

Groupe de travail « auto-rénovation accompagnée »

Séance spéciale dédiée au volet assurantiel de l'ARA

Territoire de l'Eurométropole de Strasbourg

Compte rendu de la réunion du 27 mars 2024

Contexte : Dans le cadre du groupe de travail ARA du comité « Ensemble Ecorénovons Strasbourg & Eurométropole », co-piloté par l'Eurométropole de Strasbourg et Alter Alsace Énergies, une séance dédiée à la question du cadre assurantiel est organisée avec l'intervention par Coobâtir et son assureur. Cette séance est ouverte au niveau Grand Est et constituera une introduction au sous-groupe de travail Ressources / Événements / Professionnels du groupe de travail ARA piloté par Envirobat Grand Est.

Objectif de la séance : Développer une compréhension partagée sur le cadre assurantiel (enjeux, obligations, etc.) des auto-rénovateurs et de leurs accompagnateurs pour assurer la qualité des travaux réalisés et du bâti

Échanges

Constats généraux :

- Réaliser des travaux soi-même est un risque en tant que MOA, il est donc difficile de trouver un assureur qui accepte de couvrir ce risque, surtout, car il est déjà difficile de bien démontrer **de quoi on parle, ce qu'on souhaite couvrir (formation ou travaux réalisés ?)**. Il est donc nécessaire de savoir : qui fait quoi, quel type de travaux a été fait ?
- La **garantie décennale** (assurance de responsabilité civile décennale des constructeurs professionnels et particuliers) est obligatoire. Elle est valable même si l'entreprise disparaît.¹ À noter que l'**assurance décennale** n'intervient pas lors des travaux. Pour l'ARA, l'assurance décennale ne fonctionne théoriquement pas car les travaux ne sont pas réalisés par un professionnel. En réalité il existe des systèmes de contractualisation qui permettent l'ARA sous décennale tel que le kit FEDAC. Cette contractualisation rend le professionnel obligatoirement présent durant tout le chantier.
- Le MOA doit souscrire une **assurance dommages-ouvrage** avant l'ouverture du chantier². Celle-ci va intervenir sans aucune recherche de qui est coupable du désordre (plus rapide). Elle marche en cas de revente du bien si un professionnel intervient dans le cadre d'une décennale. ~~L'assurance dommages-ouvrage des professionnels permet une évaluation du risque, fixer la~~

¹ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2034>

² <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2032>

prime et d'avoir une assurance des professionnels intervenant sur chantier (plus chronophage que pour les particuliers).

Commenté [AF1]: À compléter si besoin

- Transmettre un savoir-faire (responsabilité civile professionnel dans le cadre de la formation) et sensibiliser le public au sein des ateliers d'AAE pour les partages de connaissance ne pose pas de problème du point de vue des assurances. Toutefois, si le MOA auto-rénovateur n'est pas salarié de l'entreprise qui facture les travaux, **l'intervention d'un non-professionnel entraîne une exclusion de l'assurance.**
- On observe une augmentation de la demande de chantiers (participatifs) malgré le manque d'assurance. Ce serait bien d'éviter que ce soit les sinistres et les mauvaises pratiques qui fassent réagir les assureurs (scénario pas souhaité).

Constats et retour d'expérience des maîtres d'œuvre :

- **Sollicitation régulière et envie de suivre des travaux réalisés par les MOA** pour des techniques alternatives (nécessite beaucoup de main d'œuvre). Toutefois, malgré une sinistralité 0 (jamais aucun sinistre) et avec un contrat négocié, l'assurance du MOE (AXA) lui interdit d'intervenir en tant qu'accompagnateur sur des chantiers participatifs (même d'aller dans la rue du chantier). En effet, en cas de sinistre, le MOE serait la seule personne assurée, par conséquent, son assureur porterait la totalité des responsabilités.
- De nombreux artisans donnent déjà ses conseils aux particuliers, ce qui manque, c'est de **créer un cadre officiel**. Toutefois, la plus grande **difficulté est de trouver une assurance qui assure le MOE ou MOA pour le conseil en ARA**. D'où l'importance également de former les MOE qui sont les premiers à faire de l'accompagnement (conseil).

