Compte-Rendu des échanges intervenus entre le Collectif Habitat Participatif France et MARSH France pour envisager un produit d'assurance dédié à l'Habitat Participatif

Le 8er mars 2021

Documents liés :

- 20201019_Synthèse Atelier Garantie Habitat Participatif
- 2020_Atelier Habitat participatif_V.1 (Support de discussion)
- Compte-rendu de l'atelier de réflexion collective sur la constitution d'un instrument financier dédié à l'habitat participatif (17 novembre 2020)

Rappel du contexte de cette rencontre

Les porteurs de projets d'habitat participatif recherchent le moyen d'obtenir une garantie financière permettant de couvrir les sociétés d'habitat participatif contre les risques financiers d'inachèvement de la construction ou de la rénovation de l'immeuble objet du projet d'auto promotion, ainsi que **prévu par l'article L200-9 du CCH**, et dont les modalités sont précisées par l'Article R200-8 du CCH[1] :

> *« La garantie mentionnée à l'article L. 200-9 couvre la société d'habitat participatif contre les risques financiers d'inachèvement de l'immeuble.*
>
> *Elle est constituée par une ouverture de crédit par laquelle le tiers qui l'a consentie s'oblige à avancer à la société, durant les travaux de construction de l'immeuble, les sommes nécessaires au paiement :*
>
> *1° Des coûts supplémentaires occasionnés par la défaillance d'une entreprise intervenant dans la construction rendant nécessaire la contractualisation avec une nouvelle entreprise, excepté lorsque le promoteur ou le vendeur de l'immeuble à construire a souscrit la garantie prévue à l'article L. 222-3 ou celle prévue à l'article L. 261-10-1 ;*
>
> *2° Des appels de fonds de la société destinés au règlement des travaux en lieu et place de tout associé défaillant, dans l'attente de la cession des parts de cet associé.*
>
> *Le montant de cette ouverture de crédit ainsi que sa durée, qui ne peut être inférieure à six mois, sont déterminés en fonction des risques encourus.*
>
> *La garantie est délivrée par l'un des organismes mentionnés à l'article R. 261-17.*
>
> *Pour bénéficier de cette garantie, la société d'habitat participatif est tenue de remettre au garant une liste minimale de pièces, permettant d'apprécier la situation et la solidité financières de la société et de son projet de construction, dont la composition est fixée par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie. »*

Un atelier a été organisé par le PUCA le 17 octobre 2020, réunissant les représentants des porteurs de projets d'habitat participatif et les acteurs du secteur financier et assurantiel, pour une réflexion collective sur les modalités d'un dispositif de garantie, qui pourrait bénéficier d'un soutien public.

[1] Créé par le décret n°2016-1433 du 24 octobre 2016

A l'occasion de cet atelier, Sarah Romeo, Responsable de l'Innovation construction MARSH, a suggéré qu'une solution d'assurance pouvait être construite avec un ou plusieurs acteurs de l'assurance construction.

Les membres de la Coordination Habitat Participatif France se sont ensuite concerté et ont confirmé l'intérêt d'explorer la faisabilité de cette offre de marché. Le PUCA a donc organisé, en complément de l'atelier du 17 octobre, des échanges entre la Coordination et Sarah Romeo et Romain Malbos, responsables du développement du courtier en assurance Marsh France.

Le compte-rendu de ces échanges, établi conjointement avec Sarah Romeo, figure en annexe.

Synthèse

L'atelier organisé en octobre a montré que les analyses des acteurs convergeaient pour recommander de dissocier les deux types de risques indiqués dans l'Article R200-8 du CCH :

▶ Les risques « externes»

L'ouverture de crédit doit d'une part permettre à la société d'habitat participatif, de faire face aux coûts supplémentaires occasionnés par la défaillance d'une entreprise intervenant dans la construction rendant nécessaire la contractualisation avec une nouvelle entreprise […] ». Ce risque est différent de celui que couvre la Garantie Financière d'Achèvement (GFA), c'est-à-dire la défaillance des promoteurs professionnels qui sont des constructeurs non réalisateurs.

