

CONSTRUISONS

La lettre Assurance des professionnels de l'Immobilier et du Bâtiment

NOVEMBRE 2018

Édito

Nous abordons le dernier trimestre 2018 avec une tendance de stabilisation du marché, voir une légère baisse de 3% à septembre, notamment dans la commercialisation de logements neufs alors que celui-ci avait bondi de 17,5% en 2017. Ce ralentissement constaté fait suite à un « stop » des investissements des ménages, au premier semestre et principalement en région, en raison de la nouvelle orientation des aides qui ont été revues à la baisse (PTZ en zones détendues).

Toutefois, il ne faut pas s'alarmer pour autant. Les prévisions pour 2019 confirment cette stabilisation et non une baisse drastique. Le carnet de commandes des entreprises continue à se remplir et de nombreux projets en logements et bureaux vont démarrer d'ici cette fin d'année.

Enfin, il est important de rappeler que de nombreux maîtres d'ouvrage, entreprises et bureaux d'études continuent de rencontrer des difficultés en raison de polices d'assurance contractées auprès de com-

pagnies LPS défaillantes. Les équipes de Verspieren ont déjà accompagnées de nombreuses sociétés afin qu'ils puissent poursuivre leur activité sereinement. Nous poursuivons notre action pour toujours vous apporter dans la durée plus de services, plus de solutions innovantes et une large gamme de produits.

Bonne lecture à vous !

Emmanuel Hamon
01 49 64 11 71
ehamon@verspieren.com



SOLUTIONS D'ASSURANCES

Verspieren : Un pôle "Constructeurs de Maisons Individuelles" fort !

Verspieren est leader sur le marché des Constructeurs de Maisons Individuelles. Ce sont plus de 15 000 maisons assurées, construites par 600 clients qui nous font confiance, tant en garanties techniques que financières.

En passant par des juristes, des analystes financiers, des techniciens du bâtiment, des professionnels de l'assurance construction, Verspieren met à la disposition de ses clients un panel de collaborateurs susceptible de répondre à toutes les problématiques liées au métier de « Constructeur de Maisons Individuelles ». De plus, la qualité des risques souscrits, alliée à nos performances de gestion, nous ont permis d'élargir nos offres au travers de nouvelles signatures de renom.



Verspieren, c'est aujourd'hui plus de 40 collaborateurs dédiés aux « Constructeurs de Maisons Individuelles ».

Nos équipes dédiées sont à votre disposition pour étudier et mettre en place au sein de vos entreprises les meilleurs contrats du marché.

Philippe Jarlot
01 49 64 14 37
pjarlot@verspieren.com



Évolution de l'assurance responsabilité civile décennale en Belgique



La réglementation actuelle

Seuls les architectes sont obligés d'assurer leur responsabilité civile décennale. Les entrepreneurs, les développeurs de projets et autres acteurs du secteur de la construction n'ont aucune obligation d'assurance, alors que leur responsabilité décennale est comparable.

Avec la loi Peeters-Borsus du 31 mai 2017, le législateur belge met fin à cette distorsion de traitement en instaurant une obligation d'assurance identique pour tous les intervenants à l'acte de construire.

La loi améliore ainsi la protection des clients qui pourront compter sur le recours contre l'assureur RC décennale en cas de sinistre alors qu'ils ne peuvent pratiquement obtenir aucune indemnité dans le régime actuel en cas de faillite de l'entrepreneur, par exemple.

Ce qui change au 1^{er} Juillet 2018

La « loi Peeters-Borsus » du 31 mai 2017 énonce que depuis le 1^{er} juillet 2018, tous les architectes, entrepreneurs et autres prestataires de services du secteur de la construction sont obligés de souscrire une assurance de responsabilité civile décennale.

La loi oblige tous les acteurs impliqués dans les travaux de construction à souscrire une assurance qui couvre leur responsabilité civile pour une période de 10 ans après acceptation des travaux.

