



LE DOSSIER

MULTIRISQUE IMMEUBLES

Durcissement du marché à tous les étages

Vétusté du parc, hausse de la sinistralité : l'assurance des immeubles résidentiels est de moins en moins attractive pour les assureurs traditionnels, qui se voient contraints de rehausser les primes ou de durcir les conditions de souscription.

Effondrement d'immeubles rue d'Aubagne à Marseille, explosion de gaz rue de Trévis à Paris, incendie de la rue Erlanger dans le 16^e arrondissement de la capitale : ces sinistres majeurs ont marqué l'actualité l'an dernier, attirant l'attention sur la vétusté du parc d'immeubles collectifs en France. Et ce n'est que la partie émergée de l'iceberg. La recrudescence de sinistres subie par les assureurs en multirisque immeubles fragilise l'équilibre technique de la branche. « Au premier trimestre 2019, nous avons malheureusement connu un incendie majeur en France par semaine : nous

n'avions pas vu cela depuis longtemps. À ce phénomène se sont ajoutés les événements climatiques tels que l'épisode de grêle dans la Drôme et les inondations dans le Sud », témoigne Philippe Gaillard, directeur dommages d'Axa France.

Des tarifs en hausse

La dégradation des résultats techniques de la branche a ainsi encouragé un durcissement du marché. Francis Bourriaud, président de Syndicalur, qui accompagne les copropriétaires dans le choix de leurs syndicats, constate « une hausse généralisée des tarifs, que les assureurs justifient par la survenance de sinistres ou

par les défauts d'entretien des immeubles ». Ce redressement tarifaire ne touche pas seulement les immeubles vétustes mais aussi « les immeubles haussmanniens de bonne qualité », observe-t-il. « En cas de sinistre grave, les compagnies peuvent augmenter la prime de 10 à 12 %. Et, de manière générale, elles se montrent plus vigilantes sur les risques qu'elles assurent », ajoute-t-il.

Dans les grandes agglomérations comme Paris, Lyon et Marseille, le durcissement se traduit par des aménagements dans les intercalaires. « Les assureurs essaient de rogner les conditions particulières de l'intercalaire, notamment les pertes indirectes, qui sont tombées à 8 %, et les honoraires des syndicats, qui



sont passés de 10 % du montant des sinistres à 2 %. Certains assureurs n'hésitent pas à carrément les supprimer. Ils cherchent à préserver leurs marges », témoigne Francis Bourriaud. Dans les villes moyennes, où les primes sont déjà basses, les assureurs n'ont pas d'autre choix que de les relever. D'autres acteurs, pour rester compétitifs sur le plan tarifaire, optent quant à eux pour un relèvement des franchises.

L'assainissement du marché est toutefois incontournable étant donné l'équation économique de plus en plus difficile à tenir pour les assureurs. « Il est vrai que les primes d'assurance restent peu élevées par rapport aux risques qui sont couverts : un gros dégât des eaux peut coûter 20 000 €, l'inondation d'un ascenseur 50 000 €. L'assurance multirisque immeubles n'est pas à son vrai prix aujourd'hui. Les assureurs qui sont confrontés à davantage de sinistres voient leur rentabilité baisser et relèvent donc le niveau des primes », concède Francis Bourriaud, selon qui la prime d'assurance représente en

moyenne 5 % du budget des syndicats, contre 25 % pour le chauffage ou le gardiennage.

