

RAPPORTS

Conseil général  
de l'Environnement  
et du Développement  
durable

n° - 009350-01

JUIN 2014

## Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat



**CONSEIL GÉNÉRAL**  
**DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE**

**Rapport n° : 009350-01**

**Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée  
au plan de rénovation énergétique de l'habitat**

établi par

**Hervé Berrier**

Ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts

**JUIN 2014**



## Fiche qualité

La mission du CGEDD qui a donné lieu à la rédaction du présent rapport a été conduite conformément au dispositif qualité du Conseil<sup>(1)</sup>.

Rapport CGEDD n° 009350-01

Date du rapport : JUIN 2014

Titre : Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat

Sous-titre du rapport :

Commanditaire : Ministre de l'égalité des territoires  
et du logement

Date de la commande : 29/10/2013

Auteur du rapport : Hervé Berrier membre de la section Droit, logement et société du CGEDD

Superviseuse : Isabelle Massin, présidente de la section Droit logement et société du CGEDD

Relectrice : Dominique Ducos-Fonfrede – mission d'inspection générale territoriale de Paris

Nombre de pages du rapport (sans les annexes) : 35

(1) Guide méthodologique s'appliquant aux missions confiées au CGEDD

[http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/007204-02\\_guide\\_methodologique\\_cgedd\\_2012\\_05\\_04\\_cle2e6cae.pdf](http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/007204-02_guide_methodologique_cgedd_2012_05_04_cle2e6cae.pdf)

Les rapporteurs attestent que l'impartialité d'aucun d'entre eux n'a été mise en cause par des intérêts particuliers ou par des éléments de ses activités passées ou présentes.



# Sommaire

1.	Objet et organisation de la mission.....	<a href="#">3</a>
2.	Résumé et recommandations.....	<a href="#">5</a>
	A/ Adapter le modèle économique de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale et ses modalités de financement.....	<a href="#">6</a>
	B/ Donner un régime juridique, social et fiscal à l'auto-production et à l'entraide dans le secteur de la construction.....	<a href="#">8</a>
	C/ Associer le marché au déploiement de l'auto-rénovation énergétique de l'habitat.....	<a href="#">9</a>
	D/ Garantir la qualité des travaux d'auto-rénovation et la sécurité des personnes.....	<a href="#">10</a>
3.	Présentation du dispositif de concertation.....	<a href="#">13</a>
3.1.	Organisation.....	<a href="#">13</a>
3.2.	Les difficultés rencontrées.....	<a href="#">15</a>
4.	Les points forts de la concertation.....	<a href="#">17</a>
4.1.	La concertation a d'abord contribué à faire mieux connaître, voire découvrir, l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale, et à dissiper tout malentendu sur la part qu'elle pourrait prendre dans le Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH).....	<a href="#">17</a>
4.1.1.	Les objectifs et méthode de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale.....	<a href="#">17</a>
4.1.2.	Les modalités d'intervention des opérateurs d'accompagnement.....	<a href="#">18</a>
4.1.3.	La contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale au Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH).....	<a href="#">20</a>
	A/ Résultats, coût et financement de l'auto-réhabilitation accompagnée.....	<a href="#">20</a>
	B/ Perspectives de développement de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale.....	<a href="#">22</a>
	C/ Les freins à lever.....	<a href="#">23</a>
4.2.	La concertation a par ailleurs fait ressortir que d'autres formes d'accompagnement de l'auto-réhabilitation sont à l'œuvre avec une vocation sociale qui s'étend au-delà des seuls publics en difficulté économique et sociale, que le PREH ne peut ignorer.....	<a href="#">24</a>
4.2.1.	Le besoin à satisfaire .....	<a href="#">24</a>
4.2.2.	Les différentes modalités d'accompagnement.....	<a href="#">25</a>
4.2.3.	Les points critiques.....	<a href="#">27</a>
4.3.	À défaut de consensus, la concertation s'est conclue par l'expression de points de vue sur les conditions du déploiement de l'auto-réhabilitation au service du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.....	<a href="#">27</a>
	A/ Le point de vue des entreprises .....	<a href="#">27</a>
	B/ Le point de vue des acteurs de l'auto-réhabilitation accompagnée.....	<a href="#">28</a>
5.	Les recommandations.....	<a href="#">31</a>
	A/ Adapter le modèle économique de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale et ses modalités de financement.....	<a href="#">31</a>

B/ Donner un régime juridique, social et fiscal à l'auto-production et à l'entraide dans le secteur de la construction.....	<a href="#">33</a>
C/ Associer le marché au déploiement de l'auto-rénovation énergétique de l'habitat.....	<a href="#">33</a>
D/ Garantir la qualité des travaux d'auto-rénovation et la sécurité des personnes.....	<a href="#">34</a>
Annexes.....	<a href="#">37</a>
Annexe I	
Lettre de mission et lettre de commande.....	<a href="#">39</a>
Annexe II	
Liste des participants à la concertation.....	<a href="#">47</a>
Annexe III	
Composition des groupes de travail.....	<a href="#">51</a>
Annexe IV	
Modélisation du développement de l'auto réhabilitation accompagnée par l'association nationale des compagnons bâtisseurs.....	<a href="#">59</a>
Annexe V	
Projets territoriaux d'auto-réhabilitation accompagnée des compagnons bâtisseurs.....	<a href="#">65</a>
Annexe VI	
Déclaration de la CAPEB et de la FFB.....	<a href="#">71</a>
Annexe VII	
Déclaration de Scop BTP.....	<a href="#">75</a>
6. Glossaire des sigles et acronymes.....	<a href="#">79</a>

## **Fascicule II Archives de la concertation**



## 1. Objet et organisation de la mission

Par lettre du 29 octobre 2013, la ministre de l'égalité des territoires et du logement a demandé au Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) d'animer et de coordonner les discussions entre toutes les parties et ministères concernés visant à rendre possible une contribution active et efficace de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat.

Par note du 20 novembre 2013, le Vice-Président du CGEDD a confié cette mission à Hervé Berrier, membre permanent de la 1<sup>ère</sup> section « Droit, logement et société ». Il en a confié la supervision à Isabelle Massin, présidente de la 1<sup>ère</sup> section.

Cette mission est enregistrée sous le n° 009350-01 dans le système de gestion des affaires du CGEDD.

La lettre de mission de la ministre et la note du vice-président figurent dans l'Annexe I du présent rapport.

### Avertissement

On entend par auto-réhabilitation accompagnée la démarche conjointe et librement consentie entre l'occupant d'un logement (ménage, personne seule ou cohabitants d'un même logement) et un accompagnateur, dans laquelle le ménage engage des travaux qu'il a définis avec l'assistance de l'accompagnateur et dont il réalise lui-même une partie, en fonction de ses capacités et de la contribution apportée par des proches, des bénévoles et parfois l'accompagnateur lui-même, le ménage passant commande à des professionnels du bâtiment pour la partie de travaux qu'il ne réalise pas.

S'agissant de l'aide à apporter à des ménages en difficulté économique et sociale, le Code de la construction et de l'habitation (Article L365-1 et suivants et articles réglementaires correspondants) encadre précisément les conditions de réalisation des services sociaux relatifs au logement social ; Les prestations d'ingénierie sociale, financière et techniques en direction des personnes et familles éprouvant des difficultés particulières dans le cadre de dispositifs qui laissent à la charge du destinataire de ces prestations un montant inférieur à 50 % de leur coût ne peuvent être confiées qu'à des organismes agréés.

La première préoccupation est de sécuriser l'auto-réhabilitation accompagnée par des opérateurs agréés qui s'adressent à des ménages en grandes difficultés, souvent exclus du système bancaire, pour les aider à améliorer leurs conditions de vie et leur redonner un statut social.

Pour les publics qui ne relèvent pas des services sociaux relatifs au logement, le marché de la réhabilitation est libre. Ses modalités d'accompagnement le sont donc également. Ce faisant, il semble qu'il faille se préoccuper de la situation des personnes qui, disposant de moyens et d'une autonomie insuffisante pour décider d'engager un projet de rénovation énergétique de leur logement sont cependant susceptibles de réaliser l'apport en industrie qui leur permettrait de boucler leur budget de rénovation.



## 2. Résumé et recommandations

Début 2013, l'Association nationale des compagnons bâtisseurs (ANCB) a adopté un plan de développement à cinq ans de l'offre d'accompagnement de chantiers d'auto-réhabilitation par des personnes qui cumulent des problèmes liés au logement et des difficultés sociales et économiques, et pour lesquelles l'engagement dans un projet personnel d'amélioration de leur cadre de vie est susceptible de leur redonner le goût et la capacité à agir et à décider par elles-mêmes.

Il s'agit d'un projet d'organisation et de professionnalisation de l'accompagnement de l'auto-réhabilitation financé pour partie dans le cadre du Plan d'investissement d'avenir au titre des mesures d'utilité en économie sociale et solidaire. Ce projet est ouvert à toutes les associations et organisations intéressées par la démarche. Il suppose la formation et le recrutement de 700 animateurs socio-techniques.

L'objectif du plan est de passer de 1 000 à 8 000 chantiers d'auto-réhabilitation à vocation très sociale par an, dont 4 000 interventions chez des propriétaires occupants au titre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH), ce qui représente moins de 1 % de l'objectif global de rénovation de ce plan. L'intention des compagnons bâtisseurs reste donc bien d'inscrire l'auto-réhabilitation accompagnée parmi les instruments du PREH sans sortir de sa vocation très sociale.

Les freins au développement de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale sont de trois ordres :

- le modèle économique en place fait peser un risque financier indu sur les opérateurs qui restent tributaires de financements publics insuffisants et incertains. S'il est entendu, comme le dit le Conseil d'État, que toute politique de rénovation de l'habitat devrait nécessairement comporter un accompagnement au « savoir habiter », ne serait-ce que pour prévenir la dégradation des logements, alors il serait normal que les politiques du logement nationale et locales prennent mieux en compte cette formule, la financent en totalité au titre des investissements et se coordonnent pour limiter le risque financier des associations.
- la réticence des opérateurs à assumer leur appartenance au monde de la construction nuit à leur positionnement dans la filière bâtiment et pénalise la recherche de partenaires ;
- la fonction d'animateur socio-technique reste à définir et à faire figurer au répertoire opérationnel des métiers et des emplois pour faciliter le recrutement de professionnels du bâtiment ;

La concertation a, par ailleurs, fait ressortir que d'autres formes d'accompagnement de l'auto-réhabilitation sont pratiquées avec une vocation sociale qui s'étend au-delà des seuls publics en difficulté économique et sociale, ce que le PREH ne peut ignorer. L'auto-réhabilitation est en effet une pratique courante qui s'impose aux particuliers comme aux entreprises pour des raisons économiques, et que les collectivités territoriales ont parfaitement identifiée comme un levier possible de leurs politiques de rénovation énergétique de l'habitat. Il est donc vraisemblable que l'auto-réhabilitation connaisse un regain d'intérêt dans les années à venir et que le nombre de ménages et de bénévoles impliqués augmente.

Certains risques associés à l'auto-réhabilitation et à l'entraide mériteraient un cadrage technique et juridique de la part de l'État pour sécuriser une pratique en expansion et garantir son efficacité au regard des objectifs du Plan de rénovation énergétique de l'habitat :

- la construction est une activité particulièrement accidentogène ; c'est aussi une activité propice au travail dissimulé. Le statut et les responsabilités attachés à l'apport en industrie pour son propre compte ou pour le compte d'autrui (entraide) mériteraient d'être précisés pour sécuriser la réalisation des projets des ménages et prémunir les entreprises du développement d'une concurrence déloyale ;
- les travaux en auto-réhabilitation ne sont pas éligibles aux aides financières du PREH, à l'exception des subventions du programme « Habiter mieux » de l'Anah, mais sous des conditions qui ne couvrent pas la totalité des modalités recensées ;
- l'absence de dispositif de validation des gains énergétiques réalisés en auto-réhabilitation pourrait, à l'avenir, faire obstacle à la mobilité des propriétaires occupants, dès lors que la réalisation de travaux par des entreprises labellisées RGE deviendrait un critère important du marché du logement.

Les quatorze recommandations suivantes visent à accroître les marges de liberté des acteurs pour mieux coopérer à un bon usage de l'auto-réhabilitation. Elles ont trait à l'adaptation du modèle économique de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale (A), à la création d'un régime juridique, social et fiscal des activités d'auto-production et d'entraide (B), à l'association du marché au déploiement de l'auto-rénovation énergétique de l'habitat (C) et à la qualité des chantiers ainsi qu' à la sécurité des personnes (D).

