



*Fédération
Française
des Sociétés
d'Assurances*



*Fédération
Française
des Sociétés
d'Assurances*

SEMINAIRE DU 2 OCTOBRE 2007

ASSURANCE CONSTRUCTION



1- Les fondements du régime de la responsabilité décennale et de l'assurance construction

2 - Le marché actuel de l'assurance construction

3 - Les enjeux et les perspectives

1 - Les fondements du régime de l'assurance construction



Les grandes étapes avant la loi Spinetta de 1978

- **Le code d'Hammourabi (1750 av JC) : la responsabilité professionnelle de l'architecte. L'effondrement d'une maison ayant causé la mort de ses occupants entraîne la mort de l'architecte**
- **1804 : les fondements de la responsabilité civile décennale (article 1792 du code civil)**
- **1928 : la police globale de chantier : assurance de chose pour un chantier déterminé**
- **La loi du 31 décembre 1940 sur l'architecture : première loi obligeant un constructeur à s'assurer**

Les raisons de la réforme du 4 janvier 1978

- **Une sous assurance notoire :**
 - **40 % des entrepreneurs non assurés**
 - **50 % des maîtres d'ouvrage non assurés (promoteurs, constructeurs de maisons individuelles)**
- **Des délais de règlements longs (50 % des affaires réglées dans un délai de 4 à 5 ans), recours difficiles en cas de disparition du constructeur**
- **Des couvertures d'assurance insuffisantes (plafonds de garanties insuffisants, nombreuses exclusions techniques, ...)**

Les remèdes apportés par la loi Spinetta

Pourquoi un droit dérogatoire ?

- La sécurité publique : institution du contrôle technique
- La protection du consommateur : soutien de la partie contractante la plus faible

Création d'une responsabilité décennale de plein droit

- L'institution d'une présomption de responsabilité, d'ordre public
- Les cas limités d'exonération avec la cause étrangère : force majeure, faute du maître d'ouvrage, fait d'un tiers



La modernisation de la responsabilité des constructeurs

- **La définition de la réception et la création de la garantie de parfait achèvement**
- **L'évolution de la garantie biennale vers la garantie de bon fonctionnement**
- **L'extension de la responsabilité décennale à un plus grand nombre de constructeurs**
- **La distinction des fonctions construction/équipement**

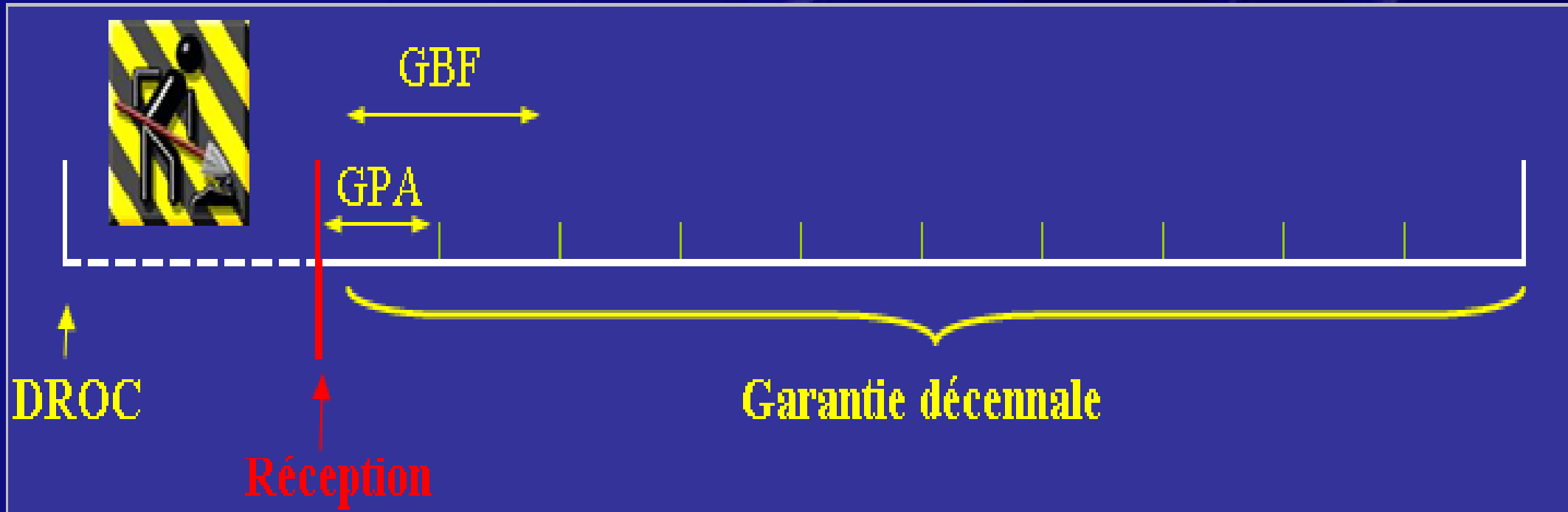
Le passage à l'assurance en capitalisation

