

L'accompagnement à l'autoproduction du logement : autoconstruction et autoréhabilitation accompagnées en France

1 Définitions et généralités :

Par autoproduction du logement on entend deux grands types de pratiques de production du logement. D'une part, l'autoconstruction c'est-à-dire la construction par le maître d'ouvrage (le propriétaire) d'un nouveau bâtiment à usage d'habitation, parfois après avoir démoli un bâtiment préexistant sur le même lieu. D'autre part, l'autorénovation et l'autoréhabilitation lorsque des travaux plus ou moins importants sont réalisés par le maître d'ouvrage pour améliorer ou remettre aux normes un bâtiment à usage d'habitation.

Chantiers hybrides et accompagnement.

Chantiers hybrides : le maître d'ouvrage qui a décidé de mobiliser son « apport en industrie » (sa force de travail et son habileté), recourt en même temps à l'intervention d'un ou plusieurs professionnels du bâtiment. La répartition des travaux entre maître d'ouvrage et professionnels peut s'effectuer selon des proportions très variables.

Accompagnement à l'autoconstruction et à l'autoréhabilitation « tous publics » : que ce soit dans le cadre de chantiers individuels ou participatifs (collectifs), le maître d'ouvrage qui souhaite mobiliser son apport en industrie pour réaliser soi-même l'ensemble ou bien une partie des travaux, et qui pense qu'il n'a pas toutes les compétences nécessaires pour les mener seul à bien, sollicite le soutien d'un tiers professionnel. Celui-ci effectue un accompagnement qui peut consister en conseil ou monitorat et peut concerner notamment les tâches suivantes : la conception du projet, le choix des matériaux, l'ordonnancement, la réalisation des travaux, y compris l'initiation à des gestes techniques.

L'intervention d'un accompagnateur peut s'effectuer de manière *informelle* lorsque le maître d'ouvrage se fait aider ou conseiller par des proches ou des personnes de confiance sans qu'il y ait contrat ou rémunération formalisée. Elle peut s'effectuer de manière *formelle* dans le cadre d'une relation contractuelle avec un professionnel rémunéré.

Enfin on parle d'*autoréhabilitation accompagnée « très sociale »* lorsque le coût de l'accompagnement est pris en charge par des institutions publiques pour permettre à des ménages en difficulté sociale d'améliorer leurs conditions de logement.

2 Remarques sur le contexte et les enjeux

2-1 L'autoproduction du logement n'est pas un phénomène nouveau.

En milieu rural, *l'autoconstruction* individuelle ou communautaire a depuis toujours joué un rôle très important dans la production de l'habitat paysan. En milieu urbain, il y eut dans les années 1920-1930 des expériences d'autoconstruction collective de « cottages sociaux ». Vingt-deux groupes de cottagistes se créent dans les années d'entre-deux-guerres, qui vont réaliser près de 1 000 logements à travers la France. Puis, pendant la période de crise du logement et de reconstruction d'après-guerre on assiste à la naissance du Mouvement des Castors en 1945 qui organise des opérations coopératives d'autoconstruction collective. Mais dès le début de l'année 1955, avec le lancement du programme des grands ensembles, le

PADES

mouvement commence à décliner, les politiques publiques privilégiant la production industrialisée de logements collectifs à vocation locative.

l'autoréhabilitation autonome a joué et continue à jouer un rôle important dans l'entretien et l'amélioration de l'habitat ouvrier, comme l'ont montré des études menées à Denain et à Lyonⁱ. *L'autoréhabilitation accompagnée « très sociale »* commence à être expérimentée de manière informelle dès les années 1930 par des organisations d'inspiration catholique de lutte contre les taudis. A partir de 1942, le premier [PACT](#)ⁱⁱ) (Propagande et Action Contre les Taudis), met en place des chantiers de rénovation de taudis avec des équipes de volontaires. La formule essaime rapidement après-guerre et se professionnalise, certains PACT se dotant d'un service permanent d'accompagnement des ménages dans l'autoréhabilitation de leur logementⁱⁱⁱ. Également issu des milieux catholiques, le réseau des [Compagnons Bâisseurs](#) est créé en 1957 et organise des chantiers d'accompagnement à l'autoréhabilitation du logement, encadrés par des animateurs techniques professionnels et dont les bénéficiaires sont exclusivement des ménages en difficulté sociale^{iv}.