#### **A/ Adapter le modèle économique de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale et ses modalités de financement**

**Recommandation n°1 :** Sécuriser le déploiement de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale par la coordination des commandes, la diversification des publics cibles et l'adossement des opérateurs à un fond de dotation. À cet effet, l'État pourrait :

- a) veiller à ce que les conventions entre l'État et les collectivités locales sur les questions d'habitat et d'emploi (Programme local de l'habitat, Contrats de plan État Région, Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, projets de développement économique des régions<sup>1</sup>, etc.) comportent un volet d'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale articulé avec le plan de développement proposé par l'ANCB ;
- b) organiser à cet effet la sensibilisation et la formation des acteurs publics à la mise en œuvre de l'auto-réhabilitation accompagnée, notamment par un partenariat entre le centre national de la fonction publique territoriale (CNFPT)

---

<sup>1</sup> Projets financés par le Fonds social européen et le Fonds européen de développement régional.

et les services de formation continue du ministère de l'égalité des territoires et du logement ;

- c) définir des modalités d'intervention dans le parc privé conventionné pour permettre aux locataires de ce parc d'améliorer leur logement en auto-réhabilitation ;
- d) demander à l'ACSé et à l'Anru de contractualiser des objectifs d'intervention des opérateurs d'accompagnement en direction des locataires du parc social ;
- e) soutenir la création du fonds de dotation<sup>2</sup> proposé par l'ANCB pour disposer d'un outil de financement privé et désintéressé des associations qui s'engagent dans l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale ;

**Recommandation n°2** : Rendre plus accessibles les règles de financement de l'Anah en les adaptant aux modalités et contraintes de l'auto-réhabilitation accompagnée :

- a) en distinguant nettement l'encadrement de travaux d'auto-réhabilitation par des entreprises du secteur marchand de l'accompagnement exercé par des organismes désintéressés poursuivant des objectifs sociaux fixés dans le cadre d'une politique locale de l'habitat, initiée par une collectivité territoriale ;
- b) en complétant la charte de l'encadrement des travaux réalisés en auto-réhabilitation par une nomenclature des prestations d'ingénierie permettant de rendre compte au plus près de la diversité de l'offre d'accompagnement et des formes d'accompagnement mobilisées par les collectivités territoriales ;
- c) en rendant éligibles aux subventions de l'Anah les prestations réalisées par l'opérateur d'accompagnement dans le cadre de sa mission sociale ;
- d) en affectant une enveloppe annuelle de crédits au financement de la part sociale de l'accompagnement (toutes prestations d'ingénierie et de travaux incluses) ;
- e) en allégeant les procédures d'instruction des demandes de financement des ménages accompagnés pour assurer la continuité et l'efficacité de l'accompagnement, dans le cadre de conventions d'objectifs à passer entre les accompagnateurs et l'Anah.

---

<sup>2</sup> Le fonds de dotation est un outil de financement du mécénat doté de la personnalité juridique qui bénéficie du régime fiscal du mécénat. Créé par l'article 140 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, il est constitué d'une allocation irrévocable de biens pour la réalisation d'une mission ou d'une œuvre d'intérêt général. Il collecte des fonds d'origine privée, qu'il peut soit constituer en dotation dont il utilise les fruits, soit consommer pour accomplir sa mission. Il peut mener lui-même cette mission, ou financer un autre organisme d'intérêt général pour son accomplissement.

**Recommandation n°3 :** Permettre aux propriétaires occupants aux revenus les plus faibles de financer le reste à charge de leur projet de rénovation dans des conditions décentes :

- a) en mettant à leur disposition des formules de microcrédit personnel<sup>3</sup> via la Caisse des dépôts et consignations ou le Fonds de cohésion sociale en remplacement des SACICAP ;
- b) en actualisant les critères d'attribution et en relevant le montant des prêts à l'amélioration de l'habitat des Caisses d'allocations familiales ;

**Recommandation n°4 :** Inciter les opérateurs d'accompagnement à poursuivre leur professionnalisation en assumant leur appartenance au secteur de la construction en termes de qualification, de responsabilités, d'assurance, de formation et de protection de leurs salariés en accord avec leur activité principale (entreprise de construction ou d'ingénierie).

**Recommandation n°5 :** Mettre à l'étude avec les ministères de l'éducation nationale et du travail, et les organisations professionnelles de la construction, la création d'une filière professionnelle de l'animation socio-technique des chantiers d'auto-réhabilitation et la mise en place d'un dispositif de validation des acquis et de l'expérience des animateurs socio-techniques.

## **B/ Donner un régime juridique, social et fiscal à l'auto-production et à l'entraide dans le secteur de la construction**

À l'initiative de l'État :

**Recommandation n°6 :** Ouvrir une concertation sur le cadre technique et juridique à donner à l'apport en industrie, pour soi-même ou à titre bénévole, pour lui conférer un statut d'alternative légale au travail marchand pouvant être valorisée au titre de l'apport initial des ménages pour l'octroi de prêts comme pour le calcul des aides.

**Recommandation n°7 :** Définir le régime des droits, obligations et responsabilités des personnes qui réalisent des prestations pour elles-mêmes ou au titre de l'entraide selon qu'elles le font dans un cadre informel ou encadré, en cohérence avec les modalités du décret d'application de l'article L. 201-13 nouveau du code de la construction et de l'habitation relatif à la souscription de parts sociales en industrie de coopératives d'habitants (Article 86 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové) ;

---

<sup>3</sup> Le microcrédit est adapté à des personnes exclues du crédit bancaire (personnes à faibles revenus, allocataires de minima sociaux, chômeurs) et qui bénéficient d'un accompagnement social auprès d'un réseau d'accompagnement social qualifié. Cependant, le microcrédit peut être accordé à des personnes dans d'autres situations, l'élément important étant l'existence d'un projet personnel.

## **C/ Associer le marché au déploiement de l'auto-rénovation énergétique de l'habitat**

À l'initiative de l'État :

**Recommandation n°8** : Rendre éligible aux subventions de l'Anah les prestations des entreprises qui comportent un apport en industrie du demandeur. À cette fin :

- a) mettre à l'étude avec les organisations professionnelles de la construction, les collectivités locales, les organisations de consommateurs et les opérateurs d'accompagnement un cahier des clauses administratives et techniques permettant aux entreprises d'inclure dans leur prestation un apport en industrie de leur client sur la base d'une juste prise en compte de cet apport ;
- b) expérimenter cette nouvelle possibilité de financement dans le cadre d'un programme régional de rénovation énergétique de l'habitat disposant d'un dispositif de pilotage et de suivi associant les différents intérêts concernés.

**Recommandation n°9** : Inciter les opérateurs d'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale :

- a) à opter pour le statut d'entreprise de construction chaque fois que leur pratique s'y apparente, en vue de faciliter la coopération avec les entreprises du secteur sur des bases communes en matière de qualification, de fonctionnement et de responsabilités professionnelles ;
- b) à susciter des groupements d'entreprises pour la réalisation de bouquets de travaux.

**Recommandation n°10** : Ouvrir des discussions entre les assureurs et les parties prenantes pour finaliser la nomenclature des prestations d'encadrement et d'accompagnement de l'auto-réhabilitation ébauchée dans le cadre de la concertation en vue de donner aux assureurs le moyen d'une juste appréciation du risque à assurer et de proposer des tarifs d'assurance en proportion de ce risque ;

**Recommandation n°11** : Inciter les régions à mobiliser les financements du fonds social européen et du fonds européen de développement régional pour financer le déploiement de l'auto-réhabilitation accompagnée et mettre en œuvre les formations professionnelles nécessaires des entreprises et des opérateurs d'accompagnement ;

## **D/ Garantir la qualité des travaux d'auto-rénovation et la sécurité des personnes**

À l'initiative de l'État :

**Recommandation n°12** : Veiller à la qualité des travaux de rénovation énergétique en auto-réhabilitation :

- a) en demandant à l'Agence qualité construction, gestionnaire du programme « Règles de l'Art Grenelle Environnement 2012 »<sup>4</sup>, de passer des accords de diffusion des bonnes pratiques de rénovation thermique avec les collectivités territoriales, les opérateurs d'accompagnement et les grandes surfaces de bricolage en donnant la priorité à la diffusion des Calepins de chantier<sup>5</sup> ;
- b) en promouvant la mise en place d'un dispositif unifié et reconnu RGE<sup>6</sup> de documentation et de certification de la conformité des ouvrages à des solutions de référence<sup>7</sup> pour permettre aux propriétaires de pouvoir à tout moment justifier la performance énergétique des travaux qu'ils ont effectués ou fait effectuer ;

**Recommandation n°13** : Rendre éligibles aux aides de l'État les travaux de rénovation énergétique réalisés en auto-réhabilitation en retenant comme critères d'éco-conditionnalité :

- a) soit l'accompagnement par un opérateur ayant accédé au label RGE (Reconnu garant de l'environnement) au même titre et dans les mêmes conditions<sup>8</sup> que les entreprises et l'ingénierie de la construction ;
- b) ou, à défaut, la justification de la qualité et de la performance des travaux par référence à des solutions préétablies selon le dispositif de la recommandation n° 12-b ;

---

<sup>4</sup> Ce programme est une application du Grenelle de l'Environnement. Il a pour objet de réviser les règles de l'art dans leur ensemble pour permettre d'atteindre de hautes performances énergétiques dans le respect des autres exigences, d'habitabilité, de confort, de stabilité et de sécurité en cas d'incendie auxquelles les bâtiments doivent toujours satisfaire.

<sup>5</sup> Les Calepins de chantier « Règles de l'Art Grenelle de l'Environnement 2012 » sont des mémentos destinés aux personnels de chantier, qui illustrent les bonnes pratiques d'exécution et les dispositions essentielles recommandées.

<sup>6</sup> Reconnu garant de l'environnement

<sup>7</sup> Le rapport « La rénovation thermique des bâtiments en France / Enjeux et stratégie » d'Olivier Sidler - ENERTECH INGENIEURS CONSEILS août 2012 préconise de dimensionner les ouvrages et équipement par référence à une dizaine de solutions standard, connues de tous, ce qui représente une grande simplification : En dispensant les constructeurs de tout calcul, il limite le risque d'erreur et de tromperie puisqu'il suffit de contrôler la réalité et la qualité de la mise en œuvre pour être certain du gain énergétique réalisé.

<sup>8</sup> Ce qui suppose d'adapter le dispositif aux opérateurs d'accompagnement d'auto-réhabilitation



**Recommandation n°14 :** Veiller à protéger les personnes qui réalisent un apport en industrie des conséquences d'un accident de chantier :

- a) en promouvant la souscription d'une assurance individuelle « Garantie accidents de la vie » par les personnes qui réalisent un apport en industrie à titre personnel ou bénévole ;
- b) En rendant obligatoire la souscription d'une assurance individuelle « Garantie accidents de la vie » ou d'une assurance équivalente par les personnes qui réalisent un apport en industrie, à titre personnel ou bénévole, encadré ou accompagné.

-----



### 3. Présentation du dispositif de concertation

#### 3.1. Organisation

La concertation s'est déroulée dans un délai contraint de deux mois, du 23 octobre 2013 au 9 janvier 2014.

Cinquante-six personnes (cf. liste en annexe II) ont participé à la concertation représentant des agences nationales, des associations d'ingénierie sociale, des fondations, l'union sociale de l'habitat, des organisations professionnelles du bâtiment et de l'assurance, la Caisse nationale d'allocations familiales, des organismes financiers, une région et le ministère de l'égalité des territoires et du logement.

En dépit des demandes réitérées qui leur ont été adressées, le ministère des affaires sociales et de la santé, le ministère du travail, de l'emploi, de la formation professionnelle et de l'emploi et l'agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances se sont abstenus de participer à la concertation. Le ministère de l'économie et des finances (Direction générale du Trésor et Direction générale de la concurrence et de la répression des fraudes) ont participé à la réunion de cadrage initiale entre administrations.

Cinq groupes de travail se sont réunis (cf. composition des groupes en Annexe III) :

**Le Groupe de travail « Évaluation »** s'est réuni les 23 octobre et 10 novembre 2013 pour produire un état des lieux préalable à la concertation qui a été communiqué et présenté au démarrage de chacun des groupes de travail thématiques.

**Y ont participé** : L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), l'Association nationale des compagnons bâtisseurs (ANCB), l'Association pour le développement de l'économie solidaire (APES), la Fondation de France, la Fondation Abbé Pierre, la Fédération des sociétés coopératives et participatives du BTP (Scop BTP), la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère de l'égalité des territoires et du logement.

**Le groupe de travail « Administrations et agences »** s'est réuni le 30 octobre 2013 pour recenser les orientations et attentes des Ministères et agences concernées à l'amont de la concertation.

**Y ont participé** : L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), les directions générales du budget, du trésor, de la consommation et de la répression des fraudes du ministère de l'économie et des finances, la direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la justice, la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère de l'égalité des territoires et du logement.

**Trois groupes de travail thématiques (GT)** se sont réunis trois fois chacun entre le 26 novembre 2013 et le 9 janvier 2014 . Les cinq thèmes de réflexion proposés par la lettre de mission ont été repris comme suit :

### **GT1 « Qualité des ouvrages et professionnalisation »**

- Qualité de la prescription des travaux (reconnaissance préalable et audit, choix du parti technique, dimensionnement et prescriptions techniques)
- Qualité des ouvrages exécutés, sécurité de chantier et professionnalisation du secteur

**Y ont participé :** L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), l'Agence qualité construction, l'Association Julienne Javelles, l'Association nationale des compagnons bâtisseurs (ANCB), la Confédération des artisans et petites entreprises du bâtiment (CAPEB), la Fédération française du Bâtiment (FFB), la fédération des sociétés coopératives et participatives du BTP (Scop BTP), la Fédération des Pact, le PADES, la région Île-de-France, le Plan urbanisme, construction et architecture (PUCA), la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère de l'égalité des territoires et du logement.

### **GT2 « Missions, statuts, responsabilités et assurances »**

- Organisation de l'accompagnement et de la réalisation des travaux (statuts, missions et responsabilités des personnes physiques et morales impliquées)
- Assurances à souscrire au titre des garanties légales dues par les constructeurs au bénéfice des maîtres d'ouvrages

**Y ont participé :** L'Association nationale des compagnons bâtisseurs (ANCB), l'Association des Castors de l'Ouest, la Fédération des Pact, l'Union sociale de l'habitat (USH), la Confédération des artisans et petites entreprises du bâtiment (CAPB), la Fédération française du Bâtiment (FFB), la fédération des sociétés coopératives et participatives du BTP (Scop BTP), La fédération française des sociétés d'assurance (FFSA), Pro BTP, le PADES, la MAIF, le Plan urbanisme, construction et architecture (PUCA), la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère de l'égalité des territoires et du logement.

