

# Le point sur

## Interview

### Assurance contre les recours : qu'est-ce que la garantie permis de construire ?

Interview de Patrice Descat

Président de la Société d'analyse de risques (SAR)

**Solution d'assurance développée en réponse aux fréquents recours contentieux immobilisant les projets de construction, elle permet au constructeur de poursuivre la réalisation de son opération sans attendre la purge des recours formés contre l'autorisation délivrée.**

290

1. Les autorisations administratives sont soumises à plusieurs voies de recours, notamment au bénéfice des tiers. Cette faculté est souvent employée par les voisins d'une opération de construction pour s'opposer à la réalisation du projet qu'ils estiment leur être préjudiciable. L'**augmentation des recours** formés a révélé que les constructeurs subissent de plus en plus souvent l'immobilisation de leur projet, en attendant de solder les recours, pouvant même entraîner l'**abandon du projet**. En effet, la majorité des projets de construction est subordonnée à l'obtention d'un financement extérieur, souvent liée à la commercialisation des constructions à édifier. La purge des recours est alors un sujet sensible, qui constitue fréquemment une condition préalable au lancement effectif des opérations. Pour éviter de perdre du temps, les constructeurs ont systématisé la régularisation de protocoles transactionnels avec les requérants pour régler les litiges à l'amiable dans la mesure du possible. À défaut, le recours se poursuit en contentieux. Ce **sujet d'actualité** n'est pas ignoré du **législateur**, qui a récemment influencé le règlement des procédures de recours contentieux en matière d'urbanisme par la loi Élan (Loi 2018-1021 du 23-11-2018), notamment en limitant les délais de traitement en justice. L'objectif recherché est de trancher les contentieux plus rapidement pour réduire la période d'immobilisation du projet.

2. Une **piste de réflexion** a été étudiée du côté des **assureurs** pour répondre aux besoins des constructeurs. Une offre d'assurance a été créée spécifiquement à cette fin : la garantie permis de construire. Elle s'inscrit dans cette démarche de soutien aux constructeurs dont la réalisation du projet est perturbée par la formation de recours contre l'autorisation délivrée. L'assurance propose de couvrir les risques liés à ces recours. Cette solution pourrait s'avérer être une réponse à la problématique de paralysie des opérations subissant des recours systématiques. Mais de quoi s'agit-il exactement ?

3. Pour répondre à cette question, voici les propos échangés avec Patrice Descat, président de la SAR (société de courtage d'assurances, spécialisée dans l'analyse, la prévention et l'assurance du risque légal immobilier qui a développé une solution assurantielle pour débloquer les projets de construction immobilisés par les recours) et co-concepteur de la garantie permis de construire créée en partenariat avec la compagnie d'assurances AXA XL, division d'AXA dédiée à l'assurance IARD des risques de spécialités.

### Dans quel contexte a été créée la garantie permis de construire que vous proposez ?

4. Conscients des difficultés rencontrées par les constructeurs, nous avons recherché une solution d'assurance à leur proposer pour lutter contre les recours systématiques et parfois abusifs. Il s'agit d'une **création d'initiative privée** basée sur la prévention et l'analyse des risques pesant sur les dossiers d'autorisations administratives délivrées pour la réalisation de projets de construction.

5. Nous avons négocié un **partenariat** avec AXA XL pour mandater la société SAR sur la commercialisation de cette offre d'assurance, en encadrant les règles de souscription. La garantie est fournie par la société AXA XL par l'intermédiaire de **différents courtiers** (notamment Filhet Allard, Verspieren, Marsh, Chevreuse Courtage, Gras Savoye). Nous bénéficions d'une capacité de souscription de la garantie pour les dossiers éligibles jusqu'à 50 M€ de risques. Les dossiers de plus grande ampleur sont soumis à accord préalable de la compagnie d'assurances. Nous avons déjà couvert une opération de construction d'un complexe tertiaire pour un montant de garantie de 212 M€ au bénéfice d'un maître d'ouvrage international.

6. L'**objectif recherché** est de couvrir les risques financiers inhérents à la construction, notamment lors de la remise en question de l'autorisation de construire ou la formation de recours abusifs, sans que la responsabilité de l'assuré ne soit en cause. Cette solution a été développée pour sécuriser l'achat du foncier, le démarrage des travaux et, le cas échéant, la vente des constructions, sans attendre la purge des recours en cours ou à venir. Le contrat d'assurance s'adapte aux besoins du client pour lui permettre de démarrer son projet et de le mener à terme sans attendre l'expiration des délais de recours.

## Quels sont les risques couverts et les solutions apportées par cette garantie ?

7. La garantie permis de construire présente **plusieurs options** en fonction du stade d'avancement du projet et des besoins du client.

8. Au stade de la **maîtrise du foncier**, le promoteur-constructeur qui souhaite acheter le terrain malgré la formation de recours peut souscrire une assurance avec garantie de rachat du terrain à concurrence de 120 % du prix d'achat (y compris les frais de notaire) au cas où l'autorisation administrative serait annulée, rendant impossible la réalisation de son opération. Cette garantie présente notamment un avantage au stade de la régularisation de la promesse de vente sur le foncier pour réduire la durée de réitération de la vente, et ainsi limiter la réévaluation au jour de la vente du prix de vente qui aurait été indexé au jour de la signature de l'avant-contrat.

