

CBinfo

N° SPECIAL
LILLE
MÉTROPOLE

n°17 - septembre 2013

Dans le nord, les acteurs s'engagent...



« Rénover l'ensemble des logements du Nord-Pas de Calais d'ici 2050 est un de nos grands défis, pour aujourd'hui et pour les années à venir. C'est un défi qui doit offrir aux quatre millions

d'habitants de notre région de meilleures conditions de vie, dans des logements plus confortables, plus économes et mieux chauffés alors que la plupart d'entre eux, construits avant 1990, sont mal isolés et souvent dégradés. C'est aussi un défi qui constitue une étape essentielle dans notre lutte contre la précarité énergétique et contre le dérèglement climatique.

A cet effet, le Conseil régional a initié le Plan 100 000 logements pour la réhabilitation énergétique et environnementale du parc de logements anciens. Parce qu'un logement mal isolé, c'est coûteux pour les occupants, préoccupant pour la santé et pour l'environnement ! Faire ses travaux de rénovation soi-même est une pratique très développée, dans notre région plus qu'ailleurs.

Se lancer dans l'auto-réhabilitation pour des propriétaires occupants ou des locataires, parfois en difficultés, peut être une voie de réussite dans le domaine de la rénovation énergétique. Toutefois, ce succès tient souvent sa force dans la mise en mouvement des associations, des entreprises, des habitants, des collectivités et dans l'expertise d'acteurs comme les Compagnons Bâisseurs.

De nombreux territoires ont vu émerger cet élan collectif qui trouve ses voies de réussite par des dynamiques d'entraide et par la culture du « faire ensemble » à l'échelle d'une rue, d'un quartier, d'un hameau. Alors, quel meilleur territoire que la région Nord-Pas de Calais pour bâtir les fondements utiles pour le développement de l'auto-réhabilitation accompagnée ?

Dans le cadre du Plan régional « 100 000 logements », notre partenariat avec les Compagnons Bâisseurs pour l'auto-réhabilitation accompagnée renforce notre volonté régionale dans la rénovation énergétique de nos habitats.»

Daniel PERCHERON, Président
Emmanuel CAU, Vice-Président
Conseil Régional du Nord-Pas de Calais



« Expérimenter l'auto-réhabilitation accompagnée, c'est :

- concilier l'ambition politique globale et l'approche de proximité ;
- mener de concert amélioration de l'habitat et engagement des personnes ;
- animer un partenariat technique et financier complexe pour des résultats progressifs et de moyen/ long terme.

Sur la Métropole lilloise, le Programme Local de l'Habitat accorde une grande importance à l'amélioration durable de l'habitat privé. Recourir à l'auto-réhabilitation accompagnée, c'est s'appuyer sur des pratiques des habitants et des compétences locales. Cette démarche de confiance valorise les personnes en même temps que celles-ci participent à l'amélioration de leur habitat. Elle contribue à un mieux-vivre, voire à un processus d'insertion plus large. Pour cela, un partenariat technique et financier préalable est nécessaire.

La première étape a été le marché attribué aux Compagnons Bâisseurs, dont l'expertise a permis de former trois associations,

dans une logique de diffusion progressive des compétences ; l'engagement financier de Lille Métropole (accompagnement, travaux, matériaux) auprès de ces associations, a contribué à constituer le partenariat technique et financier.

Je salue nos partenaires, ANAH, Région Nord Pas-de-Calais, Département du Nord, CAF du Nord, Villes, Fondation de France et Fondation Abbé Pierre.

Comme on peut le lire ci-après, les résultats sont prometteurs.

L'avenir continue de se construire. Lille Métropole déploie en 2014 sur son territoire un programme d'intérêt général « amélioration durable de l'habitat » ; l'auto-réhabilitation accompagnée est l'un des leviers d'action.

L'ambition politique globale est réaffirmée, nous aurons ensemble à la mettre en œuvre en développant les savoir-faire acquis pour une personnalisation toujours plus grande de l'amélioration de l'habitat.»

Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat
Lille Métropole Communauté Urbaine



Trois opérateurs pour expérimenter l'ARA :



Depuis les années 2000, l'APU mène des « Ateliers techniques de proximité » ciblés sur la défense des droits des locataires, les médiations avec les bailleurs, les interventions auprès des ménages et le prêt d'outillage.

