

BE CONSTRUCTIVE

- LA LETTRE DES CONSTRUCTEURS -



Immobilier &
Construction

n°11

Mars 2024

SOMMAIRE

p1 Edito

p2 Analyse

Les principales pathologies relevées par le dispositif SYCODES - Edition 2023

p5 Le Grand Thème

La garantie Tempête dans la TRC

p6 Retour sur la rencontre CMI du 17 novembre 2023

Focus Jurisprudence

p7

Édito

par Bertrand MULOT,
Directeur Bessé Immobilier & Construction



En ce début d'année 2024, je prends le pari de voir le verre à moitié plein .

Tout le monde connaît et partage le constat des chiffres désastreux de 2023 que ce soit en terme de vente de logement, de délivrance de permis de construire, d'ouverture de chantiers..., nul besoin d'y revenir .

De l'autre côté, tout le monde ou presque partage également l'indispensable besoin de logement neuf pour faire face aux enjeux démographiques et aux évolutions de la société française. Le rapport récent de l'USH établit le besoin annuel à 518 000 logements.

Je vous propose plutôt de positiver et de voir une lumière dans chaque évènement qui survient comme par exemple :

- La nomination d'un nouveau ministre du logement qui n'est pas étranger à la matière et qui a une vision de l'investissement locatif et de la nécessaire protection des bailleurs,
- La révision annoncée du DPE qui permettrait de sortir 140 000 logements de moins de 40 m2 des classes énergétiques F ou G,
- La fin du cycle bancaire haussier et les premiers signes annonciateurs d'une détente à venir sur les taux,
- Le maintien du PTZ pour le logement collectif peut-être annonciateur d'un élargissement à la maison individuelle,
- Les travaux en cours de la commission des affaires économiques du Sénat qui entendent toutes les parties prenantes et pourraient déboucher sur une proposition de loi.

A n'en pas douter, ces quelques hirondelles ne suffiront pas à faire un printemps radieux car beaucoup de choses restent à faire alors ne restons pas immobiles et agissons ensemble pour faire bouger les choses .



Analyse

Les principales pathologies du bâtiment relevées par le dispositif SYCODES - Edition 2023

par Estelle THORIGNY,
Responsable Opérationnelle Construction



L'AQC, ou Agence Qualité Construction, est une association loi 1901 qui regroupe 53 organisations professionnelles de la Construction, telles la FFB, Pôle Habitat FFB, ou encore la CAPEB, l'ANIL, ou la FPI.

Sa mission principale consiste à **prévenir les désordres dans le bâtiment et améliorer la qualité de la construction**. Elle est organisée autour de 4 pôles d'échanges et de réflexion : l'Observatoire, la Prévention Produits, la Prévention Construction et le Secrétariat des Grands Programmes.

L'Observatoire

L'Observatoire répond à plusieurs objectifs dont celui de **déterminer les pathologies récurrentes dans la construction et leur coût pour mieux les prévenir**.

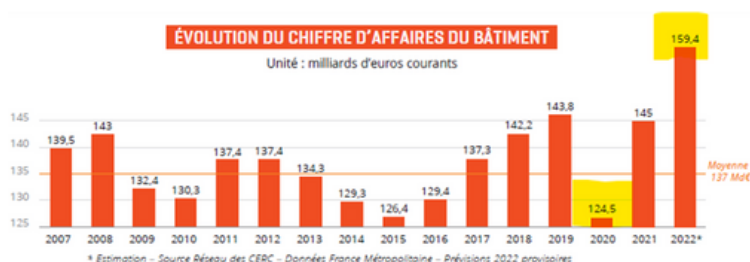
Il s'appuie pour cela sur quatre dispositifs d'observation :

