



Association Nationale  
**Compagnons Bâisseurs**  
 www.compagnonsbatisseurs.org

# ACTES

DE LA 1<sup>ERE</sup> RENCONTRE INTER-RÉGIONALE

# L'auto-réhabilitation accompagnée

**MARDI 8 NOVEMBRE 2005**

Hotel du département - rue Guillemette



**NÎMES**

Pôle Insertion Habitat



FONDATION J.M. BRUVEAU



**Une SOLIDARITÉ à BÂTiR**

Association Nationale Compagnons Bâisseurs - Pôle Insertion Habitat - Contact : r.maziane@compagnonsbatisseurs.org  
 7, Traverse Antoine Caria - 13015 Marseille - Tél. : 04 91 50 03 83 - Fax : 04 91 50 04 64



## 1<sup>ÈRE</sup> TABLE RONDE

### Introduction de la journée 2

- Monsieur Martin DELORD *Vice-Président du Conseil Général du Gard* 3
- Monsieur Jean-Marie CRABELL, *Président de l'Association Nationale Compagnons Bâisseurs* 3

## 2<sup>ÈME</sup> TABLE RONDE

### Les effets de l'auto-réhabilitation accompagnée dans les zones sinistrées 6

- Monsieur Christophe CAVARD, *Vice-Président du Conseil Général du Gard, Chargé de l'insertion.* 6
- Mademoiselle Véronique STELLA, *Chargée de mission - Fondation Abbé Pierre* 7
- Monsieur Jean MAHIEU, *Maire d'Aramon, Président de la Communauté de communes Pont du Gard* 8
- Monsieur Francis THOMAS, *Administrateur - Association Nationale Compagnons Bâisseurs* 8

### Les effets de l'auto-réhabilitation auprès des publics, des territoires et de l'habitat 11

- Mademoiselle Christine VALETTE, *Chef de projet Compagnons Bâisseurs Provence* 11
- Madame Jacqueline SANTIZ, *témoignage de son implication à l'Atelier de Quartier de Sète* 12
- Madame Marina PUICERCUS, *Directrice du Centre Medico-social, Département de Gironde* 13
- Monsieur et Madame THOMAS, *témoignage de leur implication à l'Atelier de Quartier de St-Maximin* 14
- Madame Michèle FLORENSON, *Assistante sociale, CAF des Bouches-du-Rhône* 15
- Madame Jocelyne GERMAIN-GÉRAUD, *Directrice Espace Logement, Conseil Général de l'Hérault* 16

## 3<sup>ÈME</sup> TABLE RONDE

### Les collectivités partenaires des projets d'auto-réhabilitation 18

- Madame Hélène DURAND, *Directrice Compagnons Bâisseurs Languedoc-Roussillon* 18
- Monsieur David GRZYB, *Adjoint au Maire d'Arles* 19
- Madame Françoise BELMONT, *Agent de Développement local d'insertion Conseil Général des Bouches-du-Rhône* 21
- Madame Pascale MARGUERETTAZ, *Chef de projet Politique de la Ville Saint-Maximin* 22

## 4<sup>ÈME</sup> TABLE RONDE

### Les organismes sociaux, l'Etat et l'Europe 26

- Monsieur Christophe ROCHARD, *Chef de projet Urban-Unicités (Programme européen)* 26
- Madame Sylviane DONACIMENTO, *Conseillère Technique Habitat à la CAF Bouches-du-Rhône* 27
- Monsieur Bernard MAIRE, *Ministère de l'Emploi et de la Cohésion Sociale, DGUIHC* 28
- Monsieur René ADJAGBA, *Chargé de Mission à la Direction Technique de l'ANAH* 29
- Monsieur Rachid MAZIANE, *Chargé de mission Pôle Habitat du réseau Compagnons Bâisseurs* 29

### Conclusion 32

- Monsieur Christian LETURNIER, *Directeur Compagnons Bâisseurs Bretagne* 32

L'Association Nationale Compagnons Bâisseurs organise une première **“Rencontre inter-régionale de l'auto-réhabilitation accompagnée”**. Cette 1<sup>ère</sup> Rencontre mobilise l'ensemble du réseau Compagnons Bâisseurs et les opérateurs de l'auto-réhabilitation accompagnée. Lors des dernières inondations qui ont touchées le Gard, l'Association Nationale Compagnons Bâisseurs a mobilisé l'ensemble de son réseau afin de mener en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre des opérations d'auto-réhabilitation accompagnées auprès des familles les plus démunies. Le réseau s'est fortement appuyé sur les compétences et savoir-faire relevant de la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée afin d'améliorer les conditions de vie et permettre aux familles de prendre un nouveau départ.

**La première table-ronde abordera les enjeux et effets de ce projet tant sur l'habitat que sur les parcours d'insertion des publics.** Depuis plusieurs années, l'Association Nationale a acquis des expériences et compétences en matière d'auto-réhabilitation accompagnée. Le réseau mène actuellement plus de 30 projets d'auto-réhabilitation couvrant plus d'une dizaine de départements en France. Cette démarche est de plus en plus reconnue par les différents partenaires tant elle concourt à l'insertion sociale par le logement des familles les plus modestes et à l'amélioration de leur cadre.

**La seconde table-ronde de la matinée abordera les effets de cette démarche sur les publics, l'habitat et les territoires.** Par ailleurs, la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée nécessite des relations étroites avec les différents acteurs locaux. Ces partenariats relèvent à la fois de partenariat financier mais également de partenariat technique et social.

**La table-ronde de l'après-midi soulignera les enjeux et rôle du partenariat dans le cadre de cette démarche.** A partir des expériences, compétences et savoir-faire acquis par notre réseau, l'Association Nationale a contribué depuis quelques années au développement de cette démarche dans de nouveaux territoires. Elle développe l'ingénierie de projet auprès des collectivités, des organismes sociaux et des bailleurs et la formation des équipes professionnelles. Elle accompagne des opérateurs dans la mise en œuvre de projets d'auto-réhabilitation. De plus, l'Association Nationale a développé des partenariats avec les Ministères et les organismes sociaux et les Fondations afin d'animer notre réseau d'opérateurs et développer des projets d'auto-réhabilitation auprès des familles les plus démunies. Dans ce contexte, le réseau Compagnons Bâisseurs intervient comme “tête de réseau” de la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée. Il souhaite que la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée s'inscrive dans la mise en œuvre du droit au logement et la lutte contre les exclusions.

**La dernière-ronde abordera davantage les enjeux du partenariat national avec notamment la présence du Ministère de l'Emploi, de la Cohésion Sociale et du Logement.**

Ainsi, cette 1<sup>ère</sup> Rencontre mobilise un ensemble d'intervenants aux fonctions et missions propres. **Néanmoins, notre réseau ne peut aborder une réflexion sur la démarche d'auto-réhabilitation sans impliquer la parole des familles. C'est pourquoi, la journée sera ponctuée de leurs témoignages avec lesquelles notre réseau a mené des chantiers.**

Enfin, cette 1<sup>ère</sup> Rencontre représente une avancée dans la reconnaissance auprès des pouvoirs publics de la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée. Cette démarche s'inscrit progressivement dans les dispositifs publics et fait l'objet de sollicitations de bon nombre de collectivités et organismes sociaux auprès de notre réseau.

Cette journée sera animée par M Franck SEURET, journaliste chez Alternatives Economiques.



## Monsieur Martin DELORD

VICE-PRÉSIDENT  
DU CONSEIL GÉNÉRAL DU GARD

*“Nous osons dire que nous comptons sur vous, pour apporter votre part à l’édifice de la reconstruction sociale du département.”*

Juste quelques mots de bienvenue, de la part du Président ALLARY, de mon collègue vice-président Christophe CAVARD, chargé de l’insertion au département. Pour ma part, je suis vice-président chargé de l’économie. Nous sommes tous les deux très contents, bien sûr de vous voir ici, dans le département du Gard pour animer et participer à ces travaux. Je connais le réseau Compagnons Bâisseurs depuis fort longtemps. Cette journée va tourner autour du domaine de la formation, de l’insertion, de l’économie et puis surtout d’une manière très concrète va tenter encore d’apporter des solutions aux familles qui sont dans le besoin. Dans le Gard, ils sont nombreux, entre les problèmes sociaux, les problèmes d’inondation, je crois que vous le savez, la place des Compagnons Bâisseurs peut être importante, elle est souhaitable et souhaitée.

**Je dirai simplement que vous pouvez compter sur le Conseil Général du Gard pour accompagner les efforts qui sont en cours : les Ateliers de Quartiers, les projets qui pourront se développer dans le futur immédiat.** J’ose dire que nous comptons sur vous, nous comptons sur tous les participants à cette belle aventure pour tenter d’amoinrir les difficultés de beaucoup de citoyens du département.

## Monsieur Jean-Marie CRABEL

PRÉSIDENT DE L’ASSOCIATION NATIONALE  
COMPAGNONS BÂISSEURS

*“Pour situer un peu l’ampleur de cette activité au sein du réseau Compagnons Bâisseurs, sur les 6 associations régionales Compagnons Bâisseurs qui existent, c’est environ 400 actions de chantiers avec des familles qui sont menés chaque année.”*

Tout d’abord bienvenue à tous ! Je suis particulièrement heureux d’accueillir à la fois des acteurs, des associations Compagnons Bâisseurs, des partenaires locaux, des partenaires nationaux, des financeurs, des personnes qui ont bénéficié des différentes actions. Je tiens à remercier particulièrement les personnes qui ont permis la réalisation de cette journée et le Conseil Général du Gard. **Je suis aussi particulièrement heureux que cette première journée interrégionale se déroule dans le Gard, où s’est déroulée une action spécifique et emblématique, menée à l’initiative et en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre, action qui a permis de travailler au logement et à l’amélioration de l’habitat de personnes qui avaient été touchées par les différentes vagues d’inondations dans le Gard.** Je pense que ces actions ne vont pas être sans lendemain, qu’il y a un certain nombre de projets dans la durée qui vont se mettre en place avec la démarche d’auto-réhabilitation accompagnée sur différents territoires du Gard.

**L’auto-réhabilitation accompagnée qu’est-ce que c’est ? Je dirais que c’est un mot relativement récent, l’auto-réhabilitation accompagnée, qui existe depuis longtemps, qui est présent depuis longtemps dans les valeurs et les actions des Compagnons Bâisseurs, depuis une cinquantaine d’années environ qu’existe notre mouvement.** Les actions qui sont centrées sur l’amélioration de l’habitat avec les familles en difficulté et en associant la participation des familles sont mises en place par les Compagnons Bâisseurs, même si effectivement nous ne les appelions pas toujours dans ce terme d’auto-réhabilitation accompagnée, nous parlions dans notre réseau de chantiers familles, de chantiers d’amélioration de l’habitat, d’actions d’insertion par l’habitat. C’est une réalité qui est ancrée et est assez ancienne dans le mouvement.

Les actions s’inscrivent clairement dans les valeurs fondatrices de notre réseau et dans l’ensemble de leurs actions. Les valeurs fondatrices, c’est la solidarité, l’égalité des chances, l’échange entre les personnes d’origine, de culture, de pays différents, échange organisé autour de l’action concrète, qui est pour nous le chantier bâtiment, échange organisé autour du “faire avec”, “faire ensemble”, qui est pour nous un mode d’action privilégié et que nous souhaitons développer. Ces actions s’inscrivent aussi dans **la volonté de l’association de se situer clairement dans le champ de l’éducation populaire et du développement social local.** Les actions d’amélioration de l’habitat menées par les Compagnons Bâisseurs s’appuient également sur un ensemble de convictions fortes qui sont les guides dans la mise en place de ces actions.

La première conviction, c’est que **le logement est un point d’appui essentiel pour chaque individu.** C’est le lieu de son inscription sociale, de la construction de son identité, le lieu où sont logés ses rêves, comme le dit Gaston BACHELARD dans la “Poétique de l’espace”. C’est aussi le lieu où se construit le rapport aux autres, à la fois le lieu de l’intimité et le lieu où se joue le rapport aux autres et à la société. **La deuxième conviction, c’est que l’accès au**

**“L'accès au logement ne se réduit pas à la question du bâti, c'est qu'il faut aussi que les personnes puissent habiter, puissent s'approprier leur espace de vie, leur logement et en acquérir la maîtrise.”**

logement ne se réduit pas à la question du bâti, c'est qu'il faut aussi que les personnes puissent habiter, puissent s'approprier leur espace de vie, leur logement et en acquérir la maîtrise. La troisième conviction, c'est que la participation concrète des personnes à l'élaboration et à la réalisation des travaux et des aménagements d'amélioration de l'habitat est constitutive de cette appropriation du logement et de l'espace de vie. Cette participation, un certain nombre de personnes en ont spontanément les capacités, les ressources, et la mettent en œuvre toutes seules. Mais ce que nous avons pu constater, c'est qu'un certain nombre de personnes n'ont pas ou n'ont plus les ressources nécessaires, les connaissances, la confiance en soi nécessaires pour mener à bien seuls cette participation à l'auto-réhabilitation accompagnée et à l'amélioration de leur logement. C'est pourquoi les Compagnons Bâisseurs ont proposé et mis en place depuis presque 50 ans les actions d'auto-réhabilitation accompagnée.

Ce type d'action peut permettre d'apporter des réponses, dans des contextes très divers. Des actions ont été menées en milieu rural, d'autres en milieu urbain et des actions qui sont menées de façon individuelle avec une famille ou un ménage, d'autres de façon collective en associant des moments d'entraide, de formations collectives. Des actions sont menées dans le logement privé, d'autres dans le parc public. Certaines s'inscrivent dans des programmes et des dispositifs divers, que ce soit la Politique de la Ville, les opérations de résorption de l'insalubrité, voire des opérations spécifiques comme la lutte contre le saturnisme. Certaines actions touchent aussi des gens du voyage dans certaines régions. Enfin, ce type d'action peut être une réponse pour le relogement après des catastrophes naturelles, le Gard en est un exemple particulièrement éclairant.

Dans tous les cas, ces actions ont montré que l'amélioration de l'habitat et la participation des habitants et des personnes ont permis à ces personnes de se remettre en marche, de rétablir l'estime de soi, de faire évoluer les relations au sein de la famille, de redonner une nouvelle dynamique, d'apporter une contribution d'insertion sociale, et parfois, de faciliter ou de déclencher une insertion professionnelle avec les personnes. Nous avons pu constater aussi que ces actions permettent de renouer des liens constructifs avec l'entourage, que ce soit avec le voisinage, avec la famille, avec les bailleurs, avec les services sociaux, en faisant bouger les représentations respectives, et en permettant à la fois aux personnes de donner une image positive d'eux-mêmes, et en permettant aux personnes de prendre conscience que les autres partenaires sont actifs dans cette action et s'engagent avec eux pour l'amélioration de leur logement. Cette fonction de reconstruction du lien social et de reconstruction des relations sociales est notamment plus importante dans les actions collectives, qui sont menées avec des groupes d'habitants, souvent sur des quartiers et qui associent des temps communs d'apprentissages et des temps d'entraide sur les chantiers.

La réussite de ces actions nous semble devoir réunir un certain nombre de conditions. Il faut d'abord qu'il y ait le volontariat désintéressé des personnes. Ces personnes doivent pouvoir s'engager volontairement dans ces actions et pas sous la pression d'un dispositif financier ou de logement. Cela peut prendre du temps car les personnes ne sont pas toujours dans des situations où elles sont prêtes à faire confiance à un organisme, à s'ouvrir à des fonctionnements différents. Hélas, ce n'est pas toujours facile, car il y a toujours un certain nombre de contraintes, dans le logement social notamment. Je pense qu'il faut que les bailleurs sociaux s'habituent à ce qu'il y ait des choix d'améliorations, d'évolution des logements qui puissent être faits qui dépassent les choix "standards" ou une vision très stéréotypée des améliorations qui peuvent être faites. Cela prend également du temps car il faut arriver à poser les choix et respecter aussi les priorités des personnes.

**“Un autre élément important est la construction du projet avec l'ensemble des acteurs locaux concernés, que se soient les bailleurs sociaux, les collectivités locales, les travailleurs sociaux, les associations.”**

Il est important que les actions soient construites en fonction du contexte et de l'histoire locale. Il ne s'agit pas du tout de dupliquer un concept, un produit standard qu'on aurait élaboré et qu'on dupliquerait comme ça, sur chaque territoire. Mais il s'agit bien de construire en fonction du territoire et de l'ensemble des acteurs qui sont présents, des modes opératoires et une action qui soient spécifiques et complètement adaptés à ce territoire.



Nous avons évoqué tout à l'heure les différents contextes dans lesquels peut se mettre en place ce type d'opération. Cela peut être sous des formes également très différentes les unes des autres. Certaines actions sont menées avec un professionnel qui travaille individuellement avec chacun des ménages. D'autres actions sont menées avec un professionnel plus un groupe d'habitants qui travaillent dans le cadre de l'entraide. D'autres avec des équipes de volontaires, d'autres en intégrant d'autres acteurs locaux. Nous pouvons aussi imaginer que cette démarche pourrait être mise en œuvre dans un certain nombre d'opérations de démolition /reconstruction qui rentrent actuellement dans le cadre de l'ANRU. C'est un type d'opération qui nous semble pouvoir accompagner des relogements, des transitions de logement avec les personnes qui sont touchées par les actions.

