



Prévenir les désordres,
améliorer la qualité
de la construction

PÔLE
OBSERVATOIRE
MAI 2018



INFORMATIONS DE BASE SUR LES SYSTÈMES DE RESPONSABILITÉ, DE GARANTIE ET D'ASSURANCE CONSTRUCTION

RELATIONS ENTRE PARTICULIERS, PROMOTEURS,
CONSTRUCTEURS ET ASSUREURS

INFORMATIONS DE BASE SUR LES SYSTÈMES DE RESPONSABILITÉ, DE GARANTIE ET D'ASSURANCE CONSTRUCTION

Les informations contenues dans ce document sont le fruit d'un long et important travail de recherche réalisé par les organisateurs de l'International Housing&Home Warranty Conference (IHHWC)

Cet évènement qui a eu lieu à Tokyo en Novembre 2017 a réuni 17 pays autour du thème de l'assurance construction.

Suite à l'autorisation des organisateurs de l'IHHWC 2017, l'AQC a pu en assurer une traduction et une présentation plus adaptée à la diffusion sous forme de livret



SOMMAIRE

Assurance construction :		
obligatoire ou volontaire ?	4	
Qui doit une garantie au propriétaire d'un logement ?	4	
Quelle loi ou texte réglementaire s'applique ?	4	
Relations entre un promoteur, un propriétaire, un fournisseur de garantie et un assureur ?	6	
Comment est réglée l'assurance ?	8	
Quand a été créé le système d'assurance construction ?	8	
Fournisseur de garantie (privé / public / semi-privé / autres)	8	
Qui choisit un fournisseur de garantie et quels sont les critères de ce choix ?	10	
Comment les fournisseurs de garantie / d'assurance sont-ils en concurrence sur le marché ?	10	
Polices de garantie d'assurance émises en 2014 ?	10	
Proportion d'habitations neuves couvertes par la garantie / l'assurance ?	12	
Domaines couverts par la garantie	12	
Début et durée de la période de garantie d'assurance	12	
Coût moyen de la garantie / l'assurance par unité de logement (y compris les frais de souscription)	14	
Éléments de calcul de l'assurance	14	
Exigences techniques pour la couverture d'assurance ?	16	
Est-ce qu'une évaluation de la conception est requise ?	16	
Inspection à la souscription :		
Obligatoire ?	16	
Quelles sont les conditions pour être contrôleur ?	18	
Inspection : méthode, fréquence, timing ?	18	
Frais d'inspection / Méthode de calcul / Prix moyen	20	
Fréquence des sinistres / coût annuel moyen de réparation des dommages	20	
Fonctions les plus sinistrantes et la cause de celles-ci	22	
Âge moyen du logement au moment de la déclaration de sinistre	22	
Les propriétaires ultérieurs du logement, bénéficient-ils de la garantie ?	22	







ASSURANCE CONSTRUCTION : OBLIGATOIRE OU VOLONTAIRE ?

 <p>Australie</p> <p>Obligatoire, sauf dans l'État de Queensland</p>	 <p>Canada</p> <p>Obligatoire</p>	 <p>France</p> <p>Obligatoire</p>
 <p>Norvège</p> <p>Obligatoire : (Bustadoppføringslova)</p>	 <p>Afrique du Sud</p> <p>Obligatoire. Le National Home Builders Registration Council (NHBC) est un organisme de droit public gouvernemental qui réglemente l'industrie de la construction résidentielle.</p>	 <p>Corée du Sud</p> <p>Obligatoire pour un projet d'appartements de 30 unités ou plus, sinon volontaire.</p>


QUI DOIT UNE GARANTIE AU PROPRIÉTAIRE D'UN LOGEMENT ?

 <p>Australie</p> <p>Le promoteur</p>	 <p>Canada</p> <p>Le constructeur</p>	 <p>France</p> <p>Les constructeurs et les promoteurs immobiliers (selon les types de garantie).</p>
 <p>Norvège</p> <p>Le promoteur</p>	 <p>Afrique du Sud</p> <p>Fournisseur de garantie (NHBC).</p>	 <p>Corée du Sud</p> <p>Le promoteur</p>

QUELLE LOI OU TEXTE RÉGLEMENTAIRE S'APPLIQUE ?

 <p>Australie</p> <p>New South Wales : Home Building Act 1989</p> <ul style="list-style-type: none"> • Victoria: Building Act 1993 • South Australia : Building Work Contractors Act 1995 • Western Australia : Home Constructions Act 1991 • Australian Capital Territory: Building Act 1972 <p>Dans l'État de New South Wales (NSW), l'assurance est obligatoire quand le prix contractuel dépasse 20 000 \$AUD.</p>	 <p>Canada</p> <p>Ontario New Home Warranties Plan Act, RSO 1990, c O.31 (la « loi ONWHP »).</p>	 <p>France</p> <p>Loi Spinetta (1978).</p>
 <p>Norvège</p> <p>-</p>	 <p>Afrique du Sud</p> <p>La loi Housing Consumer Protection Measures Act (No. 95 de 1998).</p>	 <p>Corée du Sud</p> <p>La loi Housing Act (la loi sur le Logement).</p>



 Irlande	 Japon	 Pays-Bas
Volontaire	Obligatoire	Volontaire

 Suède	 Royaume-Uni	 États-Unis
Volontaire	Volontaire	Les garanties assurées sont volontaires , sauf dans l'État de New Jersey. Tous les États ont des lois sur les garanties obligatoires, mais ces lois ne nécessitent pas d'assurance.

 Irlande	 Japon	 Pays-Bas
Le constructeur	Le promoteur	L'entreprise de construction.

 Suède	 Royaume-Uni	 États-Unis
-	Le promoteur, le fournisseur de garantie et le fournisseur d'assurance.	Le fournisseur du logement.

 Irlande	 Japon	 Pays-Bas
-	La loi sur « Secure Execution of Specified Defect Warranty Liability » (la Responsabilité Garantie pour des Défauts Spécifiques).	Il n'y a aucun texte ni aucune loi sous-jacente nécessaire.

 Suède	 Royaume-Uni	 États-Unis
La loi sur la garantie d'achèvement pour l'habitation individuelle (loi 2014:227). L'assurance construction est obligatoire pour les logements individuels (en résidence principale), c'est-à-dire, une garantie d'achèvement est obligatoire, couvrant 10 % du coût de l'habitation concernée, peut être fournie comme une assurance ou une garantie émise par une banque.	Non obligatoire selon la loi, mais obligatoire de fait compte tenu de l'exigence de CML concernant une garantie pour obtenir un prêt hypothécaire.	Chaque État a ses propres lois de garantie établies par les tribunaux d'État, sauf l'État du New Jersey, qui a le Code administratif de l'État régissant les garanties d'habitations neuves.