L'accompagnement des Compagnons Bâisseurs sur l'ARA nous a permis de bien identifier et de dissocier 2 fonctions clés : celles de l'animateur habitat et celle de l'animateur technique. Aujourd'hui les personnes sont plus efficaces. Au niveau des relations avec les autres opérateurs de l'ARA, il y a beaucoup d'échanges entre les équipes opérationnelles et des coups de main, de l'entraide technique selon les compétences sur certains chantiers.

On a appris à formaliser et à mobiliser des financements, on a bien profité de la préparation du projet. Il y a eu une bonne coordination dans la mise en place. Nous accompagnons chaque année 450 personnes. Ce volume n'a pas grossi, mais nous sommes plus opérationnels aujourd'hui.

Les chantiers ont démarré en juin. Pour le repérage, il faut identifier les partenaires, et poursuivre le travail de sensibilisation des travailleurs sociaux du secteur. Il y a eu un travail de présentation du projet avec les CB, les associations du quartier et l'AIVS (association immobilière à vocation sociale). Nous voulons cibler des propriétaires en difficulté prêts à louer à des familles modestes.

Sur la partie locative, il y a un vrai potentiel avec l'ARA. On a des opportunités sur l'accès au logement, avec des loyers adaptés aux familles modestes. C'est relayé par le GRAAL qui nous envoie des personnes sur le territoire de l'OPAH, avec des financements de l'ANAH. L'ARA permet une vraie prise en compte de la problématique de la famille. 3 chantiers propriétaires occupants, qui ne s'en sortent pas seuls avec l'ANAH, vont démarrer. On ne les accompagnait pas avant, maintenant on est opérationnel.

Il faut continuer à travailler sur l'organisation, équilibrer les financements. Depuis le début de l'année, il y a de bons réflexes, on commence à maîtriser l'outil, on sait qu'on peut se développer. C'est important que l'animation de réseau se poursuive, c'est difficile de se faire connaître, on a plus de légitimité en travaillant en réseau. Si chacun reste dans son coin, on risque de s'étouffer.»

Karim CHOUIREF, Responsable du projet



« Le Pact est un opérateur incontournable de l'ARA sur la métropole lilloise. Une équipe intervenait déjà sur des travaux d'embellissement et d'aménagement dans le cadre «Igloo». Quand l'appel à projet a été lancé, on s'est dit : «Enfin, une collectivité locale reconnaît l'ARA comme une richesse, un moyen de contribuer à l'amélioration de l'habitat des publics modestes». Grâce à l'expérimentation, il y a eu une place reconnue pour intervenir auprès des propriétaires occupants privés.

Il est difficile de concilier la complexité administrative du montage des dossiers avec le projet du ménage. Au plus haut niveau de la Communauté urbaine, il y a une conviction forte au niveau de ce dispositif, mais dans le montage des dossiers, la lourdeur administrative va parfois à contrecourant des besoins des personnes les plus en difficulté.

L'ARA permet à la fois de développer et de maintenir des acquis, l'impact est très fort sur la vie sociale des personnes. C'est une pédagogie de la réussite. Les objectifs à atteindre sont adaptés aux compétences des personnes. L'ARA atténue l'effort financier demandé. Sur certains chantiers, nous commandons également la coordination des autres corps d'état, notamment ceux qui nécessitent des agréments.

La méthodologie concernant tous les aspects formation a été bien intégrée. Le cadre organisationnel a été propice aux échanges avec les autres opérateurs, il y a eu une vraie mise en relation qui permet d'assurer des complémentarités, des coups de main. Notre structure s'étant beaucoup professionnalisée ces dernières années, l'accueil des volontaires sur les chantiers ARA a redonné du poids à la dimension bénévolat/volontariat, et du sens aux projets personnels des jeunes, qui ont vécu de supers expériences. Certains ont réalisés des livrets sur l'accompagnement des personnes.

Au départ on avait un peu idéalisé en pensant que nos interventions porteraient sur des « grappes » de propriétaires, sur un périmètre d'intervention resserré, propice à susciter des coups de mains, et l'aide mutuelle, ce qui est plus facile avec des locataires.

Il faut que le dispositif perdure, il est d'ailleurs maintenant intégré sur un volet appel d'offre OPAH. L'ARA paraît encore compliquée pour un opérateur traditionnel, il y a une insécurité sur la capacité à faire des personnes. C'est un travail au long cours à entreprendre avec les organismes qui accompagnent et gèrent les dispositifs, ce que nous sommes nous-même, on a un travail à faire en interne pour que les choses évoluent. »

François LEGRIS, Coordinateur



« Depuis plus de 27 ans le GRAAL (Groupe de Recherche pour l'Aide et l'Accès au Logement) milite

pour un toit et un logement décent pour tous. Notre association a pour objet d'accompagner et d'aider les personnes en difficulté dans l'accès ou le maintien dans leur logement.

