

## L'interview

# L'assurance de l'immeuble en réhabilitation

*Avec Anaëlle Eslan, gérante d'Altéas*

Si jamais l'immeuble que je m'apprête à réhabiliter s'effondre en cours de travaux, c'est toute l'économie du projet qui est par terre.

Protéger un bien, c'est avant toute chose en prendre soin, et surtout avant de l'assurer.

Un immeuble vide ou en cours de réhabilitation mérite encore plus de protection.

### Le constat

#### Réhabilitation : un contrat classique n'est pas la solution

Dans la réhabilitation d'un bâti ancien, on part du principe que l'immeuble en question a un intérêt à être conservé et réhabilité. Il doit donc être protégé contre les intrusions et ses conséquences, mais aussi contre les effets de l'eau (toiture et canalisations), sans quoi il ne sera pas possible de l'assurer correctement, car les assureurs auront raison de ne pas en vouloir.

Le problème tient notamment du fait que le promoteur ne s'intéresse que trop tardivement à ce sujet et en tous cas à un moment où il n'a plus le temps : la répétition du compromis.

La plupart du temps, l'opérateur travaille sous promesse, établit des plans, un chiffrage et lance la commercialisation... Et lorsque le bon taux de commercialisation est atteint, le notaire demande l'attestation d'assurance et les ennuis commencent.

En effet, les assureurs se considèrent justement confrontés à un risque triplement aggravé :

- Un immeuble dont l'état nécessite logiquement d'être amélioré puisqu'il s'agit de le réhabiliter
- Un immeuble fragilisé par son inoccupation
- Un immeuble qui va subir des travaux, parfois lourds

Il est donc inutile de persister à exiger des compagnies d'assurance qu'elles considèrent cet immeuble comme un risque normal.





## **L'immeuble doit être protégé, depuis son acquisition jusqu'à la réalisation des travaux**

### **À quel moment faut-il commencer à protéger un immeuble ?**

L'assurance d'un immeuble n'est pas un palliatif à l'absence de protection. Dès lors que l'immeuble est vide et/ou en cours de réhabilitation, l'assuré doit mettre en œuvre les moyens de protection adaptés à sa situation. Si la toiture est en mauvais état, l'immeuble doit être bâché. S'il manque des fenêtres, il doit être fermé. S'il est vide, il doit être mis sous alarme reliée... Tout ça n'est que du bon sens.

### **Que signifie réellement le terme PNO ?**

Propriétaire Non Occupant. Mais PNO est un abus de langage générateur de confusion, mieux vaut parler de multirisque immeuble.

### **Les contrats classiques sont-ils suffisants ?**

La majorité des multirisques immeubles (PNO) sur le marché contient des exclusions de garantie sur les immeubles vides et/ou en cours de réhabilitation. C'est la raison pour laquelle il faut, avant toute chose, décrire l'opération de construction à l'assureur dès que j'envisage l'achat de l'immeuble. Cette description doit également préciser ce que j'ai l'intention de faire du bien une fois acquis.

### **Ça paraît tellement logique.**

Oui, mais personne ne le fait.

### **Pourquoi ?**

Parce que les gens travaillent par séquence et par silo. D'abord j'achète un immeuble, ensuite je démarre les travaux, je prends une assurance tous risques chantier (TRC), une RC, une DO...

### **Quels sont les risques d'une approche séquentielle ?**

À travailler comme ça, le contrat PNO souscrit ne suivra pas automatiquement les modifications à venir :

- Démarrage de travaux
- Modification de la surface
- Modification de l'usage
- Changement de statut juridique en devenant une copropriété...

Tous ces changements doivent être anticipés dès le départ, sinon chacun d'eux est susceptible de rendre le contrat souscrit inopérant.

### **Votre approche consiste donc à anticiper ?**

Oui. Exactement ! À condition que nous soyons le courtier pour l'ensemble de l'opération et pas seulement pour l'un ou l'autre des contrats.

Il est peu probable qu'au démarrage des travaux, le courtier en charge de l'assurance TRC vienne nous en informer de lui-même.

Si l'ensemble des risques est placé auprès d'un même courtier, l'informer sur l'un des contrats, c'est l'informer sur les autres.



