

RETOUR D'EXPÉRIENCE

#3 – Maçonnerie

Appel à expérimenter Coop'Réno Breizh RénoPartage

Partenaires de nos actions

COFINANCÉ PAR
UNION EUROPÉENNE



L'Europe s'engage
en Bretagne



Membre du réseau



Sommaire

INTRODUCTION

Programme Coop'Réno (ADEME)
Présentation de l'interlocuteur

1. ACCOMPAGNEMENTS PROPOSES

- 1.1. Visite conseil
- 1.2. Accompagnement ponctuel / léger
- 1.3. Accompagnement continu
- 1.4. Evolutions en cours d'accompagnement

2. CONTRACTUALISATION

- 2.1. Devis sur mesure
- 2.2. Devis complet évolutif

3. PRATIQUES

- 3.1. Typologie des bâtiments traités
- 3.2. Gestion des matériaux

4. RESPONSABILITES

- 4.1. Cadrage contractuel
- 4.2. Influence technique

5. FREINS MAJEURS À L'ARA

- 5.1. Frein organisationnel
- 5.2. Frein assurantiel

CONCLUSION



Introduction

Le projet Coop'Réno (ADEME)

L'expérimentation Coop'Réno, portée par l'ADEME, s'inscrit dans une volonté nationale de soutenir les approches accompagnées de la rénovation, en particulier dans les contextes d'auto-réhabilitation. Ce programme vise à identifier et valoriser les **initiatives locales** qui proposent des modèles innovants, coopératifs et solidaires, à rebours des parcours classiques de rénovation pilotés par des opérateurs privés. Batylab est donc à l'initiative d'un projet faisant partie des 12 projets lauréats de cet appel à projets.

Dans ce cadre, plusieurs structures impliquées dans l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) ont été sollicitées pour **partager leurs pratiques, leurs difficultés** et les leviers identifiés pour consolider ce modèle émergent. Le présent retour d'expérience s'appuie sur l'exemple d'un groupe d'artisans pratiquant principalement la maçonnerie ancienne, et proposant de l'accompagnement à l'auto-réhabilitation. L'entretien avec l'une de ces artisane s'est basé sur une grille élaborée avec le regard croisé d'un assureur et d'une juriste, dans une logique de mise en dialogue entre pratiques de terrain et cadre réglementaire.

Présentation de l'interlocuteur

Basée proche de Dinan et Saint-Malo, la structure est constituée de 4 artisans sous le statut de micro-entrepreneurs ayant monté un GIE (Groupement d'Intérêt Économique) pour travailler en coopération. Cette structuration leur permet notamment d'avoir des outils en commun, ce qui allège les charges à l'installation, et permet de rationaliser les investissements.

A grande majorité sur des **projets de maisons individuelles**, ils proposent plusieurs types de prestations, allant **de la simple visite de conseil jusqu'au projet clés-en-main**. Ils proposent notamment des travaux d'isolation biosourcée intérieure ou extérieure revêtue ou non d'un enduit lui aussi bio ou géosourcé, de montage d'ossature bois, ainsi que des travaux de finitions type bardage bois, lambris ou pose de fermacell.



Ce retour d'expérience se concentre uniquement sur le travail d'une membre de la structure. Il traite uniquement des missions d'accompagnement du MOA dans une démarche d'auto-réhabilitation accompagnée.



©Photo de l'artisane

01. Accompagnements proposés

L'accompagnement proposé peut prendre plusieurs formes. L'objectif étant de **s'adapter aux contraintes relatives au projet du MOA**, en lui proposant un accompagnement plus ou moins distant suivant plusieurs facteurs tels que : le temps que le MOA est prêt à investir dans son projet, les moyens financiers du MOA, la complexité technique de l'opération, les capacités techniques du MOA... En amont de toute proposition d'accompagnement, une visite est réalisée afin de cerner la réalité de chaque projet. Toutes les missions vendues dans le cadre des accompagnements sont de type **prestations de service**.

1.1. Visite conseil

En amont des travaux et de toute proposition d'accompagnement, une visite conseil, qui dans la majeure partie des cas est gratuite, permet d'**identifier les potentiels points sensibles de la bâtisse et de statuer sur la possibilité de mise en œuvre d'un accompagnement**. Si certains points semblent trop « tuchy » pour statuer sur la capacité de notre artisane, il est demandé au MOA de faire appel à un expert sur le sujet avant toute proposition d'accompagnement. Une fois tous les sujets levés, **un premier devis peut être établi en cohérence avec les demandes du MOA**.

