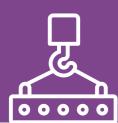
Le point sur...



L'assurance construction

L'assurance construction

L'assurance construction



°13 - JUIN 2024 • ISSN 1626-4428







≡ntoria

Plus de 10 ans d'expertise sur le marché de <u>l'assurance construction</u>





Une couverture essentielle

L'assurance décennale, en vigueur depuis Napoléon, protège l'entrepreneur de lourdes conséquences financières.

La responsabilité des constructeurs est une tradition ancienne, qui date du code civil de 1804 et protège le propriétaire d'un ouvrage sur la durée. L'assurance décennale que nous connaissons aujourd'hui trouve son origine dans la loi Spinetta du 4 janvier 1978, qui a instauré l'obligation de la souscription d'une garantie légale.

Une assurance obligatoire

En tant qu'assurance obligatoire, la RC décennale est un prérequis pour toute entreprise du bâtiment souhaitant exercer son activité en toute légalité. Elle permet notamment d'accéder aux marchés publics, pour lesquels une attestation est exigée, mais aussi aux chantiers privés, car les particuliers la demandent de plus en plus systématiquement. L'obligation de s'assurer prend effet dès la création de l'entreprise, avant même

le début de tout travail. Sont soumis au régime de responsabilité décennale: les constructeurs (architectes, entrepreneurs, techniciens et toute personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage), mais aussi les vendeurs d'immeuble à construire (vendeurs sur plans, à terme ou en état futur d'achèvement), ainsi que les promoteurs immobiliers et les constructeurs de maisons individuelles.

Une vigilance accrue

Les cas de fausses déclarations (activité erronée, diplôme falsifié...) sont fréquents sur ce marché. Mais les assureurs et les intermédiaires d'assurance ont relevé leur niveau de vigilance et scrutent désormais avec attention tous les dossiers de souscription, parfois aidés par l'intelligence artificielle. De leur côté, les particuliers qui

font appel à des artisans sont de plus en plus informés et exigent de voir leur attestation d'assurance décennale avant de lancer le chantier. Ils sont d'autant plus vigilants lorsqu'ils financent leurs travaux par un prêt, les établissements bancaires exigeant désormais les attestations de RC décennale et de dommages-ouvrage pour étudier la demande de crédit.

Des sanctions importantes

Pour se prémunir des fausses attestations, il convient de vérifier la présence de plusieurs éléments sur le document: la liste des activités assurées: les dates de validité de l'attestation; les références à la garantie décennale et l'identité de l'entreprise couverte. En cas de doute, il ne faut pas hésiter à demander à l'assureur une confirmation que l'entreprise est à jour de ses cotisations, ou même réclamer une attestation spécifique au chantier. En cas de défaut d'assurance, le constructeur est passible d'une peine de dix jours à six mois de prison et d'une amende de 75000 €. Outre cette sanction pénale, la sanction civile consiste à prendre en charge sur ses fonds propres la réparation du préjudice subi. Outre la perte de réputation, dans la plupart des cas, au vu des montants en jeu, le constructeur risque la faillite.

Le cas des sous-traitants

Les sous-traitants ne sont pas soumis au régime de l'assurance décennale obligatoire car ils n'ont pas de lien direct avec le maître d'ouvrage. Mais ils restent responsables vis-à-vis du donneur d'ordre (l'entrepreneur principal) et du maître d'ouvrage, et doivent donc être assurés en conséquence. Les contrats de RC décennale prévoient la garantie de leur responsabilité car, selon le marché, la plupart des entreprises sont tantôt entreprise principale, tantôt entreprise sous-traitante. Néanmoins, l'étendue de cette garantie est parfois limitée.



L'assurance construction, comment ça marche?

L'assurance décennale propose des garanties relativement normées. Mais ses caractéristiques et son fonctionnement la différencient des autres couvertures IARD, notamment par l'absence de plafond de garantie.

a garantie RC décennale couvre la réparation des dommages matériels qui se produisent à compter de la réception de l'ouvrage, quelles qu'en soient les causes et les origines, résultant de vices cachés lors de la réception et révélés dans un délai de dix ans. Elle concerne les vices ou dommages de la construction qui affectent la solidité de l'ouvrage et le rendent impropre à destination, c'est-à-dire qu'il ne peut plus remplir la fonction à laquelle il est destiné.