Retour d'expérience des assureurs :

- Dès qu'on fait de l'ARA, l'assureur va être plus réticent en raison des risques élevées. Toutefois, **tout peut se négocier avec l'assurance, mais la difficulté est le prix**. À noter également qu'il n'y a pas de franchise en cas d'assurance dommages-ouvrage.
- En cas de prêt, le banquier demande de plus en plus de garanties pour s'assurer que les travaux soient bien réalisés (assureur paie les dommages en cas de sinistre). **Le banquier peut demander l'assurance en dommages-ouvrage du particulier pour accorder un prêt. Mais les assureurs ne délivrent pas facilement d'assurance dommages-ouvrage aux particuliers qui autoproduit (rénovation ou construction).**

- Les assurances constatent que les particuliers ne prennent pas d'assurance dommages-ouvrage pour les petits travaux type revêtement de sol, mais en prennent pour une installation d'une piscine.
- Risque financier réel de l'ARA en cas de **revente du bâtiment dans les 10 ans suivant les travaux**. En effet, en cas de divorce (vente rapide sans position de force), souvent l'argument est utilisé pour baisser le prix du bien immobilier. De plus, le notaire attire l'attention de l'acheteur sur le manque d'assurance ce qui peut entraîner une **baisse de 10 à 15% du prix de vente**. Par ailleurs, le notaire n'est pas forcément au courant d'une extension par exemple, mais le nouvel acquéreur va faire un recours contre le vendeur dès qu'ils réalisent. À noter que même avec décote, la garantie est due. Des retours d'expérience nuance cependant ces propos.
- La **sinistralité engendre une augmentation de la prime, voire perte d'assurance**. L'assureur peut considérer cela comme une fausse déclaration.
- Exclure les assureurs (faire des travaux sans assurance) est non seulement risqué, mais si les assureurs ne sont pas informés des chiffres pour évaluer les sinistralités, ils ne pourront pas faire évoluer leurs propositions assurancielles.
- Les assureurs encouragent à relancer le sujet du cadre assurantiel de l'ARA, mais dans le **contexte actuel, l'assureur est occupé par d'autres sujets** cruciaux à lui (ARA pas prioritaire face aux catastrophes naturelles et au photovoltaïque qui fait partie de la réglementation).
- L'assurance rémunère sur des taux d'intérêt. Il existe 3 facteurs qui font que les compagnies serrent les taux :
 - Réassurance a augmenté de 20% (franchises du réassureur ont été doublés sans discussion)
 - 10 Mrd € à « éponger » aux événements climatiques à l'échelle national
 - Inflation

Pistes de solutions :

- Il faut **négoier avec l'assureur**, initier une discussion, surtout s'il y a une relation de confiance (quand l'assureur sait que le professionnel fait bien son travail). La Fédac a réalisé un kit qui permet de savoir quels documents mettre en place en cas de chantier participatif et aller voir des assureurs. *(voir documentation en annexe)*
- Besoin de **faire évoluer** le modèle d'assurance, notamment pour **le calcul de la facturation au coût**. Exemple de ravalement de façade : qui coûte 20 000 € si réalisé par un professionnel et qui a été facturé 1000 € du fait de l'intervention du MOA particulier. Dans ce cas, l'assurance se base sur le coût de la facture à hauteur de 1000 € alors que le sinistre pourrait coûter 20 000 €. L'assureur pourrait se baser sur le coût de 20 000 € au lieu de 1000 € en cas d'ARA. À considérer comme cas particulier. Il est également possible de faire développer une **police d'assurance sur mesure** en précisant combien l'assureur prend en charge et combien on est prêt à être payer. La seule difficulté pour l'assurance dommages-ouvrage reste que la franchise ne soit pas autorisée (= en cas de sinistre, le DO doit couvrir dès le premier lot).
- Solution de la SMA BTP : une **assurance cas par cas avec une évaluation du risque au cas par cas**. Par ailleurs, certains architectes arrivent à se faire assurer par la SMA BTP.
- Solution de la CAE Coobâtir : Coobâtir valide les devis si **les entrepreneurs (les artisans coopérateurs) font des lots de travaux pour lesquels ils sont assurés**, ce qu'ils font eux-mêmes. **Afficher dans le devis la garantie décennale par une formulation « formation avec mise en pratique de technique de bâtiment »**, en précisant « sous condition de dommages-ouvrage du particulier ». Ainsi, le MOA particulier n'a pas de sanction pénale, mais la souscription d'une assurance dommages-ouvrage reste obligatoire pour le particulier.
- Solution de Twiza : utiliser des **formules d'assurance AIE (assurance individuelle accident) pour assurer des bénévoles quelques journées**.
- Certains artisans acceptent de **se faire « aider par les particuliers »** (aide à la manutention) et de faire intervenir leur assurance dès lors qu'ils vérifient la bonne exécution des lots de travaux (= garantie des travaux par l'artisan). La facturation des **travaux** permet de faire marcher la garantie décennale de l'artisan. C'est une solution peu commune qui se base sur une relation de confiance. Dans certains cas et pour certains types de travaux, le MOA auto-rénovateur pourrait se voir refuser le droit d'être sur chantier quand l'entreprise/le professionnel n'y est pas (exemple : travaux ARA sur l'électricité soutenus par l'ANAH).