2-2 L'extension contemporaine des pratiques d'autoproduction du logement.

Développement de l'autoréhabilitation autonome et l'autoconstruction. En France, depuis les années 70, avec la montée des difficultés économiques, certaines pratiques d'autoproduction du logement se développent rapidement, comme en atteste la multiplication des grandes surfaces du bâtiment ou du bricolage où de très nombreux non-professionnels viennent se fournir en outils et matériaux pour effectuer des travaux. En 2020, le chiffre d'affaires des grandes surfaces du bricolage s'élevait à 31 milliards d'euros. Pour ce qui est de la seule autoconstruction, selon [Le Plan immobilier](#) chaque année en France, ce seraient 1 000 ménages, soit 3 % de tous ceux qui engagent la construction de leur maison, qui décident de se lancer par eux-mêmes alors que cette pratique se heurte à de nombreux obstacles administratifs et juridiques. L'autoconstruction concerne presque exclusivement des maîtres d'ouvrage, mais il faut signaler que de nombreux locataires engagent, en général en accord avec le propriétaire, des travaux d'autoréhabilitation ou d'autorénovation qui peuvent être importants.

Les motifs des maîtres d'ouvrage peuvent être très variés. On n'évoque ici que les principaux : besoin de faire baisser les coûts en mobilisant l'apport en industrie du ménage ; volonté d'obtenir, pour le même prix, des prestations de qualité supérieure, que ce soit en termes de confort ou de performances énergétiques ; désir d'autonomie et d'appropriation de l'habitat ; défiance à l'égard des professionnels et des risques de malfaçon etc.

2-3 Remarques sur l'autoréhabilitation accompagnée (ARA) : à partir des années 90, on assiste à un mouvement contradictoire.

Marginalisation de l'autoréhabilitation accompagnée « très sociale » : D'un côté les PACT désinvestissent progressivement l'ARA très sociale, peu compatible avec un fonctionnement interne de plus en plus technicisé et spécialisé, ce qui requiert une forte division du travail.

Par contre la mise en place des politiques d'insertion (RMI) favorise dans un premier temps l'émergence de nouveaux acteurs associatifs de l'ARA « très sociale ». Les Compagnons Bâisseurs développent leur réseau et on voit se créer en France une trentaine d'autres structures proposant des services d'accompagnement. Puis à partir des années 2000 on assiste à un reflux causé par les contraintes budgétaires des conseils généraux. En outre les règlements de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et d'autres institutions (Caisse nationale des allocations familiales, etc.) rendent de plus en plus difficile le financement de l'accompagnement. Signalons que du côté des diverses institutions à vocation sociale, les financements sont surtout dirigés vers l'insertion par l'emploi plutôt que vers d'autres modalités de socialisation et d'apprentissage de

PADES

l'autonomie. En 2015, à l'exception du réseau des Compagnons Bâisseurs, présents dans dix régions en métropole, la plupart des services associatifs d'accompagnement à l'autoréhabilitation ont disparu.

L'autoréhabilitation et l'autoconstruction accompagnées « tous publics » sont, en revanche, des pratiques beaucoup plus récentes et qui se développent^v. Des artisans, maîtres d'œuvre, architectes, sont sollicités par des maîtres d'ouvrage qui veulent réaliser par eux-mêmes une partie (parfois très importante) des travaux mais ont aussi besoin de se faire accompagner par des professionnels du bâtiment. Cet accompagnement s'effectue tantôt de manière informelle, dans le cadre de chantiers hybrides, tantôt dans un cadre contractuel. Mais ces pratiques concernent principalement des ménages particulièrement « débrouillards » et autonomes. Pour mieux répondre aux besoins d'accompagnement aux travaux de diverses catégories de maîtres d'ouvrage, et notamment celles qui n'osent s'y engager, et aussi pour faire reconnaître et sécuriser leur mode d'intervention et enfin pour dialoguer avec les institutions publiques, les compagnies d'assurances etc., ces professionnels de l'accompagnement se sont groupés depuis 2015 au sein de la [FEDAC](#).

