien les différentes composantes de l'Ara (autoréhabilitation accompagnée).

En premier lieu, il s'agit d'une démarche conjointe. L'implication du ménage dans la réalisation des travaux est la condition première de l'aboutissement d'un tel dispositif. Une convention est signée entre le ménage et l'accompagnateur afin que la répartition des tâches soit clairement définie. L'Ara s'impose avant tout comme un contrat entre deux parties, faisant naître des obligations respectives. Si le ménage ne respecte pas ses engagements, le chantier ne pourra être mené à son terme. La définition citée précédemment insiste également sur le fait que le ménage participe au chantier en fonction de ses capacités. Il arrive que certaines personnes bénéficiant de ce dispositif soient relativement âgées, ou en situation de handicap, leur participation est donc adaptée au cas par cas.

<sup>5</sup> Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation de l'habitat, CGEDD, n°009350-01, Juin 2014

Le deuxième élément conditionnant la réalisation d'un chantier Ara est l'accompagnement. A la fois d'ordre social et technique, il témoigne de la finalité initiale du dispositif, celle de réintégrer socialement et professionnellement des ménages en difficulté. Parce qu'il s'immisce au sein d'un logement et travaille à instaurer une relation de confiance avec ses occupants, son rôle est essentiel. L'Ara est un vecteur de revalorisation de soi grâce à la réhabilitation du « chez soi ». L'accompagnement exige des compétences techniques et des qualités humaines, et la mise en place d'un dispositif Ara nécessite de prendre en compte la formation des accompagnateurs.

Enfin la question de l'adaptation des procédures de financement et celle de l'encadrement juridique sont centrales. Les opérateurs sont aujourd'hui financés par l'action sociale et les fondations privées ; rares sont les financements mobilisés au titre des économies d'énergie et de l'entretien du bâti. Il reste également à résoudre les questions juridiques liées à l'apport en industrie, non sécurisé aujourd'hui en termes d'assurance, comme en matière fiscale.

Tous ces éléments sont relativement généraux, mais chacun doit être adapté au territoire, aux acteurs à mobiliser, aux besoins et aux capacités des ménages. Enfin, il semble nécessaire de les articuler aux politiques locales.

Avant d'aller plus loin, tentons de cerner les enjeux relatifs aux territoires ruraux et périurbains franciliens.

# Comprendre

De la maison de bourg au pavillon des années 80, en passant par les fermes agricoles des plaines céréalières, l'habitat individuel du périurbain et du rural francilien est autant varié par sa forme que par son occupation. Si dans certains cas, l'efficacité énergétique peut venir contrarier la qualité architecturale du bâti et dégrader le patrimoine, elle peut être aussi l'opportunité d'une plus-value esthétique.

Les enjeux de préservation du patrimoine sont parfois difficiles à concilier avec de nouvelles exigences d'isolation thermique<sup>6</sup> qui ne prennent pas en compte les spécificités énergétiques et architecturales du bâti ancien. Rappelons à ce sujet les termes d'une circulaire du ministère de l'écologie du 22 juillet 2013 qui précise que « *l'année 1948 est usuellement la date qui marque le début de l'utilisation massive des matériaux industriels. Les bâtiments « anciens » sont justement définis comme les bâtiments construits avant 1948. Ces bâtiments bénéficient de performances énergétiques relativement bonnes, proches des constructions du début des années 1990. Le renouvellement d'air, qui a en particulier pour objectif de réguler le taux d'humidité, s'y fait par les défauts naturels d'étanchéité* ».

A l'inverse, bâties à une période où le béton prédomine et où l'énergie était moins coûteuse, les maisons construites après 1949 sont très peu, voire pas du tout isolées. A partir de 1974, les réglementations instaurent des exigences thermiques sur l'isolation, avec cependant des épaisseurs relativement faibles par rapport au niveau d'exigence actuel. En outre, les isolants se sont dégradés avec le temps et nécessitent d'être remplacés. Pour ces habitations individuelles souvent peu « remarquables » sur un plan esthétique, l'isolation par l'extérieur peut être l'occasion d'enrichir le vocabulaire architectural, de renouveler l'image du bâti tout en améliorant le confort d'usage des logements, participant ainsi à renforcer l'appropriation de son habitat et l'ancrage au territoire<sup>7</sup>. Et ce d'autant plus lorsqu'il s'agit d'un pavillonnaire standardisé auquel on peut redonner une identité architecturale originale.

## Des enjeux de préservation et de valorisation du patrimoine rural francilien

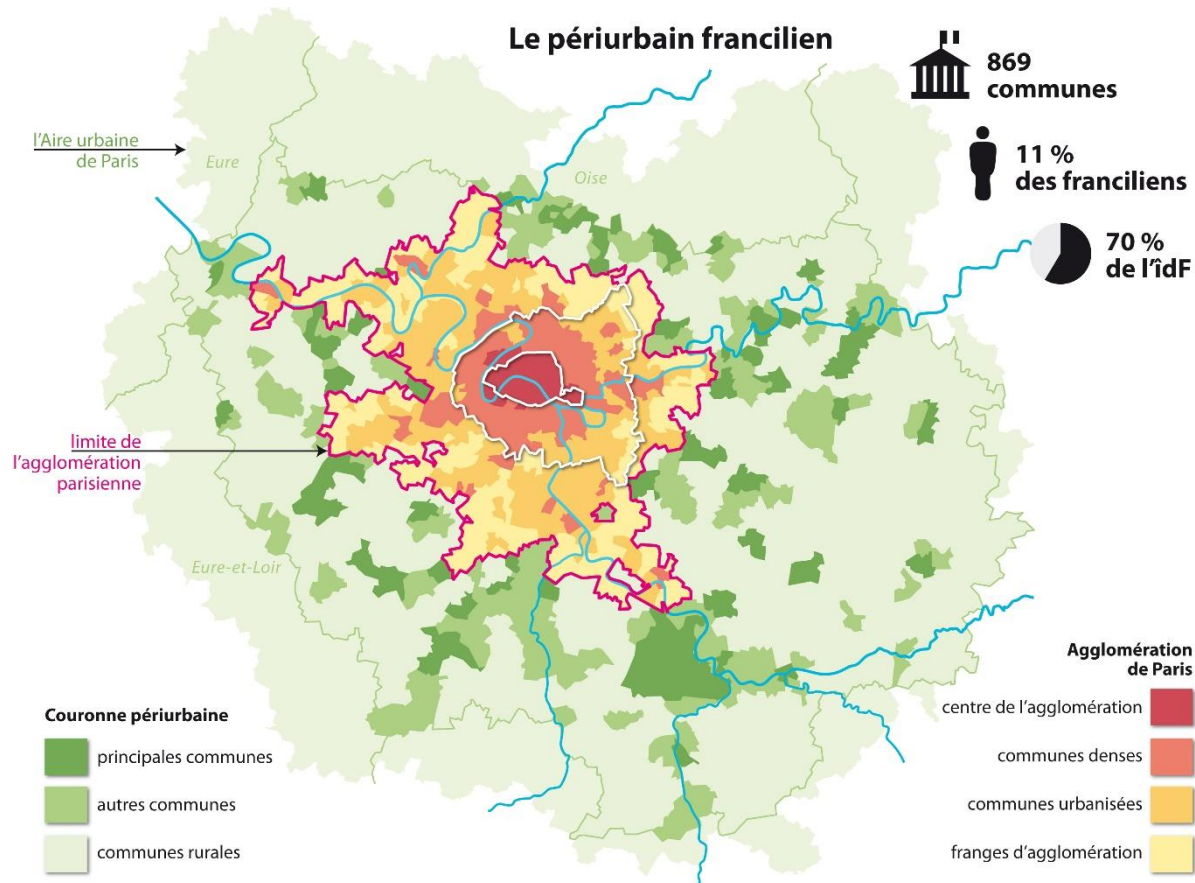
Le patrimoine rural francilien est relativement méconnu et peu protégé. L'Île-de-France est en effet davantage connue pour certains de ses sites emblématiques et touristiques, tels que Paris évidemment ou encore Versailles et Fontainebleau, lieux de pouvoir et d'administration, ou encore pour ses secteurs d'habitats collectifs et ses grands quartiers d'habitat social. Des enjeux bien éloignés des préoccupations du monde rural.

L'Île-de-France est aussi la première région urbaine de France. Pourtant l'espace à morphologie rurale dominante regroupe 70 % des communes franciliennes et la surface agricole représente 50 % de la superficie de la région.

---

<sup>6</sup> À compter du 1er janvier 2017, des travaux d'isolation par l'extérieur seront obligatoires pour toutes les anciennes bâtisses françaises qui feraient l'objet d'un ravalement. Cette réglementation pose la question de la conservation architecturale de nos constructions, même si le décret prévoit quelques dérogations.

<sup>7</sup> <https://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/amenagement-et-territoires/perurbain/chroniques-du-perurbain/le-perurbain-nest-pas-une-punition-de-la-terre-daccueil-a-la-terre-dancrage.html>



Source : IAU-ÎdF 2015 – Jean-Eudes Tilloy

Si la capitale a pu avoir une telle croissance, c'est grâce aux grands plateaux et plaines qui entourent Paris (plaine de France, plateaux de la Brie et de la Beauce) et ont permis de lui fournir son alimentation directement. Ces espaces ruraux, peu à peu rejoints par l'urbanisation, ont donc hérité d'un patrimoine bâti spécifique, ordinaire, moins connu et valorisé que le patrimoine monumental protégé. Pourtant la région compte quatre Parcs Naturels Régionaux - la Haute-Vallée de Chevreuse, le Vexin Français, le Gâtinais Français et Oise-Pays de France – tandis que deux autres sont à l'étude sur la partie seine-et-marnaise (territoire du Bocage Gâtinais et Brie et deux Morins). Ces parcs témoignent bien d'une reconnaissance en cours d'un patrimoine vernaculaire, souvent appelé à tort le « parent pauvre du patrimoine monumental ».

Qu'est-ce que le patrimoine vernaculaire ? Il s'agit d'un patrimoine lié aux occupants d'un territoire, souvent auto-construit et adapté à leurs usages, leurs besoins, leurs coutumes et leurs savoir-faire. Un patrimoine édifié avec les ressources locales comme la pierre calcaire du Vexin ou le grès du Gâtinais. Le mot « vernaculaire » signifie « propre au lieu », il est synonyme d'une architecture spontanée, indigène et le reflet d'une identité locale. Il inclut :

- Une dimension humaine puisque l'homme s'inscrit dans son environnement et avec ses activités économiques, culturelles et historiques ;
- La prise en compte du milieu naturel et paysager qui détermine la forme architecturale, avec une adaptation au climat, à la topographie... ;
- L'utilisation de matériaux endogènes locaux (pierre, bois, terre...) qui façonne ce bâti et contribue à l'homogénéité et à l'identité de ces territoires.

Ce patrimoine fait donc écho à l'autoréhabilitation puisqu'il revêt une forte dimension humaine mais aussi pragmatique, liée au climat, au relief, aux usages... Comprendre ce patrimoine, l'adapter aux usages modernes tout en le préservant et le valorisant, est un enjeu essentiel. Par ailleurs, il s'agit d'un bâti qui dispose souvent de bonnes conditions énergétiques grâce à son implantation et à ses matériaux. Le risque d'une mauvaise réhabilitation est de dégrader ses propriétés thermiques.

## Des corps de ferme à la maison de bourg

Le patrimoine rural se décline de plusieurs manières en Île-de-France avec d'une part le patrimoine strictement lié au monde agricole et d'autre part celui lié à l'habitat, notamment dans les villages et bourgs.

Parmi le patrimoine agricole, différents types de bâti se distinguent. Les grandes plaines céréalières sont ponctuées d'imposants corps de ferme pour la plupart isolés. Ces grandes fermes sont généralement à cour carrée fermée et possèdent peu d'ouvertures sur la rue. Elles sont au contraire tournées vers la cour autour de laquelle les différents bâtiments s'organisent (logis, grange, hangar...).



Corps de ferme à Nainville-les-Roche (Gâtinais français)



Intérieur d'une cour de ferme à Wy-dit-Joli-Village (Vexin français)

Dans les villages, on trouve des exploitations plus modestes comme ces fermes composées de deux bâtiments parallèles qui ont pignon sur rue, ou sont parallèles à la rue. Encore plus modestes : ces petites fermes appelées « bricoles » ou « blocs-à-terre », et qui rassemblent sous un même toit le logis et les parties fonctionnelles comme la grange ou l'étable.



Ferme à deux corps parallèles en Seine-et-Marne



Bloc-à-terre à Chaintreaux (Seine-et-Marne)

Autre type d'exploitation, principalement implantée dans le Vexin : les maisons de vigneron qui se reconnaissent par leur cellier en rez-de-chaussée et le logis au premier étage, souvent accessible par un escalier de pierres extérieur.

Citons également les maisons de manouvriers, appelées aussi maisons élémentaires, que l'on retrouve au cœur des villages. Il s'agit de toutes petites maisons d'une seule pièce à vivre, souvent surmontées de combles, et organisées en cour commune pour gagner de l'espace et loger la main d'œuvre, tout en regroupant un minimum de services communs comme le puits, le volailler, le fumier...



Amélie Rousseau



Maisons élémentaires regroupées en cour commune dans la Brie

Amélie Rousseau



Organisation du parcellaire en cours communes

Enfin, les maisons rurales, de bourg ou encore de notable, dont la fonction se résume à l'habitat, font aussi partie du patrimoine rural francilien.

## Des qualités thermiques à ne pas dénaturer

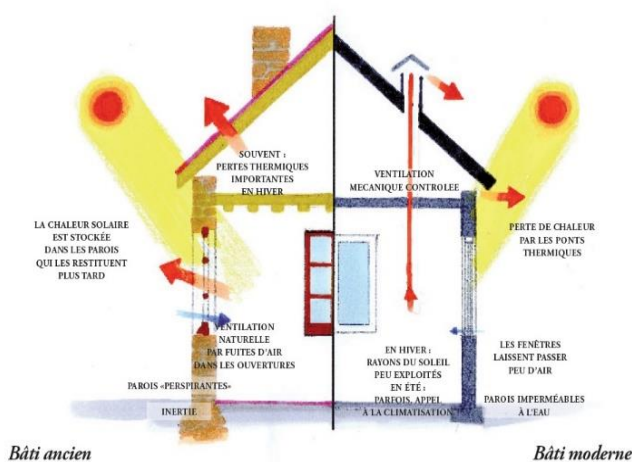
Le patrimoine rural, grâce à son adaptation pragmatique aux contraintes environnementales et climatiques, est un bâti qui dispose a priori de bonnes qualités thermiques. En effet, l'implantation des maisons anciennes était étroitement liée à l'ensoleillement et aux vents dominants. Les matériaux utilisés présentaient quant à eux une bonne inertie thermique, renforcée par une certaine massivité des parois. L'association Maison paysanne de France a prouvé les bonnes performances du bâti d'avant 1950 dans une étude menée avec la collaboration du Ministère de l'Environnement. Elle y révèle que, toutefois, l'occupation humaine de ce bâti a pu l'affecter à travers les années par des réhabilitations qui ont réduit ses bonnes performances énergétiques.

Ainsi, le choix des matériaux et équipements de ventilation est primordial pour isoler un patrimoine rural, afin de ne pas dénaturer ses performances naturelles. Les publications de Maisons paysannes de France rendent fréquemment compte d'isolations intérieures ou extérieures qui privent le bâti de ses respirations naturelles et entraînent de l'humidité, des moisissures, voire des phénomènes d'effondrements. C'est notamment le cas lorsque les sols sont imperméabilisés (asphalte, ciment entre des pavés) jusqu'au soubassement de la maison, empêchant l'eau de s'évaporer. Celle-ci n'a d'autre choix que de remonter par capillarité dans le mur du bâtiment. Il faut donc bien distinguer, lors d'une restauration, les besoins du bâti ancien, très différent du bâti moderne<sup>8</sup>, puisqu'il a été conçu avec un système ouvert intégrant une ventilation naturelle grâce à des ouvrants qui laissent filtrer l'air, à des parois « perspirantes »... au contraire du bâti moderne conçu pour être étanche à l'eau, à l'air et ventilé artificiellement.

Ces performances peuvent en outre être améliorées par différents travaux : isolation en sous toiture (de très loin la première source de déperdition thermique pour le bâti ancien), entretien des huisseries, etc...

Et si l'isolation des façades s'avère nécessaire, elle doit permettre de conserver une bonne inertie thermique de la paroi ; ce qui implique des matériaux d'isolation perméables à la vapeur d'eau pour qu'elle puisse s'évacuer et laisser le mur sécher.

### 1 / Connaissance du bâti ancien Comprendre son comportement thermique



### Bâti ancien : un comportement thermique très différent du bâti moderne

*Si le bâti moderne est conçu généralement pour être étanche à l'air, à l'eau et ventilé de manière artificielle, le bâti ancien, à l'inverse, est conçu davantage comme un système ouvert.*

Le bâti ancien tire parti du site dans lequel il s'inscrit pour gérer son air, sa température et sa vapeur d'eau intérieurs. Des différences fondamentales s'ajoutent ainsi dans son mode constructif, notamment par son **inertie** très lourde et la **micro-porosité** de ses matériaux de gros œuvre (cf. fiche « Comprendre son comportement hydrique »). Ces propriétés du bâti ancien, trop souvent mal connues, incluent un comportement thermique très différent du bâti moderne, en été comme en hiver, qu'il convient de préserver en les comprenant. Elles doivent être, le plus souvent, rétablies avant d'entreprendre d'autres travaux d'amélioration.

1/4

Fiches Maisons Paysannes de France à télécharger sur [www.maisons-paysannes.org](http://www.maisons-paysannes.org)

<sup>8</sup> Cf étude ATHEBA de Maison Paysanne de France sur la connaissance du bâti ancien. Disponible sur : <http://www.maisons-paysannes.org/actions/economies-denergie/#atheba-amelioration-thermique-du-bati-ancien>



# Comprendre le bâti ancien avec Maisons paysannes de France

## Trois questions à Camille Morvan, chargée de projets à Maisons Paysannes de France

### En termes de travaux d'isolation, quelles sont les erreurs à éviter ?



*Aller trop vite ! Avant de se lancer dans des grands travaux, il faut d'abord prendre le temps de bien comprendre son bâtiment, ses atouts, ses faiblesses, son état de « santé », l'environnement dans lequel il se situe... Ensuite, il faut choisir des solutions qui lui soient adaptées. Un enduit de ciment ne va pas protéger un mur de l'humidité mais... l'étouffer ! Il ne faut surtout pas créer un environnement étanche qui va inévitablement produire des désordres... l'effet inverse recherché !*

*Les maisons anciennes possèdent des qualités bioclimatiques naturelles qu'il faut simplement améliorer ! Il faut privilégier des liants qui laissent le bâti ancien respirer en utilisant, par exemples, de la chaux aérienne éteinte ou des chaux hydrauliques naturelles composées de sables non lavés - de préférence - qui contiennent des fines (argile). Pour adapter ces maisons aux exigences du confort moderne et améliorer leur confort thermique, il suffit - souvent - de renforcer leurs caractéristiques naturelles en remplaçant à l'identique les éléments dégradés. Préférer l'utilisation de matières chaleureuses comme la chaux ou le chaux-chanvre (5 cm), de la terre et des fibres végétales, du liège....*

*Le préjugé selon lequel les maisons anciennes seraient des « passoires thermiques » est absolument faux ! Les qualités de ces constructions sont démontrées grâce à l'étude réalisée par Maisons Paysannes de France sur L'Amélioration Thermique du Bâti Ancien (Fiches thématiques ATHEBA disponibles sur [www.maisons-paysannes.org](http://www.maisons-paysannes.org)).*

*Dernier conseil : n'isolez pas un bâtiment ancien par l'extérieur ! D'un, vous en modifieriez l'aspect lui feriez perdre tout son charme, ses qualités esthétiques, ses spécificités architecturales locales... notre qualité de vie tient aussi à la beauté de nos paysages que constituent en partie les maisons anciennes. De deux, cela altérerait ses matériaux d'origines et porterait atteinte à leur perspiration et leur étanchéité.*

### Comment choisir le bon artisan (ou le label RGE est-il adapté au bâti ancien) ?

*Plusieurs systèmes d'aides financières sont proposés, principalement par l'Etat, pour aider les propriétaires dans leurs travaux d'amélioration thermique. Attention à deux choses : pour bénéficier des aides, les travaux doivent être réalisés par des entreprises labellisées dites Reconnues Garants de l'Environnement (RGE) mais ces entreprises ne le sont que pour certains travaux et ne sont pas toutes qualifiées pour intervenir en bâti ancien ! Quid des « petits » artisans qui ne peuvent bien souvent pas obtenir ce type de label et ont pourtant toutes les qualités pour intervenir sur les maisons anciennes ? Sans compétences réelles des entreprises sur ce type de bâti, les propriétaires risquent de se lancer dans des travaux, certes bénéficiant d'aides financières, mais bien souvent non adaptés à ces édifices et ne prenant pas en compte leur qualité patrimoniale. Il faut donc être vigilant sur les travaux imposés et sur les qualifications des entreprises afin de ne pas dénaturer les qualités thermiques et architecturales des bâtiments sous prétexte d'une aide.*

*Ecouter, échanger, comparer, chercher...*

- *En observant les chantiers faits autour de chez vous qui utilisent les bons matériaux (chaux, matériaux locaux et naturels),*
- *en interrogeant les artisans sur leur formation et les techniques qu'ils utilisent, leur sensibilité au bâti ancien,*
- *en discutant avec les marchands de matériaux naturels et écologiques de leurs clients professionnels,*

- en échangeant avec des réseaux de connaisseurs : le réseau des adhérents de Maisons Paysannes est un "bouche à oreille" efficace (lors de chantiers participatifs, de sorties avec la délégation, vous pourrez ainsi glaner quelques bonnes adresses),
- en se renseignant auprès des architectes du patrimoine et de divers organismes (PNR, CAUE, Chambres des métiers, associations locales spécialisées en patrimoine...) qui ont parfois mis en place des chartes de qualités des artisans locaux, des labels ou autres systèmes de reconnaissance.

**Quelles sont les types de formations proposées aux particuliers et quelles sont leurs motivations à réaliser une partie des travaux seuls ?**

*Une volonté d'économiser l'énergie mal informée peut amener votre bâti à souffrir de travaux ou d'installations inadaptées à ses qualités d'origine, et risquer de le dégrader fortement à moyen terme. Maisons Paysannes propose pour ses adhérents des journées d'initiation aux savoir-faire, des formations pour comprendre le bâti ancien, son fonctionnement, des visites pour apprendre à « lire » un bâti, pour découvrir des exemples de réhabilitations réussies, rencontrer des artisans locaux, connaître les matériaux adaptés et en circuits courts... Chacun y trouve un intérêt différent : se former et pouvoir faire soi-même ses travaux, comprendre quels matériaux utiliser et mieux orienter les demandes de travaux aux artisans... On constate cependant une motivation croissante des particuliers pour apprendre à faire soi-même : économies financières, souhait de maîtrise dans le choix des matériaux et dans la mise en œuvre, volonté d'implication personnelle et projet de vie... sont tout autant de raisons de vouloir mettre la main à la truelle !*

**Contact : Camille MORVAN, [communication@maisons-paysannes.org](mailto:communication@maisons-paysannes.org)**

**maisons  
paysannes  
de france**

## Le pavillonnaire « standardisé » des années 70-80, un patrimoine à s'approprier

En Île-de-France, 525 000 maisons, à savoir presque 40 % du pavillonnaire francilien, ont été construites entre 1968 et 1989. Loin d'être reconnu comme un objet patrimonial remarquable pour sa valeur architecturale, le pavillon de cette époque, plus ou moins standardisé, peut être perçu comme un patrimoine vivant, non figé, capable d'évoluer en fonction des besoins de ses occupants, à condition de savoir interroger son potentiel, ce d'autant plus qu'il apparaît bien souvent énergétiquement défaillant. S'adapter aux enjeux environnementaux et énergétiques, aux différentes étapes de l'existence comme aux envies d'appropriation, nécessite d'accompagner les occupants en leur permettant de formaliser un projet. Il s'agit de donner à voir, tant pour rassurer que pour encourager ou inciter<sup>9</sup>.

Ainsi, certaines municipalités, comme celle de Maurepas (Yvelines) en 2006, ont confié au CAUE (Conseil Architecture Urbanisme Environnement) et l'Alec (Agence locale de l'Energie et du Climat) de Saint-Quentin-en-Yvelines une mission de conseil auprès des habitants pour les aider à s'engager dans des projets d'amélioration énergétique, de transformation ou d'extension de leur habitat. L'objectif était d'offrir l'opportunité à chaque habitant de donner une identité à son habitat et de participer collectivement au renouvellement de l'image de la ville et de son architecture. Il s'agissait également d'améliorer la qualité d'usage des logements en encourageant leur réaménagement et leur transformation pour les adapter à l'évolution des modes de vie et de la cellule familiale. Chaque projet d'intervention bénéficiait ainsi d'une réflexion préalable avec le CAUE et l'Alec, prenant en compte l'état du bâti, son histoire, sa situation avec le voisinage, son mode de construction, ses usages, ses besoins, pour mener conjointement le projet énergétique et le projet architectural.

Afin de poursuivre cette démarche d'accompagnement et d'incitation, en 2012, dans le cadre de la révision de son Plan local d'Urbanisme, la commune demande à ses deux partenaires d'élaborer un guide architectural<sup>10</sup> montrant les évolutions possibles de ce pavillonnaire et les différentes manières de le mettre en valeur. Il s'appuie sur une typologie du bâti correspondant aux grandes étapes d'urbanisation de la commune, qui comprend entre autres la « nouvelle ville » et un vaste programme de logements individuels du promoteur Jacques Riboud, lancé en 1966.



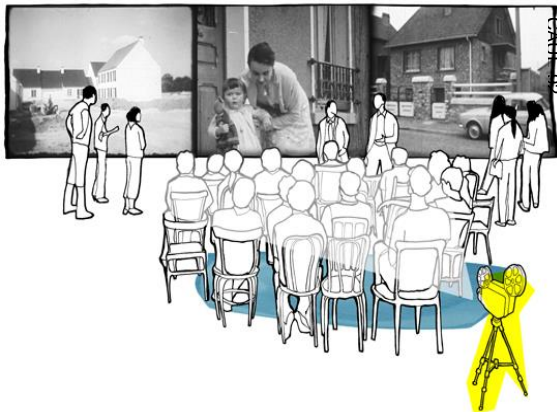
Isoler et colorer : Les maisons du Bois de Maurepas. Un isolant revêtu d'un bardage de clins de bois, peint ou lasuré.



<sup>9</sup> Voir également les travaux engagés dans le cadre du PUCA autour des consultations « Villa Urbaine Durable », « Densifications douces, intérêts limités et opportunités », et l'ANR « Build In My Backyard, Bimby ».

<sup>10</sup> Disponible sur : [www.maurepas.fr/download/Cadre\\_vie/Urba/guide.pdf](http://www.maurepas.fr/download/Cadre_vie/Urba/guide.pdf)

**Agrandir son espace habitable : les maisons « Marly ».**  
Extension en bois sur garage.



En vue de favoriser l'appropriation et l'adaptation de son habitat par ses occupants, le CAUE de L'Essonne a engagé en 2011 une réflexion collaborative sur le devenir des territoires pavillonnaires baptisée « Hisser pavillons »<sup>11</sup>. Il s'agit de montrer la capacité de ces tissus à évoluer, notamment en mettant en lumière les initiatives existantes et en analysant le « déjà là ». Partant du constat que c'est en observant les parcours de vie « à l'intérieur » de ces pavillons que l'on recense les mutations déjà réalisées, le CAUE propose un documentaire retraçant les histoires du pavillonnaire en Essonne, réalisé à partir de films amateurs tournés par les habitants eux-mêmes ; des scènes de la vie quotidienne qui appellent à dessiner l'habitat de demain.

