

# ARA

**AUTO-RÉHABILITATION  
ACCOMPAGNÉE (ARA)**

---

Étude en vue de favoriser  
l'assurabilité.

*Groupe de travail « Assurance ARA »  
mai 2016 - Paris*



# RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE.

## **Préambule.**

Le secteur du bâtiment est en tête du défi de la transition énergétique. Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat s'est, en conséquence, fixé un objectif très ambitieux de 500 000 rénovations de logements par an à partir de 2017.

Mais cet objectif paraît difficile, voire impossible, à atteindre sans le recours aux démarches d'accompagnement d'habitants dans la rénovation de leur logement.

Cependant, pour la première fois, une reconnaissance de ces pratiques se traduit par l'inclusion des démarches d'auto-réhabilitation dans les politiques publiques à l'échelon national.

L'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) apporte, en outre, des bénéfices sociaux indéniables et constitue un gisement important d'activité économique et d'emplois.

Toutefois, l'ARA nécessite la mise en œuvre d'assurances pour sécuriser ces pratiques.

## **I - Acteurs et modalités d'intervention.**

L'ARA recouvre des réalités différentes et une grande variété d'acteurs. Il est donc nécessaire de définir les divers acteurs, leurs missions et leurs relations dans le cadre des différentes configurations possibles d'accompagnement d'un Maître d'Ouvrage.

## **II - Description du contenu des prestations.**

Il est également souhaitable, du moins sur le plan des assurances, d'arriver à identifier des catégories de travaux pouvant représenter un grand nombre de petites opérations comportant des risques homogènes. Ceci devrait permettre aux assureurs de pondérer leurs risques sur une grande masse et rendrait sans doute possible, alors, la mise en œuvre de systèmes de gestion simplifiés au sein d'accords-cadres spécifiques à ces catégories.

Les travaux d'embellissement, d'amélioration du confort, de rénovation énergétique, de sortie d'insalubrité/indécence, correspondent à ces catégories. Pour un même logement, ils représentent entre 5 000 €HT et 40 000 €HT de travaux réalisés en ARA, pour un montant global maximum de l'ordre de 80 000 €HT (tenant compte des travaux complémentaires réalisés de manière conventionnelle). Le montant global moyen d'un chantier comprenant de l'ARA est de l'ordre de 20 000€ HT.

## **III - Approche économique prospective.**

En ne considérant que les seuls travaux de rénovation énergétique, pour lesquels des objectifs et des projections précises sont disponibles, on peut estimer qu'environ 90 000 projets seraient concernés annuellement pour un montant global de travaux HT de plus de 1,8 milliards d'euros.

## **IV - Contribution à l'analyse des risques, des responsabilités et des assurances.**

Afin de pouvoir déterminer les garanties d'assurance obligatoires et facultatives à mettre en œuvre, il est, bien entendu, préalablement indispensable d'identifier les différentes natures de dommages potentiels pouvant être causés ou subis par les divers intervenants, d'en déterminer les cadres juridiques et de préciser les assurances susceptibles de les prendre en charge.

## **V - Éléments d'appréciation du risque.**

Il est également nécessaire de fournir aux assureurs des éléments d'appréciation factuels du risque (développement de la formation et des systèmes de reconnaissance des compétences, accompagnement par des professionnels, nature artisanale des travaux réduisant le risque de sinistres sériels, qualité du travail exécuté pour soi-même et prise en charge par soi-même des éventuels petits sinistres) et de confirmer ces éléments par les données statistiques très satisfaisantes recueillies en matière de sinistres.

## **VI - Nature des garanties recherchées.**

En conclusion, il convient d'énumérer et de définir succinctement les différentes natures de garanties d'assurance recherchées (Individuelle accident, Responsabilité civile, Tous Risques Chantier, Dommages Ouvrage, Responsabilité Décennale) et d'imaginer des pistes de solutions en matière de souscription.

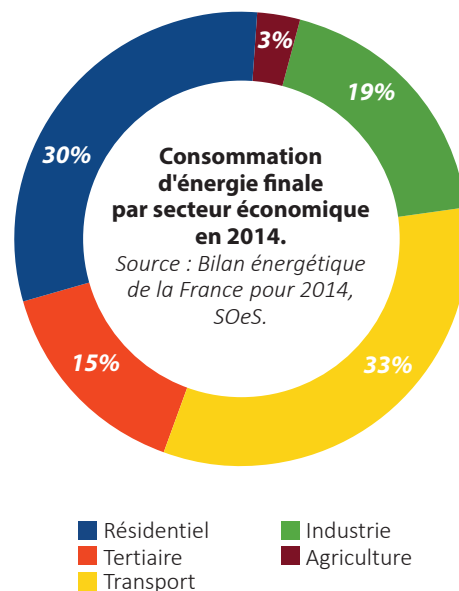
<b>1-3</b>	<b>PRÉAMBULE.</b>
<b>4-6</b>	<b>ACTEURS ET MODALITÉS D'INTERVENTION.</b> Définition des missions des acteurs et de leurs relations. <b>4</b> Différentes configurations d'accompagnement pour le Maître d'Ouvrage. <b>5</b> Différents schémas d'intervention en phase de réalisation. <b>6</b>
<b>7-9</b>	<b>DESCRIPTION DU CONTENU DES PRESTATIONS.</b> Missions des acteurs de l'accompagnement. <b>7</b> Nature des travaux concernés. <b>9</b> Montant des travaux exécutés. <b>9</b>
<b>10-11</b>	<b>APPROCHE ÉCONOMIQUE PROSPECTIVE.</b>
<b>12-17</b>	<b>CONTRIBUTION À L'ANALYSE DES RISQUES, DES RESPONSABILITÉS ET DES ASSURANCES.</b> Natures de dommages, de responsabilités et d'assurances par catégorie d'intervenant. <b>13</b> Garanties d'assurance obligatoires et facultatives utiles dans l'ordre chronologique du déroulement d'une opération. <b>16</b>
<b>18-19</b>	<b>ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DU RISQUE.</b> La qualité des réalisations. <b>18</b> Des compétences transdisciplinaires. <b>18</b> Des réalisations artisanales. <b>19</b> Une expérience sur la sinistralité. <b>19</b>
<b>20</b>	<b>NATURE DES GARANTIES RECHERCHÉES.</b>
<b>21-27</b>	<b>CONTRIBUTIONS.</b> <b>BIBLIOGRAPHIE / SITOGRAPHIE.</b> <b>ANNEXES.</b> Annexe 1 : liste des travaux éligibles aux aides de l'Anah. Annexe 2 : le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH).

## PRÉAMBULE

### Un levier à la rénovation énergétique des bâtiments.

Le secteur du bâtiment contribue en France à 46 % de la consommation d'énergie finale et au quart des émissions de gaz à effet de serre (GES), ce qui place ce secteur en tête du défi de la transition énergétique pour laquelle la France s'est assignée, à l'horizon 2050, l'objectif très ambitieux dit du « Facteur 4 », autrement dit de la réduction par 4 des émissions de GES. Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH), lancé au printemps 2013, s'est fixé une cible de 500 000 rénovations énergétiques de logements par an à partir de 2017.

La loi du 18 août 2015 sur la transition énergétique à travers le Titre 2 « *Mieux rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures et créer de l'emploi* » indique les actions à mener pour atteindre ces objectifs et cible en priorité les publics en situation de précarité énergétique qui sont les plus éloignés de l'emploi et les plus confrontés au mal-logement.



Ces objectifs paraissent difficiles à atteindre avec un marché de la rénovation énergétique qui se trouve bridé à la fois par l'incapacité de la filière bâtiment à répondre à la demande et par l'insolvabilité croissante des ménages « invisibles » en précarité énergétique et éloignés des aides à la pierre (Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique - CITE -, l'Eco Prêt à Taux Zéro - Eco PTZ -, les fonds de l'Agence Nationale de l'Habitat - Anah - sont sous-utilisés).

Dans ce contexte, les démarches d'accompagnement d'habitants dans la rénovation de leur habitat se sont incontestablement développées récemment dans le secteur de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS)<sup>1</sup>. L'engouement des habitants à faire par eux-mêmes, conjugué aux démarches novatrices des acteurs locaux, contribuent à initier de plus en plus de projets. Ceux-ci s'inscrivent souvent dans le cadre d'objectifs de performance énergétique et de lutte contre la précarité, en mobilisant notamment les filières courtes de matériaux dont les matériaux bio-sourcés et géo-sourcés.

Par ailleurs, ces dernières années ont été marquées par l'émergence de nouvelles politiques publiques et de nouvelles initiatives privées dans le domaine de l'auto-réhabilitation. Cette démarche innovante dans l'amélioration de l'habitat public et privé sort progressivement de l'ombre pour représenter une activité potentielle importante dans l'ensemble des bassins d'habitat rencontrant des problématiques de mal-logement.

Pour la première fois, une reconnaissance de ces pratiques se traduit par l'inclusion des démarches d'auto-réhabilitation dans les politiques publiques à l'échelon national, d'une part au travers des aides à la pierre (Anah)<sup>2</sup>, et, d'autre part, dans le cadre des Contrats De Ville (CDV) et, selon toute probabilité, au cœur même du Plan National de Rénovation Urbaine (PNRU) avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> L'Union des Employeurs de l'Économie Sociale et Solidaire (UDES) donne la définition suivante : L'économie sociale et solidaire (ESS) se caractérise par une manière différente d'entreprendre et vise à promouvoir des formes d'entreprises qui privilégient le service rendu avant le profit, tout en étant de véritables acteurs économiques. <http://www.udes.fr/qui-sommes-nous/leconomie-sociale-et-solidaire>

<sup>2</sup> Inscription de l'ARA à l'article L.321-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) – Instruction de l'Anah de février 2015 sur le financement de l'ARA.