3 De quelques obstacles au développement de l'autoproduction du logement

3-1 Quelques tendances fortes de l'évolution du monde moderne (depuis 1800)

Technicisation du secteur du bâtiment. Celle-ci a plusieurs dimensions convergentes : industrialisation des procès ; abstraction croissante des techniques ; spécialisation des intervenants ; complexité et inertie des systèmes etc. Les logiques techniques tendent à s'autonomiser^{vi} ([J. Ellul](#)), à s'uniformiser et laissent peu de place aux initiatives individuelles. Les dispositifs techniques ne sont plus à la mesure des personnes ordinaires. L'individu est vu de plus en plus comme un élément perturbateur dont on cherche à limiter les interventions et qu'on relègue à la périphérie des fonctionnements. L'habitant est relégué au statut de pur consommateur passif (voir la conception de [Le Corbusier](#) du logement comme « machine à habiter »). Que ce soit dans l'acte de bâtir ou dans les pratiques d'habitation, on s'en remet au spécialiste. Il en résulte une perte du « savoir-habiter » et des difficultés d'appropriation et d'entretien dans la durée par les habitants.

Professionnalisation. Le développement techno-industriel s'accompagne de ce que [I. Illich](#) appelle le monopole radical des professions. Que ce soit dans le domaine de la santé, de l'éducation, de la prise en charge des personnes âgées, de l'alimentation etc. cela se traduit par une dé-légitimation et une expropriation des savoir-faire vernaculaires, et, à terme, une perte des savoir-faire de la vie quotidienne, au profit d'interventions effectuées par des professionnels qui ne connaissent que leur technique particulière et perdent de vue la globalité et les complexités du contexte humain, social et environnemental^{vii}.

Prolifération des instances régulatrices. La technicisation et l'industrialisation du secteur se paient aussi par une dépendance croissante à l'égard des dispositifs d'organisation, de gestion, de réglementation et de contrôle (techniques de second niveau) qui ne cessent de se multiplier et imposent des logiques technicistes qui favorisent des surcoûts.

3-2 Les contreparties de la fuite en avant dans la technicité et l'industrialisation du secteur. Au-delà de certains seuils, la technicisation a des effets contre-productifs.

Du côté des professionnels : La logique *artisanale* est supplantée progressivement par la logique de *l'entreprise performante* souvent réduite au rôle d'assembleur d'éléments dont elle ne maîtrise plus la nature et dont la mise en œuvre est confiée à des sous-traitants. Par ailleurs,

le rythme accéléré des innovations techniques disqualifie les savoir-faire bien maîtrisés parce que lentement transmis et appris par les professionnels ; ceux-ci mettent en œuvre des techniques qu'ils n'ont pas eu le temps d'intégrer dans une véritable culture professionnelle. L'opacité des logiques techniques et le renouvellement trop rapide des procédés contribuent à la perte de culture commune des professionnels, à l'effritement de l'éthique de la « belle ouvrage » et à [la montée des malfaçons](#)^{viii}, phénomène qui est par ailleurs favorisé par le poids des contraintes gestionnaires et la nécessité de faire vite.