➔ Il a été proposé d'explorer à nouveau le marché de l'assurance dans une configuration encore non envisagée : un contrat cadre qui serait établi à l'échelle de l'ensemble des projets d'habitat participatif, qui incorporerait cette ouverture de crédit aux programmes d'assurance traditionnels qui couvrent les maîtres d'ouvrages : Tous risques chantiers, Dommage Ouvrage, responsabilité des Constructeurs Non Réalisateurs (RC, DO et CNR).

Les discussions qui ont eu lieu ensuite au début de l'année 2021 entre Habitat Participatif France et Marsh montrent que le collectif est en mesure, grâce à sa capacité de collecter les données et de structurer les retours d'expérience des projets d'habitat participatif, d'engager des négociations avec des acteurs du secteur de l'assurance pour obtenir une couverture appropriée du risque cité au premier alinéa de l'article R200-8, lié à la défaillance d'une ou plusieurs entreprises.

▶ Les risques « internes »

Sont ainsi qualifiés les risques liés au retrait d'un ou plusieurs participants (associés) du projet d'Habitat Participatif, ayant pour conséquence de ne pas pouvoir boucler le plan de financement du projet si un nouvel associé ne peut être trouvé dans un délai compatible avec le déroulement du chantier.

➔ Les échanges avec l'ensemble des parties prenantes montrent que les projets d'habitat participatif sont structurés de façon à éliminer ce risque avant le démarrage des travaux. En effet, les banques qui financent les projets au moyen de prêts immobiliers consentis aux sociétaires des projets vérifient, comme condition préalable au décaissement des prêts immobiliers, le fait que tous les participants disposent d'offres de prêt engageantes.

Les opérations immobilières des projets d'Habitat participatif ne démarrent qu'après que les sociétaires aient obtenu ces accords de prêts individuels (lesquels sont assortis d'une assurance décès) d'une part, et après qu'aient été versés les apports en fonds propres de tous les sociétaires sur le compte de la société d'habitat participatif d'autre part.

- ➔ D'autre part, l'équipe de Marsh a confirmé, en se fondant sur son expérience de création de nouveaux produits d'assurance, que ce risque ne sera pas transférable à un assureur. En effet, le fait de trouver des participants au projet et de prévoir une liste d'attente en cas de désistement de l'un d'entre eux sera considéré par les assureurs comme un « risque d'entreprise », assimilable au « vice caché ».

Dès lors, pour remédier aux difficultés rencontrées par les collectifs d'habitat participatif à trouver des offres de garanties conforme aux prescriptions de l'article R200-8 du CCH, **une proposition alternative à celle initialement envisagée a émergé pour permettre aux collectifs d'habitat participatif de se développer sans requérir l'engagement de ressources publiques** :

- ➔ Encourager le développement d'une solution assurantielle permettant aux collectifs d'habitat participatif de se conformer au premier alinéa de l'article R200-8 du CCH : le résultat des négociations en cours dans un cadre privé pourrait être valorisé par Habitat Participatif France dans le cadre d'un séminaire de restitution de l'étude de dispositifs de garantie adaptés à l'habitat participatif menée par le PUCA.
- ➔ Proposer aux services de la DHUP d'envisager la suppression du deuxième alinéa de l'article R200-8 du CCH.

Cette proposition de simplifier le volet règlementaire, dans un sens convenant aux collectifs d'habitat participatif comme aux professionnels de l'assurance et du financement, devrait encourager le recours aux statuts juridiques des **coopératives d'habitants (CH) et des sociétés d'attribution et d'autopromotion (SAAP)** et favoriser leur développement.

Elle devrait **rendre inutile la constitution d'un fonds de garantie public** qui avait été initialement envisagé dans le cadre de l'étude.

