# GUIDE DES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT

2023

les COOP'HLM
FINANCEMENT

# Préambule

Pour accompagner la mise en œuvre du Projet Fédéral, la Fédération des Coop'Hlm s'appuie sur deux outils que sont Les Coop'hlm Développement (ex SDHC) et Les Coop'Hlm Financement (ex SFHC).

Les Coop'Hlm Développement, société anonyme coopérative dont la Fédération a suscité la création et dont elle reste le principal associé, réaffirme sa vocation d'outil d'intervention en capital dans le cadre de contrats de développement visant à conforter le maillage territorial des coopératives Hlm. Afin d'être en mesure de compléter l'intervention des Coop'Hlm Développement, une filiale a été créée : Les Coop'Hlm Financement (ex SFHC).

Cette structure a pour vocation :

- De participer au financement de certaines opérations d'accession ou d'aménagement foncier concourant aux objectifs du projet fédéral et selon les modalités strictes dont le respect est confié à un comité d'engagement,
- A favoriser les actions des coopératives Hlm liées à la mise en œuvre du droit au logement opposable à l'innovation sociale.

En plus d'une participation des Coop'Hlm Développement à son capital, elle a pour vocation à accueillir les participations des partenaires financiers associés au projet fédéral.

Afin de pouvoir apporter un appui aux coopératives, la Fédération et ses deux filiales ont mis en place une série de dispositifs décrits dans ce présent guide.

La Fédération, Les Coop'Hlm Financement et CEGC (Compagnie Européenne de Garanties et de Caution – Ex Cautialis) ont conclu initialement un accord le 13 novembre 2013 visant à faciliter l'accès des coopératives Hlm avec une tarification négociée pour des garanties financières. Ce partenariat a été renforcé avec la signature d'une convention le 20 décembre 2016.

Par ailleurs, l'accord conclu avec la SMABTP le 23 septembre 2014 permet aux coopératives d'accéder à des assurances spécifiques liées à leur activité. Cet accord a fait l'objet d'un avenant signé le 27 septembre 2017.

Ce guide a pour objectif de présenter les différents produits mis en place en précisant les conditions d'accès et tarifaires.

# Sommaire


Contacts utiles 4

Les garanties financières 5

Les garanties dans le cadre d'opérations d'accession sociale 5

Les garanties financières relatives l'administration de biens solidaire 7

Les garanties liées aux activités de lotissement / aménagement 8

Les garanties diverses 9

Les assurances 12

Les prêts participatifs 34

# Contacts utiles

Au sein des Coop'Hlm Financement

Denis Tesner – Directeur adjoint

01.40.75.52.79 – denis.tesner@hlm.coop

Au sein de la CEGC pour les demandes de garanties :

Mathieu Seigneur – Directeur clientèle

01 58 19 00 96 – mathieu.seigneur@c-garanties.com

Au sein de la SMABTP pour les demandes d'assurances :

Guillaume LECERF

guillaume_lecerf@smabtp.fr

# Informations pratiques

Les formulaires de demandes sont disponibles sur le site de la Fédération Les Coop'hlm : www.hlm.coop ou sur simple demande auprès de la Fédération.

# I Les garanties financières

Les Coop'hlm Financement et la CEGC (ex CAUTIALIS) ont conclu un accord en novembre 2013 et renouvelé en décembre 2016 en vue de faciliter l'accès des coopératives Hlm, avec une tarification négociée et unique, à :

- Des garanties dans le cadre d'opérations d'accession sociale,
- Des garanties financières relatives à l'administration de biens solidaire,
- Des garanties diverses.

Pour pouvoir bénéficier des garanties mises en place, la coopérative Hlm qui porte la demande doit :

- Souscrire au capital des Coop'hlm Développement à hauteur de 1 970 parts sociales conformément à l'article 5 des statuts de la Fédération et de son règlement intérieur.
- Souscrire au capital des Coop'hlm Financement à hauteur de 3 parts sociales dès acceptation de l'offre de la CEGC. Cette souscription est réalisée à chaque sollicitation du partenaire.

Par ailleurs, il est à noter que les coopératives Hlm sont soumises à la loi SRU de décembre 2000 dans le cadre de leur activité d'accession sociale et au regard de leur statut d'organisme Hlm. Les garanties financières proposées ne peuvent en aucun cas soustraire la coopérative à son **obligation d'adhérer à la SGAHLM.**

**Les garanties dans le cadre d'opérations d'accession sociale**

- **La garantie d'achèvement financière (GFA) :**

Cette garantie répond à l'obligation prévue par les articles R.261-21 et suivants du CCH relatif aux ventes d'immeuble à construire.

La CEGC s'oblige, solidairement avec la Coopérative HLM, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble ou des maisons individuelles groupées (conformité à sa destination).

Elle prend fin à l'achèvement de l'immeuble ou des maisons individuelles groupées dans les conditions prévues à l'article R.261-24 du CCH (attestation par un homme de l'Art).

**Les conditions tarifaires :**

| Types de garanties | Assiette de calcul | Commissions de caution | Frais de dossier |
|---|---|---|---|
| Garantie d'achèvement | Prix de vente prévisionnel TTC | 0,24% | 500 € tranche 1<br>300 € tranche 2 |

- **La garantie d'emprunt pour les opérations PSLA :**

L'objet de la garantie est de permettre à la Coopérative Hlm d'obtenir un prêt destiné à financer l'opération d'accession sociale en PSLA, à défaut d'une garantie collectivité locale.

Cette garantie se traduit par une caution solidaire délivrée par la CEGC en faveur de l'organisme prêteur.

La durée de la garantie ne peut être supérieure à 2 ans (phase construction) + 5 ans (phase locative) = 7 ans.

**Les conditions tarifaires :**

| Types de garanties | Assiette de calcul | Commissions de caution | Frais de dossier |
|---|---|---|---|
| Garantie d'emprunt (7 ans maximum) | Cf. Modalités d'application générale | 0,25% | 500 € |

- **La garantie de la fraction acquisitive pour les opérations PSLA dans le cadre de SCCV :**

La redevance est composée de deux parties : la fraction locative correspondant à la jouissance du logement (loyer) et la fraction acquisitive contribuant à la constitution d'un apport personnel, de nature à solliciter un financement bancaire pour la levée d'option d'achat du logement.

L'objet de la garantie est de **répondre à l'article 14 de la loi du 12 juillet 1984 relatif au remboursement des sommes correspondant à la fraction acquisitive de la redevance**.

CEGC s'oblige, à titre de caution solidaire, **à payer les sommes qui seraient dues par la Coopérative HLM au titre de la part acquisitive** de la redevance en cas de non levée d'option par le locataire.

**Les conditions tarifaires :**

| Types de garanties | Assiette de calcul | Commissions de caution | Frais de dossier |
|---|---|---|---|
| Garantie de remboursement de la fraction acquisitive de la redevance | Prix de vente prévisionnel TTC de logements LA | 0,06% | 500 € |

## Les garanties financières relatives à l'administration de biens solidaire

Dans le cadre de la Loi Hoguet (loi du 02 janvier 1970), l'objet de la garantie est de **couvrir les fonds détenus par la Coopérative HLM pour le compte d'autrui** dans l'exercice de ses transactions sur immeubles et fonds de commerce, de sa gestion immobilière et/ou de ses activités de syndic.

Le montant de la garantie financière ne peut être inférieur au montant maximal (pointe) des sommes dont la **Coopérative HLM demeure redevable à tout moment sur ses encaissements** (dépôts de garantie d'un acquéreur ou d'un locataire, charges provisionnelles, …).