La responsabilité légale décennale est fixée par les articles 1792 et 1792-2 du code civil et l'article L. 111-13 du code de la construction et de l'habitation: « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître d'ouvrage ou l'acquéreur, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. » La jurisprudence a ajouté l'atteinte à la sécurité des personnes. Par extension, les dommages affectant la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert sont également de nature décennale. La loi ne comporte aucune limitation en matière de montant de garantie : l'assureur doit régler l'intégralité des travaux de réparation de l'ouvrage objet des désordres.

■ Des garanties assez standardisées

L'assurance décennale est un contrat très normé et assez standardisé, qui laisse peu de place à la différenciation entre les acteurs. Les garanties offertes sur le marché sont donc relativement uniformes. La principale distinction va porter sur le niveau d'acceptation des risques, notamment sur les profils peu ou pas expérimentés, et sur certaines activités à forte sinistralité, comme l'installation de panneaux photovoltaïques ou la construction de piscines.

■ Une relative complexité

L'assurance construction est un marché complexe, car il repose

sur un principe différent des autres branches IARD : le régime de capitalisation et non de répartition. De plus, les règles de mobilisation des garanties varient dans le temps: l'assureur n'interviendra pas au titre de la décennale pour un chantier avec une date d'ouverture antérieure à la date d'effet du contrat, mais il interviendra sur ce même chantier au titre de la RC si le contrat est en cours. Enfin, il donne l'impression d'être en mouvement perpétuel, avec une jurisprudence très mouvante.

■ La tarification, le nerf de la guerre

Le calcul de la prime tient compte de plusieurs critères:

- La nature de l'activité principale;
- La nature et le nombre d'activités accessoires:
- · Les antécédents d'assurance (ou leur absence);
- L'historique de sinistralité;
- Le nombre de collaborateurs ;
- Le chiffre d'affaires;
- La zone géographique;
- Le pourcentage des travaux donnés en sous-traitance.

Les garanties <



Le montant de la prime doit faire l'objet de calculs actuariels précis, d'autant plus que la dommagesouvrage est basée sur le principe d'une prime unique. Cette cotisation unique perçue à l'ouverture du chantier doit servir à payer tous les sinistres qui surviendront pendant dix ans à compter de la réception de l'ouvrage. Cette particularité assure le maintien de la garantie responsabilité décennale sans paiement de cotisation supplémentaire, dans tous les cas y compris la défaillance du constructeur ou la résiliation du contrat d'assurance.

■ Une prime révisable chaque année

Dans la pratique, les assureurs en RC décennale ne demandent pas à être informés de l'ouverture de chaque chantier, ce qui constituerait une démarche trop lourde pour les constructeurs. Ils gèrent donc le dispositif sur une année et garantissent l'ensemble des travaux réalisés au cours de l'exercice. Contrairement à la dommagesouvrage, la prime RC décennale est révisée annuellement, sur la base d'éléments variables, comme le chiffre d'affaires et les effectifs de l'entreprise.

Un système « à double détente »

Concernant l'indemnisation, le système français d'assurance construction instauré depuis 1978 est dit « à double détente » :

· L'assureur dommages-ouvrage indemnise le propriétaire dans des délais et conditions fixés par les clauses types;

· L'assureur dommages-ouvrage exerce ensuite des recours contre les constructeurs responsables et leurs assureurs en responsabilité décennale.

Ce système permet une indemnisation rapide du maître de l'ouvrage et assure une protection efficace du client.

■ Des responsabilités discutées

Lorsque l'assureur réceptionne la déclaration de sinistre auprès du courtier, de l'assuré ou de la partie adverse, il analyse la déclaration circonstanciée des faits, les pièces justificatives du dossier et le PV de réception du chantier. Si le dossier est complet, il vérifie que son client est bien couvert pour l'activité dont relève le dommage et qu'il y a bien un lien de causalité entre cette activité et le dommage. Enfin, il vérifie que la nature du dommage relève bien de la garantie décennale (affectant la solidité de l'ouvrage et le rendant impropre à destination) et que l'on est toujours dans le délai de dix ans prévu par la loi. Si la responsabilité de l'assuré est reconnue et engagée, le contrat garantit le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage. L'indemnisation est due et l'assureur procède à son règlement.

