

# ASSOCIATION NATIONALE DES COMPAGNONS BATISSEURS

## *Evaluation prospective de la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée dans le réseau Compagnons Bâisseurs*

*Bilan intermédiaire*

27 juin 2007

*Christophe FOULTIER  
Julien RÉMY  
Didier VANONI*

QuickTime™ et un décompresseur  
Photo - JPEG sont requis pour visualiser  
cette image.

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
1. <i>CONTEXTE DE L'ÉTUDE</i> .....	4
2. <i>METHODOLOGIE ET DÉMARCHE MISE EN OEUVRE</i> .....	5
<b>I. LA PHILOSOPHIE D'INTERVENTION DES COMPAGNONS BÂTISSEURS.....</b>	<b>7</b>
I.1. BREF RETOUR SUR L'HISTOIRE DES COMPAGNONS BÂTISSEURS.....	7
• <i>A l'origine, un mouvement basé sur le volontariat d'inspiration chrétienne</i> .....	7
• <i>L'articulation avec l'éducation populaire et la laïcisation du mouvement</i> .....	7
• <i>Un double tendance à la diversification et à la professionnalisation</i> .....	7
I.2 PHILOSOPHIE D'ACTION ET SPECIFICITE DE L'AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNEE.....	8
• <i>La philosophie de l'action des Compagnons Bâtitseurs : démarche et objectif</i> .....	8
• <i>Le logement : cadre de l'auto-réhabilitation accompagnée</i> .....	8
• <i>Un travail concret qui rend visible le résultat de l'action</i> .....	9
<b>II. DES ACTIONS DIVERSIFIÉES POUR RÉPONDRE À DES PROBLÉMATIQUES URBAINES ET RURALES .....</b>	<b>10</b>
II.1. L'AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNEE RECOUVRE PLUSIEURS VOCATIONS, CERTAINES RESTANT ENCORE PEU MISES EN VALEUR .....	10
II.2. TROIS GRANDS TYPES D'INTERVENTION EN MATIERE D'AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNEE POUR REPENDRE A DIVERSES PROBLEMATIQUES.....	11
• <i>Les actions collectives en milieu urbain</i> .....	11
• <i>Les actions individuelles en milieu rural</i> .....	12
• <i>Des démarches innovantes pour répondre à des problématiques sociales spécifiques</i> .....	12
II.3. DES COMPETENCES MULTIPLES POUR UN TRAITEMENT GLOBAL DES SITUATIONS .....	13
• <i>L'encadrant technique : un rôle fondamental partagé entre maîtrise d'oeuvre, pédagogie de projet et approche sociale</i> .....	13
• <i>La coordination avec les partenaires opérationnels : à chaque association son organisation et son fonctionnement</i> .....	16
• <i>Le volontaire : un membre d'équipe qui partage un statut d'apprenant avec les bénéficiaires et qui entretient la dynamique collective du chantier</i> .....	16
• <i>Schématisation d'une action d'auto-réhabilitation accompagnée « standard »</i> .....	17
<b>III. L'INGÉNIERIE DE PROJET ET LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ET FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS .....</b>	<b>19</b>
III.1. UN CADRE D'INTERVENTION A STRUCTURER POUR METTRE EN PLACE UNE ACTION COHERENTE.....	19
• <i>Des activités menées à la croisée des politiques sociales et territoriales</i> .....	19
Les actions collectives en milieu urbain s'inscrivent dans des champs d'action variés .....	19
Les actions individuelles en milieu rural sont élaborées dans le cadre des dispositifs territoriaux .....	19
Des financements privés nécessaires pour boucler le plan de financement de certaines opérations .....	20
• <i>Un portage politique et des instances de pilotage pour garantir la cohérence du projet</i> .....	20
• <i>Des partenariats opérationnels sont mis en place parallèlement aux instances politiques</i> .....	21
• <i>Des relais à assurer en fin de chantier</i> .....	22
La fin du chantier : une préoccupation constante des équipes .....	22
De l'importance du tissu partenarial pour assurer un relais au bénéficiaire .....	22
L'exemple d'une fin de chantier réussie.....	22
III.2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FINANCIERES DES OPERATIONS.....	24
• <i>La diversité des travaux réalisés</i> .....	24
Les actions collectives en milieu urbain : des travaux d'urgence aux réparations locatives .....	24
Les actions individuelles en milieu rural : des interventions souvent axées sur la réfection d'un logement .....	25
Des interventions plus spécifiques pour lutter contre l'habitat précaire : la remise en état des caravanes à Pignan .....	26
Des temporalités de projet qui dépendent du type d'intervention et des territoires investis.....	26
• <i>Une maîtrise des coûts d'opération variable d'une association régionale à l'autre</i> .....	27
Dans l'urbain, des coûts d'opération longtemps sous-estimés et qui commencent tout juste à s'harmoniser d'une association à l'autre .....	27
Dans le rural, une logique de financement au coup par coup.....	27
<b>IV. L'AUTO-RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE : DESCRIPTION DES PUBLICS, DES MÉTHODES SUR MESURE, DES IMPACTS.....</b>	<b>29</b>

IV.1. DES PUBLICS QUI CUMULENT DES DIFFICULTES SOCIALES ET ECONOMIQUES .....	29
• <i>Les ménages rencontrés en milieu urbain</i> .....	29
• <i>Les familles rencontrées en milieu rural</i> .....	29
IV.2. LES DIFFERENTES METHODES D'INTERVENTION EMPLOYEES .....	31
• <i>Les méthodes d'intervention à différencier selon les associations régionales</i> .....	31
Le bénéficiaire se trouve bien au centre d'une démarche partenariale.....	31
Les opérations sont menées par des équipes à géométrie variable.....	31
Le développement des activités s'inscrit dans des logiques territoriales assez différentes. ....	32
IV.3. LE CHANTIER : CŒUR DE L'ACTION D'AUTOREHABILITATION.....	35
• <i>De la prescription à l'engagement du bénéficiaire dans la démarche</i> .....	35
Des relations de parité qui mettent le ménage dans de « bonnes dispositions ».....	35
Un travail d'écoute et une redéfinition du projet avec le ménage .....	35
Des ménages « motivés » par le démarrage du chantier .....	36
• <i>La participation des bénéficiaires au chantier : un concept qui recouvre différentes postures</i> .....	36
Evaluer les capacités et la motivation du ménage .....	36
En milieu rural, un temps « long » pour la participation.....	36
En milieu urbain, des chantiers plus courts, mais des habitants parfois difficiles à mobiliser .....	37
IV.4. LES IMPACTS RELEVES A LA FIN DU CHANTIER ET LES EFFETS INDUITS.....	37
• <i>La réappropriation du logement</i> .....	38
• <i>Une meilleure occupation du logement renforce les liens familiaux des bénéficiaires</i> .....	38
• <i>L'estime de soi comme « déclic » dans un parcours d'insertion</i> .....	39
• <i>L'entraide, le travail d'équipe et les ateliers collectifs comme leviers d'insertion sociale dans le quartier ou l'environnement proche</i> .....	40
• <i>Des effet induits moins bien mesurables</i> .....	40
L'accès au services, l'amélioration des relations avec les services administratifs, particulièrement les institutions scolaires. ....	40
Un projet qui permet de lutter contre les discriminations et de mieux comprendre les différences culturelles.....	41
<b>V. LA STRATÉGIE DU RÉSEAU NATIONAL À L'ÉPREUVE DES SIX TERRITOIRES D'INTERVENTION .....</b>	<b>42</b>
V.1. DES ASSOCIATIONS REGIONALES QUI ADOPTENT DES POSITIONNEMENTS DIVERSIFIES FACE A LA COMMANDE PUBLIQUE.....	42
• <i>Les activités d'insertion par l'habitat ont pris une part variable dans le développement des activités régionales, les dynamiques de développement restant peu homogènes</i> .....	42
• <i>Le positionnement des associations régionales face à la commande publique</i> .....	45
V.2. UNE GESTION DECENTRALISEE QUI CONDUIT PARFOIS A DES SITUATIONS FINANCIERES PROBLEMATIQUES	46
V.3. L'ASSOCIATION NATIONALE DES COMPAGNONS BATISSEURS : UNE RECHERCHE DE COHERENCE ET DE LISIBILITE AU SEIN DU RESEAU POUR FAIRE EXISTER L'AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNEE.....	47
• <i>Les missions du Pôle Insertion Habitat</i> .....	47
• <i>Les enjeux pointés pour le réseau au terme de l'évaluation</i> .....	48

# INTRODUCTION

---

## 1. CONTEXTE DE L'ÉTUDE

L'Association Nationale des Compagnons Bâisseurs souhaite aujourd'hui remettre en perspective son savoir faire et ses compétences en évaluant la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée qu'elle mène depuis plus de quarante ans. Pour ses représentants, la démarche n'a pas qu'une vocation « technique » ou « financière » permettant aux propriétaires d'améliorer ou d'adapter leur logement au handicap et à la dépendance. Celle-ci vise plus largement à prendre en compte la situation globale d'un ménage en utilisant l'auto-réhabilitation comme un levier d'insertion sociale et professionnelle.

Cependant, cette « philosophie » d'intervention doit être réinterrogée au regard des freins et obstacles récurrents que les opérateurs rencontrent dans l'élaboration et la réalisation de ce type d'opérations. Chacun s'accorde à dire que les financements octroyés ne suffisent pas à couvrir les diverses prestations réalisées (encadrement technique, accompagnement du ménage, monitorat) et que les situations de mal logement traitées s'inscrivent difficilement dans le cadre des politiques publiques actuelles. Dans nombre de cas, la démarche d'auto-réhabilitation est encore considérée comme « le dernier rempart » de la lutte en faveur du logement des publics défavorisés sachant que les opérations s'adressent la plupart du temps à des bénéficiaires qui cumulent des problèmes sociaux, financiers voire sanitaires.

En outre, le champ d'intervention des Compagnons Bâisseurs, qui est très vaste<sup>1</sup>, reste dans son ensemble assez peu lisible pour les acteurs institutionnels et les partenaires locaux. Il y a en quelque sorte nécessité de mieux définir le contour et les finalités des opérations d'auto réhabilitation accompagnée et de mesurer l'efficacité des différents outils employés pour pouvoir inscrire la démarche dans les différents dispositifs publics. En effet, dans quelle mesure cette démarche peut-elle être aujourd'hui considérée comme un outil d'insertion pertinent et à quel titre (insertion par l'habitat, insertion professionnelle, etc.) ?

Par ailleurs, les récentes avancées législatives et réglementaires tendent à bouleverser l'organisation des acteurs locaux et institutionnels, ce qui n'est pas sans conséquence dans l'activité des Compagnons Bâisseurs : l'acte II de la décentralisation renforce les compétences des collectivités locales dans le champs de la politique de l'habitat, la loi ENL consacre le PDALPD et les PLH comme deux outils de repérage et de traitement du l'habitat indigne et de nouvelles procédures sont actuellement mises en place dans le domaine de la politique de la ville avec l'avènement des Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS). Or, tous ces champs recourent aujourd'hui la démarche d'auto-réhabilitation portée par les Compagnons Bâisseurs. Dans ce contexte, comment les acteurs locaux et les institutionnels vont-ils se saisir de la démarche d'auto-réhabilitation ? Dans quelle mesure l'auto-réhabilitation constitue un levier qui répond à la diversité des enjeux liés au mal logement (traitement de l'habitat indigne, intervention dans le parc social...).

A l'heure où les associations ne cessent de dénoncer le développement de nouvelles formes de mal logement, l'évaluation prospective commandée par les Compagnons Bâisseurs doit permettre tout à la fois de :

- Réinterroger la logique d'intervention de l'association en matière d'auto-réhabilitation ;
- Evaluer les résultats et les effets induits sur les publics pour chaque type d'opération engagée ;
- Définir un cadre d'intervention cohérent dans lequel pourra s'inscrire la démarche des Compagnons Bâisseurs.

---

<sup>1</sup> L'intervention d'un opérateur varie assez fortement selon la nature des opérations, les publics bénéficiaires et les territoires investis (urbain/rural).

## 2. METHODOLOGIE ET DÉMARCHE MISE EN OEUVRE

L'auto-réhabilitation recouvre des démarches multiples (encadrement technique, accompagnement global du ménage dans la réalisation d'une opération de réhabilitation, organisation d'ateliers de quartiers, de chantiers d'été, etc.) qui répondent à la nécessité d'adapter une méthodologie de projet à des situations de logement et des contextes d'intervention très variés.

Pour saisir les finalités de ces démarches et évaluer les opérations portées par les Compagnons Bâisseurs, FORS Recherche Sociale a mis en place une méthodologie permettant d'établir un état des lieux des démarches menées par les Compagnons Bâisseurs en matière d'auto-réhabilitation accompagnée et de déterminer des projets d'auto-réhabilitation à analyser qui soient représentatifs de la diversité des actions engagées par l'association.

Suite à l'élaboration de cette typologie, validée en comité de pilotage, nous présentons une analyse transversale fondée sur **8 opérations d'auto-réhabilitation accompagnée** réparties dans les différents territoires d'intervention (urbains, ruraux). Cette typologie comprend notamment :

- Une action à dimension individuelle faisant intervenir des volontaires dans l'agglomération de Tours ;
- Une action à dimension individuelle « une famille, un chantier, un animateur, un volontaire » comprenant un chantier week-end dans l'agglomération de Rennes ;
- Une action à dimension collective en milieu urbain diffus « des familles, un animateur, un chantier d'entraide et des réunions collectives » en Gironde ;
- Une action à dimension collective faisant intervenir des personnes en insertion à Rennes, en Bretagne ;
- Une action à dimension collective intégrant une médiation socio-culturelle à Castres en Midi-Pyrénées ;
- Une action à dimension collective dans le cadre de la copropriété dégradée « Kallisté » à Marseille ;
- Une intervention sur une aire d'accueil pour les Gens du Voyage à Pignan, dans le Languedoc-Roussillon ;
- Une intervention auprès des publics à faible autonomie en milieu urbain diffus dans le Languedoc-Roussillon.

Seule l'action à dimension collective qui devait être analysée en Provence n'a pas pu être évaluée. La Caisse d'Allocations Familiales de Marseille n'a pas souhaité participer à la démarche d'évaluation nationale, celle-ci ayant lancé en partenariat avec les Compagnons Bâisseurs de Provence une démarche d'évaluation sur l'ensemble des actions financées dans le cadre de leur convention.

**Au terme de notre enquête, plus d'une trentaine d'entretiens ont été réalisés auprès des équipes des Compagnons Bâisseurs et de leurs partenaires locaux** (chef de projet des Compagnons Bâisseurs, encadrant technique, volontaires, élus et services de CCAS, travailleurs sociaux de secteur, associations...) sur l'ensemble des régions. Cet exercice a permis d'identifier les forces et faiblesses de la démarche au regard du partenariat local ainsi que les freins et obstacles rencontrés dans chacune des expériences.

Avec le concours des 6 associations régionales, nous avons également pu rencontrer **quatorze ménages** ayant bénéficié d'une action d'auto-réhabilitation accompagnée. Ces ménages ont été choisis sur l'ensemble du réseau en fonction de la composition familiale et de l'état d'avancement des opérations. Au final, la composition familiale des ménages est assez diversifiée. Elle comprend une famille et deux personnes seules dans l'agglomération de Tours, une personne seule et une famille à Bordeaux, une famille monoparentale et un couple avec enfant à Marseille, 3 familles gitanes à Pignan, deux familles à Rennes et deux familles à Castres. La plupart des ménages rencontrés

Au terme de cette deuxième phase, les informations et les données recueillies ont permis d'établir un bilan qui retrace de façon transversale les différentes caractéristiques des opérations, et notamment la nature des interventions, le financement des opérations, la temporalité des projets, les compétences et le savoir faire de l'opérateur, le partenariat et les conditions de montage opérationnel ou encore l'appréhension du projet par les ménages.

L'étude présentée se structure autour de cinq grands axes qui correspondent à la philosophie d'intervention des Compagnons Bâisseurs, à la vocation des actions d'auto-réhabilitation accompagnée, à l'ingénierie de projet et au montage technique et financier d'une opération, aux caractéristiques du public et à la démarche d'accompagnement réalisée et enfin aux principales réflexions tenant au développement des activités à l'échelle nationale comme à l'échelle régionale.

Une dernière phase d'étude, comprenant l'organisation de deux réunions, permettra d'élaborer des préconisations afin de renforcer la stratégie d'intervention des Compagnons Bâisseurs et d'inscrire les démarches d'auto-réhabilitation dans le nouveau cadre institutionnel et réglementaire (loi relative aux Libertés et Responsabilités Locales, loi portant Engagement National pour le Logement, etc.).

# I. LA PHILOSOPHIE D'INTERVENTION DES COMPAGNONS BÂTISSEURS

---

## *I.1. Bref retour sur l'histoire des Compagnons Bâtisseurs*

### • **A l'origine, un mouvement basé sur le volontariat d'inspiration chrétienne**

Le mouvement des Compagnons Bâtisseurs est né après la Seconde Guerre Mondiale à l'initiative du père Werenfried van Straaten, père hollandais qui s'était fait connaître en 1947 pour avoir incité les paysans Flamands à des actions de solidarité envers les quelques 14 millions de réfugiés de l'Est.

En 1953, le père van Straaten fonde l'« International Bow Order » - l'« Ordre international des Compagnons-Bâtisseurs » - qui visait à mobiliser des jeunes « volontaires » pour aider les plus démunis à construire des maisons décentes, y compris dans des pays anciennement désignés comme « ennemis ». L'initiative est reprise dès 1954 par des étudiants français. A Caen, à Dijon et ailleurs, ces derniers aident les « castors », ces ouvriers français qui bâtaient leur maison après leurs heures de travail.

Le mouvement des Compagnons Bâtisseurs fut donc à l'origine d'inspiration chrétienne, mais aussi parallèle à la mise en place de dispositifs internationaux visant à favoriser le « volontariat » laïque. En 1948, en effet, la toute nouvelle Organisation des Nations Unies pour la culture, la science et l'éducation (UNESCO) participe à la création du comité de coordination du service volontaire international (CCSVI), sur lequel s'appuieront de nombreuses organisations de solidarité.

