

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

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

L'ARA c'est quoi ?

Contexte

Coop'Réno et Breizh'Réno Partage

1. UNE DIVERSITÉ DE PROFESSIONS ET D'ACCOMPAGNEMENTS

1.1. Prospection

1.2. Diversité dans les formats d'accompagnement

2. MODES D' ACTIONS ET ANALYSE JURIDIQUE ET ASSURANTIELLE

2.1. Association

2.2. Architecte

2.3. Artisan électricien

2.4. Artisane maçonne

2.5. Artisan charpentier

2.6. Négocce

3. TYPE DE PROJETS

3.1. Type de bâtiments

3.2. Pathologies rencontrées

4. CONTRACTUALISATION, UN ENJEU CRUCIAL

5. DES FREINS PERÇUS SIMILAIRES

6. DES RESPONSABILITÉS PAS TOUJOURS BIEN APPRÉHENDÉES

6.1. Absence de traces écrites

6.2. Une méconnaissance des mécanismes assurantiels

6.3. Sujet de la revente d'un bien auto-rénové



7. PISTES DE DÉVELOPPEMENT DE L'ARA

- 7.1. Une approche au cas par cas**
- 7.2. Piste d'actions concrètes**
- 7.3. Clauses systématiques**

CONCLUSION



Introduction

L'ARA c'est quoi ?

L'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) est un mode d'action consistant, pour un particulier, à faire appel à des professionnels qualifiés pour l'aider dans sa démarche d'auto-rénovation de son logement. Cet accompagnement peut intervenir tout au long d'un projet de rénovation, allant du conseil avant achat, jusqu'à l'accompagnement pratique sur les travaux de finitions. Le particulier peut donc faire appel à tous types de professionnels dans sa démarche, et le niveau d'accompagnement demandé ou requis par le particulier, qui est par ailleurs maître d'ouvrage, peut varier considérablement selon plusieurs paramètres tels que ses connaissances et compétences de bases, le temps qu'il a à consacrer à son projet, ainsi que ses moyens matériels.

Contexte

L'Agence de la Transition Ecologique (ADEME) a publié en 2023 une étude sur les pratiques professionnelles déjà existantes de l'ARA, ainsi que sur les impacts et perspectives de celles-ci dans le secteur de la construction. Cette étude a par exemple démontré que 26% des rénovations de maisons individuelles se faisaient en auto-rénovation autonome, mais que seulement 3% étaient réalisées en ARA. Parmi les particuliers interrogés lors de cette étude, 29% ont indiqué être intéressés pour avoir recours à l'ARA lors de potentiels futurs travaux. Côté professionnels, nombre d'entre eux sont intéressés et souhaiteraient proposer, ou proposent déjà, des prestations d'accompagnement à l'auto-réhabilitation. Ils soulèvent toutefois le besoin d'une reconnaissance de l'ARA comme modalité de réalisation de travaux par les assureurs, ainsi qu'un besoin de montée en compétence sur les aspects pédagogiques et organisationnels.

Coop'Réno et Breizh'Réno Partage

Pour donner suite à cette étude, et afin d'impulser une dynamique sur le territoire national, l'ADEME a lancé un Appel À Expérimenter intitulé Coop'Réno. Batylab, accompagné d'ABE Courtage – Courtier en assurance, et de Maître Anne-Hélène BOCHEREAU – Cabinet d'avocats spécialisé notamment en droit de la construction, a été lauréat de cette AAExp avec un projet intitulé Breizh'Réno Partage.



L'objectif de ce projet était de réaliser une étude des pratiques actuelles de l'ARA à l'échelle de la Région Bretagne, en sollicitant les retours d'expérience de 4 à 6 professionnels du territoire. Les retours d'expérience ont ensuite été analysés par ABE Courtage et Maître BOCHEREAU sur les aspects assurantiels et juridiques, afin d'évaluer la répliquabilité des formats d'accompagnements recensés, ainsi que la connaissance des enjeux par les professionnels concernés. Le présent document présente donc la synthèse de cette étude.



©L'association

01. Une diversité de professions et d'accompagnements

1.1. Prospection

La première partie de cette étude a consisté à identifier des professionnels du territoire pratiquant l'ARA, et acceptant de se livrer au jeu du retour d'expérience via un entretien. Nous avons pour cela constitué une base de données de contacts potentiels en sollicitant le réseau Batylab, ainsi que d'autres réseaux actifs sur le territoire breton tels que Twiza ou Echobat. Au fur et à mesure, la base de données s'est étoffée, et est maintenant constitué d'une cinquantaine de contacts.