- **Répartition** : les primes encaissées chaque année servent à constituer des provisions pour le règlement des sinistres déclarés la même année
- **Capitalisation** : les primes perçues au cours d'une année servent à constituer des provisions pour régler les sinistres affectant des ouvrages correspondant à des chantiers ouverts au cours de la même année

Les raisons du passage à la capitalisation

- **Insensibilité aux variations en volume et aux défaillances des assurés**
- **Prime payée par l'assuré en fonction du risque (réellement analysable lors de la souscription), proportionnelle à son activité du moment et donc juste (non tributaire de l'activité des années antérieures)**
- **Liberté de concurrence et de sélection des risques**
- **Evacuation du problème de la reprise du passé (difficile à gérer en semi répartition)**

Les risques et les réponses assurancielles



La garantie de parfait achèvement

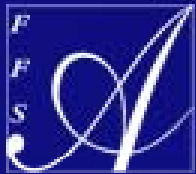
- **Objet : réparation de tous les désordres affectant l'ouvrage, quelle que soit leur gravité et ayant fait l'objet de réserves à la réception ou ayant été notifiés**
- **Durée : pendant l'année suivant la réception**

La Garantie biennale

- **Équipements** : parties d'ouvrages, éléments d'équipement qui permettent à l'ouvrage de fonctionner, d'être utilisé selon sa destination d'origine
- **Garantie** : impossibilité ou inaptitude à remplir normalement la fonction annoncée (sous réserve d'un usage et d'un entretien normal)
- **Durée** : 2 ans à compter de la réception de l'ouvrage
- **Exclusion (Juin 2005)** : équipements à usage purement professionnel

La garantie décennale

- **Objet : l'ouvrage ou ses équipements indissociables (1792-2) du Code civil**
- **Garantie : atteinte à la solidité ou impropriété à destination (totalité de l'ouvrage) de l'ouvrage ou à la solidité des équipements indissociables**
- **Durée : 10 ans à compter de la réception de l'ouvrage**
- **Exclusion (Juin 2005) : équipements à usage purement professionnel**



La loi Spinetta

Les constructeurs

Les techniciens

Architectes

Bureaux d'études

Contrôleurs techniques



Le maître
d'ouvrage



Les artisans

Les entreprises

(gros œuvre,
couverture,
peinture, ...)

Les fabricants

Les principales garanties d'assurance de responsabilité

ASSURANCE OBLIGATOIRE

- La responsabilité décennale
- Les dommages de nature décennale
(*effondrement de charpente,
affaissement du plancher,
infiltration d'eau*)

ASSURANCES FACULTATIVES

- La garantie de bon fonctionnement
(*faux plafonds, carrelage collé*)
- La garantie des préjudices
immatériels
(*perte de loyer, privation de
jouissance*)
- La garantie des existants
dissociables des travaux neufs

L'assurance des constructeurs

Les modalités de fonctionnement de l'assurance RCD

Une attestation d'assurance doit être fournie à l'ouverture du chantier

- **La garantie est fixée par les clauses-types réglementaires**
- **Les activités garanties sont celles déclarées à la souscription**
- **La garantie afférente aux travaux réalisés est maintenue pendant dix ans**
- **La franchise n'est pas opposable au lésé**
- **Le montant de la garantie ne peut être limité**

Elle est soumise à une obligation d'assurer (Bureau central de tarification)

Les contrats

Les contrats d'activité par abonnement pour les entreprises



L'assurance Dommages-Ouvrage

- **Les modalités d'accession à la propriété**
- **L'obligation d'assurance**
- **Une protection pour l'utilisateur**



L'assurance dommages-ouvrage

La souscription de l'assurance Dommages-Ouvrage

Par qui ?

- Le maître d'ouvrage particulier
- Le syndic de copropriété pour les parties communes
- Le constructeur de maisons individuelles
- Le vendeur d'immeubles, le promoteur

Pour quels travaux ?

- Les travaux neufs constitutifs d'ouvrage
- Les travaux de rénovation constitutifs d'ouvrage

Quand ?