### • **L'articulation avec l'éducation populaire et la laïcisation du mouvement**

A la fin des années 60, dans un contexte politique agité, la branche française du mouvement des Compagnons Bâtisseurs prend une forme associative avec la naissance des Compagnons Bâtisseurs Bretagne. Au cours des années 70, le mouvement se fragmente : une partie du mouvement souhaite donner une dimension plus laïque aux actions et se rapprocher de la philosophie de l'éducation populaire.

C'est sans doute au cours de ces années que les Compagnons Bâtisseurs acquièrent la conviction que, si les actions de solidarité visent avant tout les plus démunis, ceux-ci doivent être considérés comme des personnes à part entière, en capacité d'agir, et non comme les pures bénéficiaires d'une assistance charitable. Les enjeux d'urgence liés à la reconstruction d'après-guerre laissent lentement la place à la montée en puissance des actions d'auto-réhabilitation (les « chantiers famille »).

### • **Un double tendance à la diversification et à la professionnalisation**

A partir des années 80, on assiste à une croissance du chômage et une amplification du phénomène d'exclusion sociale. En 1989, la mise en place du Revenu Minimum d'Insertion conduit les Compagnons Bâtisseurs à prendre davantage en compte la demande croissante d'insertion sociale et professionnelle et à développer des actions dans ce sens. En 1990, l'association de Bretagne met en place le premier Atelier de Quartier faisant intervenir des bénéficiaires du RMI dans le quartier rennais Francisco-Verrer.

Pendant les mêmes années, l'insertion par l'habitat parvient de plus en plus à asseoir sa reconnaissance. Les préoccupations liées à la sécurité des logements et au confort amène à relativiser les savoirs techniques des associations travaillant dans le champs de l'habitat. En outre, les pouvoirs publics souhaitent limiter l'éventuelle concurrence faite par ces mêmes associations aux métiers du bâtiment.

Pour autant, les Compagnons Bâisseurs continuent leur mouvement de professionnalisation, et comptent de plus en plus de salariés permanents. Les partenariats locaux se développent.

La décentralisation multiplie le nombre d'interlocuteurs et de partenaires éventuels des Compagnons Bâisseurs. Les associations régionales deviennent plus autonomes, et la décentralisation multiplie le nombre d'interlocuteurs et de partenaires. D'importants besoins de coordination commence à se faire sentir. En 1994, l'Association Nationale délègue à quelques associations régionales les missions de coordination des différents pôles d'activité.

## ***I.2 Philosophie d'action et spécificité de l'auto-réhabilitation accompagnée***

### **• La philosophie de l'action des Compagnons Bâisseurs : démarche et objectif**

Cette histoire lègue aux Compagnons Bâisseurs une philosophie d'action qui comprend deux dimensions importantes : la « participation des volontaires » et la « mise en mouvement » des personnes. Ces deux dimensions ne se situent pas sur le même niveau. La première est relative à la *démarche* des Compagnons Bâisseurs. Elle fait directement écho aux origines du mouvement, et à la mobilisation de « volontaires » par le père van Straaten.

La deuxième dimension est relative à l'*objectif* des actions menées par les Compagnons Bâisseurs. C'est sur cet aspect que les Compagnons Bâisseurs s'émancipent clairement de leurs origines chrétiennes : les actions des Compagnons Bâisseurs ne sont pas des œuvres caritatives ou de bienfaisance en ce sens qu'elles ne font moins appel à la charité qu'à une forme plus civique de la solidarité (étant entendu qu'individuellement, les volontaires vivent chacun leur engagement de façon différente). Dans cette perspective, la relation entre la personne qui aide et la personne aidée n'est pas unilatérale ; elle est plutôt conçue comme **une interaction à laquelle chacun participe**.

La relation entre les volontaires et le ménage sont en effet souvent évoquées – et ce par les premiers comme par les seconds – comme étant des relations de « parité ». Elle est aussi souvent qualifiée de relation « personnalisée » en opposition aux relations plus « formelles », ou fonctionnelles, que les ménages entretiennent avec les travailleurs sociaux.

### **• Le logement : cadre de l'auto-réhabilitation accompagnée**

Les actions d'auto-réhabilitation accompagnée visent à faire tenir ensemble ces deux dimensions : il s'agit d'encourager la mobilisation de « volontaires » ayant l'objectif de « mise en mouvement de la personne ». Il convient de relever une troisième dimension de la philosophie, qui est relative au *cadre* de l'action.

La plupart du temps, les actions d'auto-réhabilitation accompagnée se déroulent dans un cadre particulier – le logement – sur lequel les différents intervenants de l'action conviennent d'y faire une intervention technique. Cette « technicité » importante de l'action des Compagnons Bâisseurs rend insuffisante les deux dimensions précédemment distinguées : dans le contexte d'une action qui porte

sur le logement, un « volontaire » ne peut pas « mettre en mouvement » une personne si elle n'a pas suffisamment de connaissance technique.

L'action d'auto-réhabilitation accompagnée est une action de soutien aux personnes en difficulté sociale. Elle fait appel aux solidarités « désintéressées » des volontaires ; elle vise à la « mise en mouvement » des personnes (comme l'indique le préfixe « auto- » ; elle a pour cadre le logement et nécessite la présence d'une personne ayant de bonnes connaissances techniques.

### • **Un travail concret qui rend visible le résultat de l'action**

Un dernier trait spécifique de l'action des Compagnons Bâisseurs, c'est que la relation qui se noue entre les volontaires, le technicien et le ménage à l'occasion de l'action d'auto-réhabilitation accompagnée va produire des résultats perceptibles par chacun des intervenants, et surtout par le bénéficiaire. Les travaux sur le logement sont en effet « palpables », visibles. Ils attestent, en quelque sorte, de l'existence de la collaboration entre tous ceux qui ont été amenés à travailler sur le logement.

En outre, le travail sur la matière – les animateurs techniques rencontrés au cours de l'enquête l'ont souligné à plusieurs reprises – est un support qui aide à la résolution des conflits qui peuvent survenir lors du chantier, ou parfois même qui prévient leur apparition.

## II. DES ACTIONS DIVERSIFIÉES POUR RÉPONDRE À DES PROBLÉMATIQUES URBAINES ET RURALES

### *II.1. L'auto-réhabilitation accompagnée recouvre plusieurs vocations, certaines restant encore peu mises en valeur*

S'appuyant sur les valeurs d'entraide et de volontariat, les fondements de l'accompagnement dispensé par les Compagnons Bâisseurs relèvent de l'action sociale au sens large. Les Compagnons Bâisseurs et leurs partenaires financiers caractérisent généralement l'auto-réhabilitation accompagnée comme une démarche d'insertion recouvrant plusieurs vocations :

- Permettre à un ménage d'accéder à une plus grande autonomie dans l'aménagement et l'entretien de son logement en plaçant le bénéficiaire au centre d'un projet de réhabilitation ;
- Améliorer les conditions de vie du ménage au moyen d'une intervention technique adaptée aux dysfonctionnements du logement ;
- Impacter de façon positive sur la réinsertion sociale des personnes en incitant le bénéficiaire à s'adapter aux diverses contraintes du chantier ;
- Agir sur la dimension éducative par le biais de l'apprentissage dispensé par l'encadrant, la personne acquiert un savoir faire et des connaissances techniques ;
- Permettre à une personne de mieux appréhender son environnement social dans le cadre de sa participation aux ateliers collectifs organisés par les Compagnons Bâisseurs ou aux activités mises en place par des partenaires locaux (associations ou des communes).

<b>Les principales vocations d'une action d'auto-réhabilitation accompagnée</b>	
La recherche d'une plus grande autonomie de la personne	Le bénéficiaire d'une opération est généralement orienté par un travailleur social. Tout l'enjeu pour les Compagnons Bâisseurs réside dans l'instauration d'un contrat avec le ménage qui définit la nature et le niveau de participation de la personne dans les différentes phases du projet (définition des travaux à réaliser, participation à la mise en œuvre du chantier, etc.). Cet engagement représente un premier pas vers une plus grande autonomie : en fixant des objectifs d'intervention à la hauteur des capacités de chaque bénéficiaire, la personne reprend confiance en elle-même.
La vocation d'amélioration du cadre du vie	Le bénéficiaire définit avec l'encadrant technique le type de travaux qu'il souhaite réaliser pour améliorer l'état de son logement. Au cours du chantier, il acquiert, avec l'aide de l'encadrant technique, les gestes lui permettant de participer aux différentes tâches techniques.
Une vocation de réinsertion sociale	Une opération doit également permettre de redynamiser le bénéficiaire dans son parcours d'insertion. L'apprentissage de règles de fonctionnement d'un chantier (respect des horaires de chantier, travail en équipe...) permet de structurer la vie quotidienne de certains bénéficiaires.
Un développement social	Le travail de groupe (volontaires, voisins, etc.) permet à chacun des participants de reprendre pied dans un environnement social. Les chantiers qui sont doublés d'ateliers collectifs permettent par exemple de renforcer les liens de voisinage dans les quartiers d'habitat social. Le bénéficiaire tisse des liens autour de son projet d'auto-réhabilitation, accueille plusieurs personnes dans son logement le temps des travaux puis sort enfin de son logement pour participer aux ateliers collectifs.
Une vocation éducative	L'action permet à un bénéficiaire d'acquérir les principaux réflexes lui permettant d'entretenir son logement. Par ailleurs, en entrant dans la sphère privée du ménage, l'encadrant met à jour des problèmes familiaux et des difficultés sociales qui ne sont pas systématiquement identifiées par les travailleurs sociaux. Associer les enfants d'un ménage au projet (choix des peintures pour les murs de la chambre, participation aux travaux pour les jeunes adultes) permet bien souvent de consolider ou de renforcer les liens intergénérationnels.

D'autres vocations ont été identifiées au fil de l'évaluation, mais celles-ci restent spécifiques au regard de la diversité des opérations menées en matière d'auto-réhabilitation accompagnée :

- Une dimension citoyenne a pu ainsi être identifiée à Castres, dans le cadre de l'Atelier de Quartier de Lameilhé, impulsée par la médiatrice socio-culturelle en lien avec les associations du quartier.
- La valorisation du territoire peut également être un aspect à prendre en considération. Il dépend fondamentalement du contexte local dans lequel interviennent les Compagnons Bâisseurs (très forte stigmatisation de la copropriété Kalliste à Marseille par exemple).
- Enfin, les actions d'auto-réhabilitation ont une vocation professionnelle lorsqu'elles font intervenir des personnes en contrat d'insertion, comme aux Ateliers de Quartiers menés à Rennes.

<b>Les vocation plus spécifiques</b>	
Une vocation citoyenne	Le bénéficiaire s'inscrit parfois dans des démarches citoyennes en s'inscrivant dans l'association de locataires ou en participant par exemple à des activités associatives.
Une valorisation du territoire	La dynamique collective impulsée par les chantiers d'auto-réhabilitation (chantier d'entraide, réunion collective) contribue souvent à améliorer l'image d'un quartier, notamment lorsqu'elle s'inscrit dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine (projets de l'ANRU, ORU, etc.) ou de dispositifs de lutte contre l'habitat indigne (OPAH, PIG, etc.).
Une vocation professionnelle	Parallèlement aux opérations d'auto-réhabilitation, des personnes en parcours d'insertion peuvent être encadrées dans un chantier d'auto-réhabilitation.

## ***II.2. Trois grands types d'intervention en matière d'auto-réhabilitation accompagnée pour répondre à diverses problématiques***

L'enquête de terrain nous permet de confirmer le bien fondé d'une typologie qui distingue *les actions à dimension collective*, communément appelées « ateliers de quartier » dans certaines associations régionales et *les actions à dimension individuelle*, souvent qualifiées de « chantiers familles ». Ces types d'action répondent à des problématiques territoriales assez spécifiques, les actions collectives répondant globalement à des problématiques urbaines et les actions individuelles étant essentiellement développées dans les secteurs périurbains ou ruraux. Enfin, *les actions ayant un caractère expérimental* seront traitées séparément et considérées comme appartenant à une troisième type.

### **• Les actions collectives en milieu urbain**

En 2006, 25 actions collectives ont été mises en œuvre en milieu urbain. Ces opérations, qui ont permis d'intervenir auprès de 400 ménages (soit 12 familles en moyenne par action), s'articulent principalement autour de chantiers d'entraide (les bénéficiaires s'accueillent mutuellement pour réaliser les travaux d'entretien ou d'aménagement) et d'animations collectives réalisées avec l'ensemble des bénéficiaires. Ces animations collectives concernent des actions de sensibilisation (maîtrise de l'énergie, droits et devoirs des locataires) et des ateliers techniques (pose de papier peint, pose d'étagère, élaboration de portes de placard, réparations de plomberie, etc.).

Ces modes opératoires s'adaptent autant à un parc de logements sociaux dense qu'à un parc privé dense ou diffus, même si elles se développent légèrement plus dans le parc privé (201 locataires du parc privé touché contre 170 locataires dans le parc public et 20 propriétaires occupants).

Plusieurs exemples permettent d'illustrer la diversité des territoires d'intervention. A Bordeaux, l'association des Compagnons Bâisseurs Aquitaine intervient dans le quartier Saint-Jean-Belcier, un territoire disposant d'un tissu urbain mixte morcelé par les grandes infrastructures routières, les voies

ferroviaires et les emprises foncières de la gare de Bordeaux. Ce quartier populaire, composé d'une offre locative privée fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain comprenant l'implantation d'une ligne tramway et le lancement d'un projet de restructuration d'îlot. A Rennes ou à Castres, les associations régionales de Bretagne et de Midi Pyrénées interviennent au sein de quartiers d'habitat sociaux inscrits en politique de la ville et faisant l'objet d'un programme de rénovation urbaine (ANRU). Enfin, l'association régionale de Provence a mis en place depuis 2000 une action d'auto-réhabilitation accompagnée dans la copropriété « Kalliste ». L'ensemble immobilier fait aujourd'hui l'objet d'une Opération d'Amélioration de l'Habitat portée par le Pact-Arim. Cette copropriété, qui se compose de 9 bâtiments et totalise 753 logements, souffre d'une très mauvaise image au nord de la ville.

## • Les actions individuelles en milieu rural

En 2006, les Compagnons Bâisseurs ont réalisé 35 chantiers ou actions individuelles en milieu rural. Ce type d'action s'inscrit principalement dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Les opérations, le plus souvent menées dans le cadre de MOUS ou d'OPAH, visent principalement à améliorer les conditions de vie personnes résidant dans des bâtisses vétustes ou des logements insalubres.

Les territoires ruraux investis (Indre et Loire, Ille-et-Vilaine, l'Hérault, et de façon plus marginale le Tarn) peuvent être qualifiés de diffus : les logements qui sont vétustes ou insalubres se situent le plus souvent dans de petites villes du département, les bourgs avoisinants ou dans le rural profond. Ce sont principalement les Compagnons Bâisseurs de Bretagne et du Centre, totalisant 25 chantiers par an environ, qui assurent ce type d'intervention.

## • Des démarches innovantes pour répondre à des problématiques sociales spécifiques

Enfin, des démarches expérimentales ou innovantes ont été menées dans certaines associations régionales comme à Castres, dans le Centre ou en Provence afin de répondre à des problématiques sociales spécifiques (sédentarisation des gens du voyage, adaptation du logement pour des personnes âgées ou dépendantes notamment) ou encore à des problématiques de logement complexes à traiter (lutte contre l'indécence dans le logement).

Des démarches expérimentales ou innovantes menées au sein du réseau	
La lutte contre l'indécence dans le logement	A Marseille, les Compagnons Bâisseurs s'adaptent complètement aux besoins des résidents de Kalliste en proposant deux types d'intervention distinctes (des travaux d'urgence chez les uns, des opérations d'auto-réhabilitation accompagnée chez les autres). Dans ce contexte d'intervention, 8 familles ont fait l'objet d'un travail resserré entre le Pact-Arim, l'association I.C.I et les Compagnons Bâisseurs afin de lutter contre l'un des propriétaires bailleurs indécents de la copropriété (violence verbale envers les locataires et visite surprise dans le logement, amende de 15 € pour les retards de paiement de loyer, etc.). La spécificité de l'opération tient dans le type d'accompagnement mis en place : chacun des partenaires prend en charge une dimension du problème afin de mettre en place un traitement global : le Pact assure l'animation de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat, réalise un diagnostic technique et financier de la situation, l'association I.C.I réalise un accompagnement social et une médiation entre propriétaire et locataire, les Compagnons Bâisseurs sensibilise les locataires sur leurs droits et devoirs en matière d'entretien et de réparation locative à travers des travaux d'urgence et des travaux d'embellissement.
L'accessibilité dans le logement pour les	Diverses interventions ont été réalisées par les Compagnons Bâisseurs auprès de publics en perte d'autonomie. A Rennes, les Compagnons Bâisseurs ont réalisé une opération avec une personne handicapée moteur. Dans l'agglomération de

personnes âgées et les personnes handicapées	Tours, les Compagnons ont réalisé un chantier chez une personne âgée de 70 ans. Dans le Languedoc-Roussillon, les Compagnons ont élaboré un projet avec chez une personne souffrant de problèmes psychiatriques. Ces actions représentent un champ d'intervention en soi à valoriser.
L'habitat précaire (gens du voyage en sédentarisation, etc.)	L'installation d'un climat de confiance, l'appréhension des modes de vie des ménages et la prise en compte des préoccupations quotidiennes – qui constitue généralement un préalable à l'engagement de travaux dans tous les types d'opération (rural, urbain) – s'avère totalement indispensable dans le cadre de situations particulières d'habitat précaire (gens du voyage résidant en caravane, famille monoparentale vivant dans un wagon vétuste à Tours, etc.). Ce type de travail se fonde sur un travail d'écoute et sur un partenariat renforcé avec des assistantes sociales ou des associations spécialisées afin de mettre en place une action éducative qui soit en phase avec la culture ou le mode de vie du ménage.
L'intervention d'une médiatrice socio-culturelle dans le cadre d'un Atelier de Quartier	A Castres, dans le cadre de l'Atelier de Quartier de Lameilhé, les Compagnons Bâisseurs ont choisi de faire intervenir une médiatrice socio-culturelle. Cette dernière joue sensiblement le même rôle qu'une coordinatrice (relations avec les travailleurs sociaux et autres partenaires opérationnels), mais son action étant centrée sur un seul quartier, elle dispose de plus de temps pour tisser des relations avec les habitants, et travailler sur l'orientation de ces derniers vers les structures associatives et institutionnelles du quartier.

