



Crédit photo : Toerana Habitat

L'auto-réhabilitation accompagnée,

Comment ça marche ?



La Fédération nord des Scop BTP remercie Damien Magnier, Toerana Habitat, Tony Boet , OPPBTP, Simon Debussche, APES, Gilbert Leguay, gérant du cabinet du conseil et courtage Passages spécialisé en assurances, Stéphane Robert, Cabestan, pour leurs apports au cours de cette étude sur l'auto-réhabilitation accompagnée.

POUR INFORMATION

Vous êtes technicien ou cadre du bâtiment (chef de chantier, coordinateur de travaux, chef d'entreprise, maître d'oeuvre, diagnostiqueur, technico-commercial...) intervenant dans des chantiers de rénovation.

UNE FORMATION A L'AUTO-RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE EXISTE

Elle est organisée par l'Université du Littoral à St Omer

DIPLOME UNIVERSITAIRE "AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNEE"

Cette formation permet de favoriser l'éclosion de projets de rénovation par des particuliers : identifier les besoins et définir un programme de travaux, conseiller sur les montages financiers et les aides, accompagner le particulier dans son chantier et les entreprises intervenantes, accompagner à l'auto-réhabilitation... définir les choix techniques pour des rénovations sobres en énergie et assurer le suivi du chantier.

Contact et inscriptions : Université du Littoral Côte d'Opale 03 21 46 55 72 - Apes - 03 20 30 98 25

L'auto-réhabilitation accompagnée

Introduction	4
---------------------------	----------

Contexte

1. Définir sa prestation d'accompagnement à l'auto-construction ou l'auto-réhabilitation	6
---	----------

De quoi parle-t-on exactement, quand on parle d'accompagnement ?

2. Le contrat avec le maître d'ouvrage	8
---	----------

Voici plusieurs outils pour contractualiser et cadrer la prestation avec le maître d'ouvrage

3. Assurances.....	10
---------------------------	-----------

Les assurances de l'auto-constructeur maître d'ouvrage

4. Prévention sécurité sur un chantier avec accompagnement à l'auto-construction et l'auto-réhabilitation.....	12
---	-----------

Objectif : responsabiliser toutes les personnes aux risques d'accidents et de santé

Organisation du chantier en toute sécurité

5. Bénévolat	14
---------------------------	-----------

Enjeux

Les limites du bénévolat

Recommandations

Retours d'expériences et entretiens avec des professionnels du bâtiment.....	16
---	-----------

Introduction



Crédit photo : Shutterstock

Contexte

En mars 2013, le plan de rénovation énergétique de l'habitat a été mis en place par le gouvernement avec pour objectif la rénovation de 500 000 logements à horizon 2017.

La filière professionnelle et l'Etat se sont organisés avec notamment la mise en place de formations obligatoires et la délivrance de labels tels que le Qualibat RGE qui permet aux particuliers l'obtention de différentes aides telles l'éco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt transition énergétique. Aussi grâce à ces différentes incitations fiscales, même si certains particuliers passent à l'action, d'autres hésitent, faute de moyens ou ne sachant pas comment procéder.

L'auto-réhabilitation accompagnée est une réponse possible.

Qu'est-ce que l'auto-réhabilitation accompagnée ?

Le professionnel guide le particulier dans la réalisation de ses travaux de rénovation. Mais ce n'est pas une opération faite au hasard. C'est un véritable partenariat entre le particulier et le professionnel. Beaucoup de questions vont se poser, d'un point de vue légal, risques, assurantiel...

De multiples questions traverseront l'esprit du professionnel :

- Quelle(s) prestation(s) facturer à mon client ? Quels les critères retenir ?
- Une convention avec mon client doit-elle être établie afin de définir l'ensemble de l'accompagnement ?
- Accepter la participation d'amis bénévoles, n'est-ce pas la même chose que du travail au noir ?
- Mon client devra-t-il éventuellement se former ? Et moi ? Devrai-je également me former ?
- Et s'il arrive un sinistre, que faire ? Qu'est-ce qui sera pris en charge par l'assurance ?
- Si le particulier monte sur mon échafaudage et tombe. Que se passera-t-il pour moi ? En plus des problèmes de responsabilité, ne devrait-il pas être mis au fait des questions de sécurité ?...