Face à l'accroissement des difficultés sociales, notre association n'a cessé de faire évoluer son projet et de développer des actions novatrices en faveur des personnes fragilisées. Le cœur de notre démarche est avant tout social. Face à un habitat privé très dégradé, à l'augmentation des charges dévolues aux énergies, nous avons été amenés à réfléchir à des actions de rénovation du bâti en lien avec notre activité classique d'accompagnement des ménages.

Nous développons aujourd'hui des interventions dans le cadre « d'Habiter mieux », avec des financements ANAH et LMCU, nous aidons des propriétaires occupants à faibles ressources à rénover leurs biens en mettant un accent tout particulier sur les économies d'énergies et la décence. Nous intervenons également par l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) à destination des propriétaires occupants mais aussi des locataires de l'habitat privé, grâce à la volonté politique de la Communauté Urbaine de Lille de soutenir ce dispositif, qui est un moyen complémentaire d'intervention.

Basée sur des valeurs de solidarité, l'ARA est une plus-value importante à l'ensemble des actions existantes en faveur du logement : accès, maintien, appropriation, lutte contre l'isolement, remobilisation du ménage, développement de l'entraide,... Les résultats concrets et visibles ont un impact direct sur la vie et le bien être des personnes. Les postes travaux se situent surtout sur des aspects de confort et de lutte contre la précarité énergétique. La mise en place de cette action est complexe, ce modèle participatif ne va pas de soi. Le temps de préparation avec la famille est important, il s'agit de se connaître et de se faire confiance.

Les CB nous ont permis de nous structurer rapidement en apportant un modèle d'intervention, de structuration et de bonnes pratiques, ils ont formé et accompagné nos intervenants tout au long du démarrage du projet. Nous remercions l'ensemble des partenaires qui nous ont permis de mener cette expérimentation : LMCU, Conseil Régional Nord Pas de Calais, Conseil Général du Nord, CAF du Nord, Fondation Abbé Pierre, Fondation de France. Il reste « à transformer l'essai », à pérenniser et développer ce mode d'intervention novateur, et à le promouvoir.»

Olivier DESROUSSEUX, Directeur



Points de vue croisés des acteurs du chantier

Un déclic qui permet d'oser faire

Souad OTMANE, animatrice habitat au Pact MN.

« C'est par le biais d'Urbanis que Mme D. nous a été orientée. Il y a eu très rapidement une mise en confiance. Le projet en ARA a été très bénéfique pour cette femme isolée, seule face à des travaux insurmontables. La démarche l'a aidée à mettre en application des compétences qu'elle détenait déjà, qu'elle ne pensait pas avoir. Aujourd'hui, Mme D s'exprime presque comme une « pro ». Elle sera porteuse sur la dimension collective. Les personnes ont reçu quelque chose, leur générosité naturelle s'en trouve décuplée, elle pourra montrer avec fierté ce qu'elle a appris.

L'accompagnement des familles est très utile, le temps qu'on y consacre est court, ce sont des moments privilégiés où on est à l'écoute, on vit avec eux, on s'implique. Ils ont compris qu'on est là pour débloquer un maximum de choses. Le respect s'installe automatiquement. On n'est pas du tout indifférents à la réussite. L'animateur technique repassera par la suite s'il y a un problème, cette réussite est toute aussi importante pour nous. Quand on porte quelque chose avec une famille, on ne peut pas s'en débarrasser du jour au lendemain. Avec l'ARA, l'impact est très visuel, et les résultats très concrets, ce qu'on n'a pas toujours l'occasion d'avoir avec les outils du travail social. »

Le chantier continue sans moi !

Thierry WANIN, Animateur technique - Pact MN

« Le projet de départ, c'était de refaire la salle de bain, qui était très petite. La baignoire sabot était inutilisable, il fallait se laver au lavabo, qui prenait beaucoup de place (un bac double). On a décidé de gagner 3 m² en démolissant le mur des toilettes et de les déplacer ailleurs. Nous avons coordonné tous les corps de métier.