### ***II.3. Des compétences multiples pour un traitement global des situations***

La composition d'une équipe peut varier d'une association régionale à l'autre. Outre l'animateur technique, systématiquement présent, et les volontaires dont la présence est toujours vivement souhaitée, les associations régionales peuvent compléter l'équipe d'intervention d'un coordinateur social (ou animateur socio-technique) ou d'un chef de projet. La plupart des actions mises en place compte incluse un coordinateur social dans leur équipe d'intervention. En revanche, seules les associations régionales de Bretagne et du Provence se sont dotées d'un chef de projet pour encadrer les membres d'une équipe.

#### **• L'encadrant technique : un rôle fondamental partagé entre maîtrise d'oeuvre, pédagogie de projet et approche sociale**

En se trouvant au contact du bénéficiaire au quotidien, l'animateur technique joue un rôle fondamental dans le parcours d'insertion du ménage. C'est à lui qu'il revient d'impliquer le bénéficiaire dans l'élaboration et la mise en œuvre du projet, tout en respectant les coûts d'opération et les délais de réalisation d'un chantier. L'enquête de terrain montre que le profil de l'encadrant technique est globalement similaire d'une association régionale à l'autre.

L'encadrant est en premier lieu le *responsable technique du chantier*. C'est lui qui définit les différentes phases du chantier et apprécie la nature des travaux à réaliser : il identifiera par exemple les travaux relevant de l'entretien locatif, ou encore les travaux impartis au propriétaire bailleur, il décidera de faire intervenir une entreprise ou un artisan sur des travaux connexes (un encadrant peut être agréé par EDF pour réaliser des travaux d'électricité, mais on ne retrouve pas cette compétence systématiquement chez les encadrants) ou des travaux dangereux (intervention sur une toiture liée aux fuites ou aux infiltrations).

Il produit le diagnostic technique du logement, élabore les devis de travaux, commande les matériaux et prend en charge la logistique du chantier. Les encadrants technique utilisent généralement une base de données des prix unitaires d'ouvrages du bâtiment (Batiprix du moniteur notamment) pour évaluer

les coûts d'intervention à facturer. Cette base de donnée propose des milliers d'ouvrages du bâtiment, en précisant le coût de main d'œuvre et le détail des matériaux pour chaque ouvrage.

*Il est responsable pédagogique du projet.* La pédagogie de projet comporte un certain nombre de principes communs à l'ensemble des encadrants techniques. Les principales caractéristiques de cette intervention peuvent être définies comme suit :

**La mise en confiance du ménage par une égalité de traitement :** Pour favoriser l'engagement du bénéficiaire dans le projet, l'encadrant développe des petites astuces, réalise un travail relationnel très raffiné : *« la pédagogie, ça commence dès la visite d'identification. Je ne dis pas « je » mais plutôt « nous »... ça change tout... on se présente comme un accompagnateur, pas comme un sauveur. C'est une attitude qui inspire confiance. Avec ce genre de posture, on dédramatise complètement l'acquisition des connaissances techniques et des gestes professionnels »* évoque une animatrice technique de Provence.

### **Les techniques de « mise en confiance » d'un animateur technique**

A Castres, pour mettre en confiance les bénéficiaires, l'animateur technique fait faire aux participants de petits travaux accessibles, réalisables facilement. Le phase des travaux permet d'ailleurs Les travaux sur le logement commence toujours par une phase de nettoyage des murs, de protection des murs et des fenêtres, tâches auxquelles toutes les personnes de bonne volonté peuvent s'atteler.

La préparation des murs – rebouchage et ponçage – sont des tâches un peu plus complexe à réaliser. Elles sont alors réalisées sous la surveillance de l'animateur technique, ou avec l'assistance de la volontaire ou d'un habitant solidaire s'étant « fait la main » à l'atelier de bricolage. L'animateur technique ne laisse jamais les personnes seules. Il les accompagne et donne quelques explications sur les gestes à accomplir : « met un peu moins de peinture sur ton pinceau »...

Quelques jours après le début du chantier, lorsqu'on commence à percevoir le résultat de ces tâches successives, l'animateur se montre peu avare en compliments : « alors ? je croyais que tu ne savais pas peindre ? ». Il commente : « c'est tout bête, mais si on flatte un peu la personne, elle reprend très vite confiance en elle ». Puis vient le moment où la personne prend des initiatives pour avancer le travail du lendemain : « ce soir, je vais poncer les portes pour avancer un peu, d'accord ? ».

**L'élaboration concertée du projet avec le ménage** et la prise en compte la problématique sociale des bénéficiaires. La plupart des expériences menée par les associations régionales sont à cet égard exemplaires.

### **Les Compagnons Bâisseurs à l'écoute de la famille et de ses attentes**

A Treffendel, en Ile-et-Vilaine, le premier travail des Compagnons Bâisseurs a été de redéfinir le projet avec la famille. En fonction de l'enveloppe budgétaire accordée pour le chantier, la famille a dû, en lien avec les Compagnons Bâisseurs, faire des choix sur ce qu'il convenait de réaliser dans le cadre de ce projet. Cette redéfinition du projet s'est faite en négociation avec la famille. Ainsi, Mme T. souhaitait qu'on puisse laisser les pierres apparentes de l'intérieur de la maison, mais les Compagnons Bâisseurs l'ont convaincu que cela reviendrait trop cher, et que si elle faisait ce choix, il faudrait alors renoncer à d'autres choses plus importantes. En revanche, la cuisine et les appareils ménagers ont été surélevés d'une dizaine de centimètre, et Mme T. a insisté pour que le robinet de l'évier soit assortie d'une douchette. Ces souhaits, qui ont pu apparaître comme des caprices par d'autres travailleurs sociaux, sont en fait d'une réelle utilité pour Mme T. : elle souffre en effet de maux de dos et la surélévation de la cuisine la soulage sensiblement. Quand à la douchette, elle lui permet de laver les mains de Monsieur T. avec plus de facilité.

**La définition collective d'une méthode d'intervention** permettant d'ajuster les compétences et les ressources des bénéficiaires, mais aussi celles des volontaires et des bénévoles aux différents travaux de chantier. Afin que le bénéficiaire puisse s'investir dans le chantier, l'encadrant technique lui met à disposition les outils utiles à l'avancement des travaux.

**La définition de gestes professionnelles auprès des participants en fonction des aptitudes et des capacités des bénéficiaires.** Les bénéficiaires ne disposent pas d'une même capacité à réaliser des travaux. Certains bénéficiaires du RMI ont réalisé leur parcours professionnel dans le bâtiment. D'autres bénéficiaires ont eu, dans certaines familles monoparentales, un statut de femme au foyer. Enfin, certains bénéficiaires rencontrent des handicaps physiques ou mentaux lourds. Dans ce contexte d'intervention, le conseil technique et l'apprentissage des gestes professionnels doivent être adaptés au bénéficiaire.

#### **Transmettre des gestes techniques à des personnes ayant des difficultés linguistiques**

A Kalliste, la démarche de l'encadrant prend en compte les difficultés linguistiques auxquelles les bénéficiaires font face. Dans ce cadre, il préconise une démonstration par analogie simple des tâches à réaliser et pratique un exercice linguistique récurrent pour faciliter la compréhension mutuelle : « Les familles, il faut leur parler très simplement. Il faut avoir vécu à l'étranger pour comprendre la manière dont on peut s'adresser à une personne qui maîtrise mal une langue et pour travailler avec elle. Je présente toujours les produits. Concrètement, j'utilise des images simples pour leur montrer comment on peut réaliser une tâche. Pour faire un enduit au plâtre, un dosage d'eau, je dis aux femmes - qui constituent la majorité de mon public – qu'elles peuvent faire comme si elles effectuaient une pâte à gâteaux. En outre, selon les difficultés d'expression qu'elles rencontrent lors d'une discussion, je leur fais souvent répéter pour être sûr que l'on se comprenne bien ».

L'encadrant déploie également *un travail relationnel quotidien* en s'appuyant sur une approche sociale, éducative et/ou préventive. L'approche sociale renvoie par exemple au temps consacré par l'encadrant à l'écoute des bénéficiaires pour définir le projet et le mettre en oeuvre, mais aussi aux échanges conviviaux entretenus tout au long du chantier (repas de chantier notamment). L'approche éducative s'effectue à plusieurs niveaux : elle fait référence à l'apprentissage des droits et devoirs d'un locataire dans son logement, à la prise en compte de la place des enfants d'une famille dans le cadre d'un projet (implication des enfants dans le choix des couleurs de sa chambre, participation des adolescents à certains travaux de rafraîchissement ou de décoration, peinture, etc.).

Enfin, selon les associations régionales, l'encadrant technique travaille en partenariat avec les acteurs sociaux, en lien ou non avec une coordinatrice sociale. Les problèmes sociaux rencontrés par un ménage représentent des données très importantes pour que l'encadrant puisse conduire efficacement son action (par exemple, le travail d'un éducateur de rue auprès d'un enfant ou d'un adolescent permet de renseigner l'encadrant technique sur les capacités d'un jeune à se mobiliser dans un projet d'auto-réhabilitation).

## • La coordination avec les partenaires opérationnels : à chaque association son organisation et son fonctionnement

Au regard des actions évaluées, les associations régionales ne disposent pas d'une organisation similaire pour assurer la coordination des actions avec les partenaires financeurs et opérationnels.

En Aquitaine, c'est la coordinatrice sociale qui suivra l'évolution des actions avec les partenaires opérationnels dans le cadre de comités techniques de suivi et qui organisera les ateliers collectifs, en lien avec les encadrants technique. Elle assurera en outre, sous la responsabilité de la directrice, la gestion des budgets. Il n'y a pas de relation hiérarchique entre l'encadrant technique et la coordinatrice, au contraire de la Provence : « *Le travail de l'encadrant technique et de la coordinatrice sont complémentaires dans le cadre du suivi de la personne. Les encadrants et la coordinatrice échangent régulièrement sur les familles et l'état d'avancement des travaux, et co-construisent les animations collectives* » remarque la directrice.

En Bretagne, l'animateur sociotechnique assurera globalement les mêmes fonctions qu'un coordinateur technique, mais celui-ci sera chapoté par un chef de projet qui aura pour missions de gérer les budgets, d'animer les instances de pilotage avec les partenaires financeurs.

Enfin, d'autres directions régionales ne disposent pas de poste de coordination en tant que tel. En Provence, c'est l'encadrant technique qui prendra contact avec les partenaires opérationnels (c'est le cas à Marseille-Kalliste) afin d'obtenir des informations sur les bénéficiaires d'une opération, ou encore pour organiser des ateliers collectifs dans un centre social de quartier. En Centre, c'est l'encadrant technique en lien avec la responsable du Volontariat qui aura en charge de gérer les partenariats opérationnels.

## • Le volontaire : un membre d'équipe qui partage un statut d'apprenant avec les bénéficiaires et qui entretient la dynamique collective du chantier

Avec le Volontariat Long Terme (VLT), les Compagnons Bâisseurs dispose d'un statut particulier permettant aux jeunes âgés de plus de 18 ans, de consacrer sans formation particulière, de réaliser des chantiers pendant une ou deux années. Les volontaires – qui interviennent dans la quasi-totalité des Régions, excepté en Aquitaine – sont représentés aux Conseils d'Administration de ces associations régionales et aux Assemblées Générales de l'association nationale.

Suivant leur engagement et leur volonté de suivre un parcours de vie original, ces volontaires jouent un rôle très important dans le cadre du chantier dans le sens où ils permettent de renforcer la dynamique collective au sein des chantiers. Comme l'encadrant technique, les volontaires ne réalisent pas un chantier pour un bénéficiaire, ils le réalisent avec le bénéficiaire. Ces volontaires participent à la mise en œuvre d'un projet, du début à la fin du chantier, ce qui donne lieu à de nombreux échanges avec les bénéficiaires et l'encadrant technique.

Leur positionnement est important dans le cadre du chantier puisque le bénéficiaire et les volontaires partagent un statut d'apprenant : « *Être volontaire pour moi, c'est l'idée de travailler utilement. Au début, on ne sait pas trop où s'investir, il faut trouver ses capacités. Mais dès qu'on devient autonome, on commence à prendre en charge des questions d'organisation de chantier, les commandes de fournitures, etc. Les tâches évoluent d'un chantier à l'autre et on en apprend tous les jours. L'animateur se trouve toujours avec nous sur le chantier, c'est lui qui distribue le travail. On peut faire de la plomberie, de la maçonnerie, de l'électricité, du placo ou de la pose de carrelage... ça dépend un peu des compétences de chacun. C'est l'encadrant qui anime le chantier et qui veille à ce que les relations restent bonnes. Sur les trois chantiers auxquels j'ai participé, j'ai toujours eu de*

bons contacts avec les bénéficiaires. Par exemple, André (le bénéficiaire) nous a montré comment on pouvait faire un coffrage sur un poteau quand plusieurs morceaux de fer dépassent du coffrage. Sur les chantiers, je crois qu'il faut surtout savoir écouter les familles... » remarque Vincent, Volontaire Long Terme depuis un an chez les Compagnons Bâisseurs Centre.

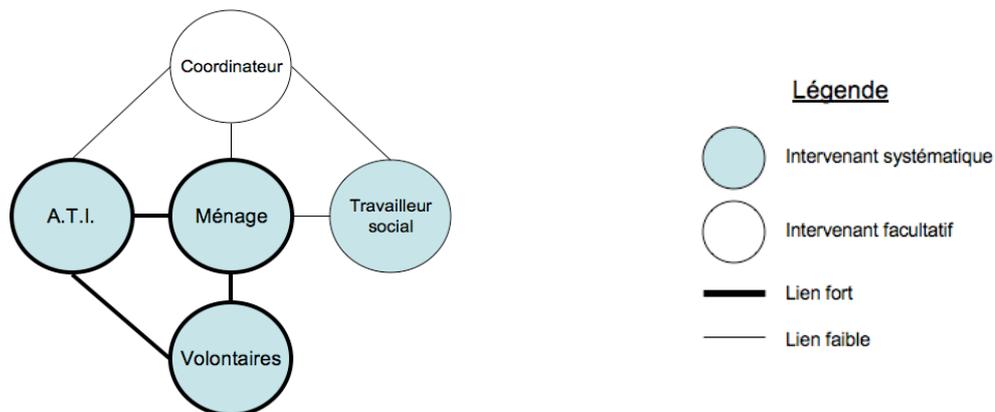
Enfin, l'acte de volontariat dépasse le cadre d'un simple apprentissage. La démarche des volontaires s'inscrit souvent dans un « projet de vie » dont les valeurs de partage et de solidarité restent primordiales. La responsable du volontariat chez les Compagnons Bâisseurs Centre identifie d'ailleurs plusieurs profils de volontaires : les jeunes en difficulté d'insertion professionnelle, les jeunes recherchant un mode de vie alternatif et les jeunes étrangers qui s'inscrivent dans un chantier international pour mieux connaître une culture. La rencontre de ces jeunes est propice aux échanges de point de vue sur les codes sociaux et culturels des uns et des autres. Elles donnent lieu à débats et des formations sur des questions très larges, dont celle de la discrimination sociale et raciale ou encore celle de l'économie d'énergie dans le logement.

### • Schématisation d'une action d'auto-réhabilitation accompagnée « standard »

Les acteurs rencontrés insistent presque tous sur la dimension « plurielle » de l'action d'auto-réhabilitation accompagnée. La diversité des actions d'auto-réhabilitation accompagnée est telle qu'il est difficile d'en donner une définition qui vaille pour toutes. Essayons toutefois de schématiser ce que pourrait être une action d'auto-réhabilitation accompagnée « standard », de façon à en donner une représentation simplifiée.

Au cœur de l'action d'auto-réhabilitation, il y a la relation entre le technicien, les volontaires et un ménage, relation qui se noue autour de la réalisation de travaux concernant le logement. D'autres personnes peuvent intervenir pendant le chantier, comme un coordinateur, ou plus rarement, des personnes en parcours d'insertion. Enfin, dans la plupart des cas, le ménage est suivi par un référent social qui intervient avant et après le chantier (mais rarement lors de son déroulement).

Selon les témoignages recueillis au cours de l'étude, la relation entre le ménage et les différents intervenants est d'autant plus forte qu'elle se produit *pendant* le chantier. Ceux qui participent « physiquement » aux travaux entrent en effet dans la sphère intime du ménage, et le chantier occasionne souvent des échanges denses qui affecte durablement ses participants, des liens qui peuvent être qualifiés de « forts » (cf. l'encadré ci-dessous).



#### La distinction entre liens forts et liens faibles

La distinction entre les liens forts et les liens faibles a été introduite par le sociologue Mark Granovetter en 1973. Les liens forts sont ceux que la personne entretient dans son premier cercle relationnel (familles, amis, etc.). Ils sont marqués par une forte tonalité affective. Les liens faibles sont constitués par les contacts qui ont une dimension purement fonctionnelle, utilitaire ; ou bien les contacts ponctuels, épisodiques. Ils sont dénués d'affectivité.

Le réseau constitué par des liens forts sera faiblement tourné vers l'extérieur tandis que les liens faibles permettront davantage de s'ouvrir à l'extérieur de son premier cercle relationnel. L'action des Compagnons Bâisseurs se situe à l'articulation entre ces deux types de liens. Elle privilégie plutôt les liens forts dans un premier temps, mais en invitant le bénéficiaire, dans un second temps, à mobiliser des liens faibles (en vue d'une ouverture en dehors du quartier, d'une insertion sociale ou professionnelle, etc.). L'une des tâches du travail en partenariat est de constituer un réseau de « liens faibles » qui permettra d'assurer un relais à la fin du chantier.