<sup>3</sup> Étude de l'ANRU en 2015 sur l'introduction de l'ARA dans les quartiers prioritaires nationaux – expérimentation de l'ARA sur 5 quartiers prioritaires nationaux en 2016 financée par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) et menée par les Compagnons Bâtisseurs (CB).

## Des bénéfices sociaux indéniables.

---

La mise en œuvre de l'ARA, quels que soient sa forme et les acteurs qui l'animent, apporte des bénéfices sociaux directs et indirects, notamment par l'amélioration du confort de vie au sein de l'habitat et la relance ou l'impulsion de projets de rénovation. La pratique de l'ARA peut permettre également aux bénéficiaires de reprendre confiance en eux-mêmes et de s'ouvrir à de nouvelles perspectives, professionnelles ou autres. Elle favorise, en outre, le développement de l'entraide, de la solidarité intergénérationnelle et de la mixité sociale.<sup>4</sup>

À titre d'exemple, ces pratiques de travail bénévole et de solidarité dans la construction ont perduré de façon significative jusqu'à l'industrialisation du secteur du bâtiment. Depuis une soixantaine d'années elles ont été reprises et constituent l'un des fondements essentiels du mouvement des Compagnons Bâisseurs : « *l'insertion par l'habitat* ». Cette association réalise plus de 1 000 chantiers par an auprès des locataires du parc privé ou social et des propriétaires occupants (PO), en partenariat avec plus de 200 collectivités publiques.

Au-delà des effets positifs induits de l'ARA sur la personne, c'est aussi le concept même de l'apport-travail – ou apport en industrie – qui est en jeu. L'autoproduction peut favoriser l'accès au logement et permettre de maîtriser les coûts inhérents aux travaux de rénovation énergétique.

L'amendement adopté dans le cadre des coopératives d'habitants (loi ALUR art.L.201-13 du CCH<sup>5</sup>) affirme la reconnaissance de l'apport en industrie au plus haut niveau de la puissance publique. Il acte qu'en complément de « l'économie classique » monétarisée (marché, production, emploi), l'ARA permet d'impliquer les personnes ayant du temps disponible et considérées à tort comme « *improductives* » ; contribuant ainsi à leur revalorisation sociale.

## Un gisement d'activité économique et d'emplois.

---

L'ARA constitue un gisement d'activités émergeant et intégré dans le domaine de l'ESS.

La participation du Maître d'Ouvrage (MO) – et de bénévoles – à son chantier ne vient pas grever le gisement économique de la rénovation énergétique ni pour les professionnels du bâtiment et ni pour les distributeurs de matériaux. Dans un contexte économique tendu, un professionnel qui pratique l'ARA augmente son potentiel d'activité en accédant à des chantiers qui ne se seraient probablement pas réalisés. En effet, contrairement aux idées reçues et aux prises de positions de certaines organisations syndicales, l'analyse des enjeux et la rencontre avec ces professionnels montrent que l'ARA est perçue comme une opportunité : ils y voient « *des marchés qui s'ouvrent [...] plutôt que des marchés qui leur échappent* » et mettent en avant que « *leur implication sur le chantier [...] participe à leur action commerciale* ». <sup>6</sup>

De plus, l'ARA est un déclencheur efficace du passage à l'acte de rénovation, car elle facilite l'établissement d'une relation de confiance entre MO et artisans.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> « [...] en participant activement à la réhabilitation de leur logement, c'est souvent la capacité des personnes à faire par elles-mêmes et à entreprendre des actions, et ainsi la confiance et l'estime de soi, qui s'en trouve réhabilitées, induisant ainsi des effets sur le moral et la redynamisation des personnes, et sur les liens de sociabilité des individus ». In LANDAIS P., juillet 2015, Étude sociologique du dispositif « Enerterre » de lutte contre la précarité énergétique, Université de Caen, CERReV, PNR des Marais du Cotentin et du Bessin.

<sup>5</sup> Art. L. 201 13. du Code de la Construction et de l'Habitat – « Des parts sociales en industrie, correspondant à un apport-travail, peuvent être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier, ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté, du respect du code du travail et d'un nombre d'heures minimales... »

<sup>6</sup> PADES, GERES, VIVIANE HAMON CONSEIL, juillet 2014, L'accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement « tous publics » et l'émergence d'un nouveau métier du bâtiment, volume 1, Analyse de 20 chantiers d'auto-réhabilitations hybrides et préconisations pour leur diffusion. Programme PREBAT : Amélioration énergétique du patrimoine rural : quelles parts et perspectives pour l'auto-réhabilitation ?

<sup>7</sup> Ibid.

Aussi, en fonction des ressources financières du MO, l'absence d'ARA peut signifier, soit l'abandon du projet, soit une réalisation de moindre qualité (auto-réhabilitation non accompagnée ou prestation professionnelle avec budget très contraint conduisant à des compromis techniques, esthétiques ou de performance).

### **La nécessité d'un cadre assurantiel adapté pour sécuriser les pratiques.**

---

Fin 2013, la ministre du logement Cécile Duflot a lancé une concertation sur la contribution de l'Auto-Réhabilitation Accompagnée au Plan de Renovation Energétique de l'Habitat. Le rapport de cette concertation<sup>8</sup> a été remis à la ministre du logement Sylvia Pinel en juillet 2014. Il fait état de 14 recommandations visant à rendre une contribution active et efficace de l'Auto-Réhabilitation Accompagnée au PREH.

Parmi ces 14 recommandations, les recommandations n°10 et n°14 invitent les assureurs et les accompagnateurs de chantiers à trouver un accord assurantiel pour protéger les personnes et les biens.

Les chapitres qui suivent visent à définir les différentes formules d'ARA, décrire des missions des acteurs d'accompagnement, effectuer une approche économique, analyser les risques qui peuvent en découler et fournir des données statistiques en terme de sinistralité.

Ce travail a pour objectif de transmettre aux assureurs les éléments nécessaires à l'appréciation du risque afin de leur permettre de proposer des assurances adaptées.

---

<sup>8</sup> Rapport n°009350-01 du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, Juin 2014, Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat, établi par Hervé BERRIER.



## I - ACTEURS ET MODALITÉS D'INTERVENTION.

Comme cela est décrit dans les études et rapports cités précédemment, les pratiques d'ARA recouvrent des réalités différentes et touchent des acteurs variés. En effet, si toutes les formes d'ARA impliquent un accompagnement du Maître d'Ouvrage par un professionnel, l'objectif principal de l'intervention, les acteurs en présence et la nature de leurs prestations peuvent être différents d'un projet à l'autre.

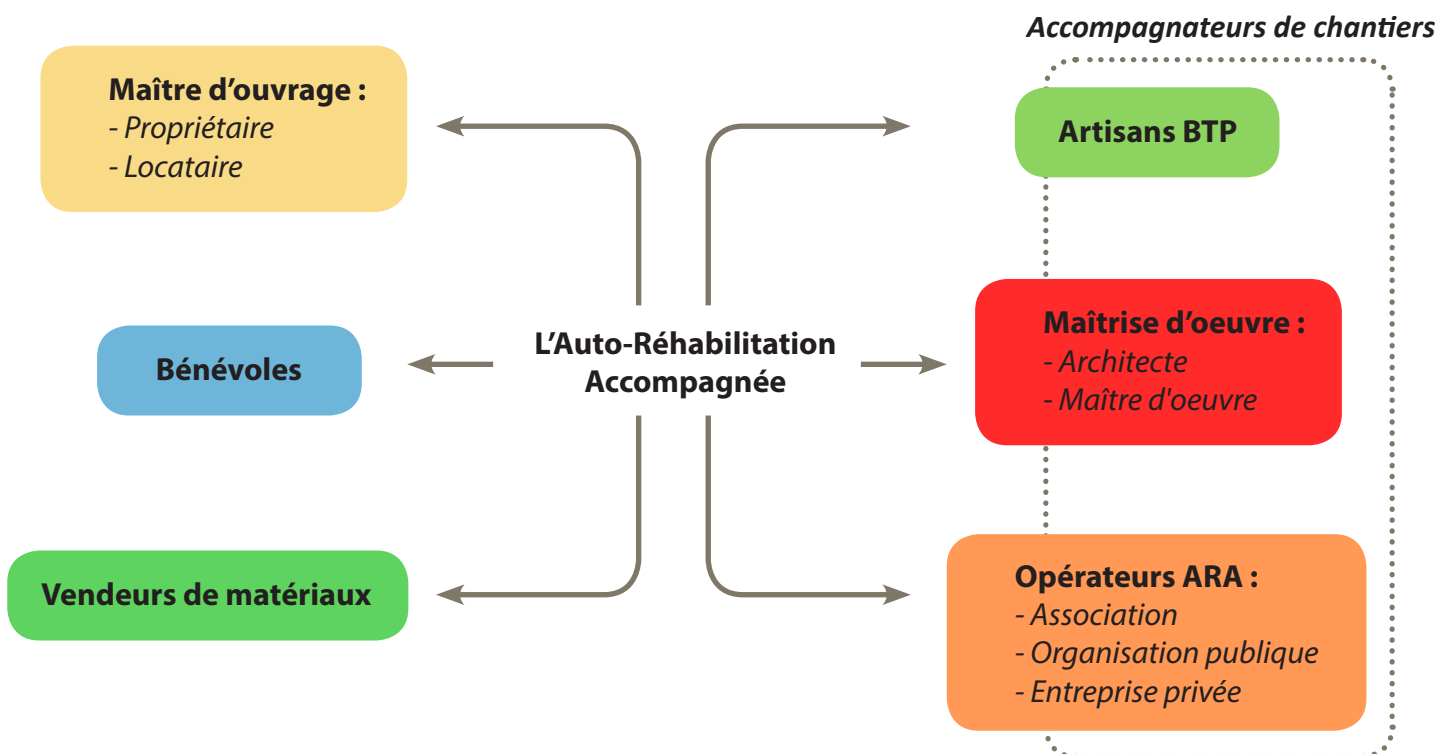
L'opérateur d'accompagnement s'appuiera sur des compétences sociales, techniques, financières, juridiques et pédagogiques dans des proportions variables en fonction du diagnostic réalisé et de la demande du Maître d'Ouvrage.

