ACCORD-CADRE
ASSURANCES DE LA CONSTRUCTION

Entre les soussignés :

.....
.....
.....
.....

Ci-après dénommé « l'assureur »,
D'une part,

Et

Le FONDS SOCIAL DE l'HABITAT par abréviation F.S.H, société mutualiste créée par la délibération N°210 du 30 octobre 1992, dont le siège social est situé 42 Avenue Paul-Emile VICTOR, 98835 DUMBEA, représentée par Madame Chrystel INIZAN sa directrice générale, fonction à laquelle elle a été nommée par décision du conseil d'administration du F.S.H du 9 février 2024, agissant en vertu de la délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Franck HNAISSELIN , président du conseil d'administration du F.S.H.

Le F.S.H agissant pour son propre compte et pour le compte de sa filiale le FONDS CALEDONIEN DE L'HABITAT (F.C.H) ainsi que pour le compte des sociétés créées ou à créer dans le cadre de ses activités de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée,

Ci-après dénommé « l'assuré »,

D'autre part,

Exposé préalable :

Suivant l'évolution de la réglementation Calédonienne en matière d'assurance construction en vigueur depuis le 1er juillet 2020, le Fonds Social de l'Habitat met désormais en place un accord-cadre en matière des assurances à la construction pour ses activités de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Ainsi, suite à un appel d'offre ouvert à l'ensemble des prestataires présents en Nouvelle Calédonie, la société ..... a été attributaire du lot unique global, lequel se compose de la manière suivante :

⇒ **LES ASSURANCES « LONGUE DUREE » :**

- Assurance Dommage Ouvrage (DO)
- Assurance Constructeur Non Réalisateur (CNR)

⇒ **L'ASSURANCE « TOUS RISQUES CHANTIER » (TRC)**

Ceci étant exposé :

ARTICLE I : NATURE ET PORTEE DE L'ACCORD CADRE

1.1 nature de l'accord cadre

Le présent accord-cadre est une convention de droit privée régie par les dispositions de l'article 1134 du code civil applicable en Nouvelle Calédonie.

1.2 Durée

L'accord-cadre est conclu pour une durée ferme et non renouvelable de quatre (4) ans.

A l'issue du délai de quatre (4) ans un nouvel appel d'offres sera émis par le F.S.H.

1.3 Résiliation anticipée

Sa résiliation pourra intervenir à tout moment, de la part de l'assureur comme de l'assuré moyennant un préavis de six (6) mois remis par lettre recommandée avec accusé de réception, pour les motifs suivants :

⇒ La résiliation de la part de l'assureur ne pourra intervenir que suite à une aggravation significative du risque ou en cas de non-respect des obligations contractuelles incombant à l'assuré au terme du présent accord.

⇒ La résiliation de la part de l'assuré ne pourra intervenir que pour juste motif en raison du non-respect des obligations contractuelles incombant à l'assureur au terme du présent accord.

1.4 Modalités d'intégration des opérations de construction

L'intégration de chaque nouvelle opération se fera au sein de l'accord cadre au plus tard trente (30) jours avant la date d'ouverture du chantier. Cette intégration au contrat se fera au moyen d'un bon de commande transmis par mail ou courrier par l'assuré à l'assureur dans le délai butoir de soixante (60) jours avant la date d'ouverture du chantier, qui donnera ainsi lieu à la rédaction par l'assureur, d'un avenant à l'accord cadre, dans les trente jours de réception du bon de commande par ce dernier.

1.5 Modalités de révision des conditions tarifaires

Par l'assureur :

La révision des conditions tarifaires ne pourra être justifiée que par une aggravation significative du risque et devra être signifiée à l'assuré moyennant un préavis de six (6) mois remis par lettre recommandée avec accusé de réception.

Par l'assuré :

L'assuré pourra proposer une modification tarifaire à l'assureur en justifiant une évolution favorable du ratio « sinistre/prime » et devra être signifiée à l'assuré moyennant un préavis de six (6) mois remis par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE II : MODALITES DE REGLEMENT DES PRIMES

2.1 Définition de l'assiette de prime

Concernant les opérations de construction de logements à usage d'habitation ayant obtenu la reconnaissance définitive du caractère social par l'autorité provinciale compétente, l'assiette de prime sera calculée sur un montant de travaux hors TGC.

Le FSH/FCH étant exonéré du paiement de la taxe sur ses activités de constructions en vertu de l'article LP 488 du code des impôts de la Nouvelle Calédonie. Toute modification de cette exonération fiscale qui affectera l'assiette de prime sera signifiée à l'assureur, par l'assuré, par lettre recommandé avec accusé de réception, dès connaissance de la modification.