- Le dispositif SYCODES (Système de Collecte des Désordres) permet d'analyser les données recueillies dans les rapports d'expertise diffusés dans le cadre de l'instruction des sinistres Dommages Ouvrage. Ce dispositif permet d'identifier et de quantifier les pathologies de fréquence de nature décennale (28 000 fiches CRAC traitées par an) ainsi que leur coût de réparation.
- Le dispositif ALERTE permet d'identifier les signes avertisseurs de sinistres sériels, toujours sur la base des mêmes rapports d'expertise.
- Le dispositif REX Bâtiments performants s'appuie sur un audit des bâtiments neufs ou rénovés et permet d'identifier et de comprendre les risques émergents nés de la recherche de performance énergétique ou environnementale.
- Le dispositif VigiRisques permet de constituer une banque de données des risques de sinistre, basée sur l'identification par les experts de difficultés relevées qui pourraient être pénalisantes pour l'avenir dans la construction.

Chaque année, l'Observatoire rédige un rapport qui résume ses travaux d'analyse des données de l'année précédente, et reprend les grandes pathologies relevées.

Nous vous proposons de vous restituer dans cet article les données 2022 ressorties du dispositif SYCODES sur les pathologies récurrentes telles qu'analysées par l'Observatoire dans son édition 2023 parue en juillet.

Pour commencer, faisons un focus sur l'activité du Bâtiment pour constater que l'année 2022 a atteint des records :



Cette hausse de chiffre d'affaire est principalement portée par l'entretien et la rénovation qui représente 55% du chiffre d'affaire global, 29% portant sur le logement neuf et 16% sur les locaux neufs.

Les résultats du dispositif SYCODES

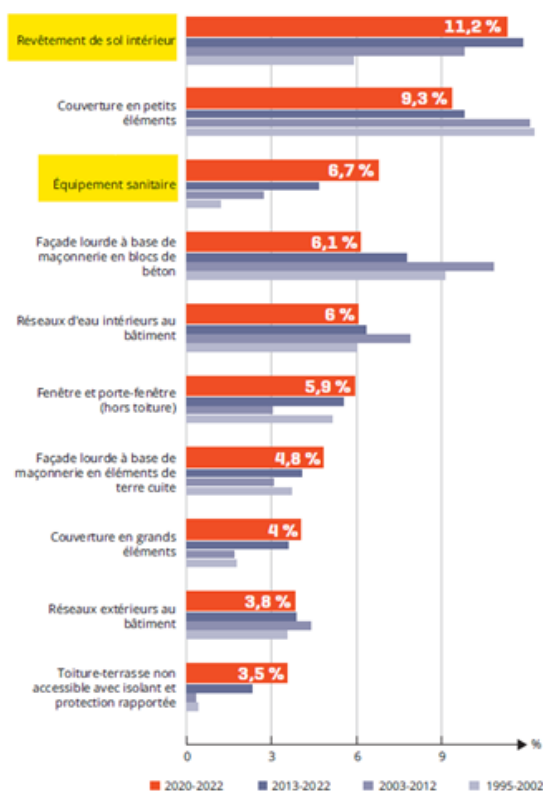
Parmi les pathologies relevées par ce dispositif, 57% des désordres proviennent des logements collectifs, 27% des maisons individuelles et 16% des locaux d'activités.

Si l'on s'attarde sur la maison individuelle et le logement collectif, l'Observatoire relève que parmi toutes les pathologies observées au travers du dispositif SYCODES, les désordres sur la **Charpente Couverture** arrivent en tête pour la maison individuelle avec 19% des désordres déclarés dont 48% concernent la couverture en petits éléments. La **Toiture terrasse** est l'élément d'ouvrage le plus touché en logement collectif avec 18% des désordres concernés dont 44% concernent les toitures terrasses non accessibles avec isolant et protection rapportée.



MAISONS INDIVIDUELLES

Répartition en % de l'effectif



DANS LA MAISON INDIVIDUELLE

Le rapport de l'Observatoire fait apparaître que parmi l'ensemble des dommages enregistrés dans le secteur de la maison individuelle neuve, les désordres les plus fréquents portent sur le **revêtement de sol intérieur** depuis déjà plusieurs années (période 2013-2022) avec 11,2% des dommages enregistrés sur la période 2020-2022.

