

ANDRÉ GRIFFATON

3^{ème} TRIMESTRE 2012

éditorial

Assurance immeuble, une propension à la hausse

L'augmentation des charges est une préoccupation majeure de toutes les copropriétés et les hausses de TVA en 2012 ne feront que l'aggraver. Si le coût des énergies vient immédiatement à l'esprit pour l'expliquer il n'est, et de loin, pas le seul responsable.

En 10 ans, et surtout dans les trois dernières années, l'assurance de l'immeuble est l'un des postes du budget ayant le plus augmenté. Cette inflation est en partie due au nombre de sinistres déclarés, et notamment à la multiplication des dégâts des eaux par manque d'entretien des installations privatives. Mais elle dépend également de la taille de l'immeuble et plus généralement de l'évolution du marché des assurances. Tous ces paramètres doivent être pris en compte afin de gérer les contrats d'assurance avec la plus grande vigilance.

La maîtrise des charges est un vrai engagement pour notre Cabinet qui s'efforce d'obtenir une baisse des primes d'assurance.

Nous vous souhaitons un bon été.

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

COMMENT FAIRE DIMINUER LE COÛT DE L'ASSURANCE DE LA COPROPRIÉTÉ ?

La renégociation régulière des contrats est une des règles de base pour une bonne maîtrise des charges de la copropriété. En matière d'assurance, votre syndic agit avec la même vigilance et renégocie les contrats, mais le résultat n'est pas toujours garanti car plusieurs paramètres contribuent à la hausse des primes.

Un marché peu favorable à la copropriété

Le nombre d'intervenants ne cesse de diminuer depuis quelques années, ce qui rend parfois illusoire la mise en concurrence et la renégociation des primes.

En effet, les compagnies d'assurance se détournent de la copropriété et des appartements en location qui ne répondent plus à leurs critères de rentabilité. Le critère décisif est plus que jamais le rapport entre le montant des sinistres et celui des cotisations encaissées sur le contrat d'assurance. Ce ratio sinistre sur prime permet à

l'assureur de mesurer la rentabilité du contrat, avec un seuil fatidique de 50 % (pas plus de 50 euros d'indemnités pour 100 euros de prime). Une copropriété ayant un fort taux de sinistres déclarés verra donc irrémédiablement ses primes augmenter et il sera difficile au syndic de renégocier avec un autre assureur car il doit obligatoirement déclarer les antécédents des trois dernières années.

Les petits immeubles pénalisés par les assureurs

Pour calculer la prime de l'assurance immeuble, l'assureur applique un prix

au mètre carré. Mais la pratique d'une prime plancher, de l'ordre de 2000 à 2500 €, se généralise. Les immeubles de petite superficie sont fortement pénalisés lorsque le tarif au mètre carré aboutit à un montant inférieur. Certaines compagnies n'hésitent pas à résilier le contrat des immeubles qui ne correspondent plus à leur segment de marché, d'autres imposent des majorations excessives de primes afin de décourager les copropriétés qui ne rentrent plus dans leur cible. Il faut alors se tourner vers des assureurs moins sélectifs qui, souvent, imposent une augmentation de la prime ou une franchise.



L'impact des dégâts des eaux

Les copropriétaires ont eux-mêmes une part de responsabilité dans la hausse du coût de l'assurance immeuble. En effet, les dégâts des eaux représentent en moyenne 80 % des sinistres de la copropriété et les deux tiers ont une origine privative : un lave-linge qui déborde, des robinets mal entretenus, des joints qui ne sont jamais changés...

A cela s'ajoute un effet pervers de la convention CIDRE (Convention d'indemnisation directe et de recours), initialement conçue pour simplifier le règlement des dégâts des eaux inférieurs à «10 000 francs hors taxes» non modifié depuis, car l'assurance immeuble se trouve automatiquement sollicitée dans la majorité des cas alors que les assurances multirisques sont exonérées de toute indemnisation. Cette mutualisation des risques privatifs pénalise l'ensemble des copropriétaires et seul un relèvement du montant minimal permettra de réduire effectivement le taux de sinistres des copropriétés.

POUR PASSER DE BONNES VACANCES, SUIVEZ LE GUIDE...

Le temps des vacances est de retour, aussi, avant de prendre la direction de la mer ou de la montagne, voici quelques conseils utiles...

- Signaler votre absence à votre commissariat et demander d'être inclus dans une tournée de surveillance (si cette possibilité existe dans votre arrondissement ou votre ville).
- Conservez des photos de votre intérieur ainsi que tous les éléments qui pourront servir de justificatifs : factures, actes de donation... (pour prouver à votre assureur la nature du préjudice en cas de problème).
- Coupez votre compteur électrique avant de partir.
- Vérifiez que vous avez bien fermé les robinets d'eau.
- Et enfin, prévenez vos voisins, donnez-leur vos dates et votre lieu de vacances et si possible laissez-leur (ou à la gardienne) un double de vos clefs, en cas d'intervention nécessaire des pompiers.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)

2 ^{ème}	trimestre 2011	120,31
3 ^{ème}	trimestre 2011	120,95
4 ^{ème}	trimestre 2011	121,68
1 ^{er}	trimestre 2012	122,37

ICC (Indice du coût de la construction)

1 ^{er}	trimestre 2011	1554
2 ^{ème}	trimestre 2011	1593
3 ^{ème}	trimestre 2011	1624
4 ^{ème}	trimestre 2011	1638

NOUS SOMMES LE PREMIER VENDEUR SUR LE PATRIMOINE QUE NOUS ADMINISTRONS

**Le marché immobilier reste au cœur de l'actualité.
Après des années de hausse, les prix sur Paris semblent faire une pause.**

Les constantes dans cette période incertaine demeurent :

- un fort maintien de la demande aussi bien côté primo accédant qu'investisseurs,
- le caractère refuge de l'investissement immobilier à l'heure où les monnaies n'offrent plus de gage de sécurité,
- la baisse des taux de prêt immobilier se poursuit en juin 2012. Le Crédit Logement CSA vient de communiquer la dernière moyenne mensuelle pour les taux d'intérêts des financements immobiliers. Elle diminue de 6 points de base pour atteindre 3.61 %.

Aussi, il est particulièrement important de déterminer la valeur de son patrimoine avec précision afin de pouvoir envisager de nouvelles orientations.

Il sera préférable, ainsi, de vendre un bien de taille moyenne ou grande (à partir de 60 m²) pour se permettre d'acquérir de plus petites surfaces, aux charges moins importantes qui trouveront locataires plus facilement et permettront d'assurer une meilleure rentabilité à l'heure où les loyers risquent, pour la période du mandat présidentiel du moins, de voir leur augmentation limitée.

Nous sommes à votre disposition pour vous accompagner dans toutes vos démarches immobilières, évaluations précises avec envoi de dossier sous 48 heures, mise en vente, location, mise en gestion.

➔ **CONTACTEZ FRANÇOISE OU REGIS**

Tel : 01 53 59 94 02
contact@andregriffaton.fr



« Notre métier, c'est votre garantie »