



## De la maitrise du risque à l'assurabilité du patrimoine

Atelier du 3 avril 2025

## **PROGRAMME**





#### Introduction et présentation des clubs :

Irène Sabarots, Présidente du Club Bat'Im et Sophie Barnier, Présidente du Club Agir'ALS

- 1 / Intervention de cadrage (contexte du marché, retour d'expériences, pistes d'amélioration)
  - ✓ Contexte du marché de l'assurance
  - ✓ Augmentation des coûts et des franchises
  - ✓ Enjeux de maitrise des risques
    - > Thierry Curt, HTA et secrétaire de Agir'ALS

#### 2 / Présentation de l'étude USH sur les pratiques assurantielles des organismes HIm

- ✓ Présentation du lancement de l'étude et du questionnaire
  - > Ivan Freulet, Responsable de département des risques et politiques techniques, USH

#### 3/ Les bonnes pratiques pour réussir son appel d'offre

**PAUSE** 

- ✓ Comment mieux acheter ? Quel processus de consultation ? Sourcing, type de consultation, rédaction des pièces de marchés
- ✓ Comment on essaie de trouver des meilleurs contrats avec 3 opérateurs sur le marché ? > Thierry Curt, HTA et secrétaire de Agir'ALS, Corinne Pidolle (VP)

Conclusion: Secrétariat des clubs

## CONSIGNES



Couper votre caméra



Couper votre micro



Poser vos questions dans le chat ou en levant la main.

Cette manifestation est filmée et partagée sur le site du Bat'iM Club
\*Si vous ne souhaitez pas apparaître sur les images, merci de bien vouloir contacter l'équipe





09h00 09h15

#### Introduction de l'atelier

✓ Administrateurs du Bat'lm Club & Agir'Als









BAT'Im Club regroupe **une centaine de bailleurs sociaux**, situés sur l'ensemble des territoires et représentant un patrimoine équivalent à plus de **2 millions de logements**.

BAT'Im Club présente un champ d'intervention large puisqu'il s'intéresse à l'ensemble des **préoccupations** techniques, économiques, environnementales et sociales qui touchent à l'habitat au sens large.

Il s'adresse donc à l'ensemble des métiers qui consiste à construire et gérer, c'est-à-dire entretenir, améliorer, réhabiliter, renouveler et développer un parc de logements habités en lien avec les besoins des territoires.

BAT'Im Club, association gérée par les organismes, a vocation à catalyser et fédérer les idées qui, dans ce cadre, concourent à :

- optimiser les méthodes et les pratiques,
- √ favoriser l'émergence de solutions,
- √ établir des outils professionnels.

NOS VALEURS

L'esprit d'ouverture, de partage, d'écoute et d'humilité, la liberté de ton et de parole

NOTRE CULTURE La communication, l'échange et l'engagement autour des champs de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion technique

NOTRE VISION Engendrer et contribuer à l'innovation au sein du secteur de l'immobilier social dans l'intérêt des habitants, des territoires et des institutions

#### Bat'Im Club s'attache ainsi à :

- ✓ Valoriser les métiers de la Maîtrise d'Ouvrage Sociale et de la gestion technique
- ✓ Interroger les pratiques et promouvoir les innovations
- Capitaliser en permanence les enseignements à tirer des expériences menées par les pairs.

Pour cela, Bat'Im Club poursuit son travail de mise en réseau de techniciens, cadres et dirigeants d'organismes Hlm.

## MANIFESTATIONS GRATUITES

Votre adhésion annuelle permet à tous les collaborateurs de votre organisme d'assister gratuitement à tous nos événements de l'année, et cela sans limite de participants!

OFFRE « ALL INCLUSIVE » y compris les repas lors des manifestations en présentiel.

#### **REPLAY**

**Tous nos évènements sont filmés!** Si vous ne pouvez pas être présent physiquement lors d'une manifestation, vous pourrez toujours visionner le replay.

## CENTRE DE RESSOURCES

Nous mettons à votre disposition **une banque de ressources documentaires** : supports des interventions, vidéos des manifestations, publications, articles...

#### RÉSEAU PROFESSIONNEL

Pour renforcer le lien professionnel qui vous unit, le club a souhaité dynamiser son réseau professionnel. De nouveaux supports d'échanges ont ainsi progressivement été mis en place : annuaire des adhérents, forum d'échanges : annuaire des adhérents, forum d'échanges.