Afin de répondre à une partie de ces questions, la Fédération nord des Scop BTP, en partenariat avec le Conseil Régional des Hauts-de-France et l'ADEME, a recensé un ensemble de points et vous propose aujourd'hui des fiches pour en savoir un peu plus.

- Quelle définition quant à l'accompagnement et aux prestations proposées par le professionnel du bâtiment au maître d'ouvrage ?
- Quel contrat entre le professionnel du bâtiment, le maître d'ouvrage et les bénévoles ?
- Quelles assurances et accompagnement par le professionnel du bâtiment ?
- Quelle prévention sécurité sur un chantier d'auto-réhabilitation accompagnée ? (*en partenariat avec l'OPPBT*)
- Le bénévolat peut-il être requalifié en travail illégal ?



Crédit photo : Shutterstock

1. Définir sa prestation d'accompagnement à l'auto-construction ou l'auto-réhabilitation

De quoi parle-t-on exactement, quand on parle d'accompagnement ?

Dans la pratique, les professionnels font de l'accompagnement avec le maître d'ouvrage de manières très différentes : du maître d'ouvrage manœuvre permanent ou ponctuel, d'un conseil professionnel au démarrage du chantier ou de la réalisation de chantiers « participatifs » avec plusieurs participants.



Crédit photo : S. Robert - Cabestan

Il n'y a pas un modèle unique d'accompagnement, chaque prestation répond à une situation particulière : type de chantier, capacités et motivations du maître d'ouvrage, les compétences ainsi que le ressenti et l'envie de l'accompagnateur. Voici pour vous aider, 3 tableaux sur les formes d'accompagnement, les types de prestations possibles et les risques.

Quelles formes d'accompagnement à l'auto-construction proposer ?

En phase conception	Le maître d'ouvrage est guidé par l'accompagnateur dans la méthode de conception, comme sur les choix d'aménagement, de technique ou de matériaux.
En phase réalisation	Le maître d'ouvrage & l'accompagnateur travaillent en même temps et réalisent une même tâche.
	Le maître d'ouvrage & l'accompagnateur travaillent en même temps et réalisent des tâches différentes.
	Le maître d'ouvrage & l'accompagnateur 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 maître d'ouvrage dans la réalisation de ceux-ci.

Pour aller plus loin sur les formes d'accompagnement, voir les études et retours d'expériences de référence du PADES et l'étude de l'APES, « ARA, étude en vue d'améliorer l'assurabilité ».

Les types de prestations d'accompagnement

En phase conception	Conseil ou mission maitrise d'oeuvre
En phase réalisation	Prestation «d'exécution de travaux » avec un devis comprenant une moins value d'apport en main d'oeuvre en facturation. Pour appliquer cette moins-value, différentes possibilités sont utilisées par les professionnels : - un pourcentage du montant total défini à l'avance - une moins-value en fonction des heures réalisées par le maître d'ouvrage - une remise seulement s'il y a eu un réel gain de temps par l'apport du maître d'ouvrage par rapport au prévisionnel du devis <i>NB : en facturation peut être indiqué le prix réel du chantier et la moins value pour apport en main d'oeuvre</i>
	Prestation «d'exécution de travaux » avec un nombre d'heures d'intervention défini.
	Prestation « intellectuelle » de conseil ou de formation (avec ou sans vente de la fourniture)

Recommandations

Pour se lancer dans des prestations d'accompagnement, il est utile d'échanger avec son assureur sur ses nouvelles prestations afin de valider avec lui que cela rentre dans votre contrat. Au départ, commencer par des prestations avec des risques plus faibles peut aider à le rassurer sur ces prestations.