***“Si les actions d’auto-réhabilitation accompagnée ne sont pas réductibles à des recettes, à des modèles, la multiplicité et la diversité des actions qui ont été conduites par les différentes associations Compagnons Bâisseurs nous ont permis de dégager une démarche, un savoir-faire que notre réseau a maintenant la volonté de diffuser et de partager à la fois au sein de nos associations mais aussi bien au-delà, avec d’autres opérateurs susceptibles de mener ce type d’actions et avec l’ensemble des acteurs qui peuvent être intéressés, les collectivités, les bailleurs et les différents financeurs.”***

Si les actions d'auto-réhabilitation accompagnée ne sont pas réductibles à des recettes, à des modèles, la multiplicité et la diversité des actions qui ont été conduites par les différentes associations Compagnons Bâisseurs nous ont permis de dégager une démarche, un savoir-faire que notre réseau a maintenant la volonté de diffuser et de partager à la fois au sein de nos associations mais aussi bien au-delà, avec d'autres opérateurs susceptibles de mener ce type d'actions et avec l'ensemble des acteurs qui peuvent être intéressés, les collectivités, les bailleurs et les différents financeurs. C'est justement un des objectifs que s'est assigné le pôle habitat, qui a été créé par l'association nationale. Le pôle habitat a travaillé au développement de l'auto-réhabilitation, qui a permis notamment de créer deux nouvelles associations Compagnons Bâisseurs : Languedoc-Roussillon et Aquitaine.

Nous espérons bien sûr que dans le futur, d'autres associations Compagnons Bâisseurs verront le jour. Le pôle habitat travaille aussi avec d'autres opérateurs que les Compagnons Bâisseurs, en appui d'ingénierie avec des associations ou avec des collectivités ou des organismes sociaux, des bailleurs sociaux qui souhaitent réfléchir sur un territoire à la mise en place d'opérations qui intégreraient cette dimension d'auto-réhabilitation accompagnée. Pour développer ces actions, nous avons fait le constat qu'il est nécessaire de développer la formation et la professionnalisation des intervenants qui interviennent sur ces projets, que se soient les chefs de projet, les encadrants techniques, les accompagnateurs sociaux. C'est actuellement un de nos axes de notre travail avec la mise en place d'actions de formation pour ces différents acteurs de l'auto-réhabilitation.

Si nous souhaitons développer et faire progresser ces actions, nous sommes également conscients qu'il faut nous mettre en situation d'analyser ces actions, de les évaluer également pour en voir aussi les faiblesses, les axes d'amélioration possibles. Ce travail est nécessaire. Nécessitant des fonds publics, il est aussi de notre devoir de rendre compte de l'utilisation de ces fonds publics, et de l'optimisation de ces fonds publics au service des populations pour lesquelles nous les sollicitons. Cette évaluation s'effectue à la fois par la confrontation avec les différents acteurs concernés, avec les commanditaires, les collectivités, les financeurs, les bailleurs sociaux. Une rencontre comme celle-ci est un des lieux qui participe de cette évaluation et de cet échange autour des actions menées. Elle s'effectue aussi par un travail avec des universitaires, avec des chercheurs, notamment avec le PADES, dans une opération d'essai sur quatre villes. C'est une action que nous poursuivons et souhaitons développer avec d'autres chercheurs, avec lesquels nous sommes en contact également aujourd'hui.

**Si nous croyons tous, aux Compagnons Bâisseurs, que l'auto-réhabilitation accompagnée est une solution possible aux problèmes que rencontrent les personnes en terme de logement, il est bien évident que ce n'est pas une “réponse magique”.** Ce n'est pas quelque chose qui va résoudre le problème en soit du logement, ou du problème de mal-être dans les quartiers comme nous le percevons aujourd'hui. Seules des réponses structurelles lourdes peuvent répondre à ces questions-là. Nous pensons que notre type d'action peut accompagner, peut enrichir ces démarches lourdes de réhabilitation, d'organisation de la mixité sociale, en apportant la possibilité de la participation et de la parole des habitants dans ces actions, et en associant les habitants à la dynamique donnée dans ces actions. C'est notre conviction forte, c'est la conviction que nous souhaitons partager et échanger.

## Les effets de l'auto-réhabilitation accompagnée dans les zones sinistrées

Monsieur Franck SEURET

JOURNALISTE

Nous allons à présent voir avec les différents intervenants, les effets de l'auto-réhabilitation accompagnée suite aux inondations qui ont frappé le Gard en septembre 2002. Des pluies intenses qui avaient fait un bilan terrible : 24 morts, 295 communes sinistrées, 8500 habitations inondées. De nombreuses familles avaient tout perdu et la situation était encore plus catastrophique pour les personnes qui étaient déjà en proie à des problèmes financiers. Comment rénover son logement quand on a du mal à joindre les deux bouts ? Lorsqu'on a peu ou pas d'indemnisation des assurances parce qu'on ne pouvait pas payer la prime d'habitation ? C'est dans cette situation que les Compagnons Bâisseurs sont intervenus auprès de 41 familles, qui ont pu réhabiliter leur logement grâce à leur aide.

Monsieur Christophe CAVARD

VICE-PRÉSIDENT DU  
CONSEIL GÉNÉRAL DU GARD,  
CHARGÉ DE L'INSERTION

Un bref rappel de ce que nous avons vécu en 2002, plus de 8000 logements avaient été sinistrés lors des inondations. Ce désastre a touché 80% du département, et donc, des zones très diversifiées. Une réaction d'urgence, à travers des aides financières, a été apportée auprès des sinistrés eux-mêmes. Le département y a largement participé, mais l'Etat était aussi présent à ce rendez-vous pour pouvoir répondre dans l'urgence à la réalité que vivaient nos concitoyens. La question du logement a été traitée sur trois niveaux en lien avec l'Etat.

**Tout d'abord, la mobilisation des associations pour l'accompagnement social des personnes. La mise en place, ensuite, de mobiles homes dans certaines communes et, là aussi, c'était une réponse qui paraissait la plus adaptée au vu de la situation.** Il y a eu aussi le financement de l'allocation logement temporaire pour le relogement, pour tout un autre type de personnes touchées. Ce que je tiens à dire, c'est que grâce à ces dispositifs et à la mobilisation des fonds d'assurance, nous avons eu, on ne peut que s'en féliciter, une forte mobilisation de tous les acteurs. Malheureusement, et c'est ce qui nous a aujourd'hui inquiété, et c'est pour cela aussi que nous sommes là aujourd'hui, c'est pour faire le point sur **les familles qui se retrouvaient, de par leur fragilité, en dehors de toutes ces réponses que nous pouvions apporter, soit parce qu'elles étaient mal assurées ou pas assurées du tout.** Nous en avons découvert malheureusement beaucoup trop, soit par rapport à des problématiques individuelles ou familiales qui faisaient qu'ils n'avaient pas pu profiter des systèmes de droit commun.

Au niveau des réponses, **nous nous sommes réjouis de la proposition de la Fondation Abbé Pierre, de venir nous aider dans ce département, face à cette situation.** La Fondation Abbé Pierre avait eu des expériences similaires dans la Somme et à Toulouse. Donc nous nous sommes vraiment réjouis que la Fondation nous ait permis d'apporter une réponse auprès de ces publics qui n'avaient pas pu profiter de ces mesures de droit commun. Parmi les personnes en difficulté, il y avait aussi des personnes âgées dans cette situation, des chantiers d'entraide ont pu être organisés. Ils ont permis une émulsion collective. Nous avons pu aider des personnes qui elles-mêmes avaient des difficultés à rentrer dans la proposition de réhabilitation de leur logement. Peut-être était-ce la particularité due au sinistre, les chantiers se sont fait la plupart sur une durée d'un mois en moyenne, avec une seule famille à la fois. Cela a permis un travail très précis avec chaque famille.

**“Au Conseil Général du Gard, cela nous a interpellés sur l'efficacité du dispositif et la réponse concrète qui pouvait être apportée aux personnes les plus fragiles.”**

Donc en fait, sur la première partie de l'opération, c'est 22 familles qui ont pu bénéficier de ce travail grâce à la Fondation. Au Conseil Général du Gard, cela nous a interpellés sur l'efficacité du dispositif et la réponse concrète qui pouvait être apportée aux personnes les plus fragiles. **Nous avons souhaité rajouter 15 projets supplémentaires qui avaient été ciblés en lien avec les travailleurs sociaux.** Là aussi, il y a eu un excellent travail avec tous les partenaires pour effectuer les repérages. **Nous avons contribué à la poursuite du projet avec une enveloppe de 125 000 euros pour pouvoir lancer ces 15 projets supplémentaires.** Ils sont très ciblés sur de petites communes qui connaissent une ou deux situations.



A partir de ces opérations, nous mettons en place une suite à ce que nous avons partagé, dans un cas particulier de ce sinistre de 2002. Cette suite, ce n'est pas de faire de la prévention en vue d'autres sinistres, mais il s'agit surtout de pouvoir reprendre cet esprit du principe de l'auto-réhabilitation et notamment à travers les Ateliers de Quartiers. **Pour 2006 et 2007, nous allons mettre en place un dispositif départemental, qui permettra de travailler dans le cadre des Ateliers de quartiers.** En 2006, nous pourrions donc avoir deux ou trois Ateliers de Quartiers dans le département, 40 à 60 familles concernées qui pourront aussi profiter de cette démarche d'auto-réhabilitation accompagnée avec un travail qui est fait au niveau de l'accompagnement social à travers notamment la question du logement. Cela pourra se faire en partenariat avec les associations des quartiers concernés, et l'ensemble des travailleurs sociaux du département ou d'ailleurs, des quartiers concernés, pour pouvoir réussir ce nouveau challenge en 2006.

## Mademoiselle Véronique STELLA

CHARGÉE DE MISSION  
HABITAT LOGEMENT FOND D'URGENCE  
FONDATION ABBÉ PIERRE

***“Les partenaires avec lesquels nous pouvions travailler sur cette action étaient l'Association Nationale Compagnons Bâisseurs. Au regard de l'expérience des Compagnons Bâisseurs au quotidien dans les quartiers, nous sommes plus que convaincus de ce travail de remobilisation et en même temps de leur technicité sur la réhabilitation. Suite à la catastrophe de Toulouse de la Somme, nous avons élaboré ce projet commun.”***

L'histoire de la Fondation Abbé Pierre par rapport aux fonds d'urgence, c'est surtout l'intervention en zones sinistrées. Ce que je voudrais en premier rappeler, c'est la logique, la philosophie dans laquelle la Fondation Abbé Pierre intervient dans ce type de situation. Nous ne sommes pas des urgentistes, d'autres structures savent très bien faire cela, la Croix Rouge, le Secours Populaire, le Secours Catholique, Emmaüs, et puis effectivement, tous les dispositifs d'Etat. Nous sommes effectivement présents lors de la post-urgence, dans les quatre à six mois qui suivent la catastrophe. La solidarité nationale a extrêmement bien fonctionné sur le relogement temporaire. Dans les jours, les heures quasiment qui ont suivi, les familles ont été mises en sécurité, à l'abri, relogées temporairement. L'eau est partie, On a nettoyé, évacué les gravats, et c'est là que la crise a commencé pour les familles. Le plus dur ressort à ce moment-là. Il faut remettre en état son logement, il faut se remobiliser, retourner vivre dans le logement où l'on a failli périr. La Fondation Abbé Pierre n'est pas là pour secourir les gens, mais nous sommes bien là pour les aider à repartir et à se remobiliser.

Les partenaires avec lesquels nous pouvions travailler sur cette action étaient l'Association Nationale Compagnons Bâisseurs. Au regard de l'expérience des Compagnons Bâisseurs au quotidien dans les quartiers, nous sommes plus que convaincus de ce travail de remobilisation et en même temps de leur technicité sur la réhabilitation. Suite à la catastrophe de Toulouse de la Somme, nous avons élaboré ce projet commun. C'est vrai que nous avons laissé passer six mois. En démarrant le projet en février, nous craignons de nous rajouter à un dispositif existant. Est-ce qu'il n'y avait pas déjà quelque chose de mis en place pour les familles ? En travaillant avec les travailleurs sociaux de la MOUS, nous nous sommes aperçus que dans les 1400 familles suivies, il y en avait pour qui le retour dans le logement ne pouvait pas se faire pour diverses raisons. Pas les moyens de remettre en état le logement, pas assurés. Malheureusement, cette proportion de familles en difficultés se retrouve un peu partout lors des catastrophes. Environ 20 à 25% de sinistrés qui ne sont pas assurés quand une catastrophe se produit. On a eu les mêmes chiffres à Toulouse, dans la Somme et à Arles. Pour certains c'est de la négligence, et puis il y a des familles où l'on s'est aperçu que ce n'était pas par négligence mais tout simplement parce qu'à un moment donné, dans le budget logement sur un mois, on va faire des économies sur l'assurance, parce qu'on arrive pas à boucler le mois. On fait le choix de ne pas s'assurer en prenant le risque de se dire, s'il arrive un pépin, j'ai fait le choix de remplir mon réfrigérateur plutôt que de payer mon assurance.

De nombreuses familles se sont retrouvées dans une impasse par rapport au dispositif de réhabilitation mis en place par l'ANAH qui a pu couvrir tout un panel de familles sinistrées. Certaines malheureusement, percevant les minima sociaux n'avaient pas les moyens d'avancer les subventions de l'ANAH. Donc, ne faisaient pas les travaux ou, ce qui nous a beaucoup inquiétés avec les Compagnons Bâisseurs, les faisaient tout seuls, dans leur coin. Il s'agissait non pas de l'auto-réhabilitation accompagnée mais de l'auto-réhabilitation spontanée.



**“Les chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée en zones sinistrées ont deux finalités : rénover un logement puisqu'il a été détruit, il faut bien le remettre en état, et surtout, accompagner les familles à se remobiliser et à retourner vivre dans un logement où l'on a failli parfois périr.”**

Les chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée en zones sinistrées ont deux finalités : rénover un logement puisqu'il a été détruit, il faut bien le remettre en état, et surtout, accompagner les familles à se remobiliser et à retourner vivre dans un logement où l'on a failli parfois périr. La Fondation Abbé Pierre a financé l'opération à 100%, elle s'est appuyée sur les Compagnons Bâisseurs pour mettre en œuvre ce projet et une méthodologie d'intervention. **Suite à notre implication, nous avons cherché à sensibiliser et à impliquer les collectivités locales. Le Département a poursuivi l'opération avec la Fondation Abbé Pierre et l'Association Nationale Compagnons Bâisseurs avec une enveloppe de 125 000 euros.** L'objectif de la Fondation Abbé Pierre et des Compagnons Bâisseurs visait à faire valoir le dispositif auprès des pouvoirs publics.

À l'issue de ce projet dans le Gard, nous souhaitions capitaliser notre méthode d'intervention. C'est pourquoi, nous avons produit avec les Compagnons Bâisseurs et FORS Recherche Sociale un guide méthodologique intitulé *"Les Dossiers de la Fondation : Les chantiers d'auto réhabilitation accompagnée en zone sinistrée - Enseignements & éléments de méthode à partir de l'intervention menée dans le Gard"*.

### Monsieur Jean MAHIEU

MAIRE D'ARAMON,  
PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES PONT DU GARD

Nous avons sur notre territoire une OPAH sur un certain nombre de communes, avec un opérateur : Remoulins, Meynes, Montfrin, Aramon. Nous nous sommes heurtés à une première difficulté, c'est que le Programme d'intérêt général qu'avait mis en place la Préfecture du Gard préconisait un certain nombre de choses, qui n'étaient pas compatibles avec les critères de l'ANAH. La préfecture du Gard nous a imposé d'avoir des niveaux refuges de 20 m<sup>2</sup> dans les maisons afin de bénéficier des subventions de l'ANAH. Selon la préfecture, avec le niveau refuge, les familles pourront rester dans leur maison sinistrée, être sur place, ça coûte moins cher, parce que les mobile homes ça coûtait cher à l'Etat et aux collectivités. Toutefois, l'ANAH ne finance les surfaces nouvelles qu'à concurrence de 14 m<sup>2</sup>. Ainsi, Les personnes les plus concernées, qui n'avaient pas de niveau refuge, n'étaient pas éligibles aux fonds de l'ANAH. Nous nous sommes mobilisées avec la Fondation Abbé Pierre et le gouvernement a accordé une dérogation pour avoir 20 m<sup>2</sup> de zone refuge. L'autre difficulté est l'avance financière que les familles doivent effectuer auprès des entreprises pour avoir les subventions de l'ANAH. Donc on se retrouve avec des personnes qui n'ont pas la possibilité de faire cette avance.

**“Un chantier s'est donc monté avec cette personne, les voisins ont aussi participé au chantier. Cette personne habite aujourd'hui une maison convenable.”**

Suite à une rencontre avec la Fondation Abbé Pierre, nous avons vu un certain nombre de cas, avec toutes les difficultés que ça représente. **Voici la situation d'une famille à Aramon. C'est une famille d'origine étrangère dont le père est invalide.** Il a effectué une avance auprès de l'artisan pour un montant de 15 000 euros. Il s'est fait escroqué, l'entreprise a disparu dans la nature. C'est là que l'auto-réhabilitation est venue en aide à cette personne. Un chantier s'est donc monté avec cette personne, les voisins ont aussi participé au chantier. Cette personne habite aujourd'hui une maison convenable. Nous avons aidé les Compagnons Bâisseurs modestement avec la prise en charge de l'hébergement de l'équipe à Aramon, nous avons une maison disponible qu'ils ont pu occuper pendant un mois, le temps du chantier. Tout cela réduit les coûts, permet de faire plus de chantiers et d'avancer progressivement. **Par ailleurs, nous sommes en train de monter un chantier d'insertion sur Comps avec les Compagnons Bâisseurs.** Les inondations ont révélé un nombre important de logements insalubres, des familles en difficultés sociales, qui n'ont pas d'emploi. L'idée à émerger de prendre en compte l'état des logements et l'insertion professionnelle des personnes.