<sup>11</sup> Bande annonce disponible sur : <http://www.caue91.asso.fr/content/collection-%C2%AB-mon-pavillon-%C2%BB-hisser-pavillons>

Intégrer la dimension patrimoniale dans les choix techniques ou faire de la rénovation énergétique une opportunité d'amélioration architecturale : deux stratégies exigeantes qui nécessitent l'accompagnement des collectivités locales.

Une étude réalisée par le CAUE du Loir-et-Cher<sup>12</sup> montre que les éco-matériaux ou agro-matériaux se révèlent plus adaptés à la rénovation du bâti local ancien mais souffrent d'un manque de disponibilité qui les rend moins compétitifs que les produits « conventionnels ». Un des enjeux pour les collectivités locales sera de soutenir les filières d'éco-rénovation et/ou locales en organisant des groupements d'achats publics.

Et quand il s'agit de donner à voir et d'accompagner le potentiel d'évolution du tissu pavillonnaire, c'est à la collectivité locale de montrer le chemin en s'appuyant sur l'expertise des Caue et leur connaissance des spécificités architecturales de chaque territoire.

---

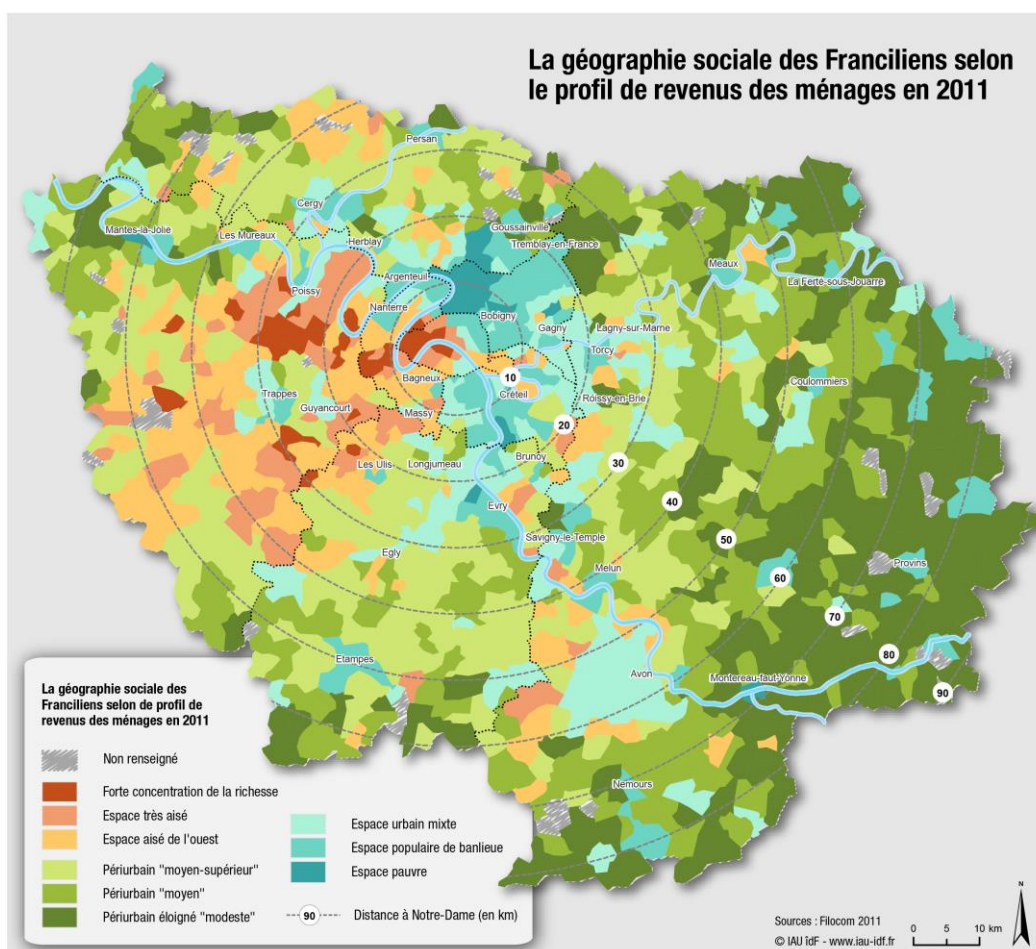
<sup>12</sup> Propositions et pistes d'actions pour la valorisation et la gestion des ressources du territoire en éco-réhabilitation et éco-construction. Sous le pilotage de Sandrine LEROY et avec la collaboration de Clotilde CHABALLIER, mars 2015.

## Des enjeux de fragilités sociales chez les propriétaires occupants

La structuration sociale du territoire francilien est étroitement liée à celle des modes d'occupation des logements. Ces deux dimensions interagissent, les catégories aisées sont plus souvent propriétaires et les plus modestes occupent plus souvent un logement social. Néanmoins, c'est au sein des ménages propriétaires que les écarts de revenus sont les plus marqués entre les départements.

Dans le parc individuel francilien, sur quatre propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat), trois résident en grande couronne (soit 332 028 propriétaires). La Seine-et-Marne est particulièrement concernée par cette situation, avec 123 450 propriétaires occupants éligibles (soit 46 % des propriétaires occupants du département), et une concentration importante de ces ménages modestes dans le parc ancien (42 %). Les zones en bordures des limites administratives de la région sont globalement plus marquées par des revenus modestes, c'est tout particulièrement le cas d'un grand arc du Sud-Est de la Seine-et-Marne, de l'Ouest du Val d'Oise et du Nord-Ouest des Yvelines.

Au sein de ces secteurs les plus éloignés de l'agglomération parisienne, les enjeux sont parfois très prégnants localement mais ne représentent pas des volumes régionaux importants. Dans ces territoires, le soutien des services régionaux de l'Etat et des délégations peuvent relever de logiques différentes avec des enjeux de mobilisation et de sensibilisation des acteurs locaux, de soutien des initiatives d'échelles intercommunales, mais aussi d'appui méthodologique dans des tissus où le manque de masse critique limite le marché de l'ingénierie. Dans ce contexte, le levier régional peut aider à la structuration de partenariats innovants.



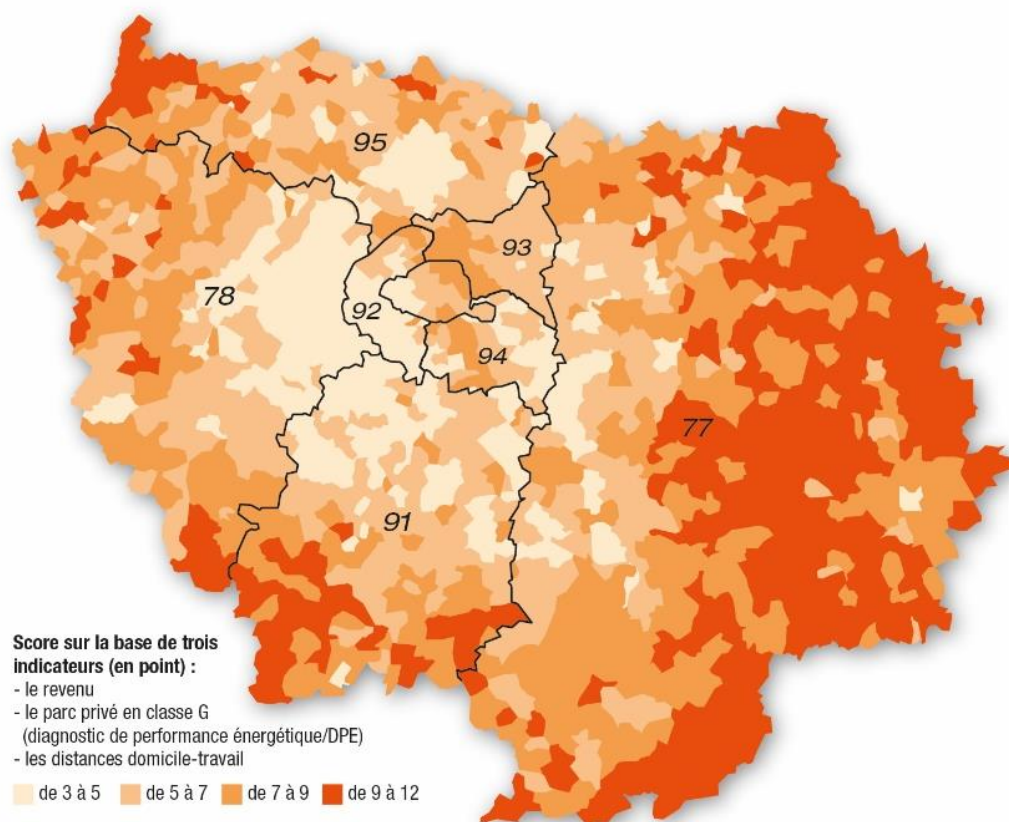
## Des situations de vulnérabilité énergétique

L'analyse des difficultés liées à l'effort énergétique des ménages a révélé la fragilité des propriétaires de maisons individuelles dans les secteurs ruraux, et ce d'autant plus qu'ils sont âgés et chauffés au fioul (143 000 maisons sont encore équipées d'un chauffage au fioul en Île-de-France). En maison individuelle, selon l'enquête nationale logement de 2013, la facture moyenne annuelle s'élève à 2 132 euros et le taux d'effort est de 3,3 % ; 130 000 ménages (9 %) ont un taux d'effort supérieur à 10 % ; leur dépense énergétique moyenne atteint 3 000 euros par an.

L'effort énergétique est bien sûr insuffisant pour estimer les situations de fragilités. En effet, si certains ménages consacrent une part trop importante de leur budget pour se chauffer, et voient leur « reste à vivre » entamé par cette dépense, d'autres souffrent du froid, à cause d'une installation de chauffage insuffisante, d'une limitation du chauffage en raison de son coût, ou de la mauvaise isolation du logement. En maison individuelle, ces situations d'inconfort et de restriction concernent 123 000 ménages franciliens. Pour presque la moitié d'entre eux, le motif financier est mis en avant, et ce d'autant plus qu'ils sont chauffés à l'électricité. En effet, l'ancienneté de la maison n'est pas seule en cause ; le chauffage électrique, moins coûteux à l'installation, se révèle peu efficace, et au sein des foyers modestes, les radiateurs électriques deviennent souvent des chauffages d'appoint, allumés occasionnellement.

En faisant l'acquisition d'une maison individuelle, les ménages font face à des dépenses qu'ils n'ont pas toujours anticipées : charges, taxes, entretien, chauffage... mais aussi au coût de la mobilité quotidienne, difficilement compressible. Une double vulnérabilité dont l'analyse a mis en lumière une population qui a longtemps échappé aux radars de l'action publique.

## Les territoires à fort risque de vulnérabilité énergétique



Source : Direction générale des impôts, Energies demain, traitement IAU îdF (Sputnik, Nicolas Laruelle)  
© IAU îdF - [www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

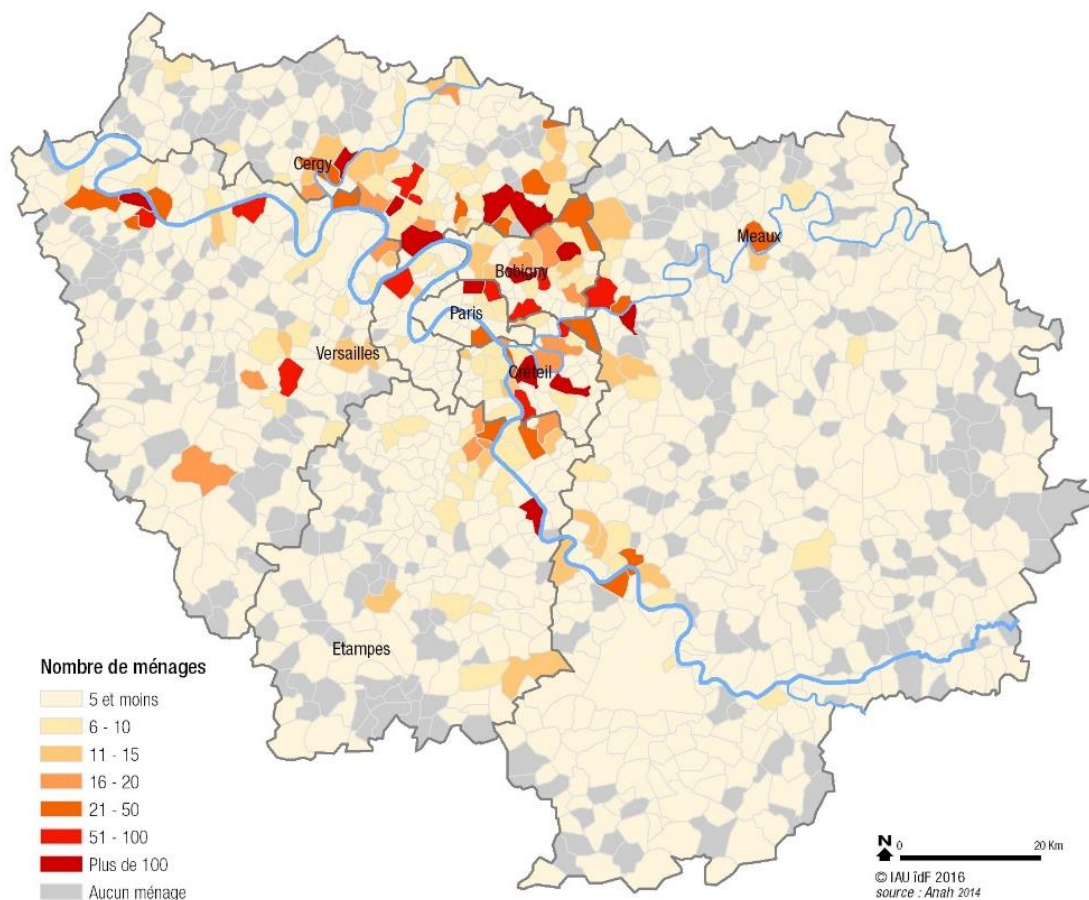
## Des ménages qui échappent aux aides publiques

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 fragilités, voire de précarité énergétique. Fort de ce constat, le dispositif « habiter mieux » est créé par l'Anah en 2011. Peuvent en bénéficier les propriétaires modestes pour financer des travaux de rénovation thermique et diminuer leur facture de chauffage, à condition que la performance énergétique de leur logement soit augmentée de 25 %.

« Un des atouts du dispositif est de réunir les acteurs de l'habitat et ceux du monde social ; sa dimension environnementale est propice à fédérer, notamment les élus. Si le taux de financement de l'Anah est fixe (60 % du montant des travaux), localement d'autres aides peuvent être mobilisées. Un propriétaire occupant modeste ne peut pas toucher plus de 80 % du montant des travaux, les très modestes peuvent toucher 100 % du montant des travaux. Parmi les travaux les plus rentables, l'isolation de la toiture arrive en tête ; L'isolation par l'extérieur est beaucoup plus couteuse. Nous avons interrogé les ménages sur les gains après travaux, et plus de la moitié nous ont signifié que leur facture avait baissé ». Soraya Dayou - Anah

Les premières années ont montré combien le repérage des ménages concernés était compliqué. En 2013, les aides sont majorées et les plafonds rehaussés, augmentant le nombre de ménages éligibles. Parallèlement, la mobilisation des acteurs locaux et l'appui des emplois d'avenir permettent à ce programme d'atteindre sa vitesse de croisière. Mais devant l'afflux de dossiers, l'Anah demande aux préfets et aux délégués de se recentrer sur les « très modestes ». Pourtant, une part importante de la classe moyenne se trouve progressivement fragilisée, il paraît urgent de lui donner les moyens de réduire ses dépenses d'énergie pour qu'elle ne bascule pas dans la précarité énergétique.

### Nombre de ménages ayant bénéficié du programme « Habiter mieux »





Au regard des chiffres sur la précarité énergétique, force est de constater que les politiques publiques peinent à accompagner ces ménages dans la réhabilitation de leur habitat. En dehors des difficultés de repérage, les raisons 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, mais qui n'ont pas les moyens financiers d'engager des travaux, ou encore de ménages éligibles au programme « habiter mieux » mais considérés comme non prioritaires par rapport aux très modestes. Enfin, de nombreux ménages, ignorants des aides, ou dissuadés par leurs exigences, bricolent ou réhabilitent eux-mêmes leur logement (Subremon et *al.*, 2013).

Plus globalement, nous faisons le constat d'une population invisible des guichets sociaux, dans l'angle mort de l'action publique, fragilisée par des consommations énergétiques difficilement compressibles et d'autant plus difficile à identifier qu'elle n'exprime pas de besoins.

## Les travaux des ménages : une part non négligeable d'autoréhabilitation

Charles-André Bernard, du CSTB (centre scientifique et technique du bâtiment) a analysé pour nous les données de l'Enquête Nationale Logement 2013 qui permettent, entre autres d'identifier et de caractériser les travaux réalisés par les ménages dans leur logement.

### Une dichotomie marquée entre les propriétaires occupants et les locataires

En Île-de-France, 28 % des ménages (1 379 699) ont réalisé des travaux au cours des 12 derniers mois précédant l'enquête, 17 % sont locataires et 29 % propriétaires.

Une dichotomie s'observe dans la répartition entre les travaux d'entretien et les travaux d'amélioration. Ainsi, les ménages locataires privilégient les travaux d'embellissement (71 % des travaux des locataires), au détriment principalement des travaux d'amélioration suivants :

- des travaux d'économies d'énergie (travaux pour diminuer la dépense d'énergie ou améliorer le chauffage), travaux effectués par seulement 2 % des locataires contre 16 % des propriétaires occupants,
- des travaux de confort (pour se protéger des courants d'air, pour se protéger du bruit), travaux effectués par seulement 3 % des locataires contre 9 % des propriétaires occupants,
- des travaux de sécurisation (pour améliorer la sécurité), travaux effectués par seulement 2 % des locataires contre 9 % des propriétaires occupants.

La part de ménages dont les revenus par UC sont inférieurs au troisième décile et qui réalisent des travaux dans leur logement est plus faible (22 % contre 28 % de l'ensemble des ménages). Un des facteurs explicatifs est leur niveau de revenus. Ces ménages privilégient les travaux d'embellissement et les travaux qui semblent les plus urgents : la réparation d'un équipement vétuste, la lutte contre les courants d'air et contre l'humidité. A l'inverse, les travaux liés à la diminution de la dépense d'énergie et à l'amélioration du chauffage ne sont cités que par 7 % des ménages modestes (contre 12 % pour l'ensemble des ménages).

### Des dispositifs d'aides peu mobilisés



En matière de financement, le taux de recours aux aides publiques est relativement faible quel que soit le statut d'occupation (91 % des ménages propriétaires occupants et 97 % des ménages locataires déclarent n'avoir bénéficié d'aucune aide pour la réalisation des travaux) ; et quel que soit le niveau de revenu (95 % des ménages dont les revenus par UC sont inférieurs au troisième décile n'ont bénéficié d'aucune aide, contre 93 % de l'ensemble des ménages ayant réalisé des travaux).

Les dispositifs d'aide ne semblent pas être un facteur déterminant dans la réalisation des travaux : la grande majorité des ménages n'utilisent pas les dispositifs d'aide existants ou ne savent pas qu'ils les utilisent. À titre d'exemple, peu de ménages déclarent avoir bénéficié de la TVA réduite bien que cette aide soit automatique dès lors qu'une entreprise réalise des travaux dans un logement achevé depuis plus de deux ans.

Concernant les travaux d'économie d'énergie, on observe néanmoins une plus forte mobilisation des aides (environ un quart des ménages ayant réalisés ce type de travaux) et en particulier le crédit d'impôt transition énergétique.

Globalement, cette faible mobilisation des aides publiques pourrait s'expliquer par le recours à l'autoréhabilitation, cette forme de réhabilitation n'ouvrant pas droit au bénéfice des aides publiques nationales.

## La peinture et les menuiseries extérieures en tête des travaux

Globalement, et parce que la part des maisons individuelles est plus faible, les travaux réalisés dans les logements en Île-de-France sont plus tournés vers l'aménagement intérieur qu'en moyenne nationale.

La décomposition du nombre d'opérations d'entretien-amélioration par type montre que six catégories de travaux représentent 48 % des opérations en volume : la peinture (20 % des opérations), les papiers peints (7 %), les parquets (5 %), les carrelages (5 %), l'appareillage sanitaire, robinetterie, plomberie (6 %) et les menuiseries extérieures (5 %). Viennent ensuite les cuisines équipées (4 %), l'électricité (4 %) et charpente, couverture, étanchéité, toiture (4 %).

L'ensemble des opérations d'entretien-amélioration déclarées par les ménages franciliens dans le cadre de l'ENL 2013 représentent un montant de 7 milliards d'euros.

La décomposition du nombre d'opérations d'entretien-amélioration par type montre que six catégories de travaux représentent 44 % des opérations en valeur : les menuiseries extérieures (10 % des montants), la charpente, couverture, étanchéité, toiture (8 %), la peinture (8 %), la cuisine équipée (8 %), la création ou l'aménagement de salles de bain (5 %) et l'isolation thermique (5 %).

En tête des travaux les plus coûteux mais dont le volume est très faible en Ile-de-France : les piscines (29 506 euros en moyenne) et les vérandas (16 435 euros).

## Autant de travaux réalisés par les ménages eux-mêmes que par les entreprises



En volume, sur l'ensemble des travaux réalisés au cours des douze derniers mois en Île-de-France, 44 % ont été réalisés par les ménages eux-mêmes<sup>13</sup>, une proportion quasi identique à celle des entreprises (45 % des travaux). Enfin, 10 % ont été réalisés conjointement.

La part de travaux réalisés par un professionnel semble dépendre du degré de technicité évalué par les ménages et du matériel nécessaire. Ainsi, 86 % (en volume) des ravalements de façade, des charpentes et des toitures, 76 % des vérandas, 72 % des grandissements et 54 % des travaux d'isolation thermique, sont entièrement réalisés par

des entreprises. A l'inverse, 80 % des papiers peints, 65 % des peintures, 60 % des parquets, carrelages et pose de moquettes, sont réalisés par les ménages eux-mêmes, sans interventions de professionnels.

Le recours à une entreprise est certes plus coûteux mais il permet au ménage de bénéficier du taux réduit de TVA (10 % au lieu de 20 %) et de diverses assurances en matière de qualité des travaux dont la garantie décennale et la responsabilité civile de l'entreprise. Ceci explique qu'en valeur, la répartition des travaux soit tout autre : sur les 7,3 milliards d'euros de travaux réalisés par les ménages, le montant réalisé par les entreprises s'élève à 4,8 milliards (66 % du total), contre seulement 1,6 milliard pour les ménages eux-mêmes (22 % du total).

<sup>13</sup> Cette part recouvre les travaux qui ont été réalisés par le ménage seul, mais également ceux exécutés avec l'aide de membres de la famille ou d'amis.

## Répartition des travaux par type en volume et répartition des travaux par acteur réalisant les travaux en Ile-de-France.

| Type de travaux  | Nombre de travaux<br>(en milliers) | Part des<br>travaux<br>réalisés par<br>des<br>membres du<br>ménage, de<br>la famille,<br>des amis, en<br>volume | Part des<br>travaux<br>réalisés par<br>une<br>entreprise,<br>en volume | Part des<br>travaux<br>réalisés par<br>les deux, en<br>volume |
|--|------------------------------------|---|--|---|
| Parquets   | 144                                | 60 %  | 27 %   | 14 %  |
| Carrelages   | 167                                | 59 %  | 33 %   | 9 %   |
| Moquettes, sols plastiques   | 93                                 | 59 %  | 24 %   | 17 %  |
| Papiers peints, tissus muraux (y compris plafonds)                   | 204                                | 80 %  | 14 %   | 6 %   |
| Peinture (y compris plafonds)  | 619                                | 65 %  | 26 %   | 9 %   |
| Planchers  | 50                                 | 50 %  | 34 %   | 16 %  |
| Menuiseries extérieures (fenêtres, portes, volets)                   | 162                                | 24 %  | 68 %   | 9 %   |
| Traitements et peintures menuiseries extérieures                     | 44                                 | 47 %  | 45 %   | 8 %   |
| Menuiseries intérieures (porte intérieure, création de placard, ...) | 89                                 | 45 %  | 40 %   | 14 %  |
| Création, aménagement de salles de bains (y compris rénovation)      | 104                                | 42 %  | 40 %   | 19 %  |
| Création et aménagement de W-C (y compris rénovation)                | 43                                 | 45 %  | 37 %   | 18 %  |
| Appareils sanitaires, robinetterie, plomberie                        | 182                                | 49 %  | 41 %   | 9 %   |
| Installation d'eau chaude  | 20                                 | 45 %  | 45 %   | 10 %  |
| Cuisine équipée (partie qui reste dans le logement)                  | 115                                | 50 %  | 32 %   | 19 %  |
| Chauffage central individuel   | 48                                 | 12 %  | 76 %   | 12 %  |
| Chauffage électrique individuel                                      | 23                                 | 48 %  | 31 %   | 21 %  |
| Cheminées, insert  | 19                                 | 22 %  | 61 %   | 18 %  |
| Climatisation  | 3                                  | 20 %  | 80 %   | 0 %   |
| Ventilation (création ou rénovation)                                 | 17                                 | 34 %  | 47 %   | 19 %  |
| Isolation thermique  | 72                                 | 36 %  | 54 %   | 10 %  |
| Installation de gaz  | 11                                 | 35 %  | 36 %   | 29 %  |
| Électricité, câblage   | 113                                | 34 %  | 52 %   | 14 %  |
| Aménagements intérieurs (cloisons...)                                | 71                                 | 46 %  | 39 %   | 15 %  |
| Aménagements de locaux en pièces d'habitation                        | 5                                  | 45 %  | 55 %   | 0 %   |
| Alarme, blindage...  | 23                                 | 34 %  | 50 %   | 15 %  |
| Agrandissement, garages  | 18                                 | 11 %  | 72 %   | 17 %  |
| Vérandas   | 6                                  | 14 %  | 76 %   | 10 %  |
| Ravalement de façade   | 102                                | 10 %  | 86 %   | 4 %   |
| Charpente, couverture, étanchéité, toiture                           | 113                                | 8 %   | 86 %   | 5 %   |
| Pose de planchers, chapes  | 21                                 | 42 %  | 47 %   | 11 %  |
| Dallage, carrelage extérieur   | 38                                 | 49 %  | 41 %   | 10 %  |
| Clôture, portail...  | 46                                 | 44 %  | 34 %   | 21 %  |
| Piscine  | 2                                  | 38 %  | 35 %   | 27 %  |
| Autres aménagements en " dur "                                       | 16                                 | 22 %  | 78 %   | 0 %   |
| Branchement de réseaux, fosses septiques, canalisations              | 14                                 | 28 %  | 63 %   | 9 %   |
| Autres (maisons)   | 15                                 | 28 %  | 53 %   | 19 %  |
| Réhabilitation de l'immeuble   | 20                                 | 0 %   | 96 %   | 4 %   |
| Ascenseur (création, modernisation)                                  | 65                                 | 0 %   | 100 %  | 0 %   |
| Chaudière chauffage collectif  | 30                                 | 0 %   | 100 %  | 0 %   |
| Réfection de cages d'escalier  | 32                                 | 0 %   | 97 %   | 3 %   |
| Espaces verts, voiries, réseaux                                      | 26                                 | 8 %   | 84 %   | 8 %   |
| Digicode, interphone, serrurerie...                                  | 46                                 | 3 %   | 97 %   | 0 %   |
| Alimentation, évacuation des eaux                                    | 27                                 | 1 %   | 99 %   | 0 %   |
| Autres (immeubles)   | 23                                 | 23 %  | 77 %   | 0 %   |
| <b>Ensemble</b>  | <b>3 102</b>                       | <b>44 %</b>   | <b>45 %</b>  | <b>10 %</b>   |