- Avant le début des travaux
- Début de la garantie après l'année de parfait achèvement

Les contrats par chantier pour l'assurance dommages en 2006

- 47 000 contrats (dont 33 000 contrats DO)

EXEMPLE : Les cas des maisons individuelles

- *115 000 € : Coût moyen de construction d'une maison individuelle (TTC)*
- *cotisation moyenne pour un contrat dommages-ouvrage :*
entre 2 et 5 % du coût total des travaux

Fonctionnement de la garantie DO

Réception par l'assureur de la déclaration de sinistre



Déclaration réputée non constituée après analyse



L'assureur a dix jours pour signifier à l'assuré que la déclaration n'est pas réputée constituée et lui réclamer les renseignements manquants suivants :

- **n° de contrat**
- **nom du propriétaire**
- **adresse de la construction endommagée**
- **date de réception ou d'occupation des locaux**
- **date d'apparition des dommages**
- **description des dommages**
- **localisation des dommages**

Sanction : la déclaration est réputée constituée

Fonctionnement de la garantie DO

Réception par l'assureur de la déclaration de sinistre



Déclaration réputée constituée : J



J + 15 (sans expertise)

L'assureur a 15 jours pour notifier à l'assuré :

- une offre d'indemnité à 1.800 € (maximum)
- ou (et) un refus de garantie (seulement si la mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée)

Deux possibilités



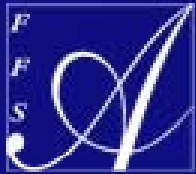
Absence de contestation
Paiement de l'indemnité par l'assureur



Contestation de l'assuré qui peut obtenir la
désignation d'un expert



Expertise



Fonctionnement de la garantie DO

Réception par l'assureur de la déclaration de sinistre



Déclaration réputée constituée : J



J + 60 - expertise obligatoire

L'assureur a 60 jours pour notifier à l'assuré le rapport d'expert (préalablement) et sa position sur sa garantie

Sanction : garantie automatique, exécution des mesures conservatoires, dépenses nécessaires à la réparation des dommages



J + 90 ou (225 en cas de prolongation de délai)

Si la garantie est acquise, l'assureur a 90 jours pour notifier le rapport d'expert (préalablement) et sa proposition d'indemnité

Sanction : dépenses nécessaires à la réparation des dommages + majoration du double du taux de l'intérêt légal

Deux possibilités



Acceptation de l'offre par l'assuré : paiement de l'indemnité par l'assureur dans les quinze jours



Refus de l'offre par l'assuré : paiement des $\frac{3}{4}$ de l'indemnité proposée par l'assureur dans les quinze jours de la demande de l'assuré si ce dernier ne diffère pas les travaux

La Convention de règlement d'assurance construction

▪ Le but

Amélioration efficacité de l'assurance construction :

- réduction des coûts de gestion,
- règlement rapide et équitable des sinistres entre assureurs.

▪ Les moyens

procédure de recours automatique
expertise unique

▪ Les principales évolutions

1994 : Avenant n°1 : relèvement du ticket modérateur

novembre 2002 : instauration d'un délai de présentation des recours par l'assureur DO

La protection des intérêts de l'utilisateur

- Une prestation de services sécurisante (intervention rapide de l'expert)
- Un délai d'indemnisation rapide et encadré
- Une couverture intégrale des travaux de réparation des dommages

Le bilan du système Spinetta

- **Protection du consommateur ?**
- **Responsabilisation des constructeurs ?**
- **Stabilité financière du système ?**
- **Prévention?**
- **Unicité du cadre juridique ?**

