

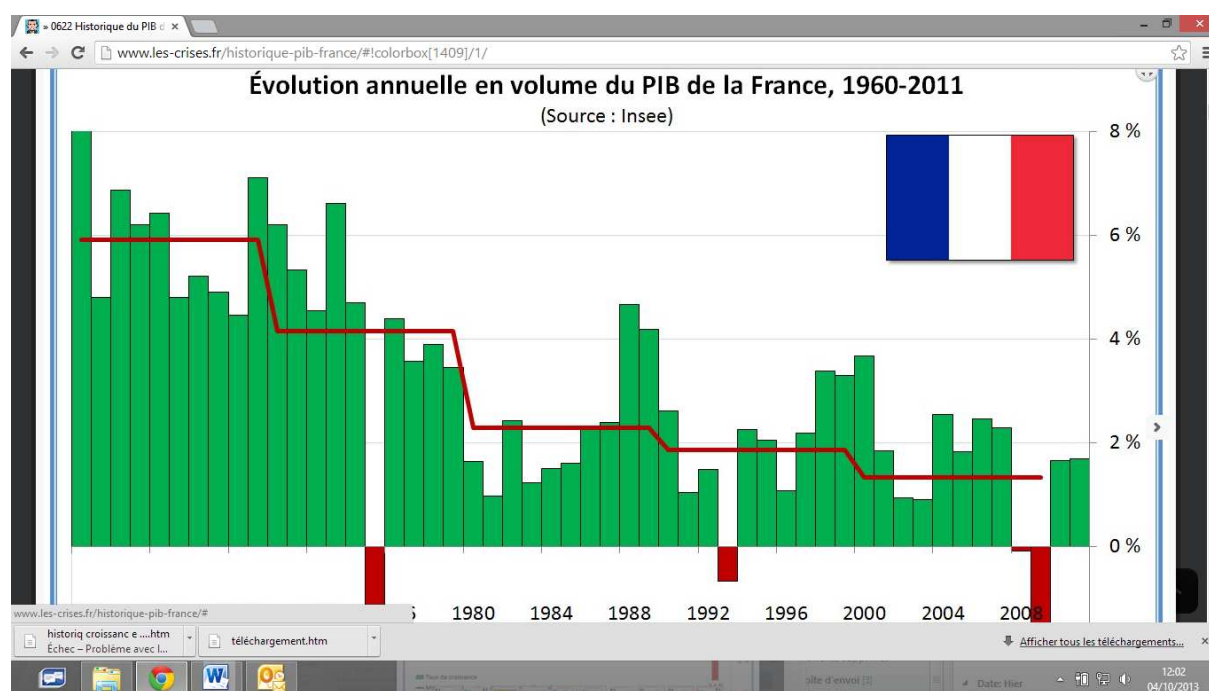
**MISSION DE SUIVI DU PROGRAMME D'AUTOREHABILITATION  
DE LA FONDATION DE FRANCE**

***Éléments de réflexion sur les enjeux économiques de l'implication des habitants dans la conception et la conduite des projets de réhabilitation***