## Répartition des travaux par type en valeur et répartition des travaux par acteur réalisant les travaux en Ile-de-France.

| Type de travaux  | Coût total des travaux à la charge du ménage (en millions d'euros) | Part des travaux réalisés par des membres du ménage, de la famille, des amis, en valeur | Part des travaux réalisés par une entreprise, en valeur | Part des travaux réalisés par les deux, en valeur |
|--|--|---|---|---|
| Parquets   | 219  | 30 %  | 56 %  | 13 %  |
| Carrelages   | 216  | 39 %  | 49 %  | 12 %  |
| Moquettes, sols plastiques   | 47   | 38 %  | 42 %  | 20 %  |
| Papiers peints, tissus muraux (y compris plafonds)                   | 96   | 48 %  | 41 %  | 11 %  |
| Peinture (y compris plafonds)  | 598  | 30 %  | 59 %  | 11 %  |
| Planchers  | 54   | 35 %  | 42 %  | 23 %  |
| Menuiseries extérieures (fenêtres, portes, volets)                   | 747  | 9 %   | 81 %  | 10 %  |
| Traitements et peintures menuiseries extérieures                     | 107  | 13 %  | 83 %  | 4 %   |
| Menuiseries intérieures (porte intérieure, création de placard, ...) | 152  | 26 %  | 61 %  | 13 %  |
| Création, aménagement de salles de bains (y compris rénovation)      | 387  | 19 %  | 67 %  | 14 %  |
| Création et aménagement de W-C (y compris rénovation)                | 62   | 11 %  | 68 %  | 20 %  |
| Appareils sanitaires, robinetterie, plomberie                        | 199  | 25 %  | 65 %  | 10 %  |
| Installation d'eau chaude  | 26   | 16 %  | 66 %  | 18 %  |
| Cuisine équipée (partie qui reste dans le logement)                  | 586  | 23 %  | 48 %  | 28 %  |
| Chauffage central individuel   | 207  | 8 %   | 82 %  | 11 %  |
| Chauffage électrique individuel                                      | 43   | 31 %  | 47 %  | 22 %  |
| Cheminées, insert  | 81   | 9 %   | 73 %  | 18 %  |
| Climatisation  | 7  | 3 %   | 97 %  | 0 %   |
| Ventilation (création ou rénovation)                                 | 27   | 7 %   | 59 %  | 34 %  |
| Isolation thermique  | 348  | 12 %  | 77 %  | 11 %  |
| Installation de gaz  | 20   | 29 %  | 62 %  | 9 %   |
| Électricité, câblage   | 256  | 16 %  | 71 %  | 14 %  |
| Aménagements intérieurs (cloisons...)                                | 229  | 17 %  | 58 %  | 25 %  |
| Aménagements de locaux en pièces d'habitation                        | 38   | 16 %  | 84 %  | 0 %   |
| Alarme, blindage...  | 40   | 35 %  | 60 %  | 5 %   |
| Agrandissement, garages  | 172  | 3 %   | 75 %  | 22 %  |
| Vérandas   | 100  | 5 %   | 80 %  | 15 %  |
| Ravalement de façade   | 483  | 3 %   | 94 %  | 2 %   |
| Charpente, couverture, étanchéité, toiture                           | 578  | 5 %   | 89 %  | 6 %   |
| Pose de planchers, chapes  | 58   | 8 %   | 76 %  | 16 %  |
| Dallage, carrelage extérieur   | 175  | 24 %  | 63 %  | 13 %  |
| Clôture, portail...  | 156  | 23 %  | 48 %  | 29 %  |
| Piscine  | 45   | 29 %  | 31 %  | 40 %  |
| Autres aménagements en " dur "                                       | 100  | 11 %  | 89 %  | 0 %   |
| Branchement de réseaux, fosses septiques, canalisations              | 74   | 6 %   | 91 %  | 3 %   |
| Autres (maisons)   | 136  | 8 %   | 84 %  | 8 %   |
| Réhabilitation de l'immeuble   | 46   | 0 %   | 100 %   | 0 %   |
| Ascenseur (création, modernisation)                                  | 141  | 0 %   | 100 %   | 0 %   |
| Chaudière chauffage collectif  | 38   | 0 %   | 100 %   | 0 %   |
| Réfection de cages d'escalier  | 42   | 0 %   | 100 %   | 0 %   |
| Espaces verts, voiries, réseaux                                      | 9  | 4 %   | 75 %  | 21 %  |
| Digicode, interphone, serrurerie...                                  | 16   | 1 %   | 99 %  | 0 %   |
| Alimentation, évacuation des eaux                                    | 41   | 0 %   | 100 %   | 0 %   |
| Autres (immeubles)   | 102  | 1 %   | 99 %  | 0 %   |
| <b>Ensemble</b>  | <b>7 304</b>   | <b>22 %</b>   | <b>66 %</b>   | <b>12 %</b>                                       |

Contact : Charles-André Bernard, économiste, [charles-andre.bernard@cstb.fr](mailto:charles-andre.bernard@cstb.fr)



# Rencontrer

## Des habitants, des envies et des compétences

Pour montrer la diversité des autoréhabilitateurs et la manière dont ils investissent et s'approprient l'espace habité, le regard du photographe offre une lecture sensible du sujet et plonge le lecteur dans l'univers intime de chacun, donnant à voir la relation identitaire qu'il entretient avec sa maison.

Avec Hortense Soichet (photographe), nous sommes allés à la rencontre d'habitants qui ont effectué des travaux dans leur maison. Ils ont comme point commun d'y avoir contribué, par souci d'économie, par curiosité, par envie d'acquérir de nouveaux savoir-faire, ou pour mettre à profit des compétences déjà acquises. Vous découvrirez leurs récits à la fin de ce rapport.



Sylvaine, Christine, Nicolas, Olivier, Yohann, Thérèse et Jean-Baptiste nous ont raconté leur projet, leurs motivations, leurs attentes, mais aussi leurs doutes et les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de leur projet d'autoréhabilitation.

## Des expériences d'Ara en milieu rural

De nombreuses expérimentations d'autoréhabilitation accompagnée existent également à travers la France. Elles viennent soutenir des ménages modestes dans la réhabilitation de leur habitat en les impliquant dans la réalisation des travaux. Il peut s'agir de ménages ayant racheté un habitat ancien et dégradé avec le projet de le restaurer, mais qui manquent de ressources financières et techniques pour mener à bien la rénovation ; comme il peut s'agir de ménages ayant quitté le parc social pour accéder à la propriété au sein d'un lotissement très éloigné des zones d'emploi et de leur réseau familial et social. Ces expérimentations visent à améliorer le confort des habitants, restaurer un patrimoine ancien ou éviter la clochardisation d'une maison récente mais mal conçue, et enclencher, par l'implication des occupants, une appropriation durable et un entretien de l'habitat.

Les spécificités des interventions en milieu rural sont liées à l'éloignement, à l'ampleur et à la diversité des travaux. Loin de l'entretien locatif qui caractérise les chantiers en zone dense, il s'agit plus souvent de réfections globales de bâtisses parfois très délabrées. Les chantiers peuvent durer plusieurs mois, voire plusieurs années et nécessitent des plans de financements élaborés. La nature des travaux est très variée (reprise de charpente, ravalement, isolation, création d'une salle de bain...) et peut 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.

Enfin, et comme le souligne l'évaluation prospective réalisée par Fors<sup>14</sup> : « les temporalités d'une opération restent plus aléatoires. L'élaboration du projet représente la phase la plus longue et certainement la plus délicate : la situation financière des ménages (surendettement), la situation juridique de la personne (divorce non prononcé), le montage administratif du projet (logement non identifié au cadastre de la commune, etc.) peuvent bloquer le projet pendant plusieurs années. »

## Les chantiers participatifs d'ENERTERRE

Dans le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin, le dispositif Enerterre<sup>15</sup> est soutenu par la fondation de France et s'articule autour de chantiers participatifs. L'objectif est de rénover des maisons en terre en impliquant dans les travaux les occupants de ces maisons. 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 participe le propriétaire de la maison, des bénévoles, mais aussi des bénéficiaires de l'expérimentation via la mise en œuvre d'un SEL (système d'échange local) pour équilibrer le temps qu'ils vont y consacrer et le temps dont ils vont bénéficier en échange pour leur propre maison ; une forme de crédit temps qui valorise les compétences et les capacités de chacun.



<sup>14</sup> Foultier C., Rémy J., 2007. L'autoréhabilitation accompagnée, une philosophie d'intervention à la croisée de l'action sociale et de l'amélioration de l'habitat, *Fors - Recherche sociale*, n°183. (FORS-Recherche sociale est un organisme indépendant spécialisé dans l'évaluation des politiques publiques).

<sup>15</sup> <http://www.parc-cotentin-bessin.fr/fr/enerterre--lutte-contre-la-precarite-energetique-gc257.html>

*« Le premier objectif était d'aider les gens à se réapproprier leur maison, 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 d'autres bénéficiaires du dispositif dans le cadre du SEL, soit des bénévoles qui ont envie de se former et de participer à un projet solidaire pendant leurs congés ou parce qu'ils n'ont pas de travail. Nous avons formé les artisans pour qu'ils encadrent les chantiers. Il nous paraissait nécessaire de les impliquer pour qu'ils s'approprient le dispositif et qu'ils le fassent vivre. Concernant les matériaux, nous utilisons en partie la terre qui provient de la maison, du sable, de la chaux, et nous nous appuyons sur les négociants locaux. En parallèle, le parc travaille à la mise en place d'une filiale de production de terre face à une demande croissante due à l'augmentation des rénovations de maisons en terre. Enfin, en termes d'ingénierie, nous avons sollicité l'appui des Compagnons bâtisseurs en 2014 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. » Denis LETAN - Association ENERTERRE*

## **Les Compagnons bâtisseurs en Languedoc Roussillon**

Face aux situations de mal logement, de précarité énergétique ou d'habitat indigne repérées par les services sociaux, logement ou habitat des collectivités territoriales, les Compagnons bâtisseurs accompagnent les propriétaires occupants en difficulté à l'autoréhabilitation de leurs logements. Cette action s'inscrit en complémentarité des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration de l'habitat (MOUS, OPAH, PIG<sup>16</sup>,...). Une assistance à maîtrise d'ouvrage adaptée conduit ces propriétaires à réaliser des travaux (réfection toiture, isolation, système électrique, plomberie, installation sanitaire, création de pièces...) qui permettent le maintien dans le logement, la maîtrise des dépenses d'énergie et une amélioration des conditions d'habitat.

La première étape a pour objectif de vérifier la faisabilité économique, technique et sociale du projet, en concertation avec tous les acteurs. Une visite à domicile, organisée par les Compagnons bâtisseurs en présence du travailleur social référent du ménage, permet d'établir un diagnostic de l'état du logement et de la situation sociale de l'habitant, d'évaluer les risques en termes de sécurité et de précarité énergétique, de repérer les contraintes de réalisation, et de présenter l'autoréhabilitation accompagnée. Plusieurs scénarios de travaux sont alors proposés, selon les critères suivants : matériaux sains, mise en œuvre accessible, performance énergétique et coût adapté. Le propriétaire est maître d'ouvrage sur son chantier, c'est à lui qu'appartiennent les choix techniques et de matériaux. Les Compagnons bâtisseurs estiment la durée des travaux, de l'encadrement et le coût des matériaux pour établir le budget prévisionnel. Ils accompagnent le propriétaire dans la mobilisation de financements complémentaires et dans le montage des dossiers, jusqu'au versement, à l'issue des travaux, des subventions obtenues.

Concernant la réalisation du chantier, l'habitant participe aux travaux de son logement, mobilise son entourage dans le cadre de l'entraide, accueille l'équipe de volontaires, et participe financièrement au minimum à hauteur de 10 % du coût des matériaux et matériels. De leur côté, les Compagnons se chargent de l'encadrement technique et pédagogique, du prêt d'outillage, de la fourniture des matériaux et de la planification des interventions d'artisans ou d'entreprises. Les travaux se déroulent au rythme des occupants, sur une durée de 4 à 6 semaines. Selon leur nature, des assurances décennales pour le gros œuvre et biennales pour l'électricité et la plomberie, sont mobilisées.

### **L'histoire de Martine**

Martine est propriétaire depuis 2012 d'une maison située dans une petite commune de l'Hérault. Bénéficiaire du RSA, elle vit avec ses 2 enfants à charge. Sa maison présente de nombreux désordres : installation électrique hors normes, système de chauffage et isolation thermique insuffisants. Martine a réalisé elle-même quelques travaux de réhabilitation, mais ils ne sont pas terminés et certains présentent un caractère de danger. L'objectif des Compagnons bâtisseurs, avec le soutien financier de la Fondation Abbé-Pierre, est de l'aider à finaliser les travaux et notamment de supprimer le risque d'effondrement du plancher afin qu'elle puisse se réinstaller dans sa chambre. Martine est prête à participer à la réalisation des travaux à la hauteur de ses moyens physiques. Elle souhaite également organiser des repas pour les volontaires du service civique qui vont intervenir chez elle. Par ailleurs,

<sup>16</sup> Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Programme d'Intérêt Général de lutte contre l'habitat indigne ...



l'aînée de ses filles aimerait débiter une formation aux compagnons du devoir ; pour elle, acquérir des compétences et des responsabilités en participant au chantier est un projet motivant.

## L'histoire de Thierry

Thierry vit dans un village au nord de Béziers. Sa maison est très dégradée et il vient d'obtenir la garde de ses enfants qu'il aimerait accueillir dans de bonnes conditions.

Connaissant son passé d'autoentrepreneur dans le bâtiment et voyant que l'idée de participer aux travaux séduit Thierry, c'est son assistante sociale qui va l'orienter vers un projet Ara. Il aimerait en priorité rénover deux chambres pour ses enfants mais d'autres travaux sont également à envisager : la toiture est vétuste, l'électricité dangereuse et les plafonds dégradés. Sur le chantier, Thierry se montrera autonome sur le doublage « placo », l'isolation thermique et la peinture ; il sera juste encadré concernant l'installation électrique des deux chambres et accompagné de manière plus soutenue pour la mise en place de la menuiserie bois. La participation de Thierry au chantier, en lui laissant une partie des postes à réaliser en autonomie, sous les conseils de l'animateur technique, lui permettra de reprendre confiance en lui et vis-à-vis de ses enfants, puis d'avancer sereinement sur son projet et de reprendre une activité d'autoentrepreneur.

## La Bricothèque et le Bricobus : un service itinérant adapté aux besoins des ménages ruraux

Sous la houlette des Compagnons bâtisseurs du Centre Val de Loire, l'autoréhabilitation accompagnée se décline dans les espaces ruraux via la mise en service de bus itinérants : la Bricothèque pour la Communauté de Communes de Touraine Nord-Ouest et le Bricobus sur la Communauté de Communes 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 lors d'ateliers de bricolage, de prêt d'outillage ou encore de 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 pour l'équipe technique d'insuffler une dynamique locale d'entraide et de transmission des savoir-faire, suffisamment solide et autonome pour perdurer après le passage du bus.



Fort 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 connectés à la réalité de leurs besoins et en accord avec leur portefeuille. Cette formule souple et réactive de l'autoréhabilitation accompagnée a par exemple permis à la Bricothèque de ré-ouvrir certains dossiers jusque-là écartés du circuit, en vertu des contraintes imposées par les aides classiques de la rénovation énergétique. L'intervention de Compagnons bâtisseurs sur ces territoires continue néanmoins de se heurter aux obstacles classiques de l'autoréhabilitation accompagnée à savoir la détection des ménages ou encore la méfiance des professionnels du bâtiment à l'égard de ces chantiers, perçus comme une concurrence déloyale. Loin d'être un frein à l'aventure, les 15 chantiers et 20 animations collectives de la Bricothèque prévus sur l'année 2016 seront l'occasion d'améliorer le fonctionnement et la perception du dispositif. Tout aussi chargé, le programme 2016 du Bricobus prévoit la réalisation d'une dizaine de chantiers pour environ sept familles d'ores et déjà identifiées.

## **Solibât' : le cercle vertueux d'une plateforme solidaire de matériaux et compétences**

Souvent destinés à des ménages en précarité énergétique, économique ou sociale, 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 l'épine dorsale. Ce poste de dépense à la charge des habitants grève lourdement le budget des travaux au risque parfois même de compromettre le lancement du chantier. Pour éviter ce type de situation, 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 plateformes, intitulées Solibât, l'ensemble des dons numéraires, en main-d'œuvre et en matériaux concédés par les entreprises locales du bâtiment. Ces dernières attirées par l'esprit « donnant-donnant » de ce type de dispositif n'hésitent plus à fournir les rayons de ces dépôts atypiques en leur livrant gratuitement leurs « stocks morts » en contrepartie d'avantages fiscaux, économiques et commerciaux. Au-delà de l'aspect humaniste de cette démarche, ces partenaires professionnels y voient en effet l'opportunité de valoriser l'image de l'entreprise, d'éviter les coûts de destruction des invendus et de défiscaliser 60 % de leurs dons. Un cercle vertueux dont les bénéfices se répercutent également sur les chantiers d'autoréhabilitation accompagnée avec des matériaux Solibât' 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. Plus timides à ce sujet, les acteurs professionnels du bâtiment hésitent encore à donner de leur temps sur des chantiers ou lors d'animations collectives.

## **Les PNR franciliens : initier, accompagner et soutenir les démarches de rénovation**

Les Parcs Naturels Régionaux œuvrent en faveur de la préservation, de la restauration et de la mise en valeur du patrimoine. Les enjeux énergétiques devenus prégnants, les parcs proposent notamment aux particuliers des aides au diagnostic et organisent des permanences de conseillers spécialistes pour les accompagner dans leurs projets de construction ou de rénovation de logements. Entre sensibilisation, incitations et recommandations, voici un aperçu de quelques-unes de leurs actions, au sein desquelles les démarches d'autoréhabilitation accompagnée pourraient se développer.

### **Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse**

#### **Le forum éco-habitat**

Il s'agit d'un temps de rencontre entre particuliers destiné à échanger autour de leurs expériences de construction et d'éco-habitation, un week-end durant lequel des architectes professionnels se mettent gratuitement à la disposition des visiteurs.



Image extraite d'un petit film pédagogique proposé par le PNR de la haute vallée de Chevreuse, et destiné à montrer comment construire un cabanon en terre crue.

## Prêt gratuit de caméra thermique pour les particuliers (en partenariat avec l'Alec SQY)

La caméra thermique permet de visualiser le rayonnement de la chaleur d'un matériau et donc d'évaluer les déperditions énergétiques de sa maison. Les images sont ensuite analysées avec l'aide d'un conseiller Info-Energie.

## Le pôle éco-construction

Depuis 2009, il permet aux professionnels de la construction de se former et d'échanger sur les différentes techniques de rénovation. Il s'agit notamment, avec le partenariat de Maisons paysannes de France, d'identifier les qualités thermiques intrinsèques du bâti ancien, de comprendre son fonctionnement thermo-hydrrique et de programmer des interventions efficaces.

## Les chantiers volontaires

Le Petit Moulin des Vaux de Cernay et sa grange ont été rénovés grâce aux chantiers volontaires et de formation. Il s'agit d'une part de jeunes volontaires venus de différents pays, et d'autre part de stagiaires en recherche d'emploi, venus se former aux techniques de travail du bâtiment ancien.



## La bourse d'échange

Afin d'éviter l'envoi en déchetterie de matériaux réutilisables, le parc propose une bourse aux matériaux. Son objectif est de mettre en relation gratuitement des entreprises du bâtiment et des particuliers souhaitant se débarrasser ou récupérer des matériaux comme : des tuiles, carreaux de sol, pierre brutes, pavés, pièces de charpente en bois, terre, sable, grilles, gardes corps, cheminées...

## Le PNR du Vexin

### Le guide du patrimoine et ses fiches architecturales



Le parc a édité un guide de recommandations pour la restauration du bâti ancien. Corps de ferme, maison bourgeoise, maison de vigneron ou maison rurale... les fiches architecturales permettent de comprendre les liens entre les modes de production agricole et les caractéristiques du bâti, ses matériaux, son implantation, son potentiel... considérant que la compréhension du bâti est un préalable indispensable au respect du patrimoine.

## Le pôle éco-construction

Situé au cœur du Vexin français à Vigny (95), il poursuit trois objectifs :

- Inciter les publics cibles, particuliers, collectivités et entreprises à enclencher des travaux d'éco-construction/rénovation ;
- Permettre aux demandeurs d'emploi et aux personnes en insertion de se former aux techniques des métiers du bâtiment pour un retour rapide à l'emploi ;
- Professionnaliser les entreprises afin de garantir la qualité des travaux.
- Les techniques présentées sur le pôle sont variées : isolation extérieure et intérieure, ravalement, charpente, plancher, pose de joints, pose d'enduits, électricité, plomberie, menuiserie...
- L'accompagnement des particuliers dans la rénovation énergétique est prévu au travers d'une plateforme territoriale de la rénovation énergétique (PTRE) qui sera pilotée par le parc.

## L'Opah Énergie

L'Opah Énergie du Vexin français a débuté en 2003, et a été reconduite en 2006, avec pour objectif d'améliorer l'état, le confort, les qualités thermiques des logements anciens, et d'augmenter l'offre en logements locatifs accessibles. Sa mise en place a bénéficié d'une dynamique d'animation et de communication de la part du PNR, sous la forme de permanences, d'expositions, de rencontres et de réunions publiques, des actions notamment destinées à mobiliser spécifiquement certains publics comme les personnes âgées, les agriculteurs ou les propriétaires de logements vacants. Pour orienter les choix en matière d'efficacité énergétique, un ingénieur thermicien a réalisé des bilans thermiques dans chaque logement visité.

## Le PNR du Gâtinais

### La filière chanvre

Le PNR du Gâtinais développe une filière chanvre à destination du bâtiment ; l'objectif est de valoriser le chanvre produit localement sur des projets de construction et de réhabilitation. Dans ce cadre, le PNR forme régulièrement les entreprises du territoire pour permettre aux maîtres d'ouvrage locaux d'avoir une offre de professionnels qualifiés. Et afin de dynamiser cette offre, le parc a fait l'acquisition d'une machine à projeter, permettant aux professionnels formés de mutualiser son utilisation.



### Le dispositif DORéMI comme source d'inspiration pour développer l'autoréhabilitation accompagnée

DORéMI (Dispositif Opérationnel de Rénovation énergétique des Maisons Individuelles) est un outil innovant de formation-action développé depuis 2011 par Enertech et l'Institut négaWatt, et dont l'objectif est de dynamiser le marché de la rénovation très performante des maisons individuelles. Le principe est de structurer l'offre locale en constituant des groupements d'artisans aux compétences complémentaires, afin de simplifier l'accès des particuliers aux travaux de rénovation.

La finalité du déploiement de DORéMI est d'impulser la massification de la rénovation thermique performante des maisons individuelles. Le dispositif repose sur la capacité du territoire à mobiliser la demande et à trouver des ménages désireux de réaliser une rénovation énergétique globale ambitieuse de leur logement. Ces derniers bénéficient alors d'un interlocuteur unique et sont aidés pour la constitution des dossiers pour les aides auxquelles ils peuvent prétendre.

Pour cela, deux acteurs clés doivent être identifiés et formés sur chaque territoire :

- l'animateur territorial : il coordonne la mise en place et l'animation du dispositif sur le territoire, ainsi que l'ensemble des partenaires et acteurs de DORéMI. Il dépend en général du territoire porteur du dispositif,
- le formateur DORéMI : expert de la rénovation thermique, à la fois sur les aspects techniques, économiques (optimisation financière des chantiers) et organisationnels (fonctionnement des groupements).

Le PNR du Gâtinais estime qu'un dispositif comme DORÉMI leur permettrait de mettre en place des chantiers hybrides, sur lesquels une partie des travaux seraient faits par les occupants eux-mêmes, tout en bénéficiant de l'encadrement d'artisans locaux.

### Défi « Famille à énergie positive »

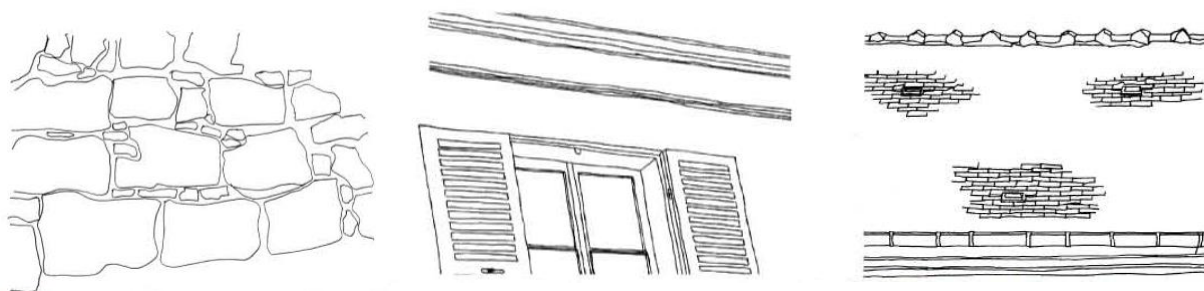
Le défi « Famille à énergie positive » est une manière d'impliquer les habitants dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et de démontrer qu'il est possible d'agir de façon concrète et ludique. Des équipes se regroupent pour représenter leur village, leur quartier ou leur entreprise avec l'objectif d'économiser le plus d'énergie possible sur les consommations à la maison : chauffage, eau chaude, équipement domestique. Chaque équipe fait le pari d'atteindre 8 % d'économies d'énergie et d'eau par rapport à l'hiver précédant le défi.



## Le PNR Oise Pays de France

### Les cahiers de recommandations architecturales

Un cahier de recommandations architecturales a été réalisé pour chacune des 27 communes du parc. Ce sont des documents pratiques et pédagogiques permettant de répondre aux interrogations lors de demandes d'autorisation de travaux et de permis de construire, destinés à favoriser l'appropriation par les habitants des spécificités du patrimoine local. Ces cahiers s'attachent plus particulièrement aux habitations individuelles ; ils ne traitent pas seulement de la rénovation de types architecturaux traditionnels, mais envisagent également l'inscription d'une architecture plus contemporaine respectueuse des préoccupations environnementales.



### Les campagnes éco-citoyennes

Chaque année, lors de ses "campagnes éco-citoyennes", le parc propose à ses habitants de s'engager à mettre en œuvre un nouveau geste éco-citoyen, en lien avec les déchets, le jardinage ou les économies d'énergie. L'objectif est d'impliquer et de responsabiliser un plus grand nombre à l'impact des comportements du quotidien sur l'environnement.

### Un mur à projeter

Pour accompagner les habitants désireux de faire des travaux par eux-mêmes, le parc envisage de consacrer un des murs de leurs locaux à l'apprentissage de la projection d'enduit chaux-chanvre, propice à la correction thermique des murs épais maçonnés, en pierre ou en brique.

A travers ce tour d'horizon non exhaustif des initiatives des PNR, on voit se dessiner une typologie d'actions qui va de l'information à la réalisation de travaux, en passant par la mutualisation et l'échange. On distingue essentiellement quatre axes : l'incitation et la responsabilisation, la centralisation et la mise à disposition de l'information, la mutualisation de savoir-faire et d'outils, et le développement d'offres ou de filières locales.

Autant de manières de s'adresser à l'habitant, de le sensibiliser, de le rassurer et de l'impliquer face aux enjeux énergétiques et la préservation du patrimoine, autant d'initiatives qui constituent un socle propice au développement des démarches d'Ara par les PNR.