Nous avons réalisé un entretien avec 6 professionnels ayant tous une profession différente. L'étude a donc été menée avec la participation d'une association, d'un électricien, d'une artisanne maçonnerie, d'un artisan charpentier, d'un négociant en matériaux, et d'une architecte. Cette diversité de métiers était aussi recherchée dans la partie prospective du travail. Elle permet notamment de mettre en valeur toute l'étendue des possibilités d'accompagnement, en ne se cantonnant pas uniquement aux métiers pour lesquels on a l'habitude de voir des prestations d'accompagnement.

1.2. Diversité dans les formats d'accompagnement

Étant donné la pluralité des professions, les enjeux relatifs aux missions des professionnels sont divers. Le premier format d'accompagnement pouvant prendre place dans un projet de rénovation intervient lors de l'achat du bien. L'architecte indique notamment qu'il peut proposer une prestation de conseil lors de l'achat d'un bien à rénover. Ce type de prestation peut rentrer dans le cadre de l'ARA puisqu'elle permet au particulier d'avoir un regard avisé sur le bien qu'il souhaite acheter en vue de le rénover.

Ensuite, pendant la phase de conception du projet, plusieurs acteurs peuvent intervenir. L'électricien propose un accompagnement consistant à réaliser une notice spécifique aux chantiers comprenant les matériaux et équipements utiles, ainsi que les règles de mise en oeuvre. Cette option doit permettre aux MOA de réaliser de manière autonome leurs travaux d'électricité.



Concernant les prestations d'accompagnement sur la partie réalisation, tous les professionnels interrogés sollicitent une visite d'état des lieux avant toute intervention. Cette visite a pour objectif d'éviter tout sinistre qui pourrait être dû à un problème technique non décelé tel qu'un support mal préparé, une structure mal dimensionnée, un point singulier non recensé... Suite à cette visite, trois formats d'accompagnements se distinguent :

■ Accompagnement écrit : l'électricien interviewé propose comme seule et unique prestation d'accompagnement, la réalisation d'une notice d'installation des équipements électriques permettant au particulier de réaliser ses travaux seul. La notice comprend une description étape par étape des actions à réaliser, ainsi qu'une liste du matériel à acheter pour y parvenir.

■ Accompagnement par étape : le professionnel n'intervient qu'en début de phase pour lancer le client sur les bons rails, et en fin de phase pour valider visuellement ce qui a été réalisé, et pratiquer quelques retouches si nécessaire. Le professionnel n'est pas présent en permanence sur le chantier, ce qui peut apparaître comme un risque pour le professionnel qui ne garde pas un œil continu sur les tâches réalisées par son client.

■ Accompagnement continu, ou coopération : le professionnel et le particulier travaillent en même temps sur le chantier, et de manière générale sur la même tâche. C'est un accompagnement s'apparentant à de la coopération, permettant au professionnel de se prémunir d'éventuel « malfaçons » du particulier en gardant de manière continue un œil sur ce qu'il réalise.



02. Modes d'actions et analyse juridique

2.1. Association

2.1.1. Modes d'accompagnements proposés

Les possibilités d'accompagnement proposées par l'association s'articulent autour de 4 modes d'actions :

■ Le conseil dématérialisé : Cette première forme de soutien, gratuite pour les usagers, est financée par des fonds publics (du Conseil régional de Bretagne). Elle consiste en une analyse à distance de documents transmis par la MOA (photos, plans, croquis, descriptions techniques), complétée par un échange en présentiel ou distanciel.

■ La visite conseil sur site : La visite conseil est une prestation formalisée par un contrat. Elle consiste en une intervention unique sur site (environ 3h) par un conseiller technique, visant à apporter un éclairage sur le bâti, les désordres visibles, les logiques d'intervention compatibles avec les matériaux et techniques traditionnels, et à prioriser les actions envisageables. Le cadre est précisément limité : pas de plan détaillé, pas de suivi de chantier, pas d'engagement de responsabilité sur les travaux.

■ L'accompagnement sur mesure : Dans certains cas, l'association propose un accompagnement de projet approfondi, avec plusieurs visites, des échanges techniques réguliers, la fourniture de croquis, scénarios de phasage, ou hypothèses techniques, toujours dans une posture non prescriptive. Cette prestation est construite au cas par cas, sur devis. Cette forme d'accompagnement peut inclure un rôle de médiation technique, par exemple entre la MOA, la collectivité locale, ou des artisans. Elle est réservée à des situations spécifiques : bâti d'intérêt patrimonial, porteur de projet très motivé, projet complexe, etc.

■ Les formations sur site : C'est un format de chantiers participatifs pédagogiques. Le MOA met à disposition son projet pour l'organisation de la formation, moyennant un contrat «accueillant». L'association précise qu'elle ne fournit pas les matériaux et équipements, mais qu'elle peut fournir des estimations de quantités de matériaux.

2.1.2. Analyse juridique et assurantielle

Les éléments d'analyse juridique et assurantielle sont les suivants.