- Solution des artisans de la CAE Au Cordeau : certains artisans **font payer le devis lorsque le client assure vouloir faire de l'autoconstruction** (pour couvrir le temps passé en conseil : sans que le devis soit finalement pris en compte ou quand le devis est seulement pris pour guide dans leurs travaux), puis ils **facturent les travaux à la journée** : ils ne couvrent par son assurance que les lots de travaux qu'ils réalisent et qu'ils facturent, la réalisation de cet échantillon sert de démonstration pour les particuliers.
 - Précision : Le **devis payant contractualisé** est légal et existe notamment pour les matériaux biosourcés pour compenser le temps passé de l'artisan (10 devis pour un chantier voir plus quand on est dans un milieu d'autoproduction). Par contre, en cas de signature du devis, le prix du devis payant sera retiré de la prestation. « Le devis est obligatoirement gratuit pour : les opérations de déménagement, les produits d'optique médicale, les services à la personne quand le prix mensuel de la prestation est égal ou supérieur à 100 € TTC, les prestations de location de véhicule, les prestations funéraires et les prestations de services ou matériel destiné à favoriser le retour à domicile des malades ou présentant une incapacité ou un handicap. Dans les autres cas, le devis en principe est gratuit, mais rien n'interdit à un professionnel de proposer des devis à caractère payant notamment en cas de déplacement et/ou d'études approfondies de la situation. **Dans ce cas le professionnel doit informer la clientèle du prix à payer pour l'établissement du devis. Lorsque le devis est payant, le professionnel pourra proposer de déduire le montant du devis de la prestation éventuellement fournie par la suite.** » ³
- Compagnons Bâisseurs ont une assurance qui couvre toutes les formes d'ARA, du conseil (accompagnement) aux travaux.
- Les Castors d'Alsace avaient également une police d'assurance à condition que le gros-œuvre soit fait par des professionnels (information qui date).
- Association d'écoconception en Normandie (Réno'Acc / HARPE Normandie) étudie la **possibilité de développer une assurance pour le MOA et le MOE pour partager une assurance à différents niveaux et baisser le risque des sinistres**. Pas possible pour l'instant, mais piste à étudier.⁴

Documentation : [PARTAGE DE RESSOURCES ARA - Google Docs](#)

Prochaine réunion :

- GT ARA Ressources / événement PRO du 17 avril de 10h à 12h inscription au lien suivant : <https://forms.gle/HkMt5uqopCf4nHF37>

Commenté [AF2]: À confirmer

³ <https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Devis>

⁴ [etude_ara.indd\(arpenormandie.org\)](http://etude_ara.indd(arpenormandie.org))

- Parallèlement, Envirobat Grand Est ARCAD-LQE pourrait essayer d'organiser au niveau Grand Est une réunion entre assureurs à sensibiliser, un professionnel de la FEDAC et son assureur (qui accepte d'assurer l'ARA), ainsi qu'éventuellement les Compagnons Bâtisseurs, les Castors et leur assureur.

