



une belle vie immobilière

LA GARANTIE DECENNALE : UNE OPPORTUNITÉ POUR LE MAITRE D'OUVRAGE ?



LE MAITRE D'OUVRAGE

- Le maître d'ouvrage, c'est-à-dire toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'immeuble, fait réaliser des travaux

- Plusieurs types de Maitres d'Ouvrage :

Particulier

Entreprise qui construit pour elle

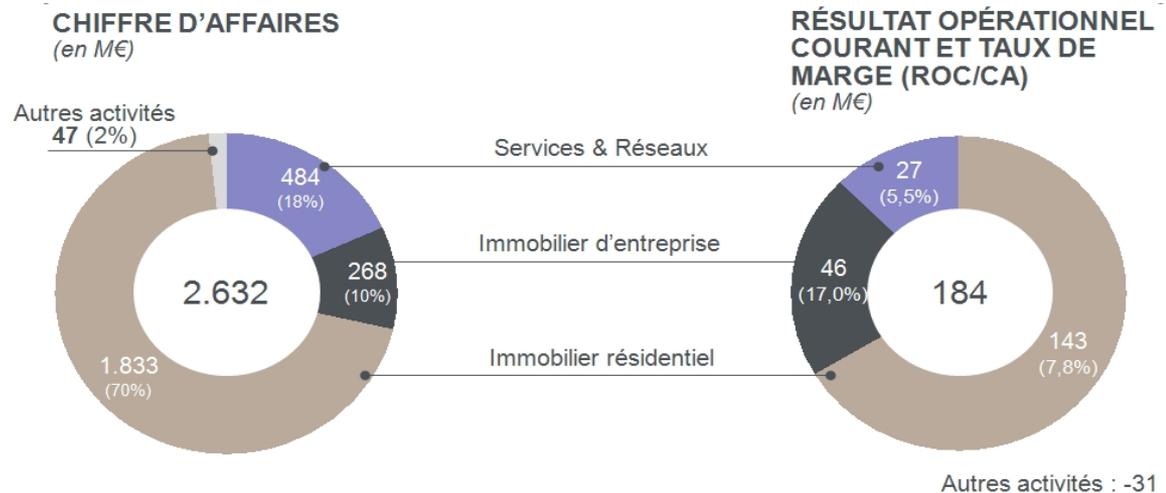
Promoteurs

- Nexity

200-250 opérations/an

12.500 lots vendus/an

7000 collaborateurs



Marge opérationnelle courante 2014 : 7,0%

UNE ASSURANCE OBLIGATOIRE

- **L'assurance Dommages Ouvrage (DO) a été instituée par la loi « Spinetta » du 4 janvier 1978 (articles L 242-1 et suivants du Code des assurances)**
- **S'applique aux travaux de construction (neuf ou réhabilitation lourde) d'ouvrages**
- **Attachée à l'ouvrage, elle bénéficie aux propriétaires successifs**
- **Défaut d'assurance : emprisonnement de dix jours à six mois et/ou amende de 75 000 euros.**
- **Exceptions**

Personnes morales de droit public, l'Etat

personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse des seuils (article L. 111-6), pour des travaux pour leur compte et hors habitation

COUVERTURE

Quels désordres couverts ?

- Les dommages compromettant la **solidité** de l'ouvrage
- Les dommages rendant l'ouvrage **impropre à sa destination**

Quels délais ?

- **10 ans** (2 ans pour les éléments d'équipement dissociables)
- **Point de départ principal : la réception des travaux**

Quel fonctionnement ?

- **L'assureur DO préfinance les travaux de réparation**
- **Puis exerce un recours contre les assureurs RCD des responsables**

MISE EN PLACE

Quand ? Avant le début des travaux

Forme de la police d'assurance

- Police unique
- Protocole à aliment

Pièces à fournir

- A la souscription : Questionnaire, plans, RICT, ...
- Pendant / fin chantier : Attestations d'assurance RCD des entreprises, PV réception et levée réserves, RFCT

Coût

- Basé sur la montant des travaux et honoraires (HT et TTC en habitation)
- Taux de prime environ 1% - Pour Nexity 13 M€ en 2014