### Monsieur Francis THOMAS

ADMINISTRATEUR NATIONAL  
DES COMPAGNONS BÂISSEURS

Notre réseau s'est retrouvé face à un défi. Est-ce que nous étions prêts à intervenir sur un territoire où nous n'étions pas implantés, nous n'étions pas très loin puisqu'il y avait une équipe en Provence, basée à Marseille, et une équipe qui démarrait à Montpellier. Deux questions : **Comment va-t-on pouvoir intervenir ? Est-ce que notre mode habituel d'intervention est bien adapté à ce public, dans cette situation-là ?** On dit souvent aux Compagnons Bâisseurs que reconstruire son logement c'est se reconstruire en même



temps. Quand on est dans un logement qui a été détruit et qu'on a failli mourir, on est détruit en même temps, c'est-à-dire que psychologiquement, ça ne va pas très bien. Est-ce que cette façon de participer et de refaire allait permettre comme elle le permet dans les Ateliers de Quartiers, aux personnes de se reconstruire et de refaire surface suffisamment pour repartir dans leur vie, vers un autre travail ou vers une reconstruction de leur vie familiale.

C'était un pari, nous le pensions à priori, c'est pour ça que nous avons accepté la proposition de la Fondation Abbé Pierre. En fait, l'expérience prouve que cela peut bien fonctionner et le fait de faire avec et de ne pas faire pour. L'auto-réhabilitation accompagnée ne représente pas une économie financière, le coût de la réhabilitation est identique que celui des entreprises. Il y a une grosse différence dans le fait qu'on ne reconstruit pas que le logement, nous permettons aussi aux personnes de se "reconstruire". Si c'est l'entreprise qui intervient, ça ne fait pas partie de l'action. C'est quand même une différence fondamentale. Le deuxième défi, est-ce qu'on va apporter la même chose à des personnes qui sont encore plus en difficultés que celles avec qui on travaille d'habitude ? Ce n'est pas par hasard que certaines familles n'ont pas pris d'assurance. C'est marginalement de la négligence, mais c'est souvent un choix entre des obligations de paiement, où l'on a choisi d'abandonner l'assurance parce qu'on a privilégié la nourriture, ou l'école.

**“L'ANCB a mobilisé une trentaine d'animateurs techniques, salariés et 60 volontaires et bénévoles.”**

**“Le bilan de ce projet est tout à fait satisfaisant, les résultats escomptés tant sur l'habitat que sur le parcours d'insertion sociale des familles ont été atteints.”**

L'autre défi consistait à mobiliser notre réseau national. Le porteur du projet était l'Association Nationale Compagnons Bâisseurs (ANCB) avec des salariés et des bénévoles, qui pour certains étaient à Marseille, à Tours, à Castres... Volontaires et bénévoles, pour nous, ça n'est pas la même chose. Un bénévole, c'est quelqu'un qui a une activité professionnelle ou qui a un statut social, et qui vient en plus passer des heures. Un volontaire, c'est un jeune qui a choisi de passer un an ou deux dans la structure, qui est indemnisé sous statut de volontariat, pour bonne partie internationale, venant de pays étrangers. Il y a eu des bénévoles du réseau Compagnons Bâisseurs et des bénévoles extérieurs, notamment un artisan qui, par la Fondation Abbé Pierre, est venu au-delà de son travail, et non rémunéré, qui est venu participer à des travaux dans des maisons dans le Gard. Cela a supposé un temps de préparation pour que tout le monde ait la même culture d'intervention. De plus, ce projet fédérateur a beaucoup apporté en terme de cohésion dans notre réseau. Là-dessus, la demande de la Fondation Abbé Pierre a renforcé notre organisation et notre cohésion interne, avec des temps de coordination, de transmission des informations entre les intervenants qui passaient sur le même chantier. Ce projet a nécessité des moyens d'hébergement, du transport, la restauration...

**Au regard de notre expérience, nous souhaitons reproduire ou adapter cette démarche à travers une fonction de veille permettant de maintenir un listing à la fois des personnes en capacité d'intervenir, aussi bien dans les salariés du réseau, que dans les bénévoles extérieurs, d'organiser des formations auprès des personnes mobilisables afin d'intervenir lors de nouvelles catastrophes.** Nous souhaitons également développer des relations avec des opérateurs locaux afin d'intervenir ensemble sur des territoires où nous n'intervenons pas.

Véronique STELLA >

De manière générale, les coûts d'interventions représentent le même coût qu'une entreprise. Pour chaque opération, une enveloppe de 5 000 euros par chantier a été mobilisée. De plus, différentes compétences ont été mobilisées, la plomberie, la maçonnerie, les huisseries, l'électricité etc.

Franck SEURET >

Ça coûte aussi cher mais avec une plus-value très importante, qui n'aurait pas pu être apportée par une entreprise classique. Est-ce qu'il y aurait d'autres questions dans la salle sur l'intervention en zones sinistrées, le bilan, les effets ? Avant de passer à l'atelier suivant, une dernière question. Nous avons vu le cas de personnes en situation financière difficile. Un des principes des Compagnons Bâisseurs, c'est de faire avec, mais pour des personnes rencontrant à la fois des difficultés financières et sociales, par exemple, une personne âgée qui n'a pas forcément les capacités physiques pour refaire, ou bien une personne handicapée, comment ça se passe dans cette situation d'urgence ?

Francis THOMAS >

**La participation des familles se décline selon leurs capacités et leurs potentiels avec par exemple le choix des matériaux et des couleurs.** De plus, la famille peut préparer et partager le repas avec l'équipe. "Un compagnon c'est celui qui partage le pain, donc là aussi, on est compagnon avec la famille". C'est aussi ça, l'adaptation. L'auto-réhabilitation accompagnée n'est pas un modèle plaqué, chacun participe à la hauteur de ce qu'il peut faire, de ce qu'il peut apporter. Dans ce cadre, on est quand même acteur de cette réhabilitation et pas seulement spectateur.

Sandrine BURESI >  
ASSOCIATION GEFOSAT

J'ai une question que je n'ai pas encore eu l'occasion de poser aux Compagnons Bâisseurs. C'est la question de l'assurance, c'est-à-dire quand vous faites des travaux, si par exemple, vous aidez à refaire une toiture, si vous changez une fenêtre, si par la suite il y a, par exemple, des infiltrations. Comment est-ce que ça se passe ?

Christian LETURNIER >  
DIRECTEUR COMPAGNONS  
BÂISSEURS BRETAGNE

Bonjour, la question de l'assurance, c'est effectivement quelque chose que nous prenons en compte. Nous sommes aussi des professionnels du bâtiment, il y a donc, en fonction des travaux et de la réglementation, des garanties qui sont prises auprès de notre assurance.

...



# Les effets de l'auto-réhabilitation auprès des publics, des territoires et de l'habitat

Franck SEURET >

Nous allons passer à l'atelier suivant, qui a pour thème les effets de l'auto-réhabilitation accompagnée sur les territoires, les publics et l'habitat. L'atelier précédent était consacré à l'intervention en zone sinistrée, ce qui n'est pas le cœur de l'action des Compagnons Bâisseurs, qui interviennent dans des situations où il peut y avoir des difficultés sociales, mais rarement d'urgence climatique. **L'association commence à avoir une longue expérience de l'auto-réhabilitation, puisqu'elle mène cette action depuis 1957 en milieu rural, et depuis les années 1980 en milieu urbain. Avec le recul, se pose forcément la question de l'efficacité de cette action, c'est-à-dire quels sont les effets sur l'habitat, le processus d'insertion sociale des publics et sur le territoire ?**

Christine VALLETTE

CHEF DE PROJET AUX  
COMPAGNONS BÂISSEURS PROVENCE

**“L'Atelier de Quartier est une action partenariale, qui n'existe que par le travail qui peut être conduit entre les Compagnons Bâisseurs, les travailleurs sociaux ainsi que les structures de quartier.”**

**“L'auto-réhabilitation accompagnée permet d'améliorer les relations entre les locataires et les bailleurs.”**

**Les Ateliers de Quartiers dans les Bouches-du-Rhône sont des actions d'insertion sociale par le logement.** Ils visent le maintien dans les lieux de l'occupant, par la mise en place d'un chantier d'auto-réhabilitation accompagnée ; l'amélioration de l'habitat ; la réappropriation du logement par les occupants et la redynamisation sociale. Le chantier représente un outil, un support d'intervention, nous faisons ensemble avec les familles.

L'Atelier de Quartier se déroule autour de trois axes : l'intervention sur le locatif, l'intervention en direction du bailleur lorsqu'elle est nécessaire sous la forme de médiation, et un axe transversal qui est la dimension collective, le lieu de rencontre, le lieu d'échange, les moments où on va mettre en place des formations et des informations sur des thèmes liés au logement. Il peut s'agir de thèmes très théoriques comme les droits et les devoirs ou de formations techniques comme par exemple apprendre à changer un joint de robinet, réparer une prise. Ces animations collectives sont aussi le lieu où les chantiers s'organisent, où les familles échangent, où l'on valorise les savoirs et les savoir-faire.

Lors de la première visite, la première remarque des familles c'est : “mais moi je n'y arriverai pas, je ne sais pas faire”, et puis, en fin de compte, au bout du chantier les familles poursuivent seules, et sont vraiment du coup en auto-réhabilitation. **Concernant les effets sur l'habitat, le travail mené sur le volet pédagogique est important.** Par exemple, le respect des obligations et les droits des locataires permet d'entreprendre des démarches auprès du bailleur afin qu'il respecte ses obligations. **L'Atelier de Quartier devient alors un véritable outil de prévention de dégradation du bâti.**

Lors des premières visites, un diagnostic permet de dresser l'état du bâti et une fonction de veille, qui est en fait alimentée par les Comités techniques de suivi. J'insistais au départ sur le fait que cette action est partenariale, nous avons effectivement des temps de rencontre, des comités techniques de suivi qui regroupent les référents sociaux, les représentants des structures de quartier, les animateurs techniques. Ce sont des moments où l'on fait un état de l'avancée des chantiers dans les familles chez qui nous travaillons. Nous discutons des positionnements et des problématiques logements ou sociales, qui peuvent être à l'origine de l'orientation. L'Atelier de Quartier qui au départ était une action basée sur le décret de l'entretien locatif est devenu aujourd'hui une instance d'échange, où nous avons été amenés à aborder la question de l'insalubrité, la question du saturnisme. Concernant les propriétaires occupants, ils sont de plus en plus orientés vers nos actions. Ces publics bénéficient des minima sociaux ou avec de très petites ressources. Dans le cadre de l'Atelier de Quartier, nous refaisons ensemble une pièce, puis petit à petit, l'animateur technique s'éloigne et la famille fait de plus en plus elle-même. Face à des propriétaires occupants, les problématiques sont beaucoup plus lourdes (installation électrique hors norme, infiltrations de toiture). Ces travaux ne sont pas traités par l'Atelier de Quartier. Donc à partir de là, depuis quelques temps, et notamment par l'expérience conduite à travers la MOUS EHI, nous avons

essayé de mettre en place la suite de l'Atelier de Quartier. **Lorsqu'on est face à un propriétaire occupant, on va quelques fois plus loin, notamment par la mobilisation des aides de l'ANAH.** Lorsque les aides de l'ANAH ne suffisent pas, nous mobilisons des financements de la Fondation Abbé Pierre via une convention qui nous permettent d'aller plus loin. Il y a par exemple une famille à Marseille pour laquelle nous allons refaire totalement l'électricité, la toiture et les faux plafonds. Dans un deuxième temps, par le biais de l'Atelier de Quartier, nous travaillerons sur la mise en peinture et la réfection des murs, tout ce qui est de l'ordre du locatif.

Pour les locataires, le travail sur la médiation permet aussi d'aller sur un traitement global de l'habitat. A partir de cette expérience, des familles vont être positionnées sur l'Atelier de Quartier uniquement sur ce volet. Nous avons l'exemple d'une famille dans le troisième arrondissement de Marseille qui a été d'abord positionnée sur un volet médiation : électricité hors norme, salle de bain sur le balcon, avec des rats, une salle de bain et des toilettes ouvertes sur la cuisine, sans porte qui ferme. Au-delà de l'absence d'intimité, les règles de salubrité n'étaient pas respectées. La difficulté, c'est qu'on ne voyait pas trop comment nous pourrions régler ce problème-là, en faisant abstraction de cette problématique de salubrité. Le premier travail de l'animateur technique, dans le cadre de l'Atelier de Quartier a été de travailler avec le bailleur, sur une prise de conscience de l'état de son logement et de l'intérêt qu'il avait à réaliser lui-même des travaux qui lui incombaient. Dans un deuxième temps, nous étions auprès de la famille pour poursuivre les travaux qui relevaient de son entretien. En même temps, nous avons mis en place un chantier international, c'est une passerelle possible avec l'Atelier de Quartier. Cela a permis de déboucher sur des travaux concrets avec la famille. Aujourd'hui le logement est complètement refait, l'électricité est aux normes, la salle de bain est presque terminée avec la mise en place de faux plafonds, d'aérations, de ventilations adaptées. Les pièces ont été complètement réhabilitées à la fois par des volontaires et des jeunes en chantiers internationaux et par la famille elle-même, avec une participation qui allait au-delà de nos espérances puisque toute la famille s'est mobilisée.

**“Nous nous voulons comme une réponse ponctuelle, à un moment donné pour servir de levier et pour accompagner les familles pour qu'elles deviennent autonomes.”**

En terme d'impact sur le territoire, c'est vrai que les animations collectives qui peuvent être mises en place dans les structures de quartier permettent aux gens de se rencontrer, d'apprendre certaines choses, de connaître la structure, et d'offrir aux personnes des relais. De s'inscrire sur l'après atelier de quartier, quand nous ne sommes plus là. Très souvent le collectif redynamise un quartier, change son image. Je pense à l'exemple qui pourrait être présenté à Arles, sur un bailleur public, où l'on a pas forcément une image très positive de cette cité qui est assez enclavée, où les gens ne se rencontrent pas. **La mise en place du collectif, c'est créer du lien, créer du relais, revaloriser l'image d'un quartier, c'est permettre aux gens de créer un collectif et de se rencontrer ensuite régulièrement.** Il y a aussi cet impact en terme de territoire. Sur les quartiers plus urbains, nous avons aussi ce travail-là, avec des gens qui après s'inscrivent dans des groupes de parole, dans des groupes de femmes, ou qui vont ensuite inscrire leurs enfants dans les centres aérés. Nous avons une rupture de l'isolement et des créations de liens, et quelques fois derrière des gens qui vont aller aider, au-delà de l'Atelier de Quartier, vont devenir parfois bénévoles.

Franck SEURET >

Nous allons maintenant s'intéresser plus particulièrement aux effets de l'auto-réhabilitation accompagnée sur les habitants des logements. Pour aborder ce sujet, nous allons commencer avec Madame Jacqueline Santiz. Vous venez de Sète et vous avez bénéficié de l'appui des Compagnons Bâisseurs pour la réhabilitation de votre logement. Pouvez-vous nous raconter comment ça s'est passé ?

Jacqueline SANTIZ

Après un divorce, j'ai été mal logée. **J'étais dans deux pièces, avec ma petite, et quand j'étais dans cette maison je n'avais pas le moral.** J'étais complètement désolée, et



*l'assistante sociale est venue chez moi. Elle m'a demandée si je connaissais les Compagnons Bâisseurs. J'ai dit : "non, je ne connais pas. Ce n'est pas une secte ça ? Écoutez, je ne sais pas trop, j'en parlerai à mon fils, est-ce que vous pouvez revenir ?". Elle m'a dit oui. Alors j'en ai parlé à mon fils. Il m'a dit de faire attention, que j'étais seule avec ma fille. J'ai dit : "écoutez, il y avait l'assistante sociale quand même. Je ne pense pas que ce soit une secte". Et l'assistante sociale est venue, avec Philippe, des Compagnons Bâisseurs, et il me dit : "Bon, je suis là pour retaper les maisons qui en ont besoin". Je n'étais pas sinistrée mais j'étais vraiment mal logée. Et il me dit : "si vous voulez, on fera des travaux, mais il faudra m'aider". "Ah ! je ne sais rien faire", j'ai dit. "J'ai deux mains gauches, je ne sais rien faire". Il me dit : "Mais je vous apprendrais, vous verrez, on va commencer par faire la cuisine, après on fera la salle de bain". J'avais que deux pièces, mais alors c'était vraiment délabré. On a commencé les travaux, mais alors, Philippe, il a eu de la patience, parce que moi, sitôt que ça a commencé, j'ai dit : "j'en ai marre, je ne veux plus faire, parce que c'est dur. Je n'y arriverai pas. Je ne sais pas faire". Et il me dit : "Madame Santiz, vous ne voulez pas un joli appartement ?". "Si, mais je ne sais pas faire du tout, et la propriétaire, elle s'en fout de la maison. Et moi je ne suis pas chez moi, et j'ai pas envie". Il me dit : "et bien si vous voulez, on arrête là". Mais quand même je disais, c'est dommage parce que je voulais rester dans le même appartement mais que ce soit vivable. Et on s'est engueulés au moins 20 fois. A chaque fois, il me disait : "alors, on arrête ?". "Oui, on arrête parce que moi j'en ai marre, je ne veux pas, ça m'énerve". Mais quand même, après, il a insisté. Et je ne le remercierai jamais assez parce que j'ai vu que lui, il était malheureux, parce qu'il devait se dire : "Madame SANTIZ est têtue comme une mule. Elle a un appartement qui est moche mais elle ne veut pas". Et moi je ne savais rien faire. En plus il me parlait de chantiers, qu'il me fallait aller aider des gens. Je ne sais pas faire pour moi, vous voulez que j'aide les autres ? J'ai dit : "ça va être une catastrophe, on va me foutre dehors". Il a insisté, insisté et puis on a refait l'appartement petit à petit. Il me disait : "Alors, comment vous voulez ?" Alors moi je disais : "je peux commander la couleur que je veux ?" "Oui, oui". "Et bien alors je veux jaune". Et il m'a amené une jolie couleur jaune, on a fait la cuisine, on a fait la salle de bain, on a tout rangé. Après c'était joli. Et je me disais quand même, s'il n'avait pas insisté, je serais restée dans mon taudis, tout moche. Et puis en plus des travaux, on a fait des sorties. Alors, il y a des réunions. Le lundi, on est en réunion. Et puis il y a des sorties. Alors ça, ça me plaît. Je suis la première à dire, c'est quand qu'on sort ? C'est quand qu'on prend le manger, qu'on s'en va ?*

***“Quand on est au RMI, on intéresse personne. On n'est pas intéressant. Et bien avec les Compagnons Bâisseurs, ils s'intéressent à nous, et c'est une chose que je n'oublierai jamais.”***

Franck SEURET >

On va passer à un thème un peu plus général avec vous, Madame PUICERCUS. Vous êtes responsable d'un centre médico-social à Bordeaux Saint-Jean depuis octobre 2003. Vous travaillez avec les Compagnons Bâisseurs. Qu'est-ce que vous constatez là-bas comme effets, au-delà de l'effet sur l'habitat, sur les personnes avec lesquelles vous êtes en relation ?