## Les RENCONTRES du BAT'IM (format d'une journée)

**Les ATELIERS du BAT'IM** (format d'1/2 journée)

## Les WEBINAIRES du BAT'IM (format de 2h)

#### GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE

Inférieur à 5000 logements : 620 €

Entre 5 000 et 10 000 logements :  $1750 \in$  Entre 10 001 et 20 000 logements :  $2350 \in$  Entre 20 001 et 50 000 logements :  $3600 \in$ 

Plus de 50 000 logements : 4 100 €

#### NON GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE

Personne morale sans patrimoine :  $2 650 \in$ 

Adhérer à BAT'IM, c'est intégrer une communauté pour partager ses pratiques!









23 JANVIER

RENCONTRE

Actualité réglementaire

**Distanciel** 

**19**JUIN

ATELIER

Innovation et horssite : construire et réhabiliter autrement

Distanciel

**6** FÉVRIER

#### WEBINAIRE

Les bailleurs sociaux face aux enjeux du vieillissement et du handicap : comment créer du vrai habitat inclusif ?

3 JUILLET

#### **ATELIER**

Le tiers financement : de quoi parle-t-on ? Comment en bénéficier dans des nouveaux types de projets : IRVE, ombrières, géothermie, CPE, ... ?

**Distanciel** 

**20** MARS

#### RENCONTRE

Economie circulaire et réemploi : le défi réglementaire et citoyen est-il surmontable ?

**Présentiel** 

11 SEPTEMBRE

#### WEBINAIRE

Les pompes à chaleur : quelle efficacité énergétique et quelle performance financière ?

Présentiel

3 AVRIL

#### **ATELIER**

De la maitrise du risque à l'assurabilité du patrimoine Avec le club AGIR'ALS

**Distanciel** 

16 OCTOBRE

#### RENCONTRE

Comment intégrer l'adaptation aux effets du changement climatique dans la stratégie patrimoniale ?

**Présentiel Paris** 

**21** MAI

#### WEBINAIRE

Mobiliser
l'intelligence
artificielle au service
de la maitrise
d'ouvrage

Distancie

**20**NOVEMBRE

#### RENCONTRE

Comment intégrer l'adaptation aux effets du changement climatique dans la stratégie patrimoniale ?

Présentiel Marseille



## **AGIR'ALS**

« UNE COMMUNAUTÉ DE PROFESSIONNELS POUR ÉCHANGER SUR LES PRATIQUES DE L'ASSURANCE ET DE LA GESTION DES RISQUES »





## AGIR'ALS Objet de l'association



- Promouvoir et développer les méthodes de management des risques et des assurances des organisations HLM au moyen de toute proposition dans ce domaine
- Défendre les intérêts de ses membres
- Favoriser l'échange d'information et d'expérience entre ses membres, dans le respect des obligations et du droit de la concurrence que leur impose leur fonction
- Conduire des études et des recherches, organiser ou soutenir des réunions et conférences, publier des articles et des rapports, et organiser des actions de formation pour perfectionner les connaissances de ses membres, et les aider à acquérir ou à améliorer une expertise métier répondant aux standards nationaux et internationaux
- Effectuer toutes actions de sensibilisation et/ou d'information auprès des pouvoirs publics ou de toutes autorités ou organismes nationaux, dans le but de promouvoir l'activité de l'Association et les intérêts de ses membres
- Renforcer et entretenir en permanence les meilleures relations avec les organismes français ou étrangers poursuivant des buts analogues
- Créer au besoin dans ce cadre toute structure interne ou externe facilitant l'étude et la pratique de sujets d'intérêt commun
- Promouvoir, valoriser et défendre la fonction de Risk Manager, gestionnaire de risques et d'assurances
- Assurer la prise de parole institutionnelle de la profession dans les Médias, ou autres réseaux de communication
- Et généralement participer directement ou indirectement par tous moyens à toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'un de ces objets ou à tous objets similaires ou connexes, ou pouvant être utiles à ces objets ou de nature à en faciliter la réalisation.