La garantie prend **fin à l'issue d'une période d'un an à compter de sa date d'effet** et en tout état de cause à l'expiration de la période de validité (10 ans) de la carte professionnelle.

**Les conditions tarifaires :**

| Types de garanties | Assiette de calcul | Commissions de caution | Frais de dossier |
|---|---|---|---|
| Garantie gestion immobilière / transaction sur immeubles (Loi Hoguet) | Montant de l'engagement légal | 0,26% | 1 000€ |

**Les garanties financières liées aux activités de lotissement / aménagement**

- **Garantie d'achèvement global des travaux (VRD primaires et secondaires)**

La garantie est destinée à garantir l'achèvement, dans leur totalité, des travaux d'aménagement prévus par l'article R. 442-13 **b** du Code de l'Urbanisme.

Cette garantie permet à la Coopérative HLM de passer les actes authentiques de vente des parcelles d'un lotissement avant l'achèvement des travaux prescrits par l'arrêté de permis d'aménager, sans avoir à consigner, en compte bloqué, une somme équivalente à leur coût. Avec cette garantie, la Coopérative HLM obtient un arrêté de vente par anticipation permettant aux acquéreurs finaux des lots de déposer leur permis de construire.

Elle prend fin à l'achèvement des travaux et la signature de la DAACT.

- **Garantie d'achèvement des travaux différés de finition (VRD secondaires)**

La garantie est destinée à garantir l'achèvement des seuls travaux différés de finition, prévue par l'article R. 442-13 **a** du Code de l'Urbanisme.

Cette garantie permet à la Coopérative HLM de passer les actes authentiques de ventes des parcelles d'un lotissement après la réalisation des travaux primaires et de différer la réalisation des travaux de finition sans avoir à consigner, en compte bloqué, une somme équivalente à leur coût.

Elle prend fin à l'achèvement des travaux et la signature de la DAACT.

| Types de garanties | Assiette de calcul | Commissions de caution | Frais de dossier |
|---|---|---|---|
| Garantie d'achèvement global | Budget travaux et honoraires TTC | 0,36% | 1 000€ |
| Garantie d'achèvement des finitions différées | Budget Finitions et honoraires TTC | 1,00 % | 1 000€ |

**Des garanties diverses**

Toute garantie nécessaire à la réalisation d'une opération immobilière :

- **Garanties relatives à une obligation de payer :**

  - Pour la signature d'une promesse de vente : caution solidaire en remplacement de l'indemnité d'immobilisation (= dépôt de garantie),
  - Pour la signature d'un contrat d'acquisition foncière : caution solidaire pour le paiement du solde du prix payable à terme,
  - Pour le paiement de la taxe promoteur exigée par un concessionnaire de chauffage urbain,
  - Pour le paiement différé des 50 % d'une programmation d'aménagement d'ensemble,
  - Pour la signature d'un contrat d'achat en bloc de logements construits en VEFA par un promoteur tiers : caution solidaire de paiement des appels de fonds au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

- **Garanties relatives à une obligation de faire :**

  - Dans le cadre d'une ZAC : caution solidaire relative à la remise en état des voieries et abords pour le compte de la Coopérative HLM vis-à-vis de l'aménageur.
  - Demande spécifique d'une municipalité dans la réalisation d'une nouvelle rue : garantie de bonne fin de travaux : caution solidaire pour le compte de la Coopérative HLM dans l'achèvement de ces travaux.

| Types de garanties | Assiette de calcul | Commissions de caution | Frais de dossier |
|---|---|---|---|
| <u>Obligation de payer – par exemple</u><br>▪ caution de remplacement d'indemnité d'immobilisation<br>▪ paiement à terme ou fractionné, paiement aux entrepreneurs,<br><br><u>Obligation de faire – par exemple</u><br>▪ remise en état du terrain<br>▪ achèvement de travaux particuliers, … | Montant TTC du cautionnement sollicité | 1,10%<br><br>0,36% | 500€ |

**Les conditions tarifaires :**

## Garanties de prêts haut de bilan bonifié (PHBB)

En janvier 2017, la Caisse des Dépôts et Consignations a, avec le concours d'Action Logement, mis à la souscription une enveloppe de prêts haut de bilan bonifiés « PHBB Accession » pour les coopératives d'HLM qui s'engageront à développer leur production de logements en location-accession. LES COOP'HLM a décidé de faciliter la souscription de cette enveloppe par ses membres au regard de l'obligation d'obtenir une garantie pour ces prêts. La CEGC a bâti, dans le cadre de sa politique de risques, une offre de garantie de ces prêts à des conditions particulières.

| Types de garanties | Assiette de calcul | Commissions de caution | Frais de dossier |
|---|---|---|---|
| Garantie de remboursement de prêt (9 ans maximum) | cf. MODALITES D'APPLICATION | 0,45% | 500 € |

| Types de garanties | CONDITIONS PARTICULIERES | MODALITÉS D'APPLICATION |
|---|---|---|
| Garantie de remboursement de prêt (9 ans maximum) | Taux annuel.<br>Emprunt sous forme **de prêt amortissable** (par crédit en compte) | Commission initiale perçue sur le montant autorisé.<br>Pour les annuités suivantes : taux appliqué sur le à la date anniversaire de la prise **capital restant dû** d'effet de la garantie |
| | Taux annuel.<br>Emprunt sous forme **d'ouverture de crédit** (par débit en compte) | Commission initiale perçue sur le montant autorisé.<br>Pour les annuités suivantes : taux appliqué à la **position du compte** à la date anniversaire de la prise d'effet de la garantie |

# II. Les Assurances

La Fédération des Coop'hlm et la SMABTP ont conclu un accord en Septembre 2014 afin de répondre aux besoins d'assurances des coopératives dans le cadre spécifique de :

1. ***Leur activité de maître d'ouvrage,***
2. ***Leurs opérations de construction,***
3. ***Leurs biens professionnels,***
4. ***Leurs activités de CMI /Ingénierie /aménageur lotisseur.***

Ce protocole ne concerne pas les processus de souscription s'inscrivant dans une procédure soumise à appels d'offre

Dans le cadre de ses activités statutaires, une coopérative HLM est amenée à construire, à rénover, voire entretenir des ouvrages. Elle devient alors maître d'ouvrage avec les missions et les responsabilités qui en découlent, si elle peut déléguer certaines missions, elle ne peut déléguer ses responsabilités. Elle a des obligations définies par la loi dont le non- respect peut être lourd de conséquences en termes financiers. En cas de sinistre, l'autofinancement des réparations ou des dédommagements est une solution possible mais risquée.

A ces activités statutaires s'ajoutent des activités connexes de gestion de parc immobilier.

S'assurer demeure, pour la coopérative, le meilleur choix pour limiter ses charges et ne plus être seule face aux risques.