ALLER PLUS LOIN :

Le webinaire BUS2 "Le secteur du bâtiment et de l'immobilier de crise en crise : Analyses sur la période (avec Cécile Gracy de l'ADEME) présenté le 04/04/2024 parle de l'ARA comme une solution à dynamiser dans le sens de la 'transition' écologique pour faire face aux crises économiques et énergétiques

Webinaire : bientôt en ligne sur la chaîne de l'Ademe : <https://www.dailymotion.com/playlist/x8ghww>

Lien vers l'étude : <https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/6843-le-secteur-du-batiment-et-de-l-immobilier-de-crise-en-crise-analyses-sur-la-période-2020-2023.html>

Participants :

Organisme	Nom	Fonction	Adresse mail	N° de tél.
Abeille Assurance	Pascal PAIRIS	Agent général des courtiers	courtage.pairis@gmail.com	07 69 74 64 81
Agence du climat	Sarah FLEURY	Conseillère France Rénov'	sarah.fleury@agenceduclimat-strasbourg.eu	03 69 24 82 82
Agence Qualité Construction	Bertrand CHAUVET	Délégué régional	b.chauvet@qualiteconstruction.com	06 99 42 07 35
Alter Alsace Énergies	Antoine CADORET	Conseiller en Rénovation Énergétique aux particuliers et collectivités	antoine.cadoret@alteralsace.org	06 17 96 00 37
Alter Alsace Énergies	Audrey PETIT	Responsable Réseau Les Générateurs	audrey.petit@alteralsace.org	03 89 50 06 20
ANAH	Amy QUENTIN	Chargé de mission transition écologique	quentin.amy@anah.gouv.fr	06 65 80 53 22
Biosphere Habitat	Sophie MELIGNON	Maître d'œuvre - Biologiste de l'Habitat	sophie@biospherehabitat.com	06 72 80 27 69
CAUE Alsace	Evelyne GAUTHIER	Architecte conseillère	gauthier@caue-alsace.com	06 37 10 26 83
Collectivité européenne d'Alsace	Debora POITEAUX	Cheffe de service	debora.poiteaux@alsace.eu	06 49 09 00 23
Collectivité européenne d'Alsace	Debora POITEAUX	Cheffe de service	debora.poiteaux@alsace.eu	06 49 09 00 23
Collectivité européenne d'Alsace	Yolande SCHNEIDER	Cheffe de Projet PIG TE et ARA	yolande.schneider@alsace.eu	03 89 30 68 61

Coobâtir	Hélène LORRAIN	Gérante et chargée d'accompagnement	helenelorrain@coobatir.com	06 45 90 08 97
DREAL	Stéphane GUIDAT	Chargé de mission économie de la construction et développement des filières innovantes	stephane.guidat@developpement-durable.gouv.fr	03 88 13 07 36
Eco-Conseil	Christelle ARBOGAST	Eco-conseillère	xllawcbs@yahoo.fr	06 58 95 67 08
Envirobat Grand Est ARCAD-LQE	Maurine KOEBERLE	Chargée de mission formation et bâtiment durable	maurine.koeberle@envirobatgrandest.fr	09 81 98 23 27 / 07 54 37 85 17
Envirobat Grand Est ARCAD-LQE	Sylvie FEUGA	Directrice	sylvie.feuga@envirobatgrandest.fr	03 83 31 09 88 / 09 81 98 23 27
Eurométropole de Strasbourg	Arnaud MARTIN	Chef de projet habitat – transition énergétique	arnaud.martin@strasbourg.eu	03 68 98 83 54
Eurométropole de Strasbourg	Fanni ANGYAL	Chargée de mission économie filière bâtiment habitat	fanni.angyal@strasbourg.eu	03 68 98 87 12
IMAAE / JuG-Eco	Julien GUTHLIN	Chargé d'affaire	j.guthlin@imaee.fr contact@jug-eco.fr	03 67 50 00 95 06 87 18 69 25
Micro-entreprise S'Lehmbau Atelier	Emy GAILLOT	Architecte Terre Crue / Artisan terre	e.galliot@yahoo.com	06 49 43 99 65
Pays Thur Doller	Sarah BERNADET	Conseillère France Rénov'	infoenergie@pays-thur-doller.fr	07 50 01 21 66
PETR Pays du Lunévillois	Etienne MAIRE	Économe de flux	etienne.maire@pays-lunevillois.com	06 15 87 15 34
Sycoparc	Anne BABOT	Architecte conseil- chargée de mission patrimoine bâti	a.babot@parc-vosges-nord.fr	06 28 10 32 88
Urbanis	Manon OHLMANN	Cheffe de projet	mohlmann@urbanis.fr	