

Assurances : les prix montent !

Depuis 1992, les tarifs de l'assurance multirisque immeuble ont progressé de façon spectaculaire et hors de proportion avec l'indice sur lequel ils sont contractuellement indexés. De multiples raisons ont conduit à cette situation. En notre double qualité de syndic et de courtier d'assurances de la plupart des immeubles que nous administrons, et soucieux de rechercher pour nos clients les meilleures garanties au meilleur prix, il nous apparaît nécessaire de faire un rapide tour d'horizon de ce phénomène pour vous permettre de mieux le comprendre, car il n'est pas sans influence sur le niveau des charges, ce qui risque malheureusement de se poursuivre.

Les causes historiques...

Longtemps limitées aux risques incendie et responsabilité civile, les assurances immobilières sont basées sur un principe général : une prime représentant un pourcentage infime de la valeur du bien, et un effet de volume permettant d'obtenir les capitaux suffisants pour rembourser les sinistres frappant un nombre restreint de contrats.

A l'origine, on ne parlait pas de probabilités ni de provisions établies sur des statistiques précises, on gérait au mieux l'aléa. Ce principe de base, toujours valable, permettait aux compagnies d'envisager de percevoir des cotisations sans avoir la certitude de les redistribuer.

Cela permet de comprendre pourquoi aujourd'hui, les compagnies disposent à leur bilan, d'actifs importants : l'enrichissement des assureurs était le garant de la solvabilité de tous.

Avec le temps, les garanties de base ont progressivement paru insuffisantes : sont ainsi apparues les garanties dégâts des eaux (fuites, débordements, refoulements, ruptures de canalisations, etc), le vandalisme, puis les conséquences immatérielles des sinistres (pertes de loyers, privation de jouissance, valeur à neuf).

Les courtiers, cherchant à défendre les intérêts de leurs clients, ont, de leur côté, étendu les garanties des contrats, s'adaptant aux besoins des constructions, et se démarquant de la concurrence en proposant des "formules" personnalisées : ont ainsi vu le jour des garanties telles que les infiltrations par façade ou les chocs de véhicules.

Ces événements ont tous plus ou moins contribué à alourdir la charge des sinistres réglés par les assureurs qui n'ont pas réagi dans un premier temps.

L'évolution des mentalités...

La façon de gérer les sinistres par les différents partenaires, administrateurs de biens, courtiers, experts, n'a pas échappé aux tendances de la crise économique que traverse notre société : avec elle, l'entretien des immeubles est devenu plus difficile. Dès lors est apparue dans certains cas, une dérive de l'assurance pure vers l'assurance "contrat de maintenance".

Ceci constitue une déviation du système, dans la mesure où l'assurance est censée reposer sur un aléa qui, s'il se répète trop souvent, finit par ne plus en être un.

D'autre part, certains ont été tentés, pour diminuer l'impact des franchises, ou plus simplement pour permettre à l'assuré un remboursement plus confortable, de gonfler artificiellement des devis. Par effet de paradoxe, la perversion de cette perversion, fait qu'un devis correctement chiffré aura parfois tendance à être rabaisé par un expert plus sévère.

Par ailleurs, de nombreux sinistres sont déclarés, alors qu'ils ne devraient pas l'être, soit en raison de la faiblesse des

sommes à récupérer, soit même que le sinistre n'est pas garanti, occasionnant une charge superflue sur les contrats. Il n'est pas inutile de rappeler que l'ouverture d'un dossier dans une compagnie s'élève aujourd'hui à environ 800 F, et que les frais d'une expertise inutile s'élèvent à un montant équivalent.

La convention dite CIDRE, signée par les assureurs en 1976, a vu son plafond passer de 5 000 à 10 000 F en 1982, et n'a pas été réévalué depuis sous la pression des mutuelles assurant les particuliers : la proportion des sinistres d'un montant supérieur à 10 000 F que les compagnies des immeubles sont amenées à régler, est passée de 1 sur 2 en 1982, à 2 sur 3 aujourd'hui.