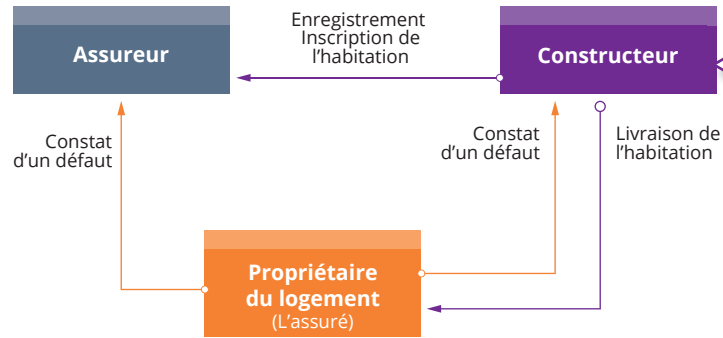
RELATIONS ENTRE UN PROMOTEUR, UN PROPRIÉTAIRE,



Australie



Canada



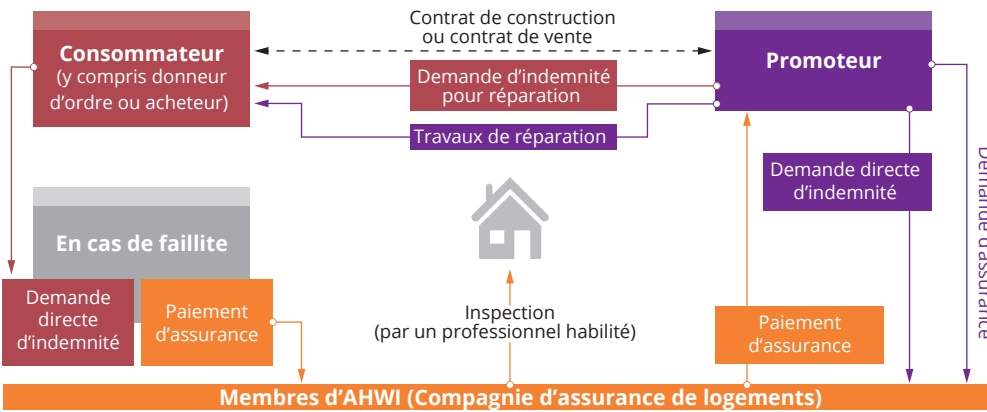
Soit le constructeur choisira d'effectuer la réparation, soit il pourra régler le sinistre avec le propriétaire et facturer les frais au constructeur.



Japon



Pays-Bas



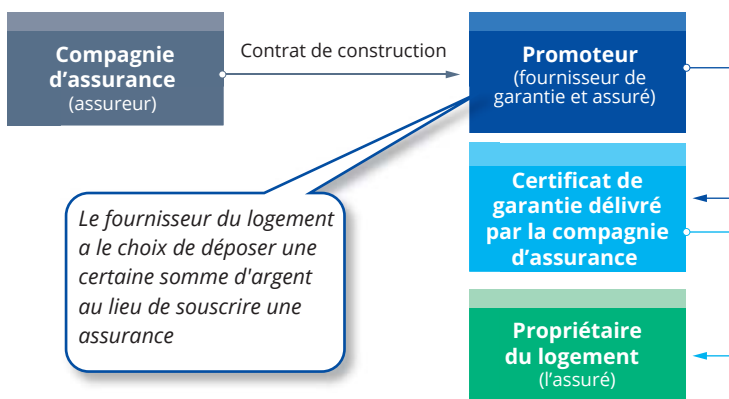
La garantie fournie par l'entreprise de construction est cautionnée par une compagnie d'assurance. La garantie est complémentaire au contrat d'achat existant.



Corée du Sud



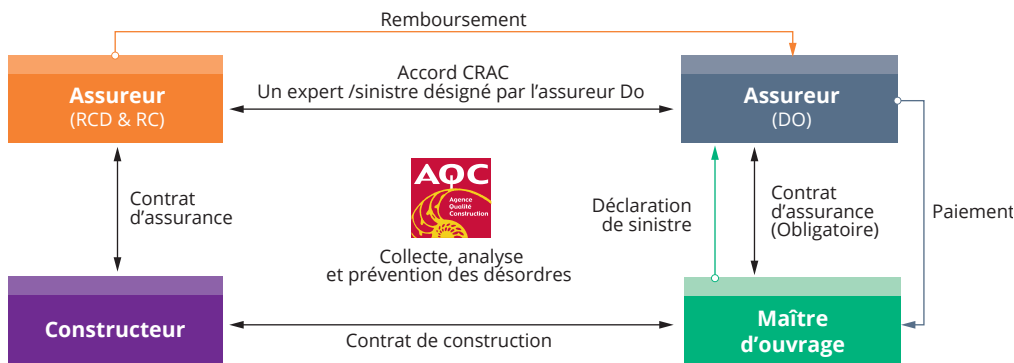
Suède



Le fournisseur du logement a le choix de déposer une certaine somme d'argent au lieu de souscrire une assurance

UN FOURNISSEUR DE GARANTIE ET UN ASSUREUR ?

France



Irlande

L'assurance est souscrite pour le compte du propriétaire par le constructeur, qui doit être membre de Home Bond Technical Services Ltd. (HTS).

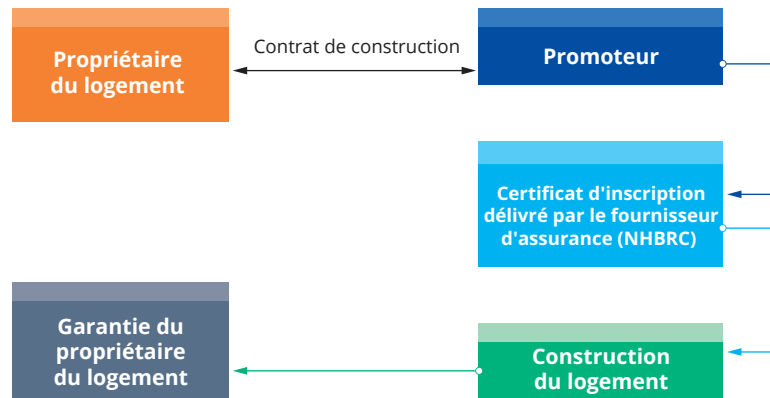
Norvège

Le promoteur doit fournir au propriétaire une garantie émise par une banque ou par une institution financière similaire.