9. **Après achat du terrain**, le promoteur-constructeur peut souscrire l'assurance avec garantie au bénéfice des acquéreurs des constructions afin de pouvoir démarrer les travaux et signer les ventes en état futur d'achèvement. Cette garantie couvre le rachat des biens à construire à concurrence de 120 % soit des appels de fonds versés si le chantier est en cours, soit du prix de vente TTC si la construction achevée doit être démolie. Pour les lots invendus, une franchise de 20 % est appliquée sur le prix de vente TTC. Si les biens en construction devaient être rachetés par l'assurance, ils seraient détenus par une structure filiale spécialisée dans la gestion de portefeuille immobilier qui prendrait la suite des actions en cours. L'intérêt est de rendre l'opération transparente pour le promoteur.

10. La garantie est proposée à la souscription depuis 6 ans et, à ce jour, nous n'avons pas d'opération en difficulté ayant abouti au rachat des biens construits par la société de gestion de portefeuille immobilier.

11. Si le maître de l'ouvrage destine les constructions à son **propre usage**, il est également possible de souscrire une assurance avec garantie de 100 % du coût global de construction pour sécuriser l'exploitation du projet.

## Qui peut souscrire cette garantie et pour quel type d'opération ?

12. Notre offre d'assurance est commercialisée sur le **territoire** français, mais également en Belgique et en Pologne en fonction des dispositions légales locales applicables.

13. La garantie a été pensée en premier lieu pour les autorisations d'urbanisme de type permis de construire. Elle s'adapte également à tout type d'**autorisation administrative** susceptible de faire l'objet d'un recours dont la procédure va retarder, voire empêcher la réalisation du projet autorisé. Cela peut concerner les autorisations d'urbanisme, les autorisations d'exploitation commerciale, les autorisations au titre des établissements recevant du public ou des installations classées pour la protection de l'environnement.

14. Les assurés exercent des **activités** de promoteur immobilier, dans des structures de toute taille, d'aménageur ou de lotisseur pour lesquels la garantie permis d'aménagement a été spécialement adaptée, et même de producteur d'énergies renouvelables. Certaines collectivités publiques souscrivent la garantie dans le cadre de la création de zone d'aménagement concerté, de concession d'aménagement ou d'opération d'expropriation.

15. Les **opérations** présentées à l'assurance sont des programmes de construction de logements ou des programmes d'immobilier tertiaire. Par exemple, nous acceptons de fournir la garantie pour des opérations d'installations photovoltaïques, des constructions de parc d'éoliennes, l'aménagement d'une pépinière ou la construction d'un centre commercial. Aujourd'hui, nous avons un portefeuille de 4 000 lots en garantie.

## Quelles sont les modalités de souscription ?

16. Aucune **date** limite ne restreint la souscription de la garantie. Pour être représentatif, environ 70 % des dossiers nous sont présentés au stade avancé du recours formé effectivement (recours gracieux ou recours contentieux), et environ 30 % au stade de la faisabilité du projet. L'avantage d'anticiper la souscription de la garantie est de profiter des études et de l'audit réalisés pour déceler dès la conception du projet les fragilités susceptibles d'être soulevées en cas de recours. Si la souscription de la garantie intervient suffisamment tôt après le dépôt du permis de construire, il est même possible de profiter des conclusions de l'audit pour opérer les substitutions de pièces nécessaires.

17. À titre indicatif, la **cotisation** s'élève à environ 20 000 € pour la réalisation des études d'éligibilité à l'assurance et le coût de l'audit. La **prime** d'assurance est ensuite calculée selon le chiffre d'affaires de l'opération, soit environ 1 % du chiffre d'affaires. Cette prime varie selon l'état d'avancement du projet et l'état des recours formés contre l'autorisation délivrée pour la réalisation du projet : le montant de la prime peut représenter 0,6 % si la souscription intervient avant la formation de recours, ou 1,5 % si la souscription intervient après la formation de recours. La prime fait l'objet d'un versement unique dans les 10 jours suivant la date d'effet de la police. Un fractionnement peut être envisageable pour les primes importantes.

18. Si le dossier se révélait non éligible à la souscription de la garantie, l'assurance accepte le **remboursement partiel** d'une partie des frais d'études versés, sauf les honoraires d'avocats pour la réalisation de l'audit du projet.

De même, si la garantie n'est pas mise en jeu dans les 4 mois de la souscription, soit parce qu'un protocole transactionnel a permis de solder le recours formé, soit parce que le projet est désormais hors risque après expiration des délais sans qu'aucun recours n'ait été formé, l'assurance rembourse 20 % de la prime versée.

## Quels sont les prérequis ou études nécessaires à l'évaluation des risques ?

19. Pour évaluer les risques de recours encourus par le projet présenté, un **double audit** du dossier d'autorisation administrative est réalisé par deux avocats de cabinets indépendants validés et choisis par la compagnie d'assurances. Par exemple, pour un permis de construire, cela consiste à analyser le dossier complet et les règles d'urbanisme

applicables afin de déterminer l'assurabilité du projet. Il s'agit d'un véritable accompagnement dans l'étude de faisabilité du projet.

L'architecte de l'opération est invité à participer à cet audit pour apporter son expertise sur les aspects techniques du projet et, si besoin, prévoir les régularisations qui s'imposent. Ce groupe de travail favorise la prévention des risques de recours et identifie les préconisations à mettre en œuvre pour régulariser les fragilités constatées. À cette occasion, le dépôt d'un permis de construire modificatif peut être envisagé.