Plusieurs causes sont identifiées : la mauvaise mise en œuvre bien sûr, mais aussi l'incompatibilité du carrelage avec le support ou encore des soucis de collage ou d'humidité. Certains isolants supports ont pu également entraîner quelques déformations.

Le coût de réparation de ces désordres arrive également en tête avec 17,8% du coût total de réparation des désordres déclarés et indemnisés.

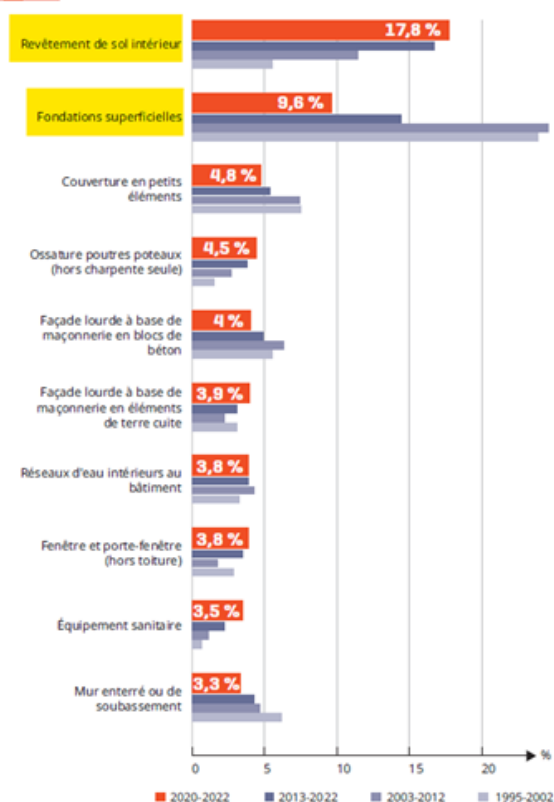
Les désordres touchant les **équipements sanitaires** progressent fortement et se retrouvent en 3ème position sur ces dernières années.

Cette progression s'explique principalement par la multiplication des douches avec et sans ressaut, mais également par le choix de plus en plus fréquent de bacs à douche en acrylique plutôt qu'en céramique, qui se révèlent plus fragiles car plus souples et souvent mal calés, provoquant un fléchissement du joint périphérique et des infiltrations d'eau.



MAISONS INDIVIDUELLES

Répartition en % du coût total



Les désordres sur **fondations superficielles**, bien qu'en net recul en terme de fréquence puisque n'apparaissant plus dans le flop 10, apparaissent en 2ème position en terme de coût de réparation avec une part de 9,6% des coûts de reprise des désordres sur la période 2020-2022.

Sur la période 2003-2012, ils représentaient 24,6% des désordres enregistrés.

Cette forte baisse s'explique essentiellement par les actions de prévention portées par l'AQC auprès de l'ensemble des intervenants à la construction, **pour que des études de sol soient menées en amont**, permettant ainsi un juste dimensionnement des fondations en fonction de la nature des sols relevés.

Deux avancées majeures de la réglementation ont également permis de réduire les dommages sur fondations superficielles avec une étude de sol obligatoire pour les terrains argileux (loi ELAN de 2018) et la révision de la norme française NF DTU 13.1, quel que soit le sol d'assise, en 2019.