## Les avantages d'être adhérents



- Gagner du temps, grâce : au partage et l'échange entre pairs, le retour d'expérience
- Développer et acquérir une méthodologie de travail et développer les bonnes pratiques communes
- Capitaliser et accroître vos connaissances via un réseau de professionnels
- Faire évoluer les professions
- Assurer une veille juridique et jurisprudentielle
- S'ouvrir sur l'extérieur et développer un réseau

## **AGIR'ALS**

### Les actions menées

#### Les actions 2023 / 2024 :

- La convention IRSI et ses dérives dans le logement social
- L'Etat du marché dommage aux biens en milieu Hlm
- Le chantier de l'assurance construction
- Les risques émergents
- Le modèle d'organisation d'un service

#### En 2025

- Soutien de l'USH sur les dérives de l'IRSI et rencontres avec France ASSURANCE
- Table ronde avec Batim'Club
- Groupes de travail sur les progiciels informatique métier
- **Formation des collaborateurs (modèles)**
- Cybercriminalité

.../...



# Assurances Dommages aux biens et préventions des risques pour les bailleurs sociaux





- Les cotisations 2023 représentent 8.7 Milliards € : la hausse est de 11.2% par rapport à 2022
- La plus forte augmentation de ces 30 dernières années
- Les contrats représentant les collectivités locales sont de 3.7 Milliards €
- Les contrats des immeubles représentent 1.350 Milliard (pour un nombre 787.810 contrats)
- La prime moyenne est de 1.710 € ; le coût moyen d'un sinistre est de 4.610 €

## Rapport : sinistres à primes combinés



Sinistres	2022		2023	
	Montant en millions €	En %	Montant en millions €	En %
Entre 2 et 10 Millions €	577	41,9%	611	48,6
Entre 10 et 50 Millions €	454	33%	475	37.8
Supérieurs à 50 millions	346	25,1	171	13,6
Total	1.377	100	1.257	100



## Les causes inflationnistes



- La multiplication des évènements climatiques
- Séisme de la Laigne : 200 et 350 millions €
- Tempêtes Ciaran : 1.3 Milliard € et Domingos : 1.3 Milliard €
- Inondation dans les hauts de France : 550 millions €

Le total des sinistres climatiques : 6.5 milliards €, soit la troisième année la plus coûteuse pour la profession

## Les causes inflationnistes



#### La contraction des argiles

Dix millions de maisons en France sont exposées au risque dit RGA (retrait gonflement des argiles).

En date du 6 février 2024, un décret fixe les conditions d'applications de nouvelles dispositions concernant l'indemnisation des dégâts dus aux mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces dispositions s'appliquent de façon rétroactive à compter du 1er janvier dernier.

#### Violences urbaines

17.100 sinistres déclarés pour un montant de 782 millions €

## Les causes inflationnistes



- Les risques économiques
  - Ralentissement de l'économie mondiale
  - Prix de l'énergie
  - Inflation mondiale
  - Crise des taux intérêts
  - Contraction du marché immobilier



# **Equilibre de la branche Dommages aux biens**

Ratio	2022	2023
Ratio combiné après réassurance	97,9%	98,8%



## Enquête 2024 auprès des ESH



- Les acteurs porteurs financiers du risque
  - SMABTP est le leader incontesté, tant en termes de nombre de répondants (40 %) qu'en superficie assurée (51 %), grâce à une offre probablement bien adaptée aux besoins spécifiques du logement social.
  - AXA se distingue également avec des parts de marché significatives (28 % par répondants et 24 % en superficie).
  - ALLIANZ se positionne également comme un acteur clé.
  - PROTECTOR un nouvel intervenant depuis le 1er juillet 2024
  - GENERALI la SMACL suivant la taille de l'organisme





#### Les intermédiaires courtiers ou agents

- **DIOT SIACI**, un leader incontournable. Sa domination est particulièrement marquée chez les grandes ESH (75 %). Sur les segments des moyennes (35 %) et petites ESH (13 %), son influence reste forte mais est concurrencée par d'autres acteurs.
- **SATEC**, un acteur constant. Sa part de marché est significative dans tous les segments, particulièrement chez les moyennes ESH (22 %).
- **VERSPIEREN**, une alternative clé pour les moyennes et petites ESH. Avec 17 % des parts chez les moyennes ESH et 23 % chez les petites ESH, Verspieren est un acteur incontournable pour les structures de taille réduite.







