



L'Assurance Construction

Les fondamentaux de l'Assurance Construction

Tout produit d'assurance a pour but de couvrir tout ou partie des risques encourus soit par soi-même soit par un tiers, qu'ils proviennent de la propriété d'un bien ou de l'exercice d'une activité.

Ainsi, on distingue :

- l'assurance de « Chose », qui est attachée à un bien ; elle a pour but d'indemniser le propriétaire du bien si celui-ci vient à être endommagé ou détruit par la survenance du risque objet de l'assurance,
- l'assurance de « Responsabilité », qui est attachée à une personne physique ou morale ; elle a pour but de couvrir, dans des conditions définies dans la police, les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber à l'assuré, à la suite de dommages ou préjudices qu'il aurait causés à un tiers.

Les notions de risque et de responsabilité sont les fondements de la problématique d'assurance.

Les risques

En ce qui concerne le secteur de la construction, quelle que soit la nature de l'ouvrage à réaliser, les risques inhérents à l'opération et susceptibles d'être couverts par des produits d'assurance courent pendant deux périodes distinctes :

- le temps de la construction : les risques alors encourus peuvent découler
 - de dommages causés par le chantier à son environnement, c'est-à-dire aux tiers,
 - de dommages à l'ouvrage en cours de travaux,
 - de préjudices financiers consécutifs aux dommages précités.
- l'après-réception de l'ouvrage. Les risques encourus alors concernent les éventuels vices de construction ou de conception, qui peuvent engendrer des dommages à l'ouvrage lui-même, ou des dommages au contenu du bâtiment, aux utilisateurs ou aux voisins, aussi bien matériels que corporels, accompagnés de leurs conséquences financières.

Cette manière de classer les risques, si elle est logique, correspond aux divers types d'assurances offertes par les assureurs à tout intervenant dans l'acte de construire.

Les responsabilités

Hors toute notion de construction, les intervenants d'un chantier sont responsables des préjudices qu'ils peuvent causer à autrui.

Suivant la nature du fait générateur, la responsabilité est délictuelle ou contractuelle. La mise en cause de ces responsabilités par un tiers peut résulter respectivement, soit d'un délit, d'une faute, erreur ou omission, soit de l'inexécution ou de la mauvaise exécution d'une obligation résultant d'un contrat.

Le Maître d'Ouvrage, n'intervenant pas physiquement dans la réalisation de l'opération, pourrait croire qu'il ne peut être responsable des préjudices causés aux tiers. Des cas existent cependant où la responsabilité

du Maître d'Ouvrage se trouve engagée au motif qu'il est l'ordonnateur des travaux.

La responsabilité décennale

Au-delà des deux notions ci-dessus applicables à tous, le législateur a défini la Responsabilité décennale des constructeurs.

Ainsi, les articles 1792 et suivants du Code Civil définissent :

- une présomption de responsabilité pesant sur eux pour les dommages affectant la solidité des éléments constitutifs de l'ouvrage ou pouvant le rendre impropre à sa destination (Art 1792 et 1792-2). Elle est prescrite par 10 ans après la date de réception (Art 1792-4-1).



- une garantie de parfait achèvement pendant une période d'un an à compter de la réception (Art 1792-6).
- une garantie de bon fonctionnement des équipements de bâtiment dissociables pendant une durée minimale de 2 ans à compter de la réception (Art 1792-3).

Cette présomption de responsabilité ne pèse que sur les personnes qui sont titulaires d'un contrat de louage d'ouvrage avec le maître d'ouvrage.

Ces responsabilités sont effectives quelle que soit la nature de l'ouvrage, qu'il soit de bâtiment ou de génie civil.

Notons que les personnes agissant en tant que mandataire du maître d'ouvrage sont assujetties à la responsabilité décennale. A l'inverse, les Assistants à Maîtrise d'ouvrage, qui n'interviennent que sur des plans administratifs ou financiers, ne sont pas soumis à celle-ci.

