

Terrorisme, catastrophes et assurances...

La récente catastrophe aux Etats-Unis, à laquelle a succédé celle de Toulouse, auront inéluctablement des répercussions sur les comptes des compagnies d'assurances qui assurent vos immeubles. Cette situation ne sera pas sans conséquences sur les contrats d'assurances multirisques. Les premières résiliations de contrats nous sont parvenues quelques semaines après les deux gros sinistres de la rentrée.

Il nous semble donc nécessaire de faire le point sur cette question. Cette évocation des assurances des immeubles nous permet également de faire le point sur le fonctionnement des contrats en cas de sinistre.

Le coût des sinistres...

Les tensions conjoncturelles que subit aujourd'hui le marché de l'assurance placent assureurs et réassureurs — qui peuvent dans certains cas être les mêmes compagnies — sur la sellette.

Par ailleurs, les sinistres ont tendance à être de plus en plus graves et, de ce fait, leur indemnisation a un coût de plus en plus élevé.

Cette augmentation des sinistres est principalement due à des phénomènes naturels (inondations, tempêtes) et aux violences terroristes qui provoquent des dégâts considérables.

D'autre part, la valeur des biens, des activités ou des personnes à assurer ne cesse de croître chaque année.

En France, la valeur des assurances de personnes a ainsi doublé en dix ans, et celle des assurances de biens a augmenté des deux tiers.

Quelques chiffres permettent de mieux comprendre les conséquences des sinistres évoqués. Les compagnies d'assurances de dommages ont dû faire face à des catastrophes dont les coûts ont été évalués de la façon suivante par les assureurs (en millions d'euros) :

- attentats aux États-Unis 2001..... 60.000
- tempête décembre 1999 10.000
- tempête + inondations 1990..... 1 500
- explosion de Toulouse 2001..... 1 500
- inondations Hérault/Aude 1999 500
- inondations Somme 2001 150

Il est donc malheureusement à craindre que ces sinistres auront des répercussions tarifaires.

Hausses en vue...

Pour la troisième année consécutive, les français risquent donc de payer leur assurance plus cher.

En 2000, le prix des polices dommages (incendie, automobile, multirisque habitation...) a en moyenne augmenté de 3 à 4 % en plus du jeu de l'indice (qui a varié de 3,91% en 2000 et de 2,29% en 2001).

Il faut savoir que les garanties, les franchises et les cotisations des contrats "multirisque immeuble" sont revalorisées contractuellement chaque année, en fonction de l'évolution de l'indice de référence, c'est-à-dire l'indice trimestriel de la Fédération Française du Bâtiment (FFB).

En 2001, la hausse moyenne a été de 5 % hors revalorisation de l'indice.

En effet, les assureurs ont répercuté le coût extraordinaire de la tempête de décembre 1999 : 10 milliards d'euros, soit en deux jours, l'équivalent des sinistres d'une année entière.

Pour 2002, les assureurs avaient originellement prévu de maintenir une hausse de l'ordre de 5 % en moyenne, hors jeu de l'indice, pour les particuliers, et un peu plus pour les entreprises. Compte tenu des catastrophes citées plus haut, ces "ajustements de tarifs" vont certainement être revus à la hausse. Il est toutefois, pour l'instant, trop tôt pour donner un chiffre précis, mais certains experts évoquent des chiffres allant de 15 à 30 %.

Ces fortes hausses interviennent après une pause dans l'évolution des prix des assurances.

Jusqu'en 1999, en effet, le coût des polices avaient plutôt tendance à baisser. Les prix étaient en bas de cycle (hors hausses dues à la sinistralité importante d'un immeuble). Nous avons pu alors négocier les tarifs, sur l'ensemble de notre portefeuille, représentant une réduction totale de plus de 250.000 euros en faveur de nos clients.

Les autres conséquences...

Compte tenu des sinistres enregistrés et d'une augmentation prévisible des indemnités à régler, les assureurs ont tendance à adresser des lettres de résiliation, à titre conservatoire, même quand la statistique "sinistres" du contrat concerné n'est pas défavorable.

