

**2,3 Md€**

C'est le chiffre d'affaires 2010 de l'assurance construction

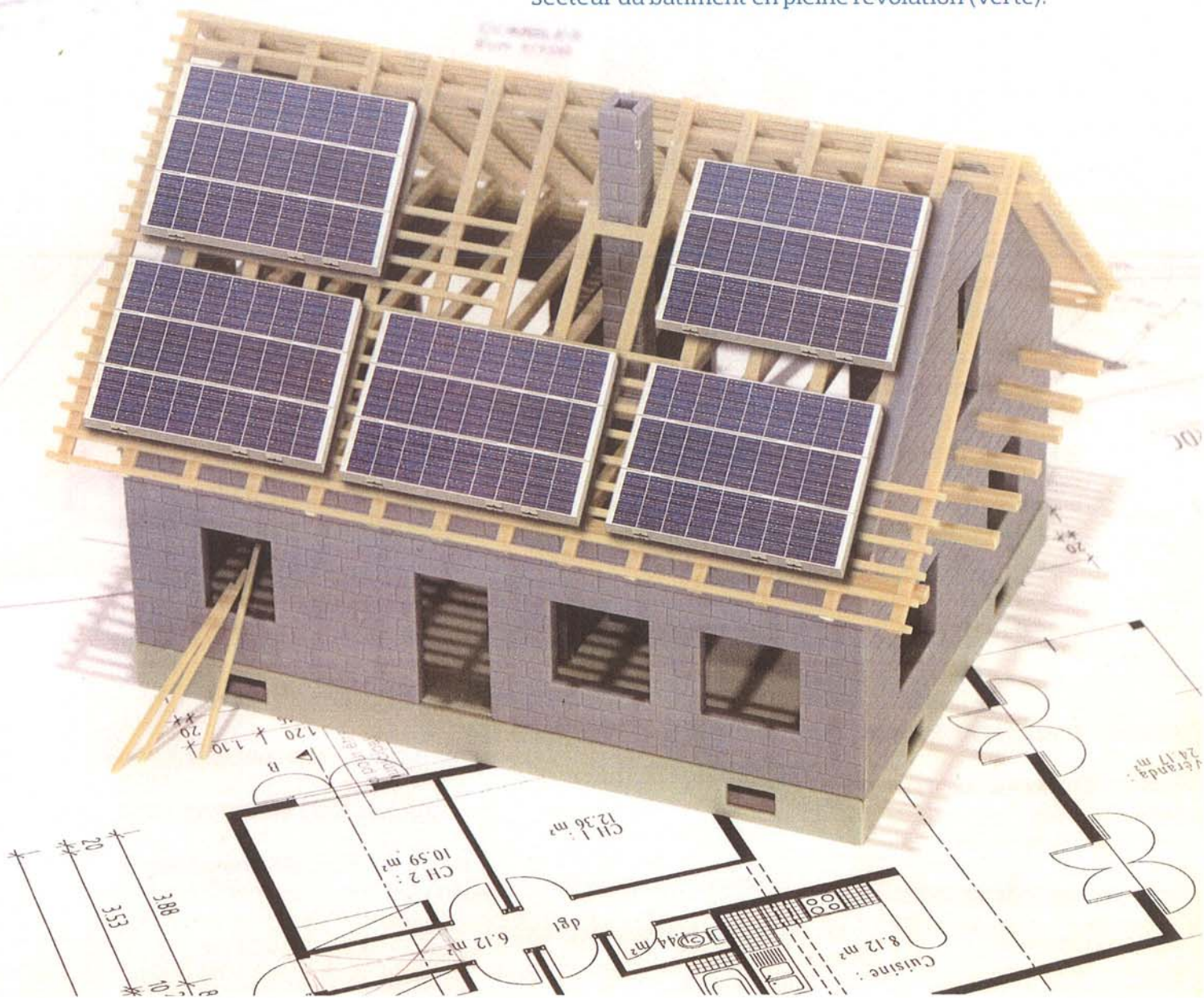
**6 530 €**

C'est le coût moyen d'un sinistre construction en 2010 contre 5 270 € en 2007

**65 %**

C'est la part de marché estimée de la SMABTP dans la branche

Dans un marché plus concurrentiel, les assureurs construction doivent se réinventer. De la prise en charge des nouveaux matériaux à la levée des incertitudes juridiques, les défis à relever sont nombreux. L'enjeu étant d'accompagner un secteur du bâtiment en pleine révolution (verte).