L'électricité a été refaite par un ami de Madame, qui l'a remise aux normes, la plomberie par son beau-fils. Quand je suis arrivé, tout avait été démolì, la pièce était prête pour l'intervention ! L'espace étant petit, on travaillait par équipe de 4, dont un volontaire. On a tout changé de place, on a installé une VMC, refait l'isolation et fait déplacer la chaudière. On est allés avec Mme choisir les sanitaires, les faïences, la peinture. On a équipé avec une baignoire d'1,70 m, on a rajouté une cabine de douche. Tout le monde a participé, les garçons comme les filles. On a gagné un maximum d'espace, il n'y a plus de problème de condensation ni de plafond humide, tout a été isolé. On a même installé une double marche pour l'accès, et une porte couliss-

sante. Il y a eu 18 jours de chantier en tout. Elle m'a dit que la porte était grande ouverte. A chaque fois que je repasse dans le coin, je constate qu'il y a de nouveaux travaux de faits. »

C'est simple comme la pâtisserie !

Mme D., propriétaire occupante à Armentières

« J'habite cette maison depuis 2001, je n'avais jamais fait aucun travaux. Je n'avais ni la motivation, ni le goût pour ça. L'idée de participer au chantier ne m'a pas fait peur, j'étais partante, il n'y a pas d'âge pour apprendre et j'avais un bon professeur ! On a préparé seuls le chantier. On a commencé par tout casser, six de mes onze enfants et un de mes neveux ont participé à la démolition.

J'ai appris à faire beaucoup de choses : à poser le carrelage, à poser des rails, le placo, à faire de l'enduit. Je me suis même acheté une grignoteuse pour couper les rails, c'est beaucoup plus net qu'avec une scie ou une pince. Il n'y a qu'une chose que je ne peux pas faire, c'est la fibre de verre, j'y suis allergique. Faire une dalle en béton, c'est aussi simple que la pâtisserie : il faut des graviers, du sable, du ciment, que tout soit bien mélangé, que ça ne soit pas trop mouillé, que ce soit bien étalé et surtout bien laisser sécher ! J'ai prévu d'en faire une dans la cave, pour que tout soit bien à niveau. Mes enfants ont aussi appris à faire de l'enduit. Mes filles travaillent très bien, elles apprennent beaucoup. Depuis que la salle de bain est finie, je ne compte plus mes jours de chantiers ! J'ai commencé à refaire le salon, le couloir, il n'y a aucun mur droit ! Je vais mapper la cuisine, décoller le papier, enduire, repeindre. J'ai posé le carrelage qui restait de la salle de bain autour de l'évier...

Je suis contente de revoir Hocine (le volontaire) aujourd'hui, on a passé de bons moments ensemble. C'est le petit écrivain de la maison, il a raconté jour après jour ce qui se passait sur le chantier dans un journal. J'ai adoré l'ambiance, je préparai à manger tous les

jours pour Hocine ! C'est super, il faudrait que d'autres personnes en profitent. Je suis prête à donner un coup de main de temps en temps sur d'autres chantiers, quand les enfants seront à l'école. »

Le bâtiment, ce n'est pas mon truc !

Hocine, volontaire en service civique

« Madame a déjà tout dit ! Plus tard, j'aimerais être mon propre patron, peut-être faire de la littérature... Ça m'a permis de comprendre que le bâtiment, ce n'était pas mon truc. Mais ça m'a quand même servi, j'ai refait la salle de bain de mes parents ! »





Une chaîne d'intervention où tout le monde a sa place

Didier VANUFEL, gérant SARL VANUFEL, Couverture, zinguerie, Charpente.

« Nous travaillons avec le Pact MN depuis 17 ans, j'avais déjà entendu parler d'auto-réhabilitation accompagnée dans le cadre d'un programme qui s'appelait auparavant « Programme d'aménagement contre les taudis », qui a été remplacé par le programme « Habiter mieux » qui porte déjà un meilleur nom !

C'est une bonne chose que l'ARA se développe sur Lille Métropole, c'est bien de faire participer le propriétaire ou le locataire aux travaux, à condition qu'on respecte les règles. Il faut que les personnes soient accompagnées par un professionnel, il y a des normes à respecter, il faut que les travaux soient conformes, et qu'ils restent viables dans le temps.

Sur les doublages par exemple, il faut savoir les mettre en œuvre, que ça ne soit pas fait n'importe comment. Sur le chantier que nous avons réalisé pour le Pact, nous avons fait la toiture principale, la zinguerie, les velux. Nous sommes spécialisés dans les interventions en milieu occupé, nous avons été bien accueillis, ce qui n'est pas le cas sur tous les chantiers. Il nous faut parfois du courant ou de l'eau. Souvent les locataires ne veulent pas être importunés pendant les travaux, à la différence des propriétaires, qui sont plus investis dans leur logement.