Le régime d'assurance construction français

Le régime d'assurance construction français est majoritairement fondé sur la loi du 4 janvier 1978, dite loi Spinetta, qui a instauré 3 principales novations :

- une meilleure prévention des désordres par de nouvelles attributions dévolues au Contrôle Technique,
- une nouvelle morphologie du droit de la Construction, marquée notamment par la présomption de responsabilité décennale des constructeurs et par la redéfinition de termes propres à la nature et à la réparation des dommages (notions d'ouvrage, d'éléments d'équipement dissociables ou indissociables, etc.),
- le double système d'assurance obligatoire : d'une part la souscription par le Maître de l'ouvrage d'une assurance dommages-ouvrage, destinée à préfinancer, pendant la durée de la responsabilité décennale, les travaux de réparation des dommages survenus. D'autre part, la souscription obligatoire par les constructeurs d'une assurance de responsabilité décennale.

À noter que cette double obligation d'assurance décennale est encadrée, pour ce qui concerne la nature des ouvrages construits, selon les deux principes définis par l'article L 243-1-1 de Code des Assurances :

- des ouvrages sont exclus de l'obligation d'assurance, tels que les ouvrages maritimes, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, aéroportuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, etc. D'autres types d'ouvrages sont également exclus (tels que les voiries, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement), sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance.

| Assurance décennale obligatoire | Ouvrage | Assurance décennale non obligatoire |
|--|--------------------|-------------------------------------|
| Dans une copropriété | Parking | Public, en surface ou en sous-sol |
| Annexe d'une maison | Piscine découverte | Municipale |
| Reliant deux bâtiments d'une copropriété | Voie | Publique, desservant un quartier |

Les ouvrages soumis et non soumis à obligation d'assurance décennale

- l'obligation d'assurance n'est pas non plus applicable aux ouvrages existant avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

Pour ce régime obligatoire à double niveau, le législateur fait obligation aux compagnies d'assurance de gérer en capitalisation le produit des primes des polices, de façon à assurer la pérennité financière du contrat pendant la période décennale.

Cette gestion en capitalisation est une particularité française, qui n'a quasiment aucun équivalent au monde.

Les différents produits de l'Assurance Construction

La couverture de chacune des familles de risques décrites ci-dessus fait appel à des contrats d'assurance spécifique, ainsi :

- les dommages causés aux tiers se garantissent par des polices d'assurance de « responsabilité civile »,
- les dommages aux ouvrages et aux existants en cours de travaux relèvent des garanties des polices « Tous Risques Chantier »,
- les dommages survenant à l'ouvrage après réception sont couverts, dans la grande majorité des cas, par les polices d'assurance « Décennale » des intervenants à l'acte de construire.

Depuis 2008, lorsque le coût de réalisation de l'opération de construction est supérieur à 15 M€ HT, il doit obligatoirement être souscrit un Contrat Complémentaire de Responsabilité Décennale (CCRD) dont l'objet est d'apporter à chacun des constructeurs le complément indispensable à leur assurance de base afin qu'ils soient garantis à hauteur de la valeur de l'ouvrage à l'édification duquel ils participent.

- de plus, le Maître d'Ouvrage est légalement tenu de souscrire une police « Dommages Ouvrage » destinée au préfinancement des travaux de réparation des désordres de nature décennale et survenant après la réception.

Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux Maîtres d'Ouvrage « Personne Publique », ni aux « Grands Risques ».

- les pertes financières consécutives aux dommages pouvant survenir pendant la construction de l'ouvrage peuvent se garantir soit par des polices spécifiques, soit par inclusion d'une garantie particulière dans la police Tous Risques Chantier.

- les pertes financières consécutives aux dommages survenant après réception, et qui sont de la nature de ceux qui entraînent la Responsabilité Décennale des constructeurs, sont généralement garanties par les polices RC des dits constructeurs.

Bien entendu, la protection du propriétaire ou exploitant de l'ouvrage, pour les dommages et les pertes financières consécutives survenant après la réception et dont la cause est extérieure à l'acte de construire, n'appartient pas à la famille des produits de l'Assurance Construction.