Théoriquement, la production industrialisée de l'habitat, qui met en œuvre des techniques très complexes et spécialisées, permet de multiplier rapidement et à moindre coût les mètres carrés habitables ; mais Michel Bonetti^{ix} remarquait que, dans le contexte de la réhabilitation de l'habitat, il en résulte des surcoûts. On a tendance à imputer les coûts élevés des réhabilitations aux charges sociales et aux taxes, alors que l'accroissement des coûts de production est d'abord dû à la spécialisation à outrance de notre société qui accroît ce que les économistes appellent des « coûts de transaction », les coûts liés aux échanges entre les acteurs. Chaque spécialiste développe une logique d'action particulière, ce qui amplifie les difficultés de communication et de coopération. Ce problème se pose entre les organisations amenées à coopérer, mais également à l'intérieur de chaque organisation entre les différents métiers qui la composent.

Du côté des habitants et maîtres d'ouvrage : Les gains en efficacité immédiate ont pour contrepartie la difficulté des occupants à s'approprier leur logement, à en comprendre le fonctionnement, à l'adapter à leur mode de vie, à s'en sentir responsables et à l'entretenir dans la durée. La structuration technique de l'ensemble du secteur du bâtiment a eu pour résultat une perte de maîtrise et d'initiative des individus et des groupes sur leur cadre de vie quotidien. Cette évolution est aggravée par l'obsolescence des techniques et la multiplication des normes techniques. La surenchère techniciste se fait souvent au détriment de l'intégration de la dimension environnementale, ce qui peut conduire à la déqualification d'un habitat ancien de qualité, rural ou urbain.

3-3 De quelques obstacles au passage à l'acte de la rénovation énergétique du logement.

Dans ce contexte, beaucoup de maîtres d'ouvrage ne font plus confiance aux professionnels. Quant à ceux qui souhaitent soit réaliser des travaux par eux-mêmes, soit se faire accompagner pour les concevoir et les réaliser, le cadre administratif et assurantiel inadéquat impose des contraintes qui sont souvent dissuasives.

4 Pour quoi et pour qui aller à contre-courant de 200 ans d'évolution et accompagner des non-professionnels dans l'autoproduction du logement ?

4-1 Pour les politiques publiques : trois enjeux essentiels

Lutter contre le cercle vicieux de l'exclusion et du mal-logement. Selon Daniel Cérézuelle, chercheur au [PADES](#), l'autoréhabilitation accompagnée permet d'atteindre plusieurs objectifs qui sont ceux de la puissance publique : maintenir les habitants en difficulté économique et sociale dans les lieux ; adapter le logement au mode de vie des familles ; prévenir ou corriger les risques sanitaires ; responsabiliser et autonomiser les occupants ; rétablir les liens sociaux ; favoriser la mise en activité.^x

Dans un contexte de stagnation économique durable, on ne pourra pas réussir la rénovation énergétique du logement sans la participation des maîtres d'ouvrage. Comme l'indique le très officiel [Rapport Berrier](#) : « une part importante de la classe moyenne se trouve progressivement exposée à la précarité et il est important de lui donner le moyen de réduire

PADES

*ses dépenses d'énergie pour qu'elle ne se trouve pas précipitée à son tour dans la précarité énergétique. Un changement d'échelle s'impose donc, qui rend nécessaire et pertinent de solliciter davantage l'apport en industrie des ménages et l'entraide pour rénover leur logement.»^{xi}. Pour cela, il faut sortir l'accompagnement à l'autoproduction du logement du ghetto du « très social » et la rendre accessible à tous les ménages qui souhaitent s'y engager. Maintenir en état le parc de logements. Comme l'indique le Rapport du Conseil d'Etat [Droit au logement, droit du logement](#), l'implication des habitants dans la production du logement favorise le *savoir-habiter*, l'entretien dans la durée et donc la longévité du parc de logements. « eu égard à la valeur du parc des logements (5 900 milliards €), le moindre gain sur sa longévité du fait d'un meilleur entretien représente un enjeu considérable pour les finances publiques mais que l'Etat n'intègre guère. Le budget annuel des aides à la pierre équivaut à 0,06% seulement de la valeur du parc. » Il faut donc encourager l'autoconstruction et l'autoréhabilitation.^{xii}*

4-2 Pour les habitants : qui a besoin d'accompagnement ?