Annexe – Compte rendu des échanges entre Habitat Participatif France et Marsh France

Compte-rendu établi par Sarah Romeo

Participants

Michèle CAULETIN	Membre du COPIL HPF, groupe plaidoyer
Jean-Baptiste DUPONT	Président du Directoire, Habitat Participatif IDF
Ludovic PARENTY	Coordinateur national HPF
Sarah Romeo	Responsable de l'Innovation construction MARSH France
Romain MALBOS	(Responsable du Département Construction) MARSH France
Eva Simon	PUCA (le 18 février)
Françoise REFABERT	Energies Demain, directrice générale

Dates

14 janvier, 14h - Visioconférence

18 février, 14h - Visioconférence

Rappels : le cadre législatif et réglementaire à l'origine du besoin en assurance des SHP :

La loi ALUR a introduit dans le CCH (article L200-1 et suivants du CCH) un dispositif spécifique pour l'autopromotion (habitat participatif) et impose dans ce cadre la mise en place d'une garantie d'achèvement pour sécuriser les opérations entreprises par les auto promoteurs :

Le décret n°2016-1433 du 24 octobre 2016 apporte des précisions sur la garantie qui couvre la société d'habitat participatif contre les risques financiers d'inachèvement de l'immeuble (article L200-9 CCH).

Elle est constituée par une ouverture de crédit par laquelle le tiers qui l'a consentie s'oblige à avancer à la société, durant les travaux de construction de l'immeuble, les sommes nécessaires au paiement :

1. des coûts supplémentaires occasionnés par la défaillance d'une entreprise intervenant dans la construction rendant nécessaire la contractualisation avec une nouvelle entreprise (risques externes)
2. des appels de fonds de la société destinés au règlement des travaux en lieu et place de tout associé défaillant, dans l'attente de la cession des parts de cet associé (risques internes).

Le montant de cette ouverture de crédit ainsi que sa durée, qui ne peut être inférieure à six mois, sont déterminés en fonction des risques encourus.

La garantie est délivrée par une banque, un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou une société de caution mutuelle.

Pour bénéficier de cette garantie, la société d'habitat participatif est tenue de remettre au garant une liste minimale de pièces, permettant d'apprécier la situation et la solidité financières de la société et de son projet de construction, dont la composition est fixée par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie (sauf erreur de notre part, cet arrêté n'est pas encore paru).

Identification des besoins en assurance des porteurs de projet d'habitat participatif

Marsh a soumis l'idée de regrouper l'ensemble des besoins en assurance des adhérents des sociétés participatifs dans un contrat cadre regroupant :

→ **Les assurances constructions des différents projets à savoir :**

- Tous Risques Chantier (TRC) couvrant le risque de dommages aux travaux en cours de réalisation ;
- Responsabilité civiles du maître d'ouvrage (RCMO) couvrant le risque de dommages aux tiers en cours de travaux ;
- Dommages ouvrage (DO), assurance obligatoire de préfinancement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs ;
- Constructeur Non Réalisateur (CNR) assurance obligatoire, couvrant le risque d'exposition décennale envisagé par l'article 1792-1 2° dans l'hypothèse d'une vente dans les 10 ans, ainsi que les hypothèse où l'immixtion fautive du maître d'ouvrage entraînerait une exonération partielle ou totale de la RC des constructeurs réalisateur, laissant la charge finale de la dette à la maîtrise d'ouvrage ;

→ **Une ligne de caution pour couvrir les risques externes identifiés ci-avant.**

Les modèles de contractualisation des intervenants sont divers : en qualité de contractant général, d'entreprise générale ou par lots séparés.

Dans cette dernière hypothèse, une ligne de caution par entreprise intervenante devrait être apportée. Ce schéma pourrait poser problème à l'assureur, qui pour éviter les risques de mauvaise coordination des entreprises intervenant sur des lots séparés, pourrait décider d'imposer, au titre des conditions de garantie, la passation des marchés avec un contractant général ou une Entreprise Générale (ce schéma contractuel étant généralement source de surcoûts (environ 12% de coûts supplémentaires).