**M. Bonetti octobre 2013**

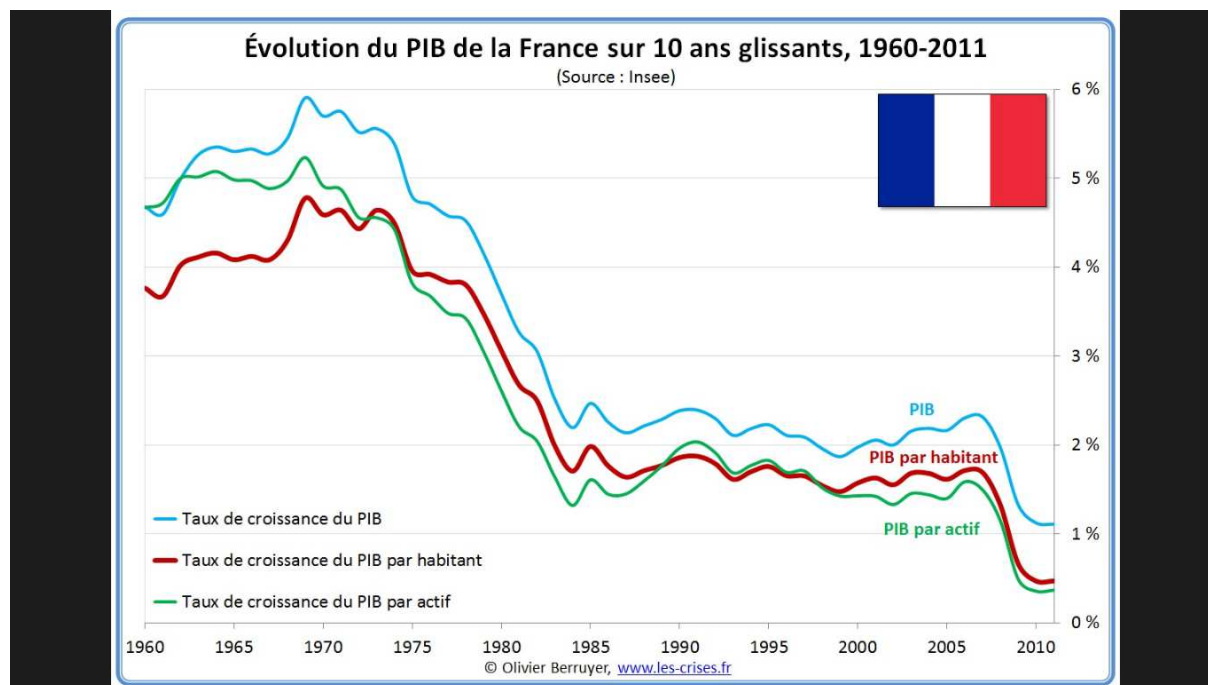
**L'enjeu macro-économique que représentent la participation des habitants à la réalisation des travaux et les démarches d'insertion lié à la fin de croissance**

La croissance régulière du PNB c'est fini ! De nombreux économiste (dont JL Laville) montre clairement que cette croissance du produit brut par habitant sera désormais durablement et structurellement atone. Alors que la croissance moyenne pluri-annuelle du PIB se situait en moyenne à 6% dans les années 60 et à 4 % dans les années 70, depuis 30 ans, hormis quelques sursauts sporadiques, elle ne dépasse pas 2% et les inégalités sociales ne font que s'accroître. On ne cesse donc de descendre régulièrement un escalier. Le graphique suivant montre même que les maxima de croissance annuelle ont fortement chuté et suivent pratiquement une pente descendante continue allant de 8% à 2% entre 1960 et 2010.



Or ce taux de 2% est jugé indispensable pour réduire significativement le chômage. Ce changement économique tient au fait que dans les pays développés les infrastructures et les équipements nécessaires à la société sont largement réalisés et ce sont des économies dominées par les activités de service. La croissance résulte des gains de productivité, or ces activités de service permettent une augmentation de la productivité très limitée (votre coiffeur n'augmentera guère sa productivité même s'il s'équipe de ciseau très performants).

Le tableau suivant montre encore plus clairement la chute brutale de la croissance du PIB par habitant entre 1970 et 1985, puisque c'est dans cette période qu'elle passe de 6% à moins de 2%, pour stagner ensuite à ce niveau jusqu'en 2008, donc pendant plus de 20 ans. Avec ensuite une nouvelle baisse brutale en dessous de 1% due à la crise financière.



Il faut donc changer radicalement de modèle de développement en favorisant l'auto-production et le développement de l'économie solidaire. On assiste aux prémices de ce changement, puisque dans la période de crise actuelle l'économie solidaire tend à se développer, l'auto-production et les réseaux d'échange émergent, même si ces phénomènes sont encore balbutiants (développement des jardins familiaux et des jardins partagés, AMAP ...etc.). Le succès des magasins de bricolage témoigne également de ce mouvement. L'importance prise par les activités de bricolage à même conduit les fabricants à adapter des outils autrefois réservés aux professionnels en simplifiant leur usage, afin que les bricoleurs du dimanche puissent les acquérir à moindre coût et être en capacité de les utiliser. Signalons au passage que certains bricoleurs ont acquis un niveau de compétences qui n'a rien à envier à celui des vrais professionnels.