## De nouvelles manières de faire soi-même et avec les autres

Il s'agit là d'aborder la relation qu'entretient l'habitant avec son logement. Les chercheurs qui travaillent sur le sujet révèlent des tendances qui paraissent contradictoires, mais d'une part ne s'inscrivent pas dans la même temporalité, d'autre part ne concernent peut-être pas les mêmes personnes. En effet, il est question à la fois d'une tendance de fond : celle de la crise du savoir habiter, de la dévitalisation des savoir-vivre et des savoir-faire qui affecte principalement les publics en difficulté économique, théorisée entre autre par Daniel Cerezuelle (2007) du Pades (programme autoproduction et développement social) ; et de signaux faibles, plus récents, qui montrent une nouvelle appétence pour le faire soi-même, symbole d'épanouissement et d'accomplissement, et qui vient satisfaire un désir d'autonomie, dont on peut faire l'hypothèse qu'il est la seule issue valorisante à ce sentiment d'abandon par la puissance publique des classes moyennes, tant relayé par la presse.

### Le domicile comme lieu d'expression



Savoir s'alimenter, cultiver un jardin, s'occuper de son logement, bricoler, réparer...sont autant de gestes du quotidien permettant d'assouvir des besoins fondamentaux et qui se sont perdus au fil des générations. Plusieurs facteurs à cette érosion : d'une part les modifications de la cellule familiale au sein de laquelle la cohabitation intergénérationnelle est moins fréquente, une cohabitation qui permettait un apprentissage par reproduction ; et d'autre part un habitat de plus en plus normé, à l'image du parc social et d'une certaine forme de pavillonnaire industriel, qui exclut l'appropriation personnelle et l'intervention des occupants. « On assiste

*en France, comme dans beaucoup d'autres pays, à une panne du savoir habiter. Les gens perdent à la fois la capacité pratique, symbolique et sociale de s'approprier leur logement. Ils occupent des m<sup>2</sup> mais ne les habitent pas. On observe des situations de perte d'indépendance et d'autonomie, en partie corrélées à la faiblesse des revenus mais aggravées par l'absence de ressource au sens anthropologique du terme. Il en résulte un déficit d'entretien des logements et parfois une dégradation irréversible du bâti. » Daniel Cerezuelle – Pades<sup>17</sup>*

Néanmoins, on assiste aujourd'hui à une forme de renouveau de l'envie de faire, de fabriquer, de produire soi-même, et qui 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.

Selon les enquêtes « emploi du temps » de l'Insee, les Français consacrent du temps aux activités domestiques, presque autant qu'à leur activité professionnelle rémunérée, une économie non monétaire méconnue et négligée par les politiques publiques. Réactiver chez l'individu sa capacité à produire c'est le valoriser à ses yeux et aux yeux de sa famille. Le recours à l'autoproduction n'est pas synonyme d'enfermement, il nécessite et entretient un réseau ou capital social qui favorise l'intégration. Comme le souligne Isabelle Nony<sup>18</sup>, le logement, lieu d'expression de soi, est aussi le lieu des solidarités familiales et de voisinage, « un lieu de transmission des savoir-faire, des goûts et des traditions familiales, y compris les manières d'habiter ».

Citons ici Elian Djaoui, psychosociologue<sup>19</sup> : « D'une manière contrastée suivant les milieux sociaux et les appartenances idéologiques, le domicile est investi selon des modalités extrêmement différenciées. Il est objet de soins, d'aménagements, de décoration, qui nécessitent du temps, de la créativité, de l'intelligence, ainsi que d'importants efforts financiers, affectifs, sociaux. La décoration et le bricolage

<sup>17</sup> Lire à ce sujet : Crise du "savoir habiter" exclusion sociale et accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement, Daniel Cézérelle. Iddri – Idées pour le débat N° 05/2007.

<sup>18</sup> Isabelle Nony, Manières d'habiter et évolutions des pratiques professionnelles dans différents champs du travail social. Qu'est ce que le domicile ?, Séminaire du CREAS (Centre de recherche et d'études en action sociale) - 23 juin 2011

<sup>19</sup> Approches de la « culture du domicile », Gérontologie et société 2011/1 (n°136),p. 77-90.

*constituent un champ majeur de pratiques sociales et un secteur au poids économique non négligeable (Bonnin, 2002). Espace social que l'on fréquente le plus, le foyer est le lieu où l'on passe le plus de temps. Là s'opèrent de nombreuses activités (loisirs, mondanités, hospitalité, éventuellement activités professionnelles ou associatives) qui permettent l'entretien et la dynamisation d'un réseau social. Cet investissement de l'espace domestique témoigne de stratégies différentes selon les groupes sociaux en fonction de leurs ressources (sociales, financières, culturelles). Pour les plus démunis, cela peut signifier passivité, repli défensif face à des espaces publics vécus comme hostiles ; pour d'autres, les mieux nantis, c'est une base de retrait pour mieux se ressourcer et repartir pour de nouvelles aventures ».*

## Du temps et de l'intelligence consacrés à l'économie domestique

Les enquêtes qualitatives réalisées auprès des ménages des espaces de faible densité (Desjardins, Mettetal, 2012)<sup>20</sup> nous montrent le rôle essentiel de la maison qui symbolise le cocon familial, mais aussi la continuité et l'ancrage spatial. C'est au sein de cette maison que les ménages entrevoient les changements les plus faciles à opérer pour réduire leur consommation énergétique, qu'il s'agisse de réaliser des travaux ou qu'il s'agisse de modifier leurs comportements. Réduire ses dépenses, améliorer son confort mais aussi se conformer à une norme sociale émergente qui incite à la sobriété, sont autant de motivations à l'investissement de la sphère domestique.

Cette conviction partagée que la maison est le lieu principal d'ajustement a tendance à renforcer l'ancrage local - l'attachement à une maison patiemment rénovée ne peut qu'être accru - et avec le temps, des formes d'entraide se mettent en place de manière spontanée. Ainsi, les contraintes liées à l'éloignement semblent compensées par le confort psychologique que procure le statut de propriétaire mais surtout l'espace et la malléabilité qu'offre la maison.

Pour conserver un mode de vie auquel ils sont attachés, les stratégies que les ménages vont développer au quotidien, le temps et l'intelligence consacrés à l'économie domestique révèlent non seulement une appétence pour le fait maison, mais aussi une capacité à agir, une montée en compétence et un désir d'autonomie dont l'action publique pourrait se saisir.

## Les enseignes de bricolage et le « do it yourself »



Longtemps réservés aux plus aguerris, les rayons des grandes enseignes de bricolages connaissent aujourd'hui des records d'affluence. Poussés par le désir de réappropriation de leur logement et l'envie de faire « soi-même », les ménages de toutes catégories socioprofessionnelles n'hésitent plus désormais à pousser la porte de ces magasins pour se lancer seuls dans des travaux de plus ou moins grande envergure. Le développement des ambitions créatives des consommateurs se traduit par une implication croissante dans le processus de choix des matériaux et des solutions.

Tout laisse à penser que la distinction sociale qui passait par la délégation à autrui ait été détrônée par la distinction individuelle du « faire soi-même ». Même si les autoréhabilitateurs sont d'autant plus scrupuleux qu'ils doutent de leurs compétences techniques, se pose bien sûr la question de la qualité de ces travaux, en termes de mise en œuvre, d'efficacité énergétique, mais aussi de prise en compte architecturale, une exigence qui passe par une connaissance des matériaux et des spécificités du bâti. L'enjeu n'est pas seulement d'accompagner la mise en œuvre en dotant les ménages de nouveaux savoir-faire mais d'améliorer la connaissance et la compréhension de son habitat, de ne pas déposséder les ménages de la maîtrise de leur espace de vie. Pour y parvenir, il faut leur permettre de s'approprier les solutions techniques, en réduisant l'écart entre le discours professionnel et institutionnel et le discours habitant. Citons ici la socio-anthropologue Hélène Subremon, interviewée en 2011 par Pascal Dreyer de Leroy Merlin Source : « *La plupart des solutions techniques sont issues du discours normatif et ne prennent jamais en compte le savoir habiter qui s'appuie sur l'environnement, la composition de la famille et le moment de la vie traversé. C'est pourquoi le discours très technique de la maîtrise énergétique et du chauffage peine à être approprié par le discours intime des habitants. Si l'on veut franchir une étape décisive, il faut penser le discours technique à partir de ce discours intime, et y intégrer les expériences du corps sensible (qui ressent chaleur, froid, lumière, etc.) et du corps agissant. Les ingénieurs et les techniciens pensent que les habitants veulent que tout fonctionne sans eux ! Mais c'est faux. L'habitant veut pouvoir compter sur les équipements mais aussi agir sur eux. Je constate dans mon travail que la dématérialisation et l'automatisation vont trop loin pour les usagers ordinaires. Elles les privent d'une capacité d'action directe et efficace car visible et sensible sur leur environnement.*

<sup>20</sup> Desjardins Xavier, Mettetal Lucile, « L'habiter périurbain face à l'enjeu énergétique », *Flux* 3/2012 (N° 89-90), p. 46-57  
URL : [www.cairn.info/revue-flux-2012-3-page-46.htm](http://www.cairn.info/revue-flux-2012-3-page-46.htm).



*Les usagers expriment très bien les réticences qu'ils éprouvent à s'en remettre complètement pour des choses qui leur importent comme leur logement, leur confort thermique, etc., à la seule technique. »<sup>21</sup>*

Cause ou conséquence de ce nouvel engouement, les émissions télévisées ont investi le terrain pour enseigner à tout un chacun le choix des matériaux, la pose du papier peint ou encore la démolition d'un mur. « *Je pense aussi que les émissions de TV sur la maison ont permis une forme de démocratisation intellectuelle des travaux. Déco, S. Plaza... quand ils refont les maisons, les gens se disent que ça n'a pas l'air si compliqué de mettre une peinture gribouille ou aimantée. C'est un peu comme les émissions de cuisine, tout le monde se sent l'âme d'un cuisinier... Nos clients sont plus renseignés qu'avant. Cela est en partie dû à la présence d'internet. Avant, on avait une vraie prétention à s'appeler conseiller-vendeur. Aujourd'hui, les clients sont parfois mieux renseignés que nous. Quelqu'un qui demain veut installer une alarme chez lui, il a une telle source d'information via internet qu'il sait exactement ce qu'il veut quand il rentre dans le magasin. Il a une demande ultra précise à laquelle nous devons nous adapter.* » Entretien avec Jean-Luc Fradin – Directeur Magasin Leroy Merlin Lognes



Les grandes enseignes de bricolage ont compris qu'il fallait s'adapter à cette tendance en jouant pleinement 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 via le développement d'une palette pédagogique allant de l'organisation d'ateliers collectifs au prêt d'outillage en passant par la création de tutoriels en ligne et de plateformes communautaires. Là où l'action publique peine encore à appréhender le sujet, ces grandes enseignes de

bricolage occupent largement la scène en renouvelant perpétuellement les outils à disposition de leurs clients.

À l'image de l'enseigne Leroy Merlin, rencontrée dans le cadre de cette étude en la personne de Jean-Luc Fradin, directeur d'un magasin à Lognes, ces entreprises semblent s'être fixé un seul et unique mot d'ordre : « S'adapter et se réinventer ! » Cette refonte totale du fonctionnement passe par les éléments suivants:

## **L'ajustement du stock à la demande locale**

« *Aujourd'hui, on est dans une entreprise où on essaie partout d'avoir : " du plus grand choix pour tous au meilleur choix pour chacun ". Cette phrase n'est pas anodine. Le plus grand choix pour tous fait référence au tronc national et le meilleur choix pour chacun rappelle que je suis à Lognes, j'ai des produits adaptés à la demande locale [...] Il y a une vraie adaptabilité des magasins. On pourrait penser qu'un magasin LM ressemble à un autre magasin LM. Certainement dans le concept, certainement dans le circuit interne du magasin mais si on rentre dans le détail, on s'aperçoit que dans les gammes la comparaison s'arrête.* » Entretien avec Jean-Luc Fradin – Directeur Magasin Leroy Merlin Lognes

## **L'adoption de gammes de produits en accord avec la clientèle**

« *La femme est devenue un des consommateurs de bricolage pour notre enseigne. Les chefs de produit ont dû réfléchir à de nouvelles gammes adaptées à cette clientèle : prévoir des perceuses plus séduisantes, penser à l'ergonomie et au poids de l'outil, etc.* » Entretien avec Jean-Luc Fradin – Directeur Magasin Leroy Merlin Lognes

## **La prise en compte des nouveaux modes de consommation**

« *L'idée c'est de dire, une perceuse : est-ce qu'on la vend ? Est-ce qu'on la loue ? Ou est-ce qu'on la prête gratuitement ? Chez nous, les trois sont possibles. Vous avez toujours la personne qui voudra l'acquérir pour en avoir la possession, c'est son mode de vie. Vous avez la personne qui s'en fiche et qui va sur des blogs communautaires ou qui l'emprunte à un ami. Cette personne peut aussi l'emprunter en magasin. Du coup, ce client qui se voit prêter un outil peut avoir envie de faire des achats dans le magasin [...] C'est un peu notre covoiturage à nous : est-ce qu'on est capable uniquement de vendre*

<sup>21</sup> Définir le confort thermique avec les habitants, Entretien avec Hélène Subremon lors des Assises de l'Habitat Leroy Merlin des 16 et 17 mars 2011, <http://www.leroymerlinsource.fr>

*une perceuse ou est-ce qu'on est capable de la prêter ? On s'est adapté à l'évolution des modes de consommation. »* Entretien avec Jean-Luc Fradin – Directeur Magasin Leroy Merlin Lognes

## **La redéfinition de l'accompagnement dans les travaux**

*« Un client achète des éléments de cuisine qu'il va monter seul. Ce même client veut réaliser une terrasse : il demande qu'un artisan réalise la chape béton et souhaite être accompagné pour la pose du premier mètre carré de dalle. Il va faire faire, puis faire avec et enfin faire seul. Cela crée d'autres types de relations. »* Entretien avec Jean-Luc Fradin – Directeur Magasin Leroy Merlin Lognes

Sans cesse remise au goût du jour, la vague du "do it yourself" est une opportunité sur laquelle les grandes enseignes de bricolage surfent avec succès. Reste à savoir quelle place les autres acteurs de l'autoréhabilitation accompagnée sont prêts à leur concéder. A l'heure actuelle, la perception de ces entreprises oscille entre méfiance et grandes ambitions.

Seine et Marne Environnement souhaite proposer un partenariat aux grandes enseignes de bricolage basé sur la dispense de conseils techniques avisés : *« On va leur proposer de communiquer notre numéro de téléphone aux clients potentiels afin de leur dispenser des conseils techniques sur les normes d'isolation à atteindre »,* mais regrette que *« l'optique [de ces magasins] ne soit pas toujours basée sur le "faire bien" mais sur le "vendre avec le plus de marge possible" »*. Entretien avec C. Parisot – Seine et Marne Environnement

On retrouve ce désir d'ouverture à de nouveaux partenariats auprès d'autres représentants de services Précarité Énergétique des collectivités locales franciliennes : *« Je suis convaincue que l'avenir sera, malheureusement, plus commercial que social. Les services publics n'auront plus les moyens de leurs ambitions. Alors plutôt que de faire l'autruche, moi, je pense qu'il vaut mieux accompagner ces enseignes à faire de l'éthiquement acceptable et respectueux de la diversité des personnes. Il faut aider cet accompagnement qui sera un service commercial, mais conforme à des valeurs que certaines enseignes se disent respecter. Mettons-les au défi de le faire vraiment et encadrons-les pour que cela soit fait de la manière la plus éthique possible. »* Entretien avec F. Sicard – Responsable du secteur Précarité Énergétique – Conseil Départemental du Val-de-Marne

*« Je rêve de pouvoir travailler avec toutes les grandes enseignes de bricolage, que l'on puisse y faire des animations de sensibilisation, qu'ils créent des rayons spécifiques pour lutter contre la précarité énergétique. Tout l'intérêt serait de ne pas disperser les éléments dans tous les rayons. J'aimerais travailler avec Monsieur Leroy Merlin : créez nous des stands spécifiques pour que l'on puisse venir animer des journées de formation ! »* Entretien avec F. Sicard – Responsable du secteur Précarité Énergétique – Conseil Départemental du Val-de-Marne

## **La diversité des registres d'actions**

Entraide, petites économies au sein du logement, bricolage, coup de main... cet ensemble de pratiques, dont les implications vont de l'économique à l'écologique, visent à l'acquisition d'un meilleur confort, et s'articulent à d'autres registres d'actions :

- Autour du patrimoine architectural, en tant que bien personnel et héritage commun. Un tel registre interroge la capacité de réappropriation des savoir-faire techniques et architecturaux relatifs au maintien en état ou à la réhabilitation de ce bien.
- Autour de l'autonomie : de son acquisition à l'expression d'une distinction. On touche là au « désir de faire soi-même » ou de « reprendre la main » plus ou moins formulé par les ménages, et qui interroge bien les modalités de l'accompagnement et de la modularité des dispositifs.
- Autour de la « mise en commun », support de la démarche d'autoréhabilitation. On voit là se dessiner un système de valeurs qui semble osciller entre l'intérêt commun et l'intérêt individuel, faisant naître un intérêt pragmatique partagé. Il s'agit de mobilisations collectives à posteriori, de valeurs édifiées sur le terrain de la nécessité. Le spectre de ces mobilisations, interroge les cadres politiques, économiques et juridiques, de ces dispositifs d'accompagnement ; à condition de vouloir quitter le champ de l'expérimentation comme nous y invite Didier Cherel de l'Ademe : *« Il faut se structurer pour passer à la vitesse supérieure..., faire cohabiter les deux modèles, celui émanant de dispositifs nationaux et régionaux et celui émanant des*

*réponses locales, démarches individuelles comprises...* » (Intervention lors de la table ronde du 18 décembre 2015<sup>22</sup>).

---

<sup>22</sup> *L'autoréhabilitation au service de l'innovation sociale dans les territoires ruraux* - Atelier prospectif du 18 décembre 2015 – IAU île-de-France

# Accompagner

Accompagner les ménages dans la rénovation de leur habitat nécessite de prendre en considération leurs ressources, leurs compétences, leur capital social, leur disponibilité, leur mode de vie, les aides financières mobilisables et bien sûr la nature des travaux à réaliser. La spécificité du rôle de l'accompagnateur réside dans sa capacité à s'adapter à chaque situation, en bénéficiant d'une double compétence, sociale et technique, et d'aptitudes pédagogiques. L'Ara est aujourd'hui perçue comme un dispositif à destination d'un public fragile, très démunis et en situation de mal-logement ; l'objectif du chantier ne se résume pas à l'amélioration de l'habitat mais vise également, par la fierté du travail accompli, à restaurer l'image du bénéficiaire.

Faire des travaux dans son logement est une pratique très courante et qui concerne un public varié, plus ou moins autonome, qui peut avoir besoin d'un accompagnement ou d'un encadrement uniquement technique, et de manière ponctuelle. Mais qui pour accompagner en dehors des chantiers à vocation très sociale ? Est-ce un levier pour activer les solidarités locales à travers un réseau de bénévoles ? Est-ce l'occasion de renouveler les postures professionnelles des artisans ou des magasins de bricolage ? Le partage d'expertise nécessite peut-être d'atténuer les frontières entre particuliers et professionnels.

Quoiqu'il en soit, s'il s'agit aujourd'hui d'inscrire les pratiques d'autoréhabilitation dans les enjeux de la transition et de la performance énergétiques, il semble nécessaire d'accompagner tous les publics et d'être en capacité de moduler cet accompagnement selon leurs besoins. Embarquer l'efficacité énergétique dans le sillage de l'appropriation, de la compréhension et de la maîtrise par les occupants eux-mêmes permet certainement, en redonnant confiance, de lever quelques obstacles à la décision d'enclencher des travaux.

## « Faire avec » plutôt que « faire pour » les habitants

Parce que faire soi-même nécessite quelques ressources, les plus démunis doivent bénéficier d'une aide technique et sociale, qui consiste à mobiliser les aptitudes de chacun et permettre un quotidien plus autonome. En apprenant à produire par eux-mêmes et pour eux-mêmes, les ménages en difficulté sociale reprennent confiance dans leur capacité à agir.

## La visée avant tout émancipatrice de l'autoréhabilitation accompagnée en direction des ménages fragiles



L'autoréhabilitation accompagnée, c'est-à-dire la réhabilitation d'un logement par ses occupants avec l'assistance d'un animateur professionnel, consiste à offrir aux ménages un appui technique, doublé d'un accompagnement social.

Le plus souvent les chantiers d'Ara s'inscrivent dans un projet territorial et mobilisent différents partenaires : collectivités, services de l'Etat, Caf, CCAS, bailleurs, Anah, fondations... investis dans les politiques de l'habitat et de la cohésion sociale. Les chantiers sont encadrés par un animateur qui organise la participation des occupants et celle des bénévoles, les actions tournent autour de réparations locatives, de la mise en propreté, de quelques aménagements intérieurs ou de la rénovation complète du logement. Au-delà des actions de réhabilitation, qui permettent aux occupants de reprendre possession des lieux, les chantiers sont aussi l'occasion de développer des formes d'entraide et de créer des liens sociaux.

Aujourd'hui, en Île-de-France, les chantiers se situent majoritairement en zone dense et en collectif, et sont menés par les Compagnons bâtisseurs. Citons, entre autres, les copropriétés du bas Clichy, les logements sociaux de Montreuil La Noue, le Bocage à L'Île-Saint-Denis, ICF La Sablière, Maurice Grandcoing et Victor Hugo à Villetaneuse. La plupart de ces chantiers relève de l'entretien courant, allant du rafraîchissement mural à l'amélioration de la gestion de l'espace via la création de plan de

travail ou la pose d'étagères. Ils répondent à des enjeux essentiels d'appropriation du logement et de valorisation individuelle, par l'apport travail et l'acquisition de compétences techniques ; ils tendent également à favoriser des formes de solidarités collectives locales via l'entraide et l'échange de savoir-faire. Une vocation sociale donc, par le biais de l'éducation et du lien, et qui s'adresse à des populations fragiles, voire pour certaines marginalisées. A travers les différentes formes d'intervention sur l'habitat, il s'agit d'améliorer les conditions de vie des occupants, mais aussi de redonner l'envie et les moyens de prendre soin de son logement. Le projet politique des Compagnons bâtisseurs en témoigne : « *La visée d'une telle approche n'est pas que l'amélioration technique du bâti ; elle est émancipatrice en ce sens qu'elle place au premier rang la capacité des plus démunis, d'agir et de penser.* »<sup>23</sup>

Quelques « gros » chantiers ont des objectifs d'amélioration énergétique (isolation par l'intérieur, renouvellement des équipements de chauffage, remplacement des fenêtres), ils bénéficient des aides de l'Anah et des financements de la région Île-de-France et une partie du programme de travaux est réalisée par les entreprises. Ces chantiers sont plus difficiles à mettre en place, ils nécessitent une organisation particulière et des relations de confiance entre l'atelier de quartier et l'habitant pour que ce dernier accepte de se lancer dans un programme de travaux conséquents. Ainsi, les Compagnons Bâtisseurs avaient imaginé que les chantiers Anah constitueraient une demande importante des propriétaires occupants des copropriétés en difficulté de Clichy, mais la réalité fut plus timide.

## L'accompagnement et le partage des expertises



Toute l'originalité de l'autoréhabilitation accompagnée réside dans la mise en place d'une dynamique du « faire avec » plutôt que du « faire pour ». En adoptant cette position inédite, ces chantiers assurent et assument de permettre 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, traduire et synthétiser leurs besoins et envies, avant de les soutenir, conseiller et guider dans la réalisation des travaux. A 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'intensité de l'accompagnement, tout comme le visage de l'accompagnateur peuvent varier en fonction des besoins et des compétences des habitants. A condition de revoir leur posture professionnelle, les artisans et entreprises pourraient assurer un accompagnement léger en prodiguant des conseils ou en assistant les ménages « débrouillards » sur des chantiers hybrides. « *Certains artisans, en discutant avec les habitants, vont les conseiller sur quelques postes pour alléger la facture. Il y a des artisans qui ont compris qu'il y avait un marché. Il n'y en a pas beaucoup mais ce n'est pas une bulle.* » Entretien avec D. Cerezuelle – Pades

<sup>23</sup> Cf. Une solidarité à bâtir. Le projet politique des Compagnons Bâtisseurs 2013/2017, 8p.

Un accompagnement « jusqu'au pied du mur », personnalisé et sur le long terme serait, à l'inverse, pris en charge par un animateur professionnel pour les autoréhabilitateurs hésitants et non bricoleurs. Derrière ce profil de poste inédit 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 formations professionnalisantes. Une telle évolution du statut d'animateur s'accorderait avec les attentes qualitatives et quantitatives ressenties et exprimées par l'ensemble des acteurs de l'autoréhabilitation accompagnée sans pour autant élucider une question essentielle : Qui pour prendre en charge le coût de l'accompagnement sur les chantiers ?

« L'Ara apparaît aujourd'hui comme une dépense et non un investissement, mais son cadre doit changer. Il faut sortir le dispositif du champ très social, d'une part parce que c'est un moyen de le déployer et d'autre part parce que l'Ara répond fondamentalement aux attentes et aux besoins d'un public beaucoup plus large. (...) Ce ne sont pas les ménages qui vont payer pour être accompagnés. C'est très peu probable. (...) L'accompagnement, le seul moyen c'est de trouver un financement qui soit public au sens large. Actuellement, il y a un certain nombre de territoires qui réfléchissent sur la base d'un raisonnement économique en se disant que cela peut être un moyen de créer une activité sur le territoire. » Entretien avec D. Cerezuelle – Pades

## Des dispositifs d'accompagnement modulables

Pour des territoires socialement hétérogènes, la souplesse des formes d'accompagnement permise par l'autoréhabilitation est un atout majeur. « Il existe une multitude de modèles d'Ara allant de la version minimaliste à l'image des conseils prodigués par les grandes enseignes de bricolage jusqu'aux projets ambitieux comme celui mené à Lille nécessitant un gros investissement [...] Le tout c'est de trouver le bon curseur par rapport au territoire, au type de public et par rapport à la motivation politique. » Entretien avec C. Parisot – Seine et Marne Environnement



La flexibilité de ce dispositif permet à l'animateur technique d'adapter autant que faire se peut la démarche au degré d'autonomie, aux attentes et au budget du ménage. A vrai dire, il existe presque autant de modèles d'accompagnement différents que de chantiers d'autoréhabilitation, et en dresser une liste exhaustive relève de l'impossible. Une première observation du terrain permet néanmoins d'identifier en quelque sorte une « échelle d'intensité » de l'accompagnement se déclinant de la manière suivante.