## Lexique

### **DO :**

Dommages Ouvrage

### **GFA :**

Garantie Financière  
d'Achèvement

### **MRI :**

Mutirisque Immeuble

### **MDB :**

Marchands de Biens

### **PNO :**

Propriétaire Non  
Occupant

### **RC :**

Responsabilité Civile

### **TRC :**

Tous Risques Chantier

### **Comment s'articule les garanties de l'immeuble et les garanties de chantier au moment du sinistre ?**

À n'en pas douter ces contrats coexistent, qu'on le veuille ou non.

Le jour du sinistre, le PNO garantit l'existant contre les événements d'origine extérieure (tempête, incendie, ...), alors que la TRC garantira uniquement les travaux déjà engagés.

En cas de sinistre, il y aura donc deux contrats d'assurance qui devront intervenir pour le même dommage. Il faut alors que les deux contrats s'imbriquent. Prenons un exemple ; le jour du sinistre, j'ai avancé dans mon opération de réhabilitation. J'ai réhabilité un mur : je l'ai nettoyé, j'ai remis du placo. Un incendie survient. Mon existant n'est pas garanti par la Tout risque chantier, mais par ma Multirisques immeuble. Le mur est garanti par la multirisques immeuble dans sa valeur uniquement d'avant réhabilitation. Les travaux réalisés dessus, eux, sont garantis par ma Tout risque chantier. Avec donc deux assureurs, chacun pour sa partie. C'est la source de discussions infinies le jour du sinistre.

Le PNO devra intervenir sur la base de la valeur avant réhabilitation alors que la TRC interviendra sur la base de la valeur des travaux engagés.

Dans ce contexte, chaque assureur considérera à raison que l'addition des deux enrichira l'assuré, ce qui est interdit.

### **Comment on fait ?**

Dans le meilleur des cas, on fait en sorte que l'assureur tous risques chantier et l'assureur de l'immeuble soit le même.

Cela doit s'anticiper au moment de l'acquisition, quitte à souscrire deux contrats auprès de la même compagnie, ce qui évitera des discussions infinies le jour du sinistre.

### **Et ça, les compagnies l'acceptent ?**

À condition que le courtier fasse un travail sincère de présentation, et que l'assuré prenne conscience de la difficulté qu'ont les assureurs à appréhender ces risques.

Nous avons donc choisi d'apporter à nos clients une vision à 360.

### **Et le reste ?**

Tout ce qui va se passer après repose sur un PNO bien souscrit.

Par exemple, lors de la recherche d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA), nous allons devoir convaincre le garant financier qu'on prend soin du bien, qu'on l'a protégé et qu'on tient compte de sa valeur.

On doit le convaincre, qu'on a pris conscience qu'un sinistre important peut être dramatique.

Il est susceptible en effet d'engager, s'il est mal assuré, la défaillance de l'opérateur et donc d'engager le garant du fait de sa faillite.

## N'oublions pas la Responsabilité Civile

### Qu'en est-il des responsabilités ?

En faisant l'acquisition d'un immeuble, j'endosse une nouvelle responsabilité liée au fait qu'il entre dans mon patrimoine.

Cet immeuble sera d'autant plus susceptible de causer des dommages à mes voisins qu'il est réputé se trouver dans un état fragile.

Et ça, c'est sans parler du démarrage des travaux qui va être générateur pour les voisins d'encore plus de risques.

De nombreuses responsabilités sont alors à appréhender :

Responsabilité civile en qualité de propriétaire de l'immeuble, en qualité de maître d'ouvrage, en qualité de marchand de biens (RCPI, RCMO, RCP) et en qualité de promoteur immobilier.

Il est primordial pour nous d'avoir connaissance du contrat existant, pour mettre en place le bon niveau de protection.

### Pourquoi chaque projet nécessite-t-il une analyse spécifique ?

Ajouter à cela que chaque assureur y va de sa propre politique de souscription : par exemple, beaucoup d'entre eux refusent de souscrire une TRC sans souscrire le contrat dommages ouvrage (DO)...

Certains assureurs TRC refusent de souscrire des PNO...

D'autres refusent la RC des MDB... Chaque chantier de réhabilitation doit donc faire l'objet d'une analyse des risques à 360.

En clair, c'est de la dentelle, du cousu main.