Dans ce contexte, le seul moyen de préserver et à fortiori d'améliorer le niveau de vie des ménages en difficulté est de développer leurs compétences et qu'ils mettent la main à la pâte, d'autant plus que l'accroissement des coûts de l'énergie va accroître la précarité énergétique. En effet la dégradation des finances publiques ne permet pas d'attendre un accroissement des dépenses de solidarité en leur faveur.

C'est pourquoi le développement de l'auto-réhabilitation est utile socialement pour améliorer les conditions de vie des ménage démunis et leur permettre d'acquérir une maîtrise de leur environnement comme nous l'analysons par ailleurs, mais c'est en fait indispensable voire incontournable économiquement. L'autre voie pour favoriser ces amélioration est le développement des chantiers d'insertion, qui permettent à la fois de développer les compétences des personnes qui en bénéficient, de leur permettre d'accéder à l'emploi, de leur procurer un revenu et de favoriser

ainsi leur insertion sociale, tout en contribuant à l'insertion des ménages qui bénéficient de ces travaux.

Or, quand on constate les multiples difficultés (juridiques, économiques, techniques...etc) auxquelles les acteurs qui mettent en œuvre ces processus d'auto-réhabilitation sont confrontés, on mesure la profondeur de la mutation culturelle de notre système de production qu'il faut réaliser.

### **Des coûts élevés de réhabilitation en raison des « coûts de transaction » générés par la spécialisation à outrance et les difficultés de coopération qui en résultent**

On a tendance à imputer les coûts élevés des réhabilitations aux charges sociales et aux taxes, alors que les l'accroissement des coûts de production est d'abord due à la spécialisation à outrance de notre société qui accroît ce que les économistes appellent des « coûts de transaction », le coûts liés aux échanges entre les acteurs.

Chaque spécialiste développe une culture et une logique d'action particulière, ce qui amplifie les difficultés de communication et de coopération entre les acteurs. Ce problème se pose entre les organisations amenées à coopérer, mais également à l'intérieur de chaque organisation.

En l'occurrence ces difficultés sont liées tout d'abord au découpage des métiers du bâtiment en corps d'état (système qui s'est mis en place lors de la construction des cathédrales au XIIème siècle) fondé sur les matériaux travaillés (bois, pierre puis béton, fer, plomb...etc.) et qui n'a pratiquement pas évolué depuis. De ce fait pour réaliser un chantier de 10 000 €uros il faut parfois mobiliser une armada de corps d'état : maçon, menuisier, plaquiste, couvreur, électricien, plombier, électricien, peintre...etc. Les entreprises polyvalentes sont rares, et même s'il s'agit d'une seule entreprise des problèmes de coopération se posent tout autant entre les différents métiers qui la composent. Ceci conduit aussi à ce qu'il est difficile de développer les techniques hybrides (systèmes bois/béton ou bois /métal), car chacun défend son matériau auquel son savoir- faire est attaché. En l'occurrence pour le bois le problème est accru par le fait que le Centre Technique du Bois (et donc la réglementation qui s'y rapporte) est financé par les industriels du bois et de l'ameublement qui protègent jalousement leur monopole sur ce matériau.

Par ailleurs cet éclatement, cette « balkanisation » des métiers, fait que certains problèmes extrêmement importants ne sont pris en charge par personne C'est notamment le cas de la ventilation, qui est transversal aux différents métiers. Ainsi, dans le cadre d'une étude que nous avons réalisé en coopération avec le PACT ARIM de Brest et des ingénieurs du CSTB sur le quartier St Jean, nous avons pu constater que des immeubles avaient fait l'objet d'implantation de salles de bain par des plombiers, de double vitrages murs et de plaquages sur les murs par des menuisiers, de bétonnage des cœurs d'ilot par des maçons. De ce fait l'humidité s'est développée car aucun d'entre eux ne s'est préoccupé des problèmes d'écoulement des eaux de ruissellement (dans les cœurs d'ilots) et de ventilation. Certains immeubles étaient de véritables musées des mal-façons. Il est stupéfiant de constater que ces immeubles construits depuis plus d'un siècle sont demeurés en parfait état jusque dans les années 60 et ont commencé à être attaqués par les mérules quand ils ont commencé à être réhabilités.