Des niveaux de risques, du plus faible au plus important

Les type de travaux en ARA			
Embellissement	Confort	Travaux énergétique	Travaux lourds
Les accompagné(e)s			
Le ménage (1 à 2 personnes)	Le ménage élargi : famille, amis	Chantier participatif ouvert	

2. Le contrat avec le maître d'ouvrage



Crédit photo : Shutterstock

Chaque entreprise ou entrepreneur doit pouvoir mettre en place un cadre administratif et assurantiel en fonction de sa pratique. Par exemple, une entreprise donnant deux heures de conseil sur chantier pour des enduits ne va pas mettre en place la même procédure avec son client qu'un entrepreneur qui va réaliser une isolation par l'extérieure avec apport en main d'oeuvre du maître d'ouvrage. Les risques et les responsabilités de l'entreprise ne sont pas les mêmes.

Voici plusieurs outils pour contractualiser et cadrer la prestation avec le maître d'ouvrage

	Description et objet	Intérêt
Le devis	<p>Il décrit :</p> <ul style="list-style-type: none">• la prestation et le type de travaux réalisés• le qui fait quoi : où commence et où s'arrête la prestation de l'entreprise, les parties à la charge du maître d'ouvrage et des bénévoles• les assurances à conseiller au maître d'ouvrage (optionnel)	<p>Il cadre la prestation et est le document contractuel.</p> <p>Il est une 1ère occasion de sensibiliser aux questions de responsabilités, de risques et d'assurance sur le chantier.</p> <p>Le devis peut être suffisant pour des chantiers d'accompagnement avec des travaux encourant peu de risques ou avec un nombre d'heure d'accompagnement limité.</p>

	Description et objet	Intérêt
Les assurances facultatives	En plus des assurances obligatoires (<i>décennale, parfait achèvement, bon fonctionnement</i>), les assurances facultatives (<i>individuelle accidents, responsabilité civile tiers, tous risques chantiers, multirisques habitation</i>) apporte des couvertures complémentaires pour couvrir le maître d'ouvrage, l'habitation, les biens ainsi que d'autres participants potentiels pendant les travaux.	Ces assurances permettent d'évoquer les risques et responsabilités de l'entreprise comme celles du maître d'ouvrage sur chantier. Comme toutes assurances, elle a d'autant plus intérêt que le chantier est long et qu'il y a des participants extérieurs. Dans ces contrats d'assurance, on peut aussi y d'inscrire les participants bénévoles plus « officiellement ». Cf. fiches « assurances » et « bénévoles »
Le contrat d'apport de main d'oeuvre	Ce contrat, en plus du devis, est réalisé entre l'entreprise et le maître d'ouvrage pour aller plus loin dans le cadrage et les obligations de chaque partie. La valeur juridique de ce contrat n'est pas absolue mais il a surtout pour objectifs de détailler la prestation d'accompagnement et de responsabiliser le maître d'ouvrage avec des obligations.	Ce contrat est utilisé par les entreprises réalisant de l'accompagnement dans les cas de chantiers de moyenne ou longue durée, ou, avec de multiples interactions « phase entreprise/auto-construction » ou de chantiers impliquant une forte responsabilité de l'entreprise.
Autres outils à utiliser	D'autres outils méthodologiques peuvent être utilisés avec le maître d'ouvrage pour cadrer l'intervention comme : le PV de réception, la planification des tâches, une convention de prêt d'outils ou d'échafaudage, un tableau « qui fait quoi ? »	



Crédit photo : Shutterstock

3. Assurances

En préalable, en matière d'accompagnement, il est important de connaître les natures de dommages, d'assurances, de responsabilités des participants au chantier : l'accompagnateur, le maître d'ouvrage et les bénévoles. Ici, nous ne détaillerons pas tout cela. Nous vous recommandons de lire le document « ARA, étude en vue de l'assurabilité » de 2016.

http://www.renovationdurable.eu/IMG/pdf/gt_favoriser_assurabilite_ara.pdf

Ici, nous ne détaillerons que deux questions revenant régulièrement :

1. Comment couvrir le maître d'ouvrage lors d'un chantier en auto-construction ?
2. Quelle responsabilité sur les travaux effectués ?