Cette "assurance décennale" est limitée aux sinistres qui ont pour cause « la solidité, stabilité et étanchéité de l'habitation quand ces derniers mettent l'habitation en péril » (Loi, art. 3.) [...]

La loi est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2018 et s'applique aux travaux de construction dont le permis de construire définitif a été délivré après cette date.

Qui est concerné ?

- Les architectes.
- Les entrepreneurs et prestataires qui au regard de la loi sont considérés comme des entrepreneurs et qui effectuent des travaux qui tombent sous la dénomination "travaux de construction" : l'entrepreneur qui effectue les fondations, le couvreur, le poseur de portes et fenêtres, le poseur de chapes, le plombier, ...
- Les autres prestataires du secteur de la construction (comme les bureaux d'études).

Le périmètre de la loi nouvelle

L'obligation d'assurance reste limitée, surtout si l'on compare avec le régime français :

- La loi ne s'applique qu'aux habitations situées en Belgique et destinées principalement au logement individuel. Les constructions suivantes par exemple n'entrent pas dans le champ de la loi pour différentes raisons : chambres d'étudiants et de travailleurs saisonniers, monastères, hôpitaux, établissements, ouvrages de génie civil...
- Seule la responsabilité civile décennale doit être obligatoirement assurée. Elle ne concerne que la solidité, la stabilité et l'étanchéité qui mettent l'habitation en péril. La réglementation belge ne connaît pas, par exemple le concept d'impropriété à la destination.
- Certains sinistres sont exclus par la loi : dommages esthétiques, dommages purement immatériels, dommages matériels de moins de 2 500 euros...
- La garantie souscrite doit être à hauteur du coût de reconstruction mais avec une limite supérieure de 500 000 euros, même si la valeur de reconstruction est supérieure à ce montant.
- Seuls sont concernés les chantiers exigeant légalement l'implication d'un architecte.

Les solutions d'assurances disponibles

Le choix est laissé aux entrepreneurs de recourir à des assurances annuelles ou par projet. En principe, chaque partie doit s'assurer individuellement, mais la loi permet de souscrire une police globale qui doit alors couvrir la responsabilité décennale de tous les acteurs dans le processus de construction.

Un bureau de tarification déterminera les conditions d'assurance et les primes pour les personnes et entreprises qui ne trouveraient pas d'assurance sur le marché.

La loi laisse la possibilité de justifier d'une couverture d'assurance souscrite dans un autre état membre de l'Espace Economique



Européen, sous réserve que l'Ordre des Architectes en reconnaisse l'équivalence.

La loi permet par ailleurs de substituer à la police d'assurance un cautionnement de type bancaire, selon des modalités particulières de nature à procurer les mêmes garanties aux bénéficiaires.

En pratique, les assureurs du marché belge souscrivant déjà de la RC décennale de longue date ont étoffé leur offre pour l'adapter au nouveau régime. Certains assureurs français spécialistes de la construction affichent des ambitions sur ce nouveau marché. Des assureurs plus exotiques intervenant en Libre Prestation de Services (LPS) proposent des solutions, mais Verspieren recommande la plus extrême prudence vis-à-vis d'assureurs non établis en France ou en Belgique.

Un formalisme exigeant

Tous les acteurs professionnels du secteur de la construction doivent pouvoir prouver que leur responsabilité décennale est couverte par une assurance :

- pour les architectes, par l'intermédiaire de l'Ordre des Architectes ;
- L'architecte du projet se voit confier la tâche de contrôler que tous les acteurs du chantier sont assurés ;

- les entrepreneurs et autres acteurs doivent fournir une attestation d'assurance au client, à l'architecte et à la Sécurité sociale avant de pouvoir commencer un chantier immobilier ;
- si la construction de l'habitation est financée par un crédit, le souscripteur du crédit doit alors fournir à l'institution de crédit une attestation prouvant que l'architecte, les entrepreneurs et autres prestataires sont assurés ;
- en cas de revente de l'habitation avant la fin de la période décennale, le notaire veille à ce que l'attestation d'assurance soit transmise à l'acheteur ;
- la résiliation des polices d'assurances est elle-même subordonnée à un formalisme de communication préalable auprès du Conseil de l'Ordre des architectes belge.