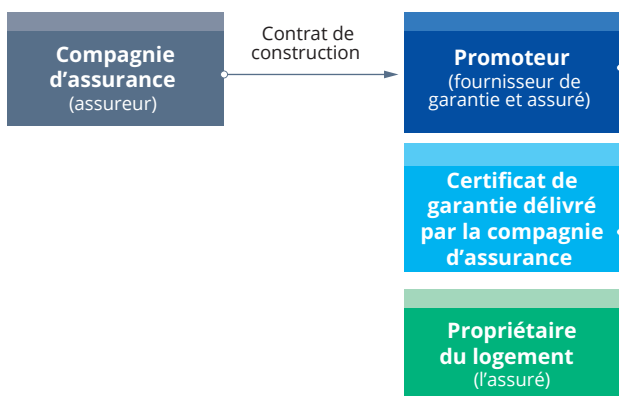
Si un défaut survient au cours de la période de 5 ans après l'achèvement des travaux, l'étape 1 est que le fournisseur couvre les coûts de réparation du défaut.

Si les promoteurs ont fait faillite pendant cette période, l'étape 2 est que la banque / institution financière couvre les coûts, avec un montant plafond égal à 5 % du contrat.

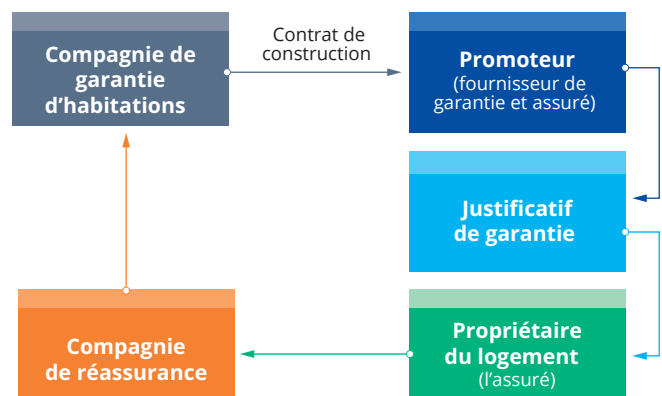
Afrique du Sud









Royaume-Uni



États-Unis









COMMENT EST RÉGLÉE L'ASSURANCE ?







 <p>Australie</p>	 <p>Canada</p> <p>La couverture de garantie dans le cadre de la Loi ONHWP est obligatoire pour toutes les habitations neuves en Ontario.</p>	 <p>France</p> <p>Les constructeurs d'habitations souscrivent une assurance selon le Code de l'Assurance.</p>
 <p>Norvège</p> <p>La garantie doit être cautionnée.</p>	 <p>Afrique du Sud</p> <p>En vertu de la Loi, les constructeurs de logements sont tenus d'inscrire les habitations avant le début de la construction.</p> <p>Le non-respect peut entraîner des pénalités d'inscription tardive.</p> <p>L'inscription est confirmée par l'émission d'un certificat d'inscription, propre à chaque propriété.</p>	 <p>Corée du Sud</p> <p>Le promoteur est obligé de souscrire une assurance ou de déposer une somme d'argent.</p>







QUAND A ÉTÉ CRÉÉ LE SYSTÈME D'ASSURANCE CONSTRUCTION ?







 <p>Australie</p> <p>1979 dans l'État de South Australia (commencé comme un système volontaire par HIA Insurance Services Pty Ltd).</p>	 <p>Canada</p> <p>Depuis 1976</p>	 <p>France</p> <p>Dans le Code Civil de 1804 modifié par la loi Spinetta en 1978.</p>
 <p>Norvège</p> <p>Depuis 1997</p>	 <p>Afrique du Sud</p> <p>La loi a été promulguée le 20 octobre 1998 et est entrée en vigueur le 1^{er} juin 1999.</p>	 <p>Corée du Sud</p> <p>En 1989, des dispositions sur la réparation des désordres ont été introduites dans le décret sur la gestion des appartements.</p>

FOURNISSEUR DE GARANTIE [PRIVÉ / PUBLIC / SEMI-PRIVÉ / AUTRES]






 <p>Australie</p> <p>-</p>	 <p>Canada</p> <p>Privé</p>	 <p>France</p> <p>Privé</p>
 <p>Norvège</p> <p>Privé</p>	 <p>Afrique du Sud</p> <p>Public</p>	 <p>Corée du Sud</p> <p>Privé et public</p>

 Irlande	 Japon	 Pays-Bas
<p>Le produit est garanti par une compagnie d'assurance.</p>	<p>Les fournisseurs de logements sont obligés de souscrire une assurance ou de déposer une somme fixe.</p>	<p>La garantie est cautionnée par une compagnie d'assurance.</p>
 Suède	 Royaume-Uni	 États-Unis
<p>Pour commencer les travaux de l'habitation individuelle, un permis de démarrage des travaux délivré par l'autorité locale est nécessaire. Le permis n'est délivré que lorsque le propriétaire du logement / le consommateur a fourni une preuve d'une garantie d'achèvement ou d'une assurance d'achèvement délivrée pour le contrat en question.</p>	<p>En étant un constructeur agréé par le NHBC.</p>	<p>Toutes les sociétés de garantie privées sont couvertes par une assurance et doivent avoir une réassurance adéquate prescrite par la Division des assurances de l'État.</p> <p>Les promoteurs sont responsables de la réparation des travaux pendant un an et de la garantie biennale sur les installations techniques. L'assureur est garant de ces couvertures.</p> <p>Le cautionnement peut être garanti par des lettres de crédit, des Dépôts de Réserves pour Pertes ou des suppléments de primes.</p> <p>Dans le cas du New Jersey, la participation du Fonds de garantie de l'habitation neuve de l'État du New Jersey.</p>

 Irlande	 Japon	 Pays-Bas
<p>Depuis 1978</p>	<p>Depuis 2009</p>	<p>Depuis 1974</p>
 Suède	 Royaume-Uni	 États-Unis
<p>Le système actuel a commencé en 2014 lorsque la loi est entrée en vigueur.</p>	<p>Dans les années 1930, comme association à but non lucratif (« voluntary venture »).</p>	<p>La HOW (Home Owners Warranty Corporation, société de garantie des propriétaires de logements) a été fondée en 1973. En 1974, la HOW a inscrit son premier logement.</p>

 Irlande	 Japon	 Pays-Bas
<p>Privé</p>	<p>Privé</p>	<p>Privé</p>
 Suède	 Royaume-Uni	 États-Unis
<p>Tous privés et banques.</p>	<p>Privé</p>	<p>Tous sont des sociétés privées, sauf l'État du New Jersey, qui a un Plan de garantie d'État.</p> <p>Les entreprises privées peuvent opérer dans le New Jersey en dehors du plan de l'État.</p>