Concernant les autres opérations et notamment celles destinées à la construction de locaux commerciaux, de locaux à usage de bureaux et de logements intermédiaires, l'assiette de prime sera calculée sur un montant de travaux intégrant la TGC. Toute modification de cette application de la TGC qui affectera l'assiette de prime sera signifiée à l'assureur, par l'assuré, par lettre recommandé avec accusé de réception, dès connaissance de la modification.

2.2 Appel de prime provisionnel par opération

L'appel de prime provisionnel par type d'assurance sera émis par l'assureur lorsque l'assuré lui communiquera, soixante (60) jours avant la date d'ouverture du chantier, le coût total prévisionnel de l'opération.

2.3 Appel de prime complémentaire par opération

L'appel de prime complémentaire par type d'assurance sera émis par l'assureur lorsque l'assuré communiquera l'arrêté des comptes définitif de la construction et sera calculée sur le coût total définitif des travaux.
Cet arrêté des comptes définitif sera communiqué à l'assureur lorsque l'ensemble des décomptes

généraux définitifs (DGD) seront établis.

2.4 Identification du taux de prime GAREAT intégré à la prime Tous Risques Chantier par opération

Le taux de la prime GAREAT qui impacterait les opérations d'un coût supérieur à 715.000.000 FCFP (6.000.000 euros) devra être notifié à l'assuré.

Il devra, en outre, respecter le taux qui doit être appliqué en fonction des capitaux à assurer par opération.

Toute modification des tranches progressives du taux de prime GAREAT devra être signifiée à l'assuré par l'assureur moyennant un courrier en recommandé avec accusé de réception, dès publication officielle des nouveaux taux (par tranche).

ARTICLE III : CONDITIONS DE GARANTIES DES OUVRAGES INTEGRANT LE CONTRAT

Nature des opérations	Immeuble à usage d'Habitation
Nature des travaux	Travaux neufs et /ou réhabilitation
Usage des opérations	Logements sociaux-logements intermédiaires
Contrôle technique	Les types de missions suivantes sont systématiques effectuées pour chaque opération : Mission L et au surplus mission LE pour les opérations de réhabilitation
Nombre prévisionnel global d'opérations sur la période de l'accord cadre,	Prévisionnel de 4 (quatre) opérations
Volume prévisionnel global des opérations, travaux et honoraires inclus	Prévisionnel de 1 315 000 000 FCFP (Un milliard trois cent quinze millions FCFP)
Montant maximum par opération travaux et honoraires inclus	Prévisionnel de 675 000 000 FCFP (six cent soixante-quinze millions FCFP)

ARTICLE IV : CONDITIONS TECHNIQUES IMPOSEES A L'ASSURE

4.1 Relative au contrôle technique

Les conditions de garantie sont fixées sous réserve d'un avis favorable du bureau de contrôle sur l'ensemble des secteurs soumis à son examen.

Le souscripteur s'engage à communiquer à l'assureur, dès qu'il en aura connaissance et notamment dès le début des travaux pour la responsabilité dommages ouvrages, au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la détermination du montant définitif des travaux, les avis, observations et réserves du contrôleur technique.

Si ce rapport contient des remarques ou des avis défavorables ou suspendus, il sera fait application des dispositions prévues par le code des assurances suivant la nature des aggravations des risques constatés.

4.2 Relatives aux parties enterrées

Pour les opérations situées dans une zone soumise à des risques d'inondation, les prescriptions relatives aux secteurs à risques d'inondation du plan d'urbanisme directeur doivent être respectées.

Pour les opérations situées dans une zone ne présentant pas de risques d'inondation identifiée, des dispositions constructives aptes à s'opposer aux conséquences de toutes remontées de la nappe phréatique ou à toutes infiltrations d'eau de ruissèlement (cuvelage, radier de sous pression, enduit d'étanchéité, drainage, radier drainant) doivent être prévus.

4.3 Relatives aux travaux

Outre les prescriptions administratives ou techniques en vigueur sur le territoire ou se trouve réalisée la construction, tous les travaux sont contractuellement étudiés et exécutés conformément aux prescriptions administratives ou techniques des ouvrages suivants : DTU ou normes AFNOR ou toute autre norme qui deviendrait obligatoire.

4.4 Relatives aux qualifications

Les travaux relevant des corps d'états suivants seront réalisés par des entreprises (traitantes et/ou sous-traitantes) justifiant de l'expérience et de la technicité, suffisante au regard de la complexité et de la nature de l'ouvrage, dans leur activité :

- ⇒ Fondation ;
- ⇒ Gros œuvre ;
- ⇒ Charpente bois ou métalliques ;
- ⇒ L'étanchéité des parois enterrées, des couvertures et des toitures terrasses à l'exclusion de celles des parties mobiles.