Une solution à ce point a été proposée le 18/01 : afin que l'assureur n'ait pas à étudier l'ensemble des risques que représente chacune des entreprises (ce qui représenterait une charge importante de travail, et donc une facturation élevée aux groupes d'habitants), et également la possibilité d'un refus par l'assureur de prendre le risque d'une des entreprises, la solution retenue est que l'assureur assure le groupe d'habitants pour l'ensemble des travaux, en garantissant un pourcentage du coût du chantier (par exemple, l'assureur porterait jusqu'à 10% de surcoûts de chantier lié à la défection d'une ou plusieurs entreprises). Ce montant devra être suffisant pour apporter une réelle garantie aux risques de défaillance des entreprises constatés sur les chantiers, mais suffisamment faible pour que le montant de l'assurance proposée permette d'intéresser un assureur.

A noter : au fil des années, l'assureur disposera de davantage d'éléments pour estimer le risque précis de recours à cette couverture spécifique et pourra ajuster son offre ; l'assurance devrait donc progressivement pouvoir être améliorée sur les plans qualitatif et tarifaire.

Proposition de Marsh

Marsh propose au Collectif Habitat Participatif France de l'accompagner sur la recherche d'une solution marché de ce type, estimant que la mise en place d'un contrat cadre pour les collectifs qui regroupent les sociétés d'habitat participatifs comprenant les assurances construction + une ligne de caution pour couvrir les risques évoqués dans le décret peut-être réalisable.

Ce schéma d'assurance présentera un certain nombre d'avantages :

- Des taux négociés et connus à l'avance ;
- Une intégration facilitée des chantiers dans le protocole ;
- Un service de conseil dédié (clause assurance, veille sur l' actualité juridique et assurantielles du marché…)
- Une centralisation via les services de Marsh pour la collecte des informations et la vérification de la complétude des dossiers ;
- La gestion des sinistres en cas de réalisation des risques ;

Pour mettre en place ce contrat cadre, il conviendra d'apporter à l'assureur une visibilité sur le prévisionnels des projets à venir *a minima* sur 3 ans (nombre de chantiers, montant moyen du chantier en coûts des travaux + honoraires)

Marsh propose d'approcher en premier lieu la SMA BTP qui paraît à ce jour un des acteurs les plus enclins à proposer une solution sur ce sujet.

Si, après des discussions plus poussées, cet assureur confirme la faisabilité du projet, Marsh proposera les modalités de collaboration et une convention de prestation de service pour fixer les termes des engagements respectifs et les modalités financières.

Réactions des représentants de Habitat Participatif France

Habitat Participatif France considère que dans son principe, la proposition d'une police cadre incorporant une ouverture de crédit et les assurances construction classiquement liée à la police dommage ouvrage souscrite, est une proposition attractive.

Cela étant, cette proposition ne doit pas conduire à renchérir les projets. En particulier, Habitat Participatif France ne peut s'engager pour les porteurs de projets à privilégier le recours à des entreprises générales, qui représente des surcoûts sensibles.

Habitat Participatif France pourrait en revanche fournir des statistiques pour convaincre les assureurs de la maîtrise des aléas par les projets. Ils ont été évalués comme étant inférieurs à 5% (et les projets en autopromotion intègrent généralement une provision pour risque de 5 à 10% constituée par les porteurs de projets).

Comme indiqué lors de l'atelier du mois d'octobre, les projets d'Habitat Participatif, sont constitués avec l'appui d'équipes de conception-maîtrise d'œuvre qui permettent d'anticiper et de se prémunir contre des risques de surcoûts et d'assurer un suivi des risques de chantier rigoureux. Il est en outre reconnu que les projets construits ou rénovés en habitat participatif présentent de meilleurs niveaux de performance que les promotions immobilières classiques.