Mais très souvent, la détermination des responsabilités fait l'objet de discussions. La notion d'impropriété à destination ellemême est subjective, interprétée au cas par cas.

(suite p. 10) >>>>



10 ans Dommages de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou celle de ses éléments d'équipement indissociables EXEMPLE EN ACTIVITÉ PLOMBERIE Le plombier a mai installé la nouvelle robinetterie, l'eau goutte depuis plusieurs Dommages de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination et/ou compromettant la solidité de l'ouvrage qui ne sont pas de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination et sans atteinte à la sécurité des personnes d'abonnement RCD (locateur d'ouvrage) RCD OS (Garantie responsabilité décennale pour les ouvrages) soumis à obligation d'assurance: Garanties usuelles Des morceaux du revêtement de la façade d'un stade non couvert tombent par plaque sur les spectateurs Dommages ne compromettant ni la solidité de l'ouvrage ni celle de ses éléments d'équipement indissociables, RCD ONS (Garantie responsabilité décennale des ouvrages non soumis à obligation d'assurance): du constructeur Dommages corporels, matériels, immatériels consécutifs causés aux tiers par les travaux réalisés semaines sous l'évier. Les meubles existants de cuisine ont moisi et les étagères sont toutes ondulées Sarantie légale Une fissure infiltrante en façade provoque d'importantes moisissures dans le salon d'un pavillon des polices ou de ses éléments d'équipement indissociables, ou portant atteinte à la sécurité des personnes EXEMPLE EN ACTIVITÉ PEINTURE La peinture forme des cloques et s'effrite par endroits EXEMPLE EN ACTIVITÉ IMPERMÉABILITÉ ET ÉTANCHÉITÉ DES FACADES GDI (Garantie des dommages matériels intermédiaires): RC (Garantie responsabilité civile après réception): 2 ans EXEMPLE EN ACTIVITÉ MACONNERIE (Garantie de bon fonctionnement): Dommages aux éléments au 'équipement dissociable défaillant, d'un ouvrage soumis du salon sont bloqués en position ouverte et ne ferment plus apparent doit être réparé directement par celui qui a réalisé l'ouvrage GPA (Garantie de parfait achèvement): Chaque désordre EXEMPLE EN ACTIVITÉ MENUISERIE EXTÉRIEURE EXEMPLE EN ACTIVITÉ MENUISERIE EXTÉRIEURE Une porte installée ne ferme pas correctement es volets roulants des fenêtres Réception du chantier **4**2 3 Réception du chantier gouttelettes de peinture réalisation s'effondre du Une partie d'un mur en fait de l'action du vent ACTIVITÉ PEINTURE bas lors de travaux de réfection de volets en exercice de l'activité stationnés en contre-DMCT (Garantie) dommages matériels facade d'immeuble esponsabilité sorporels, matériels immatériels causés oiens sur le chantier sur des véhicules RC (Garantie à l'ouvrage et aux MACONNERIE aux tiers lors de événement fortuit de chantier (DOC) professionnelle dommages en cours de civile) avant EXEMPLE EN Projection de résultant d'un EN ACTIVITÉ Date d'ouverture réception: matériels travaux): et soudain EXEMPLE 5

«Sur cette branche longue,

il faut de la pérennité»

L'assurance construction est un marché attractif marqué par des primes récurrentes révisables et une rémunération intéressante. Mais la pérennité se mérite, prévient Valentin Laqueste, d'Entoria.



Valentin Laqueste Directeur offres, marketing et digital d'Entoria

Pourquoi faire le choix d'une spécialisation en assurance construction?

Ce marché présente un intérêt économique fort. D'abord parce que c'est un marché obligatoire, qui concerne 500000 entreprises en France. Ensuite, parce que les primes moyennes sont élevées et récurrentes. Le taux de rémunération pour le courtier ou l'agent y est attractif, avec des commissions entre 15 et 20% et, bien souvent. des frais de dossiers justifiés par la complexité de la matière. Mais cette complexité apparente, liée aux règles de mobilisation des garanties et à une jurisprudence dynamique, est aussi un atout: cela en fait un marché relativement protégé des réseaux salariés généralistes ou des bancassureurs.