4.5 Relatives à l'étude de sol

Une étude technique G12 minimum, selon la norme NF 94 500 (version décembre 2006) ou une étude géotechnique de niveau G2 AVP, selon la norme NF 94500 (version novembre 2013) ou toute nouvelle norme applicable en Nouvelle Calédonie sera réalisée pour les opérations de construction de travaux neuf et/ ou de reprise en sous œuvre et les dispositions constructives mises en œuvre sur le chantier seront conformes aux prescriptions de cette étude.

4.6 Relatives au diagnostic préalable des existants

Le souscripteur déclare avoir fait réaliser par un concepteur, ou par un bureau de contrôle, ou par un expert de la construction, un diagnostic préalable à la solidité des existants et avoir communiqué cette étude au bureau dans le cadre de sa mission.

4.7 Relatives à l'amiante

Une étude au cas par cas sera réalisée pour les travaux intégrant les travaux d'en capsulage d'amiante. Aucun engagement ne pourra être pris de la part de l'assureur sans analyse préalable.

4.8 Relatives à la maîtrise d'œuvre des opérations

Le maître d'ouvrage et/ou maitre d'ouvrage délégué ne réalise aucuns travaux de construction, ni de maîtrise d'œuvre. Pour chaque chantier, ces missions font l'objet d'un contrat de louage d'ouvrage.

4.9 Relatives aux bétons mis en œuvre

Le souscripteur s'engage :

⇒ A faire réaliser des vérifications et des essais sur les bétons mis en œuvre, systématiquement validé par le contrôleur technique à chacune des phases principales du coulage (fondations, élévations, planchers, façade) et à communiquer les procès-verbaux d'essais correspondants.

⇒ A faire vérifier les enrobages des aciers par le bureau de contrôle.

4.10 Relatives à la structure du bâtiment et au sous œuvre

Les opérations qui seront intégrées dans le contrat cadre devront avoir les caractéristiques techniques ci-après :

⇒ La Structure du bâtiment (et/ou) charpente ne devront pas être d'une portée supérieure à : 12 mètres entre appuis pour les ossatures en béton armé et charpente bois, 20 mètres entre appuis pour les structures métalliques.

⇒ La profondeur d'excavation ne devra pas être supérieure à 2 niveaux de sous-sol ou 6 mètres.

⇒ En cas de terrain en pente, les talus ne devront pas être d'une hauteur supérieure à 5 mètres sauf s'il est fourni une attestation de stabilité établie par un organisme compétent.

⇒ Les fondations ne devront pas inclure des techniques destinées à l'amélioration du sol tel que traitement de sol, substitution (sauf à produire une attestation de bonne exécution établie par un organisme compétent), rechargement, colonnes ballastées, colonnes à module contrôlé ou inclusion rigide.

ARTICLE V : CONDITIONS RELATIVES A LA TRANSMISSION DE LA DOCUMENTATION TECHNIQUE DES OPERATIONS

Dans le cadre de la vie du contrat et au plus tard soixante (60) jours avant la date d'ouverture du chantier, l'assuré transmettra à l'assureur pour chaque opération :

- ⇒ Le formulaire de renseignement de l'assureur dument signé par la direction générale du F.S.H ou son représentant et rempli avec l'ensemble des éléments pouvant être communiqués à l'assureur à ce stade du déroulement de l'opération ;
- ⇒ L'arrêté communal ou provincial relatif à la délivrance du permis de construire ;
- ⇒ L'acte d'engagement de la maitrise d'œuvre ;
- ⇒ La lettre de convention signée du bureau de contrôle ou marché de contrôle technique ;
- ⇒ La notice descriptive du permis de construire ;
- ⇒ Une série de plans dont plans de masse et de situation ;
- ⇒ Le rapport d'étude géotechnique, selon les conditions fixées dans le présent accord ;
- ⇒ Les descriptifs techniques détaillés (CCTP ou DCE) des lots « gros œuvre et fondations », étanchéité, charpente, couverture ;
- ⇒ Le Rapport Initial du Contrôle Technique (RICT) établi par le bureau de contrôle sur les documents de conception de l'ouvrage.

Au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date d'ouverture du chantier, l'assuré transmettra à l'assureur :

- ⇒ La Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) ;
- ⇒ Le Planning des travaux ;
- ⇒ La liste des entreprises retenues par corps d'état avec le montant du marché correspondant ;
- ⇒ Les copies des attestations d'assurances en responsabilité civile et responsabilité civile décennale des entreprises gros œuvre, fondations, couverture et étanchéité.