- Le conseil dématérialisé : Pas de risque particulier identifié.
- La visite conseil sur site : L'établissement d'un contrat signifie obligation, et donc responsabilité. L'absence de livrable et le co-financement limite cependant les risques.
- L'accompagnement sur mesure : L'association ne se place pas en qualité de « constructeur », elle a une posture « non prescriptive ». La qualification juridique qui semble la plus appropriée est l'AMO, l'association se place dans un contexte de savoir-faire spécifique. Concernant les responsabilités, la posture associative peut permettre de « décaler la responsabilité » sur les constructeurs.
- Les formations sur site : Un enjeu très important dans le cadre d'une prestation de formation est qu'il n'y a pas d'obligation de résultats, mais seulement une obligation de moyen. Néanmoins, la fourniture de quantité, ainsi que la réalisation d'un diagnostic sont des éléments pouvant engager une obligation de résultats. Concernant le MOA, le contrat formation peut représenter un risque puisqu'il sollicite l'intervention de tiers pouvant remettre en cause la couverture assurantielle. Il y a donc un travail de pré-information du MOA et des apprenants à ne pas négliger.

L'association revendique des activités de promotion, sensibilisation et de transmission de savoir-faire. Elle souhaite adopter une posture non prescriptive, dans le but de ne pas être qualifiée de « constructeur » au sens du Code civil.

Cependant, la qualification de constructeur au sens des articles 1792 et suivants du Code civil n'est pas déclarative. C'est l'analyse d'une situation factuelle qui emporte ou non la qualification de constructeur.

En l'espèce, l'association risque effectivement de relever de cette catégorie qui emporte de nombreuses conséquences juridiques en termes de responsabilité.

En cas de sinistre, il y a fort à parier que l'association verra sa responsabilité recherchée par le MOA et / ou par les autres participants à l'acte de construire.



In fine, le savoir spécifique revendiqué par l'association et les prestations proposées pourraient s'apparenter à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Ce qui émane du retour d'expérience de cette association, c'est le savoir-faire spécifique que viennent chercher les auto-rénovateurs. Il serait donc intéressant de questionner le MOA sur « pourquoi cette association et pas un MOE ou un AMO ? ». Lorsqu'il analyse une relation contractuelle, le juge recherche « la commune intention des parties ». Le point de vue de l'association semble de ce point-de-vue intéressant, mais légèrement insuffisant.

2.2. Architecte

2.2.1. Modes d'accompagnements proposés

Les prestations d'accompagnement proposées par l'architecte sont les suivantes.

■ Visite avant accompagnement / avant achat : L'architecte propose à tout particulier souhaitant acheter ou ayant acheté un bien, de mettre au service son expertise en tant que maître d'œuvre en éco-construction. Elle réalise notamment une analyse urbanistique en consultant les documents d'urbanisme, elle réalise des recherches permettant d'analyser le passif du bien, le tout avant la visite afin de poser toutes les questions nécessaires au vendeur pour vérifier la conformité du bien vis-à-vis des attentes de son client.

■ Accompagnement jusqu'à l'autorisation d'urbanisme : L'accompagnement fourni par notre interlocutrice s'inscrit dans une volonté d'adaptation aux besoins réels de ses clients. Elle considère chaque projet comme étant singulier également sur les sujets contractuels. En agissant ainsi, elle s'éloigne du dogme des projets standards, avec des éléments de missions très tramés pour la profession d'architecte, qui se retrouvent notamment dans les contrats fournis par l'Ordre des Architectes (OA). Sur la base des besoins exprimés par le client, l'architecte adapte les missions qu'elle propose. Elle indique par exemple qu'elle préfère travailler en binôme avec un économiste de la construction, mais que dans certains cas le client ne le souhaite pas. Elle adapte alors les contrats fournis par l'ordre en spécifiant que les maîtres d'ouvrage ne souhaitent pas inclure cette mention. Il arrive même que le client ne veuille pas fournir de budget indicatif, ce qui constitue une position relativement inconfortable en tant que maître d'œuvre.



L'architecte indique que même si le client ne souhaite pas contractualiser cette mission, elle fournit quasiment dans tous les cas quelques détails de principe, même si cela ne constitue une pièce à rendre qu'en phase DCE d'après les contrats de l'OA.

Dans la majorité des cas, ce type d'accompagnement est demandé par des particuliers souhaitant réaliser à minima une partie de leurs travaux par eux-mêmes. Néanmoins, certains porteurs de projets font appel à des artisans pour réaliser certaines tâches, par manque de temps ou de compétence pour les réaliser par eux-mêmes, ou encore par facilité. Dans ce cas notre interlocutrice apporte des conseils sur le choix des artisans, en s'appuyant notamment sur sa connaissance des acteurs locaux.