**Marina PUICERCUS**

DIRECTRICE DU CENTRE MÉDICO-SOCIAL  
DÉPARTEMENT DE GIRONDE

***“Cette proposition de travail avec les Compagnons Bâisseurs nous a été apportée par les politiques, avec un fort portage politique : Mairie, Conseil Général, Fond européen, financement Caisse des dépôts, Contrat de Ville...”***

Oui effectivement, nous avons fait connaissance avec les Compagnons Bâisseurs en 2003. Cette action sur Bordeaux a été initiée par la Mairie de Bordeaux, dans le cadre d'un programme d'essaimage et de recherche menée entre les Compagnons Bâisseurs et le PADES. Nous sommes un service social départemental, notre circonscription a la particularité, dirons-nous, d'encadrer le périmètre de la gare. Donc vous imaginez un quartier, dans une ville avec un fort taux de précarité, un habitat privé, avec certes de très belles maisons bordelaises mais aussi un habitat vétuste, pas toujours classé insalubre, malheureusement, mais à la limite de l'indécence, occupé bien évidemment par des gens en situation de précarité. Donc le périmètre de l'action est très limité, puisqu'il correspond à des financements très ciblés : Politique de la Ville et Fond européen. Cette action, pour nous, était une action à visée d'insertion sociale, par le biais du logement, par la réappropriation du logement. **Dès que nous avons commencé à avoir l'information, tout de suite après la présentation qui a été faite, on s'est dit que c'était inespéré comme approche, parce qu'effectivement, on était complètement démuné.** Les collègues travailleurs sociaux qui sont ici comprendront ce que je veux dire par rapport à toutes ces questions de logement, d'accès au logement HLM, où nous sommes dans des impasses depuis des années. Donc pour nous, cette approche est apparue complètement

**“Au départ, on avait pas du tout une visée d’insertion professionnelle pour ces familles-là. Cependant, aujourd’hui 50% des personnes sont inscrites dans une insertion professionnelle, avec le PLIE de Bordeaux, partenaire sur cette action. L’insertion professionnelle n’était pas notre objectif premier mais qui s’est trouvé induit, au fil des mois, par l’action.”**

**“Un autre volet sur les effets par rapport aux publics, de notre point de vue aussi, c’est dans la dynamique familiale.”**

innovante, alors qu’en fait, c’est ancien et elle avait largement fait ses preuves. Cela fait deux ans que nous fonctionnons. Nous avons démarré en octobre 2003 et nous avons donc fait le bilan en 2004. **Au départ, comme c’était vraiment une visée d’insertion sociale, les familles que nous avons ciblées pour proposer l’action, étaient vraiment des familles que nous percevions dans un isolement sur le quartier, dans une solitude, un désœuvrement mais avec une envie de rester dans le quartier.** Donc vraiment des personnes qui étaient désœuvrées et isolées. La conseillère leur a proposé cette action dans l’idée qu’elles allaient sortir de chez elles, remettre effectivement par le biais d’une solidarité leur logement en état, mais vraiment en mettant l’accent sur l’aspect collectif et le lien social.

A notre grande surprise, parce que même si nous, nous y croyons, ça nous semblait être une réponse adaptée, on ne savait pas du tout comment les familles allaient réagir; à notre grande surprise, les personnes à qui l’action a été proposées ont tout de suite dit oui, en disant comme Madame : *“Mais je ne sais pas faire, je ne sais rien faire, mais j’ai jamais tenu un pinceau... mais ça m’intéresse”*. Nous ne savions à partir de là, nous avons laissé le savoir-faire aux Compagnons Bâisseurs et nous, nous avons fait notre boulot de travailleurs sociaux. Sur le bénéfice de l’action, dans ce qu’elles ont immédiatement dit, c’était super. C’était très joli, l’esthétique des appartements et le résultat, je crois que c’est fondamental. Celles qui avaient fini disaient : *“mais moi j’ai été très contente de mon logement”*, et celles qui étaient en cours ou qui rentraient juste dans l’action disaient : *“je ne sais pas encore parce que j’arrive, mais quand je vois le résultat chez les autres, il me tarde que ce soit fini”*. **Je crois que c’est important parce que c’est vivre enfin dans un environnement qui est agréable et chaleureux.** Quand on vit dans des appartements exigus, à plusieurs, avec des problèmes, un environnement difficile, les relations familiales ne sont pas toujours simples, on le sait tous. Par exemple, la première dame qui a intégré l’action, c’est une dame qui vivait seule avec sa fille dans un petit appartement. Les relations, avec une pré adolescente, étaient quelque peu explosives. Avec l’auto-réhabilitation, une mezzanine a été construite dans cet appartement, ce qui fait que la jeune fille a pu avoir sa chambre, son espace. Outre que la maman s’est beaucoup investie dans tout ce qui était travaux, le fait que l’adolescente puisse avoir sa mezzanine a quand même considérablement apaisé les relations. Chacun avait son espace, les relations se sont apaisées. Ouvrir sur l’extérieur, je crois que c’est fondamental, et montrer à des personnes qui effectivement pensaient que tout était arrêté, qu’il n’y avait plus d’espoir; qu’il y a des capacités à savoir-faire des choses.

**Dernier effet, je dirais que c’est le partenariat local, le territoire et le partenariat, à savoir que nous travaillons ensemble, les Compagnons Bâisseurs avec leur technicité, nous service social avec la nôtre. Cela nous a demandé d’apprendre à travailler, à ne pas empiéter sur les champs des uns ou des autres. On pourrait aussi parler pendant des heures du travail de médiation avec les propriétaires, ça fait partie de notre travail d’accompagnement social.**

Franck SEURET >

Nous voyons effectivement des effets très intéressants. En partant d’un objectif d’insertion sociale, les effets induits portent à la fois sur l’apaisement des relations familiales, sur les parcours d’insertion professionnelle, tout cela conforte certainement les Compagnons Bâisseurs dans les actions qu’ils mènent. Nous étions en Gironde, nous allons maintenant aller du côté du Var, avec Irène et Richard THOMAS. Vous avez bénéficié de l’appui des Compagnons Bâisseurs, est-ce que vous vous retrouvez dans ce qui a été dit jusqu’à présent ? Quelle a été votre propre expérience avec les Compagnons Bâisseurs, et quels effets avez-vous constaté sur votre habitat mais aussi peut-être sur vos projets ?

Richard THOMAS

**Comme Madame SANTIZ, nous avons eu la chance de profiter du travail des Compagnons Bâisseurs personnellement.** D’abord on les a connu par le biais de l’associatif. On a été un jour mis au courant de l’action des Compagnons Bâisseurs sur la région, et lorsqu’on nous a dit, vous pouvez également bénéficier de l’action, on s’est dit pourquoi pas ? Mais sans plus. C’est un moment, sans être sinistrés par les inondations, **on est un peu sinistré de la vie, parce que**



**“Une des choses que je retiens de cette action, c’est qu’après, en tant que bénéficiaire, on a vraiment l’envie de continuer, on est bien dans ses murs, on a le moral pour continuer.”**

**Irène THOMAS**

ça va plus ou moins bien, on a plus trop envie, et puis malgré tout, on s’y est quand même mis, on a dit : *“au moins deux bricoles, un peu de peinture, ranger une bibliothèque”*. Au fur et à mesure de la réalisation, c’est vrai qu’on se sent revalorisés, on sent que ça va mieux, on vit mieux dans nos murs.

Au niveau de la vie sociale, et moi j’en suis l’exemple si l’on veut, c’est que ça **“booste”** au niveau du travail. J’ai enfin pris un petit peu le taureau par les cornes en me disant : *“j’ai quand même une solution, plutôt que de traîner un certain temps sans accrocher”*. **J’ai été voir les personnes qu’il fallait, j’ai peut-être dit les mots qu’il fallait, et depuis le mois de septembre, j’ai du travail.** C’est un contrat retour à l’emploi de 35 heures par semaine donc je suis très heureux comme ça. **Cela se passe mieux à la maison, le moral est meilleur, l’ambiance est meilleure.** Au niveau du quartier, au niveau des personnes qui ont bénéficié également des travaux, on a la possibilité de partager les mêmes petits ateliers de quartier, avec des intervenants pour l’électricité, pour l’eau, on peut donner nos expériences, on peut aider, accompagner les gens que l’on connaît déjà du quartier.

Nous on les accompagne surtout. Ce que je voulais simplement dire, c’est d’abord remercier les Compagnons Bâisseurs. **Les gens se parlent plus, ils sont plus heureux, on le voit sur la vie de tous les jours,** ce n’est plus du tout le quartier qu’il y avait avant. Même s’il y a encore pas mal de choses à faire, ce n’est plus du tout le même quartier. C’est une très bonne chose, donc il faut que l’action continue. L’action est très bénéfique sur la vie du quartier. Les adolescents qui se baladaient, qui ne faisaient rien dans la maison sont venus aider papa et maman.

Franck SEURET >

Michèle FLORENSON, vous êtes assistante sociale et vous travaillez avec les Compagnons Bâisseurs depuis longtemps. Quel bilan dressez-vous, au niveau des ces interventions des Compagnons Bâisseurs et des effets induits sur l’habitat et sur les bénéficiaires de ses chantiers ?

**Michèle FLORENSON,**

ASSISTANTE SOCIALE  
CAF DES BOUCHES-DU-RHÔNE:

**“J’ai une dame qui m’a dit un jour : maintenant je peux sortir, parce que je n’ai pas l’angoisse d’y re-renter. Ça y est, c’est propre, donc je peux sortir et faire autre chose, et aller vers autre chose, aller vers le collectif, aller vers le travail et aller vers les autres, chez les autres et recevoir, pouvoir recevoir”.**

Je travaille sur un secteur du Centre ville de Marseille. Je travaille avec les Compagnons Bâisseurs sur les Ateliers de Quartiers depuis plus de 10 ans maintenant, puisque c’était les premières mises en place à Marseille. Je suis convaincue de l’intérêt de l’action, c’est pour ça que je suis là aujourd’hui. **Je trouve que la parole qui a été donnée aux bénéficiaires est la principale, que l’on arrive difficilement à retranscrire nous, en tant que travailleurs sociaux, parce que ce sont des effets qui ne sont pas quantifiables.** Je veux dire que quand on se sent mieux avec le voisinage, ce n’est pas des pourcentages, on arrive pas à le faire. Et pourtant, c’est là qu’est notre travail. Nous manquons souvent d’outils et de moyens. **C’est un des rares outils dont je dispose en habitat.** Les effets sont effectivement sur le bâti, mais je dois vous avouer que ce n’est pas trop ça qui m’intéresse. Souvent je cherche ce qu’on pourrait bien faire comme travaux, pour pouvoir utiliser l’action pour autre chose. Parce que je suis convaincue de ce que ça peut apporter après. Pouvoir sortir de chez soi. Et souvent quand nous donnons les priorités avec les familles au niveau des travaux à faire, et bien c’est la première pièce, celle qu’on voit quand on ouvre la porte. C’est vrai que c’est le plus important pour pouvoir recevoir. Nous savons que les gens se voient entre eux, se téléphonent, se reçoivent. Je pense que nous avons gagné quelque chose, que le lien social s’est recréé. Je n’ai pas de cités dans mon secteur, je n’ai pas de centre social où l’on puisse se retrouver, en bas de l’immeuble, il faut qu’on puisse faire autre chose. Il y a aussi le fait que pour les personnes, c’est enfin une reconnaissance. On se rend compte qu’on sait faire les choses, et qu’après on peut faire parfois chez les autres. C’est très important pour se reconstituer, pouvoir se prouver qu’on est capable de faire quelque chose dans la vie. Si je devais encourager les collègues, je leur dirais : *“vous pouvez y aller, il faut y aller, c’est le moyen de travailler sur la personne”*. En travaillant sur l’appartement, on se rend bien compte que l’impact est énorme sur la suite.

On est pas bien chez soi, c’est souvent petit. Donc ça permet aussi de travailler sur la réorganisation de l’espace par les personnes, chaque situation étant différente. Moi j’ai travaillé sur



**“L'état des appartements n'est pas très dégradé, on est pas du tout dans l'insalubrité, à part quelques exceptions, on est dans le mal être chez soi.”**

la séparation entre la mère et l'enfant, lorsqu'ils dormaient dans le même lit. **L'appartement était mal fait, mal conçu. Le seul moyen d'avoir un peu plus d'espace, c'était effectivement de créer des mezzanines. Avoir un coin pour soi et un coin pour l'enfant, c'est important pour avancer.** Par exemple, j'ai une situation où il y avait un gros problème dans la relation mère / enfant vivant dans une seule pièce. J'ai proposé de faire intervenir les Compagnons Bâisseurs. Cela s'est très bien passé, il y a eu un déclic. En faisant sa mezzanine, la personne a découvert qu'elle était capable de travailler le bois, et a fait un CAP de menuisier à partir de cette découverte là. L'objectif premier est l'insertion sociale par le logement. Cela arrive que ce soit uniquement le logement, mais c'est plus souvent l'insertion sociale. A travers l'expérience des actions à Marseille, nous avons travaillé sur l'après action. Sur le secteur, on a créé un atelier de bricolage.

### Jocelyne GERMAIN-GERAUD

DIRECTRICE ESPACE LOGEMENT  
CONSEIL GÉNÉRAL DE L'HÉRAULT

**“L'intervention des Compagnons Bâisseurs au niveau de la réhabilitation est quelque chose de très important pour nous. Je voulais insister sur cet aspect-là au niveau de l'habitat. L'effet est vraiment mesurable. Il permet des conditions de vie beaucoup plus agréables. Evidemment pour moi, c'est l'aspect le plus important.”**

Je souhaitais apporter un témoignage pour le département de l'Hérault, sur le partenariat avec les Compagnons Bâisseurs Languedoc-Roussillon. Le Conseil Général finance les Ateliers Collectifs, les Ateliers de Quartiers mais également ce qu'on appelle des chantiers famille, sur tout le territoire de l'Hérault. Les choses sont parties de Montpellier mais sont maintenant également sur Sète, Agde, Frontignan et auprès des gens du voyage sur le secteur de Pignan. Nous sommes partenaires de ces actions car elles ont plusieurs effets que nous recherchons. Des effets à la fois sur le plan de l'habitat, et dans l'Hérault l'habitat est un gros souci. La direction du Conseil Général dont je m'occupe est un petit peu spécifique car elle associe d'autres services. Nous avons les deux CAF de l'Hérault mais également une association, et nous travaillons sur toutes les aides à la personne. Nous finançons l'action dans le cadre de l'insertion au titre du RMI mais également au titre du FSL. C'est vrai que pour nous cette intervention est vraiment très importante. **L'aspect santé est aussi important quand on se sent bien chez soi, c'est plus facile de se consacrer à autre chose et en particulier aux problèmes de santé. L'intervention des Compagnons Bâisseurs permet également de faire des économies d'énergie, c'est avec la casquette gestion du FSL et des fonds énergie que je parle.** Quand on a un petit budget, pouvoir être chauffé correctement sans pour autant avoir un budget grevé par les factures EDF ou du Gaz, c'est essentiel.

**“Avec leur intervention, ils ont une analyse très fine du secteur sur lequel ils interviennent.”**

Un autre effet, important, c'est cette dimension d'animation, de lien entre les différents partenaires que jouent les Compagnons Bâisseurs. **Ils ont une connaissance de la population importante puisqu'ils la fréquentent de très près, ils partagent beaucoup de choses avec ces personnes et ça leur permet de renvoyer aux différents partenaires une analyse qui permet peut être que l'on affine les projets que l'on peut avoir sur un territoire donné.** C'est un élément très important. Leur intervention permet “la suite”, d'aller plus loin. Par exemple, l'expérience de Pignan avec des gens du voyage sur la réhabilitation de leurs caravanes. On s'aperçoit vraiment d'un phénomène de boule de neige. On est en effet parti du fait de donner des meilleures conditions de vie au quotidien à des familles, et aujourd'hui, on a des projets qui ont pris une toute autre dimension. **Je voudrais remercier les animateurs techniques, parce que je pense que ce sont des personnes qui à la fois font le sérieux des Compagnons Bâisseurs sur le plan technique mais c'est aussi un contact humain important, et qui généralement se passe très bien. C'est souvent aussi grâce à eux qu'on peut rebondir et avancer.** Nous sommes très satisfaits du travail avec les Compagnons Bâisseurs et nous souhaitons poursuivre et développer ce partenariat. C'est un travail que nous apprécions beaucoup au niveau du Conseil Général.