QUI CHOISIT UN FOURNISSEUR DE GARANTIE ET QUELS SONT

 <p>Australie</p> <p>En théorie, c'est le constructeur, mais ce n'est plus pertinent puisque le gouvernement est le dernier garant du risque. Critère de choix : sans objet.</p>	 <p>Canada</p> <p>Sans objet</p>	 <p>France</p> <p>Le propriétaire du logement et le constructeur de l'habitation choisissent chacun leur assureur. Critères de choix : prix et compétence.</p>
 <p>Norvège</p> <p>Le promoteur choisira un fournisseur de garantie. Critères de choix : le prix de fourniture de la garantie, sinon d'autres services fournis par la banque au fournisseur (par exemple, des prêts).</p>	 <p>Afrique du Sud</p> <p>Le promoteur choisira un fournisseur de garantie. Le NHBRC est un monopole qui fournit le régime de garantie. Critères de choix : sans objet.</p>	 <p>Corée du Sud</p> <p>Le promoteur choisira un fournisseur de garantie. Critères de choix : Le rapport antérieur et la prime.</p>







COMMENT LES FOURNISSEURS DE GARANTIE / D'ASSURANCE

 <p>Australie</p> <p>-</p>	 <p>Canada</p> <p>-</p>	 <p>France</p> <p>Prix, contenu et prestations connexes</p>
 <p>Norvège</p> <p>Sur le prix et sur un prêt abordable au fournisseur.</p>	 <p>Afrique du Sud</p> <p>-</p>	 <p>Corée du Sud</p> <p>Prime, convention d'escompte, canal de distribution, autres produits d'assurance.</p>







POLICES DE GARANTIE D'ASSURANCE ÉMISES EN 2014 ?

 <p>Australie</p> <p>Il y en avait plus de 155 000 (110 000 pour les habitations neuves et 45 000 pour les rénovations majeures et les agrandissements).</p>	 <p>Canada</p> <p>Toutes les maisons d'habitations nouvellement construites sont admissibles à la couverture de la garantie. Soit 57 788 inscriptions en 2015.</p>	 <p>France</p> <p>356 700 mises en chantier d'habitations en 2014 selon le tableau du registre des assurances pour l'année 2014.</p>
 <p>Norvège</p> <p>30 000 logements</p>	 <p>Afrique du Sud</p> <p>127 674</p>	 <p>Corée du Sud</p> <p>347 687 immeubles d'appartements ont été couverts par une assurance construction en 2014.</p>







LES CRITÈRES DE CE CHOIX ?

 <p>Irlande</p> <p>Le constructeur choisit un fournisseur de garantie. Critères de choix : en fonction des coûts et de l'expertise technique de HTS.</p>	 <p>Japon</p> <p>En principe, le promoteur du logement. Critères de choix : Rapport antérieur et prime.</p>	 <p>Pays-Bas</p> <p>L'entreprise de construction sélectionne un fournisseur de garantie. Critères de choix : l'expertise, le prix, le niveau de service.</p>
 <p>Suède</p> <p>Normalement, le promoteur, parfois le propriétaire de l'habitation / le consommateur, qui doit être une partie active pour obtenir la garantie. Critères de choix : La relation passée et la prime.</p>	 <p>Royaume-Uni</p> <p>Le promoteur choisira un fournisseur de garantie. Critères de choix : La relation passée et la prime.</p>	 <p>États-Unis</p> <p>Le promoteur choisira un fournisseur de garantie. Critères de choix : la gestion des risques ; la demande du propriétaire pour la protection de la garantie ; le matériel de marketing et les nantissements ou gages (« collateral ») que la compagnie de garantie fournit aux membres constructeurs ; prêts gouvernementaux - exigences HUD et FHA.</p>

SONT-ILS EN CONCURRENCE SUR LE MARCHÉ ?

 <p>Irlande</p> <p>Frais raisonnables et expertise technique.</p>	 <p>Japon</p> <p>Prime, convention d'escompte, canal de distribution, autres produits d'assurance.</p>	 <p>Pays-Bas</p> <p>services innovants à long terme, ainsi que des garanties supplémentaires.</p>
 <p>Suède</p> <p>Prime, canal de distribution, engagements précédents.</p>	 <p>Royaume-Uni</p> <p>Prime, escompte, niveau de couverture et qualité du service d'inspection fourni au constructeur.</p>	 <p>États-Unis</p> <p>Produits et services de garantie, prix, mécanismes de règlement des litiges, gestion des sinistres et ressources intellectuelles (ingénieurs, conseillers juridiques, spécialistes de l'administration) et les rapports antérieurs.</p>







[OU AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS]

 <p>Irlande</p> <p>7 000</p>	 <p>Japon</p> <p>489 305</p>	 <p>Pays-Bas</p> <p>Approximativement 40 000 certificats sont émis chaque année.</p>
 <p>Suède</p> <p>-</p>	 <p>Royaume-Uni</p> <p>139 185 nouvelles polices avec le NHBC en 2014 (environ 154 000 attendues pour 2015).</p>	 <p>États-Unis</p> <p>En général, 30 % des logements neufs vendus ont une garantie d'assurance.</p>

PROPORTION D'HABITATIONS NEUVES COUVERTES PAR LA

 Australie	 Canada <p>La couverture de la garantie dans le cadre de la Loi ONHWP est obligatoire pour tous les nouveaux logements, à l'exception des habitations neuves construites par les propriétaires pour leur propre usage ainsi que des habitations qui sont occupées par des constructeurs avant leur vente.</p>	 France <p>100 % (la garantie est requise par la loi).</p>
 Norvège <p>La garantie est obligatoire selon la loi, donc le ratio est très proche de 100 %</p>	 Afrique du Sud <p>Approximativement 100 %</p>	 Corée du Sud <p>67,5 % des habitations neuves construites ont été couvertes par une assurance construction au cours de l'exercice 2014.</p>







DOMAINES COUVERTS PAR LA GARANTIE




 Australie	 Canada <p>Un an : Qualité et matériaux. Deux ans : pénétrations des systèmes d'alimentation et de distribution d'eau, d'électricité, de plomberie et de chauffage ; détachement, déplacement ou détérioration du revêtement extérieur, etc. Sept ans : Un défaut structurel majeur est défini dans la Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario, notamment les dommages importants causés par des mouvements de sol, des fissures importantes dans les murs du sous-sol, l'effondrement ou la déformation sévère des assemblages ou de la structure du toit, et la défaillance chimique des matériaux.</p>	 France <p>Dommmages matériels d'une gravité certaine lorsque la solidité du bâtiment est compromise ou que le bâtiment est rendu impropre à sa destination.</p>
 Norvège <p>Pendant la construction : sur un site appartenant à l'acheteur de l'habitation : montant plafond égal à 10 % du contrat. Sur un site appartenant au fournisseur : montant plafond égal à 3 % du contrat. Après achèvement (période de 5 ans) : montant plafond égal à 5 % du contrat.</p>	 Afrique du Sud <p>Au cours de la première année : fuites de toit. Pendant 5 ans : défauts structurels majeurs.</p>	 Corée du Sud <p>Une grande variété de défauts sont couverts : des fissures, des fuites, des effondrements, etc. Un total de 80 éléments.</p>

DÉBUT ET DURÉE DE LA PÉRIODE DE GARANTIE D'ASSURANCE




 Australie <p>Défauts structurels : 6 ans à compter de la date d'achèvement ou de la fin du contrat. Défauts non structurels : 2 ans à compter de la date d'achèvement ou en fin du contrat.</p>	 Canada <p>7 ans à compter de la date de livraison du logement.</p>	 France <p>10 ans à compter de la date la livraison de l'habitation au propriétaire.</p>
 Norvège <p>A partir de la signature du contrat jusqu'à 5 ans après la livraison.</p>	 Afrique du Sud <p>Pour les défauts structurels majeurs, la garantie couvre une période de 5 ans à partir de la date d'occupation confirmée de l'habitation.</p>	 Corée du Sud <p>1, 2, 3, 4, 5 ou 10 ans à partir de l'achèvement de la construction, en fonction de l'emplacement ou du périmètre du défaut.</p>




GARANTIE / L'ASSURANCE ?