Lancement d'une étude sur les pratiques assurantielles des OLS



#### Lancement d'une étude sur les pratiques assurantielles des OLS

- Le marché de l'assurance pour les bailleurs sociaux connait ces derniers mois des évolutions significatives portant à la fois sur la fluidité du marché mais aussi sur une hausse importante des primes associées aux garanties Dommages aux Biens.
   Dans un contexte financier toujours plus contraint pour les organismes Hlm, il devient de plus en plus crucial d'accompagner les organismes dans une pratique efficiente de l'achat et la gestion de l'assurance.
- Face à ces enjeux, l'USH souhaite réaliser une étude approfondie permettant de :
  - 1. Faire un état des lieux du marché de l'assurance Dommage aux Biens (acteurs, cadre réglementaire, pratiques du secteur, sinistralité, ...)
  - 2. Faire un état des lieux des pratiques des organismes bailleurs sociaux sur le périmètre de l'assurance de dommage aux biens et couvrant les différents aspects de ce sujet et notamment :
    - Organisation mise en œuvre par les organismes tant en amont d'un sinistre qu'après sa survenance
    - Pratiques d'achat de ces prestations (recours à un AMO/courtier, procédures utilisées, écarts entre les besoins et la contractualisation, le cas échéant contentieux rencontrés lors de la passation)
    - Pratiques de prévention des risques, achat, prévention, ...)
  - 3. Proposer des recommandations issues des retours d'expérience des organismes mais aussi des parties prenantes pour optimiser les pratiques d'achat, de prévention et de gestion des risques.



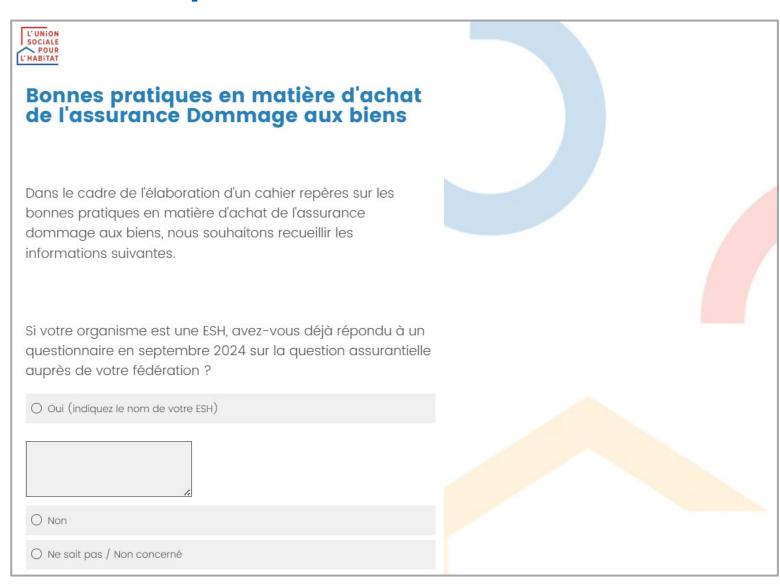
#### Lancement d'une étude sur les pratiques assurantielles des OLS

- Un questionnaire adressé cette semaine via une circulaire
  - Le lien

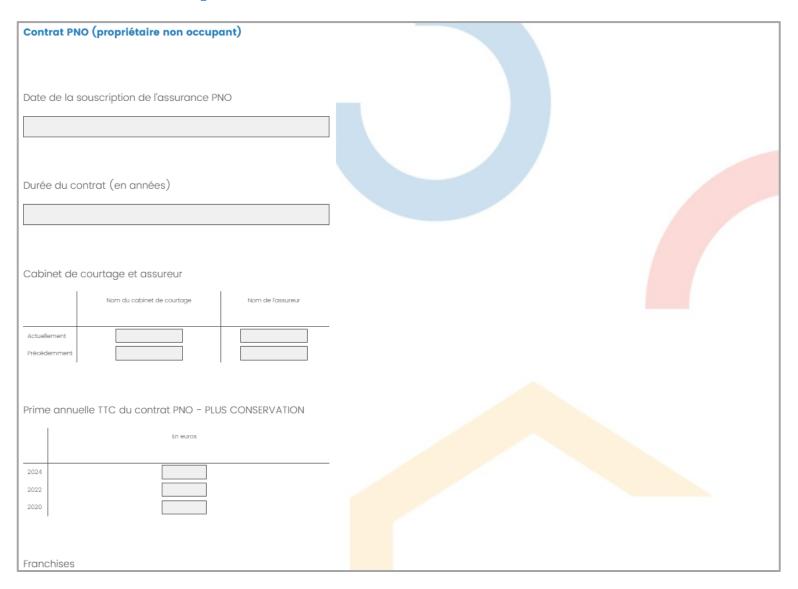


- Il s'agit d'un questionnaire « quanti » pour faire un état des lieux sur vos pratiques et problématiques
  - Pour les bailleurs qui ont répondus à un questionnaire similaire, vous pourrez le signalez pour éviter de le renseigner à nouveau (vous serez redirigez directement en fin de questionnaire)
- Vous avez la possibilité dans ce questionnaire de vous manifester pour participer à un groupe de travail



