Séminaire du 2 octobre 2007

2 - Le marché actuel de l'assurance construction



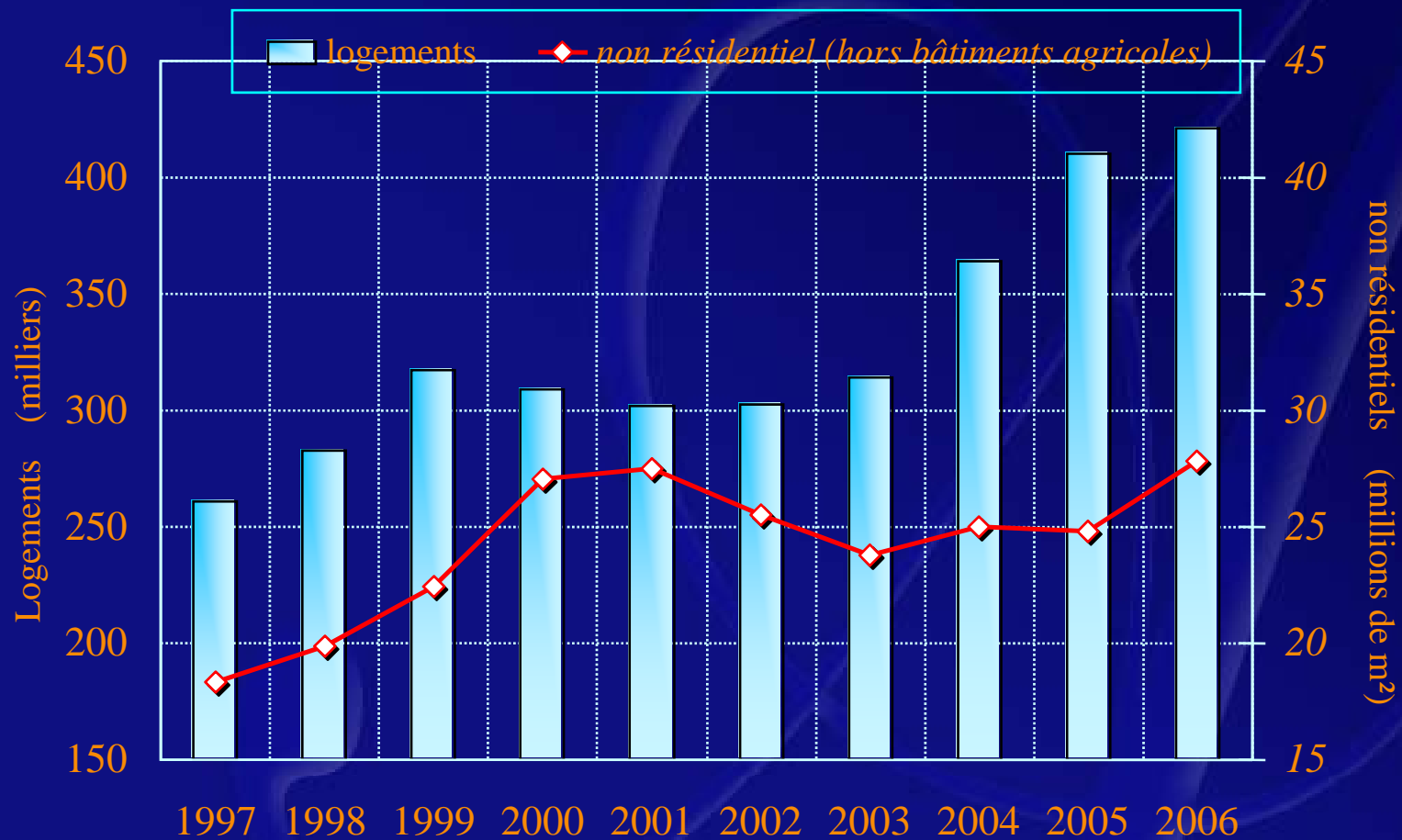
La situation de la construction en 2006



L'assurance obligatoire porte sur le neuf et les gros travaux autres que le petit entretien