## Tableau de présentation des contrats en relation avec vos domaines d'activités

| **Votre domaine d'activité** | **Intitulé du contrat** | **Contrat délivré par abonnement ou par opération/chantier** |
|---|---|---|
| **Votre activité de maître d'ouvrage** | | |
| Votre responsabilité civile de maître d'ouvrage y compris aménageur-lotisseur | Responsabilité Civile des Organismes Publics de l'Habitat « **RCOPH** » | Souscription annuelle avec tacite reconduction |
| Votre protection juridique | Protection Juridique « **PJ** » | Souscription annuelle avec tacite reconduction - indissociable de la souscription du contrat RCOPH |
| Votre responsabilité civile de dirigeant | Responsabilité civile des mandataires sociaux « **RCMS** » | Souscription annuelle avec tacite reconduction - indissociable de la souscription du contrat RCOPH |
| La fraude | Vigipro | Souscription annuelle avec tacite reconduction |
| Les Cyber risques | Cyber | Souscription annuelle avec tacite reconduction |
| **Vos opérations de construction de logements** | | |
| Recours contre une opération de construction | Garantie Permis de Construire | Souscription par opération / chantier |
| Votre opération en cours de travaux – tout dommage matériel à l'ouvrage | Delta Chantier –convention dommages à l'ouvrage en cours de travaux « TRC » | Souscription par opération /chantier |
| Votre opération après réception-dommages matériels relevant du dispositif légal | Delta Chantier –convention dommages ouvrage –dispositif légal « DO » | Souscription par opération /chantier |
| Votre responsabilité décennale en cas de vente | Delta Chantier –convention constructeur non réalisateur « CNR » | Souscription par opération/chantier -indissociable de la souscription de la convention dommages – ouvrage /DO |
| **Vos opérations d'aménagement–lotissement** | | |

| | | |
|---|---|---|
| Votre opération de constructeurs de MI loi de 90 | Pass CMI | Souscription annuelle avec tacite reconduction |
| Vos missions de BET | Global Ingénierie | Souscription annuelle avec tacite reconduction |
| Votre opération après réception- dommages matériels à l'ouvrage selon cadre de garanties défini, soit : solidité ou tassement | Fondéos- convention garantie décennale | Souscription par opération /chantier |
| **Votre patrimoine Immobilier** | | |
| Vos bureaux | Multirisques locaux professionnels « MLP » | Souscription annuelle avec tacite reconduction |
| Vos immeubles locatifs | Propriétaire non occupant « PNO » | Souscription annuelle avec tacite reconduction |
| Les biens gérés en syndic de copropriété | Multirisques de copropriété | Souscription annuelle avec tacite reconduction |
| Les défauts d'assurance obligatoire des locataires | Défaut d'assurance obligatoire du locataire « LNA » | Souscription annuelle avec tacite reconduction |
| **Vos activités d'administration de biens** | | |
| Transaction, gestion, syndic de copropriétés | RC ADB | Souscription annuelle avec tacite reconduction |

# I. Votre activité de Maître d'ouvrage

## A. Contrat Responsabilité civile

### 1. Les garanties

Au sein de votre structure, vous avez une équipe de salariés, vous exercez une activité récurrente de maître d'ouvrage (MOA), accessoirement maître d'ouvrage délégué, vous pouvez voir votre responsabilité civile engagée du fait de vos activités.

Et par exemple :

- L'exploitation de votre siège social, ex: un client chute dans vos escaliers,
- Vos préposés salariés, notamment les accidents corporels dans le cadre de leurs activités d'où l'importance de veiller à la sécurité des personnes sur le chantier et donc au respect

des obligations en matière de sécurité, à défaut il y a un réel risque de non prise en garantie de ce qui sera reconnue comme une faute inexcusable de votre part,

- La réalisation d'opérations de construction: responsabilité civile vis-à-vis des tiers par suite de dommages corporels, matériels ou immatériels du fait de l'opération de construction, mais également du fait d'une atteinte à l'environnement et enfin les dommages matériels et immatériels consécutifs causés aux avoisinants. Dès lors que sa responsabilité est engagée, le MOA doit assumer les conséquences financières de ces dommages vis-à-vis des tiers.

Il s'agit donc de garantir les sources de responsabilité encourue par un MOA y compris MOA délégué, c'est-à-dire: Responsabilité Civile Exploitation, Responsabilité Civile vis-à-vis des préposés, Responsabilité Civile Professionnelle vis-à-vis des tiers.

Notre contrat **Responsabilité Civile des Organismes Publics de l'Habitat** est un contrat d'assurance délivré par abonnement, renouvelable par tacite reconduction.

Nous vous apportons le regroupement, en un contrat unique des garanties des conséquences pécuniaires de votre responsabilité civile liée à vos activités de maître d'ouvrage, maître d'ouvrage délégué, maîtrise d'œuvre totale ou partielle pour votre propre compte, syndic de copropriété, aménageur lotisseur, qu'il s'agisse de l'exploitation de votre société ou de la réalisation d 'une opération de construction.

C'est une solution d'assurance complète qui vous apporte une couverture en conformité avec toutes les dispositions réglementaires qui s'imposent à vous et permet ainsi de simplifier la gestion de vos risques.

2. **Les conditions tarifaires** :

Assiette : chiffre d'affaires

Le taux de référence est de **0,07 % HT** (taxes à 9 %).

Minimum annuel de cotisation = 3 560 € HT en valeur 2017.

Avec antécédents favorables, c'est-à-dire présentant un rapport Sinistre /Cotisations < à 0,70 sur la période observée des cinq dernières années.

**En complément du contrat d'assurance de responsabilité civile et de manière indissociable, nous vous proposons les contrats Protection juridique et RC des Mandataires Sociaux.**

## B. Contrat Protection Juridique

Par le contrat **Protection Juridique**, nous vous apportons une fourniture de services au bénéfice de la coopérative, sous forme d'informations, de conseil mais également les frais de représentation en justice (frais de procédure, expert) dans la limite des plafonds définis par litige.

**Conditions tarifaires** :

Le tarif sur la base d'une masse salariale annuelle < ou = à 2 500 000 €, est de **0,06%TTC**
Minimum de cotisation annuelle de 250 € TTC.

## C. Contrat Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux

Toute décision prise au sein de votre société peut entraîner une mise en cause personnelle. Votre patrimoine et votre réputation peuvent alors être en danger.

Bénéficient des garanties la Coopérative d'HLM et ses dirigeants de droit et de fait, sans désignation nominative.

### 1. Les garanties

Ce contrat prend en charge le paiement des indemnités fixées à l'amiable, par voie arbitrale ou judiciaire, en lieu et place des dirigeants assurés ayant commis une faute préjudiciable garantie.

Il prévoit des Garanties complémentaires, telles que,

- ***La garantie des rapports sociaux***

Garantie des réclamations liées à l'emploi (relatives à la conclusion, l'exécution ou la rupture d'un contrat de travail), menées à l'encontre d'une personne assurée, et mettant en cause la responsabilité individuelle ou solidaire d'un ou plusieurs dirigeants.

- ***La garantie liée aux taxes/impôts***

Cette garantie permet la prise en charge des taxes et impôts mis à la charge des PERSONNES ASSUREES condamnées suite à une insuffisance d'actif du SOUSCRIPTEUR.

- ***La garantie de la personne morale dans le cadre d'une faute commise par ses dirigeants et jugée non séparable de leurs fonctions***
- ***La garantie de la personne morale en sa qualité de Dirigeant de droit personne morale administrateur de ses filiales***
- ***La garantie des amendes civiles***

Suite à une réclamation, sont prises en charge les **amendes civiles** légalement assurables auxquelles sont condamnées les personnes physiques assurées. Les amendes sont normalement exclues du contrat; par cette extension nous rachetons les amendes civiles dès lors qu'elles sont légalement assurables.

Les **frais de défense** exposés par les personnes assurées et résultant d'une réclamation garantie par le contrat, sont également pris en charge :

- ***La garantie liée aux accidents du travail***

Garantie des frais de défense liés à une réclamation mettant en cause la responsabilité individuelle ou solidaire des personnes assurées et résultant d'une violation à une règle d'hygiène et de sécurité, et/ou d'un homicide involontaire, et/ou suite à la commission d'une faute qualifiée au sens de l'article 121-3 du Code pénal.

- ***La garantie liée aux actes de pollution/nuisance***

Garantie des frais de défense liés à une réclamation ayant pour origine directe ou indirecte toute pollution/nuisance.