 <p>Irlande</p> <p>75 %</p>	 <p>Japon</p> <p>55,9 % des habitations nouvellement construites ont été couvertes par l'assurance en 2014 (le reste est couvert par le dépôt).</p>	 <p>Pays-Bas</p> <p>Approximativement 90 % des habitations privées nouvellement construites sont couvertes.</p>
 <p>Suède</p> <p>Environ 100 %, c'est-à-dire, des logements individuels pour un usage permanent.</p>	 <p>Royaume-Uni</p> <p>Environ 80 %</p>	 <p>États-Unis</p> <p>30 % des logements neufs (1,2 million).</p>







 <p>Irlande</p> <p>Dommages majeurs causés par des défauts de construction (10 ans) ; Infiltration d'eau / de fumée, danger physique/matériel (5 ans) ; Composants mécaniques et électriques (5 ans).</p>	 <p>Japon</p> <p>Principaux éléments structurels : éléments d'étanchéité à l'eau.</p>	 <p>Pays-Bas</p> <p>La période de garantie après la livraison est de 6 ans (avec des périodes plus courtes pour des éléments spécifiques, tels que les installations, les travaux de peinture, les fenêtres). Une période maximale de 10 ans s'applique pour les défauts structurels graves. La période de garantie commencera 3 mois après l'achèvement de l'habitation.</p>
---	--	--

 <p>Suède</p> <p>Au cours de la première année, les défauts d'exécution des travaux et les matériaux, y compris les appareils ménagers, les agencements, les installations fixes et les équipements. Pour les deux premières années, les défauts dans la conception et la livraison des installations de chauffage, de climatisation, de plomberie et électriques. Pour 10 ans, contre les défauts structurels majeurs.</p>	 <p>Royaume-Uni</p> <p>Au cours des années 3 à 10 (assurance après la garantie constructeur) le NHBC fournit une assurance pour couvrir les frais de remise en état des dommages physiques au logement causés par le non-respect des normes du NHBC par le constructeur.</p>	 <p>États-Unis</p> <p>Couverture structurelle - 10 éléments porteurs spécifiés sont couverts : semelles et systèmes de fondation ; poutres ; chevêtres / solives porteuses ; linteaux ; colonnes ; murs porteurs et cloisons ; systèmes de charpente de toit ; systèmes de plancher ; et voûtes en maçonnerie. La couverture de l'exécution des travaux est décrite comme « ajustement et finition » de l'habitation et les systèmes consistent en les réseaux et systèmes mécaniques, électriques et de plomberie.</p>
---	---	--






 <p>Irlande</p> <p>Opération préalable à la réception de l'habitation.</p>	 <p>Japon</p> <p>En principe, 10 ans à compter de la livraison de l'habitation.</p>	 <p>Pays-Bas</p> <p>-</p>
--	--	---

 <p>Suède</p> <p>-</p>	 <p>Royaume-Uni</p> <p>La garantie commence à la date d'achèvement légal (la date d'effet du paiement pour la propriété / la date de remise des clés). La garantie est valide pendant dix ans.</p>	 <p>États-Unis</p> <p>La première des dates suivantes : la date de signature, la première date d'occupation ou la date du premier transfert de titre.</p>
---	---	--

COÛT MOYEN DE LA GARANTIE / L'ASSURANCE PAR UNITÉ DE

 <h3>Australie</h3> <p>Le coût moyen de garantie d'une maison neuve d'une valeur de 300 000 \$AUD dans le Queensland est de 6 000 \$, puisqu'il s'agit d'un régime géré par le gouvernement.</p> <p>Dans tous les autres États et Territoires, le coût moyen d'une police d'assurance d'une maison neuve est moindre, car le risque est souscrit par le secteur privé, bien que pris en charge par le gouvernement, le coût pour une maison neuve de 300 000 \$AUD est généralement de 5 000 \$.</p> <p>Le coût moyen des polices est de 1 000 \$ si on regroupe toutes les polices (c'est-à-dire le coût des polices pour les habitations neuves, pour les rénovations majeures et les extensions).</p>	 <h3>Canada</h3> <p>Le coût est basé sur le prix de vente de l'habitation, il varie donc de 500 \$ à 1 500 \$CAN. Les inspections sont facturées à 250 \$CAN, mais les frais sont remboursables s'il y a des éléments garantis.</p>	 <h3>France</h3> <p>La garantie du propriétaire du logement représente environ 0,8 à 2 % du coût de construction.</p>
 <h3>Norvège</h3> <p>Entre 0,2 % et 4 % de la couverture</p>	 <h3>Afrique du Sud</h3> <p>Des frais d'inscription uniques, d'un montant égal à 1,3 % du prix de vente du bien, sont à payer pour les prix de vente d'un montant jusqu'à 500k R (39 000 \$US). Au-delà de ce prix de vente, un barème mobile s'applique. Des frais d'inscription d'un montant maximal de 34k R sont payables pour les biens évalués à plus de 5 millions de rands.</p>	 <h3>Corée du Sud</h3> <p>29.850 KRW pour une maison moyenne, 12 895 436 KRW pour un complexe d'appartements (basé sur un projet) depuis l'exercice 2014 (Nous n'effectuons pas d'inspection, donc il n'y a pas de frais obligatoires).</p>




ÉLÉMENTS DE CALCUL DE L'ASSURANCE




 <h3>Australie</h3> <p>Un pourcentage de la valeur de l'habitation neuve ou de la rénovation (lourde/extension).</p>	 <h3>Canada</h3> <p>Sans objet</p>	 <h3>France</h3> <p>Immeuble résidentiel : aucune limite. Bâtiment non résidentiel : coût de construction ou 150 M €</p>
 <h3>Norvège</h3> <p>Après la livraison, un maximum de 5 % de la valeur du contrat.</p>	 <h3>Afrique du Sud</h3> <p>La garantie maximale est le moindre de ces deux montants : la valeur d'inscription ou 500k R (39 000 \$US). Total des paiements de sinistres et des dommages connexes.</p>	 <h3>Corée du Sud</h3> <p>Il n'y a aucun montant plafond. Total des frais de construction x 3 % x taux de frais de garantie (le taux médian est de 0,69 % ; un taux de frais est déterminé en fonction de la cote de crédit d'un client, qui comprend 15 notes).</p>