L'environnement économique

L'évolution des mises en chantier

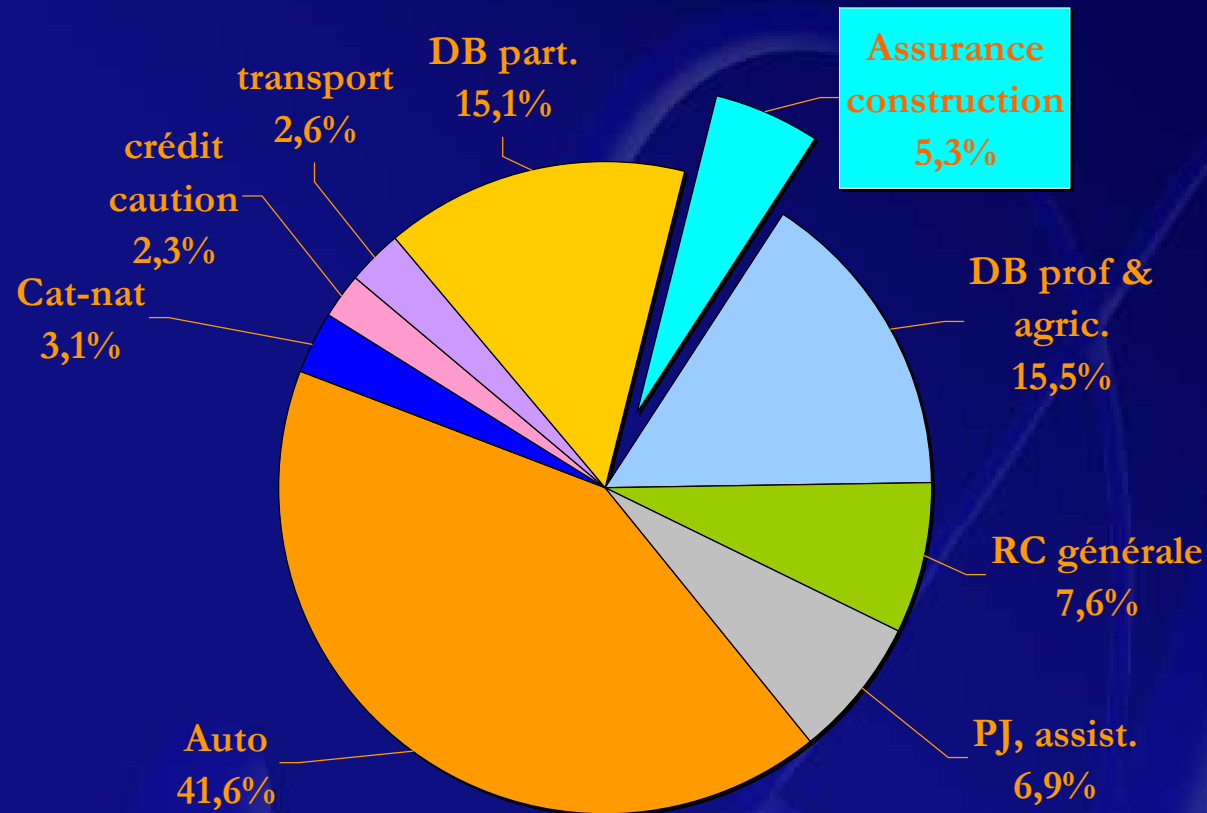


Les assurances dommages du BTP 2006



Les encaissements

La place de l'assurance construction en 2006



LA PLACE DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION DANS
L'ENSEMBLE DES COTISATIONS BIENS ET RESPONSABILITE

Les encaissements

L'évolution des cotisations construction

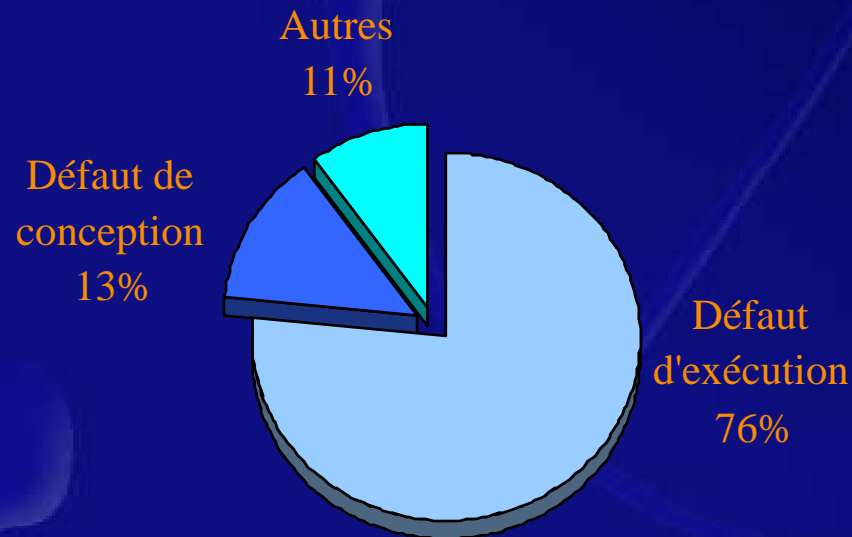
	Montant 2006 (M€)	Variation (%)				
		2006/2005	2005/2004	2004/2003	2003/2002	2002/2001
DO	778	+ 13,6	+ 30,5	+ 27,4	+ 23,1	+ 6,7
RCD	1 489	+ 13,9	+ 15,0	+ 7,3	+ 9,7	+ 7,9
Ensemble	2 267	+ 13,8	+ 19,9	+ 12,9	+ 13,2	+ 7,6
ADBR	42 800	+ 2,2	+ 3,0	+ 4,3	+ 6,9	+ 7,3

Les données sycodes

Les principales pathologies des désordres

- Source : AQC / Sycodes
- Echantillon de désordres déclarés sur la période 2003-2006
- Répartition en pourcentage du nombre