Qu'est-ce qui distingue la politique de souscription des assureurs traditionnels de celle des courtiers grossistes? Les deux sont complémentaires. Les grossistes ont fait leur place sur les segments délaissés par les acteurs historiques. Ils savent gérer les cas qui ne rentrent pas dans les cases: créateurs d'entreprise, risques sinistrés, nouveaux risques, entrepreneurs sans antécédents d'assurance... Les assureurs traditionnels refusent ces derniers au motif qu'il s'agit d'une assurance obligatoire. Mais cette demande existe! Pour étudier ces dossiers, nous examinons les factures ou les justificatifs d'expérience de l'entrepreneur. Mais cette plus grande souplesse ne

signifie pas que tout est permis. Au contraire: sur cette branche longue, il faut de la pérennité.

Quels sont les facteurs de pérennité sur ce marché?

D'abord le tarif. L'assurance construction a un coût, et le dumping tarifaire n'est pas tenable techniquement. Bien sûr, certains entrepreneurs recherchent avant tout une attestation, et donc un prix. Mais France Assureurs ou l'Agea ont mis en garde contre ces pratiques qui mettent l'intermédiaire en défaut de devoir de conseil. Autre critère: la qualité des porteurs de risque. On se souvient de l'épisode des LPS (1) des années 2017-2018. La qualité de la signature reste essentielle et nous y portons une attention particulière depuis douze ans. Enfin, la qualité de gestion est déterminante. Côté souscription, il faut de l'expertise dans l'analyse des dossiers. Mais aussi coté encaissement et recouvrement, car la branche connaît un niveau d'impayés élevé. Côté indemnisation enfin, la réactivité et la mobilisation rapide de l'expert permettent d'éviter le cycle vicieux de la judiciarisation des dossiers. 1. Libre prestation de services.



L'assurance construction

> Ils sont courtiers ou agents, avec des profils et des Ils expliquent comment ils proposent aux professionnels du

Pascal le Méteil

Agent général Gan Assurances à La Rochelle et sur l'île de Ré 3000 clients en portefeuille

«Un contrat particulièrement complexe »

«La RC décennale est un des contrats d'assurance les plus complexes, car elle est très liée au droit et très évolutive. Or les artisans du bâtiment n'ont pas de connaissances juridiques et techniques suffisantes pour en comprendre tous les rouages. Pour vendre de l'assurance construction, je fais donc beaucoup d'accompagnement. Dans un monde où il y a de plus en plus de recours et de mises en responsabilité, il est important de prendre le temps d''expliquer au client ce pour quoi il est assuré, à quel moment du chantier et pour combien de temps. En cas de sinistre, j'assiste à toutes les expertises. Un client bien accompagné en est un client qui reste.»

Se rencontrer physiquement

«Je n'assure pas mes clients en décennale sans les avoir rencontrés physiquement, sur un de leurs chantiers ou en agence. Je prends le temps de leur expliquer leurs responsabilités, en veillant à vulgariser les termes trop techniques ou juridiques. Chez Gan, nous pouvons couvrir jusqu'à six métiers pour un artisan. Avant la souscription, je leur remets la nomenclature précise des métiers afin que leur déclaration reflète bien l'ensemble de leurs activités. C'est important car, en cas de sinistre, la compagnie limitera sa garantie aux activités déclarées. Lors de la souscription, je fournis aussi un schéma avec les couvertures aux différentes étapes du chantier, ainsi qu'un modèle de PV de réception des travaux. Trop souvent, les artisans se contentent d'envoyer leur facture. Or ce PV est un document clé qu'ils doivent faire signer à la réception du chantier et qui marque la date de départ officielle de l'assurance décennale.»

Mentionner les activités accessoires

«Il n'y a que trois métiers que Gan considère comme interdits de souscription: pisciniste, étancheur et démolisseur, à moins que ce ne soient des activités accessoires (représentant moins de 30 % du CA du client). S'il s'agit de l'activité principale, je m'adresse au courtage spécialisé pour trouver une solution de couverture pour mes clients.»

