



## L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

### Délégation au développement professionnel

14, rue Lord Byron - 75008 Paris

Tel. : 01 40 75 68 02 - Fax : 01 40 75 79 94

dldp@union-habitat.org

## NOTE

---

**Date** : 9 avril 2003

**Emetteur** : Raphaël BESOZZI

---

**Objet** : Assurance construction – Création d'un fonds de garantie des assurances  
Rappel sur le retrait d'agrément ICS Assurances SA - SPRINKS

---

La société ICS Assurances SA s'est vue retirer l'agrément administratif relatif à la profession d'assureur par la commission de contrôle d'assurance le 7 juillet 1999 à la suite des difficultés financières qu'elle a rencontrées. Ceci entraîne la dissolution de la société ICS, la nomination d'un liquidateur et donc des conséquences importantes sur les effets des contrats. En outre, il apparaît que sa situation ne permettra pas au liquidateur de faire face au coût des sinistres déjà survenus.

Les contrats d'assurance décennale en cours souscrits auprès de ICS Assurances SA par les **maîtres d'ouvrage Hlm** représentent un montant de garantie estimé à **2,3 milliards d'Euros TTC** et concernent plus de **80 000 logements** construits ou réhabilités, et **27,4 millions d'Euros** de sinistres en cours ainsi que 46 millions d'Euros de sinistres potentiels à venir par an (taux de sinistralité estimé à 2%).

Or, la convention signée entre les assureurs de responsabilité décennale pour traiter la gestion des sinistres de nature décennale -seule solution aujourd'hui mise en oeuvre pour pallier la défaillance d'ICS Assurance SA- n'est malheureusement, en aucune façon, équivalente à la garantie dommages-ouvrage :

- La victime ne bénéficie, dans ce cadre, ni de la procédure et de délais d'indemnisation imposée par la loi et ses textes d'application aux assureurs dommages-ouvrage, ni, en conséquence, des sanctions prévues par ces textes en cas de dépassement de ces délais impératifs par l'assureur.
- La garantie en cours de construction et des dommages réservés n'est pas accordée et toutes les restrictions contenues dans les polices de responsabilité décennale sont appliquées.

Pour ce volume important de travaux, les maîtres d'ouvrage se retrouvent victimes directement de la **disparition des garanties** apportées par la dommages-ouvrage. En outre



pour les logements qui ont été vendus aux accédants à la propriété, ces difficultés se reportent sur ces derniers.

Il nous semble donc important et urgent d'apporter une solution à ces problèmes : financer le coût des sinistres déjà déclarés, maintenir la couverture des risques relatifs à ces contrats pour l'avenir, et ceci d'autant plus que par un jugement du tribunal de commerce de Nanterre du 30 septembre 1999, la liquidation spéciale de SPRINKS est devenue liquidation ordinaire. De ce fait, les assurés ne sont plus créanciers privilégiés.

Cette solution ne doit pas être supportée par les maîtres d'ouvrage assurés par cette compagnie. Ces assurances décennales sont en effet obligatoires. Elles ont été contractées auprès d'une société, ICS Assurances SA, qui a été agréée par le Ministère des Finances, et a fait l'objet de contrôles effectués par la Commission de Contrôle. Elles ont été souscrites pour une durée ferme de 10 ans et leur pérennité mise en place par la loi du 4 janvier 1978 doit être maintenue.

En juillet 2000, Laurent Fabius avait annoncé l'engagement d'une réflexion en vue de **la mise en place d'un fonds de garantie** des assurés en matière d'assurances dommages. Nous avons accueilli cette annonce avec une grande satisfaction, car il nous apparaissait aller de soi que les personnes morales bénéficieraient de ce fonds notamment pour les sinistres en cours.

Nous sommes aujourd'hui inquiets au vu des projets de textes élaborés par les services de l'Etat et par l'article 57 du projet de loi de Sécurité financière (texte disponible sur le site de l'Assemblée Nationale).

Nous ne comprendrions pas que les **personnes morales soient écartées** du bénéfice du fonds de garantie d'assurances dommages et risquent de se trouver à nouveau sans garantie à la suite de la défaillance d'une société d'assurances.

Les garanties apportées par les assurances décennales, qui sont des **assurances obligatoires** et octroyées par des sociétés agréées, doivent être pérennes.

Il nous apparaît donc fondamental que, conformément aux principes de la loi du 4 janvier 1978, les personnes morales soient également garanties par le fonds en matière d'assurances dommages et que ce fonds prenne en charge les conséquences financières de la liquidation d'ICS Assurances SA. Ce **fonds devra pour cela être rétroactif**.

A l'appui du refus d'extension aux personnes morales, le Ministère des finances utilise deux arguments auprès des parlementaires :

- **Protéger les personnes morales représenterait un coût supplémentaire important** : l'argument peut être retourné : on admet d'avance que des sinistres importants restent à la charge des maîtres d'ouvrage personnes morales, et partant, de leurs locataires pour ce qui nous concerne. Comment justifier un système d'assurances obligatoires pour tous, assorti d'une au bénéfice exclusif de certains ? Il est d'ailleurs à craindre que les personnes morales non bénéficiaires se verront sollicitées pour verser une surprime au profit de ce fond.



Par ailleurs, il existe aujourd'hui un fond de compensation alimenté par les cotisations des maîtres d'ouvrage et qui pourrait être sollicité au moins en partie pour couvrir l'extension aux personnes morales.

- **Cela inciterait à une moindre vigilance dans le choix des entreprises, et à accepter des entreprises couvertes par des assureurs peu sérieux** : l'argument est irrecevable. Là où la vigilance de la Commission de contrôle des assurances est prise en défaut (exemple de SPRINKS), comment pourrions-nous être mieux à même de contrôler le sérieux et la solidité des assureurs ?

Nos arguments pourraient être les suivants, outre la réfutation des points qui précèdent :

A la différence des maîtres d'ouvrages privés, nous ne pourrions déduire de nos résultats imposables les pertes définitives dues à ces sinistres. Sachant que les personnes physiques sont couvertes par le fond de garantie, et que les personnes morales du secteur marchand pourront déduire leurs pertes, c'est le secteur du logement social (mais aussi les associations dans la mesure assez restreintes où elles font de la maîtrise d'ouvrage) qui seront seuls à assumer totalement le risque du fait des fautes commises par un tiers.

La loi rompt sans raisons suffisantes l'égalité entre catégories d'assurés.

Les défaillances d'assureurs seront consacrées par le retrait d'agrément (commission de contrôle) et la mise en liquidation (tribunal de commerce) d'autant plus facilement que l'on portera atteinte à un moins grand nombre d'assurés, ce qui risque d'accroître le risque futur., Et la solidarité de place jouera d'autant moins dans de tels cas.

Au total, la loi introduit une « insécurité financière » pour les assurés de notre secteur.

- □ -

**Calendrier** : la loi a été votée en première lecture par le Sénat ; elle a été examinée le 9 avril par la Commission des finances de l'AN (sans que nos demandes soient examinées). Elle sera examinée en séance publique le 29 avril. Des amendements pouvant être déposés jusqu'au 14 avril (ou ensuite, en deuxième lecture au Sénat). Le rapporteur est M. François Goulard, le rapporteur pour avis (commission des lois) est M. Philippe Houillon.

**Contacts** : Dominique Dujols, Florence Slove, Raphaël Besozzi

**PJ** : lettre des fédérations de maîtres d'ouvrage à MM.Mer et de Robien, proposition d'amendement à l'article 57.