### Laurence GITON

CONSEILLÈRE ESF À MONTPELLIER  
QUARTIER LA PAILLADE

Je voudrais savoir si, dans le cadre des rénovations, il y avait un engagement demandé auprès du propriétaire bailleur de continuer à louer aux locataires. Je suis de plus en plus confrontée à des propriétaires qui mettent fin à des baux pour récupérer leur logement, ils disent pour vendre ou pour y habiter, en fait pour augmenter leur loyer tout simplement.

### Christine VALLETTE >

Lorsqu'il y a des interventions techniques dans un logement, nous pouvons avoir des propriétaires qui sont amenés à avoir envie de résilier les baux. La première chose que l'on regarde quand nous allons chez une famille, ou que nous allons interpellier un propriétaire,



c'est le bail et les dates pour savoir si on est dans une phase où le propriétaire peut résilier légalement. A Marseille, nous avons une chargée d'opération qui est juriste, on travaille aussi avec un avocat bénévole. Nous pouvons aller jusqu'à contester des résiliations de baux. On peut contester la résiliation, si l'on juge qu'elle n'est pas légale ou abusive. Plus la négociation est prise en amont avec le bailleur, le locataire, et les Compagnons Bâisseurs, plus le risque de voir une résiliation de bail diminue. Il aura un locataire qui sera sur des bases saines, on voit se risquer diminuer; en tout cas pour ma part, j'en suis persuadée. Mais c'est vrai que nous n'éliminons pas complètement le risque d'avoir un bail résilié suite aux travaux. Nous allons étudier cette piste de travail au sein de notre équipe.

### Richard TRILLET,

EDUCATEUR FORMATION  
À LA CAISSE D'ALLOCATION FAMILIALE  
DE CLERMONT-FERRAND

J'avais deux questions. Quel est le profil des animateurs techniques, qui sont-ils ? Je crois qu'ils ont un rôle prépondérant donc j'aimerais avoir des informations là-dessus. Je suis travailleur social sur une ville qui s'appelle Tiers, ville sinistrée par l'habitat ancien, mal entretenu, et insalubre. En Auvergne, les Compagnons Bâisseurs ne sont pas présents. Nous souhaitons à terme qu'ils s'installent dans notre région. En tout cas on est là aussi pour ça.

### Agnelo REIS

ANIMATEUR TECHNIQUE AUX  
COMPAGNONS BÂISSEURS BORDEAUX

Je fais partie des Compagnons Bâisseurs depuis trois mois. Tout d'abord, je vais parler un peu de moi. J'ai été conducteur de travaux pendant trois ans, dans le bâtiment. J'ai changé de carrière finalement. Aujourd'hui j'ai le sentiment de ne pas m'être trompé, puisque je vois Madame SANTIZ, M. et Mme THOMAS qui me font passer des messages encourageants. J'ai envie de leur dire merci. C'est une satisfaction. Je souhaite également partager le vécu, le sentiment sur le métier avec des animateurs techniques d'autres régions.

Christian LETURNIER >

**Un animateur technique chez les Compagnons Bâisseurs, c'est d'abord un professionnel du bâtiment. Il accompagne et met en œuvre les interventions techniques concernant la rénovation, la réhabilitation, voire, de la réhabilitation très lourde.** Donc tout se passe au moment de la transmission du savoir-faire, mais dans le concret, dans le faire avec les personnes. Comment fait-on, nous aujourd'hui, dans nos six régions pour recruter des animateurs techniques, sur de nouveaux territoires ? Nous sommes sur deux types d'interventions, sur deux types de compétences, techniques et sociales, le sens de la pédagogie, de l'écoute, les règles de déontologie... On a élaboré avec l'AFPA au niveau national une formation d'encadrant technique d'insertion avec un diplôme reconnu. Ce diplôme a pour fonction de donner à des professionnels du bâtiment des compétences relatives à l'accompagnement, aux connaissances du territoire et des acteurs sociaux. Aujourd'hui, nous avons des difficultés pour le recrutement des professionnels confirmés pour accompagner ces opérations-là. Pour mener à bien ces actions, les professionnels sont au cœur du projet.

### Daniel FREDOUT

DIRECTEUR COMPAGNONS  
BÂISSEURS PROVENCE

**“Il est nécessaire de donner à lire et à voir des indicateurs et des critères d'évaluation de ces effets induits. Peut-être ne faudra-t-il pas oublier, au-delà des intervenants sociaux et des acteurs publics, les habitants dans notre co-construction de critères d'évaluation.”**

Sur le sujet des effets induits, un travail a été amorcé en Provence sur la question de l'évaluation. Il faudra absolument et impérativement qu'on sache associer les habitants avec nous, parce que chacun, encadrant technique, travailleur social, élu, a quelque chose à dire de ce qu'il attend des effets induits. Au travers de cette table ronde, au travers des différents travaux, nous ouvrons réellement une voie, si nous le souhaitons, sur une co-production de critères d'évaluation. Il nous appartient donc, à nous, dans notre association et dans ces actions, non seulement de découvrir des effets induits accidentels, mais pleinement et clairement de rechercher tout ce qui vient d'être évoqué, que ce soit en matière de réseau, d'estime de soi, de confiance en soi. Toute la démarche individuelle du lien social, et à en lire l'actualité, vous nous tendiez une perche pour d'autres rencontres inter régionales, peut-être le thème de l'évaluation pourrait être un des éléments. Peut être l'ampleur d'une journée nationale ferait qu'on pourrait inviter quelques ministres occasionnellement, qui puiseraient quelques idées dans les échanges de la matinée.

...

# Les collectivités partenaires des projets d'auto-réhabilitation

Les deux tables rondes suivantes sont consacrées aux partenariats et à l'implication des partenaires nationaux dans la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée. La mise en œuvre d'action d'auto-réhabilitation et les effets que celles-ci produisent sur les publics, les territoires et l'habitat ne peuvent émerger sans l'implication concrète des partenaires. Il convient à présent de voir pourquoi et comment les collectivités, les services sociaux, les organismes sociaux, les services de l'Etat s'investissent dans les projets d'auto-réhabilitation accompagnés ? Quelles sont leurs motivations, comment le partenariat peut-il se dérouler tout au long de l'action ?

**Hélène DURAND**

DIRECTRICE DES COMPAGNONS BÂTISSEURS  
LANGUEDOC-ROUSSILLON

**“Avoir une parfaite connaissance de l'ensemble de ces dispositifs, une parfaite connaissance des acteurs de terrain, qui interviennent chacun à leur niveau, chacun avec leur compétence, et essayer de trouver tous ensemble, de tricoter, finalement autour d'un projet, autour de valeurs fortes.”**

Ne vous méprenez pas sur mes propos, il s'agit de quelque chose d'un peu provocateur pour vous maintenir éveillés ! Je souhaiterais vous rappeler la charte des Compagnons Bâtisseurs et vous donner lecture d'un extrait : **“les valeurs et les buts des Compagnons Bâtisseurs sont fondés sur l'idée de la personne, du respect de sa dignité, de la reconnaissance que chacun, quelques soient ses difficultés est porteur de ressources, de potentialité et d'initiatives”**. Ces valeurs sont fondées sur des principes de rencontre et d'échange, dans le respect des différences. Ces sentiments et ces actions se développent par l'action, le cadre de nos activités quotidiennes, mais également dans le cadre de nos relations partenariales. Je puis vous assurer qu'en tant que responsable d'une équipe de salariés d'une association régionale, nos animateurs techniques, le personnel encadrant, les coordinateurs, ainsi que le personnel administratif est vraiment animé par ces valeurs, tant au niveau de la manière dont ils mettent en œuvre les actions sur le terrain mais également sur la façon dont ils abordent les partenaires. Pour nous, un partenaire n'est pas un tiroir caisse, je schématise là aussi, mais c'est réellement, quand bien même c'est un partenaire financier, ça reste réellement et avant tout un partenaire.

**La question de partenariat est vaste, mais elle implique au moins trois logiques. Une logique de politique publique**, c'est à dire une conception et une conduite de la politique publique. Là on pourrait craindre que nos associations deviennent des outils supports des services publics, et se détachent de nos logiques de projets et de valeurs. Là aussi c'est un peu provocateur, et je vous rassure, il s'agit par rapport à tous ces dispositifs publics, qui sont mis en œuvre autour du logement, c'est d'avoir une parfaite connaissance de l'ensemble de ces dispositifs, une parfaite connaissance des acteurs de terrain, qui interviennent chacun à leur niveau, chacun avec leur compétence, et essayer de trouver tous ensemble, de tricoter, finalement autour d'un projet, autour de valeurs fortes.

Deuxièmement, **le partenariat est une logique professionnelle**, il correspond bien à une pratique professionnelle, c'est une façon de travailler qui s'appuie sur une coopération d'acteurs et sur une mutualisation d'expériences. Qui dit pratique dit apprentissage, et dans ce cadre-là, où se situe le curseur ? Sommes-nous dans un compromis d'intérêts ou sur une coordination d'intérêts ? J'aimerais que l'on puisse débattre de cet aspect-là.

**La troisième logique de partenariat est une logique citoyenne**. Le partenariat correspond à une forme de participation à la société civile. Comment les populations et les publics sont-ils impliqués par ce partenariat ? Comment faire prendre en compte nos spécificités qui visent à renforcer les liens sociaux et développent une démocratie à portée de main, une citoyenneté au quotidien, une démocratie participative ? Comment faire prendre en compte la parole de l'habitant, sa position d'expert de sa vie quotidienne notamment en terme d'évaluation ? Autant de questions qui s'articulent différemment mais qui nous montrent que même si nous ne partageons pas forcément les mêmes références, selon nos appartenances professionnelles, institutionnelles ou associatives, le partenariat est la



**”Le partenariat est la construction d’une culture commune, dans une recherche d’efficacité, de cohérence et de pertinence.”**

construction d’une culture commune, dans une recherche d’efficacité, de cohérence et de pertinence. Rechercher l’efficacité, c’est partager les expériences, les mutualiser et éviter de faire à chaque fois le même chemin. Rechercher la cohérence, c’est se repérer parmi les très nombreuses initiatives, qui sans effort de coordination sont éparpillées et paralysées. Rechercher la pertinence pour apporter un plus aux personnes concernées. La mise en œuvre de ce partenariat suppose la délimitation d’un territoire d’intervention. Cette délimitation est géographique, avec un souci de cohérence d’action à l’échelle d’un quartier par exemple. Mais nous nous rendons bien compte sur le terrain que quand bien même, quand nous avons à faire aux mêmes partenaires sur deux territoires d’intervention, le partenariat est encore différent, en fonction du quartier, de sa typologie, de ses habitants. Cette délimitation peut être aussi politique, institutionnelle, avec une recherche de synergie entre les différents opérateurs publics. Pour nos actions, le contrat de ville, par exemple, peut être un territoire pertinent et une bonne approche institutionnelle. Et cette délimitation est relationnelle avec la volonté de renforcer les complémentarités, les compétences et l’expérience. Aussi, c’est pour conclure, qu’est-ce que les Compagnons Bâisseurs partagent avec leurs partenaires ? Des valeurs ? Du temps de travail en commun ? Des méthodes d’intervention ? Quel est le plus des Compagnons Bâisseurs, et ce plus, comment ils l’apportent, sur quel territoire ? Là aussi j’aimerais bien que nos partenaires puissent nous en donner une lecture. Quelles représentations il a, et là, c’est à mes collègues que j’adresse cette question ? Quelle représentation se font les partenaires des Compagnons Bâisseurs ? Qu’est-ce qu’ils comprennent de leur positionnement et de leur intervention ? Comment s’accorder pour construire une culture commune ? Et enfin, là aussi il y a encore une petite provocation, est-on partenaire uniquement quand tout va bien ?

### **Monsieur David GRZYB**

ADJOINT AU MAIRE D’ARLES,  
DÉLÉGUÉ À L’HABITAT ET AU LOGEMENT,  
VICE-PRÉSIDENT DE LA SOCIÉTÉ D’ÉCONOMIE  
MIXTE DU PAYS D’ARLES

Nous avons une opération à Arles certes, mais surtout que nous apprécions et que nous partageons sur un territoire précis qui est celui de la ville d’Arles et dans un quartier précis qui est celui du Quartier Griffeuille. La Société d’Économie Mixte du Pays d’Arles est le bailleur social où se déroule l’opération. **Nous avons à Arles 1300 logements dont 450 à Griffeuille, quartier en zone urbaine sensible. Il y a deux types d’actions qui se déroulent. La première est l’Atelier de quartiers en faveur des bénéficiaires du RMI, action financée par le Conseil Général des Bouches-du-Rhône. Cette action d’auto-réhabilitation accompagnée consiste à l’amélioration du logement par les locataires.** Cela va de petits travaux d’entretien courant à la prise en compte des travaux sur l’électricité, les fuites, les changements de vitre, et des travaux un peu plus importants qui consistent en l’aménagement, la gestion de l’espace, dans des logements généralement assez petits par rapport aux conditions modernes d’habitat. Le dernier champ, le plus complet est l’amélioration des conditions de vie des locataires avec des travaux de peinture, de tapisserie...

**”Les Compagnons Bâisseurs nous aident à avoir une meilleure interprétation des règles à l’intérieur du logement. C’est une action à souligner, qui est extrêmement importante.”**

Le diagnostic est réalisé en présence de l’animateur technique et du référent social avec le locataire. C’est à ce moment que les travaux sont définis en concertation. Deuxième action qui découle de la première, c’est la médiation avec le bailleur, c’est-à-dire que la découverte du logement, des conditions de vie vont amener les Compagnons Bâisseurs à faire part des devoirs mais aussi des droits des locataires, entre ce qui est locatif et à la charge du propriétaire. Les Compagnons Bâisseurs nous aident à avoir une meilleure interprétation des règles à l’intérieur du logement. C’est une action à souligner, qui est extrêmement importante.

Deuxième type d’action à souligner, toujours dans le champ de l’auto-réhabilitation accompagnée, mais cette fois-ci non plus sur le logement mais sur le mobilier, la rénovation des meubles. Au départ, l’initiative devait être pour les ménages les plus modestes, de leur permettre de faire des économies. Suite aux inondations à Arles en décembre 2003, de nombreux meubles ont été abîmés. Au départ, cette opération devait être ciblée sur un quartier mais elle a été élargie sur un plus territoire. L’opération des Compagnons Bâisseurs a eu de multiples intérêts. La première, c’était de permettre aux familles sinistrées qui n’étaient

pas dans le quartier de pouvoir eux aussi profiter de la rénovation de leurs propres meubles. Cette action a permis d'amener sur un quartier en zone urbaine sensible d'autres publics avec un partage de pratiques et d'échanges mais aussi d'apprentissage du bricolage. Elle se déroule au cœur du quartier d'habitat social dans un "local témoin". Ce projet est financé par le Contrat de Ville. Du coup les champs d'intervention des Compagnons Bâisseurs s'élargissent puisqu'on va aussi sur la prévention des accidents domestiques à l'intérieur du logement, ainsi que sur les politiques en faveur des économies d'énergie qui aujourd'hui sont une thématique extrêmement importante.

**Les conditions de cette réalisation, bien sûr le nerf de la guerre, les financements, quelque soit la bonne volonté des uns et des autres, ce type d'opérations qui sont coûteuses financièrement mais qui rapportent énormément en terme d'intérêt social, sont difficilement prises en compte.** Je ne peux pas m'empêcher, en tant que politique, de faire un parallèle avec l'actualité et de constater qu'au fil des ans, l'Etat a réduit voir limiter les financements à ce type d'initiative dans les quartiers. L'Etat n'est pas le seul responsable. Il arrive parfois que les négociations, y compris avec le Conseil Général des Bouches-du-Rhône soient difficiles. Mais en attendant, il faut se battre aussi, c'est un des gros enjeux, les choses ne sont pas simples, pour la pérennité de ces financements. Si on a les moyens de les développer une année, puis l'année suivante, et que la troisième année, faute de financements on les abandonne, je crois que la catastrophe n'est pas très loin puisque les opérateurs bien-sûr; mais surtout les habitants à qui ils sont destinés sont mécontents car cela améliorer leurs situations. Le financement, c'est un des points importants.

Deuxième point concernant le partenariat, l'adjoint à l'habitat et le président de la SEM du Pays d'Arles a mobilisé le bailleur dans le cas de la ville d'Arles, la Maison de quartier présente dans ce quartier et les Compagnons Bâisseurs. **Les conditions de ce partenariat sont simples. Elles sont dans la compréhension des logiques de chacun, dans le respect mutuel de ces logiques.** Le politique porte un discours politique, qui sont ses choix de renforcer le lien social, de renforcer les solidarités sur un territoire donné. Il doit concourir à la recherche de financements et à la pérennisation de ces financements, c'est le boulot du politique. Le bailleur social doit faciliter la relation au locataire, faciliter la compréhension et l'appréhension par les locataires de ces logements et bien comprendre quelle est la mission que se fixent les Compagnons Bâisseurs. Que ce ne soit pas une mission indépendante du fonctionnement du bailleur, mais bien qu'il y ait des échanges permanents entre les porteurs du projet et le bailleur social, qui est directement concerné. Le devoir du bailleur et de la ville d'Arles est de comprendre les missions des Compagnons Bâisseurs afin de ne pas lui faire porter des opérations qui n'ont pas lieu d'être et qui correspondent donc à sa charte.