Les sanctions associées

Les architectes, entrepreneurs et autres prestataires qui ne respectent pas la loi peuvent être frappés d'une amende de 26 € à 10 000 €. Sont visés non seulement la non-souscription des assurances obligatoires, mais également le non-respect du formalisme associé à la souscription.

Nos recommandations aux clients français

Verspieren travaille étroitement avec Allia, son partenaire en Belgique, pour vous garantir un accompagnement local de qualité et une réelle expertise du marché local. En fonction de votre situation, nous pourrions mettre en place la meilleure configuration : souscription individuelle ou collective, police de projet ou annuelle, caution financière... Et vous aider à respecter les formalités de communication préalables à l'ouverture d'un chantier ou en cas de résiliation.

En ce qui concerne plus particulièrement les maîtres d'ouvrage et promoteurs, le régime obligatoire belge ne procure pas la même sécurité que le régime français de la Dommages ouvrage, mais il existe des solutions d'assurances facultatives (dites « Inherent Defect Insurance ») qui peuvent être mises en place en complément du nouveau régime, pour rapprocher les couvertures de celles dont bénéficient des ouvrages similaires en France. N'hésitez pas à solliciter nos spécialistes.

Pierre-Alain Favier
01 49 64 13 35
pafavier@verspieren.com



Vous reprendrez bien un peu d'utilité ?

« Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les jurés.

Sur quel sort devons-nous statuer ce jour ? Quelle question allons-nous trancher aujourd'hui ? Le sujet est simple : le service sinistres, chez le courtier, dispose-t-il d'une légitimité ? A-t-il une utilité ? La réponse est binaire : oui ou non.

J'entends trop - j'ai trop entendu - dans les salons, dans les foires, dans les rues, que chez le courtier, un service sinistres ne sert à rien. Vraiment ? En êtes-vous sûrs ? En êtes-vous certains ?

Mesdames et Messieurs les jurés, permettez-moi de m'opposer fermement à cette contrevérité qui me bouleverse profondément. Je vous en conjure : laissez les impressions rapides et générales à la porte de ce tribunal. Chassez l'opinion publique, elle n'a pas sa place dans nos prétoires.

Je me présente devant vous et je vous garantis :
Si vous deveniez clients Verspieren, vous pourriez attester.
Si vous êtes clients Verspieren, vous pouvez témoigner.

Le service sinistres ne sert à rien... **sauf...**

...Peut-être lorsque perdu dans les administrations nébuleuses des assureurs, j'ai un besoin impérieux d'identifier le bon interlocuteur ;

...Probablement lorsque le poids des mots est si crucial qu'il me faut bien les peser, les choisir sous peine de voir ma déclaration condamnée ;

...Certainement lorsque les évolutions jurisprudentielles se multiplient, se contredisent et viennent complexifier encore davantage l'assurance construction ;

...Bien sûr lorsque mon relevé de sinistralité est affecté de provisions injustement surévaluées, entachant mes résultats et pénalisant le renouvellement de mon contrat ;

...Évidemment lorsqu'en présence d'un sinistre sous franchise, l'assureur me laisse à mon triste sort avec mon droit à faire valoir ou à gérer les accusations des tiers ;

...Incontestablement lorsque l'expert campe sur son analyse technique sans m'expliquer pourquoi lui a raison et moi tort ;

...Sans nul doute lorsque l'assureur s'obstine impunément à m'opposer un refus de garantie, sans motivation, sans chercher à entendre mes arguments de contestation.

Mon courtier m'oriente, guide ma plume, m'éclaire, m'accompagne, m'épaule, me soutient et me défend ! Et la liste n'est pas exhaustive.