2.2.2. Analyse juridique et assurantielle

Les prestations de maîtrise d'œuvre de conception ne présentent pas de risques particuliers, même dans le cas où le MOA réalise ses travaux en auto-rénovation. Le MOE s'engage de manière classique sur les prestations réalisées.

En revanche, si le maître d'œuvre réalise également une mission de DET, à savoir le suivi et le contrôle des travaux réalisés par le MOA, la situation peut s'avérer différente.

Le caractère non professionnel du réalisateur des travaux aura probablement pour effet de renforcer son devoir d'information et de conseil à l'égard du MOA en qualité de profane, mais aussi en qualité de réalisateur des travaux.

Par analogie et pour mémoire : une entreprise de travaux qui interviendrait sans MOE aura une obligation d'information et de conseil renforcée à l'égard de son MOA.

2.3. Artisan électricien

2.3.1. Modes d'accompagnements proposés

Les prestations d'accompagnement proposées par l'artisan électricien s'apparente plus à de la conception. Ci-dessous une présentation de ces prestations.



■ Accompagnement à l'implantation des équipements électriques : En amont des travaux, l'artisan propose un accompagnement à l'implantation des équipements électriques. La première ébauche peut venir du MOA si celui-ci le souhaite. Viennent ensuite des aller-retours afin d'aboutir à une implantation finalisée sur papier. L'objectif de cette première phase est de cadrer les besoins du MOA. Elle permet également d'avoir une base pour l'étape suivante de l'accompagnement qui nécessite de connaître la liste des équipements nécessaires pour les travaux.

■ Fourniture d'une notice d'installation : Elle consiste en la création d'une notice d'installation à destination du MOA, lui permettant de commander les matériaux et équipements nécessaires via un panier pré-rempli, ainsi que de réaliser les travaux par lui-même en suivant la notice, étape par étape.

■ Formations courtes à la réalisation de certains gestes techniques : Afin de lancer le MOA sur de bons rails, l'artisan propose une formation courte sur la réalisation de certains gestes techniques, comme pour passer des gaines précisément, sans perte de temps, et en toute sécurité.

■ Suivi partiel en réalisation : Si le MOA en formule la demande, l'artisan propose un suivi partiel du chantier. Cette mission est réalisée moyennant un coût supplémentaire adapté au temps à consacrer sur le chantier. Dans certains cas de figure, le MOA demande à l'artisan de finir le chantier. Il réalise alors une proposition financière sur la base du temps qu'il estime devoir y passer. L'artisan ne propose pas de validation technique type VISA d'exécution. Lors de la visite il ne transmet aucun document écrit à la MOA. Charge donc à lui de prendre les notes nécessaires sur les sujets relevés lors de la visite.

2.3.2. Analyse juridique et assurantielle

Ci-après l'analyse juridique et assurantielle relative aux prestations recensées.

■ Accompagnement à l'implantation des équipements électriques : Il s'agit d'une mission de co-conception pour laquelle l'électricien n'est pas assuré.



■ Fourniture d'une notice d'installation : Elle offre une certaine clarté dans la distinction des missions, avec une phase conception assumée, puis une réalisation en autonomie par le MOA. Il semblerait néanmoins pertinent d'y voir apparaître une clause limitative de responsabilité, sur la base d'une précision de la qualification juridique de la prestation.

■ Formations courtes à la réalisation de certains gestes techniques : Le risque principal lié à ces prestations de formation apparaît s'il y a réalisation de travaux au cours de la prestation. De plus, une assurance spécifique est requise pour ce type de prestation.

■ Suivi partiel en réalisation : En terminant un chantier qui a été commencé par le MOA, le professionnel porte la responsabilité de l'intégralité des travaux.

Un autre élément pose question lors de ce type d'accompagnement. En tant que professionnel, a-t-il l'autorisation de faire travailler un particulier qui ne dispose pas d'habilitation électrique ? Cela représente un enjeu majeur car en cas de problème lié à un défaut de sécurité sur le chantier, le professionnel pourrait être mis en cause, engageant ainsi des poursuites pour dommages corporels, ce qui peut avoir des conséquences économiques rédhibitoires.

2.4. Artisane maçonne

2.4.1. Modes d'accompagnements proposés

Les prestations proposées par l'artisane maçonne s'articulent en deux formats.

■ 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 délicats 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'artisan(e) 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.

■ **Accompagnement par étape** : 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.

■ **Accompagnement continu – Coopération** : La deuxième formule d'accompagnement proposée s'articule autour d'une présence continue de l'artisane 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'artisane agit comme si l'intégralité des travaux était réalisée par ses soins.

2.4.2. Analyse juridique et assurantielle

Ci-après l'analyse juridique et assurantielle relative aux prestations présentées ci-dessus.