Cette résiliation pour ordre leur permet d'analyser leurs engagements, dans la mesure où ils souhaitent procéder à une étude exhaustive pour savoir s'ils peuvent poursuivre l'assurance du site sur les mêmes bases.

Il faut savoir que le rapport sinistre à prime en matière d'assurance des copropriétés ne peut être supérieur à 60 % pour que le contrat soit à l'équilibre. Pour les risques dont la surface développée dépasse un certain seuil, pour certaines occupations aggravantes, ou pour certains types d'immeubles, il est nécessaire de faire appel à plusieurs assureurs et de mettre en place une police collective. La compagnie d'assurances qui assume la gestion de ce contrat pour l'ensemble des co-assureurs est dénommée l'apéritrice.

Or, l'une des difficultés actuelles est que les compagnies souhaitent désormais, pour la plupart, être apéritrice et qu'à défaut, elles ne veulent pas prendre de participation de coassurance.

TVA A 5,5 % : UN AN POUR EN BENEFICIER ?

Le taux réduit de TVA a été institué fin 1999 pour une durée de trois ans. Cette disposition, transcription en droit français de la directive européenne n° 1999/85/CE, doit donc normalement prendre fin le 31 décembre 2002.

Toutefois, une reconduction de ce dispositif est possible, pour autant que la Commission Européenne accepte de pérenniser cette situation.

La décision sera prise en fonction des rapports contenant une évaluation globale de l'efficacité de la mesure, que les Etats membres établiront avant le 1^{er} octobre 2002.

Le Ministère des Finances, que nous avons interrogé à ce sujet, nous a répondu dans un courrier d'octobre 2001, que "le Gouvernement mettra tout en œuvre pour obtenir la reconduction de cette mesure".

A ce jour, les compagnies résilient quasi systématiquement toutes leurs parts de coassurance dans les contrats, ce qui oblige à replacer le découvert auprès d'autres assureurs.

Or, la plupart de ces derniers ont bloqué toute souscription, toute cotation, notamment pour les immeubles de grande hauteur et pour les centres commerciaux, car ils ne connaissent pas à ce jour les conditions de leurs réassureurs.

En outre, les regroupements des sociétés d'assurances ont entraîné des concentrations de portefeuilles et une réduction considérable du nombre de compagnies présentes sur ce marché, ce qui peut rendre difficile le placement des immeubles très sinistrés ou pour ceux dont le particularisme est aggravant selon l'assureur.

Le bon choix ...

Nous devons sélectionner des sociétés d'assurances capables de :

- visiter, dans des délais très courts, les risques que nous leur proposons ;
- nous fournir des conditions tarifaires intéressantes malgré l'application de notre intercalaire (garanties exhaustives propres à Loiselet & Daigremont) ;
- avoir un service après-vente (service sinistres) efficace.

De plus, certaines compagnies sont en situation très délicate. La Commission de Contrôle des Assurances a retiré certains agréments à des compagnies évoluant sur le marché français.

Nous attirons, dès maintenant, votre attention sur le danger de solliciter la compagnie tenante (assureur du site actuel) car cela risque de provoquer de sa part une étude exhaustive du contrat (matérialité du risque, engagement, sinistralité, dernière visite du site...), et l'amener à le résilier, à effet de la prochaine échéance annuelle, si ses résultats ne correspondent pas aux exigences de ses réassureurs.

En conclusion, il est clair qu'aucune compagnie présente sur le marché français ne souhaite développer la branche multirisque immeuble.

Nous nous employons toutefois à entreprendre les négociations de renouvellement nécessaires afin que vous disposiez en permanence de vos risques et ce au meilleur rapport qualité/prix.

Dans tous les cas, vos intérêts seront défendus au mieux de nos possibilités, notre activité de courtier étant dans ces circonstances le meilleur rempart pour votre défense.

Retrouvez la Lettre de Loiselet & Daigremont sur Internet : <http://www.loiselet-daigremont.fr>

Comment ça marche ?

Abordons maintenant les grands principes de fonctionnement d'une police d'assurance multirisque immeuble.