### **GT3 « Modèle économique, coût et financement »**

- Composition du prix de revient total des opérations d'auto-réhabilitation accompagnée (travaux et ingénierie d'accompagnement) et accès aux financements publics

**Y ont participé :** L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'Association nationale des compagnons bâtisseurs (ANCB), l'Association Oxalis, l'Association Terre de liens, la Fondation Abbé Pierre (FAP), la Confédération des artisans et petites entreprises du bâtiment (CAPEB), la Fédération française du Bâtiment (FFB), la fédération des sociétés coopératives et participatives du BTP (Scop BTP), le PADES, la Caisse nationale d'allocations familiales, la Caisse des dépôts et consignations, la Confédération nationale de crédit mutuel, le Crédit coopératif, la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère de l'égalité des territoires et du logement.

### **3.2. Les difficultés rencontrées**

La concertation s'est tenue à l'initiative de la ministre de l'égalité des territoires et du logement. De fait, elle a réuni des acteurs qui avaient des intérêts, des priorités et des contraintes différents.

En particulier, les participants extérieurs au champ de l'action sociale ont, pour la plupart, découvert les enjeux de l'auto-réhabilitation accompagnée à l'occasion de la concertation. S'ils ont volontiers participé à l'approfondissement et au partage du diagnostic sur le positionnement des opérateurs d'auto-réhabilitation accompagnée, ils n'ont cependant pu s'impliquer davantage dans la recherche de pistes de progrès ; en effet ils ne disposaient pas de suffisamment de recul pour mesurer l'impact positif ou négatif d'éventuelles propositions. Par exemple, les organisations représentatives des entreprises du bâtiment ont fort logiquement indiqué, d'emblée, que leur première préoccupation était de prémunir les entreprises de toute dérive pouvant conduire, au prétexte de l'objectif social poursuivi, au développement d'une concurrence déloyale pouvant générer une perte d'activité pour leurs adhérents. Par prudence, elles ont donc écarté d'élargir le champ de l'auto-réhabilitation accompagnée au-delà des personnes dans les situations les plus précaires en dépit des opportunités que cette solution pourrait offrir aux entreprises.

L'absence de contribution des ministères concernés a, de plus, privé la concertation de points de repère concernant les orientations politiques de l'État en matière d'éco-conditionnalité des aides à la rénovation énergétique de l'habitat, de développement de l'économie sociale et de qualification de l'apport en industrie encadrée au regard du code du travail et de la sécurité sociale.

Au final, la concertation apparaît comme la première étape d'un projet à reprendre avec l'ensemble des acteurs concernés.

-----



## 4. Les points forts de la concertation

### **4.1. La concertation a d'abord contribué à faire mieux connaître, voire découvrir, l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale, et à dissiper tout malentendu sur la part qu'elle pourrait prendre dans le Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH)**

L'association nationale des compagnons bâtisseurs (ANCB<sup>9</sup>) a été à l'origine de la demande de concertation. Cette association participe d'un mouvement d'éducation populaire, fort de 10 associations régionales, qui a entrepris de structurer son activité et de se doter de méthodes d'intervention pour l'accompagnement à l'auto-réhabilitation ou à l'auto-construction, la formation des personnes à l'usage de leur logement et le développement de solidarités locales, qui font référence.

#### **4.1.1. Les objectifs et méthode de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale**

L'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale est une démarche dans laquelle un particulier (personne seule, ménage ou occupants d'un même logement) réalise tout ou partie des travaux d'amélioration de son logement avec la participation permanente d'un technicien, animateur socio-technique, qui l'a préalablement aidé à monter un projet répondant à ses besoins.

Elle est pratiquée depuis une dizaine d'années par des associations issues des mouvements d'éducation populaire, des Pact ou des Centres communaux d'action sociale avec le soutien de collectivités locales, de la Caisse nationale d'allocations familiales, de la mutualité sociale agricole et de fondations, comme la Fondation de France et la Fondation Abbé Pierre.

Elle s'adresse à des personnes, locataires ou propriétaires occupants, qui cumulent des problèmes liés au logement et des difficultés sociales et économiques pour lesquelles l'engagement dans un projet personnel d'amélioration de leur cadre de vie est susceptible de leur redonner le goût et la capacité à agir et à décider par elles-mêmes. Elle se conçoit généralement dans le cadre d'un plan local de l'habitat qui l'articule avec des objectifs et un travail social de terrain, une politique du logement social et des ateliers de quartier visant à intéresser les habitants au bon entretien et au bon usage de leur logement.

C'est une démarche complexe qui vise à considérer et à traiter « ensemble » des problématiques qui sont habituellement abordées séparément par les différentes politiques publiques. Elle fait appel à des opérateurs disposant de compétences techniques et humaines, capables d'apprécier les savoir faire que les personnes peuvent mobiliser et d'établir des relations de confiance pour travailler avec elles à la réalisation de travaux dans l'espace de leur logement et le temps limité de la réalisation d'un projet personnel.

L'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale a donné lieu sur les dix dernières années à des études et rapports visant à la décrire et à en capitaliser les

---

<sup>9</sup> <http://www.compagnonsbatisseurs.eu/>

bonnes pratiques. Des travaux récents ont confirmé le bien fondé des hypothèses et convictions qui sous-tendaient jusqu'alors la philosophie et la pratique de ses promoteurs. Ils mettent en exergue la pertinence de la démarche d'accompagnement dans le cadre du logement et pour la durée du chantier :

- la personne accompagnée mène à bien un projet qui répond à ses besoins et à sa perception de son bien être, accomplissement dont elle peut finalement être fière quand bien même elle n'aura parfois accompli personnellement qu'une fraction minoritaire des travaux ;
- elle expérimente et établit des relations de solidarité multiples tout au long de la réalisation du chantier, en particulier avec des bénévoles, sans s'enfermer dans une relation exclusive avec l'accompagnateur, ce qui la met en capacité d'établir de nouveaux liens sociaux en dehors du chantier ;
- elle peut donner à percevoir une demande sociale qui, autrement, serait restée inaccessible dans une relation classique de face à face entre un travailleur social et la personne en difficulté.

Conçue comme un outil d'action sociale au niveau des personnes et des ménages, l'auto-réhabilitation accompagnée a, jusqu'à présent, plutôt donné lieu à des applications ponctuelles et locales, dépendant pour leur réalisation de financements sociaux des caisses d'allocation familiales, de la mutualité sociale agricole et de fondations.

Le rapport annuel 2009 du Conseil d'État « Droit au logement, droit du logement » et le rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable sur la production de logements sociaux en diffus, d'avril 2010, ont cependant pointé que les politiques du logement devraient accorder davantage d'importance à ce mode d'intervention et le financer en conséquence. En effet, la pérennité des investissements de rénovation dépend directement de l'aptitude des personnes à utiliser et à entretenir correctement leur logement et à interagir positivement avec leur environnement, toutes choses qui sont au cœur de la démarche de l'accompagnateur, comme indiqué plus haut.

#### **4.1.2. Les modalités d'intervention des opérateurs d'accompagnement**

S'agissant d'intervenir pour des personnes en difficulté, les opérateurs d'auto-réhabilitation accompagnée ont ressenti le besoin de professionnaliser leur pratique : Les Compagnons bâtisseurs se sont dotés en 2013 d'un référentiel de l'auto-réhabilitation accompagnée ; Le PADES, association de soutien méthodologique aux opérateurs qui mettent en place des actions d'accompagnement à l'autoproduction, a produit des « Repères méthodologiques pour l'accompagnement de l'auto-réhabilitation du logement très social » en conclusion d'un patient travail de suivi et de capitalisation d'opérations d'auto-réhabilitation accompagnée par divers opérateurs associatifs.



Dans cette perspective, l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale est une démarche très encadrée qui fait intervenir :

- une initiative locale pour faire émerger, définir et financer un projet partenarial d'auto-réhabilitation accompagnée à une échelle territoriale donnée (quartier, ville, communauté urbaine, département) sur la base d'un diagnostic partagé par les acteurs locaux des politiques du logement et de l'habitat et des politiques sociales ;
- un comité de pilotage réunissant les partenaires du projet sur toute sa durée, à qui il appartient en premier lieu de définir les objectifs et les critères d'éligibilité qu'il assigne à l'auto-réhabilitation accompagnée ;
- des comités techniques locaux qui réunissent les représentants opérationnels des partenaires du projet. Ces comités ont en charge d'orienter les accompagnateurs vers les ménages pour lesquels la participation à la réhabilitation de leur logement paraît indiquée en fonction des résultats escomptés pour la personne et sa famille. Ils assurent le suivi d'une vingtaine de familles et une prise en charge transdisciplinaire des problématiques personnelles qui émergent en cours de chantier ;
- des animateurs techniques, membres des comités techniques locaux, chargés de conduire les chantiers depuis le premier contact à l'achèvement des travaux. L'animateur technique est la personne que l'habitant concerné identifie clairement comme l'accompagnateur ;
- des bénévoles et à l'entraide familiale ou de voisinage pour constituer avec l'animateur technique et l'habitant l'équipe qui va réaliser les travaux et au sein de laquelle va s'effectuer le travail d'accompagnement ;
- un contrat passé entre l'animateur technique et l'habitant pour définir les conditions réciproques de coopération et notamment la contribution à laquelle l'habitant s'engage.

Dans ce dispositif, l'habitant reste maître de ses engagements. En particulier, c'est lui qui effectue les demandes de financement de son projet et qui passe commande aux entreprises quand il y a lieu. L'opérateur centralise les achats de matériaux et produits de construction pour la partie des travaux en auto-réhabilitation et fournit l'outillage requis.

L'animateur technique est à la fois conseil technique et administratif, homme de l'art et formateur. Sa mission emprunte à l'assistance à maîtrise d'ouvrage, à la maîtrise d'œuvre et à l'exécution de travaux, remettant ainsi en cause le principe de séparation de ces différentes activités. Il n'apparaît cependant guère souhaitable, ni sans doute efficace, de chercher à cantonner l'animateur à l'exécution des travaux et de faire appel à d'autres intervenants pour l'assistance et la maîtrise d'œuvre compte tenu de la réticence et de la difficulté des publics visés à gérer des situations complexes.

D'un point de vue technique, les Compagnons bâtisseurs interviennent à deux titres :

- comme assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) pour établir avec le ménage un programme de réhabilitation en rapport avec ses besoins, son mode de vie et ses moyens. Le montage financier du projet fait partie de l'étude de faisabilité. L'AMO s'étend à la consultation des entreprises, à la sélection des offres et à la réception des travaux. Elle fait l'objet d'un contrat passé avec le ménage ;
- comme entreprise pour la réalisation des travaux comportant l'apport en industrie du ménage dans les conditions décrites en 4.1.1. Cette intervention fait l'objet d'un contrat particulier, distinct du précédent.

Concernant l'intervention d'entreprises tierces, l'opérateur d'accompagnement met le ménage et les entreprises en position, d'une part, de coopérer pour satisfaire les besoins du ménage et, d'autre part, de s'engager les uns envers les autres en étant assurés de la bonne fin de leur transaction.

La médiation proposée est à la fois pédagogique et culturelle. Elle vise à instaurer un climat de confiance et à rendre possible la communication entre le ménage et les professionnels qui vont réaliser l'essentiel du projet d'amélioration pour son compte. Au final, l'accompagnateur d'auto-réhabilitation accompagnée :

- permet de susciter et d'exprimer une demande du ménage pour des travaux à l'entreprise qui, autrement, serait restée ignorée ;
- rapproche l'offre de la demande à l'échelon local ;
- sécurise l'offre des entreprises en veillant à l'adéquation des devis et commandes aux objectifs des ménages et aux contraintes techniques et financières de leurs projets ;
- peut contribuer à la bonne internalisation des objectifs publics de performance énergétique par son intervention tout au long du projet .

Les contrats avec les entreprises sont passés directement par le ménage suivant les règles habituelles des marchés privés.

#### **4.1.3. La contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale au Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH)**

S'agissant de propriétaires occupants, les opérateurs d'accompagnement interviennent le plus souvent sur des logements qu'il faut d'abord mettre en sécurité et rendre décents pour que les ménages puissent continuer à les occuper. L'amélioration de la performance énergétique est donc systématiquement prise en compte dès le départ, ce qui justifie la proposition d'examiner comment articuler auto-réhabilitation accompagnée et PREH.

#### **A/ Résultats, coût et financement de l'auto-réhabilitation accompagnée**

Les opérateurs d'accompagnement font état de taux d'amélioration de la performance énergétique en auto-réhabilitation accompagnée dépassant souvent 50 % quand le

fonds d'aide à la rénovation thermique du logement privé (FART) ne demande que 25 %.

L'expérience des opérateurs d'accompagnement d'auto-réhabilitation (Association Julienne Javel, Association Oxalis et Compagnons bâtisseurs) met en évidence que l'exigence d'amélioration énergétique de 25 % du programme « Habiter mieux » est un minimum inadapté au cas des ménages en difficulté. Ce gain permet, tout au plus, de passer d'une classe de performance G (logement énergivore consommant plus de 450 kWh/m<sup>2</sup> par an) à F (logement consommant entre 330 et 450 kWh/m<sup>2</sup> par an). Un gain de 50 % permet quant à lui de passer en classe E (logement consommant entre 230 et 330 kWh/an) lequel correspond encore à un besoin d'énergie six fois plus élevée que celui d'un logement à basse consommation de classe A qui consomme moins de 50 kWh/m<sup>2</sup> par an. Or, ce sont pourtant bien les personnes les plus vulnérables qu'il faudrait sortir définitivement de la précarité énergétique en cherchant à obtenir tout de suite les meilleures performances.