■ **Visite conseil** : Dans le cas de figure où la visite devient payante, il est primordial d'en définir contractuellement les contours.

■ **Accompagnement par étape** : En tant que professionnelle accompagnant un profane, il y a fort à parier que les responsabilités retomberont intégralement sur les épaules de l'artisane en cas de sinistre. De plus, cette prestation ressemble à une mission de « contrôle » relevant d'une MOE ou d'un bureau de contrôle. En l'absence de MOE, l'artisane pourrait donc être mise en cause sur l'intégralité d'un potentiel sinistre. Les enjeux de la sécurité sur le chantier sont également très importants à cadrer contractuellement.



■ Accompagnement continu – Coopération : La présence continue de l'artisane sur le chantier limite les risques de sinistres. Une limite apparaît néanmoins quant à la transparence sur le résultat économique de prestation, ce qui peut être vecteur de litige. Il est donc important de détailler suffisamment les montants alloués au temps de travail afin de pouvoir justifier la valeur de la remise auprès du MOA.

2.5. Artisan charpentier

2.5.1. Modes d'accompagnements proposés

Les prestations d'accompagnement proposées par l'artisan charpentier sont les mêmes que celle proposées par l'artisane maçonne, hormis sur l'accompagnement par étape qui est jugé trop risqué par le professionnel.

On a donc les prestations ci-dessous.

■ Visite conseil : La prestation est la même que celle de l'artisane maçonne, sans aller jusqu'à rendre payante la visite. L'artisan indique que ça lui permet également de pré-cadrer une étude structurelle permettant ainsi d'estimer les quantités et les caractéristiques des éléments structurels à intégrer au devis.

■ Accompagnement continu – Coopération : Idem artisane maçonne.

■ Autres accompagnements en réflexion : Pour les MOA désireux de réaliser la totalité de leurs travaux par eux-mêmes, l'artisan réfléchit au développement d'une maîtrise d'oeuvre (MOE) lui permettant d'avoir un statut de « conseiller » et limitant ainsi les zones de flous assurantiels.

2.5.2. Analyse juridique et assurantielle

L'analyse juridique et assurantielle relative à ces prestations est la suivante.

■ Visite conseil : Pas de risque particulier.

■ Accompagnement continu – Coopération : Idem artisane maçonne, la fixation de la rémunération est à cadrer en amont pour éviter une situation vectrice de litige.



■ Autres accompagnements en réflexion : Le risque d'être « juge et partie » est à prendre en compte, ce qui empêche le professionnel d'être à la fois MOE et artisan sur le même projet. Il faut également faire attention car dans le cas où le MOA souhaiterait réaliser l'intégralité de ses travaux par lui-même sur la base d'un travail réalisé par une MOE, la responsabilité décennale de celle-ci pourrait être engagée en cas de sinistre. La responsabilité de la MOE pourrait même être majorée en l'absence d'entreprise sur le chantier.

2.6. Négocce

2.6.1. Modes d'accompagnements proposés

L'accompagnement principal proposé par le négociocce concerne la démonstration de réalisation d'isolation de caissons en bois par insufflation. Néanmoins, le professionnel indique proposer d'autres formats d'accompagnement. Ils sont présentés ci-dessous.

■ Visite conseil : Avant de lancer la phase d'accompagnement, notre interlocuteur se rend sur site pour constater d'état du support avant insufflation. Il met alors au service du MOA son expérience en tant que charpentier pour prodiguer des conseils s'il estime que cela est nécessaire. Il indique notamment pouvoir conseiller les MOA sur la capacité structurelle de leurs ouvrages. Le professionnel indique que ce genre de conseil ne se fait que par oral afin d'éviter toute ambiguïté en cas de sinistre.

■ Accompagnement à la technique d'insufflation : En complément de la vente de matériaux, notre interlocuteur propose une prestation d'accompagnement à la technique d'insufflation. Cet accompagnement se déroule en plusieurs temps, débutant par une visite sur site afin de constater l'état des supports (se référer au 1.1), comprenant des échanges téléphoniques et écrits, avant d'aboutir à l'accompagnement technique avec la mise en route de la machine, l'explication des réglages, et la démonstration de mise en œuvre. La dernière étape de l'accompagnement concerne le contrôle du résultat, permettant au MOA de contrôler en autonomie la bonne mise en œuvre de l'isolant dans les caissons.



■ Conseil techniques et mise en réseau : En tant que négociant, l'interlocuteur indique aussi conseiller les MOA dans le choix de tel matériau plutôt qu'un autre afin d'aiguiller ces derniers en fonction de leurs besoins. Certains matériaux vont être plus économiques, d'autres plus simples à mettre en œuvre, d'autres vont présenter de meilleures performances pour une épaisseur donnée. Il considère que cela fait partie de son rôle en tant que fournisseur de matériaux de construction. Afin de conforter, ou de conscientiser les MOA dans leur choix de matérialité, il n'hésite pas à mettre en réseau ses clients, afin de « voir en vrai » ce que donne réellement le matériau une fois mis en œuvre sur chantier.