« Contrairement à ce qu'ont pu penser, à tort, certains acteurs qui voulaient se développer sur ce marché, la multirisque immeubles est un risque complexe : il faut disposer de la prime nécessaire pour payer la fréquence des sinistres. Il faut avoir des savoir-faire en interne et ne pas tout déléguer à des apporteurs d'affaires. Nous travaillons avec des intermédiaires qui ont les mêmes objectifs que nous », précise Philippe

Gaillard, directeur dom- ▶▶▶

« Une assurance pour sécuriser le paiement des charges »



STÉPHANE GRANDCHAMP
DIRECTEUR DE VERLINGUE
IMMOBILIER

“ La crise économique causée par le coronavirus va faire ressurgir dans la vie des copropriétés l'épineuse question du paiement des charges. Elles auront besoin d'être accompagnées pour leurs risques économiques. Nous croyons au potentiel des assurances permettant de sécuriser le paiement des charges. Verlingue Immobilier a développé dans ce but un produit baptisé Coprozen. Ce type de produits n'est pas répandu pour le moment, mais nous pensons que nous observerons une accélération dès que le marché sera prêt. La garantie des charges impayées pourrait suivre le même chemin que la garantie loyers impayés. Il a d'abord fallu convaincre de son intérêt, puis elle s'est installée dans le paysage à tel point que ne pas proposer cette garantie loyers impayés est presque considéré aujourd'hui comme un défaut de conseil. ”

FRANCK BETERMIN



Image non disponible.
Restriction de l'éditeur

MATTHEU COLIN

*La multirisque
immeubles va
devoir faire face
aux risques
accrus de charges
impayées avec
la crise du
Covid-19.*



►►► mages d'Axa France, qui possède 30% de parts de marché sur la multirisque immeubles. Attirés par la croissance de la matière assurable, « beaucoup d'assureurs sont tombés dans le piège de la facilité », souligne-t-il.

« Certains assureurs dommages, habitués à tarifier des sinistres graves pour les risques industriels, ont pensé qu'ils pouvaient appliquer le même modèle tarifaire à la branche immeubles et se sont retrouvés dans l'incapacité de payer la fréquence. Pour les risques industriels, les deux tiers de la charge sont causés par des sinistres graves de plus de 150 000 €. Dans la branche immeubles, c'est exactement l'inverse : les deux tiers de la charge proviennent de sinistres attritionnels coûtant jusqu'à 30 000 voire 50 000 € », explique Philippe Gaillard. « La plupart des assureurs ont une approche lissée et couvrent une copropriété à Paris comme ils couvrent un entrepôt aux États-Unis », acquiesce Rémi-Mathieu Prizzon, directeur technique dommages d'Aon France.

Résultat, plusieurs assureurs ont fini par quitter le marché de la multirisque immeubles au cours des dernières années, ce qui encourage également le mouvement de hausse des primes. Après avoir pris 5% de parts de marché en cinq ans, HDI, filiale de l'allemand Talanx, s'est finalement complètement retirée. Tokyo Marine a également délaissé la branche immeubles.

Les HLM à la peine

Sur le marché des bailleurs sociaux et des offices HLM, où seul importe d'offrir le prix le plus bas possible pour remporter l'appel d'offres, ce phénomène est encore plus marqué : Allianz, HDI et AIG ont déserté le marché. Selon nos informations, Allianz France aurait reçu l'ordre de sa maison mère elle-même de ne plus souscrire ce genre de risques. Le marché résidentiel public se partage donc aujourd'hui entre les mutualistes Smaci et SMA, ainsi qu'Axa France qui maintient sa présence.

« Le marché de l'assurance est cyclique », commente Rémi-Mathieu Prizzon. Il y a dix ans, la branche immeubles était en grande difficulté et a fait l'objet de redressements drastiques : très peu d'acteurs sont restés positionnés, avec des primes élevées. Puis, lorsque le marché a été assaini, de nombreux assureurs sont revenus, tirant les primes vers le bas. Il semblerait que nous assistions aujourd'hui à une réinversion de la tendance. »

« Cette année est charnière : les compagnies revoient leur

politique de souscription et leur politique tarifaire. Elles opèrent des majorations sur l'ensemble du parc », acquiesce Stéphane Grandchamp, directeur de Verlingue Immobilier. « Mais ce mouvement de redressement tarifaire n'est pas uniforme d'une compagnie à l'autre, ce n'est pas encore une tendance globale », nuance-t-il. Si certains assureurs adoptent une approche plus technique des tarifs, d'autres sont en effet en conquête sur ce marché, à l'ins-

tar de Generali France ou bien d'acteurs spécialisés de taille plus modeste comme Axeria et Sada.

