

Page 2

- **Assurance construction**
Un champ d'application clairement défini

Page 3

- **Qu'apporte la réforme de l'assurance construction ?**
Le point de vue de Guy d'Argenté, président du Comité construction de la FFSA
- **Séminaire à la Cour de cassation**
« Le traitement juridique et judiciaire de l'incertitude »

Page 4

- **Statistiques**
Hausse de 10 % des cotisations (affaires directes) au premier semestre 2005

Placements

Les assureurs et l'immobilier

Le Sénat devrait prochainement examiner la proposition de loi destinée à donner aux locataires un droit de préemption lors d'une vente en bloc de leur immeuble. Cela risque-t-il de conduire les investisseurs institutionnels que sont les assureurs à se désengager de l'immobilier résidentiel ?



Le parc immobilier locatif des assureurs

- Au 1^{er} janvier 2004, les assureurs détenaient 12 millions de m² en propriété directe, dont :
- 5,6 millions de m² de bureaux ;
 - 1,3 million de m² de commerces ;
 - 4,2 millions de m² de locaux d'habitation et à usage professionnel (soit 52 000 logements).

Traduisant les engagements des sociétés d'assurances envers leurs assurés, les placements des sociétés d'assurances doivent répondre à trois critères : sécurité, liquidité et rentabilité. Pour cette raison, à une époque où l'inflation était élevée, les sociétés d'assurances ont assez fortement investi dans l'immobilier. Ainsi, pour l'ensemble du marché, sociétés d'assurances vie comme de dommages, la part des placements immobiliers dans le total des actifs gérés par les entreprises d'assurances atteignait 17 % en 1975 (en valeur d'acquisition), et jusqu'à 20,7 % en 1981. Avec la baisse de l'inflation, cette part a progressivement diminué depuis lors, et ce bien avant la crise immobilière. En 2004, elle ne s'élevait plus qu'à 3,6 %. En outre, de nouveaux instruments financiers, tels les obligations indexées sur l'inflation, constituent des alternatives intéressantes à l'érosion monétaire dès lors que les conditions légales ou



réglementaires du marché immobilier ne permettent plus une juste rémunération de l'investissement immobilier.

Le taux de rendement moyen de l'immobilier étant peu élevé, l'intérêt de ce placement est de dégager une plus-value significative au moment de la revente des immeubles. C'est pourquoi les assureurs se sont d'abord séparés de leurs immeubles en dehors de Paris, conservant ceux qui pouvaient le mieux se valoriser. En 2003, les assureurs, dans un contexte de hausse de l'immobilier, ont vendu nombre d'immeubles ; les placements immobiliers ont ainsi contribué de façon significative au résultat de l'activité de placements des assureurs. Par ailleurs, la gestion d'immeubles d'habitation devient de plus en plus complexe, coûteuse du fait d'un renforcement de la réglementation (nouvelles obligations déclaratives, difficulté à répercuter les charges locatives, blocage des loyers...).

La FFSA, qui avait signé les accords collectifs du 16 mars 2005 concernant la vente à la découpe, regrette que l'imposition de nouvelles règles n'entraîne des effets pervers, qui se retourneraient finalement contre les locataires et pénaliseraient les assurés. D'une part, la proposition de loi a définitivement brisé l'équilibre difficilement atteint par la négociation au sein de la Commission nationale de concertation, et la FFSA ne peut que dénoncer cette remise en question du travail réalisé. D'autre part, elle aboutira finalement à renforcer le déséquilibre actuel du marché locatif, les assureurs ne pouvant, dans l'intérêt de leurs assurés, prendre le risque d'une illiquidité accrue d'une partie de leurs placements. ■

Assurance construction

Un champ d'application clairement défini

L'ordonnance du 8 juin 2005 (publiée au Journal officiel le 9 juin) entérine la réforme de l'assurance construction attendue par les assureurs depuis près de dix ans. En précisant la nature des travaux de construction visés par l'obligation d'assurance, elle apporte les clarifications nécessaires pour rétablir les conditions techniques indispensables à l'assurabilité des risques liés à la construction.