LOGEMENT [y compris les frais de souscription]

 <p>Irlande</p> <p>825 €</p>	 <p>Japon</p> <p>70 000 – 80 000 Yen</p>	 <p>Pays-Bas</p> <p>Approximativement 500 à 1 000 €</p>
---	--	---

 <p>Suède</p> <p>0,56 % du prix d'une maison.</p>	 <p>Royaume-Uni</p> <p>La moyenne est d'environ 600 £ par maison.</p>	 <p>États-Unis</p> <p>0,17 % - 0,595 % du prix d'un logement neuf (selon l'historique des performances du fournisseur du logement : 305 – 600 \$US)</p>
--	---	---

 <p>Irlande</p> <p>200 000 € pour l'Assurance vices cachés.</p>	 <p>Japon</p> <p>20 Millions Yen par unité de logement (une limite de paiement optionnelle de 30 millions Yen, 40 millions Yen ou 50 millions Yen est disponible) (Montant des dommages : 100 000 Yen*) x 80 %.</p> <p><i>* franchise ou déductible</i></p>	 <p>Pays-Bas</p> <p>Couverture pendant la construction : un maximum de 100 % du coût de construction.</p> <p>Après livraison : la couverture est limitée à 125 000 € maximum par maison.</p>
--	---	--

 <p>Suède</p> <p>La couverture est de 10 % du coût de l'habitation concernée.</p>	 <p>Royaume-Uni</p> <p>La couverture de chaque maison individuelle est déterminée par le prix d'achat payé par l'acheteur à la date d'achèvement légale initiale et plafonnée à un million de livres sterling.</p> <p>Les frais dépendent d'un certain nombre de facteurs variables, y compris la valeur de vente de chaque maison, le nombre d'inscriptions et la performance du constructeur.</p>	 <p>États-Unis</p> <p>Le prix d'achat d'origine du logement est la limite maximale de responsabilité. Les prises en charge de sinistres sont basées sur le coût réel de réparation ou de remplacement de l'élément défectueux ou de remplacement de l'élément qui présente un défaut d'ordre esthétique.</p> <p>Les dommages consécutifs ne sont pas couverts. Le fournisseur du logement a le choix entre payer le coût de la réparation ou payer le coût du remplacement.</p> <p>Les frais d'enquête liés à l'identification des dommages pour le compte de la compagnie d'assurance sont payés par celle-ci. La prise en charge de sinistres réduit le périmètre de la responsabilité. Certains fournisseurs de logements ont des franchises.</p>
--	---	--

EXIGENCES TECHNIQUES POUR LA COUVERTURE D'ASSURANCE ?



Australie

Il existe des garanties implicites, dont la terminologie varie d'un État à l'autre :

- conformément aux plans et spécifications du contrat ;
- d'une manière appropriée ;
- en utilisant de bons matériaux appropriés ;
- en utilisant de nouveaux matériaux, sauf indication contraire ;
- conformément aux lois ;
- dans le délai spécifié dans le contrat ;
- afin d'être apte à être occupé une fois achevé ; et
- afin de respecter tout résultat que le constructeur convient d'atteindre.



Canada

Pour être agréé, le constructeur doit réussir 7 tests de compétences.



France

Les exigences sont spécifiées dans le Code de la Construction et de l'Habitation.



Norvège

Aucune exigence



Afrique du Sud

Toutes les habitations doivent être conformes aux règlements nationaux de construction et aux Normes Techniques NHBRC.



Corée du Sud

Aucune exigence

EST-CE QU'UNE ÉVALUATION DE LA CONCEPTION EST REQUISE ?



Australie

Ce processus a lieu pendant le processus d'approbation du bâtiment et de l'opération d'aménagement.



Canada

Non



France

En fonction de la nature et du coût de la construction.



Norvège

Non



Afrique du Sud

Oui, uniquement en cas d'écart par rapport aux règles concernant des éléments qui sont «réputés conformes», publiées dans les Normes nationales.



Corée du Sud

Non

INSPECTION À LA SOUSCRIPTION : OBLIGATOIRE ?



Australie

-



Canada

Non



France

Non, dans un logement individuel. Selon la classe de risque du bâtiment (son utilisation et ses dimensions).



Norvège

Non



Afrique du Sud




Oui






Corée du Sud

Non

 Irlande	 Japon	 Pays-Bas
Règlement de construction	Doit être conforme à la norme de conception et de construction établie par chaque compagnie d'assurance.	Bouwbesluit 2012 : le bâtiment doit être techniquement sûr et solide.

 Suède	 Royaume-Uni	 États-Unis
Les habitations doivent être construites selon des normes industrielles ou gouvernementales établies.	Se conformer aux normes NHBC .	Exigences en matière de gestion des risques. Un minimum de trois inspections : Fondations, Ossature et Finale. Des inspections supplémentaires peuvent être requises dans certaines zones à haut risque. Le fournisseur de logements doit construire conformément aux codes locaux de la construction, de l'électricité, de la mécanique et de la plomberie, et doit suivre les recommandations des ingénieurs.






 Irlande	 Japon	 Pays-Bas
Oui	Non	La conception doit être conforme à la réglementation gouvernementale (Bouwbesluit 2012).

 Suède	 Royaume-Uni	 États-Unis
Non	-	-

 Irlande	 Japon	 Pays-Bas
Oui	Oui	Non, la conception doit être conforme à la réglementation gouvernementale (Bouwbesluit 2012).







 Suède	 Royaume-Uni	 États-Unis
Non, mais conseillée.	Oui	Oui, un contrôleur doit avoir sa propre couverture d'assurance.







QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR ÊTRE CONTRÔLEUR ?

 Australie	 Canada	 France
-	<p>Personnel interne de Taron Warranty Corporation - le « représentant des services de garantie ».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diplôme d'études de la construction d'une durée minimale de 3 ans obtenu d'un "community college" (similaire à un I.U.T.). • 5 à 7 ans d'expérience dans la construction. • Connaissance approfondie et maîtrise du Building Code (code de la construction) de l'Ontario et des pratiques de construction en Ontario. • Permis de conduire « G » valide, et moyen de transport fiable. 	<p>Contrôleurs techniques approuvés, agrément ministériel (article 111-25 du CCH).</p>
 Norvège	 Afrique du Sud	 Corée du Sud
-	<p>Le NHBRC joue ce rôle. Une qualification minimale sera une qualification formelle et reconnue dans le domaine de l'environnement bâti.</p>	-







INSPECTION : MÉTHODE, FRÉQUENCE, TIMING ?