**50 kWh/m<sup>2</sup>/an**

C'est le nouveau seuil de consommation d'énergie prévu dans les constructions neuves

**38 %**

C'est la baisse attendue de la consommation d'énergie dans le bâtiment d'ici 2020

## CONSTRUCTION

# Travaux à prévoir

Par Géraldine Bruguière-Fontenille

**L'**assurance construction traverse-t-elle une zone de turbulences ? Après la mise en place du Grenelle de l'environnement, et la forte croissance du secteur immobilier au début des années 2000, le temps des déconvenues semble arrivé. Le premier signe de ces jours moins heureux : une baisse de la masse assurable entraînant, de fait, un tassement du chiffre d'affaires de la branche. Avec 2,3 Md€ en 2010, dont 715 M€ pour l'assurance dommages-ouvrage et 1,590 Md€ pour l'assurance RC décennale, celui-ci a perdu 4,1 % par rapport à 2009. Et sur ce petit marché qui représente 5 % de l'assurance de biens et de responsabilité, les quelques acteurs présents tentent de faire bonne figure derrière le leader, la SMABTP. Le mutualiste a affiché un chiffre d'affaires de 1,4 Md€ sur l'exercice 2010, soit 65 % de parts de marché. Allianz, avec 300 M€, se partage le reste des affaires avec, entre autres, Axa, Aviva, Groupama, Covéa et Albingia (uniquement pour l'assu-

rance dommages-ouvrage). Et si, jusque-là, la branche se portait bien, la tendance commence à s'inverser avec un encaissement de primes en légère baisse (voir graphique p. 11).

### RALENTISSEMENT DE L'ACTIVITÉ

Alors quel sera le bilan pour 2011 ? La FFSA, qui ne communiquera ses estimations qu'à la fin du mois, semble optimiste. Pourtant, tous les professionnels ont observé un ralentissement assez net de l'activité sur la fin de l'année. Et d'après certains courtiers, la situation n'est pas en passe de s'améliorer à court et moyen terme. Principal motif d'inquiétude ? La fin anticipée du dispositif Scellier, prévue fin

2015 et avancée à fin 2012 avec une baisse des avantages fiscaux, qui laisse présager une baisse des mises en chantier pour les prochaines années. « Ce dispositif de défiscalisation immobilière pour l'investissement locatif emporte aujourd'hui environ 50 % des ventes des promoteurs. La baisse du Scellier contribue à la chute des ventes et nous inquiète pour l'année 2012 », reconnaît Christophe Pagès, directeur construction et risques techniques chez Marsh. Mais ce n'est pas le seul motif d'inquiétude. La crise économique a eu un impact sur la construction de maisons individuelles, mais également de logements collectifs et d'immobilier d'entreprise. Seule source de satisfaction, les partenariats publics/privés (PPP) ont continué à >>

« S'agissant du niveau de performance conventionnelle fixé par la RT 2012, l'incertitude juridique reste de mise quant à la qualification des désordres après réception de l'ouvrage. »

HERVÉ LEBLANC SMABTP



se développer. Dernier exemple en date, la réalisation du ministère de la Défense à Paris. Et l'autres PPP sont à l'étude dont beaucoup sont liés à l'Euro de football 2016 (rénovation du Parc des Princes, construction du grand stade de Lille).

#### SINISTRALITÉ DE CRISE

Les professionnels se préparent donc à affronter un cycle difficile avec la baisse de la masse assurée. Mais les porteurs de risque doivent également faire face à une grande inconnue concernant leur placement sur cette branche à développement long. Comme le rappelle Stéphane Pénét, directeur des assurances de biens et de responsabilité à la FFSA, « en assurance construction, qui est une branche longue, les provisions pour sinistres sont réglementées, importantes et génératrices de produits financiers qui seront inéluctablement impactés par le contexte économique actuel ». En effet, comme le souligne Olivier Bedeau, directeur des opérations construction chez Allianz, « la garantie est décennale, mais elle impose une pérennité de l'assureur sur au moins vingt ans, compte tenu des délais de liquidation des derniers sinistres. Les assureurs doivent donc durablement conforter leur solvabilité ».