Au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date de signature de l'intégralité des Décomptes Généraux définitifs :

- ⇒ Les rapports d'essais de résistance à la compression des bétons réalisés sur tous les éléments structurels de l'ouvrage ;
- ⇒ Le rapport de fin de travaux du bureau de contrôle ;
- ⇒ Dans le cas de fondations profondes, le rapport de fondations (Tableau récapitulatif : profondeur, diamètre, battage, refus,) ;
- ⇒ L'ensemble des PV de réception et la notification de l'ensemble des réserves éventuelles ;
- ⇒ Les décomptes Généraux Définitifs (DGD) de l'ensemble des corps d'état ;
- ⇒ L'arrêté des comptes TTC de la totalité des travaux.

ARTICLES VI : CONDITIONS SPECIFIQUES DE L'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

Dans le cadre de la tarification des assurances longues durées, le taux de prime de l'assurance Dommage Ouvrage calculé sur la base du coût définitif des travaux de chaque opération intégrée au sein du présent contrat sera le suivant :

TYPE D'ASSURANCES CONCERNES	TAUX DE PRIME GLOBAL
Assurances Dommages Ouvrage (DO)	**(à remplir)**

ARTICLES VII : CONDITIONS SPECIFIQUES DE L'ASSURANCE CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR (CNR)

Dans le cadre de la tarification des assurances longues durées, le taux de prime et le montant de la franchise de l'assurance Constructeur Non Réalisateur calculé sur la base du coût définitif des travaux de chaque opération relative à de l'accession à la propriété et intégrée au sein du présent contrat sera le suivant :

TYPE D'ASSURANCE CONCERNEE	TAUX DE PRIME GLOBAL	MONTANT DE LA FRANCHISE
Assurance Constructeur Non réalisateur (CNR)	**(à remplir)**	**(à remplir)**

ARTICLE VIII : CONDITIONS SPECIFIQUES DES ASSURANCES TOUS RISQUES CHANTIER

Dans le cadre de la tarification des assurances Tous Risques Chantier, les taux de prime calculé sur la base du coût définit des travaux de chaque, opérations intégrées au sein du présent contrat seront déterminées selon les options suivantes :

Option 1 :

Nature des garanties	Montant épuisable des garanties	Franchise par sinistre	Taux de Cotisation HT Opération inférieure À 715.000.000 FCFP	TAUX de cotisation HT opération supérieure à 715.000.000 FCFP/intégration GAREAT	Minimum de cotisation HT /FCFP
Tous risques	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Frais de transport à grande vitesse – heures supplémentaires – frais de location supplémentaires	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Frais et honoraires d'expert et homme de l'art	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Mesures conservatoires et péril imminent	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Plans et dessins sur supports informatiques ou non	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Tempête Ouragan cyclone 30 %	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Dommages aux existants	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Maintenance visite	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Annulation du permis de construire	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Vice imprévisible du sol	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Frais bancaires supplémentaires	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Pertes de loyers	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)

OPTION 2 :

Nature des garanties	Montant épuisable des garanties	Franchise par sinistre	TAUX HT opération inférieure à 715.000.000 FCFP	TAUX HT Opération supérieure À 715 .000.000FCFP/ Intégration GAREAT	Minimum de cotisation HT FCFP
Tous risques	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Frais de transport à grande vitesse – heures supplémentaires – frais de location supplémentaires	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Frais et honoraires d'expert et homme de l'art	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Mesures conservatoires et péril imminent	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Plans et dessins sur supports informatiques ou non	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Tempête Ouragan cyclone 50 %	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Dommages aux existants	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Maintenance visite	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Annulation du permis de construire	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Vice imprévisible du sol	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Frais bancaires supplémentaires	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Pertes de loyers	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)

OPTION 3 :

Nature des garanties	Montant épuisable des garanties	Franchise par sinistre	TAUX HT opération inférieure à 715.000.000 FCFP	TAUX HT opération supérieure à 715.000.000 FCFP/intégration GAREAT	Minimum de cotisation HT FCFP
Tous risques	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Frais de transport à grande vitesse – heures supplémentaires – frais de location supplémentaires	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Frais et honoraires d'expert et homme de l'art	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Mesures conservatoires et péril imminent	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Plans et dessins sur supports informatiques ou non	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Tempête Ouragan cyclone 100 %	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Dommages aux existants	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Maintenance visite	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Annulation du permis de construire	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Vice imprévisible du sol	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Frais bancaires supplémentaires	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)
Pertes de loyers	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)	(à remplir)

ARTICLE 8 : LITIGES

Les présentes sont régies par le droit français applicable en Nouvelle-Calédonie. Tous différends qui viendraient à se produire à propos de la validité, de l'interprétation, de l'exécution ou de l'inexécution, de l'interruption ou de la résiliation du présent accord, seront soumis, faute d'accord entre les parties au tribunal compétent de Nouméa.

Fait à , le

Pour le candidat,

Nom du représentant :

Qualité du représentant :

Signature :

Pour le Fonds Social de l'Habitat ou ses filiales,

Nom du représentant :

Qualité du représentant :

Signature :