 Australie	 Canada	 France
-	<p>Généralement, une inspection pour déterminer si les éléments sont garantis ou non et une inspection préalable pour déterminer si le constructeur a effectué les réparations pendant la période de réparation convenue par le constructeur.</p> <p>En ce qui concerne la pleine propriété et les unités de logements, les inspections ne sont terminées qu'après l'achèvement de l'habitation et s'il y a des problèmes avec l'habitation que le constructeur n'a pas résolus ou n'a pas résolus à la satisfaction du propriétaire.</p> <p>En ce qui concerne les parties communes (généralement dans les projets d'immeubles en copropriété), des inspections périodiques peuvent commencer avant la construction et peuvent se poursuivre pendant toute la durée de la construction.</p>	<p>En fonction de la complexité du bâtiment</p>
 Norvège	 Afrique du Sud	 Corée du Sud
-	<p>Le NHBRC travaille sur un minimum de 4 inspections et peut aller jusqu'à 8 inspections selon le coût et la complexité de l'habitation.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Infrastructure 2. Superstructure 3. Structure du toit 4. Gestion des eaux pluviales 	-

 <p>Irlande</p> <p>Ingénieurs et experts-géomètres de HomeBond Technical.</p>	 <p>Japon</p> <p>Un professionnel de l'architecture qui est agréé par une compagnie d'assurance.</p> <p>Un professionnel de l'architecture qui détient une qualification nationale de Kenchikushi (équivalent à ingénieur et architecte).</p>	 <p>Pays-Bas</p> <p>Formation technique et expérience.</p>
 <p>Suède</p>	 <p>Royaume-Uni</p> <p>Le NHBC emploie directement des contrôleurs qualifiés. Une qualification idéale pour un contrôleur serait un diplôme NVQ4 / 6 ou HNC / HND dans le domaine de la construction.</p> <p>Nous avons également de nombreux diplômés, en particulier des candidats recrutés pour notre « académie des opérations ».</p> <p>Une expérience dans la construction de logements neufs est également souhaitable.</p> <p>Les qualifications professionnelles telles que MCIQB sont également un avantage.</p>	 <p>États-Unis</p> <p>La juridiction de construction locale, un contrôleur de maison indépendant ou un ingénieur agréé par l'État, en fonction de la dimension et de l'emplacement de la structure.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un contrôleur en bâtiment de l'État, • Un contrôleur en bâtiment certifié par l'ASHI (American Society of Home Inspectors) • Un ingénieur professionnel accrédité ou certifié ICC (International Code Council)







 <p>Irlande</p> <p>3 inspections effectuées : au stade des fondations, au stade structure principale / gros oeuvre (charpente de toiture), et au stade de l'opération préalable à la réception (mise en service des installations techniques).</p>	 <p>Japon</p> <p>Deux fois pour les inspections de chantier. Si l'habitation a 4 étages ou plus, les inspections du chantier doivent être effectuées plus de trois fois.</p> <p>À l'achèvement de la pose des armatures pour les fondations et à la fin des travaux de toiture.</p>	 <p>Pays-Bas</p> <p>Selon la complexité de l'habitation ou du bâtiment.</p>
 <p>Suède</p> <p>Aucun défini spécifiquement.</p>	 <p>Royaume-Uni</p> <p>Le NHBC dispose de 5/6 étapes clés d'inspection pour les maisons et de 7/8 étapes pour les immeubles d'appartements.</p> <p>Excavations, Superstructure, Pré-plâtrage, Pré-livraison, Évacuations des eaux (si le NHBC a effectué le contrôle technique de la construction), visites à une périodicité basée sur le risque.</p>	 <p>États-Unis</p> <p>Un minimum de trois inspections : Fondations, Ossature et Finale.</p> <p>Des inspections supplémentaires peuvent être requises dans certaines zones à haut risque. Le fournisseur de logements doit construire conformément aux codes locaux de la construction, de l'électricité, de la mécanique et de la plomberie, et doit suivre les recommandations.</p> <p>Un minimum de trois inspections : inspection de la coulée des fondations, inspection de l'ossature brute et inspection finale.</p> <p>Dans certaines zones à haut risque, des inspections supplémentaires peuvent être requises, telles qu'une inspection préalable à la coulée des fondations, une inspection de l'évacuation des eaux, et une inspection de l'ossature additionnelle.</p>

FRAIS D'INSPECTION / MÉTHODE DE CALCUL / PRIX MOYEN







 Australie <p>Dans le cadre du processus d'approbation obligatoire, des inspections limitées sont réalisées par la collectivité locale ou les autorités de constructions privées.</p>	 Canada <p>Des frais fixes de 250 \$CAN + taxes en vigueur, et applicables au cas par cas. Les frais sont remboursables au propriétaire si au moins un élément est évalué comme garanti.</p>	 France <p>0,4 à 0,6 % du coût de construction.</p>
 Norvège <p>-</p>	 Afrique du Sud <p>Habituellement, des inspections visuelles, mais les contrôleurs portent des outils de base : ruban à mesurer, niveau à bulle, détecteur de métaux / de barres d'armature. Les frais d'inspection sont inclus dans les frais de garantie. Frais d'inspection d'une maison de 100 m² : R2500. Frais d'inspection d'une maison de 40 m² : R1000 (inclus dans les frais de garantie).</p>	 Corée du Sud <p>-</p>

FRÉQUENCE DES SINISTRES, COÛT ANNUEL, MOYEN DE RÉPARATION







 Australie <p>Le nombre de sinistres n'est pas cumulé, mais la valeur totale est cumulée. La valeur moyenne des demandes d'indemnisation pour non-achèvement est de 50 000 \$AUD, et la valeur moyenne des réparations pour des travaux défectueux est de 11 000 \$AUD.</p>	 Canada <p>En moyenne, 55 000 formulaires sont soumis par les propriétaires à Tarion chaque année. Le constructeur dispose d'une période de réparation pendant laquelle la plupart des sinistres doivent être résolus avant que Tarion ne procède à une inspection. 1 200 entraîneront une inspection lors de laquelle Tarion évaluera si l'élément est garanti ou non. Le constructeur dispose d'une période de réparation pour résoudre le sinistre avant une inspection finale et le règlement du dossier. 500 atteindront une inspection finale et un règlement potentiel. Logements en propriété franche : moyenne de 3 ans, approximativement 12 500 \$CAN. Partie commune : moyenne de 3 ans, approximativement 225 000 \$CAN.</p>	 France <p>1.501 M € en 2014 (DO : 353 M € / RCD: 1 148 M €).</p>
 Norvège <p>Nous ne le savons pas, et le fournisseur de garantie n'a pas non plus un aperçu complet du nombre de sinistres et d'autres coûts.</p>	 Afrique du Sud <p>Approximativement 200 sinistres par an. R200k.</p>	 Corée du Sud <p>En moyenne, 521 demandes d'indemnisation ont été déposées au cours des dix dernières années (2005-2014). Chaque demande d'indemnisation déposée est une demande basée sur un projet, et NON une demande déposée par un particulier propriétaire de logement. Le coût moyen de réparation sera d'environ 127 000 000 KRW par sinistre.</p>