### L'appui « jusqu'au pied du mur »

Ce type d'accompagnement fort et quasi individualisé s'adresse essentiellement à un public frileux à la réalisation de travaux dans un parc ancien aux caractéristiques patrimoniales fortes (maison villageoise typique, ferme réaffectée en habitation, etc.) ou en maison individuelle d'aspect plus traditionnel non industrielle. La réussite de ce modèle repose sur l'établissement d'un système de confiance entre l'accompagnateur, seul référent, et les autoréhabilitateurs. Portés par la promesse de cet interlocuteur unique, les ménages révèlent plus aisément une capacité à agir et à entreprendre sur le chantier. « Les chantiers fonctionnent au feeling. A partir du moment où il y a une transmission des connaissances et un échange, cela nous va. Chacun donne ce qu'il est en capacité de donner. [...] Cette capacité à agir et à apprendre, ce n'est pas toujours facile. Certes, il y a le maintien du pinceau mais c'est avant tout une relation de confiance. » Entretien avec L. Bouthéon – Les Compagnons Bâisseurs Centre Val de Loire

### L'accompagnement « mutualisé »

L'accompagnement peut prendre la forme de démarches collectives ou mutualisées qui permettent de rassurer les ménages. Le pavillonnaire standardisé peut faciliter ce type de démarche ; en effet, on voit combien des travaux effectués sur un pavillon identique au sien peuvent rassurer les propriétaires hésitants. Une expérience menée par Seine et Marne Environnement sur le territoire de Pontault-Combault à la demande d'une association organisée dans un lotissement de 800 pavillons, exploite ce

schéma en tentant de mutualiser son intervention auprès des habitants via la réalisation de balades thermiques collectives, la mise en place de temps de partage entre les habitants et la rédaction d'un cahier des charges commun sur les travaux à réaliser. Le succès de ce modèle passe par la capacité de l'accompagnateur à convaincre les habitants des bénéfices de cette mutualisation : « Si on arrive à proposer des factures largement moindres, cela peut permettre le passage à l'acte des personnes qui sont un peu limitées financièrement. [...] Plus vous êtes nombreux, moins cela sera cher et en même temps cela sera rapide mais si chacun veut des trucs différents de son voisin, cela ne fonctionnera pas. » Entretien avec C. Parisot – Seine et Marne Environnement

## Un encadrement plus qu'un accompagnement

Synonyme d'aide ponctuelle, l'encadrement permet aux ménages de mobiliser en temps voulu via par exemple des ateliers locaux d'apprentissage (type ateliers de la Bricothèque) les conseils d'un animateur technique à propos des matériaux, outils, méthodes de travail sans nécessiter d'intervention directe de ce dernier sur le chantier. S'apparentant aux « débrouillards » repérés par l'enquête de V. Hamon (2014), ces autoréhabilitateurs possèdent les ressources techniques ou relationnelles leur permettant d'économiser un coût de main-d'œuvre important sans pour autant surestimer leurs compétences et négliger la qualité des travaux. L'autonomie et les compétences acquises par le ménage lors de cette expérience pourraient par la suite être remobilisées sur d'autres chantiers en en faisant des personnes ressources.

Nombreux sont les autoréhabilitateurs qui ne sont ni accompagnés (et qui ne le souhaitent pas), ni complètement autonomes, et participent aux travaux au côté d'une entreprise qui joue un rôle d'encadrement, en rassurant l'autoréhabilitateur et en lui transmettant quelques-uns de ses savoir-faire. Ces chantiers hybrides décrits dans le rapport de Viviane Hamon, du Pades et du Geres<sup>24</sup>, mettent en avant les motivations des entreprises à s'engager dans des travaux de rénovations auprès de maîtres d'ouvrage qui souhaitent y participer. Elles ont tout d'abord conscience que la pratique de l'autoréhabilitation hybride leur permet d'accéder à de nouveaux chantiers, mais au-delà de l'aspect économique, elles assument avec une certaine satisfaction le rôle de pédagogue, en recevant cette demande de transmission comme un signe de reconnaissance quant à leur qualité professionnelle. Du côté de l'autoréhabilitateur, plusieurs raisons à ces chantiers hybrides : des raisons budgétaires (il donne de son temps et fait baisser ainsi le coût des travaux), l'envie de s'impliquer personnellement dans la rénovation de sa maison, ou encore une nécessaire répartition des tâches avec l'entreprise qui détient des compétences que l'autoréhabilitateur ne possède pas. À ce sujet, l'enquête citée précédemment montre que l'isolation et le doublage, comme l'électricité et la plomberie, font partie des postes que les maîtres d'ouvrage se réservent, confiant volontiers aux entreprises et artisans les travaux de menuiserie et ceux qui nécessitent d'investir dans du matériel lourd et onéreux.

## L'autoréhabilitation autonome

Forme la plus fréquente d'autoréhabilitation, elle consiste pour le ménage à s'engager seul, sans l'aide de subventions ou d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, dans la rénovation de son logement. Ses propres compétences, sa faculté à apprendre et la contribution des proches sont les fondamentaux de cette démarche. Cependant, certaines limites importantes peuvent venir assombrir le tableau. Seule une certaine catégorie d'individus possède les moyens financiers et la capacité sociale (mobilisation d'un réseau proche) à entreprendre ce type de projet. De plus, la qualité des ouvrages réalisés n'est pas garantie laissant ainsi planer un doute sur l'existence de malfaçons, même si le constat est plutôt inverse, avec des autoréhabilitateurs d'autant plus scrupuleux qu'ils doutent de leurs compétences, et n'hésiteront pas à s'appuyer sur la lecture de manuel technique, à suivre des stages ou à se rendre dans les lieux de conseils.

Pour certains, le magasin de bricolage est l'unique étape. Une étude initiée par le Prebat-Puca<sup>25</sup> vise à structurer l'accompagnement des projets d'autoréhabilitation par les enseignes de bricolage, et notamment en matière d'amélioration énergétique, à travers une série de pistes d'actions. À cette fin, la méthode choisie fut celle d'un atelier prospectif regroupant des autoréhabilitateurs, des professionnels de la distribution et du conseil en bricolage, des experts extérieurs (architectes,

---

<sup>24</sup> PADES - GERES - Viviane Hamon Conseil : L'accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement "tous publics" et l'émergence d'un nouveau métier du bâtiment, juillet 2014.

<sup>25</sup> Céline DROZD, Kevin MAHÉ, Ignacio REQUENA-RUIZ, Daniel SIRET, L'accompagnement des projets d'auto-réhabilitation par les magasins de bricolage : état des lieux et prospective pour l'amélioration énergétique de l'habitat en milieu rural, 2015.

spécialistes de l'énergie dans l'habitat), des responsables publics (Ademe, ministères concernés) et des chercheurs.

Les participants à l'atelier ont mis en évidence la nécessité d'un rapprochement entre les magasins et d'autres acteurs du conseil afin de constituer une structure en réseau permettant une meilleure orientation des porteurs de projets, tout en intégrant les autoréhabilitateurs expérimentés dans cette structure afin de bénéficier de leur expertise. L'idée de renforcer le rôle du magasin comme source de conseil pour l'amélioration énergétique a également conduit les participants à imaginer un espace dédié en magasin, au sein duquel seraient présents les experts extérieurs en matière de conseil. Une proposition nuancée par l'exigence de neutralité du conseil

## Nouveaux métiers et/ou nouvelles postures professionnelles ?



Pourtant figure centrale de l'autoréhabilitation accompagnée, le statut de l'animateur de chantier interroge encore aujourd'hui nombres d'acteurs de ce dispositif, laissant parfois même entrevoir dans cette recherche « *le syndrome du mouton à cinq pattes* »<sup>26</sup> ou au moins des divergences quant à son approche :

« *Un animateur doit posséder de multiples compétences allant du technique au social. Il y a une forte dimension pédagogique et sociale mais aussi un rôle d'alerte et des règles de déontologie à maîtriser.* » Entretien avec R. Mazian – Les Compagnons Bâtitisseurs - Directeur Département Développement et Innovation

« *Il faudrait un référentiel sur le métier d'accompagnateur technique. C'est un statut un peu bâtard où il faut avant tout avoir des bases techniques. Il faut savoir bricoler, avoir une qualification mais aussi des facilités dans le rapport humain. Moi, par exemple, je n'ai pas de formation dans l'accompagnement ou dans le social. Je suis plombier de formation mais j'ai cette fibre sociale, cette sensibilité. Est-ce que cette formation est nécessaire ? Je ne suis pas sûre car on risque de passer à côté de connaissances techniques ou humaines importantes. Il y a vraiment un grand questionnement.* » Entretien avec L. Bouthéon – Les Compagnons Bâtitisseurs Centre Val de Loire

« *La vieille assistante sociale que je suis, vous dit que c'est un nouveau métier mais un nouveau métier de l'action sociale.* » Entretien avec F. Sicard – Responsable du secteur Précarité Énergétique – Conseil Départemental du Val-de-Marne

Qu'importe la branche de rattachement, l'ensemble des avis semble s'accorder sur l'idée d'un métier en devenir, à (ré)inventer pour lequel il est important dès aujourd'hui « *d'anticiper les moyens humains nécessaires au développement de cette démarche. Certains projets ont parfois du mal à démarrer faute d'animateur technique alors que le financement est bouclé et que les partenaires sont là* ». Entretien avec R. Mazian – Les Compagnons Bâtitisseurs - Directeur Département Développement et Innovation

Un ensemble d'acteurs peuvent tour à tour entrer en piste aux côtés des autoréhabilitateurs à condition d'accepter la redéfinition de leurs postures professionnelles. Cette montée en compétence questionne sur la possibilité de s'appuyer sur un système local en renouvelant les missions d'acteurs existants. Les facteurs, proches des ménages au quotidien, se verraient confier des missions de repérage des ménages les plus fragiles ou en situation de précarité énergétique<sup>27</sup>, les commerces de proximité se verraient attribuer des missions d'information et d'orientation ; les artisans locaux des missions d'accompagnement; et les magasins de bricolage pourraient héberger régulièrement des structures de conseil publiques, en énergie comme en architecture. Un dispositif mobilisant les forces en présence, orchestré par la commune, qui ferait également appel au bénévolat pour la présence physique sur les chantiers et à une plateforme de financement participatif de proximité afin de compléter d'éventuelles subventions. Autant d'hypothèses qui tendent à inscrire l'autoréhabilitation dans un réseau de proximité connu et reconnu par les ménages, mais qui, selon notamment le Pades, peuvent s'avérer inadaptées lorsqu'il s'agit de travailler avec des ménages socialement fragiles. « *Si l'on veut obtenir des effets en*

<sup>26</sup> PADES - GERES - Viviane Hamon Conseil : L'accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement "tous publics" et l'émergence d'un nouveau métier du bâtiment, juillet 2014.

<sup>27</sup> La poste a déjà mis en place de nouvelles missions : le Facteur Services + propose de rendre visite aux personnes "fragilisées", de livrer des médicaments, de recycler des papiers de bureau ou encore de relever les compteurs...



*terme d'insertion sociale, l'accompagnement de public en difficulté sociale dans l'autoréhabilitation de leur logement requiert de l'opérateur une action très personnalisée, difficile et complexe, qui se prête mal à la division du travail et aux économies d'échelle et qui exige du temps » (Cérézuelle, Roustang, 2010).*

## La diversité des acteurs et des approches

A la croisée des champs, l'autoréhabilitation accompagnée est un dispositif polymorphe qui combine des enjeux à la fois sociaux (Compagnons bâtisseurs, fondation Abbé Pierre, Pades,...), économiques (les ménages), énergétiques (Espace Info-Energie, Pact, ...), patrimoniaux (CAUE, architectes...) et politiques (municipalités, EPCI...). Une démarche transversale qui implique des acteurs aux approches, aux priorités et aux contraintes différentes, et qui rend difficile son inscription dans les politiques publiques existantes. Ainsi, lors de la concertation ministérielle, les participants extérieurs au champ de l'action sociale ont, pour la plupart, découvert les enjeux de l'autoréhabilitation accompagnée à cette occasion.

De notre côté, les rencontres avec les acteurs de terrain ont toutes fait remonter l'intérêt de ce dispositif mais soulignent, dans le même temps, une faible implication de leur part, une difficulté à repérer les ménages, et surtout la faiblesse d'un dialogue, essentiellement sur la dimension patrimoniale (un hiatus architectes/fournisseurs de matériaux est formulé).

Fortes de ce constat, certaines initiatives tendent à fédérer ces acteurs en leur proposant un lieu dédié. Citons à ce sujet la Fabrique 21, cluster de l'éco-construction créé en 2009 par la communauté d'agglomération des 2 Rives de Seine (CA2RS) en association avec l'établissement public d'aménagement du Mantois Seine Aval (EPAMSA). D'approche plus environnementale que sociale, une telle structure offre déjà un regroupement d'acteurs du territoire et d'entreprises susceptibles d'aider à impulser des démarches d'éco-construction comme d'éco-rénovation, elle fait office de lieu d'orientation du public, d'espace de « négoce » pour les matériaux à destination des entreprises et des particuliers, de centre de « formation » pour les entreprises souhaitant acquérir une labellisation et d'atelier permettant d'accueillir des artisans. Lieu de sensibilisation aux thématiques de l'éco-construction ou de l'éco-rénovation, cette structure est aussi, à l'échelle locale, une passerelle vers les démarches d'autoréhabilitation. Enfin elle est également la marque d'une volonté politique forte ... qui reste fragile.

Certains acteurs militent pour inscrire l'autoréhabilitation accompagnée dans un cadre plus large, celui de l'innovation sociale. Ainsi, la Fondation de France, l'APES (association des acteurs pour une économie sociale et solidaire) et le Pades (association programme d'autoproduction et développement social) estiment que les enjeux économiques et de société du moment incitent à un renouvellement des rapports d'échange entre agents économiques, en particulier entre les ménages et les entreprises, et qu'il est envisageable que tous puissent se rejoindre sur la valeur commune que représente l'effort collectif de parvenir à une rénovation énergétique efficace des habitations. En écho, la Fabrique Ecologique<sup>28</sup> appelle à l'émergence et à la promotion « *d'une valeur collective, perçue comme positive, des bâtiments rénovés et de l'acte de rénover* ».

## Créer des synergies entre les acteurs de l'autoréhabilitation

Le 27 Avril 2016, l'Association Nationale des Compagnons Bâtisseurs et l'Association Oïkos, la Maison, son Environnement ont lancé conjointement le projet « **Réseau Pluriel National des Opérateurs de l'Accompagnement à l'Autoréhabilitation** »<sup>29</sup>. Ce projet vise à créer des synergies entre les acteurs de l'autoréhabilitation et à promouvoir cette forme d'amélioration de l'habitat, en développant le partage d'expérience entre les différents opérateurs, en proposant des solutions (techniques, juridiques ou sociales) aux problématiques des acteurs de terrain, en portant collectivement les obstacles auprès des institutions concernées, et en mutualisant les ressources pour développer l'activité de chaque opérateur.

En mutualisant les expériences et en construisant différents modèles d'accompagnement, le réseau a pour objectif de répondre à des sollicitations et à des situations de plus en plus variées, notamment celles des propriétaires occupants dans les territoires périurbains et ruraux, une population parfois difficile à accompagner compte tenu notamment de l'éloignement, mais aussi de la nature des travaux qui vise plus souvent la réfection globale.

<sup>28</sup> La Fabrique Ecologique, fondation pluraliste et transpartisane de l'écologie, réfléchit, lance des débats et élabore des propositions concrètes en matière d'écologie et de développement durable. Cf. <http://www.lafabriqueecologique.fr>

<sup>29</sup> Cf. <http://www.oikos-ecoconstruction.com>

**Extrait de la lettre régionale des Compagnons Bâisseurs sur le lancement du « Réseau Pluriel National des Opérateurs de l'Accompagnement à l'Autoréhabilitation »**

« L'association régionale Compagnons Bâisseurs Île-de-France se propose d'animer la mise en place du groupe francilien des opérateurs existants ou en création, désireux de mettre en commun leurs pratiques.

Les différentes démarches liées à l'Autoréhabilitation Accompagnée (ARA) induisent toutes l'implication des habitants et éventuellement de bénévoles (notion « d'apport en industrie ») dans le processus d'amélioration de l'habitat et de son efficacité énergétique. En cela, l'ARA est un outil pertinent pour lutter contre la précarité des ménages modestes et très modestes mais aussi pour contribuer aux objectifs ambitieux suggérés par le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH). Plus largement, l'ARA est plurielle : ce « procédé d'intervention sur chantier », est aujourd'hui utilisé au sein de toutes les catégories sociales : très modestes, modestes, ou encore classe moyenne.

Le projet est mené en partenariat avec AG2R La Mondiale, la Caisse Nationale des Allocations Familiales, l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), l'Union Européenne, le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable et le Ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports. Il se déroulera sur 3 ans et aura notamment pour objectif de :

- Réaliser un inventaire le plus exhaustif possible des opérateurs de l'ARA, à créer des synergies entre ces acteurs dans les régions,
- Animer ces réseaux afin d'identifier leurs besoins (techniques, juridiques, de formations, juridiques, assurantiels, logistiques, organisationnels),
- Développer une offre de services mutualisés,
- Elaborer des modèles d'accompagnements à l'autoréhabilitation et favoriser par des appuis pertinents le développement de l'activité des opérateurs,
- Accompagner les opérateurs dans une démarche qualité.

Aussi, nous souhaitons vous informer, vous, qui évoluez dans des structures de conseil à l'efficacité énergétique, de lutte contre la précarité ou encore de lutte contre le mal logement, que notre association régionale s'appuie sur l'énergie et les compétences des deux structures nationales que sont les Compagnons Bâisseurs (association nationale) et Oïkos afin de soutenir le développement des opérateurs de l'accompagnement à l'autoréhabilitation.

C'est pourquoi, nous invitons en parallèle, l'ensemble des opérateurs existants et potentiels à participer à ce projet pour créer des dynamiques collaboratives dans les différentes régions. »

## **Embarquer l'efficacité énergétique**

« Aujourd'hui, il s'agit d'inscrire les pratiques d'autoréhabilitation dans les enjeux de la transition et de la performance énergétiques. » Entretien avec Michel Lefeuvre – Puca

Pour que l'autoréhabilitation accompagnée contribue à la rénovation énergétique du parc immobilier, Cécile Duflot, alors ministre de l'Égalité des territoires, lance une concertation en 2013 : « L'autoréhabilitation accompagnée est une modalité d'intervention auprès des ménages les plus modestes qui a déjà fait la preuve de son efficacité économique et sociale. A ce titre, je souhaite qu'elle trouve toute sa place parmi les outils du plan de rénovation énergétique de l'habitat. »

Cinquante-six personnes ont participé à la concertation représentant des agences nationales, des associations d'ingénierie sociale, des fondations, l'Union sociale pour l'habitat, des organisations professionnelles du bâtiment et de l'assurance, la Caisse nationale d'allocations familiales, des organismes financiers, la région Île-de-France, et le ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement.

Une concertation étrangement boudée par le ministère des Affaires sociales et de la Santé mais aussi par le ministère du Travail, de l'Emploi et de la Formation professionnelle. Elle fut l'occasion de révéler l'opposition des professionnels du bâtiment qui craignent qu'une part du marché de la rénovation

énergétique leur échappe. Une posture officielle qui ne semble pas conforme à l'opinion des entreprises rencontrées, ni de leurs représentants, conscients qu'il s'agit là d'un marché potentiel, leur donnant éventuellement accès à des chantiers qui leur auraient échappé.



Quatorze recommandations sont formulées au sein d'un rapport<sup>30</sup> réalisé par le conseil général de l'Environnement et du Développement durable, elles visent à accroître les marges de liberté des acteurs pour mieux coopérer à un bon usage de l'autoréhabilitation. Elles ont trait à l'adaptation du modèle économique de l'autoréhabilitation accompagnée à vocation très sociale, à la création d'un régime juridique, social et fiscal des activités d'autoproduction et d'entraide, à l'association du marché au déploiement de l'autoréhabilitation énergétique de l'habitat, à la qualité des chantiers ainsi qu'à la sécurité des personnes.

La concertation a, par ailleurs, fait ressortir que d'autres formes d'accompagnement de l'autoréhabilitation sont pratiquées avec une vocation sociale qui s'étend au-delà des seuls publics en difficulté. « *L'autoréhabilitation est en effet une pratique courante qui s'impose aux particuliers comme aux entreprises pour des raisons économiques, et que les collectivités territoriales ont parfaitement identifiée comme un levier possible de leurs politiques de rénovation énergétique de l'habitat. Il est donc vraisemblable que l'autoréhabilitation connaisse un regain d'intérêt dans les années à venir et que le nombre de ménages et de bénévoles impliqués augmente.* » (Extrait du rapport Berrier).

#### **Extrait rapport d'activité 2014 de l'association nationale des Compagnons bâtisseurs :**

*« Les Compagnons bâtisseurs ont mis l'accent sur les diagnostics techniques, sociaux et juridiques permettant de répondre aux situations de mal logement, d'insalubrité ou de précarité énergétique des ménages. Ce développement de compétences permet d'intervenir dans des logements qui représentent des " passoirs énergétiques " et entraînent des conséquences non négligeables sur la santé des occupants. Ainsi 50 % des interventions ont permis de lutter contre la précarité énergétique. Ces problématiques s'inscrivent dans les politiques et les dispositifs d'action publique des partenaires. Mais les dispositifs de traitement et les mesures d'accompagnement sont encore trop faibles au regard des enjeux sociaux et sanitaires. L'action auprès des propriétaires occupants et les médiations à destination des propriétaires bailleurs doivent être accentuées au regard des besoins sur le terrain. Les récentes évolutions des dispositifs de l'habitat avec la prise en compte des problématiques de précarité énergétiques, la décence, la circulaire de l'Anah pour les aides de l'Ara sont des perspectives favorables, qui semblent néanmoins limitées par des moyens financiers très insuffisants au regard des situations de millions de ménages concernés. »*

---

<sup>30</sup> "Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat", CGEDD, décembre 2014.

# Contourner les obstacles et bâtir une stratégie

Les retours d'expériences, observations de terrains et rencontres avec les acteurs ont révélé plusieurs obstacles et freins à une sortie des démarches d'autoréhabilitation du champ de l'expérimentation. Pour autant des pistes existent et invitent à s'engager autrement dans un « marketing » de l'Ara.

## Identifier les freins

### Les freins psychologiques



Les réticences que peuvent exprimer les ménages à ouvrir leur porte, à dévoiler leur intimité, à laisser un étranger rentrer chez eux, varient selon leur âge, leur culture, leurs habitudes de vie... et nécessitent parfois du temps pour établir une relation de confiance. Mais une fois établie, les témoignages évoquent des moments partagés très privilégiés, basés sur un projet commun que l'on voit se dessiner au fil des jours.

« J'attire votre attention sur la difficulté de la détection. Ça ne se résume pas à : " Tu n'as pas de sous pour faire des travaux, tu n'as qu'à te retrousser les manches... ". C'est compliqué de faire venir des " étrangers " chez soi, voire de

les héberger. Je vous invite à regarder les chantiers d'autoréhabilitation qui sont menés par les associations d'autoconstructeurs. Ça s'adresse à une population particulière, de gens très ouverts, qui ont l'habitude de la vie en groupe. C'est un esprit de partage, de convivialité, de " on apprend en même temps ". Généralement, ce sont des gens très spécialisés et qui vont chercher le meilleur moyen de construire pas cher, durable, respectueux de l'environnement. C'est souvent très réfléchi. Ces gens s'adressent à un réseau et leur maison est ouverte. Par contre, " j'habite un vieux corps de ferme que j'ai hérité de mes parents dans le Vexin, c'est une vraie passoire thermique, je suis très modeste... il y a des gens qui vont venir que je ne connais pas, qui ne sont pas tous des professionnels... ". Bref, le bénéficiaire doit vraiment être volontaire. [...]» Entretien avec Sébastien Duquesne – Energies solidaires

### Les freins culturels ou politiques

Dans un système réticent à développer ce genre de logique, un système qui privilégie la délégation à autrui et dissuade l'apport en industrie, qui évalue le risque avant de penser « action » ou « projet », changer d'échelle et développer la démarche de l'Ara nécessite de résoudre les questions juridiques liées à l'apport en industrie, non sécurisé aujourd'hui en termes d'assurance, comme en matière fiscale. Les Compagnons bâtisseurs souscrivent aux assurances décennales garantie d'achèvement des travaux. Mais sans opérateur tiers, la question assurantielle demeure. Sur un plan fiscal, l'Ursaff considère que les habitants qui participent à un chantier d'Ara sont en situation de subordination à l'égard de l'accompagnateur, et donc qu'il s'agit de travail dissimulé. Des freins que les décrets sur l'habitat participatif pourraient lever en partie. Sur le sujet, les Compagnons bâtisseurs plaident pour que la participation des habitants soit traduite financièrement selon le temps passé. Que l'apport en industrie représente une valeur financière et qu'il fasse partie de l'équilibre économique du projet.

### Les freins financiers

Les questions d'ordre financier peuvent assez rapidement contrarier le lancement et l'accomplissement d'un projet de rénovation. En la matière, les chantiers d'autoréhabilitation accompagnée n'échappent pas à la règle... Pour contrecarrer cet obstacle, les ménages ont la possibilité de solliciter différents types d'aide, à l'image des subventions proposées par le programme « Habiter mieux » de l'Anah ou encore l'expérimentation Pret<sup>31</sup> mise en place par le département du Val-de-Marne. Mis bout à bout, ces dispositifs ne parviennent pas toujours à équilibrer l'économie du projet, c'est pourquoi certains autoréhabilitateurs choisissent d'y adosser un microcrédit habitat.

<sup>31</sup> Plate forme de Rénovation énergétique pour Tous

## La difficulté du repérage

Par pudeur, méconnaissance ou éloignement des structures, certains ménages, notamment dans les espaces ruraux et périurbains, échappent consciemment ou non à l'opportunité de participer à un chantier d'auto-réhabilitation accompagnée. Face à ce constat, les acteurs classiques de l'habitat développent au maximum la communication autour de ce type de projet et misent énormément sur le bouche à oreille. L'idée d'un guichet unique, interlocuteur privilégié pour les candidats à l'Ara commence également à prendre forme au travers d'expérimentation comme celle de la Plateforme de Rénovation Energétique pour Tous du Val-de-Marne.

## Quelques pistes...

### Un nouveau dispositif d'aide aux chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée expérimenté par l'Anah



En 2006, l'Anah décide de mettre en place des financements spécifiques pour l'auto-réhabilitation, uniquement pour les fournitures et les matériaux achetés par les propriétaires occupants modestes, en capacité de faire certains travaux eux-mêmes. Un opérateur devait suivre les travaux et s'assurer qu'ils soient bien réalisés ; pour cet accompagnement, une subvention à l'ingénierie était prévue, plafonnée à 1500 euros. Il s'agit d'un mécanisme sur lequel l'Anah avait très peu communiqué à l'époque, pour différentes raisons : la difficulté à quantifier le besoin de travaux en auto-réhabilitation et quelques

incertitudes quant à la qualité des travaux. A l'époque, à peine cent ménages ont bénéficié de ce dispositif.

En 2013, l'Anah est contactée par les Compagnons bâtisseurs, convaincus que la lutte contre la précarité énergétique passe aussi par l'accompagnement à l'auto-réhabilitation, parce qu'elle permet, aux propriétaires occupants qui ont délaissé leur logement de se le réapproprier durablement. Fin 2014, l'Anah propose d'expérimenter un nouveau dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée, assorti de financements, mais aussi d'exigences techniques et assurantielles, puis de l'évaluer au bout d'une année, en vue d'estimer sa pertinence en termes sanitaire, social, et technique. Le dispositif se distingue du précédent notamment par un montant d'aide pour l'accompagnement plus important : jusqu'à 2 250 € au lieu de 1 500 € pour des travaux d'amélioration, et jusqu'à 6 000 € au lieu de 1 500 € pour des travaux lourds. En revanche, l'accompagnement est maintenant compris dans le plafond de travaux, ce qui limite l'ampleur des projets/travaux et ne satisfait pas toujours les opérateurs.

Ainsi, engagée depuis le début de l'année 2015 dans ce dispositif d'aide aux chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée, l'Anah propose de revenir sur les premiers enseignements évaluatifs de ce programme. Au travers de 12 analyses détaillées d'auto-réhabilitation, une étude (menée par Atema) vient questionner les plus-values attribuées à cette pratique tant sur le plan financier et technique que sur le volet social et sociétal. Cette évaluation interroge aussi les risques de ces chantiers en comparant les solutions théoriques à la réalité pratique du terrain.