Ainsi, une opération d'ARA peut se limiter à un accompagnement technique et pédagogique sur chantier, comme elle peut également intégrer des missions d'accompagnement social, financier et d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

### 1) DÉFINITION DES MISSIONS DES ACTEURS ET DE LEURS RELATIONS.

Pour faciliter la lecture, il est important de préciser le sens des mots utilisés pour qualifier les différents acteurs, ainsi que leur rôle.

#### LES INTERVENANTS POTENTIELS DE L'ARA.



#### **Accompagnateur de chantier.**

Son rôle est de préparer et d'organiser le travail collectif sur le chantier, de favoriser la coopération entre les participants (Maître d'Ouvrage, bénévoles et lui-même), de transmettre les savoir-faire techniques et les consignes de sécurité, de veiller à la bonne marche du chantier. En qualité de responsable technique du chantier, il veille au bon « dosage » entre l'animation de l'équipe pour la réalisation collective du chantier et la réalisation par lui-même de certaines tâches. Avant et pendant la réalisation du chantier, il peut, en conséquence, cumuler quatre fonctions : animateur, formateur, chef d'équipe et metteur en œuvre. L'accompagnateur de chantier peut être un artisan.

**Artisan (du bâtiment).**

Entreprise ou personne physique diplômée et/ou justifiant d'une expérience dans le bâtiment et déclarée à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) ou à la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI). L'artisan peut avoir une compétence technique dans un ou plusieurs corps d'état.

**Bénévole.**

Personne physique qui participe à l'opération sans en tirer de profit économique mais dont l'intervention représente néanmoins un apport en industrie. Le bénévolat induit également des bénéfices mutuels en termes d'apprentissage et de relations humaines.

**Maître d'Ouvrage (MO).**

Donneur d'ordre, propriétaire ou locataire de l'ouvrage qui passe un ou plusieurs marchés avec les locataires d'ouvrage. Dans le cadre de l'ARA, le Maître d'Ouvrage est généralement un ménage au sens de l'Institut National des Statistiques et des Études Économiques (INSEE) : « *ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple)* ».

**Maître d'œuvre (MOe).**

Personne physique ou morale, missionnée par le MO pour assurer les missions de maîtrise d'œuvre de conception et/ou d'exécution. Il assumera tout ou partie des missions suivantes : conception, coordination, direction et/ou surveillance de l'exécution des travaux, assistance au MO pour la réception.

**Opérateur d'accompagnement.**

Association, organisation publique ou entreprise privée qui accompagne le MO, sur tout ou partie des opérations, dans la définition et l'expression de ses besoins, ainsi que pour le montage technique, financier et juridique de l'opération. L'opérateur peut également intervenir lors de l'exécution des travaux en ARA, en suivi, en formation ou pour la mise en œuvre.

**Vendeur de matériaux.**

Fabricant, négociant de matériaux<sup>9</sup> nécessaires à la réalisation des travaux. Il accompagne souvent le MO comme le professionnel par des conseils techniques et de la formation.

**2) DIFFÉRENTES CONFIGURATIONS D'ACCOMPAGNEMENT POUR LE MAÎTRE D'OUVRAGE.**

Dans le cadre d'un projet d'ARA, le MO peut être accompagné, dès l'amont du projet et jusqu'à sa finalisation, par les acteurs suivants :

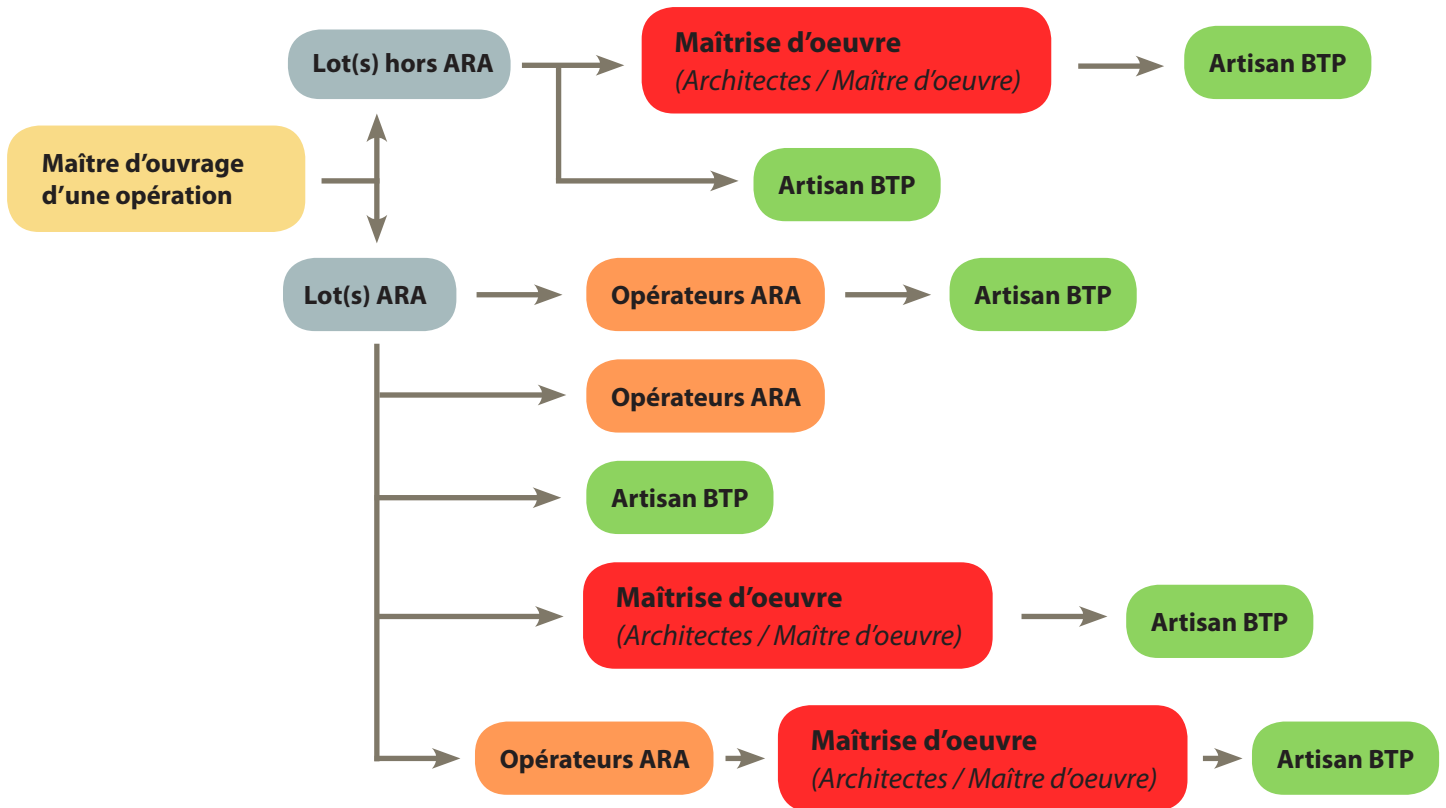
- un opérateur d'accompagnement seul ;
- un opérateur d'accompagnement et un artisan ;
- un opérateur d'accompagnement, un maître d'œuvre et un artisan ;
- un maître d'œuvre et un artisan ;
- un artisan seul.

Selon le contexte, les acteurs assument seuls ou se répartissent les missions. Il est important, à ce propos, pour bien clarifier les missions assumées par chaque intervenant, d'établir un tableau de répartition des tâches de type « *qui fait quoi ?* » selon le modèle détaillé dans le chapitre II.1.

---

<sup>9</sup> EPERS : élément pouvant entraîner la responsabilité solidaire (des fabricants) prévu à l'art 1792-4 du code civil. Dans le cadre de la construction d'un bâtiment, le fabricant fournisseur d'un produit considéré comme EPERS, mis en œuvre dans cette construction peut être garant solidairement en cas de défectuosité de son produit, en étant ainsi soumis à la responsabilité décennale.

### CONFIGURATIONS D'ACCOMPAGNEMENT.



### 3) DIFFÉRENTS SCÉMAS D'INTERVENTION EN PHASE DE RÉALISATION.

Un chantier en ARA peut s'organiser selon quatre schémas différents qui résument la relation établie entre le MO et l'accompagnateur de chantier :

- Le MO et l'accompagnateur de chantier travaillent en même temps sur le chantier et réalisent ensemble une même tâche.
- Le MO et l'accompagnateur de chantier travaillent en même temps sur le chantier mais réalisent des tâches différentes.
- Le MO et l'accompagnateur de chantier ne travaillent pas en même temps mais réalisent des étapes différentes d'une même tâche.
- Le professionnel ne participe pas directement aux travaux, ou uniquement partiellement, guide le MO dans la réalisation de ceux-ci, et valide leur bonne exécution.

Ces types de chantier peuvent également être mis en œuvre sous forme d'« **ARA partagée** » : dans cette configuration et selon les schémas d'intervention précédents, des bénévoles, extérieurs au ménage, complètent la main-d'œuvre nécessaire à la réalisation des travaux.

Dans tous les cas, le MO ainsi que les bénévoles éventuels reçoivent une information préalable aux règles de sécurité sur chantier ainsi qu'une formation à l'utilisation de l'outillage. Par ailleurs, l'accompagnateur de chantier estime la capacité de chaque participant et détermine et/ou adapte la répartition des tâches sur chantier.