### III. L'INGÉNIERIE DE PROJET ET LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ET FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS

---

#### *III.1. Un cadre d'intervention à structurer pour mettre en place une action cohérente*

L'auto-réhabilitation accompagnée est une démarche qui s'adapte autant au milieu rural qu'au milieu urbain. La mobilisation des financeurs et des partenaires opérationnels nécessite la mise en place d'une ingénierie de projet et de plusieurs instances afin de garantir la cohérence de l'action.

#### **• Des activités menées à la croisée des politiques sociales et territoriales**

L'analyse des 8 opérations évaluées montre bien la diversité des contextes dans lesquelles s'inscrivent les opérations. Plusieurs types de financement public sont mobilisés mais aussi des financements privés afin de renforcer l'action dans certains territoires ou de boucler les plans de financements des opérations de réhabilitation les plus lourdes.

#### Les actions collectives en milieu urbain s'inscrivent dans des champs d'action variés

Les actions à dimension collective sont généralement financées par les Conseils généraux, les Caisses d'Allocations Familiales, les villes ou encore les DDASS dans le cadre *de conventions d'action sociale*. Des financements peuvent être également octroyés par le biais de *l'insertion par l'activité économique* (Conseil général, CAF), de *la politique de la ville* (CUCS de Marseille, ORU de Bègles, projet ANRU à Stains), du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER à Bordeaux) ou encore de *la lutte contre l'habitat indigne* (MOUS Habitat indigne dans le cadre d'une OPAH à Draguignan). Les bailleurs sociaux peuvent également contribuer financièrement aux actions au titre des travaux de rafraîchissement de leur parc.

L'action menée à Bordeaux est par exemple financée par le Conseil Général au titre de sa politique d'insertion ; la ville de Bordeaux au titre de la Politique de la ville ; l'Etat (au titre du fonds interministériel à la ville et au titre d'un poste FONJEP) ; la CAF et la Fondation Abbé Pierre. La participation des adhérents reste très faible.

#### Les actions individuelles en milieu rural sont élaborées dans le cadre des dispositifs territoriaux

Les actions à dimension individuelle, qui s'inscrivent principalement dans le cadre de dispositifs territoriaux (de type OPAH, PIG ou MOUS Habitat indigne), n'échappent pas à la règle puisque les montages financiers font état de subventions des Conseil généraux ou des Caisse d'Allocations Familiales au titre de leur politique d'insertion.

Par exemple, sur les quatre projets étudiés dans le Centre et le Languedoc Roussillon, les subventions de l'ANAH peuvent couvrir de 28 à 50 % du financement d'une opération. Un prêt contracté par les bénéficiaires permet de financer de 30 à 50 % du coût d'opération. Enfin, plusieurs subventions complètent le financement de l'opération (Conseil Général au titre de sa politique d'insertion ou de ses fonds handicapés, la MSA et certaines caisses de retraite comme PRO BTP au titre de leurs adhérents), à hauteur de 7 à 11 % du coût total.

## Des financements privés nécessaires pour boucler le plan de financement de certaines opérations

Les financements privés émanant principalement de la Fondation Abbé Pierre, de la Fondation de France ou encore de la Fondation Bruneau jouent souvent un rôle primordial puisqu'ils permettent de développer des actions spécifiques en milieu urbain et de boucler des plans de financement d'opération dans des opérations de réhabilitation lourde en milieu rural.

Par exemple, en Indre et Loire, le financement d'une opération d'auto-réhabilitation accompagnée fonctionne suivant deux filières distinctes. Les subventions de l'ANAH, de la CAF de Touraine, du Conseil Régional et de la MSA forment une filière de droit commun. Parallèlement, le Crédit Immobilier et la Fondation Abbé Pierre ont constitué un fonds d'attribution de prêts et de subventions (« le FILODEP ») afin de boucler le plan de financement des situations les plus problématiques. La commission locale FILODEP, qui réunit le Pact-Arim 37, les Compagnons Bâisseurs et le Crédit Immobilier, se réunit tous les deux mois pour accorder ou non un financement complémentaire sur 6 projets en moyenne.

Dans certains territoires urbains, comme à Kalliste, la Fondation Abbé Pierre contribue également au financement de l'action des Compagnons Bâisseurs à hauteur de 40 000 € au titre de l'amélioration des conditions de vie et d'habitat des habitants du parc de Kalliste.

**Tableau de synthèse**

<b>Intitulé de l'action</b>	<b>Action à dimension individuelle</b>	<b>Actions à dimension collective</b>	<b>Actions Innovantes</b>
Dispositifs et financeurs	<p><u>Lutte contre l'habitat indigne</u> : OPAH, MOUS / PDALPD, ANAH, CAF, etc.</p> <p><u>Participation financière des Fondations</u> : Fondation Abbé Pierre, Fondation de France, Fondation Bruneau</p>	<p><u>Action sociale (conventions)</u> : Conseil général, CAF, Ville, DDASS</p> <p>Insertion par l'activité économique : Conseil général, CAF</p> <p>Politique de la ville (CUCS, ANRU) : ville et EPCI, Etat – Préfecture</p> <p>Les bailleurs sociaux au titre des travaux de rafraîchissement de leur parc</p> <p>Lutte contre l'habitat indigne (OPAH et MOUS / PDALPD)</p> <p><u>FEDER</u> (Fonds Européen de Développement Régional)</p> <p><u>Participation financière des Fondations</u> : Fondation Abbé Pierre, Fondation de France, Fondation Bruneau</p>	<p>En lien avec les EPCI sur le développement d'une aire d'accueil pour les populations tsiganes sédentarisés</p> <p>(Conseil Général, CAF)</p>

### **• Un portage politique et des instances de pilotage pour garantir la cohérence du projet**

C'est généralement dans le cadre des instances de pilotage que les financeurs définissent les orientations d'une action et en évaluent les effets. Eu égard au nombre de partenaires financeurs, des

instances de pilotage s'avèrent souvent nécessaires pour développer une action sur la base d'orientations cohérentes.

Selon les témoignages recueillis auprès des partenaires locaux, **chaque financeur se positionne dans un projet selon une logique d'intervention propre**. Les attentes des financeurs peuvent donc être diverses et variées. Le Conseil Général pointera plutôt l'investissement du ménage dans son logement, la remobilisation du ménage et la valorisation de leurs savoirs-faire ou encore la resocialisation du ménage comme priorités alors qu'une Caisse d'Allocations Familiales sera plus attentive à l'approche éducative au sein d'une famille, à l'insertion sociale de la personne et à l'accès au droit.

*« Les grands axes des opérations d'auto-réhabilitation sont des déclinaisons des orientations de la CNAF 2005/2008. Le premier axe est lié à la parentalité, et le deuxième axe vise l'implication des habitants, l'implication des familles. L'objectif, c'est de pouvoir développer une action en partenariat avec les acteurs du quartier qui permette de travailler sur la cellule familiale mais de façon plus globale sur les habitants du quartier. Pour moi, l'auto-réhabilitation accompagnée est un support et non action en soi. Les objectifs de la CAF ne sont pas les mêmes que les objectifs de l'OPAC qui tendent plus à l'entretien de son patrimoine » (CAF 37)*

Le bon déroulement d'une opération se fonde souvent sur **un portage politique et un partenariat resserré avec l'ensemble des financeurs**. A Bordeaux, le partenariat entretenu entre la Ville et le Conseil Général permet par exemple d'orienter l'action sur le quartier Saint-Jean Belcier : *« la ville de Bordeaux a été à l'initiative du projet. C'est elle qui a réuni l'ensemble des partenaires et le Conseil Général a très vite adhéré au projet »* remarque la directrice de l'association régionale d'Aquitaine. A Pignan, les missions de l'association régionale du Languedoc-Roussillon ont été définies par le Pôle Départemental de la Solidarité de Pignan-Mèze (Conseil Général) et un comité de pilotage, animé par le SIVOM « Entre Vene et Mosson », permet de faire un point technique sur l'avancement des travaux avec les gens du voyage en voie de sédentarisation. Enfin, l'association régionale de Bretagne a également proposé à ses partenaires financiers de définir une charte partenariale à l'échelle de l'agglomération de Rennes.

En revanche, **les financeurs peuvent parfois être beaucoup moins partie prenante** dans le cadre d'une opération. La CAF d'Indre et Loire reconnaît par exemple être loin du terrain et souhaiterait à ce titre pouvoir élaborer des modalités d'évaluation avec les compagnons Bâisseurs afin d'améliorer la lisibilité des actions. Au-delà du mode d'évaluation, l'enjeu réside dans l'implication des financeurs et la mise en place d'une véritable instance de coordination. A Kalliste par exemple, aucune instance de pilotage n'a été créée dans le cadre de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat (OAH) et aucune initiative n'a été prise jusqu'à ce jour pour réunir régulièrement le service Développement Social Urbain de la ville de Marseille et la Fondation Abbé Pierre (la Fondation n'est pas représentée dans le cadre de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat de Kalliste). Dans le prochain Plan de sauvegarde de la copropriété, le service DSU envisage de mettre en place un comité de suivi.

### **• Des partenariats opérationnels sont mis en place parallèlement aux instances politiques**

Dans la plupart des opérations évaluées, un Comité Technique de Suivi est organisé afin de coordonner les actions des partenaires, d'orienter et de suivre les publics dans l'action (l'orientation du public s'effectuant très souvent par le biais des travailleurs sociaux du Conseil général). A Bordeaux par exemple, cette instance réunit tous les mois partenaires sociaux tels que la MDSI, la CAF, le CCAS, la Mission locales jeunes, le PLIE de Bordeaux, le centre socioculturel du quartier.

A défaut de portage politique ou de partenariats institutionnels resserrés, les partenaires opérationnels peuvent jouer un rôle déterminant dans le développement et l'ancrage des actions d'auto-réhabilitation dans un territoire. En Indre-et-Loire comme en Ille-et-Vilaine, le PACT et les Compagnons Bâisseurs

entretiennent de très bonnes relations partenariales. Ces deux opérateurs travaillent traditionnellement en collaboration étroite dans plusieurs secteurs du département sur le traitement de l'habitat indigne, dans le cadre d'OPAH (la communauté d'agglomération Tours Plus a mandaté dernièrement le Pact-Arim d'Indre et Loire pour animer une OPAH insalubrité dans un secteur rural, le Conseil Général d'Ille et Vilaine – via le CI-FSL a mandaté le PACT 35 dans le cadre d'une MOUS habitat indigne). Quelque soit la région (Bretagne, Provence ou Centre), les Pact-Arim et les Compagnons Bâisseurs disposent d'un positionnement et des compétences techniques différentes qui induisent une collaboration fructueuse : le Pact qui anime le dispositif OPAH ou MOUS réalise un diagnostic technique du logement et une étude sociale du ménage. Le Pact oriente par la suite les ménages mal logés aux Compagnons Bâisseurs, qui élaborent et mettent en œuvre un projet d'auto-réhabilitation.

Néanmoins, ce positionnement comporte quelques inconvénients au vue du développement de l'activité des Compagnons Bâisseurs dans certaines régions. C'est le cas chez les Compagnons Bâisseurs Centre, qui restent très éloignées des partenaires financeurs, et ont un développement peu autonome. Le Pact occupe une position très stratégique dans le développement de l'activité des Compagnons Bâisseurs : il est en contact avec les gestionnaires de dispositif (OPAH, etc.), monte les plans de financement, gère le FILODEP et orientent les publics aux Compagnons Bâisseurs. Parallèlement, l'association régionale de Provence - qui a été mandatée par la communauté d'agglomération dracénoise pour animer une MOUS insalubrité – tend à se positionner sur les même champs d'intervention que le Pact arim.

## • Des relais à assurer en fin de chantier

### La fin du chantier : une préoccupation constante des équipes

L'investissement des encadrants techniques auprès des familles engendrent des liens de confiance et de complicité très forts. La dynamique collective dans laquelle le bénéficiaire s'est inscrite dans le cadre du chantier représente un temps spécifique qu'il est difficile de maintenir par le biais des relais potentiels (assistantes sociales, etc.).

Tout le travail de l'encadrant – en lien avec la coordinatrice sociale - consiste alors à bien anticiper la fin du chantier pour orienter la famille vers les relais appropriés. Cette démarche, qui ne peut s'improviser se construit tout au long du chantier.

### De l'importance du tissu partenarial pour assurer un relais au bénéficiaire

La difficulté rencontrée par les équipes des Compagnons Bâisseurs est souvent liée à la présence plus ou moins marquée des relais dans un territoire. Le partenariat, qui est très développé avec les assistantes sociales à Bordeaux, favorise grandement le suivi du ménage à la fin du chantier. Dans les territoires ruraux, les relais son en revanche beaucoup moins constants. Si le bénéficiaire ne perçoit pas un Revenu Minimum d'Insertion ou une prestation de la MSA ou de la CAF, l'encadrement rencontrera plus de difficulté à effectuer une orientation à la fin d'un chantier.

### L'exemple d'une fin de chantier réussie...

A Treffendel, les Compagnons Bâisseurs Bretagne ont su échapper aux a priori négatifs qui pesaient sur une famille. Ils ont adopté une grille de lecture moins moralisante que celle des travailleurs sociaux. Selon l'A.T.I., ils ont su faire le tri entre les problèmes objectifs que rencontrait la famille et les jugements de valeurs que pouvaient parfois exprimer les intervenants sociaux. Ils ont ainsi pu faire leur propre opinion, lors d'une première visite à domicile, des problématiques que rencontraient la famille. Cette première rencontre a été suivie d'une réunion avec les travailleurs sociaux chargés du suivi de la famille – celle-ci étant informée de celle-là. Petit à petit, la famille a de nouveau assisté aux

réunions de suivi la concernant. « On a utilisé notre carte de médiation » raconte l'animateur technique. Il faut toutefois noter que ce travail a été facilité par le départ des travailleurs sociaux vers lesquels s'étaient concentrées les rancœurs. Mais tous – l'animateur technique comme la famille – s'accordent aujourd'hui à dire que si ce changement d'équipe n'avait pas eu lieu, les liens auraient été renoués malgré tout. Simplement, précisent-ils, cela aurait sans doute pris un peu plus de temps.

## ***III.2. Principales caractéristiques techniques et financières des opérations***

### **• La diversité des travaux réalisés**

La nature des travaux effectués par les Compagnons dans le cadre d'un chantier d'auto-réhabilitation est très variable. Celle-ci dépend essentiellement du type d'opération engagé dans les territoires investis (urbain ou rural). A l'échelle du réseau, les travaux s'étendent du gros œuvre aux finitions, en passant par les travaux de second œuvre. En 2006, ces interventions techniques se sont centrées majoritairement sur les travaux de second œuvre : 58 % des travaux (toutes actions confondues) concernaient des travaux de second œuvre contre 22 % pour les finitions et l'embellissement, et 20 % de gros œuvre.

#### Les actions collectives en milieu urbain : des travaux d'urgence aux réparations locatives

Les opérations engagées en milieu urbain concernent dans leur grande majorité des travaux de réparations locatives. Ce type de travaux permet généralement de sensibiliser les bénéficiaires sur leurs droits et devoirs dans le logement. Les encadrants techniques et les partenaires sociaux expliquent que le mauvais état d'un logement est souvent lié à une très mauvaise occupation du logement (aucun entretien effectué depuis des années dans le logement, pose d'un morceau d'aluminium autour d'un plomb pour faire fonctionner le tableau d'électricité, etc.) et à de mauvaises relations entre le propriétaire et le locataire (on retrouve différentes postures chez les propriétaires bailleurs, certains étant très ouverts d'esprits, d'autres étant très indéclicats).

Les interventions concernent généralement la réfection des pièces, plus rarement la réfection du logement. Les interventions réalisées dans ce cadre concernent des travaux d'urgence (tableau électrique dangereux, fuites d'eau), des travaux de réparation (vitres cassées, remplacement de joints de plomberie, changement des filtres d'aération), des travaux d'aménagement (pose d'étagères, création d'espaces de rangement), des travaux d'embellissement (enduits, papiers peints, peinture). L'état de dégradation des logements représente souvent une limite pour l'encadrant : les enveloppes consacrées (200 à 900 €) ne permettent pas toujours de couvrir l'ensemble des travaux à réaliser comme dans le parc privé de Bordeaux ou dans le cadre de la copropriété Kalliste. Il faut souvent prioriser les interventions, et au besoin réaliser un nouveau chantier quelques années après.

Sur certains sites, les travaux d'urgence peuvent représenter la majorité des interventions de l'encadrant technique. A Kalliste, nombre de bénéficiaires sollicitent les Compagnons Bâisseurs pour des dysfonctionnements électriques (tableau électrique hors norme, file électrique à nu qui pend au-dessus du lavabo d'une salle de bains ou d'une cuisine, etc) ou des problèmes de plomberie (fuite d'un cumulus, etc).

Les interventions techniques peuvent - très rarement - comprendre des travaux incombant au propriétaire (certains encadrants changent des fenêtres devenues trop vétustes, certaines ne fermant plus du tout). Mais généralement, les encadrants techniques s'y refusent : « *Dès que ça touche une chaudière, un tableau d'électricité, c'est au propriétaire de réaliser des travaux, je n'y touche pas* » remarque Dominique. Dans ce cadre, les encadrants orientent les bénéficiaires vers les relais appropriés (association ICI pour assurer une médiation bailleur-locataire en Provence, l'AMPIL à Bordeaux, etc.). Rappelant à une locataire un peu effrayée à l'idée de pointer les dysfonctionnements techniques d'un logement (dont certains incombant au propriétaire), l'encadrant technique sensibilise le bénéficiaire petit à petit : « *on pointe juste vos droits et devoirs en matière d'entretien et de réparation, c'est tout* ». Mais le travail peut aller plus loin, les encadrants étant en contact avec des organismes comme l'AMPIL ou l'ADIL.