Difficile prévention

Pour éviter les problèmes de vétusté ou le manque d'entretien, la prévention semble s'imposer comme une solution.

Verlingue Immobilier a ainsi créé un service dédié « afin d'accompagner nos clients et nous assurer que la politique tarifaire est la plus fine possible », précise Stéphane Grandchamp. « C'est une démarche vertueuse. Les syndicats peuvent valoriser cela auprès de leurs clients copropriétaires car ils obtiennent une prime calculée au juste prix. Pour les assureurs, c'est un gage de sécurité, ils sont plus enclins à suivre nos préconisations tarifaires. »

Mais les visites de risques dans les immeubles d'habitations restent très marginales. « Mettre en place des visites de risques systématiques, comme c'est le cas pour les risques industriels, est difficile, voire impossible. Axa France possède 120 000 contrats d'assurance de syndicats, c'est trois fois plus que pour les risques industriels ! », explique Philippe Gaillard. Par ailleurs, ce dernier estime que ces actions ne sont « pas suffisantes pour faire baisser la sinistralité ». L'autre solution consiste à se montrer plus attentif à la qualité de la souscription : les immeubles en arrêts de péril ou situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville peinent ainsi de plus en plus à trouver un assureur.

● AURÉLIE ABADIE



Durcissement du marché à tous les étages

“ Mettre en place
des visites de risques
systématiques, comme
c'est le cas pour
les risques industriels,
est difficile, voire
impossible. ”

PHILIPPE GAILLARD
AXA FRANCE



*c'est un gage de sécurité,
plus enclins à suivre nos p
sations tarifaires. »*

1,5 Md€

Le montant des primes
du marché de la multirisque
immeubles en France



LE DOSSIER

GESTION DE SINISTRES

La convention Irsi, acte II

Deux ans seulement après son entrée en vigueur, la convention Irsi (Indemnisation des recours sinistres immeubles) va être réécrite. Mise en application au 1^{er} juin 2018 pour une période « *probatoire* » de deux ans, cette nouvelle convention a pour but affiché de simplifier la gestion des petits sinistres dans les immeubles collectifs. C'est désormais l'assureur de l'occupant lésé qui se charge de l'évaluation du dommage et de la gestion du sinistre : en dessous de 1600 €, il prend l'intégralité du dommage à sa charge ; au-dessus de 1600 €, il mandate un expert unique. Cette convention, qui devait en théorie inverser la charge des sinistres pour les assureurs des syndicats de copropriété, est en réalité mal appliquée. « *Cela fonctionne bien dans un cas sur deux*, constate Francis Bourriaud, président de Syndicalur. *Par manque d'information ou par habitude, les syndicats continuent de prendre en charge*

les sinistres. Cela entraîne des litiges complexes à gérer pour les compagnies qui assurent les copropriétés, car l'occupant lésé n'a pas voulu saisir son assureur. » « Le résultat technique n'a pas été probant, acquiesce Stéphane Grandchamp, directeur de Verlingue Immobilier. Les assureurs travaillent donc à une refonte de la convention Irsi, qui pourrait être proposée au mois de juillet. L'objectif reste que la branche immeubles ne porte plus à elle seule la charge des sinistres sans distinction des responsabilités, tout en simplifiant la chaîne de déclaration des sinistres. Pour cela, il pourrait être permis aux syndicats de revenir en première ligne sur les sinistres déclarés pour éviter le temps de latence que nous constatons aujourd'hui. Le syndic prendra en charge le sinistre via sa police d'assurance, et ensuite sa compagnie d'assurance pourra mettre en cause l'assureur concerné dès le premier euro. »

● A. A.