Et d'autres nuages vont assombrir le ciel de cette branche. Si, d'une manière générale, les assureurs n'observent pas de gros dérapages en termes de sinistralité – celle-ci s'améliore même légèrement en dommages-ouvrage –, ils voient se développer les signes d'une sinistralité dite "de crise": baisse du service après-vente des

constructeurs, plus de temps à consacrer au contentieux, qualité parfois moindre au niveau de la construction entraînant, au final, une hausse du nombre de déclarations de sinistre. Un constat partagé par Axa, notamment sur les sinistres graves, ou à la SMABTP. C'est d'ailleurs ce que confirme Hervé Leblanc, responsable produits au sein de la direction des marchés et des risques Iard : « La sinistralité était mieux maîtrisée quand l'activité était haussière. » Les coûts dérivent eux aussi avec une facture moyenne de réparation qui est passée de 5 270 € en 2007 à 6 530 € en 2010 (d'après les chiffres de l'Observatoire de la qualité de la construction).

#### LA GUERRE DES TARIFS

C'est dans ce contexte sous tension, avec une légère dérive de la sinistralité et des incertitudes quant aux comportements du marché sur les années à venir, que se joue une très vive concurrence, notamment sur les tarifs. Sur ce sujet, certains assureurs appellent à la plus grande prudence. « Le marché est devenu plus concurrentiel depuis quelques années, notamment avec l'arrivée d'assureurs exerçant en libre prestation de services », explique Laurent Claus, directeur technique chez Albingia. Citons pêle-mêle Alpha Insurance A/S (Danemark), Amtrust International Underwriters Ltd (Irlande), Elite Insurance Company Ltd (Grande-Bretagne), Gable Insurance AG (Liechtenstein), Vis Insurance Ltd (Islande), UAB BTA Draudimas (Lituanie). « Nous sommes en situation d'hyperconcurrence, confirme Gabriel

#### 3 QUESTIONS À

##### STÉPHANE PENET

directeur des assurances de biens et de responsabilité à la FFSA

« La fin du dispositif Scellier aura un impact négatif sur la masse assurée »

##### Quel est l'état du marché de l'assurance construction ?

Depuis 2008-2009, il y a une baisse sensible des mises en chantier. Ceci entraîne mécaniquement une baisse du chiffre d'affaires de l'assurance construction qui s'est établi à 2,3 Md€ en 2010. Concernant l'exercice 2012, il est évident que la fin du dispositif Scellier aura un impact négatif sur la masse assurée. A cela vient s'ajouter le projet de réforme du régime des catastrophes naturelles dont le contenu ne sera pas neutre pour les assureurs construction.

##### Qu'est-ce que le projet prévoit de modifier au régime actuel ?

Dans un futur régime, il est prévu qu'un traitement spécifique soit appliqué aux dommages liés à la sécheresse qui sont actuellement du ressort de la solidarité nationale dès lors qu'un arrêté de catastrophe naturelle a été pris par les pouvoirs publics. Le projet prévoit que le régime cat nat n'interviendrait plus sur des désordres liés à la sécheresse pour



les bâtiments de moins de 10 ans, donc assurés en RC décennale par les assureurs construction.

##### Quelle est la réaction de la FFSA sur ce point ?

Pour la FFSA, le système peut être positif, mais il faut mettre en place en parallèle un dispositif de prévention et d'information du constructeur sur la nature des sols. La FFSA préconise de recourir à la cartographie réalisée par le BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières) sur le phénomène retrait-gonflement de l'argile, lié à la sécheresse, qui donne des indications précises sur la nature des sols à l'échelle nationale. Et en présence d'un terrain vulnérable, une étude de sol deviendrait obligatoire pour que le constructeur en tienne compte dans le cadre du projet de construction. Faute de quoi, sa responsabilité pourrait être engagée.

Propos recueillis par G.B.-F.