**“Troisième point qui me paraît tout aussi indispensable après le financement et le partenariat, c'est la qualité de l'équipe qui est en place. Nous avons la chance d'avoir une très bonne équipe des Compagnons Bâisseurs. Cela compte énormément. Pour mener un projet, il faut le partenariat, les financements, mais il faut aussi des gens qui le portent.”**

Troisième point qui me paraît tout aussi indispensable après le financement et le partenariat, c'est la qualité de l'équipe qui est en place. Nous avons la chance d'avoir une très bonne équipe des Compagnons Bâisseurs. Cela compte énormément. Pour mener un projet, il faut le partenariat, les financements, mais il faut aussi des gens qui le portent. Et l'humain, de ce point de vue, est extrêmement important. Donc en terme de résultat, ce que je retiens, à la fois en tant qu'adjoint et président d'une SEM qui gère 1300 logements, c'est la solidarité, la coopération, ce qu'on appelle aujourd'hui le lien social, que les gens se parlent, échangent, apprennent à se connaître. Cela contribue aussi à améliorer la nouvelle image du quartier. Cela marche tellement bien que maintenant, même les personnes qui bénéficient d'une opération très particulière, qui était liée à la réhabilitation du logement ou de leurs meubles, ont décidé tout simplement de se réunir sur d'autres manifestations et de participer à la vie locale et culturelle locale dans son ensemble. A partir d'une opération très ciblée, les familles s'approprient la vie de leur quartier et la vie de sa collectivité et des grandes opérations comme la Pécoulade avec le costume de l'arlésienne. Avec l'action des Compagnons Bâisseurs, les gens se sont réappropriés des manifestations. Donc vous voyez que les bénéfices d'une petite opération à la base sont énormes, en tout cas, c'est la perception que moi j'ai, en tant qu'élu. Ils sont le fruit d'un partenariat construit, d'un financement que j'espère le plus pérenne possible, c'est un combat de tous les jours, et puis surtout de la qualité des individus qui la portent.



Bien-sûr je crois qu'aujourd'hui, plus longtemps cette action pourra avoir lieu, plus longtemps nous la soutiendrons. Non seulement il y a la volonté politique, c'est une chose acquise, mais que derrière elle se traduise par une action pérenne dans le temps avec des financements pérennes. Nous souhaitons sur ce type d'opération de véritables contrats pluriannuels. Il serait intéressant de se pencher sur la pérennité des financements de la Politique de la Ville et du contrat de ville. L'air du temps nous inviterait à croire qu'elles vont disparaître. L'actualité récente nous amène à croire que finalement, elles vont peut-être être renforcées.

## Françoise BELMONT

AGENT DE DÉVELOPPEMENT LOCAL  
D'INSERTION - CONSEIL GÉNÉRAL DES  
BOUCHES-DU-RHÔNE

Un agent de développement local d'insertion, c'est un travailleur social qui travaille dans le dispositif RMI, dans ce qu'on appelait avant une cellule d'appui RMI. Nous sommes techniciens de pôle d'insertion avec trois missions principales : l'aide à l'élaboration des contrats d'insertion ; le soutien technique aux référents sociaux avec un volet qui est de développer des actions d'insertion et d'en assurer le suivi ; et enfin l'animation du réseau partenarial.

Concernant, l'Atelier de Quartier du 4<sup>e</sup> arrondissement. C'est un quartier de centre ville paupérisée avec un habitat dispersé, des propriétaires impécunieux et peu de logements sociaux. **Le projet avait deux objectifs : l'habitat insalubre, détérioré, peu entretenu ; la socialisation dans un quartier où il n'y a de centres sociaux et d'équipement collectif.** Donc les travailleurs sociaux de terrain de la CAF et de la circonscription ont fait le constat qu'il y avait besoin de faire une action auprès des bénéficiaires du RMI, mais aussi les allocataires, et ils sont venus chercher les Compagnons Bâisseurs. Et puis le besoin de financement s'est fait voir tout de suite. Le Conseil Général a financé l'Atelier de Quartier, mais l'action s'est adressée seulement aux bénéficiaires du RMI. Cela était un problème pour la CAF.

Nous avons beaucoup parlé de partenariat, mais qu'est-ce que cela signifie ? Je ne peux pas penser que le partenariat est le même, lorsque le Conseil Général apporte des financements, le partenariat avec le Centre social ou le partenariat avec les travailleurs sociaux. **Dans le partenariat, il est nécessaire de préciser les rôles de chacun. Les partenaires ont des implications très différentes, des rôles, des statuts, des pouvoirs différents, d'où l'intérêt de définir ce qu'on fait tous ensemble, ce que chacun fait en particulier.** Ce qu'il apporte et ce qu'il attend en terme de résultats, en terme de soutien des uns et des autres, pour obtenir les résultats escomptés pour la population qu'on accompagne. Ce qu'il attend, lui aussi, chacun, mais aussi pour certains ce que son institution attend. C'était bien notre position, autant l'agent de développement social logement que l'agent de développement d'insertion. Ce travail de définition prend du temps mais assure les fondations de l'édifice. **Ainsi l'Atelier de Quartier a consacré plusieurs séances avant la mise en place de l'atelier pour éclaircir les rôles de chacun.** Le travailleur social est chargé de faire le repérage des situations familiales qui pourraient bénéficier de l'action. Il a un rôle primordial dans l'accompagnement des familles, avant, pendant et après l'Atelier de Quartier. L'animateur technique est la cheville ouvrière de l'action, tant au niveau matériel, avec la réalisation des travaux, que pédagogique. Il a un rôle social qui est délicat, important et vraiment en complémentarité avec le référent social. Le rôle de chacun, des apports de chacun est parfois conflictuel, difficile, parce que soit on se connaît déjà et on a des pré-supposés sur les différents services, on croit savoir ou alors on ne se connaît pas du tout. Concernant par exemple la composition du comité de pilotage, des discussions ont permis de savoir où est-ce que chacun se situait afin d'être dans le respect des règles de chacun. L'explicitation des positionnements de chacun, de ses règles internes, permet de caler des décisions communes et des organisations respectueuses des contraintes et des objectifs de chacun. Même si on a des objectifs partagés, on a chacun des objectifs bien particuliers qu'il est nécessaire de suivre. Donc oser l'affrontement, manifester les différences, les divergences pour avancer. A la question, : Est-il nécessaire qu'on s'entende bien pour se dire partenaires ? Je pense qu'on peut effectivement ne pas s'entendre mais vouloir se reconnaître afin de ne pas laisser place à toutes sortes d'interprétations ni malentendus.

***“L'animateur technique est la cheville ouvrière de l'action, tant au niveau matériel, avec la réalisation des travaux, que pédagogique. Il a un rôle social qui est délicat, important et vraiment en complémentarité avec le référent social.”***

Sur les rôles de chacun, il a été nécessaire au cours de l'action de faire des ajustements entre Animateur technique et travailleur social. Le travailleur social prépare la venue du ménage, de la personne dans l'atelier de quartier: **La confiance créée entre le ménage et le travailleur social va permettre de faciliter cette prise de contact avec les Compagnons Bâtisseurs qui se déroule à la maison, dans un espace d'intimité.** L'animateur technique va pouvoir faire le lien, l'accueil de cette famille. Les ajustements entre animateur technique et travailleur social se font tout au long du chantier; dès lors qu'il y a une observation ou une difficulté. Il a un rôle à jouer mais pas un rôle de travailleur social. Il est amené à vivre dans la famille, à entendre, à voir. Cela va lui permettre d'avoir des éléments de compréhension et de pouvoir échanger avec le référent social pour se positionner au mieux dans cette famille. Le référent social bénéficie de sa connaissance, lui qui a l'habitude d'un entretien en face à face, alors que l'animateur technique voit la famille dans l'action, l'agir: **Nous voyons la complémentarité entre l'animateur technique et le travailleur social.** Je pense que ces deux membres de toute l'équipe sont la cheville ouvrière de l'Atelier de Quartier. Ça soulève quand même des questions. La question du partage des informations, du secret professionnel, tout dire, pas tout dire, quoi dire. Il y a deux lieux, deux temps, deux types d'intervention. Le temps du travail social, un entretien en général de face à face, et le temps de l'action, de l'agir, de faire des travaux. **Les seuls éléments d'information à donner sont les éléments utiles.** Des temps d'échange sont à la fois des liens directs animateur technique / référent social, et à la fois le comité technique de suivi, qui reste l'instance des décisions. Ce travail complémentaire est le gage d'un travail efficace.

#### Pascale MARGUERETTAZ

CHEF DE PROJET POLITIQUE  
DE LA VILLE SAINT-MAXIMIN (VAR)

Je vais m'appuyer sur la manière dont on a construit le projet sur Saint-Maximin-la-Sainte-Baume. Un rappel du contexte au moins géographique. C'est une commune du Var qui a connu une explosion démographique considérable ces dernières années, avec toutes les difficultés d'adaptation à la fois pour les politiques publiques et à la fois pour les élus de maintenir une gestion et un développement en phase avec la dimension de la commune. Cette commune, comme cinq autres communes du Var, a bénéficié d'une convention d'objectif, qui est un dispositif Politique de la Ville inscrit dans le cadre du plan Etat /Région. La convention d'objectif est signée entre l'Etat, la Région, le Département et la Commune pour trois ans, de 2003 à fin 2005, elle est reconduite pour 2006. Elle porte sur l'ensemble du territoire avec des quartiers plus ciblés, sur lesquels on doit porter une attention particulière, notamment le centre ancien et le quartier d'habitat social. **Sur Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, nous avons trois axes majeurs. Un axe culturel, un axe sur la requalification du centre ancien et un axe habitat avec un habitat qui est très diffus.** Le travail sur le centre ancien et en l'occurrence sur le logement et l'habitat, nous a amenés à plusieurs études, notamment un diagnostic sur l'habitat indigne qui a permis aux élus de prendre conscience de la dimension du travail à accomplir sur le territoire.

**Dans le cadre des programmations annuelles, on a inscrit en 2004 un travail avec les Compagnons Bâtisseurs comme opérateurs, sur des Ateliers d'auto-réhabilitation accompagnés.** Le Syndicat Mixte Provence Verte a mené une réflexion sur l'ensemble du territoire. Il a mis en contact l'ensemble des chefs de projets du territoire avec les Compagnons Bâtisseurs. Très rapidement je m'inscris dans cette démarche, parce que je sens que cette action-là va évidemment nourrir le projet global d'intervention sur l'habitat, et notamment sur l'habitat indigne. Suite aux premiers échanges au printemps 2004, l'action est validée en comité de pilotage de la convention d'objectifs. Pour valider ce projet, il a été nécessaire de convaincre les élus que cette action rentre bien dans les objectifs de notre convention. Elle va bien contribuer, ne serait-ce que modestement, au projet global qu'on veut mettre en place pour l'amélioration du logement et du cadre de vie.

**Suite à la validation de l'action en comité de pilotage, mon travail n'est pas terminé car le projet va nécessiter une mobilisation des acteurs, des travailleurs sociaux etc.** Dans le territoire, il n'y a pas une grande culture projet, tout le monde travaille un petit peu dans son coin. Nous nous sommes appuyés sur ce projet d'auto-réhabilitation accompagnée



**“Lorsque l’ensemble des acteurs a été convaincu de la pertinence de ce projet, ils se sont de plus en plus mobilisés. Cela a permis d’intervenir dans d’autres champs et de faire des liens entre les différents acteurs et projets sur le territoire. A partir de ce travail, on a créé un espace de réseau professionnel qui s’étend bien au-delà du projet.”**

pour organiser des rencontres avec les différents acteurs intervenant sur différentes thématiques. Mais on s’aperçoit très vite que les acteurs ne se connaissent pas. A travers ce projet là, l’ensemble des acteurs se retrouvent, tout le monde y trouve un intérêt. Le fait que chacun y trouve un intérêt individuel, ça crée presque un intérêt commun, qui s’est focalisé sur ce projet. Plusieurs acteurs ont été invités, mais ils n’étaient pas mobilisés au même niveau, beaucoup de gens se sont beaucoup plus impliqués tout de suite, d’autres par la suite. Pour information, on avait invité l’antenne de Justice et du droit, l’association Garrigues, le Secours Catholique, Var Habitat le bailleur public social du quartier, le Syndicat Mixte pays Provence Verte, l’UTS, le centre social et culturel l’ASEPARG, le service municipal d’animation, la Mission Locale, le Service Lieu de Vie du Conseil Général, le service Politique de la Ville région PACA, la communauté de communes Sainte-Baume Aurélien, la CAF du Var, et évidemment les Compagnons Bâisseurs, opérateurs du projet. Tous ces acteurs ont été impliqués pour la préparation et le montage du projet. Tous ces acteurs n’ont pas été convaincus d’emblée. Cela a nécessité plusieurs séances de travail pour expliquer que ce projet participe à la lutte contre l’habitat indigne.

A mon sens, il y a trois éléments essentiels par rapport à la réussite du partenariat qui se posent bien, et j’ai vraiment envie que ce soit pris comme un préalable, qui se pose bien comme un outil au service du projet. Mais le partenariat, ce n’est pas une finalité. Dans mon rôle de chef de projet, on fait du partenariat pour que le projet soit efficace, on ne fait pas du partenariat pour se faire plaisir, même si c’est très tendance. **La première condition, c’est évidemment de travailler ensemble sur le montage du projet. Ça veut dire qu’on est tous prêts à porter la réussite du projet mais aussi les difficultés et éventuellement son échec.**

**La deuxième condition c’est évidemment le soutien politique du projet.** Je crois que sans cela, nous en tant que professionnels techniciens, on ne peut rien faire. Ainsi, quand il y a un portage politique, il est plus facile de les mobiliser sur des temps de réunion. Par exemple, lors des premiers temps de rencontre, le Maire était présent pour souligner l’importance du partenariat autour du projet parce qu’il nous tient à cœur. C’est aussi pour ça qu’il nous paraissait très important d’avoir une présence assez régulière des institutions et des financeurs, Région et Département, également sur le terrain. L’action des Compagnons Bâisseurs sur la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est une action expérimentale. Il s’agit de leur seule et unique présence dans le Var; cela a un effet curiosité, plusieurs représentants régionaux et départementaux sont venus voir comment le projet s’articulait sur le terrain.

La troisième condition est l’organisation régulière d’instances formelles, les comités techniques, les comités de pilotage ou des temps beaucoup plus informels. Régulièrement je rencontre des personnes qui sont impliquées dans le projet. En tant que chef de projet, je reste très impliquée dans le projet. Je rencontre le Maire et les Compagnons Bâisseurs régulièrement pour faire un point d’étape et réguler l’action : articuler l’action sur le parc social et le centre ancien, remobiliser les travailleurs sociaux pour réorienter des familles du centre ancien. C’est un projet qui a un effet levier; sur une méthode d’intervention collective sur un territoire avec des résultats sur les parcours des publics, sur l’habitat et sur le territoire.

En guise de conclusion, concernant l’évaluation, nous allons nous appuyer sur des critères. Nous reprendrons les objectifs quantitatifs qui ont été largement dépassés et nous nous appuyerons sur les besoins des familles afin de poursuivre l’action. Les Compagnons Bâisseurs sont sur notre territoire dans une perspective d’élargissement du projet dans un double sens, à la fois au niveau territorial, puisque l’idée est de développer le projet sur l’ensemble du territoire de la communauté de commune et au niveau thématique avec un volet insertion professionnel. Je ne peux que soutenir cette idée, à la fois de prolonger sur la commune et de se développer dans cette double dimension. Je leur apporte et leur apporterai à la fois mon soutien technique et dans la mesure du possible, un soutien relationnel auprès des institutions, pour appuyer ce projet qui me semble pertinent.



Question dans la salle > Avez-vous des opérations avec des OPAH ? Comment ça se passe quand vous êtes sur un territoire où il y a une OPAH ? Je voudrais des éléments pour comprendre comment vous articulez les différentes interventions, face aux nombreux dispositifs qui existent dans le domaine du logement ?

Rachid MAZIANE > A titre d'exemple, sur le secteur de Marseille, on intervient depuis avril 2000 dans une copropriété qui a été dans un premier temps inscrite dans un Plan de Sauvegarde. Ce plan a été suivi d'une OPAH. L'action d'auto-réhabilitation accompagnée à Kallisté s'est articulée avec le Plan de Sauvegarde puis avec l'OPAH dans la mesure ou un des volets de l'action était de mettre en place un diagnostic social et technique de l'habitat dans l'ensemble de la copropriété. Cette copropriété recense 753 logements, avec une forte présence de populations étrangères ou d'origine étrangère, faisant office de Parc social pour les primo arrivants. Le Pact-Arim anime l'OPAH. Il y a un travail en étroite collaboration entre les techniciens du Pact, l'animateur technique et le chef de projet, pour aborder les problématiques des publics et de l'habitat avec des logements insalubres ou à la limite de l'indécence avec parfois des conséquences sur la santé. Cette copropriété connaît une forte présence de sur-occupation.