L'étude des pratiques actuelles d'accompagnement à l'autoréhabilitation (voir le [Rapport PADES/PREBAT](#))^{xiii} montre que les chantiers d'autoréhabilitation autonomes ou les chantiers hybrides concernent à ce jour des ménages socialement bien intégrés et surtout « débrouillards », disposant d'un capital social et culturel important. Ils sont motivés par un désir d'autonomie pratique, d'appropriation et de maîtrise technique de leur habitat et de leur cadre de vie quotidienne, par des considérations environnementales. Ceux-là – mais ils sont une minorité – savent souvent obtenir de manière informelle l'accompagnement dont ils ont besoin. Par contre, beaucoup plus nombreux sont ceux qui ont des ressources financières limitées, disposent de temps et de force de travail, mais ne s'engagent pas dans la réalisation de travaux. Ce sont ceux qui n'ont pas de compétence technique, ceux qui n'ont pas de capital social, ceux qui sont timides et n'ont pas confiance en eux, ceux (souvent des femmes) qui ont peur de se « faire avoir » par des professionnels. Tous ceux-là ont besoin d'un accompagnement compétent pour s'engager dans un chantier.

5 Politiques publiques et accompagnement à l'autoproduction du logement.

Le Conseil d'Etat considère que la puissance publique devrait « encourager l'autoconstruction et l'autoréhabilitation ». On doit ici distinguer plusieurs cas de figure :

L'autoréhabilitation accompagnée « très sociale ». Elle s'adresse aux seuls publics en difficulté sociale et économique. L'accompagnement peut être en partie financé par des aides de l'Anah, de l'Agence nationale de la cohésion des territoires, et des collectivités territoriales, mais le Rapport Berrier relève que ces aides sont insuffisantes pour permettre le développement de ces pratiques et l'émergence de nouveaux opérateurs. Ce rapport propose notamment d'adapter le modèle économique de l'autoréhabilitation accompagnée à vocation très sociale et ses modalités de financement.

L'autoréhabilitation accompagnée « tous publics ». En France cette forme d'autoréhabilitation ne fait actuellement (2022) l'objet d'aucun soutien public. Mais, compte tenu de son utilité sociale et du fait qu'elle constitue un moyen d'action potentiel pour le Plan de rénovation énergétique de l'habitat, le rapport Berrier recommande de donner un régime juridique, social et fiscal à l'autoproduction et à l'entraide dans le secteur de la construction, d'associer le marché au déploiement de l'autorénovation énergétique de l'habitat et de garantir la qualité des travaux.

PADES

Pour cela il propose plusieurs mesures, notamment de rendre éligible aux subventions de l'Anah les prestations des entreprises qui comportent un apport en industrie du demandeur (recommandation n° 8) ; de rendre éligibles aux aides de l'État les travaux de rénovation énergétique réalisés en autoréhabilitation en retenant comme critères d'écoconditionnalité

a) soit l'accompagnement par un opérateur ayant accédé au label RGE (Reconnu garant de l'environnement) au même titre et dans les mêmes conditions que les entreprises et l'ingénierie de la construction ; b) ou, à défaut, la justification de la qualité et de la performance des travaux par référence à des solutions préétablies (recommandation n° 13) ; de favoriser la professionnalisation des accompagnateurs et de mettre en place un cadre administratif et assurantiel adapté.

ⁱ Voir les études suivantes : Duparc J. B. et Gayraud S. : *Pratiques d'autoréhabilitation et conséquences sur le mode d'intervention de la puissance publique. L'exemple de Denain Centre ancien*. C E R P E A U Mars 1979. Chevallier, Marie-Laure : *L'autoréhabilitation en centre ville (...) exemple du quartier de la Croix Rousse à Lyon* D E A «Villes et sociétés» Institut d'urbanisme de Lyon 1997.