Les assurances de l'auto-constructeur maître d'ouvrage

Tableau chronologique des assurances que peut souscrire un particulier au cours de son chantier

D'après « Contribution à l'analyse de l'ARA », présentée le 23/05/15 par Gilbert Leguay aux rencontres du RFCP à Montargis	Travaux avant réception		Garanties du parfait achèvement (1 an) et de bon fonctionnement (2 ans)		
	Début de chantier	Clos-couvert (hors d'air-hors d'eau)	Réception des travaux	Vente de la construction	10 ans après réception
Sécurité sociale pour dommages corporels subis	L'assurance couvre tout ou partie de vos frais médicaux d'hospitalisation sans lien avec un chantier.				
Individuelle accident pour dommages corporels subis	Une assurance individuelle-maladie facultative, couvre les conséquences économiques d'un accident subi par l'assuré (décès, invalidité).				
Responsabilité civile aux tiers pour Dommages corporels causés Dommages corporels matériels et immatériels causés	L'assurance responsabilité civile est facultative, mais très conseillée vu son coût modérée l'importance des dommages couverts. *				
Tous risques chantiers (TRC) au profit de tous pour travaux et répercussions sur existants pour tous dommages	La TRC facultative va du début du chantier à la réception des travaux (garantie de base) et peut être prolongée jusqu'à la garantie de bon fonctionnement (période de maintenance)		Période de 'maintenance'		
Dommages-ouvrage tenant compte de l'exécution par le maître d'ouvrage	Obligatoire (sans sanction pénale si non souscrite)				
Responsabilité civile décennale Vente tenant compte de l'exécution par le maître d'ouvrage				Obligatoire (sans sanction pénale si non souscrite)	
Multirisques habitation pour RC famille et dommages habitation	Garantie incendie dès le début**		+ dégâts des eaux		

* votre multirisques habitation (MH) de base ne couvre pas votre RC en cas de travaux de construction

** si la TRC est souscrite, pas de besoin de souscrire la MH pour les mêmes garanties sur la construction neuve. Si la TRC n'est pas souscrite, la MH déjà souscrite n'est pas étendue d'office à la construction neuve. Contactez votre assureur

Tableau extrait de La Maison Ecologique n°90 avec la contribution de Gilbert Leguay, courtier en assurance & Philippe Heitz, journaliste) Pour aller plus loin sur les assurances obligatoires et facultatives voir « Dalloz action – droit de la construction », 7^e édition, assurances construction - dossier 110 à 115 par G. Leguay et F.-X. Dessaulx

La responsabilité sur les travaux

Dès que le professionnel accompagnateur participe activement sur le chantier et exécute des travaux, les garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et de responsabilités décennales sur le périmètre de sa prestation se déclenchent dès la réception des travaux qu'il a réalisés.

Comme pour la réalisation de travaux dit « classiques », il est donc tout autant recommandé de réaliser une réception des travaux avec le maître d'ouvrage, car, c'est à partir de ce moment les travaux seront acceptés et que les responsabilités débiteront.

NB : Ceci concerne également les missions de conseil ou de maîtrise d'oeuvre sur les responsabilités décennales et de bon fonctionnement de conception (pas parfait achèvement, dédié aux seuls exécutants).



4. Prévention sécurité sur un chantier avec accompagnement à l'auto-construction et l'auto-réhabilitation

Un accueil sécurité pour tout nouveau personnel sur un chantier est une obligation pour une entreprise du bâtiment. Lors d'un chantier avec de l'auto-construction et/ou l'accompagnement, le maître d'ouvrage et l'entreprise sont conjointement garants de la sécurité sur le chantier. Un professionnel a, toutefois, par son expérience, plus de notions des risques encourus et de pratique pour se protéger et organiser son chantier.

Objectif : responsabiliser toutes les personnes aux risques d'accidents et de santé

Dès la préparation du chantier, le maître d'ouvrage doit être sensibilisé. Des outils de prévention et affiches de l'OPPBTB sont disponibles et prêts à l'emploi pour cette prévention et l'accueil sur chantier. (<https://www.preventionbtp.fr/>)