Assez indiscutablement, ce rapport met en lumière un effet « passage à l'acte travaux » pour la moitié des projets étudiés ainsi qu'un impact social positif sur 2/3 de ces ménages. Pour autant, ce dernier succès ne peut que très rarement être associé à une prestation sociale spécifique type mise en relation avec les services présents à proximité, médiation avec le voisinage ou encore organisation de la garde des enfants pendant le déroulement du chantier mais plutôt à l'outil Ara dans sa globalité. Figure centrale du dispositif, l'utilité et les compétences techniques de l'accompagnateur ne sont également jamais remis en cause par l'ensemble des ménages participant à l'aventure. A contrario, l'étude révèle parfois une certaine incompréhension voire un agacement de la part des propriétaires à l'encontre des équipes de bénévoles ou de volontaires nécessitant une formation in situ aux dépens parfois de l'avancée du chantier et par conséquent de son équilibre financier.

Motivés par l'idée d'une économie d'énergie, les ménages bénéficiaires utilisent quasi systématiquement (11 cas sur les 12 présentés) les financements Anah pour des travaux d'isolation, la

pose de Placoplatre et les enduits. Le déploiement du dispositif Ara a permis dans un cas sur deux d'engendrer plus d'économie d'énergie qu'un projet dit classique et d'initier plus de travaux sans pour autant rogner sur la qualité de ces derniers. Un professionnalisme également reconnu dans l'explication et l'application des règles de sécurité sur les chantiers. Ce mérite se trouve néanmoins contrebalancé par la « légèreté » d'appréhension et d'appropriation des responsabilités assurantielles par les bénéficiaires de ces projets. Si tous les intervenants des chantiers sont assurés en responsabilité civile aucun des propriétaires enquêtés n'a souscrit de « tout risque chantier », de Dommage-Ouvrage ni n'a pris en compte les apports en industrie dans le calcul du montant de la prime d'assurance. Au final, seul un bénéficiaire sur les 12 participants a indiqué à son assureur le démarrage d'un chantier Ara sur sa propriété.

Le gain sur le prix de revient des chantiers n'est quant à lui « positif » que dans 6 cas sur 12 ce qui signifie que la moitié des projets Ara étudiés ne génère pas d'économie par rapport à un projet classique voire pèse plus lourdement sur le portefeuille des ménages. Ce surcoût peut notamment s'expliquer via la mise en œuvre d'un suivi social particulier (rare), le faible apport en industrie des bénéficiaires ou encore le coût en encadrement/formation des équipes.

Finalement cette étude dresse un bilan positif du dispositif Ara en vertu des impacts favorables sur les ménages engagés et demeure optimiste quant au développement de solutions pour contrer certains écueils à l'image du fléchage des dépenses par nature de prestation dans une nouvelle fiche de synthèse.

### **Le microcrédit habitat : un moyen d'apporter un, et du crédit au projet des autoréhabilitateurs**

Remplacement des fenêtres, rafraîchissement des peintures, isolation des murs extérieurs, installation de systèmes de chauffe performants : la liste des travaux de rénovation à réaliser peut rapidement s'allonger et la note finale être salée. Pour alléger la facture, les ménages lancés dans l'aventure peuvent sous certaines conditions mobiliser plusieurs types de dispositifs à l'image des subventions Anah ou encore de la plateforme collaborative Solibat' des Compagnons bâtisseurs. La réalisation du chantier peut néanmoins être mise en péril, si les autoréhabilitateurs ne sont pas en capacité d'assumer le reste à charge. Pour contourner cet obstacle, ces derniers peuvent décider d'adosser un microcrédit habitat à l'ensemble des dispositifs déployés sur leurs projets. A la base centré sur l'insertion sociale et/ou professionnelle, ce prêt offre la possibilité aux particuliers de déroger aux règles traditionnelles de l'emprunt pour mettre en marche un projet ou répondre à un besoin, à condition d'être exclu du crédit bancaire classique et de disposer d'une faculté de remboursement. La souplesse de cette formule permet de couvrir un large spectre allant de l'achat d'une voiture au financement d'une formation en passant par des soins dentaires, des travaux de copropriétés ou encore des frais d'avocat dans le cadre d'une procédure de divorce.

Le microcrédit habitat, dérivé de celui dit « personnel », s'inscrit dans le cadre d'une expérimentation nationale mise en place par la Caisse des Dépôts et Consignations. En Ile-de-France, le Crédit Municipal de Paris s'associe par exemple avec deux banques partenaires (La Banque postale et la Caisse d'épargne) via l'association Parcours confiance IDF pour proposer aux franciliens des prêts dédiés au logement pouvant aller jusqu'à 10 000 euros. Aidés de bénévoles, les salariés de cette épargne solidaire assurent un service d'accompagnement au crédit en informant, conseillant et instruisant les demandes d'emprunt des particuliers venus « sonner à leur porte ». A la lumière des données contenues dans le dossier, les banques décident d'accorder ou non les prêts en sachant que « le fonds de cohésion social », abondé par le ministère du Travail, leur garantit à hauteur de 50 % le remboursement des pertes subies en cas de défaut de paiement par les emprunteurs. Le microcrédit accordé est ensuite versé soit directement aux particuliers soit à des acteurs logement présents sur le projet pour éviter le « détournement » de l'argent du premier objectif.

Au-delà du strict aspect financier, une étude d'impact, commanditée par la Caisse des Dépôts et Consignations et réalisée auprès de 3 000 emprunteurs, révèle les bénéfices personnels du recours au microcrédit : la maîtrise de son projet, la fierté de rembourser seul son prêt et le retour d'un pouvoir d'achat. En obtenant cet emprunt, les autoréhabilitateurs débloquent certes le verrou financier du projet mais acquièrent également un « crédit confiance », preuve de la considération apportée à leur projet de vie.

## La Plateforme de Rénovation Énergétique pour Tous (Pret): l'expérimentation d'un guichet unique dans le Val-de-Marne

Le Val-de-Marne a, dès 2009, souligné son attachement à l'objectif de lutte contre la précarité énergétique en l'inscrivant comme enjeu majeur de son Plan Climat Energie Territorial (PCET). Pour se donner les moyens de cette ambition, une équipe a par la suite piloté en interne, avec les moyens propres de la collectivité, une importante étude de repérage à l'échelle de l'IRIS des territoires exposés aux facteurs de la précarité énergétique. Selon les souhaits du département, deux critères propres à cet espace sont venus compléter l'étude (l'exposition au bruit et l'usage contraint de la voiture pour les trajets pendulaires domicile-travail) pour offrir un visage actualisé et réaliste de la vulnérabilité énergétique dans le Val-de-Marne.



L'éloquence de ce diagnostic a terminé de convaincre les élus locaux de la nécessité d'élaborer un plan de lutte contre la précarité énergétique pour accentuer et concrétiser leur engagement face à cette problématique. Le programme d'action en la matière se concentre sur deux axes stratégiques : la formation-sensibilisation des agents de la collectivité à la thématique du mal-logement ainsi que la création d'une plateforme de la rénovation énergétique pour tous (Pret). Le statut expérimental de cette plateforme limite dans un premier temps son déploiement pendant trois ans aux communes de Champigny-sur-Marne, Vitry-sur-

Seine et Villeneuve-Saint-Georges pour un budget de trois millions d'euros. Envisagée comme un guichet unique, cette dernière doit proposer aux ménages de ces territoires, quel que soit leur statut d'occupation ou leur niveau de ressources, un accompagnement par les ambassadeurs de l'énergie pour faciliter l'accès aux économies d'énergie et d'eau ainsi qu'aux travaux de rénovation lorsque cela est possible. A la fois facilitateurs et animateurs, les douze ambassadeurs de l'énergie recrutés pour l'occasion, devront assurer la mise en relation de l'ensemble des acteurs gravitant autour du projet mais aussi et surtout contribuer directement à l'accompagnement et au suivi des ménages par des visites à domicile.

La première étape clé de la Pret réside dans une analyse des besoins habitants via un dispositif ouvert à tous, le Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie (SLIME). Cette phase de sensibilisation aux éco-gestes (formation et achat de petits équipements) est également l'occasion pour les ambassadeurs de l'énergie de déterminer, si nécessaire, un niveau d'intervention supplémentaire en accord avec les attentes, les ressources et le statut d'occupation des ménages. Ceux qui ne peuvent accéder aux gros travaux de rénovation énergétique seront par exemple orientés vers le Fonds Social d'Aide aux Travaux pour la Maîtrise de l'Energie (FATSME). Mobilisé pour la première fois en Île-de-France, ce dispositif régional prévoit de débloquer un budget de 500 € par ménage pour l'achat d'équipements moins énergivores ou encore la réalisation de petits travaux de rénovation énergétique. Les propriétaires occupants modestes et très modestes peuvent être redirigés, sous certaines conditions, vers le dispositif « Habiter Mieux » de l'Anah, comprenant la prise en charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage et des travaux lourds de rénovation énergétique. Pour les habitants exclus de cette subvention, la Pret envisage de faire financer par le conseil départemental un accompagnement professionnel à hauteur de 550 € pour 150 ménages des territoires d'expérimentation. Les ambassadeurs de l'énergie peuvent également aiguiller vers la Sem Energies Positif les copropriétaires souhaitant s'engager dans le processus de rénovation énergétique. Pour étoffer leurs budgets travaux, les ménages peuvent choisir d'adosser à l'ensemble de ces subventions un microcrédit, facilité par l'adhésion du Val-de-Marne au Crédit Municipal de Paris. La formule Pret prévoit enfin pour tous les types de dispositifs mobilisés un retour sur le terrain des ambassadeurs de l'énergie pour mesurer les économies d'énergie réalisées par les ménages participants, après au moins une année de chauffe. Cette évaluation est également l'occasion de vérifier avec les habitants la bonne application des éco-gestes dans leur logement.

### Penser autrement un « marketing » de l'Ara

Parce qu'il semble difficile de mobiliser les habitants autour de la notion de précarité énergétique, à la fois trop théorique et bien souvent stigmatisante, on pressent une nécessité stratégique de repositionner l'Ara hors du champ exclusivement social, et de mieux l'arrimer au champ de l'innovation territoriale. Il s'agirait en quelque sorte d'embarquer le sujet de la performance énergétique dans d'autres sillages



plus stimulants, de « faire projet » autour de l'action collective et de l'investissement individuel et collectif. Un des premiers freins à lever consisterait à valoriser ce type de démarche en montrant qu'elle ne concerne pas exclusivement les publics fragiles mais qu'elle réveille la capacité de chacun à faire et à apprendre, et qu'elle peut, si tant est qu'elle soit ancrée dans un territoire aider à renouveler les cadres d'une action publique localisée ; c'est tout l'objet de la dernière partie de cette étude.

# Renouveler l'action publique

## Quel projet pour les territoires ruraux et périurbains franciliens ?

### Rentrer par les interstices de l'action publique ?



L'entrée que nous avons privilégiée au démarrage était plutôt celle des politiques de lutte contre la précarité énergétique et notamment des divers dispositifs d'aide à l'adresse des ménages précaires en zone périurbaine et rurale. Au regard d'autres initiatives éparées, comme celle de Lille (De La Mata et al., 2013), il est vite apparu que les outils nécessaires à mobiliser les acteurs locaux, à financer des dispositifs et à trouver les compétences sont à chercher du côté des politiques de l'habitat privé : « *D'un point de vue qualitatif, les travaux d'autoréhabilitation accompagnée (dans la Métropole Européenne de Lille) visent à améliorer les conditions de vie dans un logement pour que ce dernier*

*consomme moins d'énergie ; ils permettent également de rendre les logements décentes, vivables et agréables de façon à ce que les ménages puissent l'habiter plutôt que seulement l'occuper ... , la participation aux travaux est un bon moyen pour redonner confiance à ces personnes afin qu'ils développent une meilleure estime d'eux-mêmes et qu'ils acquièrent des comportements en adéquation avec l'entretien de leur logement* » (Ibidem, p.26).

En Île-de-France, et comme dans nombre de régions urbaines, l'habitat privé est le plus souvent synonyme, pour l'action publique, de copropriétés dégradées. Le seul outil à disposition pour les traiter est le dispositif « Habiter Mieux » mis en place par l'Anah. Son évaluation a cependant montré qu'il reste de faible portée et qu'il est, par ailleurs, mis en péril par une baisse des financements publics et une difficulté des collectivités à abonder la dotation de l'Etat. En effet, ce sont bien souvent les services sociaux communaux et départementaux qui sont sollicités sur les territoires pour identifier les ménages en situation de précarité énergétique et pour aider à monter les dossiers Anah. On observe dans ces contextes que l'afflux de demandes d'aide à la facture et l'imbrication de problèmes sociaux entrave le déroulement de l'aide sociale telle que prévue initialement. Celle-ci se contente alors souvent d'aides curatives comme le paiement de factures d'eau, d'électricité, d'aides aux impayés de loyer. Sans parvenir à endiguer ce phénomène grandissant, les services sociaux, plus ou moins découragés, considèrent comme une priorité relative l'investissement dans des travaux lourds de rénovation d'un logement pour des ménages qui n'ont plus les moyens de l'entretenir.

Ces deux constats soulignent, selon nous, l'angle mort de politiques publiques qui délaissent l'habitat individuel privé et les propriétaires occupants – ou du moins s'en désintéressent considérant qu'il n'y a pas à interférer avec les affaires privées. Or notre étude porte justement sur les conditions politiques de l'entretien et la valorisation d'un parc immobilier privé qui, dans certains cas, se dégrade sous l'effet de la paupérisation de ses habitants. Selon Julien Leplaineur et Didier Vanoni de Fors : « *les limites de capacité d'accession de certains ménages les obligent à se reporter vers les parcs de logements les plus vétustes* » (2011, p. 61). Ce statut de moins en moins protecteur peut même devenir source de souffrances, d'enfermements et de désenchantements pour les ménages les plus fragilisés (Rougé, 2005).

L'enjeu est donc, nous semble-t-il, à la fois territorial et social pour des ménages qui, même éligibles à certaines aides, n'en font pas toujours la demande. Dans ces territoires ruraux et périurbains, les études sont rarement centrées sur le logement, les outils « classiques » d'une politique de l'habitat privé centralisée ont des limites (faiblesse des observatoires, peu d'ingénierie locale, une demande sporadique et laissée aux mains des opérateurs privés, une dispersion des opérations ...), quant aux associations elles sont essentiellement concentrées sur les questions relatives à la protection ou à la préservation de l'environnement. Autant de constats qui révèlent la nécessité de réinventer une politique

du logement mieux adaptée aux territoires de faible densité situés ou non dans les halos des grands centres urbains. Il apparaît urgent de penser enfin ces espaces dans leurs mutations et dans leurs trajectoires, à travers les mobilités qui les traversent et en mobilisant le renouvellement des forces vives habitantes.

A ce titre, l'autoréhabilitation accompagnée peut s'inscrire de manière efficace dans les interstices de l'action publique dont elle viendrait combler les failles et dans les écueils des logiques marchandes qu'elle contribuerait à repenser. Elle peut sans doute aider à travailler une montée en qualité des logements proposés aux plus modestes et aux classes moyennes fragilisées et à consolider de nouvelles modalités de construction de la localité si tant est que chaque acteur (habitant, voisins, artisans, entreprises, politiques) puisse y trouver sa place, y développer son sens de la responsabilité, de l'intérêt collectif et son aptitude à travailler en équipe et de manière transversale.

## Passer de la dimension sociale à la dimension territoriale

Comme le souligne Anne Lambert en conclusion de son ouvrage<sup>32</sup> : « Face aux contraintes budgétaires et au chômage de masse, dans un pays menacé par le séparatisme social et politique, débordé par le « problème des banlieues », le soutien à la propriété individuelle apparaît pour de nombreux responsables politiques comme une solution désormais incontournable, une réponse individuelle et collective à la panne de l'ascenseur sociale et à la crise du vivre ensemble » (2015, p.267). Nombre d'enquêtes soulignent combien le propriétaire modeste, occupant d'un habitat individuel, peut se sentir à la fois oublié par l'action publique, isolé dans un environnement en mutation et peu ancré localement. Ces situations de vulnérabilités de plus en plus repérées dans certains espaces de faibles densités ou de densités intermédiaires témoignent d'un besoin d'innovation des politiques publiques et privés, non pas seulement en matière d'habitat mais bien aussi d'habitabilité<sup>33</sup> – c'est à dire capables d'approcher l'ensemble des ressorts susceptibles d'aider à faire d'une acquisition immobilière « peu choisie » un lieu où pouvoir habiter pleinement et où s'enclencherait des formes d'autonomisations et d'ancrages (Rougé, 2010).



Au-delà des dimensions relatives à la réhabilitation du bâti et à la perception de sa valeur patrimoniale d'une part, aux conditions sociales, aux habitudes du quotidien et aux capacités des ménages d'autre part, ces démarches s'inscrivent dans un environnement qui comprend un ensemble d'acteurs plus ou moins en relation, en contact, en concurrence. Il s'agit là de privilégier quelques pistes à explorer davantage tant les expériences mettant en relation un système d'acteurs protéiforme et la variété des capacités habitantes sont encore balbutiantes. La question des modalités de l'activation de la confiance – économie de la confiance (Lagane, 2013), espaces de la confiance (Poulot et *al.*, 2015), sociabilités de la confiance (Alonzo et *al.*, AURAN, 2015) - dans ces démarches reste à étayer et à documenter tant elle apparaît comme une des conditions de réussite de l'accompagnement.

Au-delà de dispositifs plus ou moins en phase avec des attentes et des besoins des habitants, comment cerner les effets de situations et de contextes de plus en plus marqués à mesure que s'organise une division socio-spatiale de ces espaces en cours d'urbanisation ? A ce titre, il nous semble pertinent de travailler sur les leviers potentiels à l'affirmation d'une « envie » en faveur de politiques publiques territorialisées d'amélioration de l'habitat qui viendraient en appui des actions portées à une échelle nationale ou régionale.

Est-il possible de repérer un local renouvelé qui se construirait en même temps qu'une territorialisation stratégique des politiques de l'habitat ? Le temps long peut être envisagé comme une ressource clé dans la fabrication territoriale et une condition de la mise en œuvre de l'innovation sociale et urbaine (les apprentissages à faire ensemble et autrement, le renouvellement des solidarités de voisinage...).

<sup>32</sup> « Tous propriétaires ! » L'envers du décor pavillonnaire, Seuil, Coll. Liber, 286 p.

<sup>33</sup> Il s'agit à travers cette notion d'habitabilité élargie d'approcher les capacités des ménages à faire territoire par un ajustement des pratiques quotidiennes et par la modification de leurs représentations tant du dehors (espace public, morphologies, qualité matérielle et sensible) que du dedans de leur habitat. (cf. W. Hucy, L'habitabilité des milieux urbains ; un objet au croisement des disciplines, in N. Mathieu et Y. Guermont, La ville durable du politique au scientifique, Ed. Quae, 2011)

Ainsi, ce local renouvelé peut être autant un indicateur de changement social qu'une réponse en période de crise.

Mais comment se saisir de ce local régénéré autrement que comme une sphère de repli ? Quid de l'animation d'une telle stratégie territoriale et des modalités de mise en œuvre d'une transversalité des politiques publiques locales ? Comment aider à l'émergence ou à l'affirmation d'une ingénierie plus adaptée à ces situations socio-spatiales ?

L'erreur pourrait être de donner un cadre trop formel à l'autoréhabilitation accompagnée, de la systématiser en tant qu'outil conventionnel, au risque de lui faire perdre ce qui constitue son efficacité, à savoir la souplesse qui lui permet de s'adapter à l'ensemble des publics, plus ou moins autonomes, ou plus ou moins fragiles. S'il paraît nécessaire d'ajuster la démarche aux spécificités locales, n'y a-t-il pas dans le même temps à essayer de repérer les tensions possibles entre la reconnaissance d'initiatives individuelles et collectives et l'inscription dans les politiques publiques – et à les canaliser, les atténuer ? L'idée serait, en quelque sorte de trouver le moyen de réenchanter un local « ruralo-périurbain » inscrit dans les logiques métropolitaines et non plus à côté d'elles ; d'une échelle « méso » combinant EPCI, PNR, PETR, ..., apte à inventer une autre forme d'action publique basée, par exemple, sur la coordination de diverses formes d'activités économiques dans lesquelles la coopération entre parties prenantes prendrait le pas sur la hiérarchie ou la seule logique de concurrence commerciale, et contribuerait ainsi à instaurer des compromis acceptables par tous, potentiellement créateurs de valeurs, de confiance et de bien-être.

## Des formes d'hybridation de l'action publique à inventer

Les démarches d'autoréhabilitation accompagnée peuvent se concevoir comme support d'une action publique renouvelée et adaptée aux spécificités locales. Son rôle serait de fédérer les initiatives et les compétences du territoire en articulant les forces en présence, celles des habitants, des organismes publics et des acteurs privés. En d'autres termes, il s'agirait de révéler une « scène locale » et de consolider des formes d'hybridation de l'action publique par le prisme de l'Ara.

Cette approche a servi de cadre à l'organisation d'une table ronde qui s'est tenue le 18 décembre 2015 à l'IAU. Cette session, riche d'échanges et de débats, a permis d'une part, d'apprécier une envie de mobilisation de l'ensemble des acteurs qui gravitent de près ou de loin dans le champ de l'Ara, d'autre part de clarifier le rôle de ce type de démarche dans le renouvellement de systèmes d'actions publiques locaux.

## Mobiliser le potentiel d'action de l'ensemble des acteurs locaux



Au sein des territoires ruraux et périurbains franciliens, l'autoréhabilitation accompagnée peut certainement s'envisager comme une possibilité de repenser, renouveler ou enrichir les projets de territoire, comme une stratégie alternative de rénovation et de valorisation du patrimoine bâti qui mobilise les énergies locales, qu'il s'agisse d'acteurs institutionnels comme les CAUE ou les espaces info énergie, d'acteurs économiques comme les artisans locaux, relayés par les magasins de bricolage, qui verraient leurs métiers renouvelés en devenant accompagnateurs, ou qu'il s'agisse d'habitants par l'échange de savoir-faire et de temps passé.

Aujourd'hui, l'atout de l'autoréhabilitation accompagnée réside dans sa malléabilité, c'est une démarche « *qui prend les gens comme ils sont là où ils sont* » (Entretien avec Loïc Gandais, Chef du service habitat privé, Région Île-de-France). Elle peut s'adapter à différents contextes géographiques, sociaux et architecturaux parce qu'elle s'affranchit d'une lecture institutionnelle pas toujours adaptée 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 implique une forme de catégorisation. Pourtant cette démarche se place au carrefour de plusieurs enjeux : de précarité énergétique, de valorisation du patrimoine, de capacité individuelle et de mobilisation collective ; comme à la croisée des chemins ou hors champs... bref dans aucune des cases de l'action publique !

L'Ara est un dispositif de décloisonnement des politiques, une incitation à agir autrement, à mobiliser les « arts de faire » (De Certeau, 1980/1990) et à produire de l'innovation. Ces stratégies alternatives de rénovation et de valorisation du patrimoine bâti mettent en lumière les dynamiques d'acteurs locaux engagés dans la transformation de leur territoire. Parce qu'il s'agit d'accompagner les initiatives et les forces habitantes, l'autoréhabilitation s'entrevoyait comme un vecteur d'habitabilité des territoires en les dotant de nouvelles qualités. Parce qu'il s'agit de mobiliser les compétences habitantes, à travers l'apprentissage et l'échange, ces démarches viennent nourrir les projets de territoire. En s'appuyant sur les capacités d'agir et de faire de chacun selon ses temporalités, ses rythmes et ses échelles de vie, elles permettent une nouvelle distribution des compétences, des savoir-faire, des savoir-être et des pouvoirs. En effet, n'y aurait-il pas à considérer chaque habitant de ces territoires comme capable d'accéder à un savoir et à un savoir-faire ? Comme capable de se créer un rôle social dans le partage et l'échange ? Capable de produire une autre solidarité dans laquelle l'intérêt personnel et l'intérêt collectif iraient de pair ?

Dans ces territoires où l'accompagnement public, et en ingénierie, est faible, c'est le potentiel d'action individuelle et de dynamique collective qu'il s'agirait de mobiliser afin d'entrée en durabilité et de monter en compétences. Il s'agit là d'un beau projet politique pour les élus locaux, d'autant plus que la proximité semble un préalable déterminant. Elle apparaît même comme une des conditions d'une habitabilité, pas seulement restreinte au logement et à son voisinage mais élargie à un espace de vie susceptible de faire territoire. Et parce qu'elle mobilise l'énergie citoyenne et révèle la capacité d'agir, l'Ara peut être perçue comme un outil de distinction à la disposition des territoires, capable de fédérer autour d'un socle de valeurs communes centrée autour des notions de voisinages, de solidarités, de paysages, de confiance et d'entraide mutuelle. En effet, pourquoi ne pas imaginer que l'échange de savoir-faire et la valorisation des compétences soient au cœur de leurs projets ? Pourquoi ne pas envisager qu'il puisse s'y dérouler des modalités de transactions entre les actions privées et les actions publiques qui seraient plus équitables, plus justes, et génératrices de bénéfices réciproques aptes à produire un mieux être à la fois personnel et collectif ?

Face aux différentes restrictions budgétaires qui leur sont imposées, les collectivités territoriales devront peut-être dans un avenir proche miser sur un partenariat public-privé pour se positionner sur l'échiquier de l'autoréhabilitation accompagnée.

Si l'engagement des acteurs politiques locaux permet souvent d'initier, de nourrir et de soutenir le dispositif, précisons également que la mairie est l'interlocuteur naturel pour les ménages désireux de réaliser des travaux ; elle bénéficie, de par sa proximité, d'un capital confiance qu'il convient de consolider. En outre, une connaissance fine des caractéristiques du bâti et des difficultés des ménages semble un atout précieux qu'il convient aussi d'activer (PNR, Artisans locaux...). Enfin, c'est à l'échelle communale ou intercommunale qu'un jeu d'acteurs est à construire, en fédérant et en valorisant les compétences, les savoir-faire, les aptitudes, les volontés, bref les ressources humaines d'un territoire.

## **L'ARA comme support au renouvellement de la médiation au sein des systèmes d'actions publiques locaux**

Si de telles actions devaient se généraliser comment articuler la sphère marchande, l'économie de l'entraide et de nouveaux marchés pour les entreprises ? Bien plus que des stratégies alternatives de rénovation et de valorisation du patrimoine bâti aptes à mobiliser des ressources locales (acteurs institutionnels, acteurs privés, acteurs associatifs...), les démarches d'autoréhabilitation accompagnée ne seraient-elles pas susceptibles d'aider à repenser, à renouveler ou à enrichir les projets de territoires en durabilité et en habitabilité ? La réponse réside au sein d'un schéma exigeant, capable de s'affranchir d'une lecture institutionnelle et économique qui gomme parfois des réalités de plus en plus complexes, capable de s'adapter aux contextes géographiques, institutionnels, économiques, architecturaux et sociaux, et qui permet d'approcher l'ensemble des publics cibles, plus ou moins autonomes, plus ou moins fragiles.

A entendre les débats qui ont eu lieu lors de la table ronde Ara de l'IAU du 18 décembre 2015, il semble bien qu'il y ait du potentiel. Ainsi Nordine Farrak (Les Compagnons Bâisseurs) souhaite la formalisation d'un cadre « *pas trop rigide pour pouvoir conserver cette malléabilité de l'autoréhabilitation mais en même temps pouvant offrir une sécurisation au niveau financier* » et Daniel Cerezuelle (Pades) repère qu'une « *fédération des accompagnateurs professionnels du logement se développe, mais qui peut prendre en charge le coût ? Quels partenaires, un magasin de bricolage mais ça reste suspect...* ».