## Les actions individuelles en milieu rural : des interventions souvent axées sur la réfection d'un logement

En secteur rural, la nature des travaux vise assez souvent la réfection globale d'un logement. Même si les travaux de gros œuvre ne représentent que 26 % des interventions en milieu rural, les interventions sont réalisées dans des vieilles bâtisses vétustes dans les petits bourgs ou le rural profond (un seul point d'eau dans la maison, sanitaires extérieurs, un système électrique hors normes, des problèmes d'isolation thermique...), des corps de ferme très délabrés (terre battue au sol, système électrique hors norme) ou encore dans des logements troglodytes.

Les travaux s'inscrivent parfois dans le cadre d'une procédure d'insalubrité, les logements présentant des problèmes techniques importants liés à la couverture (toiture ouverte), à la charpente et à l'isolation (fenêtre en bois à simple vitrage...). Dans ce cadre, les encadrants techniques et les volontaires ne maîtrisent pas forcément toutes les techniques du bâtiment. De ce fait, les Compagnons peuvent faire intervenir des artisans ou des entreprises sur certaines tâches (problèmes de charpente ou de toiture en général).

Toutes ces opérations se caractérisent par l'ampleur des travaux à réaliser. Les chantiers concernent des travaux de gros œuvre (réfections du logement, réfection d'une à trois pièces). La nature des travaux peut être également de très diverse : reprise de charpente et de la couverture et de zinguerie, aménagement et structuration d'un logement troglodyte, aménagement d'un espace sanitaire et construction d'un local à chaudière).

En Centre, quelques exemples de travaux à réaliser dans le cadre d'un chantier d'auto-réhabilitation accompagnée

Le logement de M.D. doit être entièrement réaménagé : une pièce sert aujourd'hui de pièce de vie. Ce logement qui est équipé d'un système électrique, mais ne dispose pas d'eau courante et des principaux éléments de confort. Le chantier, dont le coût est estimé à 26 995 €, consiste à faire des travaux d'assainissement, à poser un tubage dans la cheminée de la cuisine et à réaliser une réfection des sols et des menuiseries extérieures.

La maison de la famille B. qui compte trois pièces a été classée en sortie d'insalubrité. Les travaux qui s'élèvent à 17 265 € comportent la mise aux normes des toilettes et de la salle d'eau, du système électrique, de l'isolation thermique, de la ventilation et la réfection complète de la cuisine/salle à manger. Le logement, construit 20 ans auparavant avec des matériaux légers, a bien été entretenu au fil des années et est adapté à la vie familiale. Néanmoins, les toilettes qui se trouvent à l'extérieur du logement sont branchées sur une fosse qu'il faut vider une fois l'an. Après de fortes précipitations, les conduits de la fosse sont obstrués. C'est le chef de famille qui à 72 ans débouche les canalisations. En outre, le ménage doit faire face à de lourdes charges liées au chauffage électrique, le logement étant peu isolé.

Le projet de monsieur B., estimé à 12 614 €, vise à refaire l'isolation périmétrique (murs et sols), l'isolation du plafond, à réaliser la réfection complète de l'électricité, à adapter la salle d'eau et à effectuer la réfection des planchers, le branchement des équipements au réseau collectif d'assainissement.

### Des interventions plus spécifiques pour lutter contre l'habitat précaire : la remise en état des caravanes à Pignan

Les interventions techniques réalisées dans le cadre d'une situation d'habitat précaire comme celle de Pignan diffèrent des travaux réalisés dans le cadre des actions collectives ou des actions individuelles. Les interventions techniques doivent être effectuées en respect d'un mode de vie spécifique. Par exemple, pour les familles gitanes, chaque caravane a une fonction différente (l'une sert de cuisine, l'autre de chambre) et chacune ne doit pas être traitée techniquement de la même façon : les petits travaux de bricolage utiles et fonctionnels sont tolérés dans la caravane-cuisine, alors que la caravane chambre doit faire l'objet d'une attention particulière (réparation et aménagement des chambres avec des matériaux neufs notamment).

Dans cette opération, les travaux concernent la sécurisation des installations et l'hygiène du ménage (réparation de la gazinière, remise aux normes des installations électrique, les aménagements de confort (changement d'une poignée de porte ou d'une serrure, aménagement d'une salle de bains), des travaux d'isolation qui permettent aux familles de réaliser des économies d'énergie (remplacement du joint d'étanchéité de la porte d'entrée, réparation des fenêtres en plexiglas, consolidation d'un toit de caravane).

### Des temporalités de projet qui dépendent du type d'intervention et des territoires investis

Les actions collectives dans les quartiers d'habitat social et les actions individuelles en rural n'ont pas les mêmes temporalités de projet. Les conventions de financement s'étendent généralement sur une année pour mettre en place une opération collective alors que les projets d'auto-réhabilitation en milieu rural peuvent varier de 9 mois à 4 ans selon les situations.

Concernant les actions collectives, qui comprennent entre 15 à 20 chantiers d'entraide en moyenne et des ateliers de quartier, sont généralement bien maîtrisées. Suite à l'orientation d'un bénéficiaire, un chantier d'auto-réhabilitation dure en moyenne deux semaines, soit deux jours de mise en place du chantier, cinq jours de réalisation des travaux et un à deux jours de finition (installation de prises électrique, changement des filtres de ventilation, changement des ampoules, etc.).

En milieu rural, 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. Par exemple, il a fallu attendre 2 ans avant que monsieur D. puisse financer l'opération. A l'origine du projet, monsieur D. était bénéficiaire du RMI. Ses ressources étaient insuffisantes pour élaborer un plan de financement. Deux ans plus tard, cette personne est entrée en retraite. L'augmentation de ses ressources liée à ce nouveau statut et une subvention d'un organisme gérant sa retraite complémentaire ont finalement permis d'équilibrer le budget de l'opération.

Dans le rural, les temporalités du projet peuvent ainsi varier de 8 à 9 mois à 4 ans, la phase opérationnelle du projet se déroulant en moyenne en trois mois (l'un des projets présentés en Centre a seulement duré 9 mois, mais celui-ci fait figure d'exception car le plan de financement a été très rapidement bouclé). Si la phase d'élaboration s'étend sur une période très longue, les Compagnons peuvent mettre en place « un chantier week-end » afin de maintenir la mobilisation du bénéficiaire. Par exemple, monsieur C. a bénéficié deux jours durant de l'intervention d'une équipe des Compagnons pour faire avancer le chantier (creuser une tranchée de 6 mètres pour raccorder la maison au réseau d'assainissement, peintures de poutres au plafond, pose d'un volet).

## • Une maîtrise des coûts d'opération variable d'une association régionale à l'autre

Les coûts d'opérations varient sensiblement selon les associations régionales et selon les territoires investis. Dans l'urbain, les enveloppes budgétaires consacrées aux actions collectives évaluées peuvent évoluer de 66 000 € (copropriété Kalliste) à 97 700 € (quartier Saint-Jean-Belcier à Bordeaux). Lorsque l'action couple «insertion par l'habitat» et «insertion par l'activité économique», comme dans les Ateliers de Quartier à Rennes, l'enveloppe peut quasiment atteindre 240 000 €(mais seulement 14 000 €pour le financement de la dimension « habitat »). Dans le rural, la fourchette des financements reste assez large : elle varie de 12 000 €(Centre) à 78 000 €(Rennes) environ.

### Dans l'urbain, des coûts d'opération longtemps sous-estimés et qui commencent tout juste à s'harmoniser d'une association à l'autre

Le coût d'une action collective, qui est déterminée en fonction de l'enveloppe financière consacrée dans le cadre des conventions, a évolué assez largement depuis 3 ans. Dans certaines d'associations, ce coût a été sous-évalué, les structures ne disposant pas d'outils de gestion élaboré. Le directeur de l'association de Provence explique par exemple qu'en 2004 / 2005, la convention signée avec le Conseil général des Bouches du Rhône fixait le coût d'opération à 2 555 €par famille, alors que la Caisse d'Allocations Familiales versait pour la même prestation 3 300 € les conventions politique de la ville fixant le coût d'opération à 4 000 €

Au regard des difficultés financières rencontrées en Provence, l'association régionale a lancé une étude financière afin de déterminer des coûts d'opération moyen qui permettent de prendre en compte l'ensemble des charges de l'association. Au terme de cette analyse, la structure a déterminé un coût d'opération moyen à hauteur de 6 100 par famille.

Le coût d'opération en Aquitaine est donc légèrement plus élevé qu'en Provence. Ce différentiel s'explique par la hausse sensible des charges ces dernières années : le budget qui a évolué à la hausse par rapport au budget de 2006 (+8,2%), intègre un coût de loyer (en 2006, les Compagnons était gracieusement hébergés par la ville de Bordeaux) et un augmentation de salaire pour un encadrant technique. En 2007, le budget prévisionnel de l'action bordelaise s'élève à 97 700 euros, soit une moyenne de 6 450 euros par famille. Cette enveloppe sert principalement à payer les frais de personnel (60% des dépenses environ), les charges de gestion courante (18 % environ) et les achats de fourniture (12%).

Au regard du poids respectif des postes de dépenses, ce sont les charges de gestion courante, autrement dit les coûts de fonctionnement (électricité, fluide, etc.), qui pèsent sur le budget. La directrice d'Aquitaine remarque que la structure n'a pas encore atteint un seuil de développement suffisant pour faire baisser ces frais de structures. La directrice souhaite néanmoins s'aligner dans son prochain budget prévisionnel sur le coût d'intervention des Compagnons Bâtisseurs Provence.

### Dans le rural, une logique de financement au coup par coup

En milieu rural, les coûts d'opération varient assez fortement en fonction de la nature des travaux à effectuer. A Rennes comme à Tours, le coût moyen d'une opération est estimé entre 20 000 et 25 000 €

La question du coût financier des opérations se pose approximativement de la même manière en Bretagne et en Centre, même si les situations financières des deux structures restent en tout point différentes. Les deux associations régionales, qui travaillent en partenariat étroit avec le Pact-arim dans le cadre de l'élaboration des plans de financement, disposent de marge de manœuvre très faibles pour proposer des coûts d'opération qui soient à la hauteur de l'encadrement technique réalisé. C'est le Pact arim qui conserve la main sur la gestion financière des projets.

En Bretagne, les montages financiers des opérations s'effectuent au coup par coup. L'ANAH applique des taux de subvention dans le cadre des « travaux réalisées pour des propriétaires très sociaux » sur la base des revenus des bénéficiaires et du type de travaux à réaliser dans le logement. Ces subventions, souvent insuffisantes, ne permettent de couvrir que 50 % maximum du coût d'opération dans le cadre des opérations évaluées et les familles doivent contracter des emprunts afin de boucler le plan de financement. Mais les Compagnons Bâisseurs s'inquiètent de la diminution progressive de la solvabilité des ménages qui bénéficient d'une opération d'auto-réhabilitation. Les Compagnons sollicitent alors les Fondations (Fondation Abbé Pierre, Fondation de France, Fondation Bruneau) pour obtenir des subventions à titre exceptionnel. Cette logique de financement produit un effet pervers : le Pact-Arim oriente plus facilement des familles très précaires ou insolubles vers les Compagnons Bâisseurs au regard de cette possibilité de financement.

En Indre et Loire, la gestion financière du projet est assurée par le Pact. C'est le représentant du Pact qui est en contact avec les financeurs (OPAH, etc.), qui monte les plans de financement, qui gère le FILODEP et orientent les publics aux Compagnons Bâisseurs. Dans ce contexte, le taux horaire appliqué par les Compagnons Bâisseurs Centre varie en fonction des chantiers tant certains projets restent difficilement finançables : il évolue de 10,2 € à 15,08 € selon les devis. Le coût de la prestation des Compagnons fait parfois l'objet de négociations suivant la difficulté que rencontre le Pact à équilibrer les budgets. Les difficultés financières que rencontrent actuellement les Compagnons Bâisseurs Centre s'expliquent en partie par la sous facturation des coûts d'opération pratiquée ces dernières années : les devis se sont appuyés sur des coûts standard d'intervention d'un ouvrier qualifié dans le domaine du bâtiment, alors que l'intervention d'un encadrant technique nécessite beaucoup plus de temps de présence sur le chantier (2 à 3 fois plus de temps selon les dires de l'encadrant technique).

## IV. L'AUTO-RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE : DESCRIPTION DES PUBLICS, DES MÉTHODES SUR MESURE, DES IMPACTS

---

### *IV.1. Des publics qui cumulent des difficultés sociales et économiques*

Les publics orientés dans le cadre d'une opération d'auto-réhabilitation sont généralement très désocialisés et en mal d'autonomie. En 2006, les personnes seules, avec ou sans enfants, représentaient 72 % des bénéficiaires, 48 % du public étant constitué de familles monoparentales. Ces personnes rencontrent des problématiques sociales assez variées parmi lesquelles on peut identifier les conflits familiaux, l'isolement social, les troubles du comportement. L'entrée dans la dépendance et les maladies mentales sont des phénomènes que l'on retrouve fréquemment chez les bénéficiaires : 9 % du public est invalide et/ou perçoit une Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) et 7 % des ménages perçoivent un minimum vieillesse. Peu intégrée dans leur environnement social, ces ménages disposent également de très faibles ressources : 7 personnes sur 10 sont des bénéficiaires du Revenu Minimum d'Insertion ou de l'Allocation Parent Isolé. Nombre d'entre eux se trouvent en grande difficulté financière (dossiers de surendettement notamment)

#### • Les ménages rencontrés en milieu urbain

Les publics qui participent à une opération d'auto-réhabilitation accompagnée en milieu urbain vivent généralement de minima sociaux et perçoivent selon les situations le RMI, l'ASS ou l'API. Dans ce cadre, nous avons principalement rencontré *des couples avec enfants* ainsi que *des familles monoparentales* dans les quartiers d'habitat social de Rennes et dans la copropriété de Kalliste. Des locataires vivant seuls, des personnes séparées ont également été rencontrés dans le parc de logement privé de la ville de Bordeaux.

L'ensemble de ces personnes sont généralement éloignées du marché de l'emploi. Certaines d'entre elles cumulent des problèmes d'insertion liés à l'illettrisme, des problèmes financiers (surendettement) et des problèmes de santé. Par ailleurs, les ménages doivent souvent faire face à un conflit soit au sein de la cellule familiale (mésentente et relations violentes entre une mère et sa fille) ou avec le propriétaire (endettement locatif, etc.).

Au regard des difficultés rencontrées par les bénéficiaires, l'intervention des Compagnons Bâisseurs se justifie non seulement par la médiation qu'ils opèrent entre un propriétaire et un locataire, mais également par leur rôle éducatif au sein des familles. Les familles, en situation de sur-occupation, dégradent généralement rapidement leur logement. Nombre de ces personnes, qui occupent très mal leur logement, ne connaissent généralement pas leur droits et devoirs en matière d'entretien locatif.

#### • Les familles rencontrées en milieu rural

Dans le rural, les *accédants à la propriété* de condition très modeste et les *propriétaires occupants* défavorisés issus du milieu agricole constituent une grande partie des bénéficiaires des opérations d'auto-réhabilitation accompagnée. On retrouve moins fréquemment des publics spécifiques comme *les gens du voyage en sédentarisation*.

Les ménages qui accèdent à la propriété en milieu rural sous-estiment souvent le coût et les temporalités d'un projet de réhabilitation : ils contractent des prêts pour acheter et réhabiliter un bien

en sous estimant le temps passé à élaborer le projet et à réaliser les travaux. Ces ménages se retrouvent rapidement en situation d'endettement et se trouvent dans l'obligation de vivre dans des conditions précaires (installation d'un bungalow sur le terrain acquis le temps de la réhabilitation de la maison...).

Les différents ménages que nous avons rencontrés en Indre et Loire ou en Bretagne illustrent bien ce type de parcours. Ainsi, monsieur C., qui est âgé de 68 ans, vit seul dans une maison insalubre qu'il a acquit en 1994 dans l'agglomération de Tours. Sa situation de logement se dégrade rapidement puisqu'il décide de s'installer dans une caravane à proximité de la maison pour refaire rapidement les travaux de rénovation. Cet homme, qui dispose de faibles ressources (5 832 € en 2006 avec une retraite complémentaire PRO-BTP), se trouve confronté à l'ampleur des travaux à réaliser. Par ailleurs, monsieur D., célibataire, est propriétaire d'un logement troglodyte depuis 2005. Ce logement est insalubre. L'acquisition du bien a été réalisée grâce à un apport personnel et un prêt réalisé par la sœur du bénéficiaire. Monsieur D., qui perçoit aujourd'hui le RMI (380 €), a réalisé une grande partie de son parcours professionnel dans le bâtiment. Il est très investi dans son projet de réhabilitation mais dispose pas des moyens humains et financiers suffisants pour faire évoluer sa situation de logement rapidement.

A Treffendel, commune située à 30 kilomètre de Rennes, une famille a acquis une maison de village dans le courant de l'année 2000. Cette famille vit des difficultés qui rendent ardue la gestion quotidienne du logement. Monsieur T. est en effet handicapé moteur depuis la naissance, et contraint de se déplacer en chaise roulante. Par ailleurs, la famille compte 7 enfants, dont l'un est autiste. Madame T., qui est comptable de profession, a donc ses journées bien remplies : elle doit effectuer seule les principales tâches ménagères, suivre les activités des enfants, et enfin s'occuper de leur enfant malade. Difficile, dans ses conditions, de prendre le temps de réaliser les travaux nécessaires pour améliorer les conditions de vie dans cette maison. De nombreux travaux étaient en effet nécessaires pour vivre décemment dans ce logement, notamment la remise au norme des installations électrique, la résolution des problèmes d'humidité, la remise en état de la toiture du logement, etc.. L'adaptation du logement au handicap de Monsieur T. nécessitait également la création d'une chambre et d'une salle de bain en rez-de-chaussée.