Charles Alexandre

Courtier en ligne, cabinet Simplis 35000 indépendants, artisans, TPE et PME en portefeuille

«Ils n'ont ni le temps, ni la compétence»

«Simplis est né du constat que les indépendants ne trouvaient parfois pas de solutions d'assurance sur le marché. Nous avons donc bâti un contrat de RC professionnelle pour les autoentrepreneurs couvrant 1 200 activités: une première à l'époque! Très vite, beaucoup d'artisans du BTP (plombiers, macons...) nous ont demandé une couverture décennale, et c'est ainsi que tout a commencé. Aujourd'hui, nous travaillons avec tous les assureurs et courtiers grossistes du marché pour couvrir toutes les activités de la construction et tous les profils (auto-entreprises, artisans, TPE et PME).»

Prendre le temps de la découverte

«La plupart des clients savent qu'ils doivent être assurés en décennale pour exercer leur activité, mais ils n'ont ni le temps, ni la compétence pour s'y pencher sérieusement: c'est tout notre rôle de courtier que de bien comprendre leur activité, leurs besoins, et d'y apporter la



n, comment la vendre?

expériences très différentes sur l'assurance construction. pâtiment cette couverture aussi indispensable que complexe.

meilleure réponse possible. Bien cerner le client est donc crucial sur ce marché où le prix, dans le contexte économique que l'on connaît, et sous la pression de certains acteurs du marché, a pris une place prépondérante pour beaucoup d'entreprises - parfois au détriment de la couverture future lors d'un éventuel sinistre. Ainsi, certaines craignent une surprime à tout déclarer correctement et en transparence à la souscription, sans penser à l'après, qui pourrait fragiliser leur entreprise: refus d'indemnisation, régularisation importante... C'est d'ailleurs pour susciter cet échange et tout risque d'antisélection que nous ne donnons pas de tarif directement en ligne.»

Tout vérifier scrupuleusement

«Une fois cette exploration faite, tout se passe en ligne et nous sommes capables de délivrer une attestation d'assurance en moins de 24 heures grâce aux délégations et à la réactivité de nos partenaires assureurs et grossistes. C'est au client de nous fournir les pièces justificatives de son activité nécessaires (diplômes, factures de chantiers, fiches de paie...). Nous les contrôlons ensuite scrupuleusement... et c'est parfois là que ça coince.»

Daniel Goldman

Courtier en ligne, Insify Plus de 10000 clients en portefeuille

«Un gros travail de pédagogie»

«Pour nous, courtier en ligne spécialisé sur les TNS et les TPE, la RC décennale représente un quart des demandes de devis que nous recevons, même si beaucoup de professionnels du BTP nous contactent d'abord en pensant avoir besoin d'une RC pro. Notre objectif premier est de lever la contrainte administrative que représente pour eux la souscription d'une assurance en simplifiant la démarche. L'assurance construction n'est pas toujours facile à comprendre, nous réalisons donc un gros travail de pédagogie, en évitant le jargon assurantiel.»

S'adapter au rythme des entrepreneurs

«Nous réalisons régulièrement des entretiens avec des artisans pour identifier leurs blocages dans un processus d'amélioration continue. Beaucoup de professionnels nous ont avoué avoir déjà abandonné l'idée de s'assurer face à la complexité de la démarche et des documents à fournir.»

L'accompagnement et le suivi étape par étape sont donc essentiels pour qu'ils aillent au bout de la démarche. En complément de notre site, nous proposons donc un accueil téléphonique et une chaîne WhatsApp, joignable à des horaires compatibles avec les leurs, c'est-àdire dès 7 heures le matin et jusqu'à 20 heures le soir.»

Vigilance à tous les niveaux

«Nos critères de souscription sont assez standards (historique d'assurance et de sinistralité, expérience professionnelle...). Mais courtier digital ne veut pas dire low-cost. Nous sommes particulièrement vigilants concernant la lutte antifraude et nous utilisons l'IA pour détecter les faux documents et vérifier l'exactitude des informations données. Il peut être difficile de trouver des assureurs pour certains profils considérés comme plus à risques, notamment les professionnels sans antécédents d'assurance, les créateurs d'entreprise, les sinistrés et toutes les activités sensibles, comme le photovoltaïque ou les piscines. Pour ces deux activités, la souscription en ligne n'est pas encore possible, mais nous y travaillons avec nos partenaires. Dans tous les cas, nous ne laissons pas les professionnels sans solution.»