Balard, directeur du département construction chez Aviva France. Avec ces nouveaux entrants, notamment sur l'assurance dommages-ouvrage, et une masse assurée qui tend à diminuer, les taux ont baissé. » Pour Claude Delahaye, directeur construction, immobilier et développement durable du courtier Verspieren, « les assureurs se sont livrés à une concurrence déraisonnable sur les tarifs. La baisse des prix n'a pas été en rapport avec la diminution

des risques. Il y a des craintes à avoir sur la pérennité du secteur, particulièrement dans le contexte actuel de mise en œuvre de Solvabilité II ». D'autant que ces sociétés étrangères qui exercent en France en libre prestations de services ne dépendent pas de l'Autorité de contrôle prudentiel. Ainsi, certains s'interrogent sur le maintien dans le temps des garanties proposées en ne manquant pas de rappeler la fragilité du rating de ces acteurs. Autre

« Les assureurs sont encore en réserve sur les offres liées au développement durable. »

CLAUDE DELAHAYE  
Verspieren



Très vite, les assureurs ont pointé les risques engendrés par les nouveaux matériaux.

problème, et non des moindres, la plupart de ces compagnies ne sont pas signataires des conventions de règlement ce qui complexifie les recours.

#### L'ESPOIR DÉÇU DU GRENELLE

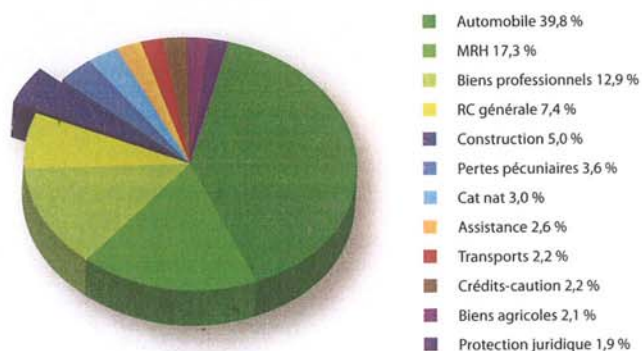
A ce contexte de marché peu favorable pour les assureurs opérant dans l'Hexagone vient s'ajouter le bilan très contrasté du Grenelle de l'environnement lancé en grande pompe par le gouvernement en 2007. Objectif affiché à l'époque : réduire de 38 % les consommations d'énergie dans le bâtiment d'ici à 2020 et soumettre le bâti neuf aux exigences du label BBC (bâtiment basse consommation) depuis fin octobre 2011. Avec cette évolution de la réglementation et le décret de 2011 relatif aux normes parasismiques, les exigences techniques dans la construction d'ouvrage ont, de fait, largement augmenté. Une véritable aubaine pour les industriels qui tentent de vendre leurs nouveautés ! Problème, les assureurs font preuve d'une grande frilosité sur le sujet. D'après Gabriel Balard, « nous sommes entrés dans un processus qui avance plus rapidement que la formation des intervenants et l'adaptation des produits tout comme leur évaluation ». Très vite, les assureurs ont pointé les risques engendrés par les nouveaux matériaux.

Concrètement, sur l'accompagnement assurantiel du Grenelle, deux problématiques ont vu le jour : d'une part, les développements liés au photovoltaïque et d'autre part, la question de la garantie de performance énergétique dans le temps. Pour rappel, l'installation de

panneaux photovoltaïques, largement poussée par des incitations fiscales, a connu un très fort engouement en 2009-2010. Bon nombre d'entreprises se sont lancées dans cette activité sans avoir les compétences requises. Très rapidement, les assureurs ont alors fait preuve de prudence en exprimant, à juste titre, le besoin de mettre en place des systèmes normatifs plus rapides pour les nouvelles techniques de construction avec le CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment). De cet échange est né le Pass' innovation. Ce sésame permet aux entreprises, contrôleurs techniques et assureurs de disposer d'une première évaluation technique des produits ou méthodes utilisées dans la construction, dans un délai réduit de trois mois lorsqu'un avis technique prend en général 2 ans. « Malgré cela, le risque photovoltaïque reste incertain, la traçabilité des produits demeurant insuffisante », précise Stéphane Pénét. « La réaction des assureurs a été rapide sur le photovoltaïque alors même qu'il y avait peu de recul sur la sinistronalité », relève Claude Delahaye. Mais les compagnies tentent d'accompagner le changement en adaptant tant bien que mal leurs produits. Allianz propose depuis octobre 2010 une offre adaptée aux besoins de l'éner-

#### PART DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION

Un marché de 2,3 Md€ (-4,1 %)



En 2010, le chiffre d'affaires de l'assurance construction atteignait 2,3 Md€, dont 715 M€ pour l'assurance dommages-ouvrage et 1,590 Md€ pour l'assurance RC décennale, soit 5 % du marché de l'assurance de biens et de responsabilité qui pèse, au total, 45,8 Md€.

gie photovoltaïque intégrée aux bâtiments, avec un contrat lié à l'ouvrage assuré, donc transmissible aux futurs acquéreurs. La garantie décennale couvre à la fois les dommages aux panneaux eux-mêmes, mais aussi les pertes de revenus pour défaut de production d'électricité.

#### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

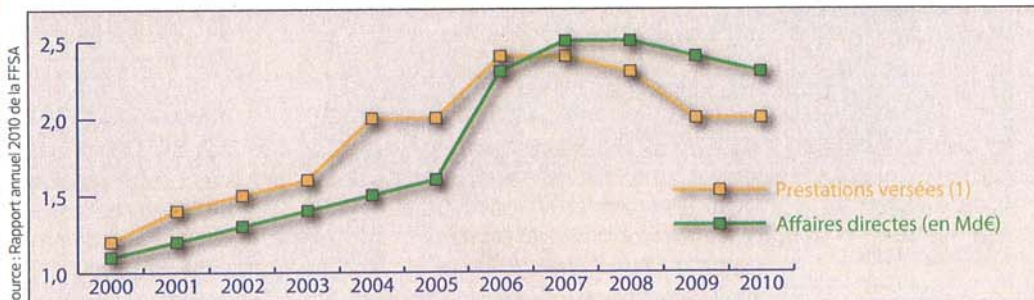
Même démarche pour la SMABTP avec sa gamme "Bationation assurance photovoltaïque", ou chez Axa et Albingia. Du côté d'Aviva, la garantie des installations photovoltaïques n'est proposée qu'au cas par cas après une étude poussée

des compétences avérées des installateurs.

Et avec l'entrée en vigueur de la RT 2012 (lire encadré p. 12), et donc de normes plus strictes en matière de consommation d'énergie, le débat refait surface sur la garantie de performance énergétique : la non-atteinte des performances peut-elle entrer dans le cadre de la garantie décennale ? Le souhait des pouvoirs publics est de voir se développer des couvertures qui assurent la performance à la livraison des travaux, de type garantie de bonnes finitions des travaux. Mais aujourd'hui, comme le relève Hervé Leblanc, « s'agis- »

#### LES AFFAIRES DIRECTES ET PRESTATIONS EN ASSURANCE CONSTRUCTION (EN MDE)

Un équilibre précaire ?



(1) Prestations versées et dotations aux provisions pour sinistre en construction

Entre 2009 et 2010, les cotisations ont baissé de 2,7 % alors que, dans le même temps, les prestations versées sont restées constantes à 2 Md€.

► *sant du niveau de performance conventionnelle fixée par la RT 2012, l'incertitude juridique reste de mise quant à la qualification des désordres après réception de l'ouvrage. En tant que telle, une non-conformité de l'ouvrage ne renvoie pas à la responsabilité décennale du constructeur* ». Alors quid de la performance énergétique dans le temps ? Si le défaut de performance énergétique à long terme rentre dans le champ de la décennale, l'assureur devra prouver qu'il y a eu une cause extérieure (défaut d'utilisation, etc.) pour exonérer la responsabilité du constructeur. Autrement dit, c'est la jurisprudence qui sera amenée à trancher ces débats. « *Mais la garantie de performance énergétique reste difficile à mettre en place parce que les mesures de performances ne sont pas objectives dans la durée et dépendent du comportement des occupants du bâtiment. Donc, on est dans une phase de développement de ces produits qui se limitent pour la plupart à une garantie à la livraison des travaux* », précise Stéphane Pénet. Après la livraison, la délivrance de la couverture est donc