Toutefois comme le relève J-L. Fradin (Directeur d'un magasin Leroy Merlin), qui se positionne comme « *acteur local de l'habitat* », il y a de quoi être inquiet face à l'absence d'interlocuteurs autres que publics et associatifs qui se placeraient en position d'interface ou de médiateur local. En effet, fort de son expérience, Monsieur Fradin revendique de pouvoir s'appuyer sur ce qu'il appelle des « systèmes locaux » mais il reconnaît qu'il a été difficile de les repérer. Pourtant, lors de l'arrivée de son enseigne dans la région de Meaux, il raconte qu'il a mené « *une expertise auprès des agents immobiliers pour connaître la demande, des études auprès des concurrents, des études plus sociales sur les ménages, et ce afin d'aboutir à un diagnostic des demandes potentielles* ». Selon lui, « *il est possible de repérer des besoins et des attentes qui ne sont pas satisfaits mais regrette d'être si peu sollicité par les municipalités ou les EPCI* ». A ce sujet l'interlocutrice de l'Anah lui rappelle que les pouvoirs publics peuvent difficilement recevoir une enseigne sans être accusés de favoritisme. Q. Hufer du conseil départemental du Val de Marne (coordinateur technique d'une plateforme de rénovation énergétique à Champigny-sur-Marne, Villeneuve-Saint-Georges et Vitry-sur-Seine), admet que, malgré l'existence d'outils dans les territoires, faire émerger une scène locale nécessite un véritable travail de dentelle et d'articulation. Même son de cloches du côté de Maisons Paysannes de France quand B. Duhem confirme qu'il existe bien des cellules de formation faisant se rencontrer maîtrise d'ouvrage, architectes, ingénieurs, « *mais on a du mal à toucher les artisans* ».

On peut soulever l'hypothèse d'un lien entre l'émergence et l'affirmation de ces démarches et les temporalités de l'urbanisation : dans ces espaces qui passent d'un fonctionnement « rural » à un fonctionnement plus « urbain » en très peu de temps, les pouvoirs publics et associatifs ne se sentent-ils pas, un temps, dépassés par la situation ? De quelles manières ces démarches d'autoréhabilitation accompagnée pourraient-elles jouer un rôle de liant, être vectrices, en quelque sorte, d'une « reterritorialisation » de ce local renouvelé ? Ce d'autant plus que le processus de dispersion ne s'arrête pas et qu'on peut se demander s'il ne va pas être relancé par le renouveau du PTZ<sup>34</sup> et ce malgré son extension à la rénovation du bâti ancien ?

Il semblerait qu'il y ait, dans ces démarches d'autoréhabilitation, l'expression d'une « intermédiation » (Queva, Vergnaud, 2009) ; elles sont à la charnière de plusieurs systèmes d'actions, entre pouvoirs politiques (nationaux, régionaux, locaux), dispositifs économiques existants, mobilisations citoyennes et aspirations des ménages en matière d'habitat. Entre le très réglementaire jusqu'au très informel, elles offrent un support au renouvellement de la médiation entre acteurs, espaces, sociétés locales, territoires et échelles de l'action publique, elles ont cependant besoin pour se développer et exister pleinement que se mettent en place des garanties financières, assurantielles et organisationnelles ; bref d'une refonte des relations entre les actions publiques et les actions privées ...

En conclusion de la table ronde du 18 décembre 2015, nous pouvons retenir quelques enseignements :

- **Prendre acte** du développement de formes alternatives de l'amélioration de l'habitat
- **Repérer** les obstacles et les accompagnements possibles (entre éclatement des compétences et des champs d'actions, volonté de renouveler les partenariats, économie de la confiance...)
- **Attester et caractériser** une transition dans la mise en œuvre de politiques publiques de l'habitat : plus territorialisées, plus hybrides dans leurs partenariats et dans leurs modèles, plus à l'écoute des mobilisations habitantes et citoyennes.
- **Ne pas cibler** uniquement les ménages en très grande précarité mais avoir un panel un peu plus large. Introduire d'autres notions pour définir les bénéficiaires potentiels, celles de vulnérabilité et de risque de déclassement, mais aussi celles de motivation, d'envie, et de capacités au sens large.
- **Insister** sur la dimension préservation patrimoniale au moins autant que sur la dimension confort et performance énergétique.
- **Ne pas se contenter** de dire que les entreprises pourraient éventuellement y trouver un marché mais travailler à le leur concrétiser sur les postes qui ne sauraient être pris en charge par les ménages. En contrepartie, voir évoluer partiellement leurs prestations sur de l'encadrement de chantiers.
- **S'inspirer** de l'exemple d'Enerterre sur l'animation collective, à croiser avec l'approche de Leroy Merlin sur les ateliers. Jouer un rôle d'entremetteur entre les ménages, avec une entreprise qui assurerait les travaux de mise en sécurité électrique et mise hors d'eau par exemple chez chacun des ménages, et participerait à l'animation et l'encadrement des chantiers, en plus d'un opérateur spécialisé.

<sup>34</sup> Depuis le 1er janvier 2016, le Prêt à Taux Zéro bénéficie à plus de ménages (les plafonds de ressources ont été relevés) et permet l'acquisition d'un logement ancien, sous conditions de travaux, partout en France.

## En synthèse et pour poursuivre ...

### Que retenir de cette exploration :

- Qu'il existe dans ces territoires périurbains et ruraux franciliens une diversité du parc et des profils habitants.
- Que le renouveau du faire soi-même touche toutes les catégories sociales.
- Que celui-ci traduit des situations de fragilité, des nécessités à rénover et des besoins d'appropriation venant assouvir le désir d'ancrage des ménages.
- Que le secteur privé a pris la mesure de ces tendances.
- Que, de par leur souplesse, les démarches d'autoréhabilitation accompagnée, plus ou moins autonomes, plus ou moins collaboratives, sont aptes à mobiliser les entreprises privées.
- Qu'au-delà de l'objet logement, elles participent plus largement à l'habitabilité des lieux et à l'amélioration énergétique, et l'action publique pourrait s'en emparer davantage.
- Qu'elles impliquent une réinvention des politiques publiques et le renouvellement d'un lien avec le secteur privé (commercial, bancaire...)
- Qu'il convient peut-être de sortir du champ de la précarité énergétique, souvent perçue comme restrictive et stigmatisante pour envisager une stratégie alternative de rénovation et de valorisation du patrimoine bâti qui mobilise les énergies locales et fait projet à l'échelle des territoires.

### Que pouvons-nous proposer comme schéma d'organisation et d'action:

- Tout d'abord nous invitons l'Etat à faire sortir l'Ara du champ de l'expérimentation. C'est à lui de donner le ton et de baliser le chemin.
- Nous invitons la région à définir les conditions de financements. Elle est en mesure d'activer le levier économique et de réconcilier l'économie sociale et solidaire, l'économie dite « classique » et le monde associatif.
- Nous invitons le département à coordonner ces démarches avec l'aide sociale ; à passer d'une politique du curatif à une politique du préventif. Pour ce faire, il nous semble pertinent de définir la place des CAUE et d'autres structures comme Seine-et-Marne environnement par exemple.
- Nous invitons les instances de coopération intercommunales à se saisir du rôle de chef d'orchestre local de ces démarches. Elles détiennent aujourd'hui les compétences logement et urbanisme et peuvent ainsi adapter au mieux les démarches Ara aux spécificités du territoire et les traduire au sein des documents (Scott, PLUI, PLH, charte PNR ...) en réarticulant les échelons et les politiques du logement, de l'emploi, les politiques sociales, environnementales et patrimoniales.
- Enfin nous invitons les communes – périmètre de la confiance par excellence - à donner l'impulsion, à recréer du lien, à fédérer les compétences locales et les volontés, à accompagner les initiatives, bref à s'inscrire dans une démarche de réassurance.

# Portraits d'autoréhabilitateurs

## Entretien avec Hortense Soichet, photographe

**Hortense Soichet** est photographe et chercheuse associée au Lab'urba. Elle s'intéresse à la représentation des lieux de vie, notamment des espaces domestiques ; ses travaux sont réalisés le plus souvent en collaboration avec des chercheurs en sciences humaines et sociales.

*« J'ai entamé le travail en cours de recherche, quand s'est posé la question de faire intervenir des habitants. Lionel Rougé et Lucile Mettetal m'ont sollicité pour que la photographie soit une porte ouverte vers des habitants, en complément des acteurs institutionnels et professionnels, extérieurs à l'habitation. Il s'agissait non seulement de recueillir paroles et témoignages mais aussi d'entrer dans le domicile et d'en obtenir une représentation qui révèle la prise en main de la réhabilitation par les habitants eux-mêmes.*

*Nous avons concentré nos prises de contacts sur les territoires du Vexin et du Provenois, en cherchant des situations diversifiées d'autoréhabilitation pour constituer un panel varié. Nous avons construit le questionnaire, semi-directif, avec Lucile Mettetal, puis nous avons mené la première partie des entretiens ensemble. C'était la première fois que je menais des entretiens en binôme : Lucile apportait des compétences techniques dans la discussion, qui révélait des éléments que j'allais ensuite donner à voir en photographie. Son approche plus experte a influencé le regard que j'ai pu porter sur ces habitations et m'a amenée par exemple à réaliser des portraits ou des photos plus démonstratives.*

*L'entretien précède toujours la prise de vues, il me permet d'abord de situer l'habitant et l'histoire du lieu de vie, de faire connaissance et d'avoir une première vision du logement tel que la personne le perçoit. A ce stade-là, je ne regarde pas trop les lieux, je me laisse guider par les perceptions de l'habitant, ça me donne une grille de lecture pour regarder le logement de son point de vue. Le travail photographique vient conforter des éléments énoncés pendant l'entretien ou apporter des éclairages différents. Je cherche à créer un dialogue entre texte et images, à construire une complémentarité entre eux. Et surtout à croiser mon point de vue et celui que me suggère l'habitant.*

*Dans le cas de l'autoréhabilitation, j'ai eu affaire à des habitants qui ont construit un véritable savoir sur les travaux, et aussi une capacité à l'expliquer. La dimension de l'accompagnement par des professionnels a été le plus souvent sous-jacente, puisque je ne disposais que de la parole de l'habitant, sauf lors d'une visite au cours de laquelle un artisan était présent, on le retrouve dans les prises de vues. Le moment auquel l'entretien se situe - avant, pendant ou après la réhabilitation - a une importance considérable quant à l'état d'esprit de l'habitant.*

*J'en retiens un point essentiel : il y a parfois un écart important entre ce que le lieu donne à voir (et qu'on retrouve dans mes images) d'une part et les propos de l'habitant d'autre part. Je pense au cas d'un habitat très cosy, qui paraît agréable à vivre mais qui se révèle problématique à l'usage – problèmes de chauffage, d'isolation – à tel point que l'habitante envisage de déménager. Les difficultés semblent insurmontables alors que la visite et les photos donnent l'image d'une maison confortable. A l'inverse, j'ai visité un habitant en plein hiver en début de chantier – murs porteurs sans fenêtre et tout à faire à l'intérieur – avec 0°C et des courants d'air, mais qui m'accueillait là comme si on était chez lui au coin du feu dans une maison achevée. Je pense aussi à une troisième maison où l'ordre et le rangement sont tout sauf une préoccupation pour l'habitant, lequel n'a pourtant aucune difficulté à montrer son intérieur. De forts écarts existent donc entre leur perception de leur chez-soi et ce qu'on peut en voir quand on visite les lieux. Mais c'est parfois très difficile à rendre par l'image, parce que leurs représentations, leurs ressentis ne sont pas forcément visibles. C'est tout l'intérêt des projets au croisement entre art et science, car ils proposent une double lecture des sujets et viennent s'enrichir mutuellement ».*



# Sylvaine à Saint-Rémy-Lès-Chevreuse

Pavillon rénové dans la Haute-Vallée de la Chevreuse par une habitante investie



Sylvaine et son compagnon vivent à Saint-Rémy-Lès-Chevreuse depuis une vingtaine d'années. « *On n'est pas des Parisiens et on voulait vivre dans un endroit où il y a des vaches.* » Le couple et leurs enfants occupent un temps une maison des années 70, mal isolée et mal orientée, et Sylvaine s'intéresse alors au sujet des consommations énergétiques en participant notamment aux conférences de l'agence locale pour l'Energie de Saint-Quentin-en-Yvelines. Impliquée dans la copropriété, Sylvaine demande à l'Alec de réaliser un bilan thermique assorti de préconisations afin de sensibiliser les habitants et d'envisager des solutions pour améliorer le confort

thermique de leurs maisons. La typologie de l'habitat et en particulier la mitoyenneté conduit l'Alec à proposer une isolation par l'intérieur mais Sylvaine et son mari décident finalement de trouver une maison qui répond mieux à leurs critères, à savoir bien orientée, calme, proche du RER, et surtout qu'ils pourront modeler à leur goût.

Leur choix se porte sur une maison des années 80 ossature bois dont ils décèlent assez vite le potentiel, même si ses amis lui signifient qu'elle « *a beaucoup d'imagination pour être capable d'envisager un truc sympa* ».

Ils font venir l'architecte du parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse pour un premier avis, puis un autre architecte pour dessiner les plans de rénovation de la maison. Suite aux conseils d'un ingénieur thermicien, de l'Alec et de deux artisans, ils optent pour une isolation par l'extérieur, en bardage bois et contreplaqué avec 12 cm de laine de bois, et décident également de remplacer la laine de verre de l'ossature bois par de la laine de chanvre, des travaux qu'ils décident de faire seuls, tout comme la pose du frein vapeur.

Avant de se lancer dans la mise en œuvre, ils passent de nombreuses heures sur internet et consultent des ouvrages techniques sur le sujet des matériaux et de l'isolation écologique : « *On a beaucoup beaucoup travaillé pour éviter de faire des erreurs. Nos motivations étaient financières mais pas seulement, on avait envie d'apprendre et j'adore bricoler. Mais ce qu'on n'avait pas imaginé, c'est la complexité du sujet, une source d'angoisse qui a altéré mon sommeil... je crois que j'ai perdu quelques kilos cette année-là !* » L'artisan qui réalisait une partie des travaux a beaucoup conseillé le couple sur la partie faite en autoréhabilitation, leur a prêté des outils et leur a permis d'obtenir des matériaux moins chers. Maintenant Sylvaine se sentirait capable de se lancer dans une autre rénovation : « *J'ai fait quelques bêtises mais aujourd'hui je me sens compétente.* » « *On a doublé toutes les solives en bois du plafond pour qu'il soit plus solide, et entre les solives on a rajouté 4 cm de ouate de cellulose et du phamacell, pour l'isolation phonique entre les étages ; et ça aussi on l'a fait nous-mêmes.* »

En dehors des travaux d'isolation, et avec l'aide d'un artisan, Sylvaine et son mari ont entièrement restructuré et agrandi la maison. Ils l'ont conçue de telle manière qu'elle soit entièrement ouverte et puisse être chauffée uniquement avec un poêle à bois. « *On a juste quelques radiateurs électriques pour maintenir la maison à une température acceptable lorsqu'on s'absente... pour le chat. On achète cinq à six stères de bois par an, du bois de deux ans qu'on laisse sécher une année avant de l'utiliser [...]* Aujourd'hui on a un bel espace de vie, chaleureux et lumineux, on vit avec le soleil toute la journée. »



**Un bardage en bois pour isoler et habiller la maison.**



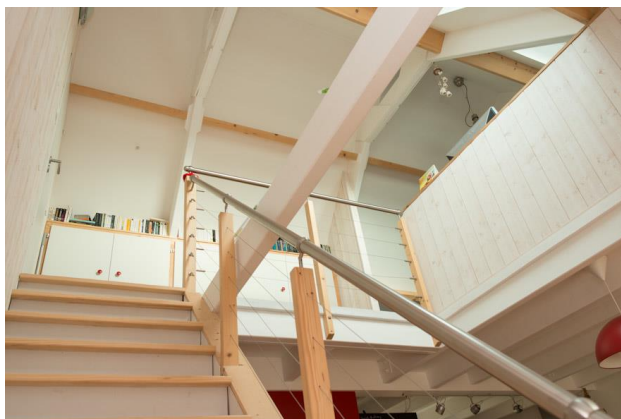
**L'extension a permis d'agrandir la pièce à vivre qui se prolonge par la terrasse en bois, et de gagner en luminosité.**



**Une cuisine ouverte sur l'espace à vivre.**



**Jouer sur les différences de niveau pour distinguer discrètement les espaces sans casser le volume.**



**L'absence de cloison entre les étages permet à la chaleur émise par le poêle à bois de se diffuser dans toute la maison.**



**Plusieurs éléments d'origine ont été conservés comme ces solives repeintes en blanc.**

## Christine à Condecourt

**Maison ancienne rénovée dans le Vexin ; une habitante découragée par l'ampleur des travaux**



Christine, son mari et leurs deux enfants vivent à Condecourt dans le Val d'Oise (Vexin). Ils ont acheté leur maison il y a cinq ans et ont passé une grande partie de leur temps libre à la rendre habitable.

Avant leur emménagement, ils ont missionné un entrepreneur pour le gros œuvre comme l'isolation du toit. *« L'isolation c'était une catastrophe ! Je me rappelle quand on a visité la maison, j'avais les pieds gelés alors que j'étais en bottes. »*. Par souci d'économie, ils se sont chargés du reste avec l'aide de la famille et des amis : *« les peintures, les sols, l'escalier... tout ce qu'on pouvait faire, on l'a fait. Un ami nous a aidés pour la plomberie, un autre pour l'électricité, mais bon, on s'est beaucoup débrouillé tout seul ! »* Christine et son mari ont appris sur le tas, en découvrant des outils qu'ils n'avaient jamais maniés, sans oser ou sans prendre le temps de demander des conseils. *« J'ai regardé tout ce qui pouvait nous aider à financer le projet mais on n'avait droit à rien, et les structures de conseil je ne savais même pas que ça existait... On n'avait pas le choix alors on s'est lancé, mais on a travaillé un peu trop vite et maintenant on regrette certaines choses. »*

Christine considère que la maison leur a coûté trop cher par rapport à l'ampleur des travaux qu'ils ont effectués et ceux qu'ils doivent encore réaliser (elle les estime à 10 000 euros) : *« On a dû emprunter pour les travaux. Là, on vient juste de finir de rembourser, on souffle un peu mais ça fait 5 ans qu'on aurait dû changer notre vieille voiture. Faire des travaux, c'est compliqué, on a investi du temps et de l'argent. »*

Par moment Christine regrette cet investissement. Elle se projette souvent dans l'achat d'une maison neuve : *« Quand je vois ce qui reste encore à faire, j'ai parfois envie de partir et de vendre. Il reste des finitions qui sont pénibles parce qu'on manque de temps et d'argent. Et quand je vois l'humidité, il faudrait encore investir beaucoup pour que cela soit nickel, mais on sature et c'est sans fin. Il y a des baisses de moral quand vous retapez une maison comme ça en peu de temps. Des fois, vous vous dites, on n'y arrivera jamais ! »*

A cette lassitude se sont ajoutées les difficultés liées à un nouveau mode de vie. Etant loin de « la ville », dans un petit village sans commerce et mal desservi, leurs enfants adolescents ne s'y plaisent pas et réclament de se rapprocher d'une centralité. Ils doivent s'organiser au quotidien, entre eux et avec les voisins, pour conduire les enfants au collège et lycée, si leurs horaires diffèrent de ceux de l'unique navette qui passe le matin et le soir dans la commune. *« C'est un peu compliqué mais voilà c'est un choix d'habiter un peu loin. C'est un choix mais avec tout ce que ça implique. Ça nécessite des va-et-vient... Des fois avec mon mari on se dit, on va vendre, mais non on n'en est pas là ! C'est un projet à long terme. »*

Les contraintes d'organisation semblent compensées par un cadre de vie très apprécié par le couple ; profitant de la campagne, du château autour duquel ils vont régulièrement se promener, et attendant avec impatience les beaux jours pour investir leur nouvelle terrasse. *« Bon pour l'instant on va profiter un peu des travaux qu'on a fait... à l'extérieur notamment. L'été c'est vraiment agréable d'être là ! Le printemps aussi c'est super ! On fait des balades c'est sympa ! L'hiver c'est un peu plus mort ! Les voisins on ne les voit pas. Mais dès que le printemps arrive tout le monde sort, tout le monde se retrouve devant le château parce que c'est la balade incontournable. Et puis il est beau ! »*

Et même si il lui arrive de baisser les bras, Christine attend avec impatience la baisse de leurs traites dans deux ans pour pouvoir reprendre les travaux et peindre la façade de la maison.



Initialement la maison était faite de petites pièces. Il a fallu abattre un mur et peindre en blanc pour donner une impression de volume.



Le double vitrage a surtout permis de réduire les nuisances sonores de la route départementale qui passe près de la maison.



Christine et son mari ont sorti une vingtaine de sacs de foin avant d'envisager l'aménagement de l'étage. Ils ont posé une cloison pour que les deux adolescents aient chacun leur chambre.



La chambre du couple a été repeinte et le sol changé mais l'absence d'isolation provoque de l'humidité sur les murs qui laissent apparaître des infiltrations.



Le chauffage électrique coûte bien trop cher à la famille et les radiateurs sont souvent réglés au minimum. Christine s'est équipée d'une petite poêle à pétrole en complément.



La partie gravillonnée de la terrasse a été faite par Christine et son mari ; la partie en dur par un artisan.

## Nicolas à Bures-sur-Yvette

### Réhabilitation en plusieurs étapes d'une maison par un bricoleur confirmé



Nicolas est chercheur, il vit avec sa femme et leurs quatre filles dans une maison qu'il a achetée il y a plus de 20 ans, alors qu'il était encore célibataire, en quête d'une petite maison à rénover. S'il l'a choisie à l'époque, c'est pour son terrain et son potentiel d'agrandissement, anticipant la famille qu'il va fonder par la suite. « *Je pouvais y habiter immédiatement même si c'était un peu du camping, et le plus important pour moi c'était de savoir que je pouvais l'agrandir au fil du temps. A l'époque la maison était minuscule et le confort rudimentaire.* »

Les premiers travaux qu'entreprend Nicolas consistent à créer une communication intérieure entre les deux étages en construisant une véranda, puis de changer l'affectation des pièces pour rendre la maison plus pratique en termes d'usage. Puis Nicolas rencontre sa femme et à la naissance de leur première fille, le couple se sent un peu à l'étroit. La maison nécessite d'être agrandie. « *J'ai fait faire le gros œuvre, donc les murs et la toiture, mais tout le reste c'est moi qui l'ai fait, la pose des huisseries, les cloisons, le chauffage, l'électricité...* » Ils décident notamment de refaire une cuisine et d'agrandir la véranda : « *L'idée était de pouvoir mettre une petite table pour y déjeuner et d'en faire un jardin d'hiver. J'aime beaucoup les*

*plantes alors elle est bien remplie... Je dois encore réaménager cette buanderie pour me faire un petit coin où je pourrai faire mes confitures, jus de fruits, saucissons et autres...* »

Le gros œuvre dure environ trois mois, et les travaux réalisés par Nicolas ne seront jamais complétement terminés, sans qu'il en ressente une quelconque gêne dans la vie de tous les jours : « *Le gros œuvre a été assez rapide, mais quand j'ai commencé à intervenir, ça a mis nettement plus longtemps. Par exemple dans cette pièce on a passé la presse sur les placos, mais je n'ai jamais peint...* » Nicolas ne se sent pas particulièrement compétent mais il a appris au fur et à mesure, aidé par son beau-frère qui bricole depuis longtemps et dont c'est devenu le métier. Il ne sollicite pas de conseils extérieurs, consulte internet de manière très épisodique, mais acquiert le *Memento castors*, un ouvrage de référence sur la construction, qui décrit toutes les phases d'un projet, des premières approches de sa conception jusqu'à la décoration, de manière pratique et illustrée.

A l'époque, Nicolas se penche sur le sujet des économies d'énergie, une curiosité qui selon lui l'a conduit à faire des erreurs en optant pour l'isolant alors dans l'air du temps : l'isolant mince. « *Aujourd'hui, je n'opterais pas du tout pour cette solution-là.* » Restant soucieux de faire des économies d'énergie, Nicolas décide d'installer lui-même une pompe à chaleur, « *ça revient beaucoup moins cher de l'installer soi-même et en fait ce n'est pas si compliqué que ça...* ». La maison est équipée d'un chauffage au sol dont Nicolas se dit très satisfait en termes de confort et de rentabilité : « *C'est agréable parce que la température est homogène, le sol n'est pas chaud du tout, et on supporte une température plus basse, là je chauffe à 18° et on ne s'en rend pas compte, il fait bon. Avec des radiateurs, c'est plus compliqué, la chaleur est mal répartie.* » En complément, mais aussi pour l'agrément, la famille fait un feu les soirs d'hiver dans une cheminée à foyer fermé.

La maison n'ayant pas de cachet particulier à l'origine, c'est par le jardin que Nicolas va exprimer le souci de préservation et le respect des lieux : « *Ce que je voulais avant tout, c'est préserver le jardin au maximum, les arbres fruitiers, la grande vigne ici... Ce sont ces éléments qui ont déterminé la façon d'agrandir la maison. J'ai hérité ça de mon père qui adorait le jardinage et qui avait lui-même un oranger, des citronniers... et quand il est décédé je les ai récupérés parce qu'ils avaient une valeur sentimentale.* »

D'année en année, la maison continue d'évoluer et de vivre au fil des besoins. Nicolas poursuit ses aménagements pour qu'elle soit agréable au quotidien, pour que chacun ait son intimité et puisse s'exprimer en fonction de ses envies et de son âge.



C'est en grande partie à cause du jardin et de la vigne que Nicolas a « craqué » sur cette maison.



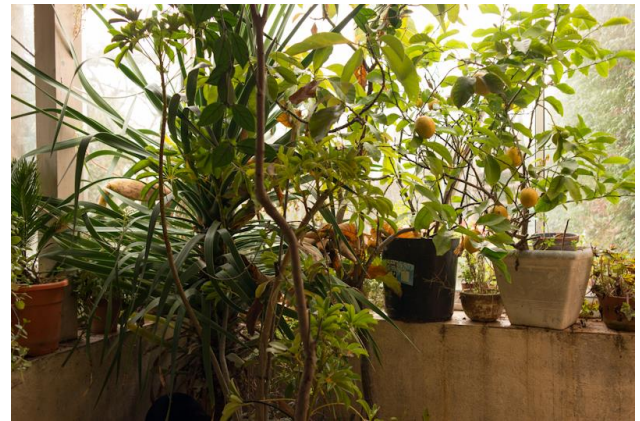
A l'origine, il faut passer par l'extérieur pour monter à l'étage. Dès son arrivée, Nicolas construit une véranda au sein de laquelle il installe un escalier.



A l'étage, les chambres des filles communiquent par une mezzanine : « C'est leur domaine, on n'y va jamais, donc c'est le bazar le plus complet. »



Au moindre rayon de soleil, il fait suffisamment bon dans la véranda pour y déjeuner.



Les plantes sont omniprésentes dans l'univers de Nicolas et la véranda est particulièrement propice à leur épanouissement.



Nicolas a réalisé lui-même les travaux et l'aménagement de la cuisine, quasi inexistante à l'origine.



Nicolas a vu très vite le potentiel de la maison en matière d'agrandissement sans se laisser décourager par l'ampleur des travaux.

## Olivier à Lorrez-le-Bocqage

Réhabilitation d'une maison en espace de travail dans le Provinois :  
le cas d'un autoréhabilitateur expert.