Nombre de désordres par nature de dysfonctionnement

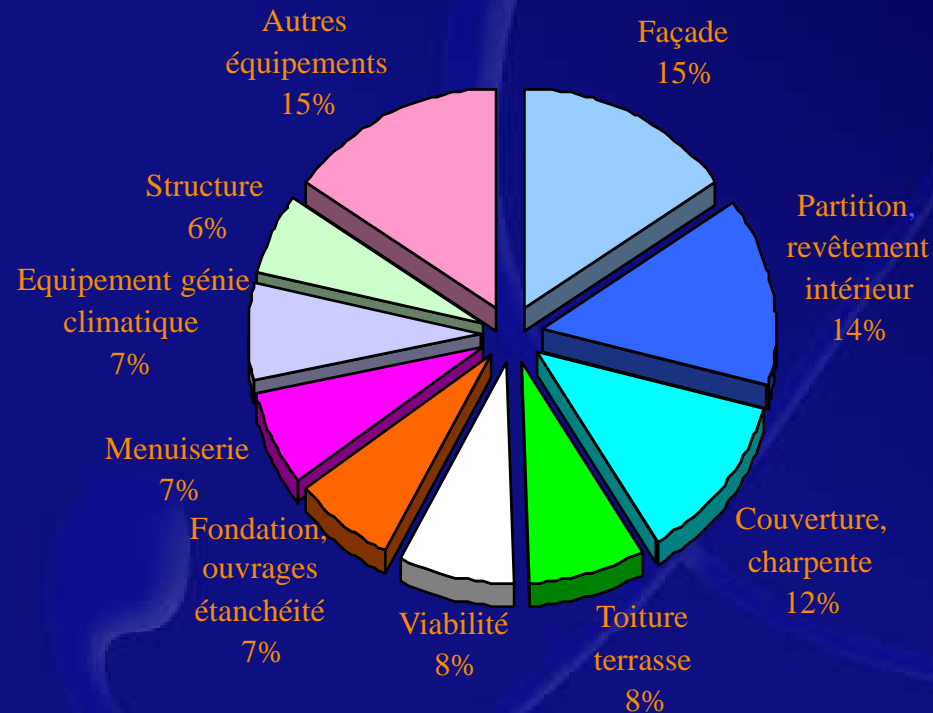


Les données sycodes

Les principales pathologies des désordres

- Source : AQC / Sycodes
- Echantillon de désordres déclarés sur la période 2003-2006
- Répartition en pourcentage du nombre

Répartition des désordres par nature d'ouvrage en nombre





Les sinistres en 2006

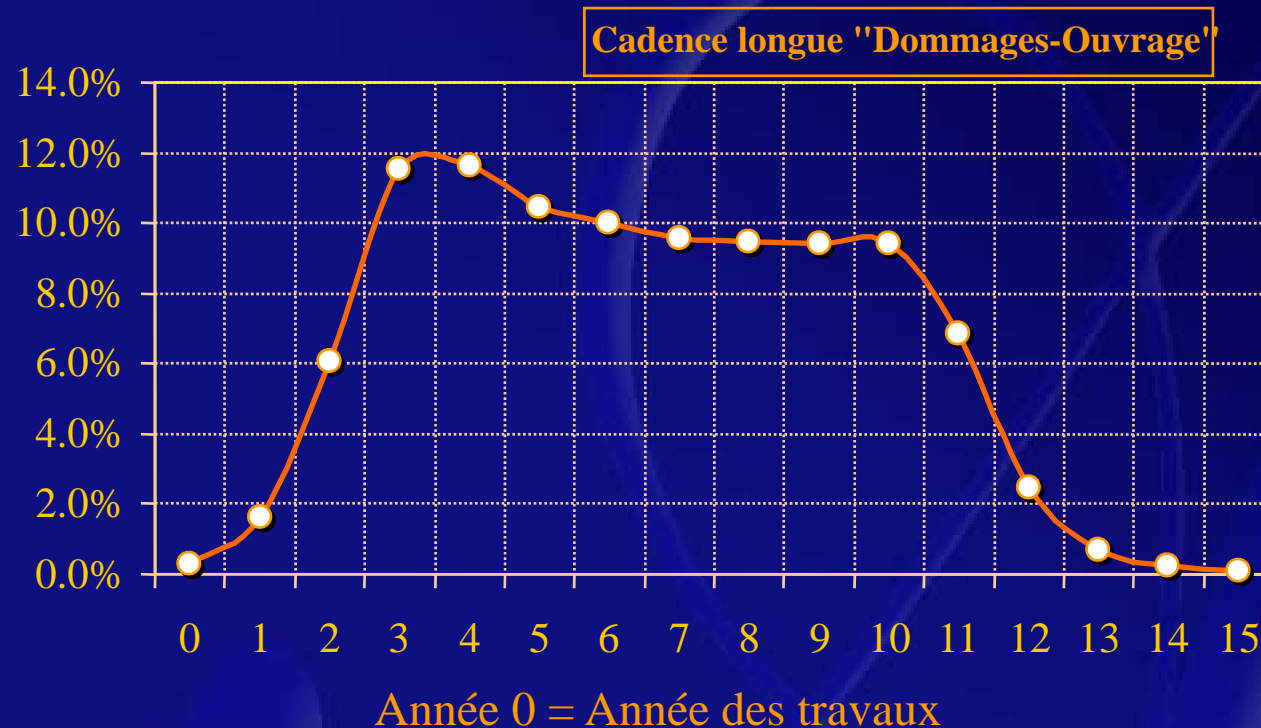
- 112 000 déclarations de sinistres (+ 1% par rapport à 2005) pour les contrats par chantier (DO), dont la moitié classée sans suite car :
 - déclaration non fondée
 - intervention du SAV du constructeur