L'obligation d'assurance pour de nombreux acteurs de la construction

Comme vu ci-dessus, les Maîtres d'Ouvrage du Bâtiment sont concernés par l'obligation de contracter une assurance Dommages Ouvrage et, dans le cas d'un projet dont le coût est supérieur à 15 M€ HT, un CCRD.

De leur côté, les locateurs d'ouvrage ont l'obligation de contracter une assurance de Responsabilité Décennale. Conformément à l'article 1792-1 du Code Civil, cela concerne notamment :

- l'architecte,
- les bureaux d'études techniques contractant directement avec le Maître d'Ouvrage,
- le contrôleur technique,
- les entreprises contractant directement avec le Maître d'Ouvrage,
- les mandataires du Maître d'Ouvrage.

En outre, sont légalement assimilés aux « constructeurs » et dès lors assujettis à l'assurance obligatoire de responsabilité décennale :

- le vendeur d'immeubles à construire (article 1646-1 du code civil),
- toute personne ayant fait construire qui vend après achèvement,
- le promoteur immobilier au sens de l'article 1831 du Code Civil,
- le constructeur de maisons individuelles.

En pratique, tous ces acteurs auront tout intérêt à contracter également une assurance de RC générale (ou RC professionnelle). C'est même une obligation légale pour les Architectes.

L'intérêt vaut aussi pour les Maîtres d'Ouvrage : on parle de RC MO.

En effet, il faut rappeler que l'assurance décennale ne couvre que la réparation des dommages matériels subis par l'ouvrage après réception. Les autres types de préjudices portés aux tiers (notamment immatériels ou ceux survenant pendant le chantier) seront couverts par l'assurance de RC générale.

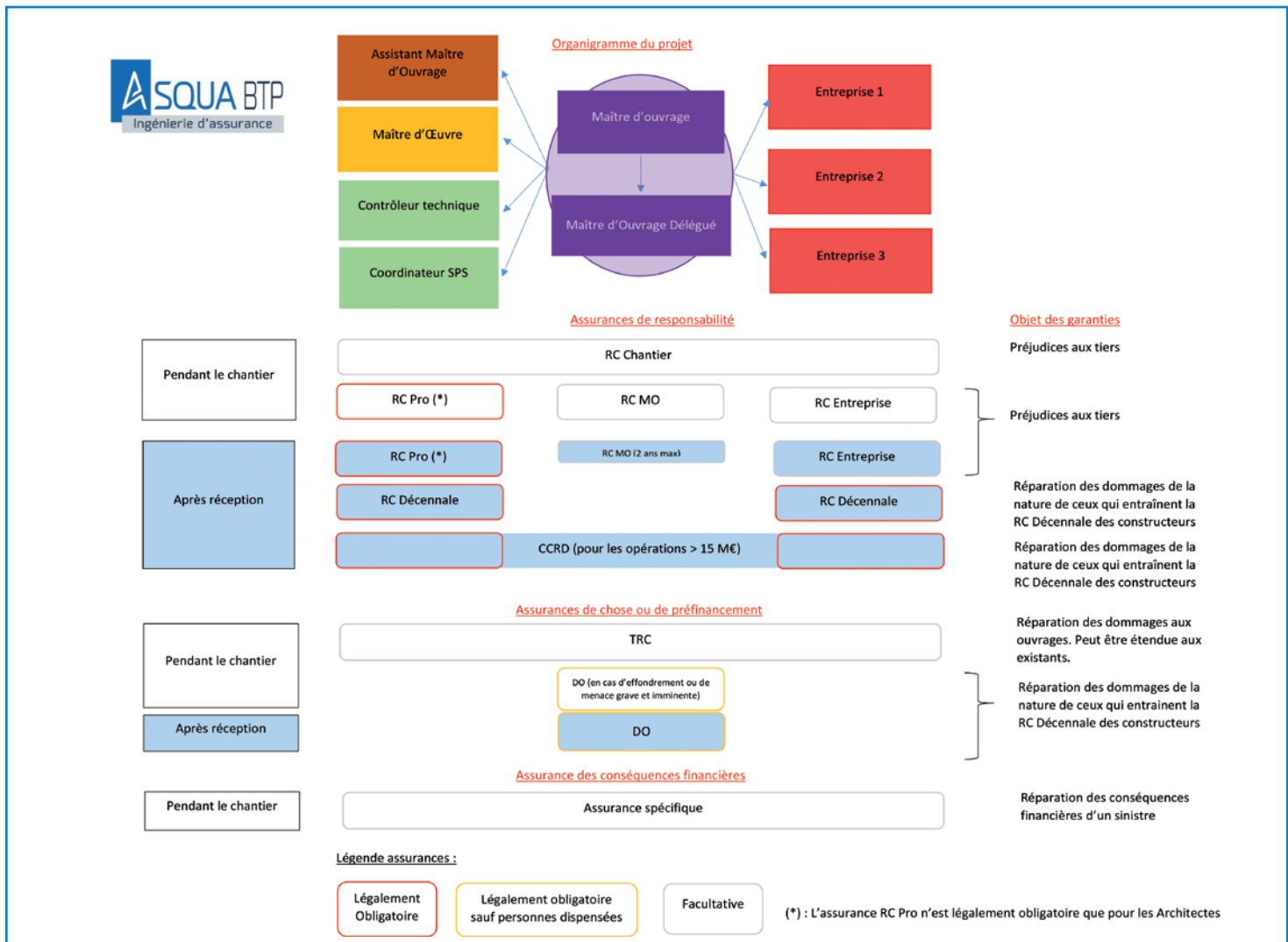
Les problématiques liées aux défaillances des assureurs étrangers intervenant en libre prestation de services (LPS)