L'ARA peut ramener des dossiers complémentaires, il y a un débouché certain. Il reste 30% à charge sur la facture pour les propriétaires. On ne demande pas d'acompte sur ce type de chantiers, on part sur la confiance, on a accepté d'être réglé en deux fois par le client, le solde a été débloqué un mois après par l'organisme payeur.

Faire participer des habitants sur les chantiers ? Pourquoi pas ! Un peu comme pour les apprentis, il faudrait une autorisation spéciale de l'inspection du travail. On pourrait leur confier par exemple le montage des tuiles, la préparation du mortier, et ils pourraient participer à la pose des velux, qui se fait de l'intérieur. Ils pourraient apporter cette aide complémentaire, sans être exposés aux risques liés à des activités très techniques.

Pendant le travail de gros œuvre au niveau des placos, des isolants, sur des travaux de démolition, de manœuvre, ça peut donner un coup de main, ils pourraient participer. On n'apprend pas un métier sur un chantier, mais en regardant bien, et en participant, il y a des choses qu'on peut apprendre à reproduire par soi-même. C'est positif, ça ne peut qu'apporter de bonnes choses. Certains diront peut être que ça leur fera perdre du temps, ou ne voudront pas dévoiler leurs secrets... il faut que ça rentre dans les mœurs, créer une chaîne d'intervention où tout le monde a sa place ».

Accélérer l'amélioration de l'habitat en France

Jean-Paul LEBAS, Président de l'Association Nationale Compagnons Bâisseurs



5 millions de français vivant dans des logements sur-occupés (étude INSEE juin 2013), 3 700 000 français mal logés (Rapport 2013 de la Fondation Abbé Pierre), 3 400 000 familles françaises qui consacrent plus de 10% de leur ressources à payer les factures d'énergie (site internet du gouvernement), 500 000 logements indécents selon le ministère en charge du logement... Face à cette réalité de l'habitat en France aujourd'hui, l'ANAH indique dans son rapport d'activité 2012 qu'elle a aidé à réhabiliter 11 573 logements indignes et très dégradés et 12 738 logements en précarité énergétique (programme « Habiter mieux », chiffre en baisse pour 2012).

Accélérer la rénovation des logements indignes

On comprend que la Ministre en charge du logement ait présenté en juin dernier son projet de loi en affirmant : « Le vrai sujet est de pouvoir lancer beaucoup plus rapidement la rénovation des logements indignes ». En effet, au rythme actuel, il faudrait au moins 20 ans d'efforts continus pour résorber le mal-logement et plus de 50 ans pour résorber la précarité énergétique. L'Association Nationale des Compagnons Bâisseurs considère que cette situation lamentable de l'habitat en France n'est pas une fatalité, et que parmi les moyens de résorber la crise, les pouvoirs publics doivent considérer que l'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) doit être mieux encouragée.

Développer l'auto-réhabilitation accompagnée

L'argument quelquefois entendu de la part des Pouvoirs Publics pour ne rien modifier aux réglementations ou pratiques actuelles, consiste à dire que les entreprises du bâtiment risqueraient de pâtir d'un développement accéléré de l'ARA, qui les priverait de chiffre d'affaires sur le marché de la réhabilitation des logements.

Notre expérience concrète, aux Compagnons Bâisseurs, est tout à fait contraire à cette affirmation : les activités d'ARA menées à Lille comme à Marseille ont montré que le développement de l'auto-réhabilitation accompagnée était systématiquement suivi d'un développement de l'activité des entreprises dans les mêmes quartiers : nos collègues de Lille, par exemple, prévoient que pour 27 chantiers de réhabilitation lourde en ARA, l'effet-levier pour les entreprises sera de 540 000 €, sur un montant global de travaux de rénovation qui s'élèvera à 810 000 €.

Le savoir-faire très professionnel développé depuis plus de 50 ans par les Compagnons Bâisseurs en matière d'ARA peut être, comme le montre notamment l'expérimentation menée avec la Communauté Urbaine de Lille, mis à la disposition d'un réseau très divers d'opérateurs et permet ainsi de participer à l'accélération nécessaire de la rénovation urbaine en France, sans pour autant priver les entreprises du BTP d'un marché de la réhabilitation qu'au contraire l'ARA contribue à développer.