■ Réflexion autour d'un accompagnement hors site : Dans le cadre de leur projet de construction de nouveaux locaux, les deux co-gérants réfléchissent à la mise en place d'un atelier qui constituerait une antenne pédagogique permettant d'accueillir des formations sur la mise en œuvre de matériaux écologiques. Cette possibilité pourra former un autre type d'accompagnement à l'auto-construction et l'auto-réhabilitation.

2.6.2. Analyse juridique et assurantielle

Ci-dessous l'analyse juridique et assurantielle relative à ces prestations.

■ Visite conseil : Fort d'une formation de charpentier, le négociant indique prodiguer des conseils oraux sur des enjeux structurels. Ce type de conseil ne rentre pas dans le cadre de son domaine de compétence contractuel, ce qui peut engendrer une mise en cause en cas de sinistre.

■ Accompagnement à la technique d'insufflation : Le seul risque relatif à cette prestation d'accompagnement est d'ordre matériel. Qui est responsable en cas d'incendie de l'insuffleuse cardeuse ?

■ Conseil techniques et mise en réseau : Ces activités sont attachées au contrat de vente, donc ces conseils sont cohérents.

■ Réflexion autour d'un accompagnement hors site : C'est un format très intéressant qui a le mérite de clarifier le positionnement entre chantier et formation. Si le négociant réalise par lui-même des formations, une assurance spécifique est requise.



03. Type de projets

3.1. Type de bâtiments

Les 6 professionnels interrogés ont indiqué que les particuliers intéressés par l'ARA avaient pour point commun d'avoir à rénover du bâti ancien. Cela semble logique compte-tenu des spécificités techniques nécessitant des connaissances particulières pour réaliser une rénovation « dans les règles de l'art ». L'achat de ce type de biens résonne particulièrement bien avec ce qui ressort de l'étude de l'ADEME sur la volonté des MOA pratiquant l'ARA. En effet, le recours à l'ARA permet au particulier de dégager du budget, lui permettant ainsi d'engager des travaux plus performants sur le plan énergétique, mais également sur le plan environnemental et éthique. Ces modes constructifs sont souvent intimement liés au contexte local dans lequel le bâtiment a été implanté, impliquant souvent un attachement certain du particulier pour la préservation, et le cas échéant la réhabilitation pérenne de son bien.

3.2. Pathologies rencontrées

De nombreux cas de pathologies avant travaux sont recensés par les différents professionnels. Ils indiquent notamment :

- La présence d'humidité et de condensation
- Des joints de murs moellons réalisés en ciment
- La présence de champignons
- La présence d'amiante
- Quelques défauts structurels

Ces pathologies font souvent l'objet de conseil avisé du professionnel. Il peut par exemple proposer des actions correctives s'il en a les compétences, ou orienter son client vers des interlocuteurs en capacité de traiter ces sujets.



04. Contractualisation, un enjeu crucial

Les retours d'expérience obtenus montrent que l'enjeu d'une contractualisation limpide est crucial dans l'établissement d'un rapport de confiance entre le professionnel et son client. Pour le professionnel, il s'agit de fixer un cadre à la collaboration qui va avoir lieu sur le chantier, et pour le client il s'agit d'appréhender les responsabilités qui lui incombent en tant qu'intervenant du chantier. Il est important de noter qu'un simple devis ne suffit pas dans la majorité des configurations en ARA.

Sur le plan contractuel, l'ensemble des prestataires interrogé convient que le recours à un contrat écrit est impératif.

Il est important d'avoir à l'esprit, en cas de sinistre / contentieux que :

- L'écrit est un indice qui permet au juge de qualifier le contrat et de définir les responsabilités,
- La réalité matérielle des prestations réalisées sera la base de l'analyse du juge,
- Le juge recherchera la commune intention des parties.

Les responsabilités inhérentes à chacun doivent y apparaître clairement.



05. Des freins perçus similaires

Une perception commune à l'ensemble des professionnels pratiquant l'auto-réhabilitation accompagnée est que le développement de cette pratique se heurte à des freins systémiques de différentes natures.

Le premier frein identifié concerne l'assurabilité du mode d'action. Effectivement, le modèle assurantiel « traditionnel » du secteur de la construction n'est pas adapté à l'auto-rénovation accompagnée.

Dans le schéma « traditionnel », les constructeurs sont couverts par un contrat d'assurance décennale. Le Maître d'Ouvrage bénéficie d'une assurance dommages ouvrage pour son bâtiment. En cas de sinistre, l'assureur dommage ouvrage indemnise et va chercher ses recours chez les assureurs de responsabilité des constructeurs.