Le régime légal de l'assurance construction obligatoire

Le régime légal de l'assurance construction a été mis en place par la loi du 4 janvier 1978, dite « loi Spinetta », qui a institué une obligation d'assurance étendue à tous les participants à la construction. Cette loi a également instauré un système à double détente, qui prévoit une assurance de l'ouvrage souscrite par la personne faisant réaliser les travaux et une assurance de responsabilité des constructeurs. En cas de sinistre, l'assureur de dommages indemnise le propriétaire de la construction, puis présente un recours à l'assureur du constructeur responsable. Applicable à tous les chantiers ouverts depuis le 1^{er} janvier 1979, ce dispositif a permis de réduire les délais d'indemnisation et de limiter les contentieux. Toutefois, la loi n'a pas délimité le

champ de l'obligation d'assurance à laquelle sont soumis constructeurs et maîtres d'ouvrage. Par conséquent, l'interprétation de la notion des travaux de bâtiment a été laissée à l'appréciation des tribunaux. L'évolution de la jurisprudence qui s'en est suivie a entraîné une insécurité juridique perturbant le fonctionnement de l'assurance construction obligatoire et sa viabilité économique. En effet, dans un régime géré en capitalisation (la cotisation reçue à l'ouverture du chantier sert à régler tous les sinistres qui surviennent pendant dix ans à compter de la réception de ce chantier), l'absence de définition du champ de l'assurance obligatoire est une cause de déséquilibre économique.

Dès le début des années 1990, tous les acteurs concernés, constructeurs, maîtres d'ouvrage et assureurs, ont souhaité une évolution du régime légal de l'assurance construction et, surtout, voir disparaître l'insécurité juridique liée à l'absence de définition du champ de l'assurance obligatoire. En 1996, un rapport publié à la suite des travaux engagés par le ministère de l'Équipement comportait diverses propositions pour améliorer le régime légal de l'assurance construction. Parmi les mesures préconisées figurait déjà la délimitation du champ de l'obligation d'assurance.

La délimitation du champ de l'assurance obligatoire

Les ouvrages exclus de l'obligation d'assurance sont désormais parfaitement définis. Il s'agit notamment des travaux de construction de grande

COMMENTAIRES

L'article de la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA) du 21 septembre 2005, publié dans le numéro 55 de la revue « *Assurer* », appelle deux remarques :

1°) La première est mineure et conjoncturelle

La FFSA fait grief à la proposition de loi "AURILLAC" d'avoir : "*définitivement brisé l'équilibre difficilement atteint par la négociation au sein de la Commission nationale de concertation (...)*" ... omettant de constater que, précisément, aucun équilibre n'avait été trouvé par cette Commission, la majorité des associations de locataires ayant refusé les conditions de l'accord proposé, en dépit de pressions très importantes, alors que, tout au contraire, l'Accord avait été signé à l'unanimité par les représentants des bailleurs - ce qui marque bien précisément le déséquilibre d'un texte considéré comme un texte de régression pour les locataires -.

2°) L'autre, majeure et de fond, tient aux chiffres fournis par l'article

Les placements immobiliers, dans le total des actifs gérés par des Compagnies d'Assurances, ont été de :

- **17% en 1975 en valeur d'acquisition** (donc beaucoup plus en réalité, probablement le double à l'époque) ;

- **20,7% en 1981** (le pic se situant probablement, en 1986, aux alentours de **25% en valeur d'acquisition et 40% en valeur courante**) ;

- **3,6% en 2004.**

C'est le constat, reconnu par la profession des assureurs elle-même, **d'une quasi disparition sur 20 ans de la participation du secteur des Assurances au maintien du parc locatif français**. Dans les faits, cette disparition s'est même effectuée sur un temps plus court, de l'ordre de 10 ans du fait de la sortie des baux de la loi de 1948 à compter de la mise en œuvre de la loi de 1986 (1986 + 8 ans - *durée du bail de sortie d'un bail 1948* - = 10 ans - *de 1994 à 2004* -).

On mesure ici l'inanité des menaces de désengagement de cette profession dans le logement...