## II - DESCRIPTION DU CONTENU DES PRESTATIONS.

### 1) MISSIONS DES ACTEURS DE L'ACCOMPAGNEMENT.

Le tableau suivant décrit de manière détaillée l'ensemble des missions que l'on peut rencontrer dans une opération de réhabilitation intégrant l'ARA. Toutefois, les missions décrites ne sont pas toutes indispensables au bon déroulement d'un projet d'ARA et sont à adapter en fonction du contexte dans lequel s'inscrit l'opération. Certaines missions peuvent être assumées par des acteurs différents. Les missions peuvent s'inscrire indifféremment dans le cadre de l'ARA ou non. Pour avoir une vision globale de l'opération, indispensable en matière d'assurance, il est également important de connaître les missions des acteurs hors ARA.

## NATURE DES PRESTATIONS DANS UNE OPÉRATION DE RÉHABILITATION INTÉGRANT L'ARA.

	N°	Description des missions des acteurs d'accompagnement	Acteurs de l'ARA					Acteurs hors ARA	
			Maître d'Ouvrage	Opérateur d'accompagnement	Maître d'oeuvre	Accompagnateur de chantier	Bénévole	Maître d'oeuvre	Artisan
Accompagnement à l'élaboration du projet	1	Réaliser un état des lieux technique.							
	2	Réaliser un diagnostic social et financier.							
	3	Définir les besoins et les objectifs du MO.							
	4	Proposer différentes options de programmes.							
	5	Valider un programme.							
	6	Élaborer un projet technique et financier.							
	7	Estimer l'économie à réaliser.							
	8	Consulter les professionnels compétents.							
	9	Conseiller les MO sur les documents contractuels (devis, assurances...) et les aides financières.							
	10	Répartir les lots ARA et hors ARA.							
	11	Établir un calendrier prévisionnel des interventions.							
	12	Définir les rôles et engagements de chacune des parties dans un ou plusieurs contrats en fonction de la configuration.							
Accompagnement et encadrement du chantier	13	Commander les matériaux et gérer les approvisionnements.							
	14	Prévoir la sécurité et l'ergonomie du chantier.							
	15	Prévoir les conditions matérielles de l'accueil des bénévoles sur chantier.							
	16	Constituer l'équipe de mise en œuvre.							
	17	Enseigner des gestes techniques.							
	18	Encadrer le Maître d'Ouvrage et les bénévoles.							
	19	Mettre en œuvre.							
	20	S'assurer de la bonne relation entre les MO et les artisans.							
	21	Assurer le suivi de chantier jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement.							
	22	Assister le MO à la réception du chantier.							
	23	Accompagner le MO dans le bouclage financier du projet.							

Ce tableau s'appuie notamment sur les missions d'accompagnement définies par l'Anah : Instruction relative au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation, 6 février 2015, Annexe 1.

## 2) NATURE DES TRAVAUX CONCERNÉS.

En principe, tous les types de travaux peuvent être réalisés en ARA. Toutefois, les chantiers présentent tous des environnements spécifiques et, en fonction de la nature des travaux, le nombre de participants extérieurs pourra être limité ou nul. L'accompagnateur de chantier est le seul à pouvoir décider de la possibilité d'intégration du MO ou de bénévoles sur les lots le concernant.

Dans le cadre de travaux complexes et/ou d'ampleur, les tâches de simple exécution (manutention, approvisionnement ...) peuvent être confiées au MO et/ou aux bénévoles. Dans tous les cas, les choix techniques et le contrôle de bonne exécution incombent à l'accompagnateur de chantier.

Devant cette grande diversité des opérations en ARA, il est utile, du moins sur le plan des assurances, d'identifier des catégories de travaux pouvant représenter un grand nombre de petites opérations comportant des natures de travaux à risques homogènes (voir exemples dans le tableau ci-dessous). Dans ce cadre et compte tenu de la possibilité pour les assureurs de pondérer leurs risques sur une grande masse, il serait sans doute possible de mettre en œuvre des systèmes de gestion simplifiés au sein d'accords-cadres spécifiques à ces catégories.

NATURE DE TRAVAUX CONCERNÉS PAR L'ARA.	
Exemples de catégories	Exemples de travaux
Travaux d'embellissement	Tapiserie, peinture, agencement (petite menuiserie)...
Travaux d'amélioration du confort	Isolation phonique, électricité, cloisonnement, plâtrerie, revêtement de sols et de murs...
Travaux d'amélioration énergétique	Isolation thermique, menuiserie extérieure, étanchéité à l'air, chauffage, ventilation ...
Travaux de sortie d'insalubrité / indécence	Travaux d'amélioration énergétique + petite charpente, plomberie, traitement de l'humidité ...

En complément, est annexée, à titre d'exemple, la liste des travaux éligibles aux aides de l'Anah<sup>10</sup>. Celle-ci peut servir de référence pour définir d'autres catégories d'ARA.

## 3) MONTANT DES TRAVAUX EXÉCUTÉS.

L'ARA peut concerner l'ensemble du chantier ou simplement un ou plusieurs lots d'une réhabilitation globale. D'après les données recueillies auprès des opérateurs d'accompagnement participant à l'élaboration de cette étude (Cabestan, Compagnons Bâisseurs, Enerterre, Les Chantiers de Demain, Oikos, Polénergie, Toerana Habitat), les montants des travaux aujourd'hui réalisés en ARA pour un même logement sont compris entre 5 000 €HT et 40 000 €HT.

En tenant compte des travaux complémentaires réalisés de manière conventionnelle par les entreprises dans le cadre de ces réhabilitations globales, le montant total peut approcher 80 000 €HT. Entre l'embellissement d'un logement et des travaux de sortie d'insalubrité/indécence, ces estimations sont relativement concordantes au regard des différentes structures et des différentes pratiques et le montant global moyen d'un chantier comprenant de l'ARA est de l'ordre de 20 000 €HT. Ces montants correspondent au coût des travaux réalisés par un artisan hors du cadre de l'ARA. Ce qui équivaut à l'assiette à déclarer aux assureurs afin d'obtenir en cas de sinistre une indemnité permettant la réparation ou la reconstruction par des entreprises.

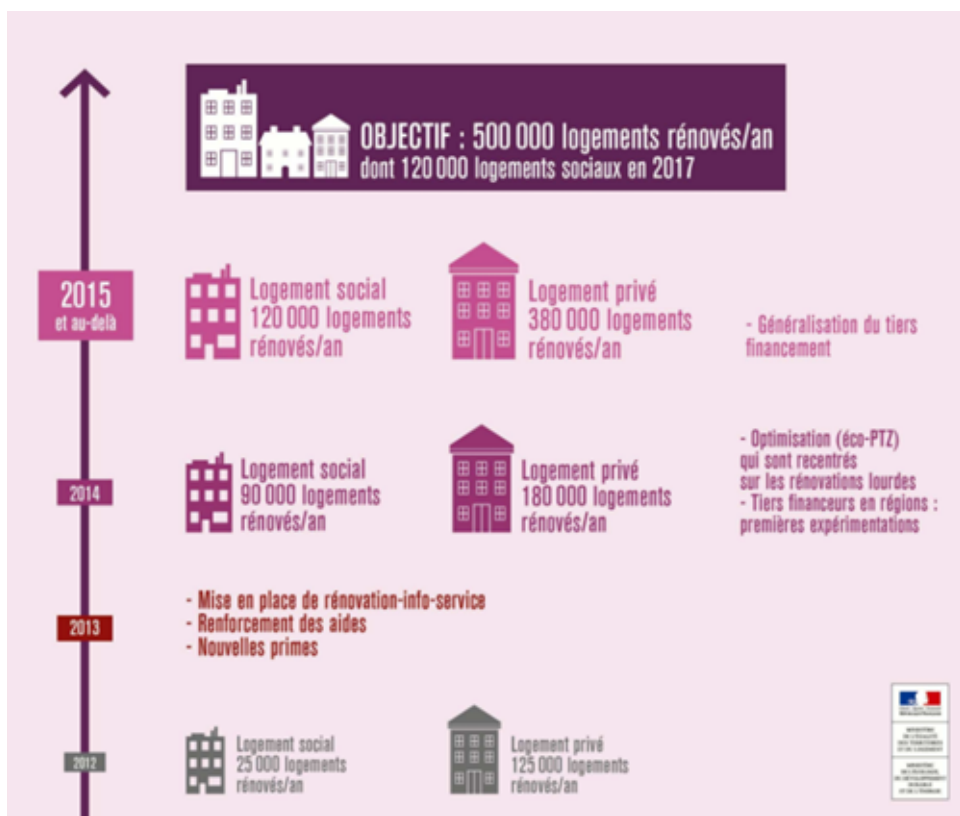
<sup>10</sup> Guide des aides de l'Anah :

[http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les\\_aides/Anah\\_Guide\\_des\\_aides.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Anah_Guide_des_aides.pdf)

### III - APPROCHE ÉCONOMIQUE PROSPECTIVE.

Il n'existe pas à ce jour de référencement précis des chantiers intégrant l'ARA, ni de liste exhaustive des structures proposant ce type d'accompagnement. L'absence de cadre réglementaire et assurantiel n'incite pas les professionnels à communiquer sur leurs pratiques de l'ARA, réelles mais souvent discrètes. Comme le soulignent plusieurs études (Rapport Berrier, Étude en cours ARPE/Enerterre), cette absence de cadre représente le frein principal au développement de l'ARA « hors de l'ombre ».

En l'absence de référence, cette étude se concentre sur les seuls travaux de rénovation énergétique, pour lesquels des objectifs et des projections précises sont disponibles, notamment dans le cadre du PREH. Ce plan, présenté en mars 2013, a pour objectif de rénover 500 000 logements par an à l'horizon 2017.



Source : Plan de rénovation énergétique de l'habitat, dossier de presse interministériel, septembre 2013.