- ***Les frais liés à la représentation des dirigeants***

Prise en charge des frais nécessaires à la préparation de la représentation des Dirigeants assurés dans le cadre de toute comparution nécessitée par une enquête, une instruction ou toute autre procédure introduite à l'encontre du souscripteur.

- ***Les frais liés à la constitution d'une caution pénale***

Remboursement des frais liés à un cautionnement constitué en application de la législation sur la détention préventive :

- Frais de dossier, liés au montage du dossier
- Frais d'assurance pour l'obtention du cautionnement

- ***Les frais de défense en cas de réclamation conjointe***

A la suite d'une réclamation mettant en cause, outre une ou plusieurs personnes assurées et le souscripteur (personne morale), l'assureur s'engage en accord avec la société souscriptrice et les personnes assurées à prendre en charge un pourcentage de 100% (cent pour-cent) des Frais de Défense liés à la réclamation jusqu'à ce que les personnes assurées en cause ne soient plus parties à la procédure et/ou à l'instance.

2. **Les conditions d'éligibilité à la souscription :**
   - Situation économique : absence de procédure collective menaçant un placement en cessation de paiement
   - Sinistralité : la société proposante n'a pas fait l'objet de réclamations au cours des 5 dernières années.

3. **La condition de garantie :**
   La société proposante s'engage à respecter strictement le dispositif fédéral d'autocontrôle.

4. **Les conditions tarifaires :**

| Montant de garantie | CA consolidé / an | Cotisation forfaitaire TTC |
|---|---|---|
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| 150 000 € | <= 1 500 000 € | 650 € |
| 300 000 € | >1 500 000 € et <= 3 000 000 € | 850 € |
| 500 000 € | >3 000 000 € et< = 7 500 000 € | 1000 € |
| 750 000 € | >3 000 000 € et< = 7 500 000 € | 1150 € |
| 1 000 000 € | >7 500 000 € et< = 15 000 000 € | 1300 € |

### D. La Fraude

Nous protégeons l'entreprise contre les conséquences pécuniaires de la fraude interne, de la fraude externe et des conséquences sur vos systèmes de la fraude commise par malveillance informatique (reconstitution de données).

Compte tenu de la sensibilité de ces risques, nous les tarifons après étude individuelle.

Nous restons à votre disposition pour faire des actions de formation, sensibilisation de vos équipes aux risques de fraude.

### E. Cyber risques

Les contrats de Cyber risques ont pour vocation de protéger l'entreprise de l'ensemble des conséquences dommageables liées à une attaque de ses systèmes d'informations qui viendrait altérer l'intégrité de ses systèmes d'informations ou corrompre, effacer, ou rendre public les données détenues.

Ces garanties sont délivrées après une étude individualisée sur la base d'un questionnaire détaillé.

Par ailleurs, ce risque étant devenu très prégnant mais aussi relativement nouveau, nous nous proposons d'accompagner les membres de votre société par des actions de formations, de prévention.

## II. Garantir vos opérations de construction de logements

### A. Vos besoins en matière d'assurance:

Les risques liés à une opération de construction sont multiples et les enjeux financiers qui en résultent peuvent être très lourds. Ces besoins sont liés au déroulement de l'opération et concernent les risques avant le démarrage des travaux, en cours de travaux et après la réception du bâtiment.

Il s'agit de vous apporter des garanties spécifiques et adaptées à chacune de vos opérations. Notre offre d'assurance est un contrat modulable et adaptable par chantier/opération.

1. **Avant le démarrage des travaux :**

**Le recours en annulation du permis de construire : l**e dépôt de ces recours, même dépourvus de toute pertinence juridique, engendre mécaniquement un frein important à l'activité des coopératives HLM : pertes de financements, ajournement des chantiers, désorganisation des projets, pertes financières, etc…

En souscrivant le contrat **Garantie Permis de Construire**, vous bénéficiez :

- D'une **assistance juridique** à travers l'analyse juridique de la légalité du permis de construire et du bien-fondé des moyens de recours dont il fait l'objet.
- De la garantie des conséquences pécuniaires qui résulteraient de l'annulation totale ou partielle du permis de construire à la suite d'une décision de la juridiction administrative devenue définitive.

2. **En cours de travaux:**

Des dommages matériels et aléatoires peuvent survenir et compromettre la poursuite et la réalisation même de votre projet.

En souscrivant une assurance **Tous Risques Chantier** (TRC), assurance de dommages sans recours, les réparations sont plus rapides car l'assureur indemnise sans recherche de responsabilité des constructeurs.

La TRC garantit également le vol en cours de travaux, les évènements climatiques, et évite l'arrêt du chantier dû à une procédure souvent longue et coûteuse ou à un conflit sur l'identification du ou des responsables.

3. **Après travaux** :

L'obligation de souscrire une assurance **Dommages – Ouvrage**, complétée d'une assurance dite de **Constructeur Non Réalisateur «CNR»**, indissociable de la souscription de l'assurance dommages ouvrage, pour vous apporter l'assurance de votre responsabilité décennale lorsque l'opération de construction est destinée à la vente, au même titre qu'un constructeur.

## B. Les solutions d'assurance proposées :

### 1. Le Contrat Garantie Permis de construire

Le contrat s'adresse aux coopératives HLM réalisant des opérations de construction :

- de logements à usage d'habitation ou mixte (20% maximum de bureaux et locaux commerciaux),
- en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou en VIR (vente d'immeuble à rénover),
- dont le montant TTC du bien immobilier, correspondant au prix de vente prévisionnel du programme de promotion, est inférieur à 30 000 000 € (cette limite vise le programme immobilier dans son ensemble)

- ***Garanties délivrées et Processus :***

Le contrat d'assurance proposé par SMABTP comporte deux étapes :

- **1ère phase : L'analyse juridique préalable du permis de construire et du (ou des) recours contentieux.**

Le contrat d'assurance « Garantie Permis de construire » garantit exclusivement les **recours contentieux en annulation du permis** devant le **juge administratif**.

La prestation de base consiste en une **assistance juridique** du promoteur à travers l'analyse juridique de la légalité du permis de construire et du bien-fondé des moyens de recours dont il fait l'objet.

Cette analyse est réalisée par un expert juridique indépendant, **conventionné** et **agréé** par la SMABTP.

- **2ème phase : La garantie d'opération** : Lorsque l'analyse juridique du permis démontre sa légalité, la garantie peut être apportée pour l'opération déterminée. A cette occasion, le dépôt d'un Permis de Construire modificatif peut être demandé. Elle a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires qui résulteraient de l'annulation totale ou partielle du permis de construire à la suite d'une décision de la juridiction administrative devenue définitive. Elle est composée de deux volets de garantie ayant leurs caractéristiques propres :
  - La garantie au bénéfice des acquéreurs
  - La garantie au bénéfice du promoteur.

## 2. Delta chantier

Il apporte une couverture modulable et complète de l'ensemble des risques liés à votre opération de construction d'un ouvrage de bâtiment, du premier coup de pioche jusqu'à 10 ans après la réception. Couverture modulable car vous pouvez choisir le schéma d'assurance adapté à vos besoins d'assurance, complète car vous pouvez obtenir une protection maximale si cela est requis pour l'opération. Une seule demande d'assurance pour toutes les garanties, vous pouvez être conseillé par nos experts construction.

- ***Pour le volet Tous risques chantier***

Nous retenons une formulation de type « tout sauf », nous renonçons à la faculté de résiliation après sinistre, une prolongation automatique et gratuite, jusqu'à 60 jours de l'assurance du chantier, est prévue pour éviter la non- garantie, en cas de retard dans l'achèvement des travaux. Nous pouvons vous apporter des garanties complémentaires liées aux risques financiers consécutifs à un dommage matériel garanti.