La croissance des coûts de transaction est également due au positionnement des maîtres d'œuvre et des bureaux de contrôle face aux assurances. Pour « se couvrir » face aux risques de sinistres, ces acteurs tendent à sur-dimensionner les travaux à réaliser. Dans le cadre de l'étude menée à Brest mentionnée précédemment le PACT ARIM avait réalisé des pré-études limitant les travaux de rénovation à réaliser dans certains immeubles et avaient obtenu l'accord des co-propriétaires pour

engager les travaux. Mais les maîtres d'œuvre et les bureaux de contrôle mobilisés ensuite ont exigé un accroissement des travaux à mettre en œuvre pour se couvrir vis à vis des assurances, de sorte que les co-proprétaires ont renoncé à effectuer des travaux et ces immeubles ont continué à se dégrader gaiement. Or les ingénieurs du CSTB ont expertisé les programmes de travaux préconisés par le PACT et ont pu constater qu'ils étaient tout à faits pertinents.

Les coûts de transaction sont également accrus par la complexité des dossiers techniques et financiers que les opérateurs doivent élaborer pour obtenir des financements, par la lourdeur bureaucratique des administrations et la complexité des configurations d'acteurs politiques avec lesquels ils doivent négocier. Les opérateurs conduisant les projets d'auto-réhabilitation dans le cadre du programme lancé par la Fondation de France sont submergés par ces contraintes. Ceci représente une perte de temps et d'énergie considérable. Mais au-delà du temps et de l'énergie gaspillés en vain, ces contraintes ont des effets pervers plus graves encore. En effet ces opérateurs ont des compétences et une culture qui sont centrées sur la coopération avec les ménages et la réalisation des chantiers. C'est dans ces domaines d'action qu'ils sont efficaces et motivés, or ils doivent se consacrer à des activités bureaucratiques de montage de dossiers et à des négociations sans fin, ce qui est particulièrement usant et déprimant pour eux qui sont des gens d'action.

### **L'inadaptation dramatique du système de formation professionnelle**

Un obstacle majeur au développement des activités d'insertion économique est le fonctionnement du système de formation professionnelle qui représente 32 milliards d'Euros, qui ne bénéficie pratiquement pas aux chômeurs (seulement 17% des financements leur sont consacrés), ni aux artisans et aux ouvriers des PME qui répugnent à former leurs employés et qui profite essentiellement aux cadres des grands groupes.

De plus les démarches de formation actionne sont pas reconnues par les fonds de formation professionnelle, alors que ce sont les démarches les plus efficaces, car la formation dans notre pays est toujours dominée par le modèle de l'enseignement qui se limite à l'acquisition de savoirs et rejette l'apprentissage des savoir-faire.

Dans une telle situation, l'affirmation de la nécessité de former les habitants à la réalisation des travaux apparait totalement utopique.

### **La difficulté de développer le rôle d'encadrement et de formation des habitants par les artisans**

Il est très difficile de développer le rôle d'encadrement et de formation des habitants par les artisans pour qu'ils puissent participer à la réalisation des travaux en raison des contraintes assurantielles (de garantie des travaux et de sécurité des travailleurs) et du fait qu'ils vivent cette participation comme une concurrence déloyale (cf infra).

Mais un autre obstacle majeur tient au fait que les artisans veulent maîtriser la façon de réaliser les travaux. Ils répugnent d'ailleurs souvent à employer et former des ouvriers, et donc de là employer des habitants incompetents il y a un gouffre. Ils sont agacés de voir des personnes qui ont des gestes maladroits, qui mettent un temps infini à réaliser des tâches qu'ils effectuent très rapidement, et a fortiori de devoir parfois refaire certains travaux mal exécutés. Ils sont aussi parfois quelque peu obsessionnels et ne supportent pas que les travaux ne soient pas réalisés exactement comme ils l'entendent A leur décharge il ne faut pas oublier que les artisans mettent en jeu leur identité professionnelle et leur réputation dans leur activité, pour ne pas dire leur honneur, car ils ont souvent à cœur de réaliser des travaux impeccables. Ils ne supportent pas de voir des travaux qui paraissent bâclés, « salopés », pour reprendre leurs propres termes.