En bref, le service sinistres ne sert à rien...

sauf **assurément** lorsque mon courtier a la **vocation clients**.

(Cette devise me dit quelque chose et ça fait plus de 135 ans que ça dure)

Mesdames et Messieurs les jurés, regardez nos juristes compétents, confirmés, volontaires et investis. Je ne dis pas que ce sont les meilleurs. Je ne dis pas qu'ils n'échouent jamais. Mais chaque jour, avec passion et empathie, ils passent au crible de la raison toutes les composantes des dossiers. Dans le seul et unique but de vous servir.

Mesdames et Messieurs les jurés, humble mais le poing serré, j'en ai terminé pour aujourd'hui. Je vous laisse avec la sincérité de votre conscience. De mon côté, j'ai l'intime conviction que ces quelques mots vous auront convaincu. Je revendique donc l'utilité du service sinistres à perpétuité.

Je vous remercie. »

Nicolas Cavalier Caron
03 20 45 33 89
ncavaliercaron@verspieren.com



Le service Sinistres Construction : NOS ENGAGEMENTS

- Un **suivi personnalisé** dans la gestion de vos sinistres (conseil dans la déclaration de sinistre, étude des positions des assureurs, ...).
- Un **audit de votre sinistralité** avec la tenue de statistiques.
- Une **vérification des provisions** attachées aux dossiers sinistres afin de faciliter le renouvellement du contrat.
- Un **contrôle de l'adéquation** entre les garanties souscrites et la position de l'assureur.
- La possibilité d'une **assistance** à vos côtés lors des réunions d'expertise.
- La mise en place d'**outils de prévention** pour maîtriser votre sinistralité (modules de formations personnalisées, conférences juridiques, ...).
- La possibilité d'un **accompagnement pour vos dossiers sous franchise**.

ÉVÈNEMENTS

Verspieren à votre rencontre

Les équipes Construction de Verspieren sont ravis de vous rencontrer à l'occasion des événements de la profession.

Nous serons présents :

- au SIMI - Salon de L'Immobilier de l'Entreprise, les 5, 6 et 7 décembre 2018 à Paris ;
- au salon du MIPIM, du 12 au 15 mars 2019 à Cannes.

Nous étions présents :

- aux journées d'études Professionnels de Fédération des Promoteurs Immobiliers - FPI, les 7 et 8 février 2018 à Paris ;
- au salon NORDBAT les 11, 12 et 13 avril 2018 à Lille ;
- au 48ème congrès de la FPI, les 26 et 27 juin 2018 à Biarritz ;
- au 79ème congrès de l'Union Social pour L'Habitat, les 9, 10 et 11 octobre 2018 à Marseille ;

VERSPIEREN – Siège social
Département Construction
1, avenue François-Mitterrand
59290 Wasquehal

Tél. : 03 20 45 76 05
E-mail : ngregoire@verspieren.com

VERSPIEREN – Saint-Denis
Département Construction
8, avenue du Stade de France
93210 Saint-Denis

Tél. : 01 49 64 47 61
E-mail : marketing@verspieren.com

Verspieren, partenaire de vos projets



LILLENIUM

Nature de l'ouvrage :

- Un hypermarché E. Leclerc (11 600 m² dont 5 000 m² SDV)
- 105 boutiques dont 8 moyennes surfaces
- 10 restaurants regroupés autour d'une terrasse commune de 320 m²
- Un Skybar & son roof top panoramique
- Un Ice Bar
- L'implantation exclusive de La Cité des Enfants (unique en France dans un centre commercial !)

Architecte : Rudy Ricciotti

Coût : 109 M€

Garanties :

Dommages ouvrage, Constructeurs non réalisateur, Tous risques chantier, Responsabilité civile maître d'ouvrage, Contrat collectif de responsabilité décennale, Perte d'exploitation Anticipée

Assureur : MMA

LYCÉE ET INTERNAT DE SAINT-DENIS

Nature de l'ouvrage :

ICADE PROMOTION mandataire de la Région Ile-de-France procède à une consultation en vue de souscrire un contrat d'assurances relatifs aux risques construction de l'opération de construction d'un lycée neuf et d'un internat de 170 lits à Saint-Denis qui constitue l'ensemble du marché.