- ***Pour le volet Dommages–Ouvrage***

Outre la garantie légale du paiement des travaux de réparation des dégâts qui affectent sa solidité ou rendent l'ouvrage impropre à sa destination, nous vous proposons des garanties complémentaires soit pour les dommages affectant les éléments d'équipement, soit pour des dommages immatériels consécutifs à un dommage matériel garanti.

## C. Conditions tarifaires :

### 1. Garantie Permis de Construire

- L'avocat chargé d'étudier la légalité du permis attaqué est missionné par SMABTP. Ses honoraires s'élèvent à la somme forfaitaire de 10.000 € T.T.C. et sont à la charge intégrale du promoteur. Les délais d'analyse sont en moyenne de 3 à 5 semaines.

- Le taux de la garantie d'opération déterminé en fonction de l'appréciation du risque par l'assureur, est applicable au chiffre d'affaires total du programme T.T.C. (taxes assurance à 9 %).

La délivrance éventuelle de la garantie d'opération dans l'hypothèse d'une analyse juridique favorable du permis est conditionnée à la souscription auprès de SMABTP des polices de chantier du programme (Dommages Ouvrages, Contrats Collectifs de Responsabilité Décennale, Tous Risques Chantiers).

Par ailleurs, l'analyse juridique du permis peut être lancée au stade d'un recours gracieux mais aucune cotation ne pourra être délivrée en l'absence de recours contentieux devant la juridiction administrative.

### 2. Delta Chantier (hors accord cadre)

Opération de construction d'un ouvrage neuf, dont le coût de construction (honoraires et travaux compris) n'excède pas 7 Millions € TTC, qui réunit les conditions techniques suivantes :

- Travaux de technique courante,
- Etude géotechnique mission minimum G2 AVP
- Bureau de contrôle mission complète de type HLM,
- Respect de la réglementation parasismique et des dispositions des plans de prévention des risques naturels.

- ***Tous Risques Chantier***

En complément des conditions techniques sus visées, pour une opération d'une durée de chantier de 24 mois, et comprenant 10 niveaux maximum y compris sous–sol, le taux est de **0,125 % HT** (taxes à 9 %) avec une franchise de 5000 € par sinistre.

Cotisation minimum par opération de 7 franchises statutaires* pour la garantie TRC de base.

- ***Dommage –Ouvrage***
  - Pour une opération répondant au dispositif PSLA de location – accession, le taux « plafond » de la garantie obligatoire dommages ouvrage est de **0,69% HT** (taxes à 9 %),
  - Pour une opération de réhabilitation (avec contrôle technique L+LE) destinée à la location, le taux « plafond » de la garantie obligatoire dommages ouvrage est de **0,85 % HT** (taxes à 9%)
  - Pour une opération destinée à la vente en copropriété, le taux « plafond » de la garantie obligatoire dommages ouvrage est de **1,14% HT** (taxes à 9 %),
  - Cotisation minimum de 25 franchises statutaires par opération et de 10 franchises statutaires* par Maison individuelle destinée à la vente en copropriété.

*Montant de la franchise statutaire 2017 : 178 €*

- ***Constructeur Non Réalisateur :***

Pour une opération destinée à la vente en copropriété ou PSLA, le taux de la garantie obligatoire de responsabilité décennale est de **0,06% HT** (taxes à 9 %).

**Pour chaque volet de garantie susvisé, l'assiette de cotisation est le montant TTC de l'opération, honoraires et travaux compris.**

## III. Garantir vos activités de Constructeur de Maisons Individuelles /Ingénierie /Aménageur lotisseur

En parallèle de votre activité de maître d'ouvrage, vous pouvez être amené à :

- Réaliser des opérations de construction de maisons individuelles dans le cadre de la loi de 90
- Participer à des opérations de construction en tant que prestataire de l'ingénierie, pour des missions de type MOE, AMO
- Aménager votre foncier en vue de la réalisation d'opérations de construction

## A. L'activité de constructeur de maisons individuelles

Les dispositions juridiques applicables au contrat de construction de maisons individuelles résultent de la **loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990** et des textes pris pour son application.

La conclusion d'un contrat de CCMI s'impose dès lors qu'une personne (maître d'ouvrage) fait construire un immeuble (au sens juridique du terme): à usage d'habitation (ou usage d'habitation et professionnel), ne comportant pas plus de deux logements, destiné au même maître d'ouvrage, et situé sur un terrain lui appartenant ou pour lequel il est titulaire d'une promesse de vente. Le terrain peut lui être fourni indirectement par le constructeur.

Deux cas de figure peuvent se présenter et imposent l'application du régime juridique spécifique au contrat de construction de maisons individuelles. Le CCMI avec fourniture de plan, le CCMI sans fourniture de plan.

### 1. Vos besoins en matière d'assurance

En tant que constructeur, vous :

- Signez avec votre client, le maître d'ouvrage, un contrat obligatoirement écrit dont le contenu réglementé comporte des mentions et des pièces annexes listées comme les plans, la notice descriptive, la notice d'information,
- Êtes titulaire d'une garantie de livraison délivrée par un établissement de crédit ou d'assurances et, si le contrat prévoit des paiements avant la date d'ouverture du chantier, il fournit une garantie de remboursement ;
- Avez souscrit des contrats d'assurance couvrant vos responsabilités civile et décennale ;
- Réalisez ou faites réaliser la construction conformément au plan, aux règles techniques reprises dans la notice descriptive et dans le respect des règles d'urbanisme ;
- Livrez la construction dans le délai et au prix convenus au contrat.
- Pouvez rechercher une assurance dommages-ouvrage pour le compte de votre client qui vous en aura donné mandat ;

### 2. La solution d'assurance proposée

Notre contrat d'assurance PASS'CMI vous apporte à la fois :

- Des garanties d'assurance à votre bénéfice de constructeur : responsabilité civile, tous risques chantier, responsabilité décennale, protection juridique, garantie erreur thermique (en option),
- Des garanties au bénéfice de votre client - maître d'ouvrage : dommages-ouvrage, constructeur non réalisateur,
- Une garantie financière : caution de bonne fin de travaux à prix et délais convenus, conforme aux obligations légales auxquelles vous êtes soumis.

C'est également, au-delà des garanties traditionnelles, l'assurance de :

- L'erreur d'implantation

- Le vice imprévisible du sol,
- Le vol sur chantier,
- Les sinistres de nature décennale qui ne relèveraient pas de l'obligation d'assurance.

Et ce quel que soit votre mode d'intervention, c'est-à-dire : que vous réalisiez vous–mêmes tout ou partie des travaux, que vous sous traitiez la totalité des travaux, que vous réalisiez vous-mêmes tout ou partie de la maîtrise d'œuvre, que vous sous traitiez la totalité de la maîtrise d'œuvre.

Une gestion simplifiée car PASS'CMI, c'est aussi une interface internet qui permet :

- D'accéder facilement à son dossier d'assurance,
- D'obtenir immédiatement l'attestation dommages-ouvrage pour chaque nouveau chantier,
- De déclarer en ligne les sous-traitants ayant réalisé le projet.

### 3. Une tarification adaptée

La tarification tient compte de votre professionnalisme: maîtrise de la sinistralité, activité exercée, expérience en ce domaine, qualité du service après-vente, démarche qualité. C'est une approche personnalisée avec tarification adaptée, basée sur une assiette qui est celle du montant TTC de la maison hors foncier.

## B. Prestataires de l'ingénierie

### 1. Vos besoins en matière d'assurance

Vous intervenez en tant que prestataire de l'ingénierie, vous devez sécuriser votre activité et vos missions. Un défaut de conseil, une erreur dans le suivi du chantier, défaut de préconisation…toutes ces défaillances peuvent coûter chères et mettre à mal la pérennité de votre société.