**Mustapha BOURMMANI**

CHARGÉ DE MISSION À LA DIRECTION DU  
LOGEMENT ET DE L'HABITAT - FASILD

*Comment dans ce cadre se conçoit le partenariat avec le FASILD, sur la question de l'intégration et de la lutte contre les discriminations ?*

Rachid MAZIANE >

**“Un autre enjeu est de lutter contre la mise sur le marché locatif de logements insalubres par des “marchands de sommeil” avec des mesures coercitives pour sortir les familles des situations de logement insalubres.”**

Plusieurs démarches, notamment par rapport à la population fortement étrangère et d'origine étrangère. L'un des enjeux clés, c'est de permettre l'accès au droit pour ses populations-là. A titre d'exemple, à Kallisté, il y a encore quelques années des permanences étaient mises en œuvre par les services sociaux, celles-ci n'ont plus lieu aujourd'hui. **Un des enjeux, c'est de permettre l'accès aux droits pour bon nombre de familles avec par exemple l'accès au logement décent dans le cadre des mesures FSL accès.** L'autre aspect, c'est comment on peut, nous, en tant qu'association ou opérateur sur la démarche d'auto-réhabilitation, travailler avec d'autres acteurs et associations, pour désenclaver cette copropriété et permettre une plus grande mixité sociale. Un autre enjeu est de lutter contre la mise sur le marché locatif de logements insalubres par des “marchands de sommeil” avec des mesures coercitives pour sortir les familles des situations de logement insalubres. Tout ce travail a été initié depuis quelques années, mais il y a encore un gros travail devant nous, au regard du contexte d'intervention.

**Pascal Nicolas LE STRAT**

UNIVERSITAIRE, CHERCHEUR À L'IS CRA

**“Nous avons beaucoup insisté sur l'importance de l'évolution politique, elle est essentielle, et sur l'autre versant, la richesse, la puissance, la force des valeurs, la force aussi des expertises professionnelles est aussi absolument indispensable.”**

Actuellement, je réalise avec l'équipe des Compagnons Bâisseurs Languedoc-Roussillon, un travail d'analyse sur les pratiques professionnelles. **Il a été évoqué le profil des animateurs techniques. On voit bien la pertinence de leurs compétences techniques, on a vu toutes les dimensions sociales de leurs activités, avec du transfert de savoir-faire auprès des personnes.** Je crois qu'il y a une nouvelle composante de leur métier qui apparaît. **A travers les actions, les animateurs techniques ont une très bonne connaissance des quartiers, des dynamiques territoriales, une expertise urbaine à travers leurs pratiques professionnelles.** Par ailleurs, ils doivent avoir cette pratique partenariale, qui correspond aussi à une évolution de leur métier. Comment on se coordonne ? Comment on crée des interfaces ? Comment prend-t-on la parole publiquement, dans ces espaces semi-publics que sont les espaces partenariaux ? Il me semble que c'est effectivement important de prendre la mesure de ces évolutions, du point de vue des pratiques professionnelles. Enfin, il me semble que le partenariat a aussi une fonction d'espace intermédiaire. Nous avons beaucoup insisté sur l'importance de l'évolution politique, elle est essentielle, et sur l'autre versant, la richesse, la puissance, la force des valeurs, la force aussi des expertises professionnelles est aussi absolument indispensable. **Le partenariat peut réussir cette**



articulation entre l'impulsion politique nécessaire et ces valeurs, cette expertise portée par le terrain, qui me paraît aussi importante.

Question dans la salle > Le partenariat c'est important, mais il ne faut surtout pas oublier, dans ces cas-là, à tout moment, la place des habitants dans ces quartiers, pour lesquels on propose des actions. Ils sont bien souvent absents de cette concertation. Pour que celle-ci réussisse, il me semble qu'il y a l'obligation que les habitants soient associés à cette action.

David GRZYB > Le bon fonctionnement du projet dépend énormément de la qualité de l'équipe qui porte le projet : référent social, référent technique... Pour résumer ma pensée, je dirais que nous avons besoin de militants, sans que le terme soit péjoratif. Lorsqu'il y a des militants sur place, les choses se déroulent, y compris dans le partenariat. **Deuxième point concernant l'association des habitants, je suis parfaitement en accord avec cela. Il est nécessaire, chaque fois que c'est possible associer les gens aux décisions qui les concernent.** Je suis, à titre d'élu aujourd'hui, preneur de toute initiative pour inciter les gens à être acteurs de leur propre vie.

...

# Les organismes sociaux, l'Etat et l'Europe

Cette dernière table-ronde présente les enjeux du partenariat avec les Ministères, l'Europe et les organismes sociaux. Ce partenariat est en étroite relation avec les collaborations au niveau local. Il vise à faire-valoir la démarche et inscrire cette démarche dans les politiques publiques.

### Christophe ROCHARD

CHEF DE PROJET DU PROGRAMME  
URBAN II À BORDEAUX

Dans un premier temps, je vais vous parler du contexte communautaire sur l'actuelle période 2000-2006, et rappeler quels sont les grands objectifs pour l'Union Européenne. Je vais ensuite parler du programme sur lequel je travaille et sur lequel les Compagnons Bâisseurs sont impliqués, voir comment le projet de territoire se met en place ainsi que le partenariat et puis aussi, voir au-delà de l'apport financier du programme pour les Compagnons Bâisseurs, voir les valeurs ajoutées que le programme apporte aux projets des Compagnons Bâisseurs.

L'Union Européenne consacre des sommes financières importantes pour développer les territoires. La politique régionale ou la politique de cohésion représente le deuxième budget de l'Europe avec pour objectif de rendre l'espace communautaire plus cohérent, et donc de réduire les inégalités entre les territoires, sur des infrastructures, et aussi sur les ressources humaines, avec le programme Objectif III. Parallèlement aux grands programmes, il existe des programmes d'initiatives communautaires, dont le PIC Urban. Il s'agit d'un programme que l'on peut assimiler à la Politique de la Ville visant à lutter contre les exclusions urbaines dans des micros territoires. Il y a 70 PIC Urban en Europe, dont 9 seulement en France. Les sites sont en très grandes difficultés pour la plupart Les Mureaux, Clichy-Montfermeil, La Grande Borne à Grigny, Strasbourg, Bastia, Grenoble et Bordeaux Cenon-Florac. Quelles sont les caractéristiques de ce programme d'initiatives communautaires ? Il y a d'abord une approche Politique de la Ville, donc une approche intégrée, une logique de transversalité. On développe des territoires avec tous les leviers qu'on peut mobiliser. Donc on finance de l'urbanisme, de l'économique, du social, du culturel. Les projets les plus efficaces peuvent également s'inscrire dans une logique d'essaimage si possible pour les développer et éventuellement les diffuser sur les territoires qui ne concernent plus le territoire Urban. **Le programme Urban repose sur deux axes qui sont le projet de territoire et c'est le partenariat.**

**Le programme à Bordeaux Cenon-Florac concerne le centre ville de Bordeaux, le centre historique rive gauche qui comporte notamment le quartier de la gare où l'action des Compagnons Bâisseurs est mise en œuvre, et la rive droite bordelaise.** C'est un territoire qui est très dynamique parce qu'il bénéficie de projets structurants comme l'arrivée du tramway, la rénovation du centre historique. Ce périmètre est un vrai cœur d'agglomération, qui n'est pas assez fort. Il perd des habitants depuis des années, qui commence à en regagner parce que les pouvoirs publics ont réinvesti massivement sur ces territoires. Donc il y a une fonction de rayonnement très forte et en même temps, c'est un territoire qui rassemble des quartiers Politique de la Ville avec une zone franche, des ZUS, un centre historique qui a été aussi longtemps en déshérence. Donc, un double enjeu d'agglomération et de proximité. Voilà pour le projet de territoire.

Le partenariat regroupe les collectivités, l'Etat, les organismes consulaires, la Communauté Urbaine de Bordeaux et le tissu associatif, qui est assez dense sur le territoire du centre ville de Bordeaux. Le partenariat, on l'a mobilisé pour l'écriture du programme, mais il est mobilisé à tous les moments de la mise en œuvre du programme, à travers différentes instances de pré-comités de sélection, comités de sélection. On fait des réunions annuelles de tous les maîtres d'ouvrage pour les informer de l'avancement du programme. Notre travail consiste à accompagner les porteurs de projet dans les montages de dossier. **Nous accompagnons le projet des Compagnons Bâisseurs à Bordeaux depuis sa mise en**



**“Le projet des Compagnons Bâtisseurs est assez exemplaire au-delà de toutes les retombées socio-économiques sur le terrain, après une phase expérimentale, ils sont demandés un peu partout sur l’agglomération bordelaise et sur le département de la Gironde.”**

œuvre en 2003. Le programme contribue à hauteur de 25000 euros d’aide par an. On a souhaité l’aider dans la durée, cela se passe très bien, et nous sommes partenaires pour la troisième année normalement en 2005-2006, c’est probablement la dernière. Mais c’est vrai qu’on est très soucieux de l’accompagnement de ce projet-là pour mobiliser des crédits d’autres partenaires, et je pense que c’est bien parti pour que ça se poursuive.

Au-delà de cet apport financier, le programme a contribué à l’appropriation au projet de territoire. Nous avons mis en place aussi de nombreux outils de communication pour mieux expliquer et associer tout le partenariat dans la mise en œuvre des projets. Nous valorisons le programme et les projets. Le projet des Compagnons Bâtisseurs est un projet un peu vitrine car il est assez unique dans son genre, au moins sur l’agglomération bordelaise. C’est un projet qu’on a souhaité valoriser par différents outils : site internet, lettre, reportage vidéo.

**Le programme Urban permet de travailler sur la proximité, une visibilité et des moyens. Il constitue une aide au démarrage, avec un côté accélérateur pour la mise en œuvre des projets.** Le projet des Compagnons Bâtisseurs est assez exemplaire au-delà de toutes les retombées socio-économiques sur le terrain, après une phase expérimentale, ils sont demandés un peu partout sur l’agglomération bordelaise et sur le département de la Gironde. Les Compagnons Bâtisseurs Aquitaine se sont créés, ils mobilisent d’autres crédits européens. Il y a une vraie dynamique locale avec un nouvel opérateur d’insertion qui maintenant fait partie du paysage, qui s’inscrit vraiment dans la logique Politique de la Ville et bien au-delà puisqu’il intervient également sur des zones rurales. Pour la période 2007-2013, les nouvelles priorités de l’UE seront l’emploi, l’insertion, la recherche et la société de la connaissance. Nous pourrions par exemple poursuivre la communication sur le projet d’auto-réhabilitation accompagnée des Compagnons Bâtisseurs et pourquoi pas dupliquer cette expérience à l’étranger.

### **Sylviane DONACIMENTO**

CONSEILLÈRE TECHNIQUE HABITAT  
À LA CAF DES BOUCHES-DU-RHÔNE

**“Ce projet s’inscrit pleinement dans les orientations préconisées par la CNAF et dans les priorités déclinées par le schéma directeur d’action sociale de la CAF 13. Les trois grandes priorités sont la prévention des expulsions locatives, la lutte contre l’habitat insalubre et l’amélioration du cadre de vie.”**

Mes propos portent sur l’élaboration conjointe avec les Compagnons Bâtisseurs du projet d’auto-réhabilitation accompagnée avec la CAF de Marseille. Les Compagnons Bâtisseurs interviennent sur tout le département. Concernant la convention sur le sous-district sud, c’est à dire les 5°, 6°, 7, 8°, 9° et 10° arrondissements de Marseille, la CAF a mené une réflexion sur le nouveau projet de service avec un projet de travail social, de l’accès au droit à l’offre de service, du lien social au développement social local. Bien évidemment, ce projet s’inscrit pleinement dans les orientations préconisées par la CNAF et dans les priorités déclinées par le schéma directeur d’action sociale de la CAF 13. Les trois grandes priorités sont la prévention des expulsions locatives, la lutte contre l’habitat insalubre et l’amélioration du cadre de vie. Cette convention met l’accent sur la prévention, afin d’agir le plus en amont possible des difficultés que peuvent rencontrer les familles. Dans ce projet est privilégiée la promotion des personnes et des groupes, en s’appuyant sur toutes les potentialités et sur un partenariat renforcé, s’inscrivant dans la complémentarité des actions et visant le développement social local.

Plusieurs raisons contribuent à l’implication de la CAF dans le projet d’auto-réhabilitation accompagné. Une des finalités est d’aider les parents à assumer leurs responsabilités familiales, le soutien à la fonction parentale et à l’épanouissement de l’enfant. La deuxième finalité est de contribuer à l’amélioration de la cohésion sociale, et à l’implication des familles dans la vie locale. Le public ciblé par la CAF 13 concerne les familles bénéficiaires de l’API, de l’AAH, les petits contrats précaires. Les Ateliers de quartiers dans les Bouches-du-rhône concernent normalement des personnes bénéficiant de contrats d’insertion (RMI). Or le public CAF n’est pas forcément un public bénéficiaire de contrat d’insertion, on a aussi toute une population de petits contrats emploi solidarité, de petits contrats intérimaires, des gens qui travaillent et qui après perçoivent les Assedic et qui sont dans les mêmes difficultés que les gens qui bénéficient des minima sociaux. D’où la nécessité d’élaborer une convention qui permette à ces publics CAF d’y avoir accès. Aujourd’hui, cette convention est valable pour plusieurs quartiers, elle va certainement s’étendre à d’autres quartiers de Marseille.

**Bernard MAIRE**

CHARGÉ DE MISSION AU BUREAU  
DES POLITIQUES SOCIALES DU LOGEMENT  
À LA DGUHC, - MINISTÈRE DE L'EMPLOI  
ET DE LA COHÉSION SOCIALE

**“Le partenariat sera plus riche,  
mais il sera différent selon  
les territoires, ce qui sera vrai à  
Lille ne sera pas vrai à  
Strasbourg, pas davantage qu'à  
Lyon ou à Marseille.”**

Avant peut être de répondre très directement à votre question, je voudrais quand même faire écho à une loi importante de l'année dernière, de 2004, qui est la loi de décentralisation. Parce que ce n'est pas sans incidences sur le champ du logement. Très simplement, vous savez que si les lois de 1982 n'ont pas concerné le domaine du logement, celles de 2004 l'ont très largement concerné. **C'est la décentralisation du FSL au niveau des conseils généraux et c'est également un système complexe de délégation des aides à la pierre au niveau des collectivités.** Cela signifie que pour les associations qui ont des compétences, qui sont assises sur plusieurs départements, c'est le cas de vous autres, et pour l'Association Nationale Compagnons Bâisseurs, il est certain que la logique va être différente selon les interlocuteurs avec lesquels vous allez mettre en place le partenariat. Le partenariat sera plus riche, mais il sera différent selon les territoires, ce qui sera vrai à Lille ne sera pas vrai à Strasbourg, pas davantage qu'à Lyon ou à Marseille. Les cadres généraux étaient peut-être trop rigides vont laisser place à des cadres extrêmement souples, mais il faudra chaque fois s'inscrire dans ce cadre.

En 2001, pour le centenaire de la loi de 1901, Mme Marie-Noëlle LIENEMANN, Secrétaire d'État au Logement avait mis en place une charte avec l'ensemble des associations œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement, de manière, je dirais, à la fois, à témoigner la reconnaissance mutuelle au niveau national et également à améliorer nos relations, en particulier financières avec les associations. On a décliné plusieurs objectifs au niveau de l'Etat, dont un qui était de mettre en place des conventions pluriannuelles d'objectifs. On prenait déjà au moins un engagement d'assurer à une association que pendant trois ans, elle serait assurée tous les ans de percevoir une subvention dont on avait arrêté le montant au départ. Toutefois, elles ont encore un petit défaut, les subventions sont versées très tardivement. Vous avez entendu parler de la LOLF (Loi d'Orientationsur la Loi de Finances), qui bouleverse d'ailleurs complètement la manière de gérer les crédits au niveau de l'Etat ? Elle devrait permettre de verser les crédits beaucoup plus tôt dans l'année.

**Par ailleurs, il ne faut pas hésiter à utiliser la procédure des MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale).** Ces procédures partenariales entre les collectivités et les associations qui œuvrent sur un certain nombre de champs dont l'insertion par le logement. **Les MOUS ont l'avantage d'être pluriannuelles. C'est quand même une procédure qui a le mérite d'être souple et extrêmement efficace au niveau local. Elle est assez précise mais suffisamment large pour permettre de faire énormément de choses. Donc n'hésitez pas à utiliser cette procédure-là. C'est à voir avec nos collègues en Direction Départementale de l'Équipement, mais c'est quand même une procédure tout à fait intéressante.**

La dernière chose sur laquelle je voudrais intervenir, c'est sur le cadre d'une réforme des interventions de l'ANAH. **C'est la possibilité pour l'ANAH d'intervenir très précisément dans le champ de l'auto-réhabilitation, avec la sortie d'un décret qui réforme le règlement général de l'agence.** Il est entendu qu'on rentre dans le schéma de fonctionnement de l'ANAH. **Cela signifie d'une manière très claire la reconnaissance et l'importance du rôle que peut jouer l'auto-réhabilitation accompagnée.**

La deuxième remarque est sur le fait qu'il arrive que des propriétaires fassent des travaux d'amélioration de leur logement, et que, voulant profiter de la spéculation immobilière actuelle, ils essaient par tous les moyens de se séparer de leur locataire, pour relouer et en profiter pour majorer le loyer. Il y a un cadre juridique dans lequel ce genre de choses peut se faire, mais il est incontestable qu'elles se font. Dans les départements, les ADIL ont des juristes chargés de vous donner les informations sur le cadre du droit, et vous dire où un propriétaire peut aller, s'il outrepassé ses droits ou pas. Cependant, nous sommes dans un Etat où le droit de propriété est sacrée et inaliénable, et que toucher à la propriété, c'est quelque chose d'extrêmement difficile.