Dans certains cas assez spécifiques, cette visite peut devenir payante. Cela se juge souvent au cours de celle-ci, et sur considération du temps déjà passé, et de l'ampleur de ce qu'il reste à observer. L'artisane indique que c'est souvent le cas lorsque le MOA est dans une démarche de forte autonomie, et qu'il a donc un certain nombre de questionnements techniques déjà identifiés.

Dans tous les cas, cette visite est une étape obligatoire pour accéder à la suite de l'accompagnement.

■ Public visé : tout MOA souhaitant se lancer dans une mission d'ARA

■ Financement : visite gratuite dans la majorité des cas



1.2. Accompagnement ponctuel / léger

La première formule proposée est présentée sous l'intitulé d'« Accompagnement léger ». Le devis est alors réalisé sur mesure en fonction des besoins exprimés par le MOA. Cette proposition d'article autour d'un **accompagnement par étape**, avec une intervention à minima au démarrage de chaque nouvelle étape pour vérifier que l'ensemble des prérequis sont bien validés. Cette intervention se poursuit ensuite avec un accompagnement au lancement de l'étape suivante via l'apprentissage de gestes techniques spécifiques.

Ce type d'accompagnement **nécessite d'avoir une certaine souplesse en termes d'agenda**. Chaque MOA avance à son rythme suivant ses capacités et le temps qu'il peut allouer à son projet. L'artisanne indique que ça correspond souvent à **entre 1 et 3 jours d'accompagnement par changement d'étape** suivant l'ampleur et la complexité de celle-ci.

- Public visé : MOA dans une démarche forte d'autonomie, mais nécessitant d'un appui technique du professionnel à certaines étapes clés du projet
- Financement : devis sur mesure en fonction des besoins exprimés par le MOA

1.3. Accompagnement continu

La deuxième formule d'accompagnement proposée s'articule autour d'une **présence continue de l'artisanne sur le chantier**. L'intérêt pour le client est que son temps passé sur le chantier représente un gain sur le devis initialement formulé. Cette formule permet également d'avoir une vision relativement claire sur le planning des travaux, puisque l'artisanne agit comme si l'intégralité des travaux était réalisée par ses soins.

Ce type d'accompagnement n'est proposé par l'artisanne que si le facteur humain semble le permettre.

« Il est nécessaire de se demander si on a envie ou non de passer des jours complets avec la personne sur le chantier. L'aspect relationnel est très important. »



■ Public visé : MOA souhaitant s'investir sur son chantier en présence du professionnel, souvent pour limiter ses coûts de main d'œuvre

■ Financement : devis initial sur la base d'une prestation complète, avec avenant en fin de chantier suivant le temps gagné grâce à l'aide du MOA

1.4. Evolutions en cours d'accompagnement

Il peut arriver que des évolutions du mode d'accompagnement interviennent en cours de route. En effet, la visite conseil permet uniquement de discerner les sujets visibles en l'état... L'artisan.e évoque notamment des retours d'expériences relatifs à la nécessité de reprise d'un chaînage d'angle qui n'était pas discernable avant piquetage. Certains cas de figure peuvent donc nécessiter une **intervention ponctuelle plus directe de l'artisan.e ou d'un autre professionnel.**



©Photo de l'artisan.e

02. Contractualisation

Pour les missions d'accompagnement à l'auto-réhabilitation, l'artisane propose des **devis et facture** intégrant des missions relatives à de la **prestation intellectuelle**.

Pour les projets clés en main, le type de contrat est différent. Il arrive également que l'artisane réponde à des appels d'offre lancés par des architectes ou des groupements de maîtrise d'œuvre, et uniquement en réalisation complète.

2.1. Devis sur mesure

Dans le cas d'un accompagnement ponctuel, le devis est établi en fonction des besoins exprimés par le MOA. Le chiffrage de ces missions se fait à l'**estimation du temps à y passer**. Le contrat peut être amené à évoluer au fil du chantier suivant les besoins du MOA, et les problématiques techniques qui peuvent venir se greffer au fur et à mesure de l'avancée des travaux.

Les intitulés de missions qui apparaissent sur les devis et facture sont dans ce cas très important pour l'artisane. En effet, c'est eux qui vont faire caractériser la responsabilité de l'une et l'autre des parties prenantes. L'objectif pour l'artisane est alors de **trouver les termes permettant de responsabiliser le MOA**, puisque c'est lui qui va réaliser la quasi-intégralité des travaux.