Ramené au parc de logements privés, cet objectif est de 380 000 logements rénovés par an (cf. illustration ci-dessus). Par ailleurs, l'association nationale des Compagnons Bâisseurs a réalisé une estimation du nombre de chantiers d'ARA à vocation très sociale pour des propriétaires occupants. Cette estimation, reprise dans le cadre du rapport Berrier<sup>11</sup>, aboutit à une projection annuelle de 4 000 chantiers comprenant de l'ARA à partir de 2018.

S'agissant de l'ARA à vocation très sociale, cette donnée constitue une estimation basse du potentiel d'ARA dans le parc de logements privés.

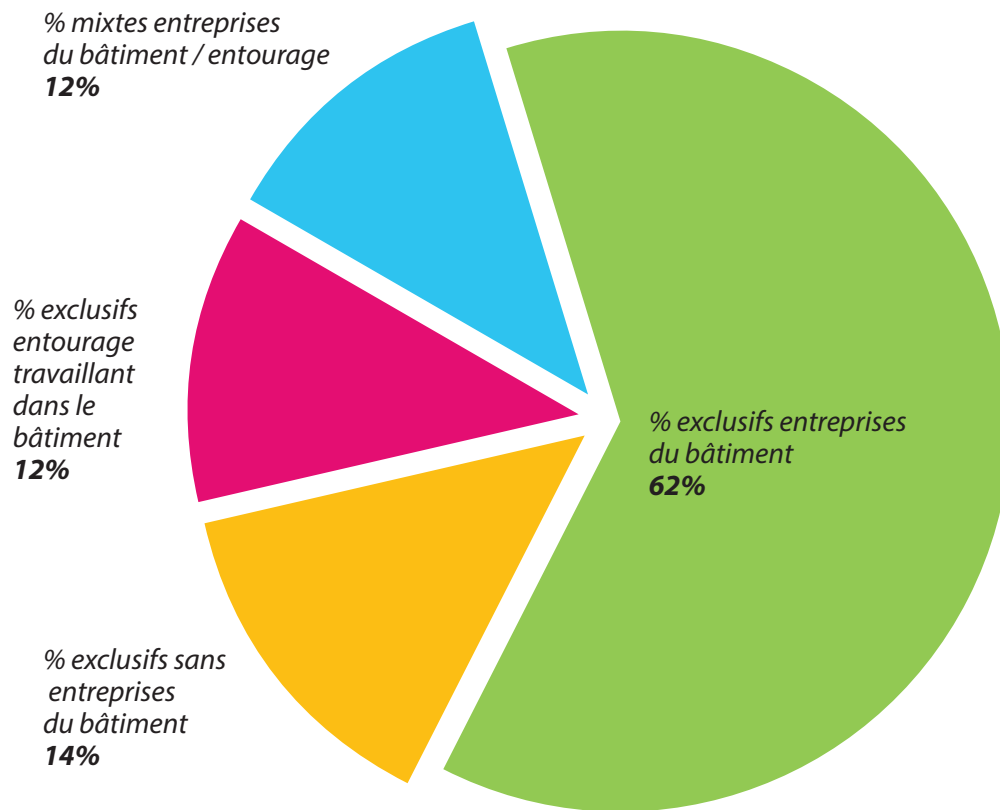
Une étude<sup>12</sup> réalisée en Rhône-Alpes en 2015, dont est extrait le graphique ci-après, montre qu'une majeure partie des ménages fait appel exclusivement à des entreprises du bâtiment pour leurs projets de rénovation ou d'aménagement. Cependant, 38% des ménages réalisent tout ou partie de leurs projets en auto-réhabilitation ; et il convient de souligner que 24% des ménages ont réalisé leurs travaux soit avec l'aide « d'un entourage travaillant dans le bâtiment », soit en participant aux travaux réalisés par le professionnel.

<sup>11</sup> Rapport n°009350-01 du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, juin 2014, Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat, établi par Hervé BERRIER.

<sup>12</sup> Cellule économique Rhône-Alpes (CERA), Diagnostic initial de la rénovation énergétique du logement privé, consolidation Rhône-Alpes, octobre 2015.

**Mode de réalisation des travaux de rénovation ou d'aménagement.**

Unité : nombre de ménages ayant concrétisé un projet de rénovation - Source : enquête CERA.



Ce graphique montre donc que près d'**1/4 des chantiers correspondent à de l'ARA dans les faits.**

Analysée et extrapolée à l'échelle nationale du PREH (c'est-à-dire à l'objectif des 380 000 logements à rénover annuellement), cette étude permet d'estimer plus largement le potentiel de chantiers en ARA. Au vu de l'appel d'air qu'induirait la mise en place d'une réponse assurantielle, il est raisonnable d'estimer qu'une partie non négligeable des 38% de ménages pratiquant l'auto-réhabilitation opérerait pour une pratique plus sécurisée de l'ARA. En tenant uniquement compte des 24% de ménages qui bénéficient d'une forme d'accompagnement de chantier, **environ 90 000 projets seraient alors concernés annuellement.**

Sur le plan économique, pour un montant moyen de 20 000 €HT par projet (en se référant aux montants des travaux traités dans le point précédent), **le montant global de ce volume de projets représente un équivalent de plus de 1,8 milliard d'euros.**



## IV - CONTRIBUTION À L'ANALYSE DES RISQUES, DES RESPONSABILITÉS ET DES ASSURANCES.

Après avoir décrit les différentes formules d'ARA, les acteurs, leurs missions et effectué une approche économique des opérations réalisées selon ces formules, il apparaît indispensable d'identifier les différentes natures de dommages potentiels pouvant être causés ou subis par les divers intervenants, d'en déterminer les cadres juridiques et de préciser les assurances susceptibles de les prendre en charge.

Il a également semblé utile de regrouper ces informations dans l'ordre chronologique du déroulement d'une opération, du premier coup de pioche à la fin de la période décennale.

Les tableaux qui suivent<sup>13</sup> répondent, sous forme synoptique, à ces objectifs.

---

<sup>13</sup> D'après « Contribution à l'analyse de l'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) » présentée le 23 mai 2015 par Gilbert Leguay aux rencontres du Réseau Français de la Construction Paille (RFCP) et le dossier réalisé par Philippe Heitz, publié dans le n° 90 de « La Maison écologique », [www.lamaisonecologique.com](http://www.lamaisonecologique.com).

## 1) NATURES DE DOMMAGES, DE RESPONSABILITÉS ET D'ASSURANCES PAR CATÉGORIE D'INTERVENANT.

Tableau 1. *				
Catégories d'Intervenants	Natures de Dommages		Natures de Responsabilités ou de Risque	Natures de Garanties et d'Assurances
Opérateur d'accompagnement (MOe partielle de conception et, le cas échéant, d'exécution. En cas d'exécution de travaux par des bénévoles sous la responsabilité de l'accompagnateur de chantier, voir en outre, le tableau 3 « Artisan indépendant »)	Corporels	Subis		Sécurité sociale et garanties de prévoyance et, éventuellement, « assurance individuelle accident ».
		Causés	Responsabilité extracontractuelle art.1382 et s. c. civ.	Assurance RC exploitation et professionnelle
	Matériels à l'ouvrage et immatériels consécutifs	Avant réception	Responsabilités contractuelle art.1134 et s. c. civ. et extracontractuelle.	Assurance RC exploitation et professionnelle.
				Assurance TRC au profit de tous pour travaux et répercussions sur existant
		Après réception	Responsabilités contractuelle et extracontractuelle.	Assurance RC exploitation et professionnelle
	Responsabilités Légales (Décennale art. 1792 et 1792-2 c. civ. et Garantie de bon fonctionnement art. 1792-3 c. civ.).		Assurance RC Décennale + GBF + Immatériels + Répercussions sur existant.	
	Matériels autres et immatériels consécutifs		Responsabilité extracontractuelle.	Assurance RC exploitation et professionnelle.
Immatériels non consécutifs ou purs		Responsabilités contractuelle et extracontractuelle.	Assurance RC exploitation et professionnelle.	

MOe = Maîtrise d'oeuvre  
 Art. 1382 et s. c. civ. = Article 1382 et suivants du Code civil.  
 RC = Responsabilité Civile

GBF = Garantie de Bon Fonctionnement des éléments d'équipement dissociables.  
 TRC = Tous Risques Chantiers.

\* Il est souhaitable que les interventions de bénévoles soient pratiquement accompagnées et juridiquement assumées par des professionnels tels que des accompagnateurs de chantiers ou des entrepreneurs et artisans du bâtiment.

Tableau 2.

Catégories d'Intervenants	Natures de Dommages		Natures de Responsabilités ou de Risque	Natures de Garanties et d'Assurances
Propriétaire / Locataire* Occupant / MO (Auto-Production)	Corporels	Subis		Sécurité sociale et garanties de prévoyance et, éventuellement, « assurance individuelle accident ».
		Causés	Responsabilité extracontractuelle.	Assurance Multirisques (Garantie RC étendue à la qualité de MO et exécutant sous réserve accord de l'assureur) ou assurance RC spécifique.
	Matériels à l'ouvrage et immatériels consécutifs	Avant réception		Assurance Multirisques pour existants.
		Après réception	Pas de Responsabilité Décennale (sauf vente dans les 10 ans art. 1792-1 c. civ.) mais possibilités de recours limités contre les constructeurs.	Assurance TRC au profit de tous pour travaux et répercussions sur existant DO tenant compte de l'exécution par MO (Décennale, GBF, Immatériels, Répercussions sur existant). RC décennale vente tenant compte de l'exécution par MO.
	Matériels autres et immatériels consécutifs		Responsabilité extracontractuelle.	Assurance Multirisques (Garantie RC étendue à la qualité de MO et exécutant sous réserve accord de l'assureur) ou assurance RC spécifique
			Théorie des troubles de voisinage.	
	Immatériels non consécutifs ou purs		Responsabilité extracontractuelle.	Assurance Multirisques (Garantie RC étendue à la qualité de MO et exécutant sous réserve accord de l'assureur) ou assurance RC spécifique.
			Théorie des troubles de voisinage.	