Le marché de l'Assurance Construction est porté d'une part par les obligations légales et d'autre part par une certaine sinistralité, ne serait-ce que par défaut pour de nombreux acteurs, du fait de la présomption de responsabilité décennale.

Il représente un montant d'environ 3 milliards d'Euros de prime annuelle. Depuis la mise en œuvre des règles de libre échange commercial dans l'Union Européenne, ce marché a nécessairement attiré des assureurs étrangers.

Sur le papier, l'assurance en libre prestation de services (LPS) porte de belles promesses. En permettant à un assureur européen de vendre ses contrats dans un autre pays membre de l'Espace économique européen, sans implanter de filiale dans le pays ciblé, elle doit faciliter l'activité et la concurrence dans cette vaste zone.

Le marché français a d'ailleurs été un terrain de développement très important au début des années 2010, avec l'arrivée de nombreux acteurs tels qu'Elite, Alpha, Gable, Qudos, SFS, CBL, etc.



Un organigramme de l'assurance construction

Ces compagnies, portées par des outils de souscription rapides et souples (souvent par internet) ont vite su se rendre commercialement très compétitives, notamment auprès des artisans et des professions jugées sensibles, comme les étancheurs, carreleurs, piscinistes ou certains BET. On considère qu'elles ont capté environ 10% du marché en moins de 10 ans, au détriment des compagnies traditionnelles qui, il faut le dire, étaient assez réticentes à assurer ce type de risques.

Or, comme on a pu le voir ci-avant, l'assurance construction obligatoire française présente de fortes spécificités techniques, administratives et juridiques, qui se traduisent notamment par une gestion des dossiers de sinistres sur des durées très étendues et la nécessité de capitaliser sur le long terme la prime d'assurance perçue à la souscription du contrat, à l'ouverture du chantier.

Insuffisamment préparées à ces particularités, toutes les compagnies en LPS citées ci-dessus ont fini par se retirer brutalement du marché français en 2017 ou 2018 et, pour nombre d'entre elles, à se déclarer en faillite.

Ces mises en liquidation ont vidé de leur contenu les assurances décennales préalablement souscrites par les clients, qui se retrouvent donc impactés à double titre :

- d'une part, ils doivent contracter en urgence une nouvelle assurance pour leur activité,
- d'autre part, ils se trouvent sans couverture pour les chantiers réalisés pendant les exercices de validité de leur police défaillante.