Faute de moyens pour financer une mise à niveau définitive, les opérateurs d'accompagnement tâchent de préconiser des rénovations énergétiques partielles à compléter dans un second temps pour obtenir la classe A. Cette façon de s'accommoder des moyens disponibles ne doit cependant pas cacher que les ménages se refuseront généralement à intervenir une seconde fois sur leur logement. Ils resteront donc dans des logements de classe F ou E, avec l'impossibilité de se chauffer correctement.

D'après les projections présentées par l'Association nationale des compagnons bâtisseurs (cf. Annexe IV Modélisation du développement de l'ARA par l'ANCB) le coût moyen des travaux s'établit à près de 20 000 €/chantier pour des travaux de rénovation énergétique seuls et à 55 000 €/chantier pour la réhabilitation d'un habitat indigne. Il se répartit comme suit entre les travaux confiés à des entreprises, l'achat de matériaux de construction et la prestation technique et sociale de l'opérateur d'accompagnement :

Source ANCB	Rénovation limitée au second œuvre	Rénovation tous corps d'état
Entreprises	4 000 € (20 %)	15 700 € (31 %)
Matériaux	4 000 € (20 %)	13 000 € (26 %)
Opérateur d'accompagnement	12 000 € (60 %)	21 300 € (43 %)
Total	20 000 € (100 %)	50 000 € (100 %)

Ce tableau montre que l'accompagnement génère une commande aux entreprises pour la réalisation de lots complets (pose de fenêtres, chauffage, électricité...) qui représente de 20 à 30 % du coût total des projets. Il convient donc de souligner, qu'au-delà de l'objectif social annoncé, l'auto-réhabilitation accompagnée a aussi une retombée économique positive pour les entreprises du bâtiment sous la forme de commandes supplémentaires qui n'auraient pu émerger en l'absence d'accompagnement.

Toujours selon l'annexe IV précitée, les plans de financement correspondants s'établissent comme suit, hors intervention éventuelle de dispositifs sociaux et de rénovation urbaine (caisses d'allocation familiales, mutualité sociale agricole, centre communal d'action sociale, conseil général, contrat urbain de rénovation sociale, plan de rénovation urbain) :

Source ANCB	Rénovation limitée au second œuvre	Rénovation tous corps d'état
Subventions Anah y compris FART	9 500 € (47 %)	21 500 € (43 %)
Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH, MOUS...)	4 333 € (22 %)	12 333 € (25 %)
Financement privé Fonds de dotation, Fondations, mécénat d'entreprises	2 167 € (11 %)	6 167 € (12 %)
Reste à charge du bénéficiaire	4 000 € (20 %)	10 000 € (20 %)
<b>Total</b>	<b>20 000 €(100 %)</b>	<b>50 000 €(100 %)</b>

Hors financements complémentaires, la part des ménages accompagnés s'élève à 20 % du montant des travaux. Lorsque les propriétaires sont impécunieux, ils ne peuvent évidemment pas financer un reste à charge de cet ordre par un apport personnel. Les opérateurs d'accompagnement doivent donc rechercher et mobiliser des financements complémentaires et faire appel au micro-crédit.

Jusqu'à peu, les opérateurs d'accompagnement mobilisaient les prêts sans intérêts des Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP). Celles-ci ayant dû interrompre leur activité, la Fondation Abbé Pierre a monté dans l'urgence un dispositif de micro-crédit avec la Caisse d'Épargne pour assurer provisoirement ce service au profit des propriétaires occupants, le temps que la Caisse des dépôts et consignations ou le Fonds de cohésion sociale prennent le relais.

## **B/ Perspectives de développement de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale**

Dans les trois dernières années, le mouvement des compagnons bâtisseurs s'est étendu dans quinze départements. Il se trouve actuellement en charge de 45 projets territoriaux (cf. Annexe V : Liste des projets territoriaux confiés aux compagnons bâtisseurs) qui combinent des interventions en direction des propriétaires occupants et des locataires.

Début 2013, l'Association nationale des compagnons bâtisseurs (ANCB) a adopté un plan de développement à cinq ans consistant à organiser et à professionnaliser l'offre

d'accompagnement de locataires et de propriétaires occupants en difficulté avec l'objectif de passer de 1 000 à 8 000 chantiers d'auto-réhabilitation à vocation très sociale par an comme suit (cf. Annexe IV Modélisation du développement de l'ARA par l'ANCB) :

Activité d'auto-réhabilitation	2014	2018
Locataire (second œuvre)	569	4 000
<b>Propriétaire occupant (second œuvre)</b>	<b>120</b>	<b>3 000</b>
<b>Propriétaire occupant (tous corps d'état)</b>	<b>38</b>	<b>1 000</b>
Total	727	8 000

Ce projet est financé pour partie dans le cadre du Plan d'investissement d'avenir au titre des mesures d'utilité en économie sociale et solidaire. Il porte notamment sur la formation et le recrutement de 700 animateurs socio-techniques.

Le réseau des compagnons bâtisseurs a prévu de développer son activité d'opérateur d'accompagnement en interne les deux premières années ; les années suivantes, il s'adressera à d'autres opérateurs pour leur permettre d'accéder aux financements obtenus et développer l'activité d'auto-réhabilitation accompagnée au-delà du réseau des compagnons bâtisseurs.

Au final, avec 4 000 interventions par an chez des propriétaires occupants, le volume d'activité annuel visé représentera moins de 1 % de l'objectif global de rénovation des 500 000 logements/an inscrit au PREH. L'objectif du projet de développement des compagnons bâtisseurs reste donc bien d'inscrire l'auto-réhabilitation accompagnée parmi les instruments du PREH sans sortir de sa vocation très sociale.

### **C/ Les freins à lever**

Les freins au développement de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale sont de trois ordres :

- le modèle économique en place fait peser un risque financier indu sur les opérateurs qui restent tributaires de financements publics insuffisants et incertains. S'il est entendu, comme le dit le Conseil d'État, que toute politique de rénovation de l'habitat devrait nécessairement comporter un accompagnement au « savoir habiter », ne serait-ce que pour prévenir la dégradation des logements, alors il serait normal que les politiques du logement nationales et locales prennent mieux en compte cette formule, qu'elles la financent en totalité au titre de l'investissement et qu'elles se coordonnent pour limiter le risque financier des associations.
- la réticence des opérateurs à assumer leur appartenance au monde de la construction nuit à leur positionnement dans la filière bâtiment et pénalise la

recherche de partenaires, notamment avec les assureurs et les entreprises de construction ;

- la fonction d'animateur socio-technique reste à définir et à faire figurer au répertoire opérationnel des métiers et des emplois pour faciliter le recrutement de professionnels du bâtiment .

#### **4.2. La concertation a par ailleurs fait ressortir que d'autres formes d'accompagnement de l'auto-réhabilitation sont à l'œuvre avec une vocation sociale qui s'étend au-delà des seuls publics en difficulté économique et sociale, que le PREH ne peut ignorer**

Le Conseil d'État a rappelé dans son rapport de 2009, déjà cité, le constat de l'INSEE<sup>10</sup> suivant lequel nombre de ménages pratiquent couramment l'auto-réhabilitation pour améliorer leur logement en recourant à l'échange et à l'entraide non monétaire, que cette activité suppose de disposer d'un capital technique et relationnel et qu'elle est donc plutôt « le fait des classes moyennes et de la partie éduquée de la classe ouvrière ». Le regain d'intérêt pour les associations comme les Castors, l'engouement pour l'économie sociale et solidaire, l'intérêt pour les chantiers participatifs et le succès des grandes surfaces de bricolage le confirment s'il le fallait. Le développement de réseaux sociaux orientés vers l'échange de services où le partage de savoir et de moyens est enfin de nature à amplifier cette tendance à mesure que leur intérêt économique et social s'affirmera.

La concertation s'est donc aussi intéressée à la contribution de l'auto-réhabilitation à la réalisation des objectifs du PREH ainsi qu'aux dispositions à prendre pour sécuriser l'apport en industrie des ménages.

##### **4.2.1. Le besoin à satisfaire**

Le Plan de rénovation énergétique de l'habitat s'est doté de moyens d'incitation pour parvenir à rénover 500 000 logements/an d'ici 2017 en jouant sur l'offre et la demande de travaux.

D'une part, à l'incitation des pouvoirs publics, le secteur du bâtiment a entrepris un important effort de montée en compétences des entreprises de travaux et d'ingénierie pour les qualifier à la prescription et à la réalisation de travaux de rénovation énergétique de qualité sous le label RGE (reconnu garant de l'environnement). D'autre part, des aides ont été mises en place à destination des propriétaires occupants de logements anciens, certaines sous conditions de ressources — l'éco-prêt à taux zéro, la prime de rénovation énergétique, les subventions du programme « Habiter mieux » et les aides complémentaires des collectivités locales — , d'autres, accessibles à tous les propriétaires — le crédit d'impôt développement durable, l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties et le bénéfice des certificats d'énergies — .

En 2013, le taux de subvention de l'Anah a été porté de 35 à 50 % du coût des travaux et le plafond de ressources a été relevé pour stimuler la demande de rénovation.

---

<sup>10</sup> Note de fin de document n°33, p 357

Désormais, 45 % des propriétaires occupants, à ressources modestes ou très modestes, sont éligibles aux aides de l'Anah.

En France, ce sont 21 millions de logements qui sont mal isolés. Près de 4 millions de ces logements sont occupés par des personnes en situation de précarité énergétique, dont 1 million de propriétaires occupants, alors que le marché de la rénovation, bridé par la capacité de la filière bâtiment et l'insolvabilité croissante des ménages, se trouve dans l'incapacité de répondre seul aux besoins de réhabilitation des logements de cette partie de la population.

Nous constatons notamment qu'une part importante de la classe moyenne se trouve progressivement exposée à la précarité et qu'il est urgent de lui donner le moyen de réduire ses dépenses d'énergie pour qu'elle ne se trouve pas précipitée à son tour dans la précarité énergétique.

Un changement d'échelle s'impose donc, qui rend nécessaire et pertinent de solliciter davantage l'apport en industrie des ménages et l'entraide pour rénover leur logement.

Des modèles d'organisation existent qui garantissent que les travaux faits en auto-réhabilitation accompagnée sont de qualité et permettent de réaliser les économies d'énergie attendues (c.f. 4.2.2). D'autres sont encore à imaginer.

En l'état, le nombre d'opérateurs d'accompagnement, apparaît cependant très modeste au regard des besoins. Ce qui milite pour un développement de l'offre en concertation avec les entreprises et l'ingénierie de la construction, en particulier dans les secteurs géographiques où des collectivités locales – régions, départements, intercommunalités ou communes – ont déjà lancé des plans territoriaux de rénovation énergétique de l'habitat au titre d'un Agenda 21, d'un Plan climat énergie territorial (PCET), d'un Schéma régional climat air énergie (SRCAE) ou de programmes locaux de l'habitat (PLH).

#### **4.2.2. Les différentes modalités d'accompagnement**

L'auto-réhabilitation accompagnée a une vocation sociale qui va au-delà du périmètre des personnes en difficultés économique et sociale. En effet, dans les formes d'auto-réhabilitation recensées, l'objectif de l'accompagnement est toujours de permettre à des ménages de réaliser des projets qu'ils n'ont pas les moyens de confier en totalité à des entreprises et qui, sans accompagnement par un homme de l'art ne s'aventureraient pas dans des travaux de rénovation importants faute de disposer des savoir-faire nécessaires.

On distingue quatre types d'accompagnement :

1. L'encadrement par un entrepreneur : Les travaux sont réalisés pour partie par le maître d'ouvrage selon les prescriptions et sous le contrôle d'un professionnel dont la commande prévoit cette disposition. Ce modèle se développe spontanément à la demande des particuliers ou sur proposition des professionnels eux-mêmes. Il est parfois encadré par une association répondant à des objectifs d'animation économique, technique et sociale à l'instar de l'association Oxalis en Rhône-Alpes. Dans ce dernier cas, le modèle se rapproche de celui des chantiers participatifs.

2. L'accompagnement par une association ayant vocation à apporter à ses adhérents des conseils et des services gratuits (centrale d'achat, achats groupés, location de matériel, documentation, démonstrations techniques, référencement de professionnels, polices d'assurances pré-négociées, etc.), ainsi que des prestations d'ingénierie, des prestations d'assistance sur chantier à prix réduit, à l'instar de l'association des Castors de l'Ouest.
3. L'encadrement ou l'accompagnement par une assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) présente tout au long du projet, jusqu'à la réception des travaux.

Dans sa forme la plus légère, il s'agit d'assurer un conseil technique pour le choix des produits et leur mise en œuvre, la définition du projet étant assurée par une maîtrise d'œuvre distincte, et de constater la bonne exécution des travaux. Le kit-conseil de la Communauté d'agglomération de Saint-Nazaire relève de ce type.

Le modèle envisagé par l'association des acteurs pour une économie sociale et solidaire (APES), dans la région Nord – Pas-de-Calais, prévoit l'implication d'une assistance à la maîtrise d'ouvrage privée (AMOP) dans le diagnostic, la prescription et la formation aux gestes techniques sur le chantier dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique de l'habitat piloté par la collectivité.