MO = Maître de l'Ouvrage.

DO = Assurance Dommages Ouvrage.

\* Dans la mesure où le MO n'est pas propriétaire et où le propriétaire n'aurait pas transféré, par mandat exprès, ses droits, actions et obligations au MO (notamment ses actions à l'encontre des constructeurs sur le fondement de la responsabilité décennale et la souscription de l'assurance obligatoire DO), le MO ne disposerait pas du bénéfice de la responsabilité décennale des constructeurs et des garanties de l'assurance DO.

Tableau 3.

Catégories d'Intervenants	Natures de Dommages		Natures de Responsabilités ou de Risque	Natures de Garanties et d'Assurances
Artisans Indépendants*	Corporels	Subis		Sécurité sociale et garanties de prévoyance et, éventuellement, « assurance individuelle accident ».
		Causés	Responsabilité extracontractuelle.	Assurance RC exploitation et professionnelle.
	Matériels à l'ouvrage et immatériels consécutifs	Avant réception	Responsabilités contractuelle et extracontractuelle.	Assurance RC exploitation et professionnelle.
			Risque à la charge de l'artisan quand matériaux fournis par lui art. 1788 c. civ.	Assurance TRC au profit de tous pour travaux et répercussions sur existant.
			Sinon, sans fourniture, responsabilité pour faute art. 1789 et 1790 c. civ.	Assurance RC exploitation et professionnelle.
		Après réception	Responsabilités contractuelle et extracontractuelle.	. Assurance RC exploitation et professionnelle.
	Responsabilités légales (GPA art 1792-6 c. civ. + GBF + Décennale).		Assurance RC Décennale + GBF + Immatériels + Répercussions sur existant.	
	Matériels autres et immatériels consécutifs		Responsabilité extracontractuelle.	Assurance RC exploitation et professionnelle.
			Théorie des troubles de voisinage.	
	Immatériels non consécutifs ou purs		Responsabilités contractuelle et extracontractuelle.	Assurance RC exploitation et professionnelle.
		Théorie des troubles de voisinage.		

GPA = Garantie de Parfait Achèvement.

\* Si l'artisan est salarié par le MO, il est son préposé non considéré comme indépendant et non responsable. Dans ce cas, c'est le maître de l'ouvrage, propriétaire ou locataire occupant, qui endosse ces responsabilités vis-à-vis des tiers.

## 2) GARANTIES D'ASSURANCE OBLIGATOIRES ET FACULTATIVES UTILES DANS L'ORDRE CHRONOLOGIQUE DU DÉROULEMENT D'UNE OPÉRATION.

Cette synthèse indique les types d'assurance susceptibles de garantir les risques d'une autoconstruction en phase chantier, puis après réception des travaux, avec une hypothèse de vente avant les dix ans après réception. La coloration d'une cellule marque la période de possibilité, voire d'obligation, de l'assurance considérée.

### Les assurances de l'autoconstructeur maître d'ouvrage

	Travaux avant réception		Garanties de parfait achèvement (1 an) et de bon fonctionnement (2 ans)			
	Début de chantier clos-couvert (hors d'air/d'eau)		Réception des travaux	2 ans après réception	Vente de la construction	10 ans après réception
<b>Sécurité sociale</b> pour dommages corporels subis	(A)					
<b>Individuelle accident</b> pour dommages corporels subis	(B)					
<b>Responsabilité civile aux tiers pour :</b> • dommages corporels causés • dommages matériels et immatériels causés	(C)					
<b>Tous risques chantiers (TRC) au profit de tous pour travaux et répercussions sur existant pour tous dommages</b>	(D)		période de "maintenance "			
<b>Dommages-ouvrage</b> tenant compte de l'exécution par le maître d'ouvrage (MO)	obligatoire (sans sanction pénale si non souscrite)					
<b>Responsabilité civile décennale</b> vente tenant compte de l'exécution par le MO					obligatoire (sans sanction pénale si non souscrite)	
<b>Multirisques habitation</b> pour RC famille et dommages habitation	garantie incendie dès le début (E)	+ dégâts des eaux				

(A) : L'assurance-maladie couvre tout ou partie de vos frais médicaux et d'hospitalisation sans lien avec un chantier.

(B) : Une assurance individuelle-accident, facultative, couvre les conséquences économiques d'un accident subi par l'assuré (décès, invalidité).

(C) : L'assurance responsabilité civile est facultative, mais très conseillée vu son coût modéré et l'importance des dommages couverts.

NB : votre multirisques habitation de base ne couvre pas votre RC en cas de travaux de construction.

(D) : La TRC, facultative, va du début du chantier à la réception des travaux (garantie de base) et peut être prolongée jusqu'à la fin de la garantie de bon fonctionnement (période " de maintenance ")

(E) : Si la TRC a été souscrite, pas besoin de souscrire la multirisques habitation (MH) pour les mêmes garanties sur la construction neuve. Si la TRC n'est pas souscrite, la MH peut couvrir le risque incendie dès le début du chantier, et le risque dégâts des eaux à partir du hors-d'eau/hors d'air. En cas d'extension d'un existant, ou d'autoréhabilitation, la MH déjà souscrite n'est pas étendue d'office à la construction neuve : contactez votre assureur.

## Les assurances du professionnel accompagnant

	Travaux avant réception		Garanties de parfait achèvement (1 an) et de bon fonctionnement (2 ans)		
	Début de chantier clos-couvert (hors d'air/d'eau)	Réception des travaux	2 ans après réception	Vente de la construction	10 ans après réception
<b>Sécurité sociale</b> pour dommages corporels subis	(A)				
<b>Individuelle accident</b> pour dommages corporels subis	(B)				
<b>Responsabilité civile exploitation et professionnelle pour :</b> • dommages corporels causés aux tiers et cocontractants • dommages matériels et immatériels causés	(C)				
<b>Tous risques chantiers (TRC) au profit de tous pour travaux et répercussions sur existant</b>	souscrite par le MO de préférence	période de " maintenance "			
<b>Responsabilité civile décennale</b> tenant compte de l'exécution par le MO			obligatoire, sinon sanction pénale		
<b>Garantie de bon fonctionnement</b>	(F)	(G)			
<b>Garantie de parfait achèvement</b>		(H)			

1 an après réception

(F) : La garantie apportée par l'entreprise à son client est obligatoire. Ce risque, supporté par le professionnel et non pris en charge par la décennale, est assurable.

(G) : La garantie de bon fonctionnement (GBF) des équipements dissociables oblige l'installateur à remédier aux défauts de fonctionnement dans les deux ans après la réception.

(H) : La garantie de parfait achèvement (GPA) oblige le constructeur à réparer dans l'année après réception les désordres notifiés à la réception (réserves) et dans l'année suivante.

## V - ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DU RISQUE.

En complément des données économiques et des statistiques en matière de sinistralité, il convient de tenir compte de l'expérience acquise dans les pratiques d'ARA existantes, partagées et collectées lors de l'élaboration de cette étude.

### 1) LA QUALITÉ DES RÉALISATIONS.

S'il est évident que l'une des motivations des MO qui recourent à l'ARA est économique, l'apport en industrie peut permettre dans bien des cas « *de faire plus et mieux dans une enveloppe budgétaire prédéterminée (...). Le choix de l'ARA permet au ménage de bénéficier de meilleures prestations concernant les points suivants : qualité des matériaux, performance énergétique, qualité des finitions (...), qualité de l'air intérieur<sup>14</sup>* ».

À ce propos, le rapport Berrier préconise, dans sa recommandation n°12, la diffusion des bonnes pratiques par la mise en relation entre l'AQC (Agence Qualité Construction) et les accompagnateurs de chantiers d'une part, et par l'élaboration de documentations et de certification des ouvrages d'autre part.

Par ailleurs, le MO qui travaille pour lui-même apporte un soin particulier à la réalisation. Sa collaboration avec les acteurs professionnels de la rénovation, opérateurs d'accompagnement de chantiers ou entreprises artisanales, induit également une relation particulière qui implique un niveau d'exigence partagée, de transparence et de confiance, et conduit ainsi à une minimisation des risques de malfaçon.

Enfin, la participation du MO à ses travaux de rénovation lui permette d'acquérir des compétences qui le rendront plus autonome pour résoudre par lui-même d'éventuels petits sinistres, évitant ainsi de recourir à l'assurance Dommages Ouvrage (DO).

### 2) DES COMPÉTENCES TRANSDISCIPLINAIRES.

Si les besoins et les configurations d'accompagnement sont très variables d'un projet à l'autre, il apparaît évident que l'accompagnement des projets de réhabilitation fait appel à des compétences croisées, notamment humaines et techniques. Cette diversité est décrite dans la partie de ce dossier consacrée aux missions des acteurs de l'ARA.

Ces compétences ne sont aujourd'hui validées par aucune certification, elles peuvent être reconnues par les acquis de l'expérience (dossier de références, attestations de MO...). Toutefois, un certain nombre d'initiatives actuelles tendent à combler ce manque : projet en cours pour la mise en place d'un titre professionnel « Animateur technique habitat » par l'Association Nationale des Compagnons Bâisseurs (ANCB) ; formation portée par l'Université de Côte d'Opale « Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Privée » réalisée en 2015 à l'université de Valenciennes et du Hainaut Cambrésis et en 2016 à l'Université du Littoral Côte-d'Opale, développement de la formation d'« Accompagnateur de chantier » proposé par Oïkos...