Cet article reflète aussi parfaitement l'apparition en France, sous l'influence des modes de la Finance anglo-saxonne, d'une conception de l'immobilier qui considère le logement sous le seul angle de sa rentabilité directe. C'est l'exigence du rendement net après charges, du retour sur investissement et de la création de valeur, qui, pour s'imposer aux locataires, fait appel au mythe sacré du « *droit de propriété* » - certes gravé dans le marbre de la Constitution -, mais sans aucune prise en compte du « *droit au logement* » - pourtant lui aussi reconnu de même valeur constitutionnelle et immédiatement indispensable à la vie humaine.

L'article n'évoque pas, et pour cause - ce qui aurait permis une meilleure compréhension du phénomène - les décisions qui ont conduit à la disparition comme peau de chagrin des parcs de logements locatifs des bailleurs institutionnels, à savoir :

- d'une part la modification des règles prudentielles relatives aux Compagnies d'Assurances et l'arrêt progressif vers la fin des années 70 des soutiens publics issus de la Reconstruction (et qui étaient empochés jusque là par ces mêmes bailleurs) ;

- d'autre part la diminution corrélative des contraintes sur les bailleurs - et particulièrement sur les Compagnies d'Assurances -, d'abord avec la loi de 1975 qui a été l'une des premières atteintes à la loi de 1948, puis surtout avec la loi « Méhaignerie » de 1986, confirmée pour l'essentiel en 1989, et qui est en partie à l'origine du drame social et urbain de la France de 2005 ;

- enfin la suppression – récente (mai 2003) – de tout contrôle administratif sur les investissements étrangers dans le domaine de l'immobilier en France.

Le drame du Logement est parfaitement inscrit dans ces textes.

Ce sont bien ces causes qui expliquent l'explosion depuis quelques années du besoin de logement social ou aidé, le puits sans fonds des aides publiques correspondantes, la fracture entre logement aidé d'un côté et propriétaires de l'autre, sans que rien ne survive plus entre les deux, ainsi que les montages financiers acrobatiques pour récupérer les plus-values de cession des appartements à la découpe dans des paradis fiscaux.

Ce n'est pas, comme l'article le prétend, en continuant à rendre la location encore plus fluide et plus rentable, rivalisant par là même encore mieux avec les placements financiers - liquides par essence, contrairement à l'immobilier -, que le parc locatif sera reconstitué.

Ni certainement pas *a fortiori*, en procédant aux ventes à la découpe des derniers immeubles locatifs des Compagnies d'Assurances, comme le justifiait M. Antoine Jeancourt-Galignani, ancien Président des Assurances Générales de France (AGF), alors Président de la société GECINA, première société foncière cotée à la Bourse de Paris, dans un article du Monde du 2 octobre 2004, quand il rendait responsables de la situation les hommes politiques de droite comme de gauche, du fait du « *blocage des loyers* ». Les distorsions de l'économie du logement étant provoquées, non pas bien sûr par « *la spéculation* », mais par « *des réglementations perverses* ».

« *Les hommes politiques seront toujours tentés par des réglementations spectaculaires, mais aveugles* » écrivait-il à l'époque. Pourtant, on ne sache pas qu'il ait refusé le nouveau statut fiscal des sociétés immobilières d'investissement cotées (SIIC), statut voté en décembre 2002 qui assure maintenant à la société GECINA, selon ses propres dires, 600 millions d'euros par an d'exonérations fiscales au titre de l'impôt sur les sociétés.

Une telle correction de ces errements dans le domaine du logement ne peut résulter que d'une régulation du marché de l'immobilier, régulation décidée par les Pouvoirs Publics, car c'est leur devoir, et en prenant en compte l'ensemble des données économiques et sociales : fluidité du marché du travail, coûts collectifs de l'éloignement des personnels par rapport à leur lieu de travail, conséquences sur la consommation et la croissance de la progression de la part du logement dans les dépenses des ménages, risques systémiques d'un endettement excessif des acquéreurs et notamment des primo-accédants, formation de ghettos « riches » ou « pauvres », paupérisation de larges couches de la population, etc.

Faute de réaction publique à la hauteur des enjeux, cet article confirme ainsi la catastrophe sociale observée, annoncée et prévisible, dès 1986, pour le logement des classes moyennes en France.