Le Maître d'Ouvrage qui réalise les travaux ne dispose pas d'une assurance décennale et l'assureur dommages ouvrage ne peut exercer de recours contre ce dernier.

De plus, l'assureur a besoin de quantifier les risques pour pouvoir assurer un bien ou un service. Le fait que le MOA puisse intervenir dans l'acte de construire introduit une incertitude trop importante sur la qualité des travaux réalisés pour que l'assureur puisse quantifier le risque.

Une seconde difficulté à laquelle se heurte les professionnels dans le cadre de chantier en ARA est le facteur humain. Il est en effet difficile pour le professionnel de savoir à l'avance quelle sera la relation qu'il aura avec le MOA. Et quand bien même il arriverait à cerner l'aspect relationnel, il n'a aucune idée des compétences manuelles du MOA avant de l'avoir vu à l'œuvre. Cela constitue évidemment un frein à la pratique de l'ARA pour un certain nombre de professionnels désireux de partager leur savoir mais craignant de se retrouver dans une situation d'incompatibilité.

Le dernier frein redondant est d'ordre économique. Dans un contexte où, souvent, le MOA décide de recourir à l'ARA pour limiter les coûts de son projet, les professionnels interrogés semblent rencontrer des difficultés à faire valoir économiquement leurs missions.



Certains professionnels indiquent même qu'ils ne pourraient pas pratiquer uniquement de l'ARA car le modèle économique de leur structure ne serait alors plus viable. Ce constat pourrait être dû à une volonté pour le professionnel de ne pas « assommer » financièrement le MOA. Néanmoins, il semble important de mettre en garde les professionnels sur les MOA ne recourant à l'ARA que pour raisons économiques... L'ARA est un formidable outil de partage du savoir pour le professionnel, et pour le MOA il s'agit d'un outil de montée en compétences sur la connaissance technique de son patrimoine bâti. Le facteur économique ne doit pas être l'unique raison du recours à l'ARA par le MOA.



©Photo de l'artisan charpentier

06. Des responsabilités pas toujours bien appréhendées

6.1. Abence de traces écrites

En cas de sinistre et / ou de contentieux, la question de la preuve sera centrale.

Les échanges oraux, les informations divulguées à l'oral, les formations dispensées sans support sont difficiles à prouver dans leur contenu. A ce titre, la mise en cause du prestataire peut paraître plus délicate.

Cependant, les prestataires, en qualité de professionnel, par leur intervention, risque d'être présumé responsable.

En effet, face à un MOA profane, l'existence même d'une intervention quelle qu'elle soit risque de rendre le prestataire « débiteur ».

L'oral est donc intéressant mais n'est pas de nature à dédouaner totalement le professionnel.

6.2. Méconnaissance des mécanismes assurantiels

Un des professionnels interrogés semble avoir en tête que le recours à une assurance Dommages Ouvrages a vocation à couvrir le MOA pour les travaux réalisés par lui-même. En réalité, dans une telle situation, l'assurance Dommage Ouvrage indemniserait le MOA rapidement après l'apparition du sinistre, mais il se retournerait contre l'assureur du professionnel. L'assureur de la Responsabilité Décennale du professionnel prendrait finalement à sa charge les indemnisations. L'assurance Dommage Ouvrage n'aurait donc pour intérêt du MOA que le fait de pouvoir engager les travaux de réparation du sinistre plus rapidement grâce à l'indemnisation, sans attendre la fin du processus de recours qui responsabiliserait finalement le constructeur, engageant ainsi sa Responsabilité Décennale.



6.3. Sujet de la revente du bien auto-rénové

Un sujet majeur dans le cas d'un projet en auto-réhabilitation est le sujet de la revente dans les 10 ans qui suivent les travaux. Juridiquement, un MOA auto-rénovateur et vendeur dans les 10 ans est assimilé à un constructeur, et est à ce titre débiteur de la garantie décennale. Si les travaux ont été réalisés en ARA, et suivant qui a effectivement matériellement réalisé les travaux, la responsabilité décennale du professionnel peut donc être engagée, en solidarité avec le MOA non assuré.



©Photo de l'artisan électricien

07. Pistes de développement de l'ARA

7.1. Approche du risque

Le premier élément à appréhender si l'on souhaite développer l'ARA est l'approche du risque. Cette approche fait appel à un certain nombre de paramètres qui, s'ils sont connus suffisamment précisément, faciliteront cette approche.