Contrairement aux risques générés par des opérations dans lesquelles aucun professionnel n'intervient, la compétence technique, assumée en ARA par l'une des parties, qui engage ainsi sa responsabilité quant à la mise en œuvre, est une garantie pour des réalisations de qualité et la minimisation des sinistres. Parallèlement, les compétences sociales et financières sont une nécessité pour faire aboutir les projets et en collecter tous les bénéfices. Enfin, l'ensemble des acteurs doivent disposer d'un certain « savoir-être » pour que leur collaboration soit constructive et assurer ainsi la réussite de l'« *aventure humaine* ». <sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> PADES, GERES, HAMON, VIVIANE CONSEIL., juillet 2014, « L'accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement « tous publics » et l'émergence d'un nouveau métier du bâtiment, volume 1, Analyse de 20 chantiers d'auto-réhabilitations hybrides et préconisations pour leur diffusion. Programme PREBAT : Amélioration énergétique du patrimoine rural : quelles parts et perspectives pour l'auto-réhabilitation ? »

<sup>15</sup> HEITZ, Morel. Autoconstruction, se faire accompagner. La Maison Ecologique, 2015, n°90, p.29-39

### 3) DES RÉALISATIONS ARTISANALES.

En dernier lieu, il est important de souligner un point qui peut sembler une évidence : les opérations réalisées en ARA sont obligatoirement uniques et sur-mesure. En effet, non seulement le contexte de rénovation est en lui-même peu propice au développement de techniques et de modes opératoires standardisés, mais le facteur humain spécifique aux opérations d'ARA rend obligatoire la recherche de solutions optimisées et adaptées à chaque chantier.

Aujourd'hui, le marché de l'ARA est ainsi investi par des acteurs de taille modeste (TPE, PME), dont la plupart évoluent dans le champ de l'ESS, directement ou indirectement : associations, Scop, Coopératives d'Activités et d'Emploi (CAE)...

En conséquence, l'absence de solutions standards permet de réduire le risque sériel.

### 4) UNE EXPÉRIENCE SUR LA SINISTRALITÉ.

À ce jour, l'accompagnement à l'auto-réhabilitation restant malheureusement un domaine encore peu investi par les compagnies d'assurance, il est difficile d'avoir des chiffres significatifs pour son ensemble. Toutefois, cette analyse s'appuie sur l'expérience des Compagnons Bâisseurs, d'Enerterre et de Polénergie dans leur pratique de l'ARA.

Le réseau Compagnons Bâisseurs est un mouvement associatif d'éducation populaire qui intervient depuis plus de 60 ans pour l'amélioration de l'habitat au travers de chantiers d'ARA, d'auto-construction accompagnée et de l'insertion par l'activité économique dans le secteur du bâtiment.

Les Compagnons Bâisseurs ont réalisé depuis 2005 environ 10 000 chantiers soit une moyenne de 1 000 chantiers par an. Sur cette période, la MAIF a assuré les Compagnons Bâisseurs pour l'ensemble de son activité en renouvelant la confiance portée à la qualité des ouvrages réalisés. À titre d'exemple, les Compagnons Bâisseurs ont assuré un montant de travaux de 1 645 k€ de 2011 à 2013. Cette dépense générant un rapport sinistre à cotisation de l'ordre de 36% qui est représentée par deux déclarations de sinistre depuis 2011.

Enerterre, structure associative rattachée au Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin, a réalisé 20 chantiers depuis 2012 pour un montant global supérieur à 200 k€. Ces 20 chantiers ont simplement donné lieu à une seule reprise sur des travaux d'enduit extérieur. Ces travaux ont été pris en charge par Enerterre et le MO.

Polénergie, Espace Info Energie (EIE) de l'Ardèche, a, pour sa part, accompagné 15 opérations d'ARA pour un montant global de 330 k€ sur la période 2012-2015. À ce jour, aucun sinistre n'a été signalé par les MO.

La connaissance de ces statistiques vient confirmer le faible risque en termes de sinistralité, tant en fréquence qu'en montant, que pourrait générer cette activité.



## VI - NATURE DES GARANTIES RECHERCHÉES.

Dans le cadre de l'ARA, les garanties recherchées, obligatoires ou facultatives, utiles au Maître d'Ouvrage et, le cas échéant, aux bénévoles (cf. garanties mentionnées dans les différents tableaux figurant au chapitre IV), seront, le plus souvent, **souscrites par les professionnels opérateurs d'accompagnement, accompagnateurs de chantiers, entrepreneurs ou artisans du bâtiment**, en complément de leurs assurances traditionnelles<sup>16</sup>. Ces garanties sont les suivantes :

### 1. Garanties individuelle accident.

Pour les dommages corporels subis par le maître de l'ouvrage, les bénévoles et, éventuellement, les professionnels eux-mêmes.

### 2. Garanties Responsabilités civiles.

Pour les dommages corporels, matériels et immatériels causés entre intervenants ou aux tiers pendant la réalisation des travaux : garanties responsabilités civiles sous forme d'un contrat d'assurance unique au profit de tous les intervenants comportant notamment une garantie « trouble de voisinage ».

### 3. Garanties Tous Risques Chantier.

Pour les dommages matériels aux travaux et à l'ouvrage existant, pendant la réalisation des travaux et après réception pendant un an<sup>17</sup> : garanties « Tous Risques Chantier » au profit de tous les intervenants, comportant des extensions « répercussions sur existant » et « maintenance visite ».

### 4. Garantie Dommages Ouvrage.

Pour les dommages de nature décennale (atteinte à la solidité des travaux ou impropriété de ces travaux à leur destination), le défaut de fonctionnement des éléments d'équipement dissociables, les répercussions des travaux sur l'existant et les dommages immatériels consécutifs, en préfinancement au profit des propriétaires successifs : garantie « Dommages Ouvrage » tenant compte de la qualité de réalisateur partiel du maître de l'ouvrage.

### 5. Garantie de la responsabilité décennale du vendeur.

Et, en cas de vente du bien immobilier dans la période des dix ans suivant la réception des travaux, garantie de la responsabilité décennale du vendeur tenant compte de la qualité de constructeur et de réalisateur partiel du maître de l'ouvrage vendeur.

Ces différentes garanties pourraient être souscrites, très simplement et rapidement, pour des risques relativement homogènes, préalablement circonscrits en nature et en montant dans le cadre d'accords-cadres passés au titre d'un partenariat entre :

- une ou plusieurs sociétés d'assurance,
- une entité des accompagnateurs de chantiers, intervenant pour le compte de ses membres,
- son conseil spécialisé dans le domaine des assurances de la construction.

Dans ce cadre, un programme informatique spécifiquement adapté pourrait être mis en œuvre, permettant de souscrire en ligne les garanties souhaitées.

Les cas particuliers, hors des risques préalablement circonscrits, feraient l'objet d'études particulières, étant précisé que d'autres programmes d'assurance pourraient être mis au point pour d'autres catégories d'ARA ainsi que pour des opérations réalisées en auto-construction accompagnée et en habitat participatif.

Bien entendu, les professionnels accompagnateurs de chantiers qui souhaiteraient bénéficier de conseils et d'assistance pour la mise en œuvre et/ou la gestion de leurs assurances personnelles pourraient s'adresser au conseil spécialisé de l'entité des accompagnants.

---

<sup>16</sup> À l'exception de la garantie multirisques, souscrite dès le début de son occupation des lieux, par le propriétaire ou le locataire. Cette garantie couvre, d'une part ses responsabilités en qualité d'occupants vis-à-vis des tiers, voisins et, le cas échéant, propriétaire ou copropriétaires et, d'autre part le bien immobilier et les biens mobiliers qui y sont contenus contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, le bris de glace, le vol... Elle devra être adaptée pour tenir compte de la modification du risque du fait des travaux entrepris et de l'extension de la simple qualité d'occupant à celles de MO et de réalisateur partiel des travaux.

<sup>17</sup> Garantie dite Maintenance/visite pour couvrir les sinistres dus aux exécutants, de retour sur le chantier pour effectuer différents travaux, notamment de levée de réserves ou de parachèvement

## CONTRIBUTIONS.

L'idée d'une étude permettant de présenter l'ARA et de favoriser la mise en œuvre de garanties d'assurance adaptées a été lancée par **Gilbert Leguay** aux 19<sup>ème</sup> Rencontres Nationales de la Construction Paille, à Montargis, en mai 2015.

Un groupe de réflexion a été formé, à son initiative, en octobre 2015.

Pour gagner en efficacité, ce groupe s'est très rapidement scindé en un comité de rédaction et un comité de relectures.

Cette étude a été finalisée en juin 2016.

### Comité de rédaction.

Laurent Bouyer, Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin, Romain Denisot, association **Oikos**, Lionel Dujardin, Coopérative d'activité et d'emploi **Les Chantiers de Demain**, Gilbert Leguay, société **Passages**, Alexandre Léon, association **Polénergie**, Stéphane Robert, Coopérative d'activité et d'emploi **Cabestan**, Hervé Thibaud, **Association Nationale Compagnons Bâisseurs** (ANCB).

### Comité de relectures.

Raphaël Antico, Coopérative d'activité et d'emploi Alter Bâtir, Cédric Daniel, Twiza, Philippe Heitz, journaliste spécialisé, Sylvain Huret, Coopérative d'activité et d'emploi **Toerana Habitat**, Manas Melliwa, **Réseau Français de la Construction Paille** (RFCP).