Quelques points importants	
Organiser le chantier	Préparation d'une base de vie Si besoin, pour les travaux spécifiques, orienter le maître d'ouvrage vers des formations : harnais, levage ou échafaudage...
Définir les tâches et sensibiliser aux risques correspondants	Sensibilisation les participants aux chantiers Des méthodes d'identification des risques par tâches usuelles en fonction, du matériel et des matériaux utilisés, du milieu, du mode opératoire et des personnes présentes (nombre, aptitude, qualification,...) existent : voir les fiches type « PPSPS » et livret d'accueil chantier de l'OPPBTB
Prévoir le matériel de sécurité	Lister les EPC (équipements de protection collective) et approvisionner Lister les EPI (équipements de protection individuelle) et prévoir un budget par personne
Prévoir les assurances	Voir fiches assurances
Faire un « accueil sécurité » sur chantier	Créer un climat de sécurisation et décourager les attitudes périlleuses, se protéger ne doit pas être une honte. Chantier propre, organisation spatiale, travail superposé... Apprentissage outils si nécessaire

Organisation du chantier en toute sécurité

Le professionnel qui intervient sur un chantier d'auto-construction ou d'auto-réhabilitation doit réfléchir à ses méthodes de travail et à l'organisation du chantier en concertation avec le maître

d'ouvrage, comme une entreprise le fait dans le cadre d'un chantier soumis à un plan particulier de sécurité et de protection de la santé (PPSPS). Cette réflexion est formalisée dans un document regroupant les risques propres au chantier ainsi que les modes opératoires et les mesures de prévention à mettre en place.

La fiche de tâche usuelle permet de décrire les phases du chantier ainsi que les risques associés :

- Serait-ce un environnement bruyant ?
- Y aura-t-il des charges importantes à transporter ?
- Quels outils et matériaux seront dangereux ?...

Ainsi la règle des 5M permettra d'identifier les différents risques : milieu, main d'oeuvre, matériel, matériaux, moyens.

(Fiche à télécharger sur le site de l'OPPBTP - <https://www.preventionbtp.fr/Documentation/Explorer-par-produit/Information/Ouvrages/PP-SPS-Plan-particulier-de-securite-et-de-protection-de-la-sante>)

Le prêt d'outillage et l'utilisation de l'échafaudage par un particulier

Le professionnel garde une part de responsabilité quant au prêt d'outillage ou d'échafaudage.

La recommandation, si l'on souhaite mieux encadrer cette pratique, serait de mettre en place une convention de prêt ou d'utilisation entre l'entreprise et le particulier (ou une décharge de responsabilité) en amont du chantier. Pour compléter cette démarche, il est nécessaire que l'assurance de l'emprunteur prenne en compte et accepte cette décharge de responsabilité du loueur.



Crédit photo : Shutterstock

5. Bénévolat

Enjeux

Sur les chantiers d'auto-réhabilitation, la participation d'amis, de famille ou de volontaires amène une dimension supplémentaire d'entraide, de convivialité, d'échanges de personnes souhaitant apprendre une technique ou donner un « coup de main ». Pourtant la présence de bénévoles sur un chantier, d'autant plus accompagnés par une entreprise, pourrait être ambigu aux yeux de l'URSSAF, de la DIRRECTE, avec pour les uns, une préoccupation de fiscalité, et pour les autres, de légalité. La participation de personnes autres que le maître d'ouvrage demande une attention particulière en termes d'assurances (voir fiche assurances) comme sur le travail illégal.



Crédit photo : S. Robert - Cabestan

Les limites du bénévolat

Définition du bénévolat par le Conseil Economique Social et Environnemental

Est bénévole « celui qui s'engage librement pour mener une action non salariée en direction d'autrui, en dehors de son temps de travail ».

Le bénévole peut ne pas être vu ainsi par les services de l'URSSAF, mais comme un salarié ou un travailleur indépendant. Ainsi, à leurs yeux, il y a fraude sur la nature du bénévole et le maître d'ouvrage, ou le professionnel du bâtiment, s'exposent donc à des sanctions. Mais il y a un autre cas de figure, celui où le bénévole se retournerait contre le maître d'ouvrage et/ou l'entreprise pour reconsidérer son travail comme du salariat.

Le bénévole requalifié en travailleur indépendant n'est pas une victime, mais l'auteur d'un délit, tout comme le bénéficiaire de sa prestation.