4. L'accompagnement tel que pratiqué par les compagnons bâtisseurs et d'autres associations, tel Julienne Javel dans le Doubs comme exposé en 2.1.

Dans ce cas seulement, l'accompagnement se conçoit dans le cadre d'un plan local de l'habitat qui l'articule avec des objectifs et un travail social de terrain, une politique du logement social et des ateliers de quartier visant à intéresser les habitants à un bon entretien et un bon usage de leur logement. Il combine l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, dans les deux formes exposées en 3, et l'encadrement de l'apport en industrie du maître d'ouvrage comme exposé en 1 avec la participation à la réalisation des travaux de l'animateur socio-technique et de bénévoles placés sous son autorité.

En dernier lieu, l'Union sociale de l'habitat signale que les organismes de logement social peuvent avoir recours à l'auto-rénovation énergétique accompagnée dans le secteur diffus, lorsqu'ils acquièrent des logements pour les transformer en logements sociaux avec l'objectif de maintenir à domicile des propriétaires occupants qui se trouvent dans l'incapacité de faire face à leurs obligations du fait de la baisse de leurs revenus. L'auto-réhabilitation peut alors être une solution. Elle suppose de contractualiser un séquençage des travaux avec l'occupant ainsi qu'un objectif final de qualité et de délai. Les artisans et l'occupant interviennent de façon séparée, la mise en cohérence étant assurée par le propriétaire bailleur.



### 4.2.3. Les points critiques

Le PREH a négligé de prendre en compte l'apport de l'auto-réhabilitation, dont on a vu qu'il s'agit d'un fait culturel, qui s'impose aux particuliers comme aux entreprises pour des raisons économiques, et que les collectivités territoriales ont parfaitement identifié comme un levier possible de leurs politiques de rénovation énergétique de l'habitat. Il est donc vraisemblable que l'auto-réhabilitation connaisse un regain d'intérêt dans les années à venir et que le nombre de ménages et de bénévoles impliqués augmente.

Certains risques associés à l'auto-réhabilitation et à l'entraide mériteraient un cadrage technique et juridique préalable :

- la construction est une activité particulièrement accidentogène ; c'est aussi une activité propice au travail dissimulé. Le statut et les responsabilités attachés à l'apport en industrie pour son propre compte ou pour le compte d'autrui (entraide) mériteraient d'être précisés pour sécuriser la réalisation des projets des ménages et prémunir les entreprises du développement d'une concurrence déloyale ;
- les travaux en auto-réhabilitation ne sont pas éligibles aux aides financières du PREH, à l'exception des subventions du programme « Habiter mieux » de l'Anah, mais sous des conditions qui ne couvrent pas la totalité des modalités recensées en 2.2.2 ;
- l'absence de dispositif de validation des gains énergétiques réalisés en auto-réhabilitation pourrait, à l'avenir, faire obstacle à la mobilité des propriétaires occupants, dès lors que la réalisation de travaux par des entreprises labellisées RGE deviendrait un critère important du marché du logement.

### 4.3. À défaut de consensus, la concertation s'est conclue par l'expression de points de vue sur les conditions du déploiement de l'auto-réhabilitation au service du Plan de rénovation énergétique de l'habitat

#### A/ Le point de vue des entreprises

Les trois organisations professionnelles des entreprises du bâtiment, CAPEB, FFB et Scop BTP ont exprimé des réserves quant aux conditions d'un déploiement éventuel de l'auto-réhabilitation accompagnée (cf. Annexe VI Déclaration de la FFB et de la CAPEB et Annexe VII Déclaration de Scop BTP).

Toutes craignent qu'un déploiement mal encadré ne crée un effet d'aubaine et ne génère une concurrence déloyale du fait de nouveaux intermédiaires qui s'affranchiraient des obligations auxquelles les entreprises sont tenues, que ce soit en matière de qualification, de garanties juridiques et de protection de la santé de leurs employés comme des particuliers participant aux travaux.

Toutes soulignent que l'intervention d'une entreprise sur un chantier réalisé pour partie en auto-réhabilitation l'expose, de ce seul fait, à se voir imputer la responsabilité des dommages qui résulteraient d'erreurs, insuffisances ou omissions commises par des non-professionnels sur la partie à leur charge, et ceci en dehors de toute couverture de leur assurance responsabilité civile et garantie décennale.

Scop BTP pense que le changement d'échelle envisagé ne pourrait s'effectuer qu'à la condition de lever les réserves précitées. La FFB et la CAPEB pensent, quant à elles, que le déploiement de l'auto-réhabilitation accompagnée doit s'en tenir à son objectif social et « s'opposent fermement au principe d'ériger l'auto-réhabilitation accompagnée comme une voie autonome et généralisable de rénovation énergétique des logements ».

## **B/ Le point de vue des acteurs de l'auto-réhabilitation accompagnée**

### **1. Les opérateurs d'accompagnement**

- Ils conviennent que la première condition du déploiement de l'auto-réhabilitation accompagnée est de clarifier la mission des opérateurs d'accompagnement. En effet, selon le cas, celle-ci paraît emprunter tantôt à l'information technique, à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage ou encore à la maîtrise d'œuvre, dans des proportions variables. De sorte qu'en cas de sinistre, les opérateurs courent le risque de voir leur mission requalifiée en maîtrise d'œuvre par les juges alors même qu'ils ne se seraient pas assurés pour ce type de mission. Cette situation est à l'origine des difficultés que rencontrent les opérateurs d'auto-réhabilitation accompagnée pour s'assurer.

Ils observent qu'en amont de cette question, et quel que soit l'opérateur (Pact, Habitat et développement ou Compagnons bâtisseurs) se pose celle de l'insuffisance patente de maîtrise d'œuvre dans les opérations de rénovation de l'habitat. En l'état, les ménages qui s'engagent sans encadrement dans des travaux de rénovation énergétique s'exposent à de graves incohérences techniques et fonctionnelles de leur logement.

- L'absence de maîtrise d'œuvre explique aussi que bon nombre de dossiers de demande de subvention n'aboutissent pas. De sorte que les opérateurs d'accompagnement mandatés par les collectivités locales pour conseiller les ménages et intervenir sur leur comportement dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et les programmes d'intérêt général (PIG) sont le plus souvent contraints d'assurer, par défaut, une mission de maîtrise d'œuvre pour laquelle ils ne sont ni mandatés ni rémunérés, ni assurés pour les responsabilités qu'ils engagent.
- Le modèle économique de l'auto-réhabilitation accompagnée reste à concevoir en lien avec les territoires pour traiter deux dimensions stratégiques :
  - la formation et la qualification des acteurs de l'auto-réhabilitation ; il n'y a pas de parcours professionnels organisés alors que de nombreux opérateurs devraient être mobilisés : Programme régional qualifiant (PRQ), Groupement d'établissements publics locaux d'enseignement (GRETA), Association pour la formation professionnelle des adultes

(AFPA), magasins de bricolage. Les possibilités de reconversion de compagnons en animateurs techniques et la formation de jeunes en parcours d'insertion dans une perspective de professionnalisation devraient être abordées avec les organismes paritaires de collecte de la contribution des entreprises pour la formation professionnelle de leurs salariés (OPCA) et les Groupements d'employeurs pour l'insertion et la qualification (GEIQ) ;

- la prise en compte de l'auto-réhabilitation accompagnée dans le cadre des politiques territoriales : programmes thématiques des fonds européens gérés par les régions, contrats de plan et politique de la ville.

Ils estiment indispensable d'associer les collectivités territoriales à une table ronde sur ces deux sujets et d'envisager d'expérimenter sur une ou deux régions qui s'y prêtent.

- Le coût de l'assurance des opérateurs d'accompagnement reste un facteur prépondérant de limitation de leur activité au service des propriétaires occupants. Pour ces raisons, les PACT sont ainsi passés de 1 000 à 200 accompagnements d'auto-réhabilitation par an depuis la publication de la charte de l'auto-réhabilitation encadrée de l'Anah en 2005.

2. À l'avant-garde de l'innovation sociale, les acteurs qui se sont intéressés à l'auto-réhabilitation et qui l'ont encouragée en raison de son intérêt social pensent qu'il faut inscrire cette pratique dans un cadre plus large.

La Fondation de France, l'APES (Association des acteurs pour une économie sociale et solidaire et le PADES (Association programme d'autoproduction et développement social) estiment que les enjeux économiques et de société du moment militent pour un renouvellement des rapports d'échange entre agents économiques, en particulier entre les ménages et les entreprises, et qu'il est envisageable que tous puissent se rejoindre sur la valeur commune que représente l'effort collectif de parvenir à une rénovation énergétique efficace des habitations<sup>11</sup>.

Ces acteurs font valoir aux organisations professionnelles de la construction que le déploiement de l'auto-réhabilitation accompagnée est déjà entamé et qu'elles doivent s'y intéresser pour des raisons économiques qui concernent leurs mandants, au premier chef. En effet :

- les travaux en auto-réhabilitation accompagnés ne couvrent qu'une partie des travaux à réaliser pour la rénovation énergétique d'un logement, l'autre étant dévolue à des entreprises ; en conséquence, l'auto-réhabilitation accompagnée représente un gisement considérable d'activité pour les entreprises qui resterait inexploité en l'absence d'accompagnement ;
- le PREH impose un changement d'échelle de l'offre de travaux qui, au-delà des situations de grande précarité, rend nécessaire et pertinent de solliciter davantage l'apport en industrie des ménages et l'entraide pour la rénovation

---

<sup>11</sup> Cette idée rejoint le propos de la Fondation « La fabrique écologique », qui appelle à juste titre à l'émergence et à la promotion « d'une valeur collective, perçue positive, des bâtiments rénovés et de l'acte de rénover », page 27 de sa note « Le défi de la rénovation énergétique des logements – Comment amplifier le passage à l'acte des ménages » du 14 janvier 2014.

énergétique des logements. Certaines entreprises issues du négoce l'ont déjà compris et se sont organisées en conséquence. Elles accompagnent leurs clients dans leur projet de rénovation et leur proposent des prestations qui incluent l'encadrement de leur apport en industrie assorties des mêmes garanties que lorsqu'elles sont réalisées en totalité par l'entreprise. Dans le même temps, on constate que les petites entreprises sont également sollicitées en ce sens par leurs clients. Mais il semble qu'elles y consentent sans s'assurer au préalable que leur contrat d'assurance comporte les extensions de garantie nécessaires pour le faire en toute sécurité.

Pour ces deux raisons, la Fondation de France, l'APES et le PADES invitent les organisations professionnelles et les autres acteurs à contribuer à l'émergence et à l'expérimentation de pratiques locales qui, partant des intérêts des parties prenantes (ménages, entreprises, organismes financiers, assurances et collectivités) s'attacheraient à les satisfaire au mieux dans le cadre d'une gouvernance locale à construire.

-----

## 5. Les recommandations

Les quatorze recommandations suivantes sont autant de points d'appui pour poursuivre la réflexion entamée dans le cadre de la concertation.

Elles visent toutes à accroître les marges de liberté des acteurs pour coopérer à un bon usage de l'auto-réhabilitation. C'est la raison pour laquelle elles sont présentées ensemble, de manière à rendre compte de leur interdépendance.

Elles ont trait à l'adaptation du modèle économique de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale (A), à la création d'un régime juridique, social et fiscal des activités d'auto-production et d'entraide (B), à l'association du marché au déploiement de l'auto-rénovation énergétique de l'habitat (C) et à la qualité des chantiers et à la sécurité des personnes (D).

### **A/ Adapter le modèle économique de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale et ses modalités de financement**

**Recommandation n°1** : Sécuriser le déploiement de l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale par la coordination des commandes, la diversification des publics cibles et l'adossement des opérateurs à un fond de dotation. À cet effet, l'État pourrait :

- a) veiller à ce que les conventions entre l'État et les collectivités locales sur les questions d'habitat et d'emploi (Programme local de l'habitat, Contrats de plan État Région, Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, projets de développement économique des régions<sup>12</sup>, etc.) comportent un volet d'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale articulé avec le plan de développement proposé par l'ANCB ;
- b) organiser à cet effet la sensibilisation et la formation des acteurs publics à la mise en œuvre de l'auto-réhabilitation accompagnée, notamment par un partenariat entre le centre national de la fonction publique territoriale (CNFPT) et les services de formation continue du ministère de l'égalité des territoires et du logement ;
- c) définir des modalités d'intervention dans le parc privé conventionné pour permettre aux locataires de ce parc d'améliorer leur logement en auto-réhabilitation ;
- d) demander à l'ACSé et à l'Anru de contractualiser des objectifs d'intervention des opérateurs d'accompagnement en direction des locataires du parc social ;
- e) soutenir la création du fonds de dotation<sup>13</sup> proposé par l'ANCB pour disposer d'un outil de financement privé et désintéressé des associations qui s'engagent dans l'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale ;

---

<sup>12</sup> Projets financés par le Fonds social européen et le Fonds européen de développement régional.

<sup>13</sup> Le fonds de dotation est un outil de financement du mécénat doté de la personnalité juridique qui bénéficie du régime fiscal du mécénat. Créé par l'article 140 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, il est constitué d'une allocation irrévocable de biens pour la réalisation d'une mission ou d'une œuvre d'intérêt général. Il collecte des fonds d'origine privée, qu'il peut soit constituer en dotation dont il utilise les fruits, soit consommer pour accomplir sa mission. Il peut mener lui-même cette mission, ou financer un autre organisme d'intérêt général pour son accomplissement.