Ci-dessous une liste non exhaustive de ces paramètres :

- Contexte du chantier
 - Qualité du MOA
 - Relationnel
 - Qualité pédagogique du professionnel
 - Type de construction
- Niveau d'implication du MOA
 - Est-il manœuvre ou réalisateur ?
- Niveau de compétence du MOA
 - Expérience technique bâtiment
- Type de travaux (gros-œuvre, peinture, ...)
- Risques identifiés relevant de la garantie décennale (solidité, infiltration, sécurité, ...)
- Possibilité de contrôle des travaux réalisés par le MOA
- Risque sécurité sur chantier (échafaudage, électricité, chute de hauteur, coupure, ...)
- Importance d'acter une fin de chantier afin de déclencher la garantie décennale
- Traçabilité des travaux auto-réalisés, réalisés par l'entreprise

7.2. Pistes d'actions concrètes

La volonté d'un changement d'approche de la part des professionnels de l'assurance va se confronter au régime des responsabilités qui ne peut être modifié par l'ARA. La volonté exprimée par certains interlocuteurs de voir apparaître un contrat assurantiel spécifique pour l'ARA à prescrire par le MOA semble utopique. Il pourrait éventuellement être envisagé un fonds de garantie, mais cela ne semble pas être à l'ordre du jour.



Dans un premier temps, et de façon à responsabiliser de manière cadré le MOA, une idée pourrait être de créer un MOOC à destination du MOA abordant les sujets de la sinistralité, de la direction des travaux, des règles de fonctionnement, ou encore de la sécurité sur chantier. Ce MOOC pourrait constituer un prérequis inscrit au contrat entre le MOA et le professionnel, avec la délivrance d'une attestation de suivi permettant au professionnel de s'assurer juridiquement que le MOA a été sensibilisé aux enjeux de l'ARA.

L'objectif dans les modes d'actions qui restent à définir, n'est pas d'empêcher la pratique de l'ARA, mais de la sécuriser, de lui donner un cadre permettant à tout le monde, MOA et professionnel de la construction, d'être conscient des enjeux relatifs à cette pratique et des responsabilités qui lui incombent.

7.3. Clauses systématiques

De façon à limiter au maximum les risques pour le professionnel en cas de sinistre, un certain nombre d'éléments sont à intégrer systématiquement dans les contrats relatifs au chantier d'Auto-Réhabilitation Accompagnée.

Ci-dessous une liste non exhaustive de ces éléments. Cette liste peut évoluer suivant le contexte des projets.

- Répartition des rôles – objet du contrat (définir les droits et obligations de chacun)
- Effectuer un travail de qualification du contrat (quid de la relation réelle entre le professionnel et son client)
- Rémunération de l'entrepreneur et éventuel gain pour le MOA (préciser à minima les modalités de calcul pour éviter tout ambiguïté)
- Résultat attendu : il est important de fixer « la commune intention des parties » dans le résultat attendu.
- Assurance
- Obligation de conseil renforcée : sur le volet sécurité notamment
- Litiges : intégrer une clause impérative de médiation préalable



Conclusion

En conclusion, cette étude a permis de réaliser un état des lieux non exhaustif de modes d'accompagnement déjà proposés par les professionnels. Certaines prestations recensées sont innovantes et répliquables en l'état, moyennant quelques vérifications d'ordre contractuelles, et d'autres semblent faire porter un risque non négligeable au professionnel et/ou au MOA.

Les enjeux principaux relatifs aux prestations d'accompagnement sont d'ordre contractuel et assurantiel. Il est nécessaire de vérifier que l'on est bien assuré pour la prestation en question, et que l'on a bien délimité le cadre de cette dernière avant d'engager tout accompagnement. L'élément le plus important est que le contrat intègre le résultat attendu, qui correspond à "la commune intention des parties".

Néanmoins, un certain nombre de freins au développement de l'ARA sont perçus par les professionnels. Le frein assurantiel, qui est remonté par l'ensemble des professionnels interviewés, qui se caractérise par une impression d'être dans un flou juridique. Le frein social / humain est également remonté compte-tenu de la méconnaissance des compétences du MOA. Il ne faut donc pas négliger le volet pédagogique et se former si besoin afin d'avoir l'approche la plus pertinente possible pour former le MOA. Le troisième frein identifié est économique. Il n'y a pas de raison logique qui permette de justifier une non-viabilité d'un modèle économique basé sur l'ARA. La complexité réside dans l'ajustement du montant des prestations qui est fonction du projet ou encore du MOA.

Des pistes permettant de faciliter le recours à l'ARA sans risques ont également été remontées dans le cadre de cette étude. On peut notamment intégrer des clauses contractuelles systématiques (cf. 7.3.). D'autres pistes pourraient également être creusées comme la création d'un fond de garantie destiné à couvrir les ménages pratiquant l'ARA, ou encore la création d'un MOOC à destination des particuliers, et dont la participation deviendrait un pré-requis contractuel pour le lancement de l'accompagnement.



**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