- 171 000 déclarations de sinistres (+ 7% par rapport à 2005) au titre de la responsabilité décennale

- Près d'un milliard d'euros de règlements par an

La sinistralité

La cadence de déclaration des sinistres

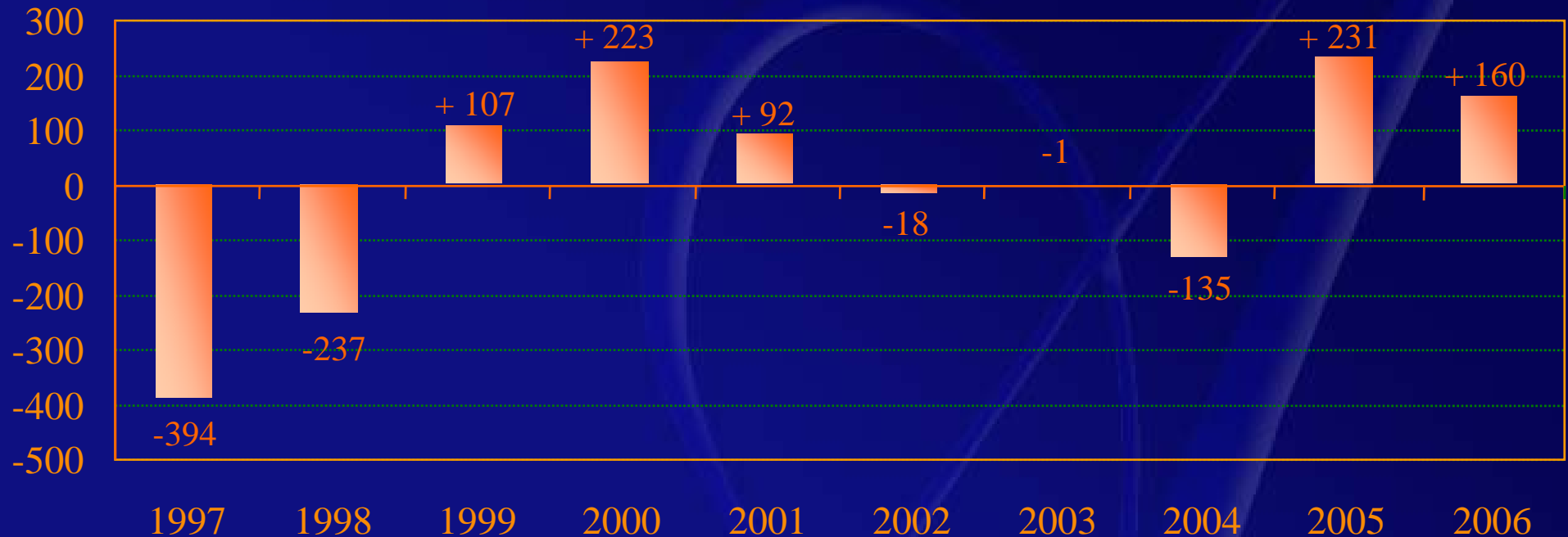


7 ans = Délai moyen de survenance d'un sinistre après ouverture d'un chantier pour un sinistre DO