2.2. Devis complet évolutif

Dans le cadre d'un accompagnement complet, le devis initial établi par l'artisane correspond à une **réalisation complète des travaux par ses soins**. L'intérêt pour le MOA est donc de passer le maximum de temps sur le chantier de façon à aider le professionnel, limitant ainsi les coûts de main d'œuvre. Lors de la facturation finale, une **déduction du temps que le MOA a fait gagner à l'artisane** est alors appliquée.



©Photo de l'artisane

03. Pratiques

3.1. Typologies des bâtiments traités

L'artisane travaille dans grande majorité sur des bâtisses réalisées en **maçonnerie ancienne**, type constructions en pierres, en terre, ou en bauge. Dans la grande majorité des cas, ces bâtisses ne sont pas, ou sont **très mal isolées**. Des problèmes d'humidité allant parfois jusqu'à des problèmes de condensation ou encore des champignons, sont assez régulièrement présents sur les bâtisses avant rénovation.

L'artisane évoque notamment des bâtisses en **murs moellons dont les joints ont été réalisés en ciment**, ce qui ne permet pas la perspiration du mur, et qui cause des problèmes d'humidité. Dans certains cas, le client n'avait pas les connaissances techniques lui permettant de déceler ce genre de sujet, et impliquant un **surcoût non négligeable** compte-tenu du temps nécessaire au **piquetage complet des murs**. L'artisane indique alors que dans certains cas, pour des raisons économiques, le MOA fait le choix de ne réaliser le piquetage que sur 1,5m en partant du sol, ce qui permet à minima au mur d'évacuer les remontées capillaires... Cette configuration n'est cependant pas souhaitable, et nécessite une attention particulière sur le type de complexe intérieur qui sera accolé aux murs. A juger donc au cas par cas.

Pour les projets clés en main en construction neuve, l'artisane travaille également sur des constructions en structure bois.

3.2. Gestion des matériaux



La logistique relative à l'achat des matériaux est **gérée dans la grande majorité des cas par l'artisane**, avec une facturation directe par le fournisseur au MOA. Dans certains cas spécifiques, par exemple pour la réalisation d'enduits, l'artisane vend directement les matériaux au MOA.

Il arrive également que le MOA fasse une demande d'accompagnement après avoir acheté ses matériaux. Dans ce cas de figure, l'artisan(e) demande à pouvoir observer le matériel acheté avant toute proposition d'intervention. Un retour d'expérience d'un MOA ayant acheté une chaux non conforme pour la réalisation d'un enduit chaux-chaux est notamment mis en avant. L'artisan(e) peut alors décider de ne pas proposer d'accompagnement en estimant qu'il y a un risque à intervenir sur un tel chantier.



©Photo de l'artisan(e)

04. Responsabilités

L'un des points les plus sensibles lorsque l'on parle d'un projet en Auto-Réhabilitation Accompagnée est le cadre légal concernant la **répartition des responsabilités**. Dans le cadre des prestations d'accompagnement ponctuel ou léger, l'artisane émet le souhait de ne pas être responsable en cas de sinistre, estimant que les travaux n'ont pas été réalisés par ses soins. Dans le cadre d'un accompagnement continu, l'artisane estime qu'il est cohérent que la responsabilité du chantier lui incombe.

4.1. Cadrage contractuel

L'établissement d'un **contrat écrit clair et explicite** est l'élément le plus important mis en œuvre par l'artisane. Cependant le doute subsiste pour les missions d'accompagnement ponctuel, et rien ne permet à l'heure actuelle de confirmer que ce mode opératoire permettrait à l'artisane d'être exonéré de toutes responsabilités en cas de sinistre apparaissant dans les 10 ans suivant la réalisation des travaux.

Concernant les missions d'accompagnement continu, l'artisane estime qu'il est totalement cohérent que la responsabilité du chantier lui incombe, étant donné sa présence continue sur le chantier. Dans ce cas de figure, le contrat est plus facile à élaborer.

4.2. Influence technique

La première étape de l'accompagnement, qui en réalité s'inscrit plutôt comme un pré-requis pour accéder à l'accompagnement, laisse apparaître un **flou juridique** quant à la responsabilité de l'artisane. Effectivement, en cas de sinistre apparaissant dans les 10 ans suivant la fin de la réalisation des travaux, l'artisane ne sait pas si une quelconque responsabilité peut lui être affectée, y compris sans intervention de sa part sur le chantier. Cette mission n'étant pas tarifée, il lui semblerait logique que cela ne soit pas le cas, mais le « **devoir de conseil** » d'un professionnel du bâtiment laisse entrevoir un flou juridique sur le sujet.