Nombre d'entre eux ont du mal à transmettre leur savoir, en explicitant les raisons qui fondent les tâches à réaliser et la manière de les exécuter, en corrigeant les gestes malhabiles des novices, car ils ont souvent des difficultés à s'exprimer, ce sont souvent des « taiseux ». Il arrive aussi qu'ils fassent des choix et effectuent des tâches avec une grande dextérité, sans toujours connaître les raisons qui fondent les manières de procéder qu'ils mettent en œuvre. J'ai le souvenir d'un artisan auquel j'avais demandé de réaliser un balcon-terrasse dans la maison de ma Savoie natale auquel j'avais demandé de réduire la hauteur du garde-corps pour ne pas couper la vue sur la montagne d'en face. Il m'a dit que ça n'était absolument pas possible et quand je lui ai demandé pourquoi il m'a répondu « parce que c'est comme ça qu'il faut faire ». Renseignement pris, la hauteur du garde-corps était prescrite par un DTU élaboré par le CSTB, dont il ignorait l'existence même. Les artisans peuvent disposer d'une maîtrise pratique tout à fait remarquable sans pour autant disposer de la maîtrise théorique de leurs fondements.

Mais certains artisans répugnent aussi à transmettre leur savoir qu'ils gardent jalousement pour préserver leur statut.

### **Une opposition des artisans et des syndicats au développement de l'auto-réhabilitation en contradiction avec leurs intérêts**

Les artisans et les syndicats professionnels sont globalement hostiles au développement de l'auto-réhabilitation car ils craignent de perdre une partie du marché de la réhabilitation, alors même qu'il y a souvent une pénurie de main d'œuvre localement et que certains clients potentiels doivent patienter plusieurs mois avant de trouver un artisan qui accepte de réaliser des travaux qu'il est pourtant urgent de réaliser. Ceci les a notamment conduits à s'opposer dès les années 70 au développement des entreprises d'insertion.

Or cette posture est bien souvent en contradiction avec leurs intérêts mêmes. Elle se fonde sur une représentation tout à fait erronée selon laquelle le marché de la réhabilitation représente un volume prédéterminé, un gâteau qu'ils exigent de partager uniquement entre professionnels patentés. Or de nombreux clients potentiels renoncent à réaliser des travaux indispensables car ils n'ont pas les moyens de les financer. Si une partie significative des travaux était réalisée par les habitants eux-mêmes, leur coût serait réduit et cela permettrait d'accroître cette activité. En assurant l'encadrement des chantiers, la formation des habitants et la réalisation des activités les plus complexes, les artisans pourraient se décharger des tâches les moins nobles et les plus fastidieuses qui ne requièrent que des compétences limitées. Ils se concentreraient alors sur les activités pour lesquelles les compétences dont ils disposent constituent une plus-value tangible. Le fait qu'ils prennent en charge la réalisation de tâches peu qualifiées constitue en fait un gâchis d'énergie et de compétences, et donc une perte économique.

### **L'implication des habitants, une démarche de développement durable car elle assure la pérennité des investissements**

L'implication des habitants dans la réalisation des travaux constitue également un gain économique en termes de développement durable, car elle permet d'assurer la pérennité des investissements en accroissant la durabilité de ces travaux.

Cette implication leur permet en effet de comprendre le bien fondé des aménagements réalisés, et donc de les utiliser de manière pertinente. Pour prendre un exemple simple, on risque moins de voir les habitants planter des clous ou faire des ouvertures dans les murs assurant l'isolation dès lors qu'ils auront été associés à ces travaux. Par ailleurs les habitants seront d'autant plus respectueux des

travaux réalisés et seront attentifs aux dégradations éventuelles dès lors qu'ils auront participé à leur mise en œuvre.

De plus à travers cette implication dans la réalisation des travaux ils acquièrent des compétences leur permettant d'en assurer la maintenance, voire de faire les menus réparations qui pourraient s'avérer nécessaires au fil du temps.

L'implication des habitants permet d'engager un processus d'acculturation qui les conduit à faire évoluer leurs pratiques, au lieu de leur enjoindre d'utiliser différemment leur logement, ce qui est une façon d'accroître la domination dont ils sont victimes, ce qui de plus est totalement inefficace économiquement.