### 2. La solution d'assurance proposée

Notre solution d'assurance : GLOBAL INGENIERIE, un contrat d'assurances de responsabilités

En un seul contrat toutes les missions réalisées relevant du périmètre de l'ingénierie des opérations de construction, bénéficient des garanties suivantes :

- Responsabilité décennale pour les dommages à l'ouvrage pour une durée de 10 ans à compter de la réception;
- Bon fonctionnement pour les dommages aux éléments d'équipement dissociables pour une durée de 2 ans à compter de la réception;
- Responsabilité civile professionnelle pour les dommages aux tiers (matériels, immatériels, corporels), y compris le risque d'atteintes à l'environnement;
- Responsabilité civile exploitation pour les dommages aux préposés (faute inexcusable, par exemple) et pour les dommages aux tiers du fait de l'exploitation du cabinet;
- Protection juridique.

C'est ainsi que notre contrat GLOBAL INGENIERIE est un contrat rédigé en :

- « Tous fondements juridiques »: quel que soit le fondement juridique sur lequel votre responsabilité est recherchée, vous êtes protégé ;
- « Tout sauf »: tout ce qui n'est pas précisément exclu dans le contrat est garanti.

### 3. Une tarification adaptée

- Votre cotisation est fonction de vos honoraires.
- Votre professionnalisme est reconnu : démarche qualité, expérience professionnelle, qualification, sinistralité maîtrisée vous font bénéficier d'une cotisation avantageuse.
- Vos spécificités sont prises en compte : **GLOBAL INGENIERIE** dispose de plusieurs montants de garanties et de franchises pour vous proposer la couverture dont vous avez besoin.

## C. Aménageur lotisseur

Sur ce segment, et pour mieux définir la nature de vos besoins en matière d'assurance, selon les activités exercées : achat, viabilisation et revente de terrain à bâtir, nous vous proposons :

### 1. Contrat d'assurance de responsabilité civile

Le **contrat d'assurance de responsabilité civile**, délivré par abonnement, renouvelable par tacite reconduction, tel que visé au paragraphe 1, en page 4, du présent document, permet, de base, de garantir cette activité.

Dans le cas où la garantie ne serait pas souscrite pour cette activité d'aménageur lotisseur, une extension pourra être délivrée.

### 2. Contrat d'assurance destiné à garantir l'ouvrage d'aménagement-lotissement

Pour vos opérations d'aménagement-lotissement, non soumises à l'obligation d'assurance selon les dispositions de l'ordonnance du 08/06/2005, nous vous proposons de vous apporter la garantie des responsabilités liées aux opérations d'aménagement par suite de dommages matériels à l'ouvrage après réception.

Le support contractuel est la convention « garantie décennale » de notre contrat Fondeos.
Les garanties délivrées en relation avec les travaux réalisés, sont : garanties de solidité et de tassement.

Dans ce cadre, nous garantissons le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage lorsque des dommages matériels, de nature à engager la responsabilité des constructeurs, compromettent la

solidité de l'ouvrage ou affectent les réseaux, les voiries et les dispositions de jonction entre ouvrages.

- ***Les conditions d'éligibilité, à la souscription, sont les suivantes :***
    - Opération d'aménagement –lotissement dont le coût prévisionnel (travaux y compris honoraires) est inférieur ou égal à 1 500 000 € TTC, et qui font l'objet d'une seule autorisation administrative,
    - Bureau de contrôle mission L,
    - Étude géotechnique mission G2
    - Qualification des entreprises : FNTP ou justifiant d'une ancienneté d'au moins 10 ans dans l'activité,
    - Respect des dispositions des plans de prévention des risques naturels

- ***Les conditions sont les suivantes :***
    - Montant de garantie épuisable par opération :
        - Pour la garantie de base solidité : à concurrence du coût total TTC de l'opération (honoraires compris) dans la limite de 1 500 000 €,
        - Pour la garantie tassements : à concurrence de 10% du coût total TTC de l'opération (honoraires compris) dans la limite de 350 000 €, inclus dans le montant de la garantie de base
    - Montant de la franchise : 10.000 €

- ***Modalités tarifaires :***

Taux de **0,72% HT** (taxes à 9 %) applicable au coût total TTC de l'opération, avec un minimum de cotisation, par opération, de 3 000 €.

## IV. Garantir le patrimoine immobilier et professionnel

### A. Vos locaux d'exploitation (bureaux)

#### 1. Les garanties :

Vous occupez un bien immobilier, voire un grand ensemble immobilier en tant que propriétaire ou locataire. Vous avez besoin de protéger votre patrimoine, de sécuriser la valeur de votre investissement ou de garantir votre responsabilité d'occupant.

Si vous êtes propriétaire, les contrats garantiront la valeur de reconstruction à neuf du bâtiment et si vous êtes locataire, le contrat garantira votre responsabilité locative vis-à-vis du propriétaire.

Pour votre matériel, votre contrat garantira la valeur de remplacement à neuf du matériel.
Outre les dommages d'incendie, ces contrats couvriront les évènements climatiques, le dégât des eaux, le vol, bris de glace ainsi que les catastrophes naturelles.

Concernant le matériel informatique, est prévue une garantie de dommages y compris Bris et vol portant sur le matériel mais également la reconstitution des données informatiques. En cas d'indisponibilité des locaux ou du matériel informatique, des garanties de Frais Supplémentaires permettent de prendre en charge les surcouts générés par cette indisponibilité (heures supplémentaires, locations…)

#### 2. Conditions de tarification :

Pour vos bureaux, la cotation sera réalisée sur la surface développée de celui-ci et sur la valeur déclarée de vos matériel et installations.

Tarification (y compris la garantie de Bris de Machine informatique):

- Surface de 150 m2 et valeur du contenu de 50 000 €: 673 €
- Surface de 300 m2 et valeur du contenu de 75 000 € : 1 005 €
- Surface de 500 m2 et valeur du contenu de 150 000€ : 1 672 €
- Surface de 1000 m2 et valeur du contenu de 250 000 € : 2 749 €

### B. Votre patrimoine d'immeubles locatifs :

#### 1. Les garanties :

Les garanties de dommages aux biens relèvent de notre contrat « propriétaire non occupant » (PNO). C'est une assurance multirisques pour le patrimoine qui couvre tous les risques essentiels sur la base de périls dénommés : incendie, explosion, foudre, dommages électriques, catastrophes naturelles, attentats, émeutes, chocs de véhicules terrestres.
Des garanties optionnelles sont proposées : dégâts des eaux, vol, vandalisme, bris des installations techniques ainsi que la garantie de votre responsabilité civile de propriétaire d'immeuble. Vous n'aurez pas à souscrire cette dernière option si vous avez souscrit le contrat RC OPH – point 1 ci – dessus -.

#### 2. Conditions tarifaires :

L'approche tarifaire relève d'une **analyse détaillée de la globalité de votre patrimoine locatif**. Les principaux critères pris en compte sont, notamment : ancienneté du bâti, surface totale du

patrimoine, la présence d'Immeuble de Grande hauteur ou de surface très importante et la sinistralité passée.