Il faut donc éviter, autant que possible, un lien de subordination juridique ou un but lucratif (*est pris en compte : la rémunération, les avantages en nature, la fréquence et l'importance des tâches effectuées, le recours à la publicité ou l'utilisation de matériel professionnel*).

Recommandations

Les conseils, ci-dessous, concernent exclusivement les chantiers avec des bénévoles, c'est-à-dire avec des personnes autres que le maître d'ouvrage, lui-même. Il est donc préférable, pour éviter que l'URSSAF ne considère les chantiers avec bénévoles comme du travail dissimulé, de :

- laisser la participation libre (*donc éviter de la rendre obligatoire avec des horaires et de l'écrire dans le contrat comme un engagement*) et ne pas se placer en posture de « chef de chantier » ;
- éviter autant que possible d'inscrire toute forme de rémunération comme « repas et gîte offerts » ;
- varier les sources professionnelles et non-professionnelles de l'outillage, des équipements et des matériaux
- officialiser le statut de bénévole en envoyant, par exemple, à l'assureur le nom des bénévoles participants comme le propose l'association des Castors dans leur assurance Multirisques Chantier.

Pour plus d'informations, document sur les jurisprudences « Travail professionnel et bénévolat »
http://ledroitouvrier.cgt.fr/IMG/pdf/201304_doctrine_guichaoua.pdf



Crédit photo : S. Robert - Cabestan

Retours d'expériences et entretiens avec des professionnels du bâtiment

Professionnel du bâtiment	Pourquoi faire de l'auto-réhabilitation accompagnée ?	Quels types d'accompagnements ?	Quelles prestations mises dans le devis ?	Quelles procédures mises en place ?
Vincent Lalande, Constructeur bois, Toerana Habitat	Permet d'être plus proche des besoins des clients et de questionner leur projet	Apport de main d'oeuvre Apport de main d'oeuvre + auto-réalisation AMO avec fournitures ou non	Prestation entreprise avec moins-value d'apport en main d'oeuvre Conseil technique et matériaux + fourniture de matériaux	Signature d'un contrat ARA Assurance Castor ou assurance du maître d'ouvrage (MOA)
Pierre Camus, Plomberie, sanitaire et menuiserie intérieure, Toerana Habitat	Pour l'humain, le relationnel. On a un meilleur rapport. Les gens s'impliquent plus !	Conseil et fourniture matériaux	Conseil	Signature d'un contrat ARA Assurance Castor
Charles Cintré et Lucie Dautrepe, Enduit naturel, peinture et isolation, Toerana Habitat	Cela permet de faire passer des matériaux naturels avec fort besoin de main d'oeuvre. Rendre les gens autonomes et qu'ils s'approprient leur logement.	Apport de main d'oeuvre Accompagnement de chantier Formation démarrage chantier	Prestation entreprise + validation des heures du MOA Conseil	Signature d'un contrat ARA Assurance Castor ou assurance du maître d'ouvrage (MOA)
Sylvain Huret, Architecte, Toerana Habitat	Envie de partager et faire découvrir mon métier. Lever pour faire confiance. Pour faire valoir des solutions qui vont plus loin et monter en qualité.	Accompagnement sur chantier + formateur de professionnels à l'ARA	Prestation entreprise avec remise selon évolution du nombre d'heure du MOA Conseil sur les travaux, hors décennal	Signature d'un contrat ARA Assurance Castor obligatoire Décharge échafaudage Fiches pédagogiques sur l'outillage et la sécurité
Gabriel Martinez, Charpente, menuiserie et isolation, Construisons logique, CAE Baticoop	Envie d'aider les auto-constructeurs Envie de transmettre Se sentir utile auprès de toutes les classes sociales	A la conception : sketchup, choix aménagement, matériaux, électricité, ossature Accompagnement sur chantiers : sur l'ossature bois, étanchéité, isolation... Formation sur chantier avec Approche Paille	Conseil pour la conception Prestation d'entreprise avec réduction lors de la facture (seulement si moins de temps passé) ou devis avec un nombre d'heures artisan défini	Facture directe en conception Devis Fiches pédagogiques sur le chantier, les assurances (renvoi vers les Castors Rhône Alpes)