ⁱⁱ « Le rôle des Pact dans la lutte contre le mal-logement des populations vulnérables » Entretien avec Michel Bollon – Directeur du Pact et de l'Arim du Rhône Entretien réalisé par Jérôme Minonzio. *Informations sociales* 2014/4 (n° 184), pages 126 à 133

ⁱⁱⁱ Brault, Yolande Des toits et des hommes, 5à ans de la vie du mouvement PACT-ARIM. L'Inédite, 1992.

^{iv} Loustalot, Arnaud : *Une solidarité en chantiers, histoire des Compagnons-Bâisseurs..* INJEP, 2008.

^v Le rapport *OPEN 2015*, diffusé par l'ADEME montre que 30% à 40% des travaux d'amélioration énergétique du logement sont réalisés soit en autoréhabilitation autonome, soit en chantier hybride. L'enquête TREMI publiée en 2018 montre qu'en moyenne 33 % des gestes de rénovation des maisons individuelles sont réalisés en autoréhabilitation autonome.

^{vi} Ellul, Jacques, *La technique ou l'enjeu du siècle*. Armand Colin, Paris 1954.

^{vii} «Un monopole radical paralyse l'action autonome au bénéfice des prestations professionnels» (Illich, *Le chômage créateur*, 2005, p. 72

^{viii} *Rapport de l'Observatoire de la qualité de la construction 2021* Agence Qualité Construction 2021

^{ix} Michel Bonetti (CSTB): *Éléments de réflexion sur les enjeux économiques de l'implication des habitants dans la conception et la conduite des projets de réhabilitation*. Mission de suivi du programme d'autoréhabilitation de la Fondation de France. Octobre 2013

^x Daniel Cérézuelle, *Crise du « savoir habiter », exclusion sociale et accompagnement à l'autoréhabilitation du logement*, IDDRI. Cahier no DDX-07-11, juin 2007.

^{xi} Berrier, Hervé *Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat*. Conseil Général du Développement Durable (CGEDD). 2014,p.25

^{xii} Conseil D'Etat rapport *Droit au logement, droit du logement*. La Documentation française. Paris 2009 ; pp.255-257

^{xiii} PADES, GERES, Viviane Hamon Conseil : *L'accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement « tous publics » et l'émergence d'un nouveau métier du bâtiment*. PUCA 2014. Voir aussi : Sous la direction d'Hélène Subrémont *Sobriété énergétique et ressources relationnelles les circonstances de l'amélioration énergétique en milieux populaires*. LATTIS /umr cnrs 8134 . Octobre 2013

Bibliographie (à compléter)

Berrier, Hervé *Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat*. Conseil Général du Développement Durable (CGEDD). 2014.

Bollon, Michel « Le rôle des Pact dans la lutte contre le mal-logement des populations vulnérables » Entretien réalisé par Jérôme Minonzio. *Informations sociales* 2014/4 (n° 184),

Bonetti, Michel: *Éléments de réflexion sur les enjeux économiques de l'implication des habitants dans la conception et la conduite des projets de réhabilitation*. Mission de suivi du programme d'autoréhabilitation de la Fondation de France. Octobre 2013

Cérézuelle, Daniel « Crise du « savoir habiter », exclusion sociale et accompagnement à l'autoréhabilitation du logement », IDDRI. *Idées pour le débat*. Cahier n°5 juin 2007.

Chevallier, Marie-Laure : *L'autoréhabilitation en centre ville (...) exemple du quartier de la Croix Rousse à Lyon* D E A «Villes et sociétés» Institut d'urbanisme de Lyon 1997.

Conseil D'Etat rapport *Droit au logement, droit du logement*. La Documentation française. Paris 2009

Duparc J. B. et Gayraud S. : *Pratiques d'autoréhabilitation et conséquences sur le mode d'intervention de la puissance publique. L'exemple de Denain Centre ancien*. C E R P E A U Mars 1979.

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

Subrémont, hélène, sous la direction de : *Sobriété énergétique et ressources relationnelles les circonstances de l'amélioration énergétique en milieux populaires*. LATTS /umr cnrs 8134 . Octobre 2013