> Les garanties

>>> (suite de la p. 5)

Dans environ un dossier sur deux, l'assureur missionne un expert. Il peut lui demander d'estimer le montant des réparations (souvent surévaluées par la partie adverse) ou de vérifier la responsabilité effective de son assuré (quand il y a plusieurs intervenants sur un chantier). Dans son rapport, l'expert va préciser: les causes du sinistre, la part de responsabilité de l'assuré et les montants engagés sur ce sinistre.

■ Une tendance à la judiciarisation

En cas de litige (activité non couverte, dommage ne relevant pas de la décennale, responsabilités partagées ou non établies, désaccord sur le montant des réparations...), la réactivité des services sinistres et des experts peut permettre d'éviter le cercle vicieux de la judiciarisation des dossiers. Apparue il y a plusieurs années, cette judiciarisation est accentuée par le succès des garanties de protection juridique auprès

des particuliers. N'ayant pas à verser d'argent pour lancer la procédure, les particuliers n'hésitent plus à engager des poursuites judiciaires en cas de litige après réception des travaux. Le coût moyen d'une procédure pour un assureur, même si le client est débouté de sa demande, est de 10000 €. Pour les dossiers à faible enjeu, les assureurs préfèrent donc souvent transiger et procéder à l'indemnisation, même non due, afin d'éviter la procédure judiciaire.

Lexique: les termes de l'assurance construction

Maître d'œuvre : celui qui conçoit et dirige les travaux.

Maître d'ouvrage: celui qui fait réaliser les travaux.

Constructeur: toute personne participant à la réalisation d'un ouvrage en tant qu'architecte, entrepreneur, technicien et/ou qui est liée au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

Ouvrage: désigne non seulement les bâtiments, mais aussi tous les édifices de construction (maison, immeuble collectif...). La jurisprudence considère également comme ouvrage une véranda, un monument funéraire, un court de tennis, un bateaulogement, une serre...

Élément d'équipement :

aménagement intérieur ou extérieur d'un ouvrage comme des gouttières, des radiateurs électriques, un cumulus ou encore des revêtements de sol.

Gros œuvre: il correspond aux parties lourdes: terrassements, murs, planchers, toiture et menuiseries extérieures. Le second œuvre englobe l'ensemble des travaux intérieurs.

Défaut de conformité: inadéquation entre ce qui a été prévu au contrat passé avec le constructeur et ce qui a été effectivement réalisé. Certains défauts de conformité peuvent être à l'origine d'un désordre.

Désordre : conséquence d'un défaut de conception ou d'exécution (non-façon, malfaçon...) affectant une construction et mettant en jeu la responsabilité des constructeurs.

Malfaçon: exécution défectueuse d'un travail, due notamment à un défaut de compétence ou à une négligence.

Atteinte à la solidité de l'ouvrage :

type de dommage caractérisé par une atteinte à la pérennité de la construction (fissures importantes, insuffisance des fondations...).

Impropriété à destination: elle est caractérisée lorsque le propriétaire ne peut pas utiliser l'ouvrage selon l'usage auquel il était destiné en raison de sa dangerosité ou des atteintes à la sécurité de ses usagers.

Directeur de la publication : Julien Elmaleh Imprimeur : SIEP - Rue des Peupliers - 77590 Bois-le-Roi ISSN 1626-4428, Numéro de commission paritaire des publications 0222T81380. Dépôt légal à parution.





≡ntoria

Spécialiste de l'assurance pisciniste

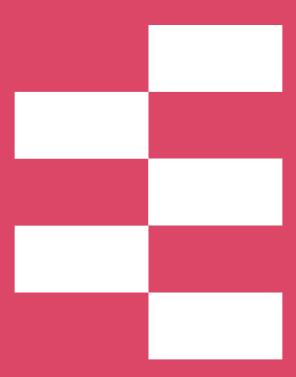


12 activités couvertes



Offre packagée dédiée aux installateurs de piscines





À vos côtés. Pour longtemps.