Malgré tout cela, si les contrats en cours ne subissaient qu'une majoration basée sur l'indice de la Fédération du Bâtiment, les contrats replacés bénéficiaient de tarifs qui n'ont pas évolué en francs constants pendant très longtemps : entre 1980 et 1990 le taux moyen du marché est passé de 1,50 à 2 F du M².

Le récent relèvement du taux de TVA de 2 points a également contribué à alourdir la charge des sinistres pour l'assureur, sans contrepartie de cotisation.

L'Europe...

L'ouverture des frontières a incité des compagnies européennes à s'implanter en France, et à proposer pour se développer rapidement, des tarifs défiant toute concurrence française. Faute de connaissance réelle du marché, ces compagnies ont enregistré de lourdes pertes et se sont retirées, lais-

LA CONVENTION DÉGÂT DES EAUX (CIDRE)

Signée en 1976 entre toutes les compagnies, cette convention a institué le principe de la déclaration et de la prise en charge des sinistres dégâts des eaux par l'assureur du lésé privatif, avec abandon de recours contre l'assureur du responsable, pour autant que les dommages aux embellissements soient inférieurs à 10 000 F. Le respect de cette démarche conditionne la rapidité de l'indemnisation.

La signature d'un constat amiable n'entraîne aucune recherche de responsabilité de l'"inondeur" dont la compagnie, dans la plupart des cas, n'interviendra pas. L'assureur de la copropriété intervenant par obligation (ou par défaut de plus en plus souvent), il est souhaitable de saisir son propre assureur en cas de sinistre, ce qui aura pour conséquence de répartir équitablement les risques entre assureurs.

sant des contrats à des tarifs non appropriés, et nombre d'immeubles à assurer.

Les années 80 ont vu les assureurs diversifier leur patrimoine et investir sur le marché financier et sur celui de l'immobilier. Les bénéfices ainsi réalisés ont longtemps occulté le déficit technique chronique de l'assurance immobilière : les produits financiers compensaient plus que largement les pertes enregistrées dans l'assurance.

Le retournement de tendance, tant sur le marché immobilier que sur les taux d'intérêts ont mis à jour le vrai problème : l'équilibre technique des résultats de l'activité traditionnelle d'assurance.

Dans le même temps, on assistait à des rachats de compagnies pour obtenir des entreprises de taille plus significative.

Cette double situation n'a pas été sans conséquence au regard de la souscription, du placement des contrats, et de la concurrence entre compagnies.

La réaction des assureurs...

L'informatisation des compagnies leur permet désormais de surveiller en temps réel les risques assurés : en cas d'affaire en portefeuille jugée de mauvaise qualité, certains assureurs procèdent à des résiliations totales ou partielles de leur branche multirisque immeuble. Depuis trois ans, environ 10 000 immeubles changent chaque année de compagnie en région parisienne.

De telles mesures sont prises à titre conservatoire et permettent à l'assureur, soit de renégocier à son profit les conditions du contrat, soit de se dégager définitivement. Il s'en suit un jeu de "chaises musicales" dont l'assuré fait souvent les frais dans la mesure où il se doit d'être impérativement assuré sans avoir la maîtrise des prix.

D'autres facteurs interviennent également aujourd'hui dans la détermination des prix des contrats.

La vérification du risque : il est désormais courant que la compagnie qui accepte de garantir un immeuble, subordonne son acceptation à la vérification préalable du risque. Ce qui suppose, en cas de mauvaises surprises constatées par l'inspecteur, que la compagnie est susceptible de revenir sur sa décision, ou d'imposer des conditions de garanties draconiennes.

La surveillance du portefeuille : elle permet de détecter les contrats qui donnent lieu à des remboursements de sinistres trop fréquents ou trop importants au regard de la prime payée. Dans ce cas, il est généralement proposé à

l'assuré une majoration de prime, l'insertion de franchises, un panachage entre les deux, voire la résiliation pure et simple du contrat.