PROCEDURE SINISTRE

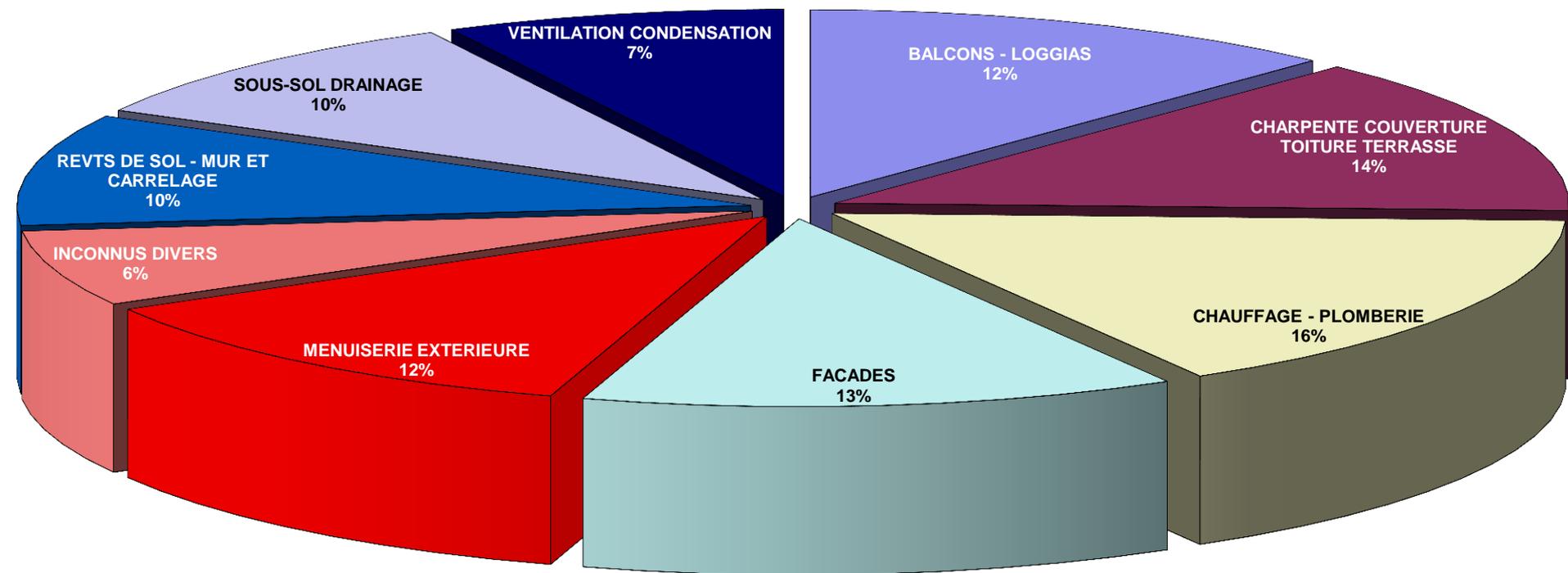
Si l'assureur évalue le dommage à un montant > 1.800 €, il désigne un expert qui intervient pour le compte commun des assureurs de tous les intervenants du chantier.

A compter de la réception de la déclaration de sinistre par l'assureur

- L'assureur a **60 jours** pour notifier le rapport préliminaire de l'expert (s'il y a eu expertise) et faire connaître sa position sur l'indemnisation.
- Il a **90 jours** pour notifier le rapport définitif de l'expert (s'il y a eu expertise) et faire une offre d'indemnisation.
- S'il ne respecte pas ces délais, la garantie est acquise, il doit payer la facture de réparation des travaux nécessaires.
- L'assureur a **15 jours maximum** à partir de la réception de l'accord de l'assuré pour verser les indemnités

TYPOLOGIES DE SINISTRES

TYPLOGIE DES SINISTRES DO NEXITY IMMOBILIER RESIDENTIEL (2009 à 2013)



FOCUS PROMOTEUR

Service Après Vente

- Mis en place chez Nexity en 2001
- Objectifs : satisfaction client, éviter l'augmentation de la sinistralité => augmentation des primes
- Intervention principale pendant les 2 ans suivants la réception pour faire réparer les petits désordres par l'entreprise titulaire du lot ou une autre

Pièces Manquantes

- Difficultés à obtenir toutes les pièces demandées par l'assureur
- Hit parade :
 - 1- attestations d'assurances RCD des intervenants
 - 2 - pv de levée de réserves
 - 3 – rapport sans réserve du contrôleur technique
- Risques : Surprimes et refus de garantie/ RP par l'assureur en cas de sinistre