L'assurance de la collectivité couvre l'intégralité de l'immeuble (parties communes et privatives), qu'il s'agisse de dommages immobiliers, de dommages aux embellissements ou de responsabilité du syndicat pris dans son ensemble.

Seules quelques garanties, telles que le vol ou le bris de glace se limitent aux parties communes.

La plupart des garanties du contrat sont des garanties de dommages (incendie, dégât des eaux, vol, bris de glace, tempête, attentat, catastrophe naturelle...) ce qui signifie qu'elles fonctionnent sans la moindre recherche de responsabilité.

En revanche, la responsabilité des copropriétaires est envisagée collectivement dans le contrat de la copropriété, et non pas individuellement du fait de chaque copropriétaire. C'est la qualité de copropriétaire qui justifie le fonctionnement de la responsabilité collective, et non la qualité d'occupant ou de chef de famille.

Que faire en cas de sinistre ?

En cas de sinistre, la mise en oeuvre de quelques règles simples et de bon sens permet d'en limiter les conséquences et d'éviter bien des ennuis. En cas de survenance d'un sinistre, il vaut donc mieux procéder de la façon suivante :

- Supprimer la cause du sinistre afin d'éviter une aggravation des dommages (mesures conservatoires pour préserver le bien endommagé) ;
- Déclarer le sinistre à son assureur personnel dans un délai de cinq jours ;
- Prévenir le syndic lorsque l'origine des dommages incombe à l'immeuble ou lorsque des biens immobiliers (parquets, plâtres, électricité...) ou des parties communes ont été endommagés ;
- Ne pas réparer les parties endommagées avant le passage de l'expert de la compagnie d'assurances ;

- Faire établir des devis de remise en état des parties dégradées avec les surfaces prises en compte et les coûts unitaires ;

- Remettre en état les dommages dans un délai de deux ans ou trois ans (selon la garantie accordée par la police) suivant la survenance du sinistre pour percevoir l'indemnité complémentaire compensant l'abatement appliqué initialement pour la vétusté (si la garantie valeur à neuf a été souscrite).

La "Cidre"

Dans le cas d'un dégât des eaux (type de sinistre le plus fréquent dans un immeuble), la prise en charge des dommages est régie par la Convention d'Indemnisation Directe et de Renonciation à recours dégât des Eaux (CIDRE). Il s'agit d'un accord passé entre la quasi-totalité des assureurs, afin de faciliter le règlement des sinistres dégâts des eaux, lorsque ceux-ci n'excèdent pas 1.600 € HT par lésé, et mettent en cause au moins deux assureurs. C'est ainsi que l'assureur de l'occupant indemnise :

- les dommages à son mobilier et à ses embellissements lorsqu'ils sont inférieurs à 1.600 € HT,
- les dommages immobiliers (parquet, électricité, plâtres) subis par ceux-ci lorsqu'ils sont inférieurs à 240 € HT.

L'assureur de l'immeuble indemnise :

- les dommages immobiliers et mobiliers aux parties communes,
- les dommages immobiliers chez un occupant lorsqu'ils sont supérieurs à 240 € HT,
- les dommages aux mobiliers et aux embellissements d'un occupant :
 - lorsque celui-ci n'est pas assuré (à condition que la responsabilité de l'immeuble soit engagée),
 - lorsqu'ils sont supérieurs à 1.600 € HT,
 - lorsque le locataire n'avait pas effectué les embellissements et n'a pas obtenu le désistement exprès de son propriétaire ou de son gérant,
 - les dommages immatériels sont également couverts au titre de la CIDRE sous réserve que leur montant n'excède pas 800 € HT.

Par ailleurs, un traitement uniforme a été retenu pour les dommages subis par les embellissements, qu'ils soient ou non du fait du locataire : il n'est plus nécessaire de recueillir le désistement exprès du propriétaire pour que le sinistre soit payé.

**LA DIRECTION ET L'ENSEMBLE DES COLLABORATEURS DE
LOISELET & DAIGREMONT VOUS SOUHAITENT UNE
TRES AGREABLE ANNEE 2002**