**Recommandation n°2 :** Rendre plus accessibles les règles de financement de l'Anah en les adaptant aux modalités et contraintes de l'auto-réhabilitation accompagnée :

- a) en distinguant nettement l'encadrement de travaux d'auto-réhabilitation par des entreprises du secteur marchand de l'accompagnement exercé par des organismes désintéressés poursuivant des objectifs sociaux fixés dans le cadre d'une politique locale de l'habitat, initiée par une collectivité territoriale ;
- b) en complétant la charte de l'encadrement des travaux réalisés en auto-réhabilitation par une nomenclature des prestations d'ingénierie permettant de rendre compte au plus près de la diversité de l'offre d'accompagnement et des formes d'accompagnement mobilisées par les collectivités territoriales ;
- c) en rendant éligibles aux subventions de l'Anah les prestations réalisées par l'opérateur d'accompagnement dans le cadre de sa mission sociale ;
- d) en affectant une enveloppe annuelle de crédits au financement de la part sociale de l'accompagnement (toutes prestations d'ingénierie et de travaux incluses) ;
- e) en allégeant les procédures d'instruction des demandes de financement des ménages accompagnés pour assurer la continuité et l'efficacité de l'accompagnement, dans le cadre de conventions d'objectifs à passer entre les accompagnateurs et l'Anah.

**Recommandation n°3 :** Permettre aux propriétaires occupants aux revenus les plus faibles de financer le reste à charge de leur projet de rénovation dans des conditions décentes :

- a) en mettant à leur disposition des formules de microcrédit personnel<sup>14</sup> via la Caisse des dépôts et consignations ou le Fonds de cohésion sociale en remplacement des SACICAP ;
- b) en actualisant les critères d'attribution et en relevant le montant des prêts à l'amélioration de l'habitat des Caisses d'allocations familiales ;

**Recommandation n°4 :** Inciter les opérateurs d'accompagnement à poursuivre leur professionnalisation en assumant leur appartenance au secteur de la construction en termes de qualification, de responsabilités, d'assurance, de formation et de protection de leurs salariés en accord avec leur activité principale (entreprise de construction ou d'ingénierie).

**Recommandation n°5 :** Mettre à l'étude avec les ministères de l'éducation nationale et du travail, et les organisations professionnelles de la construction, la création d'une filière professionnelle de l'animation socio-technique des chantiers d'auto-réhabilitation et la mise en place d'un dispositif de validation des acquis et de l'expérience des animateurs socio-techniques.

---

<sup>14</sup> Le microcrédit est adapté à des personnes exclues du crédit bancaire (personnes à faibles revenus, allocataires de minima sociaux, chômeurs) et qui bénéficient d'un accompagnement social auprès d'un réseau d'accompagnement social qualifié. Cependant, le microcrédit peut être accordé à des personnes dans d'autres situations, l'élément important étant l'existence d'un projet personnel.

## **B/ Donner un régime juridique, social et fiscal à l'auto-production et à l'entraide dans le secteur de la construction**

À l'initiative de l'État :

**Recommandation n°6** : Ouvrir une concertation sur le cadre technique et juridique à donner à l'apport en industrie, pour soi-même ou à titre bénévole, pour lui conférer un statut d'alternative légale au travail marchand pouvant être valorisée au titre de l'apport initial des ménages pour l'octroi de prêts comme pour le calcul des aides.

**Recommandation n°7** : Définir le régime des droits, obligations et responsabilités des personnes qui réalisent des prestations pour elles-mêmes ou au titre de l'entraide selon qu'elles le font dans un cadre informel ou encadré, en cohérence avec les modalités du décret d'application de l'article L. 201-13 nouveau du code de la construction et de l'habitation relatif à la souscription de parts sociales en industrie de coopératives d'habitants (Article 86 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové)

## **C/ Associer le marché au déploiement de l'auto-rénovation énergétique de l'habitat**

À l'initiative de l'État :

**Recommandation n°8** : Rendre éligible aux subventions de l'Anah les prestations des entreprises qui comportent un apport en industrie du demandeur. À cette fin :

- a) mettre à l'étude avec les organisations professionnelles de la construction, les collectivités locales, les organisations de consommateurs et les opérateurs d'accompagnement un cahier des clauses administratives et techniques permettant aux entreprises d'inclure dans leur prestation un apport en industrie de leur client sur la base d'une juste prise en compte de cet apport ;
- b) expérimenter cette nouvelle possibilité de financement dans le cadre d'un programme régional de rénovation énergétique de l'habitat disposant d'un dispositif de pilotage et de suivi associant les différents intérêts concernés.

**Recommandation n°9** : Inciter les opérateurs d'auto-réhabilitation accompagnée à vocation très sociale :

- a) à opter pour le statut d'entreprise de construction chaque fois que leur pratique s'y apparente, en vue de faciliter la coopération avec les entreprises du secteur sur des bases communes en matière de qualification, de fonctionnement et de responsabilités professionnelles ;
- b) à susciter des groupements d'entreprises pour la réalisation de bouquets de travaux.

**Recommandation n°10 :** Ouvrir des discussions entre les assureurs et les parties prenantes pour finaliser la nomenclature des prestations d'encadrement et d'accompagnement de l'auto-réhabilitation ébauchée dans le cadre de la concertation en vue de donner aux assureurs le moyen d'une juste appréciation du risque à assurer et de proposer des tarifs d'assurance en proportion de ce risque ;

**Recommandation n°11 :** Inciter les régions à mobiliser les financements du fonds social européen et du fonds européen de développement régional pour financer le déploiement de l'auto-réhabilitation accompagnée et mettre en œuvre les formations professionnelles nécessaires des entreprises et des opérateurs d'accompagnement ;

## **D/ Garantir la qualité des travaux d'auto-rénovation et la sécurité des personnes**

À l'initiative de l'État :

**Recommandation n°12 :** Veiller à la qualité des travaux de rénovation énergétique en auto-réhabilitation :

- a) en demandant à l'Agence qualité construction, gestionnaire du programme « Règles de l'Art Grenelle Environnement 2012 »<sup>15</sup>, de passer des accords de diffusion des bonnes pratiques de rénovation thermique avec les collectivités territoriales, les opérateurs d'accompagnement et les grandes surfaces de bricolage en donnant la priorité à la diffusion des Calepins de chantier<sup>16</sup> ;
- b) en promouvant la mise en place d'un dispositif unifié et reconnu RGE<sup>17</sup> de documentation et de certification de la conformité des ouvrages à des solutions de référence<sup>18</sup> pour permettre aux propriétaires de pouvoir à tout moment justifier la performance énergétique des travaux qu'ils ont effectués ou fait effectuer ;

---

<sup>15</sup> Ce programme est une application du Grenelle de l'Environnement. Il a pour objet de réviser les règles de l'art dans leur ensemble pour permettre d'atteindre de hautes performances énergétiques dans le respect des autres exigences, d'habitabilité, de confort, de stabilité et de sécurité en cas d'incendie auxquelles les bâtiments doivent toujours satisfaire.

<sup>16</sup> Les Calepins de chantier « Règles de l'Art Grenelle de l'Environnement 2012 » sont des mémentos destinés aux personnels de chantier, qui illustrent les bonnes pratiques d'exécution et les dispositions essentielles recommandées.

<sup>17</sup> Reconnu garant de l'environnement

<sup>18</sup> Le rapport « La rénovation thermique des bâtiments en France / Enjeux et stratégie » d'Olivier Sidler - ENERTECH INGENIEURS CONSEILS août 2012 préconise de dimensionner les ouvrages et équipement par référence à une dizaine de solutions standard, connues de tous, ce qui représente une grande simplification : En dispensant les constructeurs de tout calcul, il limite le risque d'erreur et de tromperie puisqu'il suffit de contrôler la réalité et la qualité de la mise en œuvre pour être certain du gain énergétique réalisé.

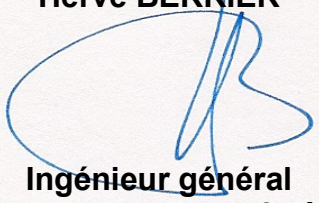


**Recommandation n°13 :** Rendre éligibles aux aides de l'État les travaux de rénovation énergétique réalisés en auto-réhabilitation en retenant comme critères d'éco-conditionnalité :

- a) soit l'accompagnement par un opérateur ayant accédé au label RGE (Reconnu garant de l'environnement) au même titre et dans les mêmes conditions<sup>19</sup> que les entreprises et l'ingénierie de la construction ;
- b) ou, à défaut, la justification de la qualité et de la performance des travaux par référence à des solutions préétablies selon le dispositif de la recommandation n° 12-b ;

**Recommandation n°14 :** Veiller à protéger les personnes qui réalisent un apport en industrie des **conséquences** d'un accident de chantier :

- a) en promouvant la souscription d'une assurance individuelle « Garantie accidents de la vie » par les personnes qui réalisent un apport en industrie à titre personnel ou bénévole ;
- b) en rendant obligatoire la souscription d'une assurance individuelle « Garantie accidents de la vie » ou d'une assurance équivalente par les personnes qui réalisent un apport en industrie, à titre personnel ou bénévole, encadré ou accompagné.

**Hervé BERRIER**  
  
**Ingénieur général  
des ponts, eaux et forêts**

---

<sup>19</sup> Ce qui suppose d'adapter le dispositif aux opérateurs d'accompagnement d'auto-réhabilitation



# Annexes



**Annexe I**  
**Lettre de mission et lettre de commande**





MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Paris, le

La ministre **29 OCT. 2013**

à

Monsieur le Vice-président du CGEDD

**Objet :** Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat

Le Président de la République a présenté le 21 mars 2013 un vaste plan d'investissement pour le logement dont le volet énergétique vise, en particulier, à donner aux ménages en situation de précarité énergétique la possibilité de décider et d'entreprendre la rénovation énergétique de leur logement.

L'auto-réhabilitation accompagnée est une modalité d'intervention auprès des ménages les plus modestes qui a déjà fait la preuve de son efficacité économique et sociale. A ce titre, je souhaite qu'elle trouve toute sa place parmi les outils du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.

Je suis en effet convaincue qu'il faut multiplier et diversifier les formes d'incitation et de mobilisation pour atteindre les ménages les plus modestes et que l'auto-réhabilitation accompagnée peut utilement compléter les dispositifs existants tout en étant porteuse d'innovation.

Je mesure également que le déploiement de l'auto-réhabilitation accompagnée dans l'habitat nécessite que ses opérateurs trouvent rapidement avec les autres acteurs de la construction un consensus tant sur leur positionnement que sur l'accès aux financements publics et à l'assurance.

A cet effet, j'ai décidé que mon ministère apporterait son appui à l'organisation et à la tenue de discussions entre toutes les parties et ministères concernés. Ces échanges auront pour objectif de rendre possible une contribution active et efficace de l'auto-réhabilitation accompagnée à l'effort de rénovation énergétique des logements dès le deuxième trimestre 2014.

Dans cette perspective, je vous demande de bien vouloir désigner un membre du CGEDD pour animer et coordonner les discussions précitées.

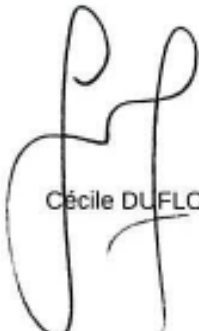
En premier lieu, il s'agira de procéder à une évaluation quantitative et qualitative des opérations récentes d'auto-réhabilitation accompagnée pour mettre en valeur la portée sociale et économique d'une telle démarche et identifier les obstacles juridiques, financiers et techniques susceptibles de l'entraver.

En second lieu, la personne désignée constituera des groupes de travail pour identifier les conditions du déploiement de l'auto-construction accompagnée au service du plan de rénovation énergétique de l'habitat. Ces groupes devront notamment examiner les conditions relatives :

- 1/ à la qualité de la prescription des travaux (reconnaissance préalable et audit, choix du parti technique, dimensionnement et prescriptions techniques) ;
- 2/ à la qualité des ouvrages exécutés, à la professionnalisation du secteur et à la sécurité de chantier ;
- 3/ aux assurances à souscrire au titre de la responsabilité civile, des garanties légales dues par les constructeurs au bénéfice des maîtres d'ouvrages et à l'assurance dommage ouvrage ;
- 4/ à la composition du coût de revient total des opérations d'auto-réhabilitation accompagnée (travaux et ingénierie d'accompagnement) et à l'accès aux financements publics ;
- 5/ à l'organisation de l'accompagnement et de la réalisation des travaux (statuts, missions et responsabilités des personnes physiques et morales impliquées) ;

J'ai indiqué aux parties prenantes mon souhait qu'elles parviennent rapidement à un accord. J'attacherai le plus grand prix à disposer des conclusions de leurs travaux en février 2014 au plus tard.

Pour la conduite de cette mission vous pourrez vous appuyer sur les moyens de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, de l'Agence nationale de l'habitat.



Cécile DUFLOT





MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE

**Conseil général de l'environnement  
et du développement durable**

La Défense, le **20 NOV. 2013**

Le vice-président

à

Madame la ministre de l'égalité des territoires  
et du logement


à l'attention de Monsieur le directeur du cabinet

Référence CGEDD n° 009350-01

Par lettre du 29 octobre 2013, vous m'avez demandé de désigner un membre du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) pour animer et coordonner les discussions entre toutes les parties et les ministères concernés visant à rendre possible une contribution active et efficace de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat.

Je vous informe que j'ai désigné M. Hervé BERRIER, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, pour effectuer cette mission.