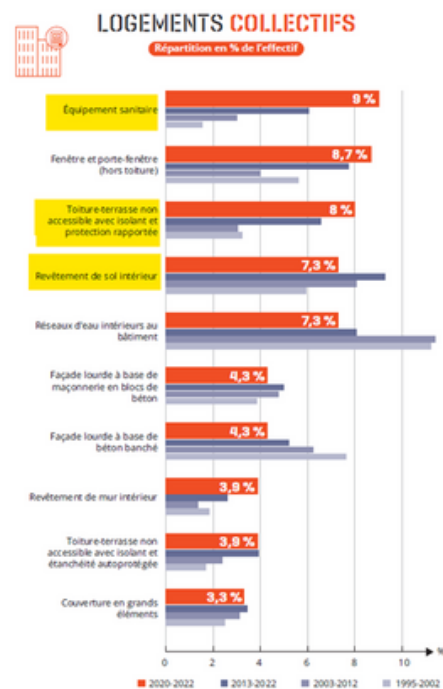
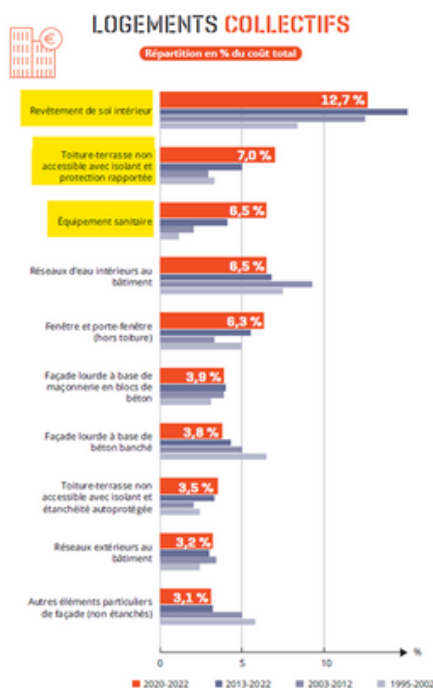
DANS LES LOGEMENTS COLLECTIFS

L'Observatoire relève sur les logements collectifs, une forte progression des désordres sur les **équipements sanitaires** qui arrivent en tête des désordres relevés avec 9% sur la période 2020-2022 quand ils arrivaient en cinquième position seulement sur la période 2013-2022 avec 6%.

Les causes relevées sont les mêmes que pour la maison individuelle.

Les désordres sur **revêtement intérieur** sont quant à eux en recul sur le logement collectif ces deux dernières années par rapport à la période 2013-2022, ceci pouvant probablement s'expliquer par la sortie de la norme NF DTU 52.1 de la pose scellée des carrelages, sinistrogène du fait de la déformabilité des planchers et aux modes de mise en œuvre.

En revanche, cette typologie de désordres arrive toujours en tête en terme de coût de réparation avec 12,7% sur la période 2020-2022. On peut toutefois noter une tendance à la baisse puisque sur la période 2013-2022, le coût de réparation de ces désordres représentait 15,1% du coût global de réparation des dommages indemnisés. Ces désordres pèsent lourds car ils doivent souvent être repris sur une surface importante.



La pathologie des **désordres en toiture terrasse non accessible avec isolant et protection rapportée** est de plus en plus fréquente et progresse très significativement sur ces dernières années avec des points infiltrants souvent localisés au niveau des relevés, des évacuations d'eaux pluviales ou des traversées de toit par les gaines de ventilation.

Cette montée en fréquence s'explique notamment par la végétalisation des toitures terrasses, le lot étant désormais à la charge des paysagistes qui ne connaissent pas bien les règles d'étanchéité et dont l'intervention peut être source de dommages. Elle représente aujourd'hui 7% du coût total des réparations, arrivant en 2ème position de la répartition en coût sur la période 2020-2022 quand, sur la période 2003-2012, elle ne représentait que 2,9% du coût total de réparation des désordres, se plaçant en 8ème position.

MANIFESTATIONS DES DÉSORDRES



LA MANIFESTATION DES DÉSORDRES

Pour conclure, l'eau est le fléau n°1 du bâtiment. Elle peut s'infiltrer par le haut, par le bas, par les façades et faire du chemin avant de ressortir au point d'infiltration.

Pour preuve, l'Observatoire relève que les désordres se manifestent essentiellement par des **défauts d'étanchéité à l'eau** qui représentent **61% des désordres relevés** sur la période 2009-2019 et 64% sur la période 2020-2022.