Un autre type de ménages repérés comprend les personnes originaires du milieu agricole. Ils sont parfois propriétaires d'une maison familiale ou accédant d'un bien sans confort qui n'a jamais été rénové. Âgées d'une soixantaine d'année, ces personnes rencontrent des difficultés diverses (financières, santé). Elles n'ont pas nécessairement de ressources stables ou sont bénéficiaires du RMI, et ont peu de contacts avec leur environnement. Ainsi, la famille E., qui compte un couple de 72 et 58 ans et leur enfant de 22 ans, a accédé à la propriété en 1977. La famille, qui vit dans un logement sans confort (toilettes à l'extérieur du logement, maison non raccordée au réseau d'assainissement) se voit dans l'obligation de réaliser des travaux d'urgence (le sol de la salle de bains s'écroule). La famille se trouve en difficulté financière et ne peut financer un projet de réhabilitation : la mère de famille a contracté plusieurs prêts à la consommation et ne peut pas emprunter jusqu'en juin 2009.

## *IV.2. Les différentes méthodes d'intervention employées*

### **• Les méthodes d'intervention à différencier selon les associations régionales**

Afin d'analyser les méthodes d'intervention des Compagnons Bâisseurs, nous présentons huit schémas représentatifs de l'encadrement réalisé dans le cadre des expériences évaluées. Ce schéma présente les intervenants qui participent systématiquement ou de façon facultative à l'élaboration et à la mise en œuvre du projet. Trois constats peuvent être tirés au vue de la configuration de l'encadrement réalisé :

#### Le bénéficiaire se trouve bien au centre d'une démarche partenariale

Les Compagnons Bâisseurs mettent en place une démarche partenariale au centre de laquelle se trouve le bénéficiaire. Cette démarche associe, selon les cas, un travailleur social et différents opérateurs sociaux et techniques. Les méthodes d'intervention évoluent fortement entre les différentes associations régionales, notamment en fonction du partenariat opérationnel mis en place.

#### Les opérations sont menées par des équipes à géométrie variable.

Les équipes d'intervention mises en place par les Compagnons Bâisseurs, qui varient d'une association régionale à l'autre, comprennent le plus souvent un coordinateur social, un encadrant technique, des volontaires et des bénévoles. Elles incluent plus rarement du personnel en insertion et des personnes ayant des compétences spécifiques (médiatrice socio-culturelle).

**L'encadrant technique** représente bien le pilier d'une action d'auto-réhabilitation, puisqu'il développe des liens forts avec les bénéficiaires dans chacune des huit opérations.

**Les volontaires** peuvent intervenir autant dans le cadre d'une action collective (Marseille, Castres) que dans une action individuelle (Centre, Bretagne). Néanmoins, les positionnements en matière de volontariat semblent très marqués au sein du réseau : dans certaines structures historiques, les volontaires constituent un membre très important de l'équipe (Rennes, Centre), alors les interventions du volontaire ne sont pas systématiques dans d'autres associations (Castres, Marseille). En outre, certaines associations n'accueillent pas de volontaires au sein de leurs équipes, mais plutôt des bénévoles (Aquitaine).

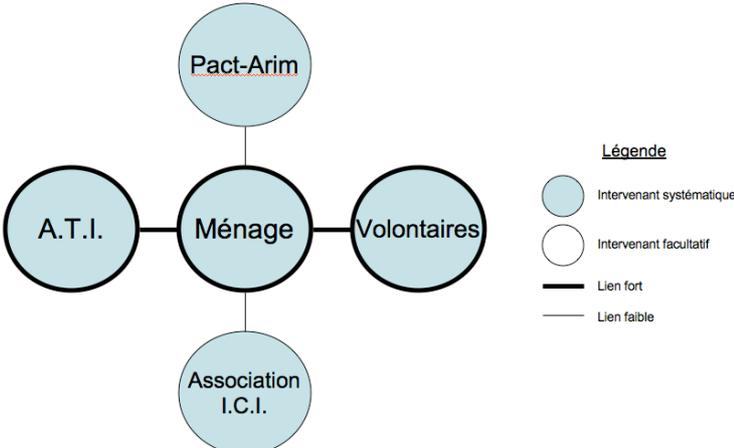
**Les coordinateurs sociaux** (ou animateurs sociotechniques) peuvent intervenir dans le cadre d'une action collective (Bordeaux, Bretagne) et dans le cadre d'une action individuelle (Bretagne). En revanche, l'association régionale du Centre ne s'est pas doté d'un coordinateur, ce qui freine le développement partenarial de l'action.

Les Compagnons Bâisseurs de Bretagne sont aujourd'hui les seuls à faire intervenir des personnes en contrat d'insertion dans des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée.

Le développement des activités s’inscrit dans des logiques territoriales assez différentes.

Les liens entre les Compagnons Bâisseurs et les assistantes sociales sont moins soutenus en milieu rural que dans un contexte urbain. En effet, les actions en milieu urbain s’inscrivent souvent dans le cadre de conventions avec le Conseil Général qui permettent aux assistantes de s’approprier les actions d’auto-réhabilitation en tant qu’outils d’insertion. Ceci est moins fréquent dans le milieu rural au vue des logiques de financement au coup par coup.

En outre, le développement d’actions partenariales en milieu urbain diffus (parc de logements privés de Bordeaux) s’avère plus difficile à mener que dans le cadre des quartiers la politique de la ville, ou de véritables relais peuvent être mis en place avec les associations de quartier (Kalliste à Marseille notamment). Dans les quartiers d’habitat social, les Compagnons Bâisseurs ont la possibilité d’inscrire leur action dans un maillage territorial (centre social, associations proposant des activités ludiques aux enfants, associations réalisant des ateliers d’alphabétisation), ils rencontrent plus de difficulté à s’appuyer sur un réseau de partenaires dans une action collective en milieu diffus (à Bordeaux ou à Castres, les Compagnons travaillent principalement avec un centre social).

Les actions collectives	La configuration de l’encadrement
<p><b>L’action « Entretien de son logement » à Kalliste à Marseille</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les habitants peuvent faire une demande d’intervention directement à l’encadrant technique</li> <li>- forte implication des opérateurs : animateurs de l’Opération d’Amélioration de l’Habitat, de l’association ICI (médiation propriétaire/locataire, accompagnement social) et des compagnons Bâisseurs (encadrement technique)</li> <li>- rôle majeur de l’encadrant technique et du chef de projet</li> <li>- les volontaires n’interviennent pas systématiquement dans le cadre des chantiers</li> <li>- Les ateliers thématiques ont été arrêtés faute de participants</li> </ul>	 <p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Intervenant systématique</li> <li>○ Intervenant facultatif</li> <li>— Lien fort</li> <li>— Lien faible</li> </ul>
<p><b>Une action collective en milieu diffus à Bordeaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientation des publics par les travailleurs sociaux</li> <li>- rôle majeur de l’encadrant technique et de la coordinatrice</li> <li>- pas de volontaires, mais des bénévoles peuvent intervenir ponctuellement dans certains chantiers</li> <li>- un accompagnement social systématique assuré par les assistantes sociales du conseil général</li> </ul>	<p>QuickTime™ et un décompresseur TIFF (LZW) sont requis pour visionner cette image.</p>

Les actions collectives	La configuration de l'encadrement
<p><b>Une action collective dans le parc HLM doublé d'un atelier de bricolage (Castres)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientation des publics par les assistantes sociales du CCAS et du Conseil Général</li> <li>- L'établissement de liens « forts » entre le ménage, l'animateur technique, mais aussi la médiatrice socio-culturelle</li> <li>- Des volontaires qui n'interviennent pas de façon systématique, mais un lien avec le ménage qui reste fort</li> <li>- La médiatrice socio-culturelle chargé d'entretenir le lien avec les partenaires, mais qui joue aussi un rôle d'intermédiaire entre les travailleurs sociaux, les associations du quartier et le public</li> </ul>	<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Intervenant systématique</li> <li>○ Intervenant facultatif</li> <li>— Lien fort</li> <li>— Lien faible</li> </ul>
<p><b>Une action collective dans le parc HLM faisant intervenir des personnes en insertion (Rennes)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des ménages prescrits par les assistantes sociales de l'agglomération ou par les services sociaux des sociétés HLM partenaires</li> <li>- Un animateur technique aussi chargé de l'encadrement des personnes en insertion, qui parvient mal à tisser des liens « forts » avec le ménage</li> <li>- L'animatrice socio-technique qui assure le relais avec les partenaires, ainsi que le service IAE des Compagnons Bâtisseurs Bretagne</li> </ul>	<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Intervenant systématique</li> <li>○ Intervenant facultatif</li> <li>— Lien fort</li> <li>— Lien faible</li> </ul>
<p><b>Une action à dimension individuelle en milieu rural dans le Centre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientation des publics par le Pact</li> <li>- rôle majeur de l'encadrant technique et du chef de projet</li> <li>- pas de coordinateur dans l'action : c'est l'encadrant technique, en lien avec la responsable volontariat qui joue ce rôle</li> <li>- place importante du volontaire dans l'action</li> <li>- partenariat avec les travailleurs sociaux n'est pas systématique</li> </ul>	<p>QuickTime™ et un décompresseur TIFF (LZW) sont requis pour visionner cette image.</p>

Les actions collectives	La configuration de l'encadrement
<p><b>Une action à dimension individuelle en milieu rural (Bretagne)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientation des publics par le Pact 35 et suivi social par le travailleur social de référence</li> <li>- L'établissement de liens « forts » entre le ménage, l'animateur technique et les volontaires</li> <li>- L'animateur socio-technique chargé d'entretenir le lien avec les partenaires et du suivi technique des travaux sur plusieurs chantiers</li> </ul>	<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Intervenant systématique</li> <li>○ Intervenant facultatif</li> <li>— Lien fort</li> <li>— Lien faible</li> </ul>
<p><b>Une action à dimension individuelle à destination d'un public en manque d'autonomie (Languedoc-Roussillon)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientation des publics par les assistantes sociales du CCAS et du Conseil Général</li> <li>- L'établissement de liens « forts » entre le ménage et l'animateur technique.</li> <li>- Des volontaires qui interviennent trop rarement pour nouer des relations « fortes » avec le ménage</li> <li>- La nécessité pour l'animateur technique de travailler en partenariat étroit avec les personnes chargées du suivi social de la personne</li> </ul>	<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Intervenant systématique</li> <li>○ Intervenant facultatif</li> <li>— Lien fort</li> <li>— Lien faible</li> </ul>
<p><b>Une action expérimentale à destination des « gens du voyage » à Pignan (Languedoc-Roussillon)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Public cible défini par le SIVOM et le Conseil Général suite au diagnostic réalisé par une association</li> <li>- L'établissement de liens « forts » entre les familles et l'animateur technique</li> <li>- Des travailleurs sociaux qui travaillent en étroite collaboration avec l'animateur technique, ce dernier jouant un véritable rôle de médiation</li> </ul>	<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Intervenant systématique</li> <li>○ Intervenant facultatif</li> <li>— Lien fort</li> <li>— Lien faible</li> </ul>

### ***IV.3. Le chantier : cœur de l'action d'auto-réhabilitation***

#### **• De la prescription à l'engagement du bénéficiaire dans la démarche**

Le passage d'une prescription sociale à l'engagement du bénéficiaire, qui se formalise souvent par la signature d'un contrat de participation entre le bénéficiaire et l'encadrant technique, est sans doute l'acte le plus symbolique et le plus important que le bénéficiaire réalise dans le cadre d'une démarche d'auto-réhabilitation accompagnée.

#### Des relations de parité qui mettent le ménage dans de « bonnes dispositions »

Au démarrage du projet, les bénéficiaires redoutent généralement cette phase d'engagement et la relation hiérarchique établie avec les référents sociaux ou les représentants du Pact leur inspirent généralement une certaine méfiance : « *Au début, j'étais un peu réticente. Tout ce monde dans mon logement, ça me prenait la tête... Et peu à peu, j'ai fini par m'habituer* » avoue une bénéficiaire.

Afin que le bénéficiaire passe de la prise en charge à la dynamique d'engagement, l'encadrant technique va chercher à instaurer un rapport d'égalité, de respect et de confiance avec le bénéficiaire. Cette nouvelle relation se traduit concrètement dans le discours des bénéficiaire notamment lorsque ceux-ci évoquent qu'avec les Compagnons Bâisseurs, « *on peut parler de tout* ».

#### Un travail d'écoute et une redéfinition du projet avec le ménage

Pour mettre en confiance le bénéficiaire, l'encadrant technique va devoir écouter la personne pour pouvoir orienter son intervention en fonction des besoins du ménage. La redéfinition du projet constitue une des étapes clés de l'auto-réhabilitation. Cependant, considérant aussi les aspects techniques de son intervention, l'animateur va aussi parfois faire entendre raison au ménage.

#### **La redéfinition d'un projet avec une famille à Treffendel (Bretagne)**

L'intervention des Compagnons Bâisseurs Bretagne auprès de la famille T. illustre bien la capacité d'écoute que l'encadrant met en place dans la phase d'élaboration du projet. Le premier travail des Compagnons Bâisseurs a été de redéfinir le projet avec la famille. En fonction de l'enveloppe budgétaire accordée pour le chantier, la famille a dû, en lien avec les Compagnons Bâisseurs, faire des choix sur ce qu'il convenait de réaliser dans le cadre de ce projet. La définition du projet s'est faite au travers d'une négociation avec la famille. Ainsi, Mme T. souhaitait qu'on puisse laisser les pierres apparentes de l'intérieur de la maison, mais les Compagnons Bâisseurs l'ont convaincu que cela reviendrait trop cher, et que si elle faisait ce choix, il faudrait alors renoncer à d'autres choses plus importantes. En revanche, la cuisine et les appareils ménagers ont été surélevés d'une dizaine de centimètre, et Mme T. a insisté pour que le robinet de l'évier soit assortie d'une douchette. Ces souhaits, qui ont pu apparaître comme des caprices par d'autres travailleurs sociaux, sont en fait d'une réelle utilité pour Mme T. : elle souffre en effet de maux de dos et la surélévation de la cuisine la soulage sensiblement. Quand à la douchette, elle lui permet de laver les mains de Monsieur T. avec plus de facilité.

### Des ménages « motivés » par le démarrage du chantier

La mise en œuvre des travaux constitue un autre moment fort permettant au bénéficiaire de s'engager dans son projet. Au début du chantier, une personne se sentira portée par la dynamique collective en évoquant le travail d'équipe : « *ça me motive de les voir travailler comme ça* » évoque une bénéficiaire en parlant de l'équipe. L'esprit d'équipe et la bonne volonté de chacun une véritable motivation dans le projet : « *j'étais heureux de voir tout ce monde là autour de moi* » évoque un autre bénéficiaire.

### **• La participation des bénéficiaires au chantier : un concept qui recouvre différentes postures**

#### Evaluer les capacités et la motivation du ménage

L'engagement du ménage dans le projet est au cœur du projet d'auto-réhabilitation accompagnée. Ceci explique que dès les premières prises de contacts, le projet fasse l'objet « d'une négociation » entre le bénéficiaire et l'encadrant technique.

L'encadrant technique, doit d'abord mesurer – de l'élaboration du projet jusqu'à la mise en place du chantier – la faculté du bénéficiaire à réaliser tout ou partie d'un chantier. Il doit également percevoir - avec l'appui de la coordinatrice - l'utilité sociale d'une telle démarche. Car plus que tout autre partenaire, c'est l'encadrant technique qui entrera dans la sphère privé du ménage et qui partagera la vie de la personne.

*« Mon travail consiste autant à aider une personne dans la remise en état de son logement que de l'écouter. Souvent, ce contact s'établit dans l'élaboration du projet. C'est nous qui faisons remonter l'information relative aux besoins, aux blocages, aux problèmes... et quand on est en phase chantier, on voit le changement chez les personnes. Tout se passe dans la manière de se regarder. Ils retournent chez le dentiste alors qu'ils n'y ont pas été depuis des années »* (un animateur technique)

L'encadrant technique, par expérience, sait bien appréhender les problématiques du ménage. Mais celui-ci ne peut jamais garantir la pleine motivation du ménage dans tous les phases du projet. Le bénéficiaire n'étant jamais à l'abri des vicissitudes de la vie, l'animateur technique ce qui peut conduire parfois à l'arrêt ou la mise en veille du chantier (décès d'un proche, etc.).

En terme de participation, les marges de manœuvre sont différentes entre l'action collective et l'action individuelle : le travail d'encadrement varie d'une semaine à trois mois selon le type d'opération. Entre une action collective et une action individuelle, la démarche de la famille est différemment ressentie.

#### En milieu rural, un temps « long » pour la participation

**Dans le rural, la participation des bénéficiaires aux travaux dure trois mois en moyenne.** Cette participation, qui doit permettre de réaliser le chantier dans les délais prévus, s'avère moins souhaitable que nécessaire au regard de l'ampleur des travaux à réaliser (par exemple dans le cadre d'une sorite d'insalubrité).

La majorité des bénéficiaires a participé aux travaux techniques à des degrés divers. Dans l'agglomération de Tours, monsieur C. a pris en charge des travaux de gros œuvre (pose de rails, pose

de placo, enduit pour) et de second oeuvre (peinture des plafonds, pose de fenêtres, pose de plaque de plâtre, dans le cas de monsieur C etc.). Au sein de la famille E., tous les membres de la famille mettent à « la main à la pâte » durant les trois mois de chantier : « *Mon mari a déblayé tous les gravas, et moi j'ai fait la cuisine pour tout le monde durant le chantier. Mes enfants nous ont donné un coup de main. Ils ont démolé le plafond de la salle de bains et mon gendre a fait la faïence de la salle de bains* ». Les compétences et de le savoir-faire de certains bénéficiaires représentent souvent un atout dans la mise en œuvre du chantier (certains bénéficiaires ont travaillé dans le secteur du bâtiment en tant que maçon ou tailleur de pierre).

Néanmoins, la participation des bénéficiaires aux travaux n'est pas simple car elle s'étend sur une période assez longue, et la motivation du bénéficiaire peut s'estomper au fil du temps. Il n'est pas rare que le bénéficiaire entame des travaux avant le commencement du chantier. M. C. a par exemple réalisé certaines tâches spécifiques comme la taille de plusieurs appuis de fenêtre. En revanche, les ménages sont plus difficilement mobilisables à la fin des travaux (lors du troisième mois), les familles ressentant une certaine lassitude de vivre dans un chantier permanent.