La participation à la coassurance : les ensembles immobiliers importants sont traités en coassurance, c'est à dire que derrière une compagnie principale dite apéritrice, d'autres compagnies interviennent jusqu'à obtention d'une couverture à 100 %. Les coassureurs qui jouaient autrefois le rôle de "suiveurs" derrière la compagnie apéritrice, ont de plus en plus tendance, pour préserver leurs résultats sur des risques dont ils n'ont pas la maîtrise, à participer au tour de table des négociations et à dicter leurs conditions, dans un sens rarement favorable pour l'assuré.

Les compagnies cherchent désormais à limiter au maximum le risque de pertes financières liées à une mauvaise appréciation du risque.

Les nouveaux contrats...

Le principe de l'élaboration du tarif de l'assurance multirisque immeuble est devenu très compliqué à gérer.

Il est aujourd'hui basé sur la mutualisation et sur la sélection.

La mutualisation consiste à amortir sur la totalité des contrats les mauvais résultats subis par certains d'entre eux : c'est ce qui explique qu'un assuré n'ayant jamais eu de sinistre peut voir son contrat majoré dans des proportions importantes.

En revanche, l'impunité n'est plus garantie pour les mauvais risques, qui font désormais l'objet de mesures individualisées : les assureurs immobiliers, tout comme les assureurs automobiles, tiennent désormais compte des antécédents d'un assuré pour déterminer le montant de la prime.

Le prix du contrat est donc élaboré en tenant compte d'abord des considérations propres au marché, à la concurrence, aux spécificités de chaque compagnie, à l'effet de mutualisation, à la nécessaire constitution de réserves, au traitement de la fréquence des sinistres, et au rapport sinistre à prime général de la branche immeuble.

Après, seulement, interviennent les considérations propres à l'assuré, c'est à dire, le rapport sinistre à prime individuel et les caractéristiques techniques du risque.

Il est aujourd'hui réclamé en moyenne, pour des immeubles de moins de 100 logements de standing courant, un taux de prime moyen de 5 F du M2 (avec des pointes à 5,70 F voire à plus de 6 F chez certaines compagnies).

Les contrats en cours...

Pour les différentes raisons évoquées, les assureurs pratiquent depuis trois ou quatre ans des hausses systématiques et non discriminatoires, de 10 à 30 % sur tous les contrats multirisques immeubles.

Contractuellement, la hausse des cotisations repose sur la variation de l'indice FNB qui suit globalement, quoique légèrement au-dessus, le rythme annuel de l'inflation.

Les hausses mentionnées ne sont donc pas contractuelles. Elles peuvent, bien sûr être refusées. Mais cette décision doit être mûrement réfléchie, car le refus de la hausse entraîne en général la résiliation du contrat.

Or, la concurrence étant plus restreinte que par le passé, elle ne permet que très rarement le remplacement des contrats à des conditions plus favorables.

De plus, chaque compagnie disposant d'un taux minimum de prime, elle ne consentira aucun effort particulier pour accepter un taux qui serait inférieur à celui qu'elle estime proche de son seuil de rentabilité.

Si en raison d'un taux très bas ou d'un rapport sinistre à prime élevé, la concurrence n'est pas susceptible de s'intéresser au contrat, il n'y aura pas d'autre solution que d'accepter la majoration décidée par la compagnie en place.

Afin de contenir l'augmentation ou de stabiliser la prime, l'étendue des garanties pourra être diminuée.

Dans tous les cas, dans la mesure où la rentabilité du marché n'est pas encore atteinte, les années qui viennent ont peu de chances d'être favorables aux assurés qui doivent faire face à des compagnies, dont le nombre est en constante diminution, et dont les résultats bénéficient d'une surveillance sans cesse accrue.

EN BREF

Alerte à l'amiante !

Depuis plusieurs mois, la question de l'amiante et de ses dangers revient régulièrement sur le devant de l'actualité. Les pouvoirs publics se sont saisis de ce dossier. Un décret en date de février 96 fixe la ligne de conduite à avoir au sujet de l'amiante dans les immeubles. Nous en reparlerons dans un prochain numéro de La Lettre de Loiselet & Daigremont, en évoquant les mesures à prendre et les obligations faites aux propriétaires, qui viendront encore alourdir les charges des immeubles...