LE GRAND THÈME

La garantie Tempête dans la Tous Risques Chantier

par Jeanne JAULIN,
Chargée de Gestion Promotion



Entre le 1er et le 5 novembre dernier, l'hexagone a été balayé successivement par deux violentes tempêtes : Ciaran et Domingos. Ces dépressions automnales, impactant particulièrement la côte ouest, ont provoqué d'importants dégâts matériels et humains.

A ce jour de très nombreux sinistres sont à déplorer dus aux vents violents, à la pluie, et aux chutes d'arbres. Les chantiers en cours ont eux aussi été impactés, avec notamment des effondrements de pignon ou de charpente, des chutes de panneaux publicitaires ou d'échafaudages, etc.

L'occasion pour nous de revenir sur l'application de la garantie Tempête associée à la couverture Tous Risques Chantier.

L'assurance Tous Risques Chantier, facultative, a pour objet de couvrir les dégâts matériels causés à l'ouvrage en cours de chantier (équipements compris) par un événement soudain et accidentel et éviter ainsi les retards ou abandons de ce dernier. Les dommages garantis sont notamment : les erreurs de conception, les négligences, le vandalisme, les dommages causés par des intempéries, des événements extérieurs ou des catastrophes naturelles...

En Bretagne, le passage de Ciaran et Domingos n'a pas déclenché l'état de catastrophe naturelle empêchant toute activation de la garantie Catastrophe Naturelle prévue dans le cadre de la police Tous Risques Chantier.

Les sinistres causés sur les ouvrages en cours de construction ont toutefois pu être pris en charge par la garantie TOC (tempêtes, ouragans et cyclones) intégrée dans les polices TRC au regard des conditions d'application.

La garantie Tempête se définit comme la garantie « *des dommages directs atteignant des biens assurés ayant pour cause déterminante, l'action du vent*. L'intensité de celui-ci doit être telle qu'il détruit ou détériore un certain nombre de bâtiments de bonne construction, dans la commune du risque assuré ou dans les communes avoisinantes. »

Lors de la souscription de l'assurance dommage en cours de chantier, la garantie optionnelle relative aux existants pourra être intégrée lorsque l'opération de construction prévoit des travaux sur un immeuble existant.

Elle concerne « les parties anciennes d'une construction qui existaient avant l'ouverture du chantier et sur, sous ou dans laquelle sont réalisés les travaux de construction ».



Aussi, lors des dernières tempêtes de novembre, il a pu arriver que des ouvrages existants soient sinistrés, alors que le chantier était en cours.

Pour autant, la garantie tempête ne pourra pas s'appliquer dans ce cas précis car les dommages couverts pour les existants dans le cadre de la TRC sont « les dommages causés pendant la construction et du fait de l'exécution de l'opération de construction ».

Ainsi, la tempête étant une cause extérieure à la construction, la garantie aux existants ne peut être sollicitée.

Il en aurait été de même si l'état de catastrophe naturelle avait été déclaré, la garantie catastrophe naturelle n'aurait pu être mobilisée en faveur des existants pour les mêmes raisons.

Afin de permettre la prise en charge du sinistre, il sera alors nécessaire de se tourner vers l'assurance multirisque habitation souscrite pour garantir le bâtiment existant.

Retour sur la rencontre CMI du 17 novembre 2023

par Jacques ROUSSELON,
Chargé de clientèle CMI



Après une interruption due à la crise COVID, nous avons été heureux d'organiser à nouveau la rencontre avec nos clients constructeurs de maisons individuelles.

Celle-ci s'est déroulée à Nantes, le 17 novembre 2023 dans les locaux de l'entreprise nantaise IMMODVISOR, spécialiste reconnu des avis clients internet sur l'immobilier, qui nous a fait le plaisir d'accueillir cette grande réunion.

Dans le contexte actuel nous avons jugé important d'aborder les thèmes suivants : les garanties financières du CMI, la gestion des appels de fonds et l'E-réputation vecteur de développement

Petite rétrospective des sujets abordés...