**Le projet de réforme du régime des catastrophes naturelles refait surface et pourrait venir bousculer le microcosme de l'assurance construction.**

plus compliquée dans la mesure où il existe une part d'aléa comportemental. Ainsi, chez Axa, « *il y a un accompagnement de nos constructeurs au niveau des engagements conventionnels réglementaires. Nous travaillons à faire évoluer notre offre promoteurs et notre offre "dommages-ouvrage tous risques chantiers" pour accompagner ces constructeurs sur les années à venir. En revanche, nous n'irons pas sur une couverture liée à l'engagement de performance réelle d'un bâtiment en raison de l'aléa comportemental* », indique Vincent Figarella, directeur chez Axa entreprises. Pour Claude Delahaye, chez Verspieren, « *les assureurs sont encore en réserve sur les offres liées au développement durable* ». Il semble donc que le problème des risques liés la performance énergétique reste entier ! Les so-

lutions actuellement proposées par le marché se révèlent incomplètes voire trop onéreuses pour inciter les industriels à contracter cette garantie facultative. Le marché est pourtant à prendre pour les assureurs et leurs intermédiaires si l'on considère que la moyenne actuelle de consommation d'énergie des bâtiments est de 400 kWh/m<sup>2</sup>/an et que la RT 2012 prévoit de la passer à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an (lire encadré ci-dessous).

**QUEL AVENIR ?**

En réalité, la branche semble aujourd'hui chahutée et attentive pour 2012 et les années qui suivent. Résultat, les principaux porteurs de risques uniformisent de plus en plus leur wording au grand dam des courtiers. « *Les clauses types des contrats d'assurance construction ont été modifiées en 2009, ce qui oblige les assureurs à se mettre en conformité, mais des surprises sont à attendre de la part des assureurs qui cherchent parfois à se protéger dans la rédaction de leurs conditions générales, voire parfois à tenter de sortir de l'assurance obligatoire* », explique Patrick Guiheneuf, directeur du département construction chez Aon. L'autre sujet polémique porte sur les nouvelles techniques de construction qui pourraient, à en croire certains spécialistes, provoquer une aggravation des risques. Des ingénieurs spécialisés plangent sur le sujet car le défi pour la profession consiste bien à accompagner leurs clients du bâtiment dans leur évolution. Autant de questions laissées pour le moment sans réponses. Et ceci alors même que le projet de réforme des catastrophes naturelles refait surface et pourrait venir bousculer le microcosme de l'assurance construction. Un changement d'une partie du régime pourrait en effet avoir un impact non négligeable pour le secteur. Concrètement, le projet de texte prévoit de traiter spécifiquement les dommages liés à la



« *Nous sommes entrés dans un processus qui avance plus rapidement que la formation des intervenants et l'adaptation des produits tout comme leur évaluation* »

**GABRIEL BALARD**  
Aviva France

sécheresse. Actuellement du ressort de la solidarité nationale dès lors qu'un arrêté de catastrophe naturelle a été pris par les pouvoirs publics, le régime Cat nat n'interviendrait plus sur des désordres liés à la subsidence pour les bâtiments de moins de 10 ans (donc assurés en RC décennale). Un garde-fou serait toutefois introduit par le biais d'une étude de sol rendu obligatoire avant la construction et visant à adapter les techniques à la nature même du sous-sol. Malgré cela, le sujet fait débat dans la petite famille de l'assurance construction. Pour certains, « *une étude de sol en amont permettra d'améliorer la qualité de la construction* » comme l'explique Laurent Claus, d'Albingia. Pour d'autres, c'est un nouveau facteur d'aggravation des risques. Christophe Pagès, chez Marsh, estime quant à lui que « *si la loi passait, on risquerait de voir la sinistralité de la branche construction augmenter, les sinistres coûteraient plus chers et les taux remonteraient* ». Une incertitude de plus pour les assureurs construction. ■

**Quid de la réglementation thermique 2012**



La réglementation thermique 2012, dite RT 2012, est l'un des engagements du Grenelle de l'environnement qui remplace la RT 2005. Elle prévoit la baisse du seuil de consommation d'énergie primaire, qui dorénavant ne doit pas dépasser 50 kWh/m<sup>2</sup>/an contre 150 kWh/m<sup>2</sup>/an environ avec la RT 2005. Cette réglementation est entrée en vigueur pour tous les permis de construire déposés à partir du 28 octobre 2011 pour les bâtiments neufs du secteur tertiaire, public et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU, un secteur urbain défini par les collectivités en vue de les revaloriser ; elle entrera en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour tous les autres types de bâtiments neufs à usage d'habitation (maisons individuelles, logements collectifs, cités universitaires...).

La RT 2012 imposera une montée en puissance des produits et équipements énergétiquement très performants ainsi que des équipements permettant de valoriser des énergies renouvelables.