FOCUS PROMOTEUR

Autres Responsabilités Décennales à assurer

- **Vendeur d'immeuble à construire => assurance Constructeur Non réalisateur (CNR)**
- **Maîtrise d'Œuvre d'Exécution => assurance Responsabilité Civile Décennale**
- **BET Ingénierie => assurance Responsabilité Civile Décennale**

Mon actualité de Risk Manager

- **Formations internes elearning**
- **Couverture de la performance énergétique**
- **Modélisation des attestations d'assurance Décennale (RCD, DO)**
- **Risques de couverture par des assureurs en LPS**



CONCLUSION

La garantie décennale :

Une opportunité ...

obligatoire,

compliquée,

coûteuse,

... mais importante pour rassurer nos clients



ASSURANCE CONSTRUCTION

Septembre 2015



Intervention de Alain Toublanc

Directeur technique construction AXA Entreprises



1 – L'assurance Construction : en quoi ça consiste ?



§ 229

64-71. Si un bâtisseur a fait une maison pour un homme et n'a pas rendu solide son œuvre et (si) la maison, qu'il a faite, est tombée et a fait mourir le propriétaire de la maison,

72. le bâtisseur sera tué.

§ 230

73-74. Si elle fait mourir le fils du propriétaire de la maison,

75-76. on tuera le fils de ce bâtisseur.

§ 231

77-78. Si elle fait mourir l'esclave du propriétaire de la maison,

79-81. il donnera au propriétaire de la maison esclave comme esclave (un esclave équivalent).

§ 232

82-83. Si elle fait perdre des biens,

84-86. tout ce qui a été perdu, il rendra

87-89. et, parce qu'il n'a pas rendu solide la maison, qu'il a faite et (parce qu') elle s'est écroulée,

90-92. avec ses propres biens la maison qui s'est écroulée, il fera (refera).