## René ADJAGBA

CHARGÉ DE MISSION À LA DIRECTION  
TECHNIQUE DE L'ANAH

**“Le rôle de l'ANAH est  
d'être un partenaire  
financier en matière  
d'auto-réhabilitation.”**

L'ANAH, je le rappelle très brièvement, s'occupait au départ de subventionner les propriétaires bailleurs. Depuis 2002, l'agence a pris dans son champ de compétences le financement des propriétaires occupants. En 2004, suite à un conseil inter-ministériel sur l'exclusion sociale, **il a été demandé à l'ANAH de mettre en place une subvention pour l'auto-réhabilitation encadrée. Le terme “encadré” a été retenu car il renvoie à l'encadrement technique.** Il est évident que le but recherché, c'est plutôt tous les effets induits soulignés par les différents intervenants. Le rôle de l'ANAH est d'être un partenaire financier en matière d'auto-réhabilitation. Pour cela il faudrait que cette auto-réhabilitation soit encadrée, tout simplement pour éviter d'avoir des personnes souhaitant profiter de cette aide, alors que nous savons qu'il y a des professionnels sur le terrain qui sont absolument efficaces et qui savent faire ce genre de métier.

**Nous avons lancé une étude pour savoir concrètement ce qui se passe sur le terrain, et comment nous pourrions définir le cadre de cet encadrement. Suite à cette étude à laquelle l'Association Nationale Compagnons Bâisseurs a participé, nous avons tiré les conclusions et défini le cadre de l'auto-réhabilitation encadrée avec notamment une adhésion de l'opérateur à une charte.** L'idée étant que nous connaissons tous l'efficacité des Compagnons Bâisseurs, nous savons également qu'il existe d'autres organismes qui peut être ne se sont pas encore complètement lancés ou qui tout simplement qui savent faire le travail. Nous savons qu'il y a de la place pour tout le monde, que la tâche est énorme. Nous souhaitons que ces organismes aient deux compétences. Une compétence technique dans la mesure où les travaux doivent être de très bonne qualité, respecter les règles de l'art, l'obligation d'assurance quand c'est nécessaire. La deuxième condition, que l'opérateur ait une compétence sur le plan de l'accompagnement social ou travaille avec un partenaire qui a cette compétence. Nous avons laissé une petite porte ouverte, c'est que si l'organisme n'a pas de compétence, il puisse travailler en association avec un professionnel qui dispose de cette compétence. L'auto-réhabilitation accompagnée peut tout à fait être utilisée dans le cadre de l'OPAH. La subvention, nous la voulons souple, tous les travaux peuvent être réalisés en auto-réhabilitation encadrée à condition qu'ils concernent les propriétaires occupants. L'auto-réhabilitation encadrée sera mobilisable suite à la parution du décret.

## Rachid MAZIANE

CHARGÉ DE MISSION HABITAT  
ASSOCIATION NATIONALE  
COMPAGNONS BÂISSEURS

**“Chaque territoire est  
donc un nouveau défi  
et une nouvelle expérience  
de la démarche d'auto-  
réhabilitation accompagnée.”**

**Depuis près de 50 ans, le réseau Compagnons Bâisseurs intervient et met en œuvre la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée avec les publics les plus démunis, notamment en milieu rural.** Cette démarche s'est amplifiée dans le milieu urbain notamment dans les années 80 avec les premiers dispositifs liés à la Politique de la Ville. Nous avons connu un fort développement d'activité avec un développement territoriale. En effet, plusieurs collectivités et organismes sociaux nous ont sollicité notamment dans l'Hérault, le Var, Lanester etc.

**Nous développons l'auto-réhabilitation accompagnée à travers une démarche d'ingénierie de projet,** en d'autres termes, nous ne dupliquons pas telle qu'elle les projets d'auto-réhabilitation sur les différents territoires. **Il s'agit d'une démarche qui s'inscrit dans une méthodologie d'intervention, propre à un contexte, à une histoire, à des publics précis.** Cette démarche s'appuie sur l'ensemble des différents rouages, les jeux d'acteurs présents sur le territoire, le contexte de l'habitat. Chaque territoire est donc un nouveau défi et une nouvelle expérience de la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée. Par exemple, la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée peut viser soit un parc public, un parc privé, un parc mixte, milieu urbain ou rural. Elle peut viser soit le maintien dans l'habitat, voir même de la mutation dans le parc social où effectivement, il y a des difficultés de par les modifications des compositions sociales, familiales. Cela permet de lever bon nombre d'obstacles et cette démarche est un outil de réponse par rapport aux difficultés des publics.

**Parallèlement à ce travail, nous avons travaillé notamment avec le PADES sur un programme d'essaimage sur quatre territoires : Perpignan, Le Havre, Les Mureaux et**

**“Sans un partenariat étroit avec les différents acteurs, le projet ne peut réussir à relever toutes les difficultés et problématiques qu’il rencontrera dans sa mise en œuvre.”**

**Bordeaux pendant quatre ans.** Dans chacun des quatre sites, nous avons mis en œuvre des projets d'auto-réhabilitation et un accompagnement des opérateurs qui ont été retenus suite à un appel d'offre. Ce programme s'est appuyé sur une instance nationale et des groupes de travail dans chaque ville. A travers ce programme, l'ensemble des partenaires nationaux et locaux ont accompagné la création de nouveaux projets avec une analyse sur les enjeux, la méthode d'intervention, le partenariat nécessaire et les effets de cette démarche. Ces projets ont été mis en œuvre dès lors que les partenaires étaient persuadés que face aux problématiques locales, la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée pouvait être une des réponses possible.

Ce programme a permis d'avoir sur chaque territoire, chacune des quatre villes, une déclinaison de la démarche complètement différente d'un territoire à l'autre, de par sa spécificité. Quand on intervient pour mettre en œuvre un nouveau projet, les différents acteurs ou partenaires se connaissent. Cependant, la prise en compte de la démarche d'auto-réhabilitation accompagnée s'appuie sur deux champs spécifiques qui sont d'une part l'action sociale, et de l'autre le champ de l'habitat. L'un des enjeux, c'est de développer à travers la concertation de l'ensemble des acteurs susceptibles une culture partagée et une valeur commune. Cette concertation va permettre d'analyser les effets et impacts d'un projet d'auto-réhabilitation face aux problématiques locales. A titre d'exemple, cette démarche de réflexion a été menée dans le département du Gard pendant 6 mois. Selon les territoires et l'ampleur des projets, cette phase initiale peut nécessiter jusqu'à 18 mois de réflexion. Ce temps est nécessaire afin de permettre à chacun des acteurs de connaître les rôles et missions de chacun, de déterminer les enjeux d'un partenariat, de collaboration, de complémentarité dans les fonctions de chacun et les effets de synergie dans la coopération des acteurs. A partir de cette réflexion menée sous la forme d'un diagnostic partagée, le montage opérationnel du projet est réalisé avec la définition des objectifs et des critères d'évaluation. Cette phase préalable à la réalisation du projet permet de définir les modalités du partenariat afin qu'il puisse accompagner le déroulement de l'action.

Autre élément pour mettre en œuvre cette démarche. Le réseau a souhaité développer de nouveaux projets, non pas en créant un bureau d'étude ad hoc, et en développant de nouveaux projets suite aux demandes des différents acteurs ou partenaires, mais en s'appuyant sur les ressources internes du réseau. Effectivement, au jour d'aujourd'hui le réseau développe bon nombre d'actions. **En terme d'actions, nous avons 30 actions en milieu urbain, et à peu près une cinquantaine d'opérations en milieu rural,** qui sont des opérations très importantes. L'un des enjeux, c'est de pouvoir échanger, mutualiser et confronter les expériences entre les différentes régions et permettre d'apporter cette expérience et ces connaissances du réseau aux différents acteurs qui nous sollicitent. C'est un des parti-pris du réseau en tant que tel. L'autre enjeu, c'est comment on va pouvoir développer ces projets-là à travers un suivi à la fois juridique, financier et technique auprès des différents opérateurs. Une chose est de les accompagner, une autre est de leur donner l'ensemble des éléments, y compris sur le recrutement du personnel. L'un des enjeux c'est effectivement de développer avec les autres secteurs d'activité de l'association nationale, sur la professionnalisation des encadrants techniques tels qu'on a pu les voir aujourd'hui, mais aussi des coordinateurs et des chefs de projet. Il y a eu plusieurs sessions de formations d'animateur technique et de chefs de projets coordinateurs. D'autres sessions on l'espère vont voir le jour, donc c'est aussi un travail de longue haleine où on voit effectivement très bien l'intérêt et la nécessité d'avoir le développement de nouveaux projets dans le champ de l'auto-réhabilitation accompagnée, portés par un pôle mobilisant des chefs de projet, des directeurs de différentes régions, qui vont pouvoir apporter les réponses au regard de leurs expériences et de leurs histoires, mais aussi de donner l'ensemble des moyens et des rouages aux nouveaux professionnels qui vont intervenir sur de nouveaux territoires, avec des sessions de formation.

L'autre enjeu, c'est qu'effectivement, depuis bon nombre d'années, nous avons développé des projets d'auto-réhabilitation accompagnée et aujourd'hui nous représentons six associations



**“Un des enjeux est d’élargir le réseau d’opérateurs, au-delà même du nombre de structures Compagnons Bâisseurs. L’idée est d’avoir un réseau d’opérateurs associés avec lesquels nous allons pouvoir apporter notre connaissance, notre expérience, mais aussi confronter notre savoir-faire à de nouveaux territoires.”**

régionales. Au fur et à mesure que nous développons des projets d’auto-réhabilitation accompagnée, nous visons au développement de projets et pas seulement au développement de structures régionales Compagnons Bâisseurs. Un des enjeux est d’élargir le réseau d’opérateurs, au-delà même du nombre de structures Compagnons Bâisseurs. L’idée est d’avoir un réseau d’opérateurs associés avec lesquels nous allons pouvoir apporter notre connaissance, notre expérience, mais aussi confronter notre savoir-faire à de nouveaux territoires. Et de la même, dégager une richesse qui va permettre de nourrir notre propre réseau. C’est une sorte de va et vient, et l’un des enjeux pour notre réseau c’est d’avoir une diversité d’opérateurs avec une diversité de formes. Par exemple, on est en train de travailler à une convention de partenariat avec la fédération des Pact-Arim, où on accompagnerait plusieurs PACT pour développer des projets d’auto-réhabilitation accompagnés. Et par là-même, nourrir notre propre travail et avoir un collègue d’opérateurs sur cette question-là.

L’autre enjeu de l’association nationale, c’est de travailler avec des partenaires nationaux, notamment la Direction Générale de l’Urbanisme, de l’Habitat et de la Construction, mais aussi avec la Délégation Interministérielle à la Ville, la Direction générale de l’Action Sociale, la CNAF, la Caisse Centrale MSA, le FASILD, la Fondation Abbé Pierre, la Fondation de France et la Fondation Bruneau. Ces partenariats ne sont pas une implication de leur part financière, mais elle vise effectivement à prendre en compte la démarche d’auto-réhabilitation accompagnée dans les différents dispositifs de droit commun qui existent, notamment liés à l’ANAH mais aussi d’autres dispositifs, par exemple les Plans Départementaux de Logement pour les personnes défavorisées et un bon nombre d’autres dispositifs. D’autre part, c’est aussi permettre à des dispositifs de reconnaître la démarche d’auto-réhabilitation accompagnée et pourquoi pas, de mettre en œuvre des actions telles que celle-ci dans des dispositifs de type MOUS. Enfin c’est permettre de prendre en compte la démarche d’auto-réhabilitation accompagnée comme un effet levier dans le parcours d’insertion sociale mais aussi de démarche d’intégration pour les personnes étrangères ou d’origine étrangère.

Trois clés de réussite sont importantes pour développer des projets d’auto-réhabilitation accompagnés, qui sont d’une part le partenariat, notamment le portage politique de l’ensemble des différents partenaires et notamment des collectivités avec lesquelles nous travaillons. Le partenariat est au service du projet. La collaboration et la concertation avec l’ensemble des différents partenaires techniques visent l’articulation de la démarche d’auto-réhabilitation accompagnée dans les différents dispositifs et dans le maillage entre les différents acteurs intervenant sur un même territoire. Et enfin, c’est effectivement le profil de l’opérateur qui va permettre de s’accaparer de l’ensemble des moyens nécessaires, tant humains, techniques ou logistiques pour mettre en œuvre les opérations d’auto-réhabilitation accompagnée.





**Christian LETURNIER**

DIRECTEUR COMPAGNONS  
BÂTISSEURS BRETAGNE

**“Effectivement, au sein des Compagnons Bâisseurs, il y a des militants, il y a des valeurs sur lesquelles nous nous appuyons et notamment des valeurs d’éducation populaire. Nous avons également évoqué les enjeux du droit au logement, notre démarche y contribue modestement et nous poursuivrons notre tâche.”**

Pour conclure cette journée, notre réseau national prend complètement la mesure des avancées et des impacts de notre démarche d’intervention. L’ensemble des partenaires a souligné les différents éléments positifs de notre action, nous en prenons pleinement la mesure. **Cela nous donne évidemment l’envie de continuer, de nous développer, de monter de nouvelles opérations, cela est acquis.** Un élu a souligné la dimension militante chez les Compagnons Bâisseurs. Effectivement, au sein des Compagnons Bâisseurs, il y a des militants, il y a des valeurs sur lesquelles nous nous appuyons et notamment des valeurs d’éducation populaire. Nous avons également évoqué les enjeux du droit au logement, notre démarche y contribue modestement et nous poursuivrons notre tâche.

**Je retiens un élément phare de cette journée, c’est la participation des habitants, je pense que les outils que nous mettons en place sont d’abord et avant tout des outils de participation active des personnes.** Tout simplement. Nous essayons de créer de manière la plus simple possible, de la dignité, du respect et de la considération pour ces personnes-là, qui bien souvent sont, hélas nous le voyons encore aujourd’hui, les oubliés de notre société. Ce que nous essayons de faire, c’est simplement cela. Et donc, au fil du temps, on chemine auprès et avec de nombreux partenaires, pour faire en sorte de trouver des solutions de solidarité et de mieux être pour ces personnes-là.

Nous tenons à remercier l’ensemble des différents participants qui sont venus aujourd’hui des quatre coins de la France. Ça a été une journée très riche et à la fois courte, malheureusement. Il s’agit d’une première rencontre de l’auto-réhabilitation accompagnée organisée par le réseau national des Compagnons Bâisseurs. Nous espérons qu’il y en aura d’autres et nous prenons acte des différents points de réflexion sur lesquels nous avons à travailler d’ici la prochaine rencontre. Avant de clore cette rencontre, nous remercions l’ensemble des différents intervenants.

Nous remercions particulièrement le Département du Gard et plus particulièrement Monsieur JEANNET pour son appui, ainsi que les équipes régionales des Compagnons Bâisseurs, plus particulièrement les régions PACA et Languedoc-Roussillon pour la préparation de cette journée, sans lesquelles cette journée n’aurait pu être organisée. Nous vous donnons rendez-vous à une deuxième rencontre de l’auto-réhabilitation accompagnée qui se tiendra en 2006.

...

## ■ Le réseau national Compagnons Bâisseurs

---



## ■ Contact

---

**Association Nationale Compagnons Bâisseurs (Siège)**  
216, route de Lorient - BP 42037 - 35920 Rennes Cedex  
Tél. : 02 99 02 60 60 - Fax : 02 99 02 60 70 - [cbnational@wanadoo.fr](mailto:cbnational@wanadoo.fr)

**Association Nationale Compagnons Bâisseurs - Pôle Insertion Habitat**  
7, Traverse Antoine Caria - 13015 Marseille - Tél. : 04 91 50 03 83 - Fax : 04 91 50 04 64  
[cbinsertion@wanadoo.fr](mailto:cbinsertion@wanadoo.fr)

• • •

**Compagnons Bâisseurs Provence**  
7, Traverse Antoine Caria - 13015 Marseille - Tél. : 04 91 50 03 83 - Fax : 04 91 50 04 64  
[compagnons.batisseurs-provence@wanadoo.fr](mailto:compagnons.batisseurs-provence@wanadoo.fr)

**Compagnons Bâisseurs Bretagne**  
216, route de Lorient - BP 42037 35920 Rennes Cedex  
Tél. : 02 99 02 60 60 - Fax : 02 99 02 60 70 - [cbbretagne@wanadoo.fr](mailto:cbbretagne@wanadoo.fr)

**Compagnons Bâisseurs Midi Pyrénées**  
39 chemin de Verdun - 81100 Castres - Tél. : 05 63 72 59 78 - Fax : 05 63 72 59 81 - [cb.france@wanadoo.fr](mailto:cb.france@wanadoo.fr)

**Compagnons Bâisseurs Centre**  
2, rue Molière - 37000 Tours - Tél. : 02 47 61 32 10 - Fax : 02 47 66 04 27 - [compabat@club-internet.fr](mailto:compabat@club-internet.fr)

**Compagnons Bâisseurs Languedoc Roussillon**  
2 rue de la Croisette - 34880 Laverune - Tél. : 04 67 92 55 30 - Fax : 04 67 92 48 10 - [cbherault@wanadoo.fr](mailto:cbherault@wanadoo.fr)

**Compagnons Bâisseurs Aquitaine**  
2 rue de Sarrette - 33800 Bordeaux - Tél./Fax : 05 56 85 11 96 - [compagnonsbatisseurs.bx@wanadoo.fr](mailto:compagnonsbatisseurs.bx@wanadoo.fr)