05. Freins majeurs à l'ARA

5.1. Frein organisationnel

Le premier frein évoqué par l'artisane est d'ordre organisationnel. C'est d'autant plus le cas pour les missions d'accompagnement ponctuelle, puisque le planning des travaux est intimement lié aux capacités du MOA à mobiliser du temps pour réaliser ses travaux. Cette incertitude sur les temps de travaux nécessite d'avoir une **souplesse dans les plannings d'intervention**.

Un autre facteur d'incertitude sur la temporalité d'intervention concerne la capacité technique du MOA à réaliser l'ensemble d'une étape correctement. Il peut en effet arriver que l'artisane ait prévu un certain temps correspondant à une vérification rapide des prérequis de fin d'étape ainsi qu'au lancement de l'étape suivante, mais que la réalité des éléments réalisés par le MOA nécessite un temps supplémentaire de reprise et/ou de finition.

L'artisane évoque également le côté **très énergivore** de ce type de démarche.

5.2. Frein assurantiel

Le cadre assurantiel présente de **très nombreuses zones d'ombres** selon l'artisane. La notion de visite technique est notamment soulignée, car même sans tarification de celle-ci, la notion de « devoir de conseil » des professionnels du bâtiment laisse planer un doute sur la responsabilité de celui-ci.

Idem dans le cadre des **accompagnements ponctuels** ou l'artisane souhaiterait que **la responsabilité soit portée par le MOA**. Malgré toutes les précautions prises dans l'intitulé des éléments de missions sur les devis et factures, le flou juridique persiste.

L'artisane indique que les dispositifs existants tels que les **assurances Dommages Ouvrages sont beaucoup trop onéreuses** pour les MOA, d'autant plus que les ménages ayant recours à l'ARA présentent très souvent des **revenus modestes**.

Pour se structurer efficacement, les professionnels souhaitant pratiquer l'ARA nécessiteraient donc d'obtenir des garanties claires sur les responsabilités qui incombent à chacune des parties prenantes.



Conclusion

Cette analyse permettant de présenter le retour d'expérience d'une artisane sur l'Auto-Réhabilitation Accompagnée permet de mettre en lumière certains manques dans le cadre légal en vigueur, limitant ainsi les possibilités de développement d'une filière d'Auto-Réhabilitation Accompagnée.

Le premier problème relevé est d'ordre organisationnel. D'après ce retour d'expérience, l'organisation de ce type de mission nécessite d'avoir une grande souplesse en termes d'agenda. Ce prérequis peut à premières vues faire peur à un professionnel qui souhaiterait se lancer dans ce genre de pratiques. L'artisane évoque également l'aspect très énergivore de ce type de pratique, nécessitant de se questionner en permanence sur la pertinence des propos en termes pédagogique.

La question assurantielle est également problématique à l'heure actuelle. Les parties prenantes sont très souvent dans le flou sur les responsabilités de chacun. Cela crée une réticence chez certains artisans, qui n'osent finalement pas proposer ce format d'accompagnement. Des questionnements se posent également pour le MOA quant à la possibilité de revendre le bâtiment dans les 10 ans qui suivent les travaux, notamment dans le cas d'un accompagnement ponctuel. **Un cadre légal clair permettrait donc de rassurer à la fois l'artisan et le MOA**, et de mettre en avant ce dispositif d'auto-rénovation permettant aux propriétaires de rénover convenablement, à moindre coût, et avec une connaissance fine de leur bâtiment.

L'artisane indique qu'une des possibilités pour faciliter le recours à l'ARA est de **proposer des aides financières pour les ménages précaires** souhaitant recourir à l'ARA. Ce type de dispositif existe déjà dans certaines régions, et notamment en Normandie où l'ARA est déjà relativement structurée.

L'Auto-Réhabilitation Accompagnée présente donc de nombreux avantages, à la fois pour tout professionnel qui aspire à diffuser ses connaissances, et pour tout particulier qui souhaite s'impliquer dans la rénovation et avoir une connaissance plus fine de son patrimoine bâti.



**23 rue Victor Hugo
35 000 Rennes**

contact@batylab.bzh
02 90 01 54 65

Retrouvez-nous sur
www.batylab.bzh



Partenaires de nos actions

Cofinancé par
UNION EUROPÉENNE



L'Europe s'engage
en Bretagne



Membre du réseau