## Thèmes d'actualité



Contexte économique national MARCHE ASSURANCES DOMMAGES AUX BIENS (Multirisque Immeuble)
Situation complexe pour l'ensemble des bailleurs sociaux
Rétrécissement du marché avec un retrait important des compagnies
d'assurance sur les risques des bailleurs sociaux

**ASSUREURS** 

Configuration du marché peu d'acteurs :

SMA / AXA / GENERALI / SMACL en retrait

APPEL D OFFRES infructueux pour absence d'offres à l'image des communes

**ESH** 

RESILIATION DES CONTRATS EN COURS

AUGMENTATION des primes

DEGRADATIONS des garanties

AUGMENTATION des franchises à supporter par évènement

## Quelle vision pour 2025?



Contexte économique national

PEU D'AMELIORATION à PREVOIR

**ASSUREURS** 

Les compagnies d'assurance ne veulent plus assurer les sinistres de fréquence DEGATS DES EAUX/ VOLS/ VANDALIMES/ INCENDIES MINEURS LES RISQUES MAJEURS avec des franchises

**ESH** 

ETAT DES LIEUX de votre organisation interne Existe-t-il un service au sein de votre société ?

AGIR'ALS - Relance dommage aux biens

## Quelles solutions alors?

AGIR'ALS

Assistion to infining of a standard conjugate

Assisting to the fining of a

Une vision claire des couvertures et des garanties, répertorier les risques à assurer, évaluer les risques majeurs, cartographier les risques

Mise en place d'une franchise annuelle

Formation des collaborateurs à l'assurance dommages aux biens
Prévention active des risques sur le patrimoine (les communs, les trottinettes électriques, l'entretien du patrimoine..)
Communication active auprès des locataires sur les risques et prévention dans les logements

Création d'un poste Responsable Assurance avec une équipe dédiée centralisée ou non Un progiciel METIER PREPARATION
DES CCTP
Marché MRI

PREVENTION DES RISQUES

PILOTAGE DE LA SINISTRALITE

## Pourquoi une création de service assurance?

Avoir une personne ou une équipe dédiée à la gestion des risques renforce la confiance des assureurs

Une personne capable de comprendre leur langage, leurs attentes et d'anticiper les risques par un pilotage de la sinistralité

Une politique proactive de la gestion des risques en passant par :

- Formation des collaborateurs à l'assurance dommages aux biens
- Prévention active des risques sur le patrimoine
- Analyse des risques récurrents par les actions d'entretien du patrimoine en lien avec les autres directions
- Communication active auprès des locataires sur les risques et prévention dans les logements

Eviter d'avoir recours à l'assurance pour les sinistres de fréquence et mineurs pilotage de la sinistralité et Maitrise des budgets afférents par une équipe dédiée et formée notamment en franchise annuelle Identifier clairement les acteurs dans la gestion des sinistres avec un outil informatique

QUI FAIT QUOI ?

LA MISSION dans le CCTP Du marché MRI

PREVENTION DES RISQUES

PILOTAGE DE LA SINISTRALITE

# Les bonnes pratiques pour réussir son appel d'offre



- Renforcer la connaissance, par le bailleur, de son patrimoine et de l'ensemble des risques auxquels il est confronté. Une fois ces risques identifiés, il convient d'encourager le bailleur à prendre les mesures nécessaires pour prévenir leur survenance et/ou leurs conséquences.
- Les bailleurs doivent partager entre eux leurs retours d'expérience sur l'organisation concurrentielle des marchés d'assurance.
- Le bailleur doit allonger les délais de réponses des assureurs à leurs appels d'offres.
- Le bailleur doit procéder à un étalement du processus de mise en concurrence et à assurer la publicité la plus large et la plus précoce possible sur le calendrier de leurs appels d'offres.