Des possibilités de reprise du passé sont proposées dans le cadre de la souscription d'une nouvelle police, mais dans des conditions souvent assez strictes et onéreuses.

L'intérêt de s'adresser à des professionnels reconnus

Dans cet environnement complexe, mêlant d'une part des problématiques législatives et d'autre part des considérations de gestion du risque et de logique de marché, l'entrepreneur du BTP ou de l'immobilier aura tout intérêt à se faire accompagner dans ses démarches par un professionnel indépendant et digne de confiance.

C'est l'objet du métier de « Courtier en assurance », dont la profession est réglementée par l'enregistrement obligatoire auprès de l'ORIAS (Registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance, association sous la tutelle de la Direction Générale du Trésor) et contrôlée par l'ACPR, Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, adossée à la Banque de France.

Le courtier représentera son client dans la mise en œuvre d'un programme d'assurance et lui apportera tous les services nécessaires à :

- l'analyse préliminaire des besoins et obligations,
- la consultation du marché afin de trouver la police d'assurance la plus adaptée,
- la gestion de ses contrats,
- l'assistance à la gestion des éventuels sinistres.

L'entrepreneur trouvera toujours quelqu'un pour lui vendre une police d'assurance. En réalité, la valeur ajoutée du courtier spécialisé apparaît à la survenance d'un sinistre. C'est alors que l'on constate d'une part l'adéquation du produit d'assurance et d'autre part la qualité de gestion dans le processus de règlement. L'obtention d'une indemnité juste et rapide est un travail autrement plus complexe que la simple souscription



Le chantier de la ligne B du métro de Rennes (35) (2014-2020) / ASQUA BTP assistant au Maître d'Ouvrage (AMO) pour les sujets d'assurance © crédit Rennes Métropole



L'hippodrome de Longchamp - Paris © D.Perrault architecte



Le Grand Palais - Paris © PH. Guignard, Air-Images

du contrat d'assurance. Un courtier spécialisé sait mener à bien cette tâche au mieux des intérêts de ses clients.

En effet, le traitement des sinistres de construction est souvent bien plus complexe que les sinistres courants de type automobile ou habitation, en raison des particularités suivantes :

- un grand nombre d'acteurs impliqués, du fait de la présomption de responsabilité décennale,
- le processus « à double détente » DO – Responsabilité décennale,
- des enjeux financiers souvent très élevés,
- une judiciarisation de plus en plus forte,
- une technicité certaine pour découvrir les causes du sinistre et proposer des solutions de réparation.

C'est dans ce cadre que l'assistance à la gestion des sinistres prend une part primordiale dans la valeur ajoutée apportée par le courtier, et d'autant plus si l'on y ajoute une récurrence élevée.

On comprend donc bien que, pour mener à bien sa mission, le courtier spécialiste de l'Assurance Construction doit disposer de compétences très larges (techniques, juridiques, économiques, informatiques) afin d'accompagner clients et assureurs dans ce processus complexe et interactif.

Thomas Couder
Ingénieur Ponts ParisTech,
Directeur Général du Groupe ASQUA



ASQUA-BTP est une société de courtage en assurance dirigée par des ingénieurs formés aux métiers de la construction. De ce fait, ASQUA-BTP dispose d'une expertise reconnue dans ce secteur et intervient auprès de tous types de clients : maîtres d'ouvrage publics ou privés, maîtres d'œuvre, entreprises, prestataires, contrôleurs techniques. Elle leur apporte tous les produits d'assurance nécessaires et spécifiquement adaptés à un chantier, à un ouvrage à construire ou à une activité professionnelle. Son expérience du montage de programme d'assurances des grands projets, acquise notamment sur plusieurs métros de province ou des bâtiments emblématiques parisiens, lui permet également d'intervenir en tant qu'AMO et conseil de certains clients. Enfin, ASQUA-BTP peut exercer en tant que prestataire de services pour la gestion pour compte des sinistres de construction.