LA MANIFESTATION DES DÉSORDRES

Philippe Gaillard, directeur des risques techniques chez AXA, est intervenu pour détailler dans quelle situation critique évoluent les garants de livraison aujourd'hui, et les conséquences d'adaptation pour les constructeurs de maisons individuelles.

Après une année 2021 exceptionnelle, on estime que le nombre de vente de maisons aura chuté de près de 50% en 2 ans, associé à une forte hausse des prix de revient (entre 20 et 25%) et des taux d'intérêts passés d'environ 1% à près de 5%. Ce double effet entraîne des difficultés financières chez de nombreux constructeurs, mettant à mal leur trésorerie, ce qui induit des retards sur les chantiers et plus de litiges avec les maîtres d'ouvrage.

Face à ce nouveau modèle, Philippe Gaillard nous confirme que les garants de livraison ont mis en place de nouveaux critères de confiance, axés sur l'expérience et la structuration financière de l'entreprise observée et analysée en détail, sa capacité d'adaptation dans un marché mouvementé, et le maintien des marges.



LA GESTION DES APPELS DE FONDS

En lien avec le sujet précédent, et l'importance de la gestion de trésorerie, nous avons souhaité aborder cette année le thème des appels de fonds dans le cadre du CCMI, et les réponses à apporter pour anticiper au mieux et réduire les impayés.

Les appels de fonds sont réglementés par la loi de 1990, le constructeur ne pouvant déroger ni au pourcentage ni aux libellés.

Il convient d'éviter les contestations de plus en plus récurrentes des maîtres d'ouvrage, et pour cela d'être conforme à la législation tout en rappelant au client les grands principes :

- Il paye à chaque appel un pourcentage de la totalité de la maison et de ses travaux.
- S'il a droit à une visite de chantier avant chaque paiement, le délai de règlement habituel est contractuellement de 15 jours, et tout retard entraîne des pénalités.
- Il ne peut rester à devoir plus de 5% lorsque la réception est prononcée.
- Les réserves sont des vices apparents en observation normale, et l'on doit pouvoir déterminer les travaux à réaliser pour lever la réserve.
- En cas de retenue de fonds à la réception, la consignation est obligatoire.



L'E-RÉPUTATION VECTEUR DE DÉVELOPPEMENT

En ce temps où les contacts de nouveaux clients en construction se font plus rares, Anaïg NOUVEL, Directrice Générale d'IMMODVISOR nous a détaillé les vecteurs de développement pour les constructeurs sur le web :

- L'importance actuelle des avis clients pour la réputation et la confiance.
- Une bonne notation, qui est estimée à 4/5 et plus (5/5 paraissant suspect).
- Le nombre d'avis est aussi important, comme leur actualisation.
- La véracité vérifiée des avis clients leur donne tout leur poids.

Le processus du choix du constructeur est devenu plus varié, mêlant différentes sources et références, mais on estime que 3 fois plus de contacts sont générés par des annonces en lien avec des avis clients conséquents.

Nous remercions vivement les MAISONS BATAIS et le GROUPE BLAIN qui sont venus apporter leur témoignage concret de terrain, ainsi que l'ensemble des constructeurs qui nous ont fait le plaisir de leur présence, parfois en venant de loin, pour des échanges que nous espérons utiles et constructifs.



FOCUS JURISPRUDENCE

par Thècle ZANGNA,
Responsable sinistres



Les garanties TRC couvrant le risque de perte de la chose ou de détérioration de l'ouvrage ne sont mobilisables qu'en cas d'aléa. Elles ne sont pas applicables et sont écartées en cas de faute du constructeur.
Cass. 3e civ., 13 oct. 2016, n° 15-23.430

Un maître d'ouvrage entreprend la construction d'une maison d'habitation et confie le lot de gros œuvre à un entrepreneur, assuré par une police couvrant, avant réception, « le coût de la réparation ou du remplacement des ouvrages réalisés par son assuré lorsqu'ils menacent de subir, entre la date d'ouverture du chantier et celle de la réception, un dommage matériel à la charge de l'assuré en vertu des articles 1788 à 1790 du code civil ».