Mode de la consultation :

Appel d'offres ouvert

Coût : 41 M€

Lot unique :

Dommages Ouvrage et Garantie Collective Complémentaire de Responsabilité Décennale

Groupement :

VERSPIEREN / SMA, le marché nous a été attribué le 18 avril 2018



RÉFÉRENCES DES GRANDS PROJETS



CENTRE HOSPITALIER DU MANS

Nature de l'ouvrage :

Construction de deux nouveaux bâtiments au centre hospitalier du Mans

Architectes : Atelier Michel Remon

Coût : 67 M€

Garanties : Dommages ouvrage, Contrat collectif de responsabilité décennale

Assureur : AXA

CENTRE HOSPITALIER DE MAUBEUGE

Nature de l'ouvrage :

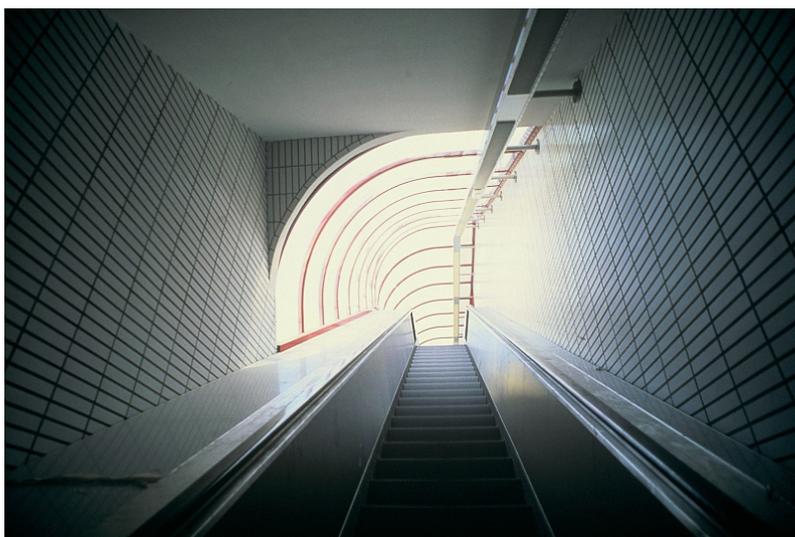
Construction du nouvel hôpital de Maubeuge

Architecte : Brunet Saunier Architecture

Coût : 85 M€

Garanties : Dommages ouvrage, Contrat collectif de responsabilité décennale, Responsabilité civile maître d'ouvrage

Assureur : AXA



MÉTRO DE TOULOUSE

Nature de l'ouvrage :

Doublement de la capacité de la ligne A du métro de Toulouse

Architectes : Groupement INGEROP conseil ingénierie avec M&B SARL d'architecture

Coût : 180 M€

Garanties : Responsabilité civile chantier

Assureur : MSIG



www.verspieren.com

Directeur de la publication : Claude Delahaye – Rédacteur en chef : Claude Delahaye
Comité de rédaction : Emmanuel Hamon, Pierre-Alain Favier, Nicolas Cavalier-Caron, Philippe Jarlot, Vincent Couturier – Coordination : Marina Corso
Crédit photos : Getty Images – Construisons est éditée par Verspieren – Dépôt légal à parution : ISSN (en cours)
Verspieren - SA à conseil d'administration au capital de 1 000 000 € – Siren n° 321502049 – RCS Lille Métropole – N° Orias : 07001 542
Activité exercée sous le contrôle de l'ACPR 4 place de Budapest CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09 – www.orias.fr

 **VERSPIEREN**
COURTIER EN ASSURANCES