Par intérim,

  
Patrice Parisé

Copies : M. le directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature  
M. le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages  
M. le directeur de l'Agence nationale de l'habitat  
M. le secrétaire général



**Annexe II**  
**Liste des participants à la concertation**



## Liste des participants à la concertation

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah)	Christian Mourougane Cyril Mars Eric Lagandré
Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie	Jonathan Louis
Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)	Willfrid Geiller Nicolas Clément
Agence qualité construction	Frédéric Henry
Association nationale des compagnons bâtisseurs (ANCB)	Jean-Paul Lebas Hervé Cogné Rachid Maziane Sophie Cartoux Hervé Thibaud Rachid Maziane Xavier Borgoni Jacques Matelot Christian Bizette
Association des Castors de l'Ouest	Michel André
Association Julienne Javelles	Luc Schiffman
Oxalys	Martine Boulet
Association Terre de liens	Julien Claeys Vincent Jannot
Fédération des Pact	Xavier Benoist
PADES	Gérard Dechy Gérard Paul Daniel Cerezuelle
Fondation de France	Christian Laidebeur
Fondation Abbé Pierre	Julia Faure
Union sociale de l'habitat (USH)	Farid Abachi

Confédération des artisans et petites entreprises du bâtiment (CAPB)	Hervé Naves Annie-France Logez Sophie Gourvenec
Fédération française du Bâtiment (FFB)	Didier Valem Catherine Emon Loïc Chapeaux, Hélène Dussaux
Fédération des sociétés coopératives et participatives du BTP (Scop BTP)	Olivier Diard François Danel
	Franck Apelian
Fédération française des sociétés d'assurance Pro BTP(FFSA)	Rémi Porte
MAIF	Pascal Garnier Pierrette Guinement
Caisse nationale d'allocations familiales	Colette Legat Emilie Normand
Caisse des dépôts et consignations	Mireille Middelton
Confédération nationale de crédit mutuelle	Guy Lere
Crédit coopératif	Yann Lausque
Région Île-de-France	Loïc Gandais
Plan urbanisme, construction et architecture (PUCA)	Michel Lefeuvre
Ministère de l'économie et des finances Direction générale du trésor,	Rodolphe Lelte
Direction générale de la consommation et de la répression des fraudes	Serge Doré
Ministère de la justice, Direction des affaires civiles et du sceau direction	Marie Walazyc
Ministère de l'égalité des territoires et du logement Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages	Olivia Robin Clémentine Pesret Tiphaine Sion Muriel Saccocio
Ministère de l'égalité des territoires et du logement Conseil général de l'environnement et du développement durable	Hervé Berrier

## **Annexe III**

# **Composition des groupes de travail**





# Composition des groupes de travail

## GT « Évaluation »

Treize participants représentant une agence nationale, une association d'opérateurs d'auto-réhabilitation accompagnée, une organisation professionnelle du bâtiment, deux fondations, un ministère.

Agence nationale pour l'amélioration de habitat (Anah)	Christian Mourougane Cyril Mars
Association nationale des Compagnons bâtisseurs (ANCB)	Hervé Cogné Rachid Maziane
PADES	Gérard Dechy Daniel Cerezuelle
Fondation de France	Christian Laidebeur
Fondation Abbé Pierre	Julia Faure
Fédération des sociétés coopératives et participatives du BTP (Scop BTP)	Olivier Diard François Danel
Ministère de l'égalité des territoires et du logement Direction de habitat, de urbanisme et des paysages	Olivia Robin Clémentine Pesret
Ministère de l'égalité des territoires et du logement Conseil général de l'environnement et du développement durable	Hervé Berrier

## GT « Administrations et agences »

Neuf participants représentant deux agences nationales et trois ministères.

Agence nationale pour amélioration de l'habitat (Anah)	Cyril Mars
Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)	Wilfrid Geiller
Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)	Jonathan Louis
Ministère de l'économie et des finances Direction générale du trésor,	Rodolphe Lelte
Direction générale de la consommation et de la répression des fraudes	Serge Doré
Ministère de la justice, Direction des affaires civiles et du sceau direction	Marie Walazyc
Ministère de l'égalité des territoires et du logement Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages	Olivia Robin Muriel Saccocio
Ministère de l'égalité des territoires et du logement Conseil général de l'environnement et du développement durable	Hervé Berrier

## GT1 « Qualité des ouvrages et professionnalisation »

Quinze participants représentant deux agences nationales, trois associations opérateur d'auto-réhabilitation accompagnée, trois organisations professionnelles du bâtiment, une région, un ministère.

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah)	Eric Lagandré
Agence qualité construction	Frédéric Henry
Association Julienne Javel	Luc Schiffman
Association nationale des compagnons bâtisseurs (ANCB)	Hervé Thibaud Xavier Borgoni Jacques Matelot
PADES	Gérard Paul Daniel Cerezuelle
Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah)	Eric Lagandré
Confédération des artisans et petites entreprises du bâtiment (CAPEB)	Hervé Naves
Fédération française du Bâtiment (FFB)	Didier Valem
Fédération des sociétés coopératives et participatives du BTP (Scop BTP)	François Danel
Région Île-de-France	Loïc Gandais
Région Île-de-France	Loïc Gandais
Plan urbanisme, construction et architecture (PUCA)	Michel lefeuvre
Ministère de l'égalité des territoires et du logement Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages	Olivia Robin
Ministère de l'égalité des territoires et du logement Conseil général de l'environnement et du développement durable	Hervé Berrie

## GT2 « Missions, statuts, responsabilités et assurances »

Dix-huit participants représentant deux associations opérateur d'auto-réhabilitation accompagnée, un bureau d'études, une association d'opérateurs de rénovation, la maîtrise d'ouvrage sociale, trois organisations professionnelles du bâtiment, l'organisation professionnelle des assureurs, un assureur, un ministère.

Association nationale des compagnons bâtisseurs (ANCB)	Sophie Cartoux Hervé Thibaud Rachid Maziane
Association des Castors de l'Ouest	Michel André
PADES	Gérard paul Daniel Cerezuelle
Fédération des Pact	Xavier Benoist
Union sociale de l'habitat (USH)	Farid Abachi
Confédération des artisans et petites entreprises du bâtiment (CAPB)	Annie-France Logez
Fédération française du Bâtiment (FFB)	Catherine Emon
Fédération des sociétés coopératives et participatives du BTP (Scop BTP)	François Danel
Association nationale des compagnons bâtisseurs (ANCB)	Sophie Cartoux Hervé Thibaud Rachid Maziane
Fédération française des sociétés d'assurance (FFSA)	Rémi Porte
Pro BTP	Franck Apelian
MAIF	Pascal Garnier Pierrette Guinement
Plan urbanisme, construction et architecture (PUCA)	Michel Lefeuvre
Ministère de l'égalité des territoires et du logement Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages	Olivia Robin
Ministère de l'égalité des territoires et du logement Conseil général de l'environnement et du développement durable	Hervé Berrier

### GT3 « Modèle économique, coût et financement »

Vingt-quatre participants représentant deux agences nationales, quatre associations opérateur d'auto-réhabilitation accompagnée, deux fondations, trois organisations professionnelles du bâtiment, la caisse nationale d'allocations familiales, trois organismes financiers, deux banques, un ministère.

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah)	Cyril Mars
Agence nationale pour la rénovation urbaine (NRU)	Nicolas Clément
Association nationale des compagnons bâtisseurs (ANCB)	Jean-Paul Lebas Hervé Cogné Rachid Maziane Christian Bizette
Association Oxalis	Martine Boulet
Association Terre de liens	Julien Claeys Vincent Jannot
PADES	Gérard Dechy Daniel Cerezuelle
Fondation Abbé Pierre (FAP)	Julia Faure
Fondation de France	Christian Laidebeur
Confédération des artisans et petites entreprises du bâtiment (CAPB)	Sophie Gourvenec
Fédération française du Bâtiment (FFB)	Loïc Chapeaux, Hélène Dussaux
Fédération des sociétés coopératives et participatives du BTP (Scop BTP)	François Danel
Caisse nationale d'allocations familiales	Colette Legat Emilie Normand
Caisse des dépôts et consignations	Mireille Middleton
Confédération nationale de crédit mutuelle	Guy Lere
Crédit coopératif	Yann Lausque
Ministère de l'égalité des territoires et du logement Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages	Tiphaine Sion
Ministère de l'égalité des territoires et du logement Conseil général de l'environnement et du développement durable	Hervé Berrier



**Annexe IV**  
Modélisation du développement  
de l'auto réhabilitation accompagnée  
par l'association nationale des compagnons  
bâisseurs





## Contribution de l'auto-réhabilitation au Plan de rénovation énergétique de l'habitat

**Modélisation de l'ARA à partir du référentiel Compagnons Bâisseurs**

**Mesure d'utilité**

**Projection de développement du projet PIA-ESS « une solidarité à bâtir »  
(instruction du Comité d'Investissement PIA du 21/11/2013)**

## ARA MODELISEE

CHANTIER ARA	ARA locataire	ARA Propriétaire Occupant second œuvre	ARA Propriétaire Occupant tous corps d'état
Type d'habitat	Logement collectif du parc privé et public	Appartement (copros dégradées ; petit collectif) - Maison individuelle en zone urbaine ou rurale	Maison individuelle en zone urbaine ou rurale
Types de travaux	Travaux d'aménagement et d'embellissement	Travaux de second œuvre / amélioration et-ou réfection partielle / aménagement + embellissement	Travaux gros œuvre + second œuvre / amélioration et-ou réfection totale et-ou extension / création + aménagement + embellissement
Ingenierie socio-technique et financière (AH)	- Elaboration du projet habitat - Interface territoriale et sociale - Médiation avec le bailleur	- Elaboration du projet habitat - Interface territoriale et sociale - Montage financier à partir d'un modèle global territorial	- Elaboration du projet habitat - Interface territoriale et sociale - Plan de financement individualisé intégrant le financement territorial et les aides individualisées à la réhab
Accompagnement sur chantiers (AT)	<b>Accompagnement :</b> Démonstration, conseil technique, mise en œuvre accompagnée : "faire" et "faire avec" <b>Encadrement :</b> sécurité ; équipe volontaires et bénévoles <b>Organisation :</b> Appros ; planning ; entraide		
Lutte contre la précarité énergétique Intervention ARA	Infos collectives et individuelles de sensibilisation aux usages et à leur évolution ; appartements témoins ; kit énergie ; ...	Idem ARA locataires + DPE + travaux d'isolation en intérieur	Idem ARA locataires + DPE + travaux d'isolation en interne et externe
Externalisation travaux entreprises	Néant	DPE + installation système thermique (et autres travaux experts)	DPE + installation système thermique (et autres travaux experts)
Tps accmpt professionnel	- AT : 11 jrs / chantier - AH : 3,5 jrs / chantier	- AT : 23 jrs / chantier - AH : 7 jrs / chantier	- AT : 36 jrs / chantier - AH : 12 jrs / chantier
Bénévoles - Volontariat	Equipe bénévoles + 1 volontaire/AT	Equipe bénévoles + 1,5 volontaire/AT	Equipe bénévoles + 2 volontaires/AT

AT : Animateur Technique

AH : Animateur Habitat (ou coordinateur de projet)

## DISPOSITIFS TERRITORIAUX DE PILOTAGE – FINANCEMENT DE L'ACCOMPAGNEMENT

PROJET TERRITORIAL	ARA locataire	ARA Propriétaire Occupant second œuvre	ARA Propriétaire Occupant tous corps d'état
Structuration stratégique du projet territorial	Comité de pilotage réunissant, selon l'échelle territoriale, les institutions de financement concernées. Choix et orientations stratégiques ; arbitrage budgétaire ; évaluation du projet		
Accompagnement collectif du projet territorial	Comité technique de suivi réunissant les acteurs territoriaux participant au repérage, à la validation des chantiers ARA et à la promotion des actions collectives (travailleurs sociaux du CG, de la CAF et du CCAS ; associations de quartier, bailleur social, ...)		
Dispositifs publics de développement social et urbain	CUCS - PDI - PDALPD - PRU	CUCS - PDI - PDALPD - PRU	CUCS - PDI - PDALPD - PRU
Dispositifs publics d'amélioration de l'habitat		OPAH - MOUS - PIG Programme Habiter Mieux Marché public de prestation d'animation du dispositif ARA	OPAH - MOUS - PIG Programme Habiter Mieux Marché public de prestation d'animation du dispositif ARA
Principaux partenaires financiers (actuels ou potentiels)	ACSE - ANRU - Villes et Agglos - Conseil Général - CAF - Conseil Régional - Bailleurs sociaux	ACSE - ANAH - ANRU - Villes et Agglos - Conseil Général - CAF - Conseil Régional - Fondations et mécénat d'entreprise	ACSE - ANAH - ANRU - Villes et Agglos - Conseil Général - CAF - Conseil Régional - Fondations et mécénat d'entreprise
Echelle territoriale type	Le quartier, la cité	La copropriété dégradée, le Centre ville ancien, l'agglomération, le département (habitat diffus périurbain et rural)	La copropriété dégradée, le Centre ville ancien, l'agglomération, le département (habitat diffus périurbain et rural)