En cours de travaux, un bureau de contrôle, appelé en consultation, rend un rapport établissant diverses anomalies affectant la solidité et la stabilité de l'ouvrage. La démolition de la construction est préconisée.

Le maître de l'ouvrage assigne alors le constructeur et son assureur et réclame leur condamnation à hauteur du coût de la démolition et de la reconstruction.

Les juges du fond condamnent l'entreprise mais écartent l'application de la garantie de l'assureur considérant que la garantie ne s'applique qu'aux dommages résultant de la perte de la chose mise à la charge de l'entrepreneur par l'article 1788 du code civil qui n'a pas vocation à s'appliquer dans le cas où l'entrepreneur est responsable de la perte ou de la détérioration de la chose ; or, en l'espèce la menace d'effondrement est causée, non pas par un aléa du chantier mais par l'inexécution fautive des obligations de l'entrepreneur qui a provoqué la résolution de son contrat.

Le recours en cassation du maître de l'ouvrage est rejeté. L'article 1788 du code civil n'a pas vocation à s'appliquer dans le cas où la perte ou la détérioration de la chose est due à l'inexécution fautive des obligations de l'entrepreneur.

C'est cette deuxième condition, qui faisait défaut et qui est parfaitement appliquée par la Cour de cassation dans cet arrêt.

Ainsi, lorsque le risque de dommage (en l'espèce un effondrement possible de l'ouvrage) est simplement consécutif à des fautes d'exécution, la garantie ne peut pas être mobilisée. En effet, il ne faut pas confondre, la charge juridique du risque imposant que l'entrepreneur, en vertu de l'article 1788 du code civil, supporte la perte de l'ouvrage avant sa réception, et la garantie de l'assureur qui est conditionnée au caractère aléatoire de la survenance de l'événement couvert.

Cette décision marque clairement cette césure fondamentale.

Mais, il faut souligner, comme l'indiquait le moyen du pourvoi, qu'en se référant au régime juridique (C. civ., art. 1788 ou 1789), il y avait une possibilité pour que le juge admette l'application de la garantie au regard de la charge juridique du risque telle que prévue par ce régime. C'est pourquoi certaines polices prévoient des exclusions sur les non-façons, malfaçons ou non conformités contractuelles.

Rappelons par ailleurs que cette garantie des dommages en cours de travaux ne couvre que l'ouvrage neuf puisque les existants couverts par ailleurs par les polices PNO ou multirisques immeubles bénéficient des garanties des constructeurs que lorsque les dommages qui les affectent surviennent pendant la construction et « du fait de l'exécution de l'opération de construction ».

Commentaires

Le constructeur doit supporter les risques encourus par l'ouvrage durant l'exécution des travaux. A ce titre, il s'assure généralement via une police multirisques couvrant les dommages en cours de travaux.

Cette garantie est mobilisable que si le dommage résulte de divers événements prévus au contrat. Sont généralement visés l'erreur d'implantation, le risque d'effondrement, l'incendie, la tempête. De plus, l'origine du dommage doit être aléatoire, elle ne doit pas découler d'un vice de construction imputable au constructeur.

POUR TOUTE INFORMATION
CONTACTEZ

Estelle THORIGNY

estelle.thorigny@besse.fr



www.besse.fr



CB.IPL

Écrire à : 46 bis rue des Hauts Pavés - BP 80205 - 44002 Nantes cedex 01 - www.besse.fr

SAS au capital de 75 450 € - Siège social : 135 Boulevard Haussmann 75008 Paris - RCS Paris 433 869 427 - SIRET 433 869 427 00024 - APE 4422Z - N° identification intracommunautaire : FR 19 433 869 427
Conseil et courtier en assurances (exerçant conformément à l'article L521-2-1°b) du Code des assurances - n° ORIAS : 07 019 245 - www.orient.fr

Soumis au contrôle de l'ACPR : 4 place de Budapest 75009 Paris - Liste des fournisseurs actifs disponible sur www.besse.fr