#### En milieu urbain, des chantiers plus courts, mais des habitants parfois difficiles à mobiliser

Dans l'urbain, la participation du bénéficiaire est plus facile à obtenir sur une courte période (deux semaines au plus), mais les intérêts et la capacité de chaque bénéficiaire à réaliser des travaux restent variable : « *je rencontre tous les cas de figure sur les 8 familles que j'accompagne en ce moment* » évoque un encadrant technique de Bordeaux qui ajoute : « *généralement, je prends en charge les travaux d'électricité et de plomberie. Pour le reste, une personne peut réaliser la plupart des travaux seule ou en famille, et une autre ne me passera que les outils. Il arrive aussi que certaines personnes soient orientées sans qu'elle soit motivée. Si on change le lino ou l'on répare l'armoire, ça ne change pas grand chose pour elle. L'intérêt ici, c'est le volet social. Si une personne me prend pour un artisan, je la recadre tout de suite. En revanche, si cette personne rencontre des problèmes pour participer, si elle a besoin de parler lorsqu'elle se sent seule et qu'elle fait des efforts en faisant un peu de peinture, je me sens dans mon rôle* ».

L'exemple de Kalliste permet de bien comprendre la diversité des postures du bénéficiaire dans la réalisation des travaux. Sur les deux familles que nous avons rencontré, l'une a bénéficié de deux interventions des Compagnons Bâisseurs à un an d'écart afin de remettre en état son logement (travaux d'urgence, réparations locatives). Sur l'ensemble des travaux effectués, la mère de famille n'a passé qu'un coup de peinture dans la cuisine. Sa participation est faible, mais l'intérêt de l'encadrement est ailleurs : cette famille est très engagée – au côté du Pact et de l'association I.C.I. – dans le cadre du programme expérimentale de lutte contre l'indécence menée auprès de huit familles. Son engagement est beaucoup plus lisible dans le cadre du travail de médiation initié auprès du bailleur. Parallèlement à cette situation, la mère d'une famille monoparentale a complètement pris en charge la réfection de la chambre de ces enfants (réalisation des enduits, peinture de la pièce, etc.).

#### ***IV.4. Les impacts relevés à la fin du chantier et les effets induits***

L'évaluation des huit actions nous permet de relever des impacts directs auprès des ménages et des effets induits en matière d'insertion sociale. En ce qui concerne les impacts directs, l'auto-réhabilitation accompagnée permet de mettre en place un encadrant global qui conduit certains bénéficiaires changer de comportement dans le logement, à se le réapproprier. Certains améliorent les relations avec leurs enfants en retravaillant les différents espaces de vie du logement. Le redynamisation du bénéficiaire permet enfin de stimuler le bénéficiaire dans son parcours d'insertion professionnel. Si les effets induits restent plus difficilement mesurables, ils permettent également de

montrer que l'insertion par l'habitat dépasse le cadre d'une intervention technique, éducative et sociale dans le logement ou à l'échelle du quartier.

### • La réappropriation du logement

Dans nombre de situations, le projet d'auto-réhabilitation accompagnée permet une meilleure appropriation du logement. Certains bénéficiaires accumulent affaires et objets dans le logement et y entassent des meubles (7 armoires dans un logement T1bis en Bretagne). Les locataires ne savent pas vraiment discerner ce qui relève de l'entretien locatif. Le travail éducatif menée par les encadrants dans le cadre d'un projet compte alors beaucoup puisqu'il permet d'organiser et de gérer le logement (déblayage des affaires et des meubles par l'équipe, nettoyage des pièces par les bénéficiaires avant la mise en place du chantier, etc.).

D'autres exemples illustrent la dynamique d'appropriation qu'a engendré l'action d'auto-réhabilitation accompagnée. Une participante remarque au terme de l'action collective menée dans le quartier de Blossne à Rennes : « *enfin, je vais pouvoir décorer mon logement* ». A Kalliste, la mère d'une famille a continué sur la lancée du projet d'auto-réhabilitation à réaliser des travaux d'entretien dans son logement (enduit et peinture sur les murs de la salle à manger et du hall d'entrée).

Le projet répond également à des besoins plus spécifiques (accessibilité notamment). Au sein de la famille E., le père de famille, qui atteint 70 ans, débouchait les canalisations des eaux usées à son grand âge et la mère de famille ne supportait plus l'inconfort du logement (les toilettes à l'extérieur du logement). Outre l'installation d'une toilette dans la sa salle de bains, cette pièce a fait l'objet d'une réflexion sur l'accessibilité et le confort (rehaussement des toilettes, poses de plusieurs barres d'appui, etc.) et les canalisations ont été reliées au réseau d'assainissement. Ces éléments changent la vie des membres de la famille qui peuvent se réapproprier plus facilement leur logement.

### • Une meilleure occupation du logement renforce les liens familiaux des bénéficiaires

L'état de dégradation et la mauvaise occupation des logements rendent les conditions de vie des familles particulièrement délicates. Les enfants et les adolescents n'y trouvent pas leur place, les parents font face difficilement à l'éducation quotidienne des enfants. L'auto réhabilitation accompagnée permet assez clairement de redessiner l'espace dans lequel les familles évoluent (les enfants se réapproprient leur chambre, le salon devient un lieu où l'on peut inviter ses amis, etc.). Ce nouvel espace de vie intègre complètement la place des enfants.

A Castres, les gens du voyage ont installé avec le concours des Compagnons une cloison dans la caravane afin de créer une chambre pour les parents et un espace de vie pour les enfants. A Marseille (copropriété de Kalliste) ou à Bordeaux, les couples avec enfants et les familles monoparentales vivent le projet avec les enfants (choix des couleurs et autres options de décoration). Les travaux d'entretien et d'aménagement entrepris dans la chambre des enfants (création d'un espace de rangement, construction d'un coffre à jouets, création d'un espace bureau) leur permettent complètement de réinvestir leur chambre : « *C'est important d'être bien chez soi. On a pas envi d'être à la maison quand l'atmosphère est toujours humide. Avec le projet, les enfants sont contents. Ils peuvent inviter des amis, avant ce n'était pas le cas. Il y a leur bureau dans la chambre alors qu'avant il était dans le salon... Je ne suis plus crispée à entendre le bruits qu'ils font en jouant. Leur chambre, ça leur permet d'avoir leur petit univers et on est plus obligé de rester dans la même pièce* » remarque une mère de famille.

## • L'estime de soi comme « déclic » dans un parcours d'insertion

Un autre impact identifié est lié à la fierté du travail accompli par les bénéficiaires. L'accomplissement d'un travail représente un véritable moyen pour reconquérir l'estime de soi. Le bénéficiaire trouve une place dans le chantier, se structure peu à peu au travers des tâches accomplies avec l'encadrant, mais aussi dans le cadre d'un travail d'équipe.

A Montpellier, la participation de madame L. à l'embellissement de son appartement a été une satisfaction. Elle ressent une certaine fierté du travail accompli. Ainsi raconte-t-elle à l'animateur technique la visite de l'assistante sociale : « *Vous auriez vu ! Elle était impressionnée par le travail que nous avons fait !* ». L'animateur lui rappelle qu'elle en a été la principale actrice. Devant l'étonnement de Mme L., il insiste : « *C'est vous qui avez tout fait : vous avez rebouché les trous, vous avez poncé, vous avez collé le papier peint...* ».

L'estime de soi peut aussi provoquer un « déclic » dans le parcours d'insertion social voire professionnelle d'une personne. R. illustre parfaitement dans son parcours d'insertion : « *Le projet a été pour moi un moment important de reprise de confiance. C'est lié à la reconnaissance des autres... J'ai eu l'impression d'être utile. J'étais assez douée dans la peinture. Quand il y avait des plaintes à peindre, c'était pour moi. Alors que je n'avais pas travaillé pendant des années... ça m'a permis de comprendre des choses pour l'avenir. Par exemple, dans un milieu protégé (association d'insertion par exemple), je peux faire des choses. Le projet a suscité des envies et m'a permis de me fixer des buts* ».

Parfois enfin, la valorisation des propres compétences techniques et des savoirs professionnels des bénéficiaires participent de cette valorisation de la personne. Dans le Centre, monsieur C. et monsieur D. remarquent que le projet a permis de valoriser leur travail et leurs savoirs-faire. Durant le chantier, ces personnes ont pu utiliser leurs propres compétences pour faire avancer le chantier, mais aussi apprendre aux volontaires à faire un coffrage ou encore à tailler des pierres. Chacun d'entre eux en éprouve une forme de fierté : « *je suis content que mon chantier ait pu servir de chantier école. J'ai eu un rôle de formateur sur la taille de la pierre. Je leur ai appris à faire une coupe au ciseau. Il faut du temps pour commencer à travailler sur de la pierre et ils (les volontaires) étaient attentifs. Cela m'a permis de valoriser mon travail. Cette posture m'a également permis de trouver une place dans ce petit monde* » évoque monsieur C.

### **En Gironde, le Conseil Général atteste des effets en termes d'insertion professionnelle**

La mobilisation d'une personne dans le cadre d'un chantier suscite parfois un engouement qui dépasse l'insertion sociale. Une évaluation réalisée par les travailleurs sociaux du Conseil Général de Gironde montre assez clairement que parallèlement aux objectifs initiaux (appropriation du logement et intégration dans le quartier), certaines familles se sont inscrites dans un parcours professionnel (reprise d'activité en contrat aidé, première expérience professionnelle au travail, orientation dans le cadre d'une recherche d'emploi). Au terme du chantier, le rapport souligne les évolutions de huit ménages différents : madame F. est aujourd'hui suivie par le PLIE va intégrer un chantier d'insertion, madame V. également suivie par le PLIE fait un CES à l'association Jardin d'aujourd'hui, madame G. avait déjà un emploi qu'elle a conservé, madame M. a engagé une formation d'auxiliaire de vie. Sur huit personnes, 6 ont travaillé en contrat d'insertion ou ont intégré une formation.

## • **L'entraide, le travail d'équipe et les ateliers collectifs comme leviers d'insertion sociale dans le quartier ou l'environnement proche**

Pour les personnes isolées, la dynamique collective est parfois difficile à intégrer. Certaines personnes n'ont plus de relations sociales et familiales. D'autres se trouvent en conflit permanent avec leur entourage ou avec leur assistante sociale. C'est donc avec beaucoup de prudence qu'elles accueillent les équipes des Compagnons dans leur logement, elles s'exposant à des inconnus en montrant une part de leur intimité : « *l'inconnu, c'est difficile pour moi et aller vers les autres aussi* » remarque par exemple R..

Dans ce contexte, les valeurs d'entraide et de volontariat portées par l'association jouent à plein dans l'insertion sociale des personnes : « *quand on est sur un chantier, on travaille beaucoup, mais on rigole aussi... ça nous permet de raconter nos histoires* » raconte un bénéficiaire. A Bordeaux, le réseau d'entraide qui s'est mis en place dans le cadre d'un chantier perdure entre les différents participants suivant les affinités et les intérêts poursuivis dans le cadre du projet.

Les ateliers collectifs peuvent représenter des leviers d'insertion majeur dans le dispositif d'encadrement et d'accompagnement des Compagnons Bâisseurs comme dans le quartier de Lameilhé, à Castres. Pour M. et Mme L., l'histoire partagée avec les Compagnons Bâisseurs ne s'est pas arrêtée à la fin du chantier. M. L. a souhaité s'inscrire à l'Atelier de bricolage organisé par les Compagnons. Puis, les membres du couple, chacun à leur tour, ont participé à d'autres chantiers de l'Atelier de quartier, au bénéfice d'autres habitants. Cet investissement altruiste, Mme L. ne saurait lui donner de justifications. Ce qui est sûr, c'est qu'en aucun cas elle ne s'est sentie obligée de participer à d'autres travaux. « Ce n'était pas une obligation !, insiste-t-elle ». Selon elle, tout cela s'est fait naturellement. « C'est le plaisir, le plaisir d'aider les autres comme ils nous ont aidé ».

Dans le contexte plus rural de l'agglomération de Tours, monsieur D. est aujourd'hui un peu plus en phase avec son environnement social. Il s'est inscrit à l'association pour devenir bénévole, en partie parce que les Compagnons « sont en phase avec sa philosophie de la vie ». Plusieurs événements montrent également et que cette personne seule entretient aujourd'hui des relations avec son environnement social. Par exemple, la fille du maire, qui organise un spectacle sur la commune, a convié monsieur D. à y participer.

## • **Des effets induits moins bien mesurables**

L'accès aux services, l'amélioration des relations avec les services administratifs, particulièrement les institutions scolaires.

L'action d'auto-réhabilitation accompagnée permet à certains bénéficiaires d'accéder à certains services et de faire valoir ses droits. Les répercussions d'une opération sont souvent le fruit d'une bonne collaboration et d'échanges très intenses sur les manières de vivre des uns et/ou sur le fonctionnement de tel ou tel service.

A Bordeaux, Rennes, Castres ou à Marseille, les encadrants techniques, qui sont en capacité de comprendre les blocages et les problèmes d'une famille, se sont à plusieurs reprises trouvés en situation favorable pour mieux orienter les ménages vers des services administratifs (écoles, services sociaux), des services de soins (dentistes, médecins), des associations (alphabétisation, activités ludiques pour les enfants...). A Bordeaux, par exemple, R. a retrouvé confiance en elle, ce qui lui permet de renouer des liens avec l'institution scolaire ou son enfant est inscrit : « *Aujourd'hui, j'ai*

*moins de difficulté à aller vers les gens, notamment à l'école de ma fille. J'ai repris contact avec l'instituteur. J'ai pris de l'assurance, je ne suis plus aussi timide qu'avant, je me sens moins isolée ».*

A Castres, le travail d'accompagnement à l'installation sur les terrains familiaux a par exemple permis une meilleure appréhension du fonctionnement de l'administration. Les familles, explique l'animateur technique, se représentent les services administratifs comme d'immenses labyrinthes dont il est impossible de sortir indemne. Le travail de médiation qu'a fourni l'animateur technique a permis de résoudre des situations administratives liées au versement du RMI, des allocations familiales ou à l'établissement d'une carte grise pour une caravane, qui paraissaient sans issue. Régulièrement, il les tenait informé de l'état d'avancement des dossiers, leur faisait lire des documents. Les familles ont peu à peu pris conscience que les problèmes administratifs pouvaient être résolus, à condition de s'armer de patience, et d'admettre le fait que cela pouvait prendre du temps.

### Un projet qui permet de lutter contre les discriminations et de mieux comprendre les différences culturelles

Le rôle de l'animateur et des coordinatrices sociales ne se limite pas à l'accès aux droits et aux services à destination des bénéficiaires. La lutte contre la discrimination est par exemple un thème de travail au sein des formations mises en place pour les volontaires de l'association régionale du Centre. Elles permettent de mieux appréhender les codes culturels de chaque ménage dans le cadre des actions collectives.

Au delà des formations, un chantier a eu à Castres des répercussions inattendues dans le champ de la lutte contre la discrimination. Pour des raisons difficiles à déterminer, la voisine d'un ménage inscrit dans le cadre d'une action collective n'avait pas « supporté » l'arrivée de Mme L. dans le . Elle se plaignait des nuisances sonores que provoquait son fils qui avait alors 3 ou 4 ans. Cette voisine avait un comportement agressif, et le conflit s'est peu à peu envenimé. Selon la médiatrice, le fait que Mme L. est musulmane et qu'elle porte un voile ne devait pas être étranger à ce comportement. Mme L. a même pensé changer de logement, pour retrouver une certaine tranquillité. La médiatrice des Compagnons Bâisseurs est intervenue, et a demandé une médiation officielle organisée par le bailleur. Depuis que celle-ci a eu lieu, les relations entre Mme L. et sa voisine se sont apaisées. « *Aujourd'hui, on est tranquille* » assure Mme L.

## V. LA STRATÉGIE DU RÉSEAU NATIONAL À L'ÉPREUVE DES SIX TERRITOIRES D'INTERVENTION

---

Le réseau des Compagnons Bâisseurs se structure autour d'une association nationale et de 6 associations régionales. Le développement des activités du réseau est en grande partie assurée par les directeurs régionaux, en lien avec leur Conseil d'Administration respectif. Parallèlement, l'association nationale des Compagnons bâtisseurs, qui chapote l'ensemble des associations, coordonne les actions de développement dans les différents territoires, anime le réseau au travers de rencontres inter régionales.

Deux grandes problématiques ont émergées à l'échelle du réseau nationale ces dernières années suite aux difficultés financières rencontrées par les associations de Provence et du Centre. Ces deux questions relèvent de l'**identité** des Compagnons Bâisseurs et de la **visibilité** de leurs actions et démarches engagées auprès des acteurs institutionnels et des partenaires locaux.

Comment les Compagnons Bâisseurs peuvent-ils s'adapter à la commande publique en conservant leur culture et les fondements de leur démarche (avec les valeurs de volontariat, de bénévolat et d'entraide) ?

En outre, comment l'association nationale fait-elle la synthèse des activités menées par les associations régionales en matière d'insertion par l'habitat, sachant que les positionnements des structures et les méthodes d'intervention restent assez variées d'une région à l'autre ? Comment peut-elle dans ce cadre donner meilleure une visibilité des méthodes d'intervention au plan national et au plan régional ?

### *V.1. Des associations régionales qui adoptent des positionnements diversifiés face à la commande publique*

L'une des spécificités du réseau Compagnons Bâisseurs tient à la gestion décentralisée de l'activité à l'échelle des régions. A la suite des diverses difficultés financières rencontrées en 1996, l'Association Nationale des Compagnons Bâisseurs abandonne son siège parisien et régionalise ses activités. Depuis lors, le Centre gère le pôle Volontariat, le Midi-Pyrénées assure la gestion des Chantiers Internationaux, la Bretagne gère le pôle Insertion par l'activité économique, la Provence conservant le pôle de l'Insertion par l'Habitat.

Ce type de gestion décentralisée a plusieurs conséquences à commencer par la diversification des activités et des compétences d'une association à l'autre. Dans ce cadre, la part des activités d'insertion par l'habitat évolue sensiblement selon les structures puisque certaines d'entre elles se positionnent largement dans le champ de l'insertion par l'économie.