## BIBLIOGRAPHIE / SITOGRAPHIE.

- HEITZ, Morel, « Autoconstruction, se faire accompagner ». La Maison Ecologique, 2015, n°90, p.29-39
- ADEME, janvier 2015, [“OPEN : Observatoire Permanent de l'amélioration Énergétique du Logement. Campagne 2015 – Travaux achevés en 2014”.](#)
- AGENCE QUALITÉ CONSTRUCTION [en ligne]. CNIL, 2016, [consulté le 24/05/16]. AQC - Sycodés 2015 - Pathologie V3 - Agence Qualité Construction. Disponible sur : <http://www.qualiteconstruction.com/fiche-publication/collection/observatoire-de-la-qualite-de-la-construction/publication/sycodes-2015-pathologie.html>.
- PREBAT-PUCA, décembre 2013, « L'accompagnement des projets d'auto-réhabilitation par les magasins de bricolage : état des lieux et prospective pour l'amélioration énergétique de l'habitat en milieu rural. ».
- BERRIER Hervé, juin 2014, « Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat. ».
- PADES, GERES, HAMON, VIVIANE CONSEIL, juillet 2014, « L'accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement « tous publics » et l'émergence d'un nouveau métier du bâtiment, volume 1, Analyse de 20 chantiers d'auto-réhabilitations hybrides et préconisations pour leur diffusion. Programme PREBAT : Amélioration énergétique du patrimoine rural : quelles parts et perspectives pour l'auto-réhabilitation ? ».
- PADES, GERES, HAMON, VIVIANE CONSEIL, juillet 2014, « L'accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement « tous publics » et l'émergence d'un nouveau métier du bâtiment, volume 2, Annexes au rapport d'étude. Programme PREBAT : Amélioration énergétique du patrimoine rural : quelles parts et perspectives pour l'auto-réhabilitation ? ».
- PADES, GERES, HAMON, VIVIANE CONSEIL, juillet 2014, « L'accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement « tous publics » et l'émergence d'un nouveau métier du bâtiment, Résumé de l'étude. Programme PREBAT : Amélioration énergétique du patrimoine rural : quelles parts et perspectives pour l'auto-réhabilitation ? ».
- MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE, MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT, septembre 2013, « Plan de rénovation énergétique de l'habitat ».
- CELLULE ÉCONOMIQUE RHONE-ALPES, octobre 2015, « Diagnostic initial de la rénovation énergétique du logement privé – Consolidation Rhône-Alpes. »
- ANAH, Instruction de l'Anah de février 2015 sur le financement de l'ARA, Guide des aides de l'Anah 2016
- ANRU, Étude de l'ANRU en 2015 sur l'introduction de l'ARA dans les quartiers prioritaires nationaux.
- ENERTERRE, Étude sociologique du dispositif « Enerterre » de lutte contre la précarité énergétique

## ANNEXES.

### *Annexe 1.*

#### **Liste des travaux éligibles aux aides de l'Anah<sup>18</sup>.**

##### ***Travaux préparatoires.***

Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée et nécessaires à la réhabilitation, et le nettoyage.

##### ***Gros œuvre.***

- Travaux de renforcement du gros œuvre : fondations (reprises en sous-œuvre, caves...), murs, cheminées, planchers, escaliers.
- Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement.
- Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement.
- Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes, y compris menuiseries.
- Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles...).
- Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...).

##### ***Toiture, charpente, couverture.***

- Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux.
- Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit-terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie...).
- Travaux de réfection des souches, lucarnes ou corniches.
- Réseaux (eau, électricité, gaz et équipements sanitaires)
- Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire).
- Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche voire siège de douche], baignoire, WC, siphon de sol...), ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...).
- Création de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluies.

##### ***Chauffage, production d'eau chaude.***

- Création d'une installation complète individuelle ou collective de chauffage et/ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation sous réserve que les équipements installés soient conformes à la réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.

---

<sup>18</sup> Guide des aides de l'Anah :

[http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les\\_aides/Anah\\_Guide\\_des\\_aides.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Anah_Guide_des_aides.pdf)

- Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire respectant les exigences de la réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.

- Installation de système à usage domestique utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire,...), les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets...) respectant, le cas échéant, les exigences de la réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.

### ***Ventilation.***

- Création d'une installation collective ou individuelle de ventilation ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration-remplacement de tout ou partie de l'installation.

- Travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements, sous réserve que les équipements installés soient conformes à la réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.

### ***Menuiseries extérieures.***

- Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement.

- Ravalement, étanchéité et isolation extérieure.

- Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie...).

- Les travaux de doublage de façade (vêtues, bardages...) et d'isolation par l'extérieur.

- Revêtements intérieurs, étanchéité, isolation thermique et acoustique.

- Travaux de peinture accessoires consécutifs à une réfection globale ou à d'autres interventions.

- Revêtements de sol, y compris travaux préparatoires (chapes, isolations...).

- Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides, y compris revêtements.

- Amélioration de l'isolation thermique : isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés.

### ***Aménagements intérieurs.***

- Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements.

- Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, cimaises, plinthes).- Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes.

## Annexe 2.

# Le plan de rénovation énergétique de l'habitat

Septembre 2013

## *Des mesures pour accélérer la rénovation du parc social et du parc privé, en accompagnant les professionnels de la filière*

Dans la ligne tracée par la conférence environnementale des 14 et 15 septembre 2012, le plan d'investissement pour le logement a été présenté le 21 mars 2013. Il décline notamment le plan d'actions de l'État afin d'atteindre l'objectif de rénover 500 000 logements par an à l'horizon 2017.

Ces objectifs de rénovation énergétique permettent de répondre à des enjeux :

- économiques, le secteur de la rénovation énergétique constitue un puissant levier de création d'emplois locaux, non délocalisables ;
- environnementaux, car la rénovation énergétique de l'habitat contribue à l'atteinte de l'objectif de diminution de 38 % des consommations d'énergie du secteur du bâtiment à l'horizon 2020 ;
- sociaux, par la réduction de la précarité énergétique, améliorant ainsi le pouvoir d'achat des ménages modestes.

Pour atteindre ces objectifs ambitieux, tant quantitatifs que qualitatifs, le plan de rénovation

énergétique de l'habitat comprend trois volets d'actions complémentaires, il s'agit :

- d'enclencher la décision de rénovation, par l'accompagnement des particuliers ;
- de financer la rénovation énergétique du parc privé et du parc social, en apportant des aides, des outils et des solutions innovantes ;
- de mobiliser les professionnels pour maîtriser ses coûts et sa qualité.

## Dispositions spécifiques au parc social

Le Gouvernement s'est fixé comme objectif, dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH), l'atteinte d'un rythme de rénovation énergétique annuel de 120 000 logements sociaux d'ici 2017.

Les financements mobilisables par les bailleurs sociaux pour l'amélioration de leur parc sont de diverses natures : les prêts bonifiés tels que



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT  
[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE  
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)



l'éco-prêt logement social (éco-PLS), les subventions (notamment le FEDER ou les aides locales) et les aides fiscales (le dégrèvement de TFPB pour travaux d'économie d'énergie et la TVA à taux réduit).

Dans le cadre du PREH, en plus du maintien de ces dispositifs, est prévue l'amélioration de certains d'entre eux afin de rendre le contexte financier favorable aux bailleurs sociaux pour l'engagement de tels travaux. En particulier, pour multiplier par plus de 4 le rythme de rénovation actuelle, il a été retenu d'améliorer les conditions de l'éco-PLS :

- assouplissement des critères d'éligibilité des logements de la classe énergétique D (quota annuel de 50 000 logements de classe D au lieu de 14 000 et suppression de la quotité de 70 % de logements de classe D maximum dans les programmations quinquennales des bailleurs) ;
- accroissement de la bonification sur le taux de l'éco-PLS, en fixant ce taux à LA-75pb sur 15 ans (soit 0,5 % actuellement).

Des améliorations sont également prévues en termes de fiscalité. En effet, un taux réduit de TVA de 5 % sera appliqué aux travaux lourds de rénovation des logements sociaux. Ce taux sera applicable aux travaux livrés après le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Par ailleurs, dans le cadre du projet de loi de finances 2014, des modifications apportées au dispositif de dégrèvement de TFPB pour travaux d'économie d'énergie permettront de faciliter, clarifier et homogénéiser l'instruction des dossiers.

La préparation actuelle de la prochaine période du FEDER 2014-2020 est également favorable au financement de la rénovation énergétique du parc social.

## Dispositions spécifiques au parc privé

Le PREH a également pour ambition d'accélérer le rythme de rénovation énergétique du parc privé, à hauteur de 380 000 logements par an d'ici 2017. Des mesures ont été mises en place pour enclencher la décision d'une rénovation, telles que la mise en place d'un dispositif d'accompagnement des ménages, le lancement d'une campagne de communication et le lancement d'un appel à projets visant à repérer et promouvoir les initiatives locales des collectivités ayant lancé des démarches pour favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

En termes de financement, des mesures sont également prévues pour favoriser l'atteinte de cet objectif de rénovation :

- optimisation du CIDD et de l'éco-PTZ, à enveloppe constante, pour favoriser les rénovations efficaces ;
- mise en place d'une prime exceptionnelle de 1 350 € pour les classes moyennes ;
- évolution à la hausse du taux de subvention de l'ANAH et de l'aide versée dans le cadre du programme Habiter mieux et élargissement de la cible ;
- déploiement du tiers-financement par des expérimentations en cours.



## Professionnalisation de la filière de rénovation énergétique

On estime à 75 000 le nombre d'emplois directs et indirects dans le secteur que le plan de rénovation énergétique permettra de maintenir ou créer. Cette augmentation importante du nombre de rénovations devra également s'accompagner d'une attention particulière sur la qualité des rénovations réalisées. Plusieurs mesures vont venir professionnaliser la filière de rénovation énergétique, notamment :

- la poursuite de **la formation continue des artisans (FEEBAT)** : pour garantir un résultat performant à la rénovation, la formation en grand nombre des professionnels de la filière est indispensable. Les outils de mesure de la performance seront développés et enseignés ;

- **accompagner les professionnels pour maîtriser leurs coûts** : l'augmentation massive du nombre annuel de rénovations soutenue par ce plan doit permettre aux artisans d'acquérir une expérience favorable à la diminution de leurs coûts et aux fournisseurs de bénéficier d'économies d'échelles réduisant leurs prix, dans une logique de pack travaux ;
- en particulier pour les financements du parc privé, la mise en place prochaine d'une **écoconditionnalité** (sur le CIDD et l'éco-PTZ) incitera à la montée en qualification des artisans.