La tarification correspondra à un taux en €/m2 appliqué à l'ensemble du patrimoine (SHOB).
Outre les éléments déjà indiqués ci–dessus, ce taux tiendra également compte de l'engagement maximum du contrat par sinistre (la Limitation Contractuelle d'Indemnité) de :

- 0,60 € TTC par m2 avec une franchise de 500 € (basée sur indice FFB),
- 0,45 € TTC par m2 avec une franchise de 1 000 € (basée sur indice FFB)

Par ailleurs, la loi ALUR N°2014-366 du 24 Mars 2014 a introduit un nouveau dispositif en cas de défaut de remise par le locataire de l'attestation d'assurance des risques dont il doit répondre en cette qualité, la possibilité pour le bailleur après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, de souscrire une assurance pour, le compte du locataire, limitée à la couverture de la responsabilité locative et récupérable auprès de celui-ci. Le décret d'application est en attente de publication mais nous pouvons d'ores et déjà répondre à vos attentes selon vos besoins.

## C. Garantir les immeubles gérés en qualité de Syndic de copropriété:

Vous exercez un rôle de syndic de copropriété pour un immeuble dont vous pouvez également être partiellement propriétaire. Vous devez assurer cet immeuble pour l'ensemble des propriétaires ou accédant à la propriété.
Le contrat Multirisque de copropriété vous est proposé. Il apporte une garantie complète destinée à couvrir les dommages subis par l'immeuble, ainsi que les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pour les dommages subis par les tiers du fait de l'immeuble.
L'approche tarifaire s'effectue par immeuble selon : la surface, la date et la nature de la construction, sa zone géographique, et les résultats techniques du risque.

Ainsi, à titre indicatif :

- Pour un immeuble d'une superficie totale de 7500 m2, de moins de 10 ans, situé dans les Yvelines, sans sinistre depuis 3 ans : taux de l'ordre de 0,79 € TTC par m2 (SHOB),
- Pour un immeuble d'une superficie totale de 5000 m2, de moins de 10 ans, situé dans le Loiret, sans sinistre depuis 3 ans : taux de l'ordre de 0,52 € TTC par m2 (SHOB).
- Pour un immeuble d'une superficie totale de 6 000 m2, de plus de 10 ans et moins de 50 ans, situé à Lyon, sans sinistre depuis 3 ans : taux de l'ordre de 0,83 € TTC par m2 (SHOB)
- Pour un immeuble d'une superficie totale de 6 000 m2, de moins de 10 ans, situé à Rennes, sans sinistre depuis 3 ans : taux de l'ordre de 0,52 € TTC par m2 (SHOB)

## D. Garantir les risques et responsabilités liés au défaut d'assurance obligatoire de vos locataires:

### 1. Les garanties :

L'objet du contrat est de garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui incombe aux locataires, **en défaut d'assurance obligatoire à l'égard du propriétaire,** vis-à-vis :

- Des risques locatifs

- De la responsabilité « troubles de jouissance »
- De la responsabilité pertes de loyers
- De la responsabilité recours des voisins et des tiers

Les garanties délivrées viennent en application de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite Loi Alur) qui autorise un propriétaire à s'assurer pour le compte d'un locataire, en vue de se prémunir d'une absence d'assurance de sa part.

Nos garanties sont délivrées, dans le cadre d'un engagement contractuel entre un Bailleur et un Preneur, pour des **baux à usage exclusif d'habitation**, à l'exclusion de tous autres types d'usages.

Les **baux à usages commerciaux** peuvent être pris en compte sous réserve qu'ils soient accessoires au sein du parc immobilier garanti.

### 2. Assurés

Il s'agit des locataires occupants (Preneurs), en défaut d'assurance obligatoire, qui bénéficient d'un contrat de bail conclut avec le souscripteur (Bailleur) et qui figurent sur ses listes tenues à jour.

### 3. Evènements garantis

- Incendie

Les dommages causés par une combustion avec flammes en dehors d'un foyer normal, les dommages de fumées consécutifs.

- Explosion, implosion

Les dommages causés par les explosions ou les implosions de toute nature.

- Dégâts des eaux

Les dommages accidentels causés par l'eau, suite à des fuites, ruptures, renversements ou débordements et provenant exclusivement des événements suivants :

- Des conduites de distribution privatives autres que des canalisations enterrées. Nous considérons comme privatives les canalisations dont le locataire non assuré est responsable ;
- De tous appareils fixes à effet d'eau, de vapeur ou de chauffage ;
- Des infiltrations au travers des joints d'étanchéité, au pourtour des installations de sanitaires et des carrelages ou autres éléments des sols ou des murs ; **toutefois, en cas de deuxième sinistre ayant la même origine, l'indemnité ne sera versée que sur preuve de la réalisation des travaux de réparation de l'origine des dommages du sinistre précédent** ;
- Des fuites, débordements ou renversements accidentels de tous types de liquide ;
- De l'humidité et/ou la condensation consécutive à l'une des trois causes précitées.

Ces garanties sont étendues aux dommages atteignant les biens assurés, causés par les services publics, pour la sauvegarde des personnes et des biens assurés.

## 4. Montants d'assurance et limites de garanties

| Garanties | Montant de garantie et sous limites par sinistre | Franchise |
|---|---|---|
| Risques locatifs<br>Responsabilité Troubles de jouissance<br>Responsabilité Pertes de loyers | 9 000 000 € **(non indexés)** pour l'ensemble des dommages dont 3 800 000 € **(non indexés)** pour les dommages immatériels sans pouvoir excéder 2 ans de valeur locative annuelle s'agissant des pertes de loyers | **Néant** |
| Recours des voisins et des tiers | 3 500 000 € **(non indexés)** pour l'ensemble des dommages matériels et immatériels consécutifs | |

## 5. Cotisation provisionnelle et régularisation

Une **cotisation annuelle provisionnelle** est calculée à partir de la liste estimative du nombre de locataires non assurés, fournies par le souscripteur à l'assureur en début d'exercice, et par multiplication avec le tarif établi par logement individuel (quel que soit le nombre de pièces ou leur superficie).

Le tarif de **8 € TTC** par logement individuel est applicable à l'unité quelle que soit la superficie du logement.

A l'échéance annuelle du contrat, une régularisation de cotisation, sera émise par l'Assureur sur la base des modalités de régularisation définies aux conditions particulières.

## 6. Recensement des bénéficiaires et estimation de la cotisation provisionnelle

La cotisation provisionnelle est calculée à partir de l'appréciation du bailleur sur l'importance du nombre de ses locataires non assurés.

Toutefois, en l'absence de recensement en cours avant la date d'effet du contrat, il est convenu d'estimer **par défaut le nombre de locataires non assurés à 20 % du nombre total des locataires du parc** et de fixer le montant de la cotisation provisionnelle sur cette base.

## Garantie de vos activités de Transaction Gestion et de Syndic

### A. Les garanties

Nous garantissons les activités que vous exercez à titre principal ou accessoire, prévues par les dispositions de l'article 1 de la Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et toute évolution ultérieure de cette réglementation, portant sur les biens d'autrui, et relatives à :

- L'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce, y compris l'arbitrage d'indemnité d'éviction et les réceptions d'oppositions, en cas de vente de fonds de commerce ;
- La cession d'un cheptel mort ou vif ;
- La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;
- L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation ;
- L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre des lois n° 65-557 du 10 juillet 1965, n° 70-9 du 2 janvier 1970, et toute évolution ultérieure de cette réglementation, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Nous garantissons les activités suivantes que vous exercez à titre accessoire en lien direct avec les activités principales :

- Toutes opérations de gestion immobilière complémentaires à celles prévues ci-dessus (telles que la direction, la surveillance des travaux d'entretien concernant les immeubles administrés) ;
- Fonctions de conseil, d'expert ou d'arbitre dans toutes opérations immobilières, d'estimations de valeur vénale d'immeubles ou de fonds de commerce ;
- Liquidateur de SCI ou de SCPI ;
- Activités de syndic Judiciaire de copropriété, d'expert judiciaire ;
- Président, mandataire et représentant d'associations syndicales ainsi que d'associations foncières urbaines ;
- Diagnostic Risques Naturels et Technologiques ;
- Promotion et contrôle de confort d'habilitation des logements meublés de tourisme, exercés dans le cadre de la convention conclue entre les organismes agréés et le Ministère du Tourisme conformément à la loi du 2009-888 du 22 Juillet 2009 et ses textes subséquents ;
- Activités exercées au titre de la loi Carrez ;
- Mandataire de sécurité en qualité de syndic de copropriété, exerçant dans les immeubles de grande hauteur, défini par l'article R 122-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Responsable Unique de Sécurité en qualité de syndic exerçant dans les établissements recevant du public, dans le cadre des dispositions de l'article R123-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'agissant exclusivement d'une mission de coordination et

sous condition que la prestation soit effectuée directement par un professionnel, ou sous-traitée à un professionnel.