Olivier a 45 ans, il est d'origine briarde et vit avec Claire et leurs enfants. Son père gérait le domaine de Vaux-le-Vicomte où Olivier a passé son enfance. Influencé par le parcours de son papa, il intègre une école agricole et horticole, puis l'école du paysage de Versailles où il rencontre sa future femme. A la sortie de l'école, le jeune couple décide de monter son entreprise du nom de « Planteis ». Après quatre ans d'exercice, le couple se lance dans le projet d'une maison à eux et jette son dévolu sur le sud de la Seine-et-Marne. En 1998, ils achètent une maison ancienne à Lorrez-le-Bocqage, installée sur un grand terrain qui leur permet de produire

leurs légumes, leurs fruits, leurs fleurs, leur bois et même une partie de leur viande, satisfaisant ainsi leur projet de vie initial, celui de tendre vers une forme d'autosuffisance : *« Aujourd'hui c'est faire acte de résistance que d'acquérir une certaine autonomie, et contourner ainsi des circuits dont on sait qu'ils sont bons ni pour l'humanité ni pour la santé de la planète. »*

Pendant des années, la famille prend soin de Jeanine, leur voisine âgée qui vit modestement dans une vieille bâtisse à quelques mètres de là. Au décès de cette dernière, Olivier et Claire rachètent la maison pour y installer l'entreprise et un atelier de gravure sur cuivre. La maison est pleine des affaires de Jeanine et le jardin rempli de déchets de toutes sortes : *« Quand on a vécu la guerre, on ne jette rien, tout a une valeur »* Pendant des mois, scrupuleusement, Olivier trie les matériaux accumulés au fil des années, recycle tout ce qui peut l'être, vend le métal, stocke le bois pour sa chaudière, fabrique des chemins avec de vieilles tuiles concassées... *« J'aime faire avec l'existant. »*

Avant de se lancer dans la rénovation du bâti, Olivier, naturellement curieux et consciencieux, approfondit ses connaissances et affine ses compétences. Il prend contact avec l'espace info énergie et le CAUE de Coulommiers, qu'il dit très attentif aux spécificités locales de construction : *« Ils ont édité de très belles fiches consacrées à la rénovation du bâti dans sa diversité. »* Un délégué de Maisons paysannes de France se rend également sur place : *« Ils ont trouvé le sujet passionnant et sont conscients que ça peut devenir un projet phare, qui pourra donner envie à d'autres. »*

Conscients de la complexité du projet, Olivier et Claire confient la mission de réhabilitation du bâti à un architecte, qui les accompagne dans les choix techniques et la déclaration de travaux qui doit être conforme aux exigences imposées par la présence d'une tour en ruine, de l'église et du colombier du château, classés monuments historiques. Ils rencontrent bien en amont la directrice du Stap<sup>35</sup> afin de déposer une demande conforme à ses souhaits. Attentif aux consommations énergétiques, pour des raisons budgétaires et éthiques, Olivier missionne un ingénieur biothermicien. *« Nous souhaitons que cette maison soit le plus économe possible en énergie et confortable. L'idée est de se rapprocher du passif. Concernant le mode de chauffage, un poêle à bois devrait suffire, d'autant plus que je produis mon bois. »*

La vieille bâtisse est entièrement désossée et Olivier prend un réel plaisir à la restaurer, à apprendre la maçonnerie, la menuiserie, à comprendre une charpente... en travaillant en amont, mais aussi pendant le chantier, avec des artisans qui lui font bénéficier de leur garantie décennale. *« Je n'ai jamais envisagé de faire les travaux entièrement seul. C'est un projet hybride. De par mon métier et ma culture, j'ai compris qu'il était intéressant de partager les expériences et les savoir-faire. »* Olivier nous confie qu'il a fallu trouver cette complicité avec les artisans, inventer une autre façon de travailler en respectant les compétences de chacun.

Valoriser tout ce qui peut l'être, composer avec l'existant, partager les expériences, se tromper, s'adapter, apprendre et transmettre, c'est ce qui guide Olivier dans son parcours de vie.

<sup>35</sup> Service territorial de l'architecture et du patrimoine, devenu unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) en décembre 2015.



Avant de se lancer dans la rénovation de cette vieille bâtisse, Olivier prend le temps de consulter les personnes ressources en étant particulièrement attentif au choix des matériaux.



Concernant l'isolation extérieure, Olivier prévoit de la laine de bois et du bardage bois pour créer une enveloppe et protéger la maison en termes de patrimoine. « Les murs sont sains, il faut les conserver. Evidemment, j'opterai pour du bois de pays, du chêne ou du robinier. »



A l'intérieur, Olivier opte pour un enduit à la chaux qui permet une bonne régulation thermique, et qui sera coloré avec des pigments naturels.



« La toiture sera en zinc avec une isolation paille, un bon compromis entre un budget raisonnable et une esthétique contemporaine mais qui s'allie bien avec l'ancien, et qui permet la récupération des eaux de pluie. »



Né sur le domaine de Vaux-le-Vicomte, Nicolas entretient un rapport très étroit avec la nature. L'utilisation et le respect des ressources locales est une préoccupation permanente.



## Jean-Baptiste à Auvers-Sur-Oise

### Grange rénovée dans le Vexin par un bricoleur novice



Jean-Baptiste a une trentaine d'années et vient de Toulon. Il vit avec sa compagne et sa fille de 2 ans à Auvers-Sur-Oise dans une maison achetée récemment, une ancienne grange, partagée en trois lots.

Lorsqu'ils ont acheté ce bien, le gros œuvre avait déjà été réalisé et ils n'ont pas pris la mesure de l'ampleur des travaux à mener : *« On n'avait pas l'expérience à l'époque, aujourd'hui si on devait racheter une maison, on serait plus attentifs. On avait vu qu'il y avait un gros travail de déco parce que ça ne nous plaisait pas, ça ressemblait à un restaurant*

*italien en fait, et on a été séduit par le potentiel à savoir les combles aménageables, et autre une petite maison habitable sur le terrain. »*

Jean-Baptiste et sa compagne ne regrettent pas leur achat pour autant car la maison est saine, et très bien placée par rapport au centre-bourg. Ils ont contracté un emprunt sur 25 ans en prévoyant des travaux d'agrandissement de la maison en vue notamment d'augmenter sa valeur. Un budget conséquent a dû également être consacré à des travaux nécessaires à leur installation, plus importants et plus coûteux que prévus. Ils ont commencé par changer la chaudière au gaz dont la consommation avait été sous-évaluée. L'occupant précédent ne se chauffant qu'au bois, avait une consommation de gaz insignifiante. Jean-Baptiste décide de faire installer une pompe à chaleur et un ballon thermodynamique pour un montant de 15 000 euros. *« Ca a bien augmenté notre budget et on a dû faire un prêt à taux 0. On ne regrette pas car c'est idéal comme mode de chauffage, surtout quand il fait doux comme en ce moment. »*. Parallèlement, le couple procède à l'isolation des combles avec de la laine de verre, des travaux qu'ils effectueront avec l'aide d'un voisin.

Jean-Baptiste n'est pas très bricoleur. Seul, il est capable de s'occuper des finitions mais c'est son voisin qui prend en charge le gros œuvre. *« C'est un coup de bol énorme, sans lui, on n'aurait pas engagé de tels travaux, on n'avait pas les moyens. Notre voisin est tellement concerné que c'est un peu devenu son projet. On achète les matériaux et il nous aide gratuitement. C'est lui qui a posé le poteau au centre de la pièce. C'est un travail de pro. Parfois on tombe sur des gens qui ont des compétences de professionnel. Là il a scié le carrelage, fait un béton ferrailé d'un mètre sur un mètre. »* Lorsque son voisin n'est pas disponible, Jean-Baptiste fait appel à un artisan qui, récemment, est venu installer des chatières de toit.

Même s'il assiste et aide aux travaux, Jean-Baptiste ne se considère pas comme capable d'effectuer des travaux conséquents tout seul : *« Je ne suis pas très doué, je ne pourrais pas poser une cloison par exemple alors que j'ai aidé et j'ai vu faire. Il faut qu'on me donne les directives. Mais par contre, j'ai posé la laine de verre, on m'a expliqué comment la poser en trois passes. C'est très pénible et en plus pour s'en souvenir, il faudrait le faire régulièrement, ce qui ne sera pas le cas. »*

Jean-Baptiste considère qu'aujourd'hui, s'il devait acheter une maison, il saurait quoi et où regarder. En participant aux travaux, il a le sentiment d'avoir assimilé plus des connaissances qu'un réel savoir-faire : *« Si j'avais su tout ça avant, je ne suis pas sûr qu'on l'aurait achetée parce qu'on voulait une maison où on n'avait qu'à poser les meubles. Mais maintenant c'est vrai, les travaux me font beaucoup moins peur. »*



Sans être isolée, la maison en pierre de Jean-Baptiste et Sandra bénéficie d'une certaine inertie thermique et reste fraîche l'été.



L'isolation des combles et la pompe à chaleur vont permettre à la famille de réduire sa facture de chauffage. C'est Jean-Baptiste qui a posé la laine de verre « en 3 passes », comme le voisin lui a montré au préalable.



Si la maison était habitable lorsqu'ils l'ont achetée, le couple a sous estimé l'ampleur des travaux... des travaux qui aujourd'hui ne font plus peur à Jean-Baptiste.



Grâce à son voisin, Jean-Baptiste a vu comment monter une cloison, découper et visser une plaque de placo ou faire un mortier bâtard pour jointoyer les murs. mais ne se sent pas prêt à faire des travaux tout seul.



« Mon voisin sait scier un carrelage ou faire un béton ferailé, c'est lui qui a posé le poteau, il a des compétences de professionnel ! mais aujourd'hui il manque de temps, c'est un c'est un artisan va prendre la suite... »

## Yohann dans le marais du Cotentin et du Bessin

Ferme en cours de réhabilitation par Enerterre en Basse-Normandie :  
un exemple de chantier participatif



C'est dans le cadre du dispositif Enerterre, initié par le PNR du marais du Cotentin, que Yohann va isoler un ancien bâtiment agricole pour en faire une habitation. Yohann est artisan, c'est donc lui qui va accompagner le chantier et guider les bénéficiaires du dispositif, venant créditer leur compte-temps dans le cadre du SEL (Système d'échange local), ainsi que les bénévoles désireux d'acquérir une technique spécifique, ou encore des amis, des collègues et de la famille.

*« L'ossature on l'a faite tous les deux avant de commencer le chantier, parce que il y avait la problématique de l'échafaudage, il faut qu'on le rende bientôt. Donc on fait une ossature en bois sur le mur avec des planches en équerres espacées de 5 cm de moins que la longueur des bottes. On a des bottes de 80 cm, et on va faire un espacement entre les deux bois d'ossature de 75 cm, de façon à pouvoir rentrer la botte en compression entre les deux montants. Ça permet bien de bien serrer les bottes, pour qu'elles se tiennent, et pour éviter d'avoir un trou au niveau du montant en bois ».*

*« Les bottes de paille, il faut qu'elles soient denses comme celles-ci, je les ai achetées à un cultivateur à Saint-Germain-sur-Sèves.*

*Tu recoupes la paille pour qu'elle fasse une meilleure accroche, pour limiter les bouts qui dépassent. Après chaque rangée de bottes, pour qu'elles soient bien comprimées dans le sens de la hauteur et la longueur, on utilise des tasseaux. On fait une rainure à la tronçonneuse ou à la disquieuse dans notre botte, pour rentrer le tasseau dedans, et ça solidifie l'ensemble. Ensuite il faut poser le gobetis, c'est la couche d'accroche, qui est faite avec de la terre et de l'eau, c'est très liquide et très riche en liant. On utilise un compresseur pour que ça rentre bien dans l'épaisseur de la paille et ça permet d'avoir une meilleure accroche pour le deuxième enduit qui vient dessus. »*

*« Pour le deuxième enduit, on utilise un mélange de chaux, de sable et de paillettes de lin, que l'on utilise régulièrement sur le bâti ancien. Et ensuite je vais laisser comme ça par ce que ce n'est pas un mur extérieur, mais si je n'étais pas chez moi j'ajouterais une couche de finition, avec une couleur et un grain spécifique. »*



**Une rénovation qui utilise des matériaux locaux, efficaces sur un plan thermique et peu coûteux.**



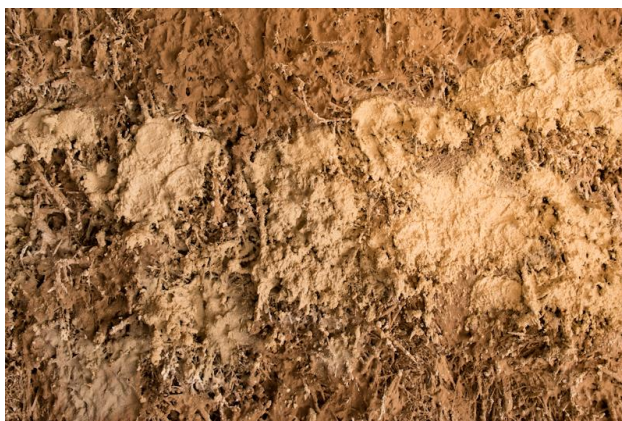
**Des bénévoles, des collègues de la coopérative de bâtiment, et des amis participent au chantier de Yohann, qui durera trois jours.**



**L'odeur de la paille va subsister très longtemps après la fin du chantier.**



**Une ossature en bois faite avec de grosses planches permettra de rentrer et de soutenir les bottes de paille qui doivent être bien comprimées en hauteur et en largeur.**



**L'enduit fabriqué par Yohann est régulièrement utilisé sur le bâti ancien ; il est composé de chaux, de sable et de paillettes de lin. En séchant le sable devient presque blanc.**

## Thérèse dans le Marais du Cotentin et du Bessin

Ferme réhabilitée avec l'aide d'Enerterre en Basse-Normandie ; des bénévoles engagés



Thérèse vit seule au bord des marais dans une jolie maison en terre, un patrimoine qui fait l'identité du parc naturel. La maison de Thérèse a été construite en 1942 et nécessitait quelques travaux. *« Les murs étaient dégradés tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, et la maison était humide. On avait une sensation de froid en entrant dans la maison, ça nous tombait sur les os. »*

En 2001, Thérèse fait appel au PNR, l'architecte du parc vient visiter la maison, réalise un compte rendu pour déclencher les travaux et les aides, mais l'artisan missionné se trompe dans le mélange en ajoutant à la chaux un produit hydrofuge. Le résultat est inverse à celui escompté, le mur perd alors ses capacités de respiration et maintient l'humidité. *« Ça faisait des petits points blancs, la chaux se cristallisait. En plus la période pendant laquelle il a fait les travaux était particulièrement humide... les marais étaient blancs. »*

Thérèse appelle son assurance pour se faire rembourser et reprend contact avec le parc. Une équipe de bénévoles est constituée et entreprend de casser puis de refaire l'enduit. Les travaux durent trois semaines. Thérèse finance les matériaux et participe au chantier à sa manière. *« J'ai essayé et j'ai appris, je pense que je saurais le refaire. Ce n'est pas difficile techniquement mais c'est fatigant physiquement. Moi pendant ce temps je faisais la popote, c'était drôle tout ce monde chez moi, c'était très animé ! Et le résultat est joli. »*

Sans l'appui du dispositif Enerterre, Thérèse n'aurait peut-être jamais fait de travaux, d'autant plus après une première expérience malheureuse. Le chantier a été vécu comme un moment joyeux et convivial. La maison de Thérèse a repris un air de jeunesse sans qu'elle soit dénaturée. L'humidité, jusqu'alors tenace, a disparu ; les murs sont sains et clairs, la maison plus accueillante.

La pièce principale n'est pas chauffée et Thérèse, ne supportant pas de se sentir enfermée, vit la porte ouverte été comme hiver. Elle sait qu'elle devra déménager un jour pour se rapprocher du bourg et habiter une maison plus confortable. Contrainte de prendre la voiture pour la moindre course, elle appréhende le jour où elle ne pourra plus conduire. Mais Thérèse possède sept vaches, elle s'en occupe quotidiennement et n'imagine pas devoir s'en séparer...



Les maisons en terre, construites selon la technique de la bauge, sont des constructions traditionnelles de la Manche, plus particulièrement des marais du Cotentin et du Bessin. Celle de Thérèse date de 1742.



Avec l'âge, Thérèse sent que ca va devenir difficile d'entretenir les lieux et de vivre loin des commodités, mais quitter sa maison lui semble tout autant douloureux.



Thérèse n'a jamais froid, elle vit sans chauffage et n'allume que rarement sa cheminée.



Avant les travaux les murs de la maison de Thérèse étaient dégradés par l'humidité, autant à l'extérieur qu'à l'intérieur.



Deux des sept vaches de Thérèse qui restent aux champs toute l'année.

## Liste des personnes rencontrées dans le cadre de cette étude

ABASKAR Elmadani, Conseiller info énergie, Association Inven'Terre

BARBANT Emmanuelle, les Enchantières

BATAILLE Sylviane, Autoréhabilitateur

BENTEGEAT Romain, Chargé de mission territorial Faisceau Sud – DPASM / SDART / Service Seine Sud – Unité Aménagement durable, Région Île-de-France

BERLAUD Coline, Chargée de Développement Régional, Compagnons bâtisseurs Ile-de-France

BERNARD Charles-André, Économiste-Statisticien, CSTB

BERNADET Denis, Chargé de mission, animateur du groupe Habitat, Environnement et Santé, Leroy Merlin Source

BIETTE François, Conseiller info énergie, Seine-et-Marne Environnement

BIMBAULT Paul, PNR du Vexin

BION Romain, Responsable du pôle Aménagement, PNR du Gâtinais français

BONINI Dominique, Architecte Urbaniste, CAUE 77

BOURGEOIS Alan, Volontaire en service civique, Compagnons bâtisseurs

BOUTHEON Laurent, Animateur Technique ARA Rural et Bricothèque, Compagnons bâtisseurs Indre et Loire

BRISEPIERRE Gaëtan, Sociologue

CARON Sylvie, UDCCAS

CARRIOU Claire, Maître de conférences en aménagement et urbanisme, Université Paris Ouest Nanterre

CAZOR Delphine, Direction Habitat – Lille Métropole, Maison de l'habitat durable – Lille

CERDA Chantal, les Enchantières

CEREZUELLE Daniel, Directeur scientifique, PADES (programme autoproduction et développement social)

CHEREL Didier, Responsable national des programmes sur la précarité énergétique, ADEME

COUSIN Albane, Volontaire en service civique, Compagnons bâtisseurs

CUTAJAR Claude, Secrétaire général adjoint de la Capeb Grand Paris Ile-de-France

DAVY Anne-Claire, Habitat et Société, IAU Île-de-France

DAYOU Soragy, Responsable du Service des études, de la prospective et de l'évaluation, ANAH

DJAOUI Elian, Psychosociologue

DROUILLY Odile, Directrice, CAUE 95

DROZD Céline, Maître-Assistante associée, École Nationale Supérieur d'Architecture de Nantes

DU COUEDIC Anaïs, Pilote multimédia – communication commerciale, Leroy Merlin

DUHEM Bernard, Président, Maisons paysannes

DUMONT Cécile, Chargée de mission, ANAH

DUQUESNE Sébastien, Énergies Solidaires

FARAK Nordine, Compagnons bâtisseurs

FAURE Julia, Responsable programme, Fondation Abbé Pierre

FRADIN Jean-Luc, Directeur de magasin, Leroy Merlin

GANDAIS Loïc, Unité société - Direction du logement, de l'action foncière et du renouvellement urbain - Service habitat privé, Région Île-de-France

GAUTIER Patrick, Responsable du pôle Aménagement – chargé de mission Urbanisme & Habitat, PNR du Vexin

GHARSALLAH Hamed, Chef de secteur, Leroy Merlin

GILLARD Céline, Service cohésion sociale, Ville des Mureaux

GRAVE Stéphane, Assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé dans la réhabilitation, GRAAL (Groupe de recherche pour l'aide et l'accès au logement)

HAMOT Sébastien, Conseiller Info Énergie, SOLIHA Val d'Oise

HOFFER Quentin, Ingénieur énergéticien, Département du Val de Marne

HORVAIS Olivier, Directeur, Compagnons bâtisseurs Île-de-France

JACQMIN Olivier, Autoréhabilitateur

JOLY Guillaume, Chargé de mission Énergie – Unité Aménagement Durable, Région Île-de-France

KIROVA Cveta, Chargée de mission Qualité technique de la réhabilitation, Certification et Qualification, ANAH

KRIEGER Jean-Luc, Chargé de mission Énergie – Région Franche-Comté

LAFITTE Bruno, Ingénieur éclairage et environnement électromagnétique, ADEME

LANGÉ Julien, Géographe Urbanise AEU PCET, Atelier ACTURBA

LEFEUVRE Michel, Coordinateur du PREBAT, PUCA

LETAN Denis, Chargé de mission énergie, Parc naturel régional des Marais du Cotentin et du Bessin

MAURIN Jean-Baptiste, Autoréhabilitateur

MAZIAN Rachid, Directeur département Développement et Innovation, Compagnons bâtisseurs

MENARD François, Responsable de programmes de recherche, PUCA

MIOT Yoan, Chercheur, ENPC – LATTS

MONTILLET Philippe, Mission Patrimoine, IAU île-de-France

MORVAN Camille, Chargée de communication et de documentation, Maisons Paysannes

MURATET Géraldine, Compagnons bâtisseurs Île-de-France

MURET Camille, Administratrice – Membre fondatrice, Compagnons bâtisseurs Île-de-France

PARIZOT Christophe, Directeur, Seine-et-Marne Environnement

PARMENTIER Christine, Autoréhabilitateur

PETITEAU Lucie, Chef de projet Microcrédit, Crédit municipal de Paris

RENARD Didier, Architecte Conseiller, CAUE 78

ROY-PARMENTIER Marie-Christine, STAP de Seine-et-Marne

SELLATINIA Djamel, Technicien accompagnateur, GRAAL (Groupe de recherche pour l'aide et l'accès au logement)

SICARD Fabienne, Responsable secteur précarité énergétique – Direction du développement durable, Département du Val-de-Marne

Thérèse, Habitante (Marais du Cotentin et du Bessin)

VIOVY Nicolas, Autoréhabilitateur

YARDIN Gwennyn, Chargée de projet Climat-Énergie, Département de Seine-et-Marne – Direction de l'Eau et de l'Environnement

Yohann, Artisan (Marais du Cotentin et du Bessin)



# Repères bibliographiques

Alonzo P., Birkan I., D'Halluin E., Garat I., Lamberts C., Urbain C., Vernicos S., 2015. Enquête sur les pratiques de solidarités informelles. Observatoire des solidarités – AURAN Nantes Métropole : Rapport d'enquête 2014-2015, <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01318534>

Berrier H., 2014. Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat, CGEDD, 86 p.

Brisepierre G., 2011. L'accompagnement des habitants : une évidence à déconstruire. Les chantiers Leroy Merlin Source, n° 11, 71 p.

Bonnin P., 2002. « Bricolage » in Segaud M., Brun J., Driant J.-C. (dir.) Dictionnaire de l'habitat et du logement, Paris : Armand Colin.

Cérézuelle D., 2007. Crise du « savoir habiter », exclusion sociale et accompagnement à l'autoréhabilitation du logement, working paper n°5, IDDRI

Cérézuelle D., Roustang G., 2010. L'autoproduction accompagnée, un levier de changement. Ed. Erès, 208 p.

De Certeau M., 1990 (1<sup>er</sup> éd. 1980). L'invention du quotidien. Arts de faire, Gallimard, Coll. Folio/Essais, 350 p.

De La Mata N., Dufour R., Jégu M., Pacual C., Parent C., et Rillard C., 2013. L'auroréhabilitation accompagnée du patrimoine rural francilien (77, 78, 95), Rapport d'atelier du Master de Géographie de Paris Ouest Nanterre La Défense, 93 p.

Desjardins X., Mettetal L., 2012. « L'habiter périurbain face à l'enjeu énergétique », *Flux*, n°89/90, 46-57.

Djaoui E., 2011. « Intervention au domicile : gestion sociale de l'intime », *Dialogue*, 2, n°192, 7-18

Djaoui E., 2011. Approches de la « culture du domicile », *Gérontologie et société* 2011/1 (n°136), p. 77-90

Drodz, C., Requena-Ruiz I., Mahé K., Siret D., 2015. La construction du chez-soi dans la transition énergétique. Entre conceptions de la performance et pratiques habitantes. ENSA, CRENAU, PUCA, LMS, PREBAT, 74 p.

Drodz, C., Requena-Ruiz I., Mahé K., Siret D., 2015. L'accompagnement des projets d'autoréhabilitation par les magasins de bricolage. Recherche Puca/Prebat

Foultier C., Rémy J., 2007. L'autoréhabilitation accompagnée, une philosophie d'intervention à la croisée de l'action sociale et de l'amélioration de l'habitat, *Fors - Recherche sociale*, n°183

Hucy W., 2011. « L'habitabilité des milieux urbains : un objet au croisement des disciplines », in Mathieu (N.) et Guermond (Y.) (dir.), *La ville durable du politique au scientifique*, Paris, Edition Quae, pp. 237-260

Lagandré É., 2007. L'amélioration énergétique des logements existants, Le rôle des artisans dans l'information de leurs clients, *Les Annales de la recherche urbaine* n°103, pp. 95-99

Lagane J., 2011. « Du Teiki à l'AMAP, un modèle acculturé », *Développement durable et territoires* 2 [en ligne]. Disponible sur : <http://developpementdurable.revues.org/9013>

Lambert A., 2015. « Tous propriétaires ! » L'envers du décor pavillonnaire, Seuil, Coll. Liber, 286 p.

Leplaindeur J., Vanoni D., 2011. « Etre propriétaire de son logement : une protection, mais aussi un piège possible », *Recherche Sociale – Logement : la fin des protections ?*, n°198, pp. 35-91

Loustalot A., 2008. Une solidarité en chantier. Histoire des Compagnons bâtisseurs, Publication de l'Injep n°97, 182 p.

Nony I., 2011. « Manières d'habiter et évolutions des pratiques professionnelles dans différents champs du travail social. Qu'est-ce-que le domicile ? », Communication au séminaire du CREAS (Centre de recherche et d'études en action sociale) - 23 juin 2011

PADES - GERES - Viviane Hamon Conseil, 2014. L'accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement « tous publics » et l'émergence d'un nouveau métier du bâtiment. Rapport d'étude PREBAT

Poulot M., Rougé L., Aragau C., Mettetal L., 2015. « Les espaces ouverts dans la fabrique périurbaine : vers l'affirmation de logiques de transaction dans les nouvelles recompositions socio-spatiales ». *Urbia* 17, 33-50.

Queva C., Vergnaud G., 2009. « Du territoire à l'intermédiation : essai de réflexions croisées sur les constructions territoriales locales en Allemagne, en France et en Espagne », in M. Vanier (dir.), *Territoire, territorialités territorialisation*, Presses Universitaires de Rennes, Col. Espace et Territoires, 141-150

Rougé L., 2005. *Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain toulousain ; les « captifs » du périurbain*, Thèse de doctorat, Université de Toulouse Le Mirail, Cirrus-Cieu, 381p. <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00012157>

Rougé L., 2010. « L'installation périurbaine entre risque de captivité et opportunités d'autonomisation », *Articulo - Journal of Urban Research* [Online], 5 | 2009, Online since 25 April 2010, connection on 09 November 2016. URL : <http://articulo.revues.org/1440> ; DOI : 10.4000/articulo.1440

Subremon H., Ducup-Panier B., Fink M. et al., 2013. Sobriété énergétique et ressources relationnelles. Les circonstances de l'amélioration énergétique en milieux populaires. LATTIS/ Ecole des Ponts ParisTech, Réseau Action Climat, CG 77, 145 p.





INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME



**L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE**  
EST UNE FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR DÉCRET DU 2 AOÛT 1960.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49