 Irlande	 Japon	 Pays-Bas
<p>Inclus dans le coût de la garantie.</p>	<p>Inspection visuelle seulement.</p>	<p>-</p>
 Suède	 Royaume-Uni	 États-Unis
<p>-</p>	<p>Les frais sont fixés à un niveau permettant de couvrir le coût du service d'inspection fourni. Inspection visuelle seulement.</p>	<p>Peut être une inspection visuelle ou une inspection à l'aide de matériel dans le cas où un relevé topographique original est obligatoire.</p> <p>En général, des frais fixes forfaitaires sont négociés avec le contrôleur.</p> <p>Les coûts varient d'environ 350 \$ à 1 000 \$USD selon l'étendue des exigences d'inspection.</p>

DES DOMMAGES

 Irlande	 Japon	 Pays-Bas
<p>0,2 % des enregistrements, 8 000 €</p>	<p>Le total accumulé depuis le début du système est de 1 825 sinistres / 960 000 Yen.</p>	<p>Aucun chiffre global n'est connu.</p> <p>Les sinistres sont signalés à l'entreprise de construction qui doit corriger les défauts. Si l'entrepreneur est en défaut, la garantie entre en jeu.</p>
 Suède	 Royaume-Uni	 États-Unis
<p>-</p>	<p>11 000 sinistres / Total des coûts de réparation des dommages : 90 M, Moyenne : 8 000 £.</p>	<p>50 000 demandes d'indemnisation de dommages structurels réglées depuis 1977 (estimation).</p> <p>Sinistres (dommages structurels majeurs) d'une fréquence de 2 % / année (1 logement sur 50 garanti). Indemnisation moyenne de dommages structurels : 43 000 \$US.</p>

FONCTIONS LES PLUS SINISTRANTES ET LA CAUSE DE CELLES-CI







 <p>Australie</p> <p>Causes principales : Défaillance de la fondation, infiltration d'eau (à la fois dans les douches internes et sur les balcons extérieurs), réparations structurelles à la maçonnerie et au plâtre résultant d'une défaillance des fondations en raison d'une mauvaise qualité.</p>	 <p>Canada</p> <p>1^{er} année : l'exécution des travaux et les matériaux. Cause : la mauvaise exécution des travaux.</p>	 <p>France</p> <p>La fréquence et les coûts des revêtements de sols sont les plus importants, devant les problèmes de plomberie et de fondations.</p>
 <p>Norvège</p> <p>Le fournisseur du logement fait faillite et ne peut réparer aucun défaut survenant au cours des 5 premières années suivant la livraison.</p>	 <p>Afrique du Sud</p> <p>Dans la plupart des cas, des défauts de fondations avec des dommages connexes à la superstructure, et aussi une mauvaise classification des sols du site, sont à l'origine de la défaillance structurelle.</p>	 <p>Corée du Sud</p> <p>Fonctions les plus sinistrantes : fissures, fuites et isolation, dans l'ordre de fréquence. Cause : mauvaise exécution des travaux, mauvaise utilisation des matériaux.</p>

ÂGE MOYEN DU LOGEMENT AU MOMENT DE LA DÉCLARATION







 <p>Australie</p> <p>Ces données ne sont pas recueillies, mais, dans presque tous les cas, l'habitation aura moins de sept ans en raison de la durée du contrat.</p>	 <p>Canada</p> <p>Un an après la prise de possession.</p>	 <p>France</p> <p>Dans les deux premières années après la livraison du bâtiment et les deux dernières années de la garantie décennale.</p>
 <p>Norvège</p> <p>Entre 1 et 2 ans</p>	 <p>Afrique du Sud</p> <p>3 à 5 ans</p>	 <p>Corée du Sud</p> <p>Dans les 3 ans à compter de la date d'achèvement.</p>

LES PROPRIÉTAIRES ULTÉRIEURS DU LOGEMENT, BÉNÉFICIAIRE






 <p>Australie</p> <p>-</p>	 <p>Canada</p> <p>Oui</p>	 <p>France</p> <p>Oui</p>
 <p>Norvège</p> <p>Oui</p>	 <p>Afrique du Sud</p> <p>Oui. La garantie est transférable pendant la période de garantie de 5 ans.</p>	 <p>Corée du Sud</p> <p>Oui</p>

 Irlande	 Japon	 Pays-Bas
Pénétrations des réseaux d'alimentation et de distribution d'eau, fissures.	Éléments d'étanchéité à la pluie : 85,8 %. Éléments structurels majeurs : 14,2 %.	-
 Suède	 Royaume-Uni	 États-Unis
Cause majeure : mauvaise utilisation des matériaux.	Exercice 14/15 : Les réparations de la superstructure telles que les murs extérieurs et l'enduit : 39 %. Infrastructure et fondations: 12 %, et les toits. Cause principale : mauvaise exécution des travaux.	80 % des sinistres concernent des dommages de fondations causés par le mouvement du sol. Les conditions du sol constituent le facteur principal des défauts structurels. La main-d'oeuvre non qualifiée ou les matériaux de mauvaise qualité contribuent aux sinistres concernant la mauvaise exécution des travaux au cours de la première année.

DE SINISTRE

 Irlande	 Japon	 Pays-Bas
-	Les 3 ans à partir de la livraison (87,8 %).	60 % des défauts se produisent dans les deux premières années après la livraison du bâtiment / complexe
 Suède	 Royaume-Uni	 États-Unis
-	Les 2 premières années et les 2 dernières années.	70 % des sinistres concernant les dommages structurels : 4 ^e - 10 ^e année ; 35 % entre 4 et 7.

- ILS DE LA GARANTIE ?

 Irlande	 Japon	 Pays-Bas
Oui	Oui	Oui. La garantie est émise pour l'habitation et elle est transférée à l'acheteur ultérieur par l'effet de la loi.
 Suède	 Royaume-Uni	 États-Unis
Oui ou Non. Seulement le consommateur qui fait partie du contrat.	Oui	Oui, un promoteur doit passer par un processus de souscription et s'inscrire auprès de la société de garantie pour émettre des garanties. L'État du New Jersey exige que l'entrepreneur possède une licence d'entrepreneur valide.



29 rue de Miromesnil
75008 Paris

T 01 44 51 03 51
F 01 47 42 81 71

www.qualiteconstruction.com
Association loi 1901