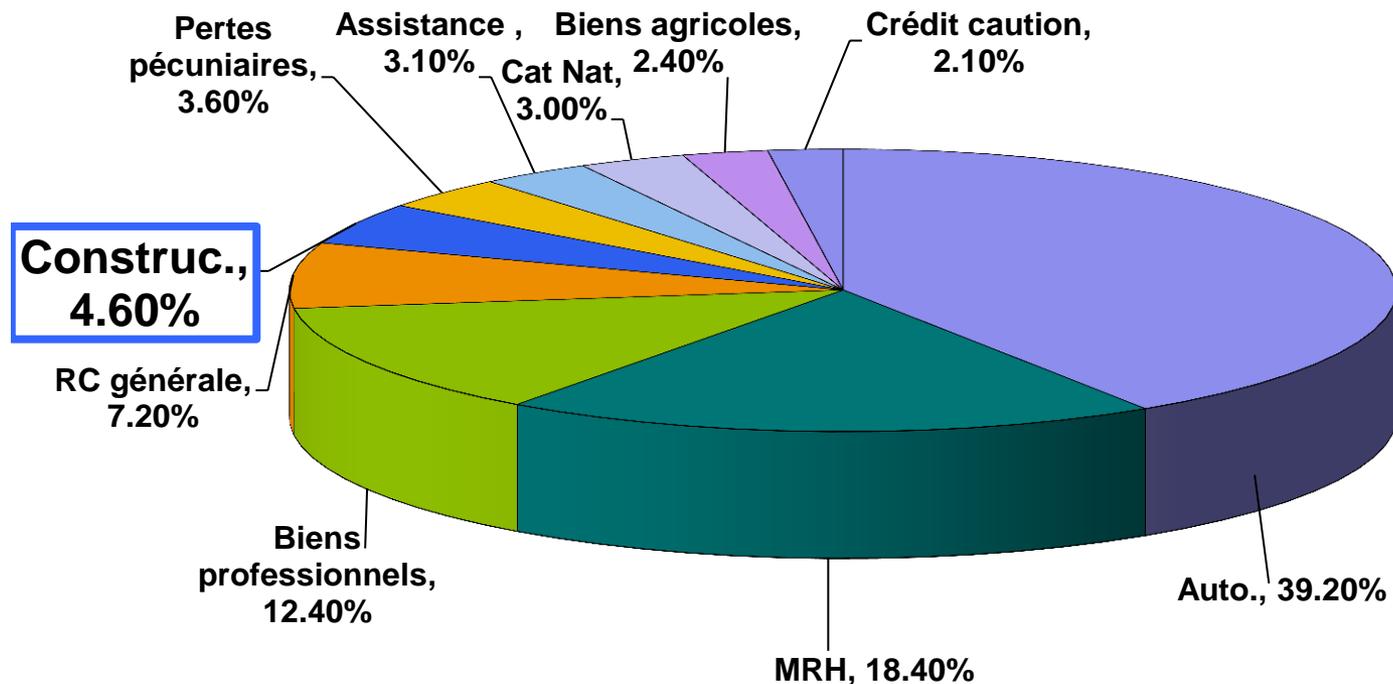
§ 233

93-98. Si un bâtisseur a fait une maison pour un homme et n'a pas fait que son œuvre tienne, et (si) un mur est tombé,

99-XX, 3. ce bâtisseur rendra ce mur solide avec son propre argent.

- ➔ Depuis 1978, **l'Assurance Construction** est progressivement devenu un dispositif sophistiqué protégeant efficacement l'acquéreur d'un bien immobilier contre les désordres affectant les ouvrages.
- ➔ Une **obligation** d'assurance (et d'assurer !) :
 - pour tous les ouvrages sauf une liste limitative d'ouvrages non soumis
 - pour tous les acteurs ou presque (il reste les sous-traitants hors du champ de l'obligation en RD et surtout, en DO, les particuliers exemptés de sanction ...)
- ➔ Une définition de la responsabilité étendue aux « *dommages entraînant l'impropriété à destination de l'ouvrage* » donc très large ;
- ➔ Une **présomption** de responsabilité
- ➔ Un montant de garantie à hauteur du **coût des réparations** donc illimité (en habitation)
- ➔ Des garanties délivrées en **capitalisation**
- ➔ Une garantie de **préfinancement** des dommages de nature décennale, la « Dommages-ouvrage » ;
- ➔ Des **délais légaux** de gestion des sinistres

→ Poids de l'assurance construction en 2014



- ❑ Avec **2.100 M€** de cotisations en 2014, l'assurance décennale obligatoire représente 4,6 % des cotisations DABR
- ❑ Les cotisations ont baissé de 5,1% en 2014 soit depuis 2008 près de 15% de baisse dues à l'évolution de la matière assurable



2 – L'assurance Construction : pour quel profit ?

ASSURANCE CONSTRUCTION

Vision côté assureurs

Avantages

- Marché important grâce à l'obligation d'assurance
- Pas d'anti-sélection
- Solvabilité accrue des recours
- Difficultés technique d'accès du marché pour les assureurs

Difficultés

- Inégalité de conditions avec certains acteurs du marché de l'assurance
- Gestion des garanties en capitalisation sur une durée très longue – fort aléa sur les conditions économiques
- Obligation d'assurer (BCT)
- Marché d'assurance irrationnel sur certaines périodes



ASSURANCE CONSTRUCTION

Vision côté consommateur

Avantages

- ➔ Sécurité réelle en cas de sinistre quel que soit le montant
- ➔ Avec une DO, indemnisation sans détermination des responsabilités dans des délais courts
- ➔ Couverture de la responsabilité des constructeurs avec un seul assureur sur toute la période décennale
- ➔ Etendue de la couverture (impropriété à destination)

Difficultés

- ➔ Coût significatif de la DO dans la maison individuelle (hors CMI & promotion)
- ➔ Complexité de la souscription pour les particuliers en DO
- ➔ Prise en compte insuffisante de la compétence et de la qualité des intervenants (« du moment qu'il est assuré »)



Une protection élevée pour l'investissement d'une vie

ASSURANCE CONSTRUCTION

Vision côté constructeurs

Avantages

- Couverture identique pour tous les acteurs
- Maintien dans le temps des garanties pour tous les acteurs
- Spécificité française à intégrer pour les acteurs étrangers souhaitant travailler sur le marché
- sécurité des couvertures automatiques sur les procédés et matériaux sous « technique courante »
- Transfert des risques systématique à l'assureur dès la création de l'entreprise

Difficultés

- Couverture identique pour tous les acteurs
- Obligation d'assurance en capitalisation (pas d'étalement dans le temps des primes)
- Assurance difficile des procédés innovants



Un dispositif qui favorise le développement économique du secteur, la création d'entreprise