Les résultats

Le solde du compte technique

En millions d'euros



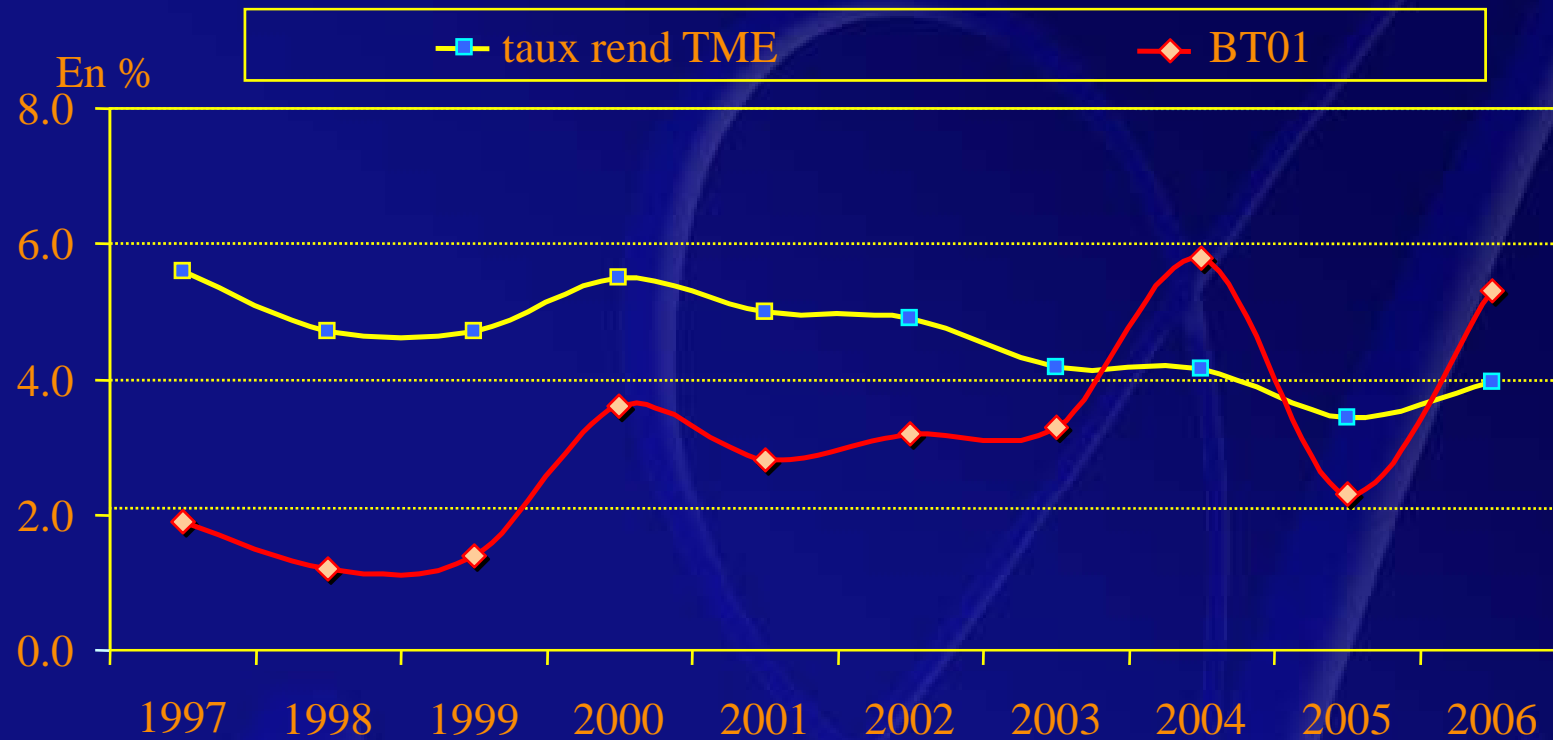
Cumul 1983-2006

Encaissements: 21,3 Md€

déficit technique: 2,7 Md€

Les facteurs influents

Les indices construction



3 – Les enjeux et les perspectives



Les grands enjeux

- **Préserver le dispositif stabilisé après une longue montée en charge**
- **Maintenir et surveiller l'équilibre comptable encore fragile**
- **Accroître l'efficacité du système :**
 - **en redonnant de la liberté contractuelle pour l'assurance des grands chantiers**
 - **en optimisant les process de gestion**
 - **en favorisant la qualité**

Les réponses déjà apportées par l'ordonnance du 8 juin 2005

- **La Définition du champ de l'assurance construction obligatoire**
- **La distinction entre les ouvrages soumis et non soumis**
- **La convention pour les dommages aux existants**

Les trois principales préoccupations des pouvoirs publics

- **Redonner de la souplesse pour les grands chantiers**
- **Favoriser la souscription de la DO des particuliers**
- **Mieux informer et responsabiliser les acteurs**

Redonner de la souplesse pour les grands chantiers

- **Permettre de fixer des limites d'engagement pour les assureurs:**
 - mesures proposées dans le rapport Mercadal et dans les conclusions de la mission IGF/CGPC : favoriser une approche plus pragmatique et plus économique des assurances
 - nouvel article L.243-9 du Code des assurances (initiative du sénateur Mercier), travaux de la CTAC et projet de décret
- **Prévoir des mesures d'accompagnement:**
 - symétrie avec l'assurance DO
 - conditions d'assurabilité des ouvrages « innovants »

Améliorer le fonctionnement du marché de la DO des particuliers

- **Mieux informer les maîtres d'ouvrage sur :**
 - la souscription de la DO obligatoire et ses avantages
 - le fonctionnement de la DO et son rôle
 - les risques du sol
- **Responsabiliser les constructeurs**
 - propositions des assureurs sur la convention de règlement (CRAC) et le ticket modérateur

Mieux informer et responsabiliser les constructeurs

- **Responsabiliser les constructeurs sur :**
 - leur obligation de parfait achèvement (SAV)
 - la prévention des risques

- **Améliorer l'information :**
 - la nomenclature des activités
 - les décisions du BCT
 - propositions du rapport Mercadal, du rapport de l'IGF/CGPC
 - les travaux de la CTAC



*Fédération
Française
des Sociétés
d'Assurances*

FIN