## INDICATEURS D'EVALUATION DE L'UTILITE DE L'ARA

L'utilité à 3 niveaux	Résultats - Impacts
Résultats sur le bâti	- Embellissement - Aménagement - Rénovation et performances énergétiques - Agrandissement - Confort - Sortie d'insalubrité
Dynamique sociale	- Estime de soi - Lien familial et social - Autonomie - Santé physique et psychique - Apprentissages - Insertion sociale et professionnelle
Externalités positives	- Coûts évités : pertes communes ; équipements quartier ; consos énergie - Citoyenneté active ; empowerment - Vivre ensemble : relations individus / structures collectives - Production et valorisation des ressources territoriales

## COUTS NORMATIFS ET PLAN DE FINANCEMENT TYPE DE L'ARA

COUT NORMATIF ET FINANCEMENT UNITAIRE	ARA Locataire	ARA PO 2d œuvre	ARA PO tout corps d'état
<b>Durée accompagnement (en jours)</b>			
Animation Technique et suivi des travaux - nbre de jours AT	11,0	23,0	36,0
Animation et coordination Habitat - nbre de jours AH	3,5	7,0	12,0
Volontaires - nbre de jours	11,0	32,0	72,0
<b>Temps global Equipe - nbre de jours AT + AH</b>	<b>14,5</b>	<b>30,0</b>	<b>48,0</b>
<b>Valorisation économique</b>			
Travaux d'entreprises		4 000 € 20%	15 700 € 31%
Matériaux	745 € 12%	4 000 € 20%	13 000 € 26%
Autres charges induites (déplacements, ...)	260 € 4%	588 € 3%	950 € 2%
Coût opérateur d'accompagnement (social et technique)	4 750 € 78%	10 280 € 51%	17 520 € 35%
Coût du financement du développement	345 € 6%	1 132 € 6%	2 830 € 6%
<b>Prix de vente normalisé</b>	<b>6 100 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>50 000 €</b>
<b>Plan de financement</b>			
ANAH - Subventions réhabilitation (dont performance énergétique)		9 500 € 47%	21 500 € 43%
Opérations programmées Amélioration Habitat (PIG, OPAH, MOUS, ...)		4 333 € 22%	12 333 € 25%
Dispositifs sociaux et territoriaux - Rénovation Urbaine (CAF, CUCS, CG, BS, PRU ...)	6 025 € 99%		
Financements privés (fonds de dotation - fondations - mécénat entreprises)		2 167 € 11%	6 167 € 12%
Reste à charge du bénéficiaire (auto-financement - prêt bancaire)	75 € 1%	4 000 € 20%	10 000 € 20%
<b>Total financement opération</b>	<b>6 100 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>50 000 €</b>

## PLAN DE DEVELOPPEMENT DE L'ARA A 5 ANS SELON PROJET PIA-ESS « UNE SOLIDARITE A BATIR »

Projection du développement - en nombre de chantiers annuels	Année référence	2014	2015	2016	2017	2018
ARA Locataire	569	650	800	1 000	2 600	4 000
ARA PO 2d œuvre	120	135	300	900	1 950	3 000
ARA PO tout corps d'état	38	45	100	300	650	1 000
<b>TOTAL Chantiers</b>	<b>727</b>	<b>830</b>	<b>1200</b>	<b>2800</b>	<b>5200</b>	<b>8000</b>
Taux moyen d'atteinte de l'objectif à 5 ans		10%	15%	35%	65%	100%



**Annexe V**  
**Projets territoriaux d'auto-réhabilitation  
accompagnée des compagnons bâtisseurs**



Région	Département	Agglomération / Ville	Nom du projet d'ARA	Dispositifs	
Aquitaine	Gironde	Bordeaux Sud : Saint Jean, Belcier, Sainte Croix, Saint Michel.	Bordeaux Sud	PDI, OPAH, CUCS	
	Gironde	Bordeaux: Chartrons, Grand Parc, Bacalan, Les Aubiers,	Bordeaux Nord		
	Gironde	Bordeaux	Bordeaux RE-Centre		
	Gironde	Pays de Haute Gironde	Atelier de quartier CC de Blayes, Estuaire, St Savin et Bourge en Gironde		
Auvergne	Puy-de-Dôme	Clermont-Communauté	Atelier de quartier Clermont	PDALPD, CUCS	
	Puy-de-Dôme	Thiers	Atelier de quartier Centre ville	PDALPD, OPAH, CUCS	
Bretagne	Ile-et-Vilaine	Rennes Métropole	Atelier de quartier Rennes	PDALPD, CUCS	
			Projet d'ARA en diffus	MOUS	
	Morbihan	Cap Lorient	SAINT-MALO	Atelier de quartier	PDALPD, CUCS
			Atelier de Quartier Lanester & Lorient	PDALPD, CUCS	
			ARA /PO en diffus	PDALPD	
	Finistère	Brest Métropole Océane	Atelier de quartier, et ARA/PO sur BMO	PIG	
Communauté de Communes du pays léonard			Atelier de quartier Saint -Pol de Léon et ARA /PO sur CCPL	PDALPD, CUCS	
Centre	Indre-et-Loire	St Pierre des Corps	éco-rénovation énergétique /PO sur toute la BRETAGNE		
			Atelier de quartier de la Galboisiere et la Rabaterie	PDALPD, CUCS	
			Atelier de quartier Bourges Nord	PDALPD, CUCS	

#### Les projets d'ARA du Mouvement Compagnons Bâisseurs

IDF	Seine St-Denis	Clichy Sous-Bois	Atelier de quartier Clichy /S Bois	Plan Sauvegarde Copro Dégradées, CUCS,
		Saint-Denis		CUCS
		Montreuil	Atelier de quartier la noue	CUCS-PRU
		Villetaneuse	Atelier de quartier Grandcoing	PRU, CUCS
		Ile-St-denis	Atelier de quartier Ilot du Bocage	PRU, CUCS

La Réunion	La Réunion	Saint-Denis	Atelier de Quartier Saint-Denis	
		Tampon	Atelier de Quartier Tampon	
		Saint-Paul	Atelier de Quartier Saint-Paul	
		Sainte-Rose	Atelier de Quartier Sainte-Rose	

Languedoc-Roussillon	Gard	Nîmes	Atelier de quartier Gambete-Richelieu	CUCS, PDALPD
		Vauvert	Atelier de quartier Vauvert	PDALPD, CUCS
	Hérault	Montpellier	Atelier de quartier Figuerolles Gely Gambetta	PIG Agglo Montpellier, PDALPD, CUCS
		Montpellier	Atelier de quartier Tournezy St-Martin	PIG Agglo Montpellier, CUCS, PDALPD
		Frontignan	Atelier de quartier Frontignan	PDALPD, CUCS
		Sète	Atelier de quartier Sète	PDALPD, CUCS
		Secteur Diffus, CAHM, Thau Agglo & Agglo Montpellier	Atelier de Quartier ARA	PIG Agglo Montpellier

Rhône-Alpes	Rhône	Gd-Lyon	Atelier de quartier 1er et 7ème Ar Lyon	CUCS
		Gd-Lyon	Atelier de quartier Pierre-Bénite Oullins	CUCS
		Gd-Lyon	ARA Parc Privé	PIG ARA
		Gd-Lyon	Chantier ARA	MOUS
	Drome	Valence	Atelier de quartier Plan Font Barlette	CUCS, PDALPD



PACA	Bouches du Rhône	Marseille Provence Métropole	Atelier de quartier à Marseille 1,2,3,5, 6,7, 9, 10, et 15 ème Ar	CUCS, PDI, Copropriétés dégradées
		Aix-En-Provence	Projet d'ARA Aix-en-Provence	CUCS, PDI
		La Ciotat	Projet d'ARA La Ciotat	CUCS, PDI
		Aubagne	Projet d'ARA Aubagne	CUCS, PDI
	Var	Provence Verte	Atelier de quartier Provence Verte	CUCS, PDI
		Communauté urbaine Dracénoise	Projet d'ARA Aire Dracénoise	CUCS, PDI
		Var Esterel	Projet d'ARA Var Esterel	CUCS, PDI
	Vaucluse		Projet d'ARA sud Vaucluse (MSA)	CUCS, PDI



**Annexe VI**  
**Déclaration de la CAPEB et de la FFB**



# Déclaration de la CAPEB et de la FFB

du 8 janvier 2014

Actuellement l'auto-réhabilitation des logements de personnes en précarité sociale ou énergétique est accompagnée par des organismes dont la vocation première est sociale.

La CAPEB et la FFB s'opposent, en revanche, fermement, au principe d'ériger l'auto-réhabilitation accompagnée des logements comme une voie autonome et généralisable de rénovation énergétique des logements, avec le risque d'en détourner l'objectif social premier et permettre ainsi le développement de structures intermédiaires entre des bénéficiaires, bien souvent aidés par des subventions, et les entreprises qui réalisent les travaux.

En tout état de cause, dans le cadre du « RGE », la CAPEB et la FFB travaillent de concert avec les pouvoirs publics et des organismes de qualification et de certification au développement d'un dispositif de montée en compétences des entreprises qui réalisent des travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, et le moins que l'on puisse attendre dans ce contexte, c'est que les organismes qui participent à ce type de travaux aux côtés des bénéficiaires, soient tenus des mêmes obligations que les entreprises pour les mêmes travaux

-----



**Annexe VII**  
**Déclaration de Scop BTP**





# Déclaration de Scop BTP

du 22 janvier 2014

La Fédération SCOP BTP reconnaît en premier lieu le caractère très constructif des échanges qui ont eu lieu dans le cadre des 3 groupes de travail, au cours desquels chacun a pu s'exprimer tout en sachant faire preuve d'écoute vis-à-vis des autres participants.

La Fédération a ainsi pris connaissance avec le plus grand intérêt des expériences déjà anciennes comme des actions plus récemment engagées par les acteurs de l'ARA, dont elle salue l'engagement en faveur de l'amélioration au sens large des conditions de logement des plus démunis, et, au-delà, de leur meilleure insertion dans la société.

La Fédération partage ces valeurs de solidarité très présentes dans la culture coopérative, et serait tout à fait disposée à sensibiliser ses adhérents au programme qui sera éventuellement engagé pour déployer l'ARA comme la Ministre l'a souhaité, et si nécessaire, dans la mesure de ses moyens, à y apporter son concours. Toutefois le déploiement de l'ARA, c'est-à-dire le changement d'échelle qui est envisagé, ne pourra s'effectuer de façon satisfaisante que si un certain nombre de conditions sont réunies.

- Tout d'abord, se prémunir contre toutes dérives qui, sous couvert d'engagement social, permettraient à des structures à but essentiellement lucratif de s'accaparer une part de marché en faussant les règles de la concurrence, ou, plus simplement, conduiraient à encourager le travail dissimulé. Il semble que les procédures d'agrément des opérateurs par l'administration est de nature à écarter ce risque, mais il conviendra de s'en assurer.
- En second lieu, sécuriser les intervenants. Nos préoccupations vont d'abord vers la situation des professionnels qui, en cas de sinistre ou de non-conformité des ouvrages, se trouveront inévitablement en première ligne. L'assurabilité des différents intervenants se heurte manifestement à des difficultés d'ordres divers. Aussi il nous semble qu'une piste doit être explorée, celle d'une assurance de type Tout Risque Chantier, obligatoire et dont le coût serait intégré dans les financements de l'Anah.
- Enfin, la qualité des ouvrages dépend bien sûr de la qualification des intervenants, qui constitue par ailleurs une condition impérative de l'assurabilité évoquée plus haut, et il est donc évident qu'un effort particulièrement important doit être fait pour permettre aux structures d'accompagnements de disposer de personnels formés dans les mêmes conditions que les professionnels du « secteur marchand ».

Satisfaire à ces conditions est difficile, mais certainement pas hors de portée si le Ministère y apporte un appui résolu, avec l'appui bien sûr des organisations professionnelles du secteur.



## 6. Glossaire des sigles et acronymes

<i>Acronyme</i>	<i>Signification</i>
ACSé	Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
AFPA	Association pour la formation professionnelle des adultes
Anah	Agence nationale de l'amélioration de l'habitat
ANCB	Association nationale des compagnons bâtisseurs
ANRU	Agence nationale de la rénovation urbaine
APES	Association pour le développement de l'économie solidaire
CAPEB	Confédération des artisans et petites entreprises du bâtiment
CGEDD	Conseil général de l'environnement et du développement durable
CNFPT	centre national de la fonction publique territoriale
FAP	Fondation Abbé Pierre
FART	Fonds d'aide à la rénovation thermique du logement privé
FFB	Fédération française du Bâtiment
FFSA	Fédération française des sociétés d'assurance
GEIQ	Groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification
GRETA	Groupement d'établissements publics locaux d'enseignement
MAIF	Mutuelle d'assurance des instituteurs de France
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPCA	Organismes paritaires de collecte de la contribution des entreprises pour la formation professionnelle de leurs salariés
PADES	Association programme d'autoproduction et développement social
PCET	Plan climat énergie territorial
PIG	Programme d'intérêt général
PLH	Programmes local de l'habitat
PREH	Plan de rénovation énergétique de l'habitat
PRQ	Programme régional qualifiant
PUCA	Plan urbanisme, construction et architecture
RGE	Reconnu garant de l'environnement
SACICAP	Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété

<b><i>Acronyme</i></b>	<b><i>Signification</i></b>
Scop BTP	Fédération des sociétés coopératives et participatives du BTP
SRCAE	Schéma régional climat air énergie
USH	Union sociale de l'habitat



**Ministère de l'écologie,  
du développement durable  
et de l'énergie**

**Conseil général de  
l'environnement  
et du développement durable**

7e section – secrétariat général

bureau des rapports  
et de la documentation

Tour Pascal B - 92055 La  
Défense cedex  
Tél. (33) 01 40 81 68 73