# Les bonnes pratiques pour réussir son appel d'offre



- Le bailleur doit envisager systématiquement les possibilités d'allotissement avant de prendre les décisions relatives aux prochaines échéances de leurs contrats avec des opérateurs.
- Le bailleur doit innover dans l'application du code de la commande publique aux marchés d'assurance des collectivités territoriales, par la formulation de consignes pratiques et juridiques claires à l'égard de ces dernières.
- Le bailleur doit pouvoir se faire accompagner, si nécessaire, dans la préparation et le déroulement de la procédure de passation de leurs marchés d'assurance, en leur rappelant qu'elles peuvent avoir recours à des services partagés avec d'autres collectivités ou à des services d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.



c'est apporter un dossier vertueux, structurant et attractif avec les mesures de management des risques mises en place



AGIR'ALS - Relance dommage aux biens

### L'assurance construction







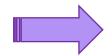






• 1 ACTEUR PRINCIPAL **SUR LE MARCHE** 

**SMABTP** 



Taux de prime stable

Garanties de bonnes qualités

#### Une veille sur les nouvelles techniques non courantes

- Photovoltaïques
- Réemploi de matériaux
- · Zone à risque (études de sol)

• Zone à risque (études de sol)

#### **AUTRES ACTEURS AXA - MMA - MAF**

avec des demandes sur un taux de sinistralité correcte / des choix techniques drastiques et surtout le choix de la programmation







11h45 12h00

Conclusion Secrétariat du Bat'Im Club & Agir'Als





23 JANVIER

RENCONTRE

Actualité réglementaire

**Distanciel** 

**19**JUIN

ATELIER

Innovation et horssite : construire et réhabiliter autrement

Distanciel

**6** FÉVRIER

#### WEBINAIRE

Les bailleurs sociaux face aux enjeux du vieillissement et du handicap : comment créer du vrai habitat inclusif ?

3 JUILLET

#### **ATELIER**

Le tiers financement : de quoi parle-t-on ? Comment en bénéficier dans des nouveaux types de projets : IRVE, ombrières, géothermie, CPE, ... ?

**Distanciel** 

**20** MARS

#### RENCONTRE

Economie circulaire et réemploi : le défi réglementaire et citoyen est-il surmontable ?

**Présentiel** 

11 SEPTEMBRE

#### WEBINAIRE

Les pompes à chaleur : quelle efficacité énergétique et quelle performance financière ?

Présentiel

3 AVRIL

#### **ATELIER**

De la maitrise du risque à l'assurabilité du patrimoine Avec le club AGIR'ALS

**Distanciel** 

16 OCTOBRE

#### RENCONTRE

Comment intégrer l'adaptation aux effets du changement climatique dans la stratégie patrimoniale ?

**Présentiel Paris** 

**21** MAI

#### WEBINAIRE

Mobiliser
l'intelligence
artificielle au service
de la maitrise
d'ouvrage

Distancie

**20**NOVEMBRE

#### RENCONTRE

Comment intégrer l'adaptation aux effets du changement climatique dans la stratégie patrimoniale ?

Présentiel Marseille





## 3 Rencontres en présentiel

Le retour au présentiel, avec le lien physique et la proximité, à travers **une rencontre à Marseille** et **deux à Paris**. Les rencontres seront filmées et les replays mis à votre disposition si vous ne pouvez pas y assister physiquement.

# 3 Nouveautés sur notre site internet

- ✓ Forum d'échange
- ✓ Annuaire des adhérents
- ✓ Banque de documents avec recherche par mots-clés

RAPPEL

Quand votre organisme adhère, votre participation est **gratuite** et **le nombre de participants n'est pas limité**.

### **AGIR'ALS**

### Les actions menées

#### Les actions 2023 / 2024 :

- La convention IRSI et ses dérives dans le logement social
- L'Etat du marché dommage aux biens en milieu Hlm
- Le chantier de l'assurance construction
- Les risques émergents
- Le modèle d'organisation d'un service

#### En 2025

- Soutien de l'USH sur les dérives de l'IRSI et rencontres avec France ASSURANCE
- Table ronde avec Batim'Club
- Groupes de travail sur les progiciels informatique métier
- **Formation des collaborateurs (modèles)**
- Cybercriminalité

.../...



Les supports de présentation vous seront transmis à l'issue de cette atelier.





Nous vous remercions de bien vouloir répondre à notre **enquête de satisfaction**.





RDV **le 21 mai** pour notre webinaire sur le thème **« Mobiliser l'intelligence artificielle au service de la maitrise d'ouvrage? »** 



N'oubliez pas de créer votre nouvel espace adhérent sur notre site internet!





Nous vous remercions de bien vouloir répondre à notre **enquête de satisfaction**.





# MERCI!



## Rendez-vous

sur nos réseaux pour suivre notre actualité!



(a) secretariat@batim-club.com





https://www.batim-club.com/