Ces garanties interviennent dès lors que vous agissez dans le cadre de la loi Hoguet et disposez des cartes professionnelles T, S et G délivrées par la Préfecture de Police.

Complément indispensable à votre RC Exploitation, RC Professionnelle.

Les attestations d'assurance délivrées vous permettent de déposer en Préfecture des dossiers de demande initiale ou de renouvellement de carte en bonne et due forme.

### B. Les conditions

Montant de garantie à définir en fonction du volume d'activité. Cependant ils seront toujours supérieurs aux minima d'exigences légales.

# III. Les prêts participatifs

Trois modes d'intervention ont été mis en place pour les prêts participatifs :

- Un financement complémentaire dans la limite de **20**% du montant total des **opérations en PSLA**,
- Un financement complémentaire dans la limite de **20**% du montant total des **opérations en VEFA**,
- Un financement complémentaire dans la limite de **30**% du montant total des **opérations d'acquisitions foncières ou de capital développement**.

Pour pouvoir bénéficier des garanties mises en place la coopérative Hlm qui porte la demande doit :

- Souscrire au capital de **Les Coop'Hlm Développement** à hauteur de **1 970 parts sociales** conformément à l'article 5 des statuts de la Fédération et de son règlement intérieur,
- Souscrire au capital de Le**s Coop'hlm Financement** à hauteur de **1 part sociale** et s'acquitter **des frais de dossier** fixé à **1 400€** pour chaque offre de prêt signée.

**Les modalités**

Le montant du prêt accordé dépend du type d'opération réalisé. Il est aussi plafonné à 20% des fonds propres de Les Coop'Hlm Financement.

Le prêt est accordé pour une durée comprise entre 2 et 5 ans. Sa durée peut être ajustée sur dérogation du conseil d'administration de Les Coop'Hlm Financement.

Il s'agit d'un prêt in fine. Le remboursement est réalisé en une fois à la date de la dernière échéance. L'échéance des intérêts est annuelle.

La remise des fonds est effectuée en une seule fois par virement sur le compte bancaire de l'emprunteur selon un délai de préavis de 4 jours ouvrés.

**Les conditions financières**

Les conditions financières sont établies sur la base du taux du livret A avec une clause de participation qui s'y ajoute et dont la rémunération fixée comme suit, en fonction de la catégorie d'activité rattachée au financement (Etat réglementaire – ventilation des produits – résultats 5A) :

- 0,3 % pour les coopératives dont le résultat par activité, constaté dans le tableau de ventilation des produits (résultat A-B état réglementaire), est compris entre 0 et 200 000 Euros,
- 0,35 % pour les coopératives dont le résultat par activité, constaté dans le tableau de ventilation des produits (résultat A-B état réglementaire), est compris entre 201 000 et 500 000 Euros,
- 0,40 % pour les coopératives dont le résultat par activité, constaté dans le tableau de ventilation des produits (résultat A-B état réglementaire), est compris entre 500 001 et 1 000 000 Euros,
- 0,45 % pour les coopératives dont le résultat par activité, constaté dans le tableau de ventilation des produits (résultat A-B état réglementaire), est supérieur à 1 000 000 Euros.

Pour la première échéance, compte tenu de l'état réglementaire de ventilation de vos résultats disponible au jour de l'offre, l'intérêt participatif est fixé à X %. Il est ensuite déterminé à chaque échéance pour application à l'échéance suivante sur la base de l'état réglementaire disponible.

L'avis d'échéance est adressé au plus tard 3 mois avant l'échéance annuelle qui est fixée au dernier jour du 12$^{ème}$ mois qui suit la date de versement des fonds. Les dates d'échéances suivantes sont fixées par intervalle de 12 mois.

**Le remboursement anticipé**

Le remboursement anticipé peut intervenir sans indemnité chaque 1 er de mois selon un préavis d'un mois qui déclenche la facturation des intérêts échus. Le remboursement anticipé du prêt est obligatoire lors de la vente en VEFA de logement ou de levée d'option en PSLA.

# IV. Les titres participatifs

**Préambule**

Un titre participatif est une valeur mobilière émise par les coopératives qui permet de renforcer les fonds propres de la coopérative émettrice sans modifier la structure de capital ni la gouvernance dans la mesure où le titre participatif ne confère pas de droit de vote.

Le titre participatif est émis pour une durée minimale de 7 ans. La rémunération de ce titre est basée sur :

- Une rémunération fixe
- Une rémunération variable indexée sur les performances économiques de la coopérative.

L'émission de titre participatif est de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire de la coopérative émettrice.

Le Conseil Fédéral et le CA de LCF ont autorisé LCF à souscrire des titres participatifs des coopératives Hlm dont le besoin de fonds propres est avéré.

**Le cadre juridique**

Les titres participatifs sont strictement encadrés par la réglementation. La loi n°83-1 du 3 janvier 1983 sur le développement de l'investissement et la protection de l'épargne a donné la possibilité aux SCIC et aux SCOP d'émettre des titres participatifs.

Le fonctionnement des titres participatifs est régi par les articles L.228-36 et suivants du Code de Commerce et les articles L.213-32 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Enfin, l'article 83 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN » a élargit l'émission de titres participatifs à l'ensemble des organismes de logements sociaux.

**Les modalités**

LCF peut souscrire des titres participatifs émis par les coopératives Hlm dont le besoin en fonds propres est avéré dans la limite de 20 % de ses fonds propres disponibles au 31/12 dernier de l'année de la demande.

La souscription par LCF est soumise à la validation de son conseil d'administration sur avis du comité d'engagement. Il émet un avis motivé en fonction du dossier remis pas par la coopérative émettrice et sous réserve de la décision de l'AGO de la coopérative. La demande motivée doit comporter :

- Le formulaire de demande,
- Le dernier DIS disponible au jour de la demande,
- Un plan de développement de la coopérative sur 5 ans.

**Les conditions du contrat**

| | |
|---|---|
| Valeur nominale | • 100 € |
| Durée | • Minimum de 7 ans (art. L.228-36 du CC)<br>• Remboursement à l'initiative de la coopérative émettrice |
| Rémunération de base<br>Taux de base : 2% | • Valeur nominale x taux de base |
| Rémunération variable | • Rémunération variable : valeur nominal x 40%x taux de base x ((REN/REN(0)) - 1)<br>• Complément variable limité pendant 7 ans à la moitié du taux de base défini<br>• Après 7 ans : ajout de 25 pts de base par an, dans la limite de 100 pts (1%) |
| Résultat de référence (REN (0)) | • Il s'agit du dernier résultat connu au moment de l'AGO de la coopérative qui procède à une émission de titres participatifs.<br>• Il est inscrit dans le contrat d'émission |
| Valeur de remboursement | • Moyenne des 3 dernières rémunérations annuelles/Moyenne des taux de base des 3 derniers exercices |