#### **• Les activités d'insertion par l'habitat ont pris une part variable dans le développement des activités régionales, les dynamiques de développement restant peu homogènes**

Alors même que l'insertion par l'habitat représente le cœur de métier des Compagnons bâtisseurs (cf. première partie), nombre d'associations ont cherché depuis plus de 20 ans à diversifier leur activités en se positionnant sur le champ de l'insertion par l'économie (le cas de Bretagne par exemple). Dès lors, les politiques sociales départementales apparaissent déterminantes pour soutenir l'activité des

associations régionales (40 personnes en insertion en Bretagne, deux chantiers d'insertion en Aquitaine, des activités d'insertion en Midi-pyrénées, 1 chantier d'insertion en Languedoc-Roussillon notamment).

LES ASSOCIATIONS REGIONALES	LES ACTIVITES DEVELOPPEES
<b>Les Compagnons Bâisseurs de Bretagne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'association régionale de Bretagne propose des ateliers de quartier en milieu urbain, des chantiers familles ruraux, des chantiers internationaux, des actions de Volontariat, des chantiers d'insertion. Les activités d'insertion professionnelle représentent environ 50 % de l'activité de l'association. L'équipe est représentée par 30 salariés et 40 salariés en insertion.</li> <li>• La structure porte 4 types d'actions d'auto-réhabilitation accompagnée sur 4 territoires distincts : des chantiers en milieu rural en Ile-et-Vilaine (12 en 2005) ; des ateliers de quartier à Saint-Malo, et à Lanester (Morbihan) et à Rennes, dans différents quartiers.</li> <li>• Ces différents chantiers peuvent faire intervenir des volontaires (en milieu rural). L'association est la seule à proposer du personnel en insertion dans les chantiers d'auto-réhabilitation (en milieu rural et urbain). En outre, les ateliers de quartier intègrent parfois une dimension collective (chantiers d'entraide), mais pas systématiquement.</li> </ul>
<b>Les Compagnons Bâisseurs Languedoc-Roussillon</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'association régionale de Languedoc-Roussillon propose des ateliers de quartier en milieu urbain, des chantiers familles ruraux, des actions de Volontariat, des chantiers d'insertion. Elle ne développe pas de chantiers internationaux. Elle dispose de 20 salariés et de 20 personnes en insertion.</li> <li>• Les ateliers de quartier représentent l'activité principale de la structure. L'association compte en effet 6 ateliers dans l'Hérault (dont 3 à Montpellier), et depuis 2006, 3 ateliers dans le Gard (dont 1 à Nîmes). Des « chantiers-famille » sont réalisés à Pézenas, et font intervenir, en plus de l'animateur technique, 3 volontaires à long terme.</li> <li>• Une action originale a été développée auprès de la population gitane à Pignan-Saussan, en partenariat avec le SIVOM « Vene &amp; Mosson ». Elle consistait en la réhabilitation de « caravanes » (aménagement de lits superposés, isolation, etc.) sur des terrains non constructibles, mais appartenant aux populations.</li> </ul>
<b>Les Compagnons Bâisseurs Midi-Pyrénées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'association régionale de Midi-Pyrénées propose des ateliers de quartier en milieu urbain, des chantiers familles ruraux, des chantiers internationaux, des actions de Volontariat, des chantiers d'insertion.</li> <li>• L'auto-réhabilitation accompagnée ne représente qu'environ 20% de l'activité de l'association. La principale action est l'atelier de quartier de Lameilhé, à Castres. Cette action intègre un atelier de bricolage, mais son originalité repose sur l'intervention d'une médiatrice socio-culturelle et l'animation d'un atelier de soutien à la parentalité.</li> <li>• D'autres actions sont réalisées en milieu rural, toujours dans le Tarn, mais elles ne comptent pas plus de 3 chantiers par an.</li> <li>• Les Compagnons Bâisseurs travaillent actuellement sur le développement d'une action d'auto-réhabilitation accompagnée en Haute-Garonne, à Toulouse (quartier Amouroux). L'association a développé l'action bordelaise de 2003 à 2005 dans le cadre d'un programme d'essai.</li> </ul>
<b>Les Compagnons Bâisseurs Provence</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En Provence, l'activité de l'association se partage entre les ateliers de quartier, les chantiers week-end et les actions de lutte contre l'habitat indigne. Trois volontaires sont associés aux chantiers lancés dans les ateliers de quartier. La</li> </ul>

	<p>structure a été placée en redressement judiciaire en janvier 2006 et un plan stratégique a été mis en place afin de maintenir l'activité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces ateliers représentent la plus grande part des actions d'auto-réhabilitation engagées par l'association en 2007 : 137 opérations sont réalisées en partenariat avec le Conseil général, la CAF et le service DSU de la ville de Marseille. Ces actions se déroulent principalement dans le parc privé. L'association utilise les opérations d'auto-réhabilitation comme outils de lutte contre l'habitat indigne : 30 opérations d'auto-réhabilitation sont engagées dans le cadre des copropriétés dégradées de Kallisté et du Mail</li> <li>• La structure gère une MOUS habitat indigne dans le cadre de l'OPAH centre ancien de Draguignan.</li> </ul>
<b>Les Compagnons Bâisseurs Aquitaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En Aquitaine, le développement des activités d'auto-réhabilitation a été soutenu par plusieurs partenaires institutionnels (dont la ville de Bordeaux et le Conseil général).</li> <li>• L'association développe des ateliers de quartier dans le parc public de logements de la ville de Bègles et dans le parc privé diffus de Bordeaux. Elle met également en place deux chantiers d'insertion professionnelle. Elle ne dispose pas de volontaires et ne propose pas de chantiers internationaux. 8 personnes sont employées dans la structure et 20 personnes travaillent dans le cadre de chantier d'insertion.</li> <li>• Quinzaine chantiers ont été réalisés en 2006 dans le cadre de l'ORU d'Yves Farges (opération de renouvellement urbain) engagée à Bègles. La démarche proposée comporte une dimension collective (réunion d'habitat, entraide entre les familles). Les interventions menées dans la ville de Bordeaux se situe dans le secteur déqualifié de Saint-Jean-Belcier (15 nouveaux chantiers doivent être lancés en 2007 dans le cadre du projet urbain de cohésion sociale de Bordeaux).</li> </ul>
<b>Les Compagnons Bâisseurs Centre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Compagnons Bâisseurs Centre proposent des chantiers familles en milieu rural qui intègrent des volontaires long terme (VLT), des ateliers de quartier des volontaires long terme (VLT), des chantiers internationaux et des chantiers week-end avec des bénévoles et des volontaires adhérents. L'activité d'insertion par l'économie a été mise en veille en 2006, depuis l'instauration des nouveaux contrats aidés. La structure dispose de 6 salariés. Plusieurs licenciements ont été réalisés suite aux difficultés financières.</li> <li>• Ils développent cette année un atelier de quartier, dans l'agglomération de Tours.</li> <li>• En Centre, toutes les actions sont menées avec des Volontaires Longs Termes.</li> </ul>

Les données recensées par association montrent que les activités menées restent très diversifiées à l'échelle du réseau, la dynamique de développement n'étant pas homogène d'un territoire à l'autre.

- *Les associations régionales du Centre et de Provence se sont recentrées sur des activités d'insertion par l'habitat suite à des difficultés financières.* La Provence a mis en place un plan de redressement (réduction de 10% de la masse salarial notamment, soit 10 licenciements) et a réévaluer ses coûts d'opération à la hausse. Le Conseil général, principal partenaire financeur a joué le jeu en décidant de financer les actions collectives sur la base d'un nouveau tarif (6 100 €par famille). La structure anime également une MOUS Insalubrité dans le Centre ancien de Draguignan. Avec son expérience marseillaise (la copropriété de Kalliste notamment), la compétence se porte donc assez largement sur le traitement de l'habitat indigne. Le Centre entre actuellement en phase de redressement judiciaire (les coûts d'opération ont été sous-estimés ces dernières années), l'association de Bretagne travaillant actuellement sur un projet de reprise. Le développement de la structure semble assez complexe à mener, en l'absence de partenariat financier majeur (le Conseil général ne finance les actions d'auto-réhabilitation qu'au coup par

coup). En interne, la structure ne dispose pas de poste de directeur ni de poste de coordination, ce qui ne permet pas de structurer le développement de l'association.

- *Trois associations ont globalement élargi leur champ de compétences.* Les Compagnons Bâtisseurs de Bretagne et d'Aquitaine ont diversifiée leurs activités dans le champ de l'insertion par l'activité économique, l'Aquitaine considérant que ce type d'activités ne correspond pas du tout à son cœur de métier. Le Languedoc-Roussillon, qui a rencontré quelques problèmes financiers en 2006, tente également d'élargir sa palette de compétences dans le champ de l'insertion par l'habitat en travaillant auprès de publics spécifiques (population gitane, publics peu autonomes) ;
- Enfin, l'association de Midi-Pyrénées a élargi son champ d'intervention dans d'autres départements (Haute-Garonne, Hautes-Pyrénées), le développement des activités étant assez peu maîtrisé dans le Tarn.

Ainsi, la multiplication des champs d'intervention tend parfois à brouiller la perception du sens que prend le développement des associations régionales comme de l'association nationale.

## • Le positionnement des associations régionales face à la commande publique

Selon les partenaires institutionnels et les acteurs locaux, les logiques partenariales se fondent essentiellement sur l'**ancrage territorial**, le **positionnement** et les **compétences** des Compagnons Bâtisseurs.

En effet, les partenaires financiers sont unanimes pour dire que les Compagnons Bâtisseurs ont été sélectionnés pour leurs compétences technique et social. En outre, certains partenaires font appel aux Compagnons Bâtisseurs en l'absence d'opérateurs dans le territoire. « *On a pas pensé à d'autres associations que les Compagnons bâtisseurs, il n'y a qu'eux qui mêlent le technique et le social dans leur intervention* » évoque le représentant du DSU de Marseille. « *Quand on a souhaité mettre en place avec la ville de Bordeaux une action d'auto-réhabilitation accompagnée, il a fallu trouvé un opérateur. Un appel d'offre a été lancé en avril 2002. Personne n'a répondu à l'appel d'offre à l'exception de l'association Réseau 32, qui s'est par la suite rétractée* » note la représentante du Conseil général de Gironde. En Ille-et-Vilaine, le partenariat est installé depuis très longtemps – autant du côté des financeurs (conseil général notamment) que du côté des partenaires opérationnels (Pact), ce qui permet à l'association de consolider son action dans le département et de développer des actions à Brest et Lorient.

Si l'on inverse le propos, en s'interrogeant sur le positionnement des associations face à la commande publique, on définira schématiquement trois grandes tendances. Certaines structures s'appuient sur un *développement exogène* (facteurs de développement externe) qui, en cherchant à répondre à la commande publique dans une logique de réponse à appel d'offre. Dans ce cadre, les besoins financiers de l'association ou la mise en concurrence d'une offre de services par certains acteurs publics conditionnent la réponse des Compagnons Bâtisseurs. Le cas le plus représentatif de cette tendance est l'association régionale d'Aquitaine qui se positionne dans le cadre d'une commande politique très précise. D'une certaine façon, l'association de Languedoc-Roussillon se trouve dans une configuration similaire puisqu'elle répond à des commandes très spécifiques (SIVOM Entre Vène et Mosson) et est mise en concurrence dans l'Hérault sur les actions collectives.

D'autres structures ont cherché à élaborer un *développement endogène* (facteurs de développement interne) qui consisterait à s'appuyer sur les capacités d'innovation de la structure. L'association du Centre, qui revendique une approche expérimentale (intervention systématique de volontaires sur les chantiers, etc.) représente bien cette tendance.

Enfin, plusieurs associations alternent entre ces deux positionnements. A la suite de ses difficultés financières, l'association de Provence a également cherché à mieux se positionner face à la commande publique (en réévaluant ses coûts d'intervention avec le Conseil Général, ou en se positionnant sur une MOUS à Draguignan) tout en développant une compétence originale au sein du réseau en intervenant dans le champ de la lutte contre l'indécence. En Bretagne, la posture est à peu près similaire puisque l'association a diversifié ses compétences (insertion par l'habitat, insertion par l'activité économique) tout en conservant des champs d'intervention plus expérimentaux (intervention de personnes en insertion professionnelle dans le cadre d'une opération d'auto-réhabilitation, etc.).

## ***V.2. Une gestion décentralisée qui conduit parfois à des situations financières problématiques***

Nous l'avons vu, les structures portent un développement fragile qui peut conduire à des situations financières très problématiques (procédures judiciaires des associations Centre et de Provence). Dans ce contexte, chaque association cherche aujourd'hui à consolider ou à développer leurs actions dans les territoires au gré des aléas des politiques sectorielles et des politiques territoriales (à titre d'exemple, la convention du Conseil général a été réduite de moitié au début de l'année 2005).

Outre la question de la maîtrise des outils de gestion, les préoccupations des représentants de chaque région se concentrent aujourd'hui sur la manière de développer le partenariat financier et de structurer leur développement autour d'instances partenariales afin de sécuriser les actions d'auto-réhabilitation.

Ces préoccupations de développement territoriale s'inscrivent dans un contexte particulièrement difficile : les équipes sont parfois instables ou en évolution (Bordeaux, Provence, Centre), ce qui ne permet pas aux partenaires d'avoir un véritable point de vue sur l'évolution des activités des Compagnons Bâisseurs. En l'absence de lisibilité sur le devenir des actions, certains partenaires financiers souhaitent engager une démarche d'évaluation (Caf de Tours, Caf de Marseille, Conseil général de Gironde notamment) afin de mieux orienter les actions.

### ***V.3. L'Association Nationale des Compagnons Bâisseurs : une recherche de cohérence et de lisibilité au sein du réseau pour faire exister l'auto-réhabilitation accompagnée***

*Ce dernier chapitre conclusif, qui sera suivi prochainement des 8 monographies relatives aux différentes expériences régionales, dresse quelques-unes des grandes missions de l'association nationale. Il vise provisoirement à formuler quelques-unes des questions stratégiques inhérentes au développement du réseau au regard des opérations évaluées. Ces questions viendront alimenter les deux réunions que FORS Recherche Sociale animera prochainement.*

L'association nationale, qui se compose de 8 personnes dont 5 salariés, s'est fortement développée depuis les 5 dernières années tant sur le plan financier que sur le plan partenarial. Son budget s'est accru et deux nouvelles embauches ont été réalisées en 2007 afin d'améliorer la coordination au sein du réseau et de développer le champ d'intervention des Compagnons Bâisseurs sur de nouveaux territoires (Ile-de-France notamment).

Son activité se structure autour des quatre pôles que sont l'insertion par l'habitat, le volontariat (accueil et formation), les chantiers internationaux et les formations des équipes (stages, initiation). Ces diverses missions permettent à l'association nationale d'appuyer les associations régionales dans leur développement, mais également d'assurer l'essaimage des expériences dans d'autres territoires. Dans le cadre du développement de l'association, le pôle d'insertion par l'habitat représente un enjeu stratégique tant l'auto-réhabilitation accompagnée représente historiquement le cœur de métier des Compagnons. L'association nationale ambitionne aujourd'hui de devenir une tête de réseau sur la question de l'auto-réhabilitation accompagnée.

#### **• Les missions du Pôle Insertion Habitat**

Au sein de l'association nationale, le Pôle Insertion Habitat a en charge plusieurs fonctions majeures dont l'animation du réseau à l'échelle des régions, la coordination et l'appui technique des associations dans le cadre des montages d'opération ainsi que le développement des partenariats nationaux en lien avec divers acteurs institutionnels, sociaux et associatifs pour faire exister le champ de l'auto-réhabilitation.

Depuis 2006, plusieurs conventions ont été signées avec ces partenaires (dont la DIV, la CNAF, le DGUHC, la DGAS ou encore la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole) afin d'orienter les actions des associations régionales (lutter contre les discriminations et favoriser l'intégration, lutter contre l'habitat indigne, renforcer la fonction parentale, développer les liens sociaux et la solidarité, etc.). Cette montée en charge progressive des activités de l'association nationale dans le champ de l'auto-réhabilitation accompagnée pose aujourd'hui un certain nombre de questions, notamment au regard de la difficulté que les associations régionales rencontrent pour développer leurs propres activités.

Or, la diversité des expériences régionales offre peu de lisibilité sur ce que constitue aujourd'hui la stratégie et la finalité de l'action des Compagnons Bâisseurs. Au-delà des principes fondateurs de l'intervention, quelles sont les grandes lignes de la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée à privilégier au regard des méthodes d'intervention développées dans chaque région ? Comment l'association peut-elle faire vivre ce champ à l'échelle nationale et sur quelle base ? L'enjeu de développement, pour l'association nationale, se caractérise autant par la question de l'essaimage, la promotion et l'innovation des démarches sur de nouveaux territoires que par la question de la coordination du réseau régional sachant que certaines associations se trouvent aujourd'hui en difficulté financière.

## • Les enjeux pointés pour le réseau au terme de l'évaluation

Pour conclure provisoirement au terme de cette évaluation, les questions liées au développement et la promotion des démarches d'insertion par l'habitat concernent bien la lisibilité des actions auprès des partenaires et l'identité des Compagnons Bâisseurs dans un contexte d'intervention en forte évolution.

- En clair, comment l'association nationale peut-elle assurer le développement du champ de l'auto réhabilitation en s'appuyant sur les expériences des différentes associations ?
- Quels sont les thèmes fédérateurs sur lesquels se retrouvent aujourd'hui les différentes associations régionales ?
- Y-a-t-il une démarche commune et des outils de gestion partagés à élaborer dans ce cadre ?
- Quelle place le réseau doit-il laisser à l'innovation ? Comment le réseau national s'appuiera-t-il sur ces démarches innovantes pour essaimer dans de nouveaux territoires ?

L'ensemble de ces questions doivent être déclinées dans le cadre d'une stratégie d'intervention partagée entre les différentes associations régionales et fondée sur des démarches d'intervention clairement définies.