

Le grand bug...

Tout le monde attendait le grand bug informatique de l'an 2000... C'est finalement un bug climatique, que personne n'attendait lui, qui a noirci les derniers jours de 1999 et les premiers de cette année 2000.

Un évènement de cet ordre, jamais vu en France dans les annales de la météorologie, n'est pas sans conséquences sur la vie des immeubles, sur leur entretien et sur le coût de leur exploitation. Cette situation malheureuse nous amène à faire le point sur les assurances "tempête" et "catastrophes naturelles", et sur le traitement des sinistres qui en découlent.

Un peu d'histoire...

Comparé aux mille ans écoulés, le vingtième siècle, qui n'a pourtant pas été le plus meurtrier, a été le théâtre de catastrophes spectaculaires.

La population des Pays-Bas, soit 15 millions de personnes, a été emportée par les catastrophes naturelles survenues au cours du deuxième millénaire. Mais la plus meurtrière de toutes a été l'inondation de 1887, en Chine, qui a tué 900 000 personnes, rapporte une étude de Münchener Rück, qui fait la rétrospective des événements cataclysmiques depuis l'an 1000.

Les cataclysmes du vingtième siècle ont été les plus coûteux, en raison de l'avancement des technologies et de l'enrichissement général. La facture la plus lourde de tous les temps, pour les assureurs, a dû être acquittée après le passage de l'ouragan Andrew en Floride et en Louisiane en 1992, puis vient le tremblement de terre de Los Angeles de 1994 et les tempêtes européennes de 1990.

Un tremblement de terre en Chine, en 1976, a été l'évènement naturel le plus meurtrier du siècle, causant 290.000 victimes.

Selon l'étude de Münchener Rück, 70 % des sommes versées par les assureurs au titre des catastrophes naturelles correspondent à des indemnisations pour des tempêtes. Les séismes ne représentent que 18 % du total, et les inondations 6 %, comme les éruptions volcaniques et les feux de forêts. En vies humaines, les séismes sont aussi dévastateurs que les tempêtes, loin devant les inondations.

Tempête ou catastrophe naturelle ?

Des vents dépassant 200 km/h, plus de 80 morts, des centaines de milliers de foyers endommagés, des villes entières privées d'électricité, des milliers de toitures arrachées, des millions d'arbres abattus, les dégâts de la tempête qui a touché l'Île de France le 26 décembre 1999 et le sud-ouest quelques heures plus tard laisseront des traces pendant très longtemps.

Et pourtant... heureusement que tout s'est déroulé très tôt dans la matinée du dimanche. Les seuls arbres tombés sur l'autoroute A13 un autre jour de la semaine, à la même heure, auraient pu faire des centaines de morts.

Les écoles étaient vides. Que se serait-il passé un jour de semaine, en présence des enfants, alors que les toitures se sont envolées ?

Mais comment sont assurés les sinistres de ce type ? On a beaucoup parlé de

catastrophe naturelle. S'il est exact qu'un évènement comme celui-là relève de cette expression au sens propre du terme, il n'en est pas forcément de même en matière d'assurance.

En effet, et contrairement à ce que l'on pourrait penser, les tempêtes ne relèvent pas, sauf pour quelques exceptions, des garanties "catastrophes naturelles".

Depuis la loi du 25 juin 1990, ce sont les contrats garantissant les dommages "incendie" ou les dommages aux véhicules, qui couvrent les conséquences des effets de la tempête sur les biens garantis.

Il s'agit donc de dommages assurables, exclus du champ d'application du régime des catastrophes naturelles. La loi du 25 juin 1990 stipule que les contrats d'assurance garantissant les dommages "incendie" ainsi que ceux couvrant les véhicules terrestres à moteur ouvrent droit à la garantie de l'assuré contre les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans et cyclones, sur les biens faisant l'objet de tels contrats.

La genèse de la loi...

Janvier 1989 : le cyclone Firinga touchait la Réunion, laissant 250 millions de Francs de dégâts finalement peu indemnisés compte tenu du faible nombre de personnes assurées. Les élus locaux demandaient l'extension de la loi du 13 juillet 1982 sur les catastrophes naturelles.

Septembre 1989 : le cyclone Hugo

LOISELET & DAIGREMONT ET L'ASSURANCE...

L'expérience de Loiselet & Daigremont en matière d'assurances est aussi ancienne qu'en matière de gestion immobilière. Notre activité de courtage remonte à plus de 50 ans... Cela nous permet, en toutes circonstances, de faire les choix les plus adaptés aux situations rencontrées et à la typologie de chaque immeuble.

Notre service courtage est par ailleurs en mesure de vous proposer une assurance multirisque habitation qui prend en compte la spécificité de l'assurance de votre immeuble, évitant des garanties inutiles, et permettant un règlement rapide des sinistres.

Loiselet & Daigremont Assurances
Centre Commercial Charras 92400 Courbevoie
Téléphone : 01 41 99 12 12
Télécopie : 01 41 99 12 10

frappait la Guadeloupe, causant des dommages pour environ 1,7 milliard de Francs, et provoquant le dépôt de nouvelles propositions de loi visant également l'extension de la loi de 1982 aux départements d'outre-mer.

L'extension pure et simple de la loi posait deux problèmes.

D'abord une importante fraction de la population locale restait non assurée en multirisque. Une extension de la loi ne résolvait donc pas son cas.

En outre, les propositions visant à étendre la loi supposaient implicitement que celle-ci jouerait systématiquement pour les effets du vent ; c'était donc maintenir les tempêtes dans le champ d'application de la loi de 1982, mais de manière encore plus évidente que par le passé.

Les assureurs ne pouvaient qu'être réticents à l'idée qui sous-tendait ces propositions, puisqu'elles pouvaient à terme conduire à l'abandon des garanties contractuelles des tempêtes.

Le contenu de la loi...

La loi du 25 juin 1990 devait régler globalement la question :

— en greffant sur tous les contrats incendie une garantie obligatoire contre les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans et cyclones.

— en étendant le champ d'application de la loi de 1982 sur l'indemnisation des catastrophes naturelles aux départements d'outre-mer.

Les motivations de la loi étaient claires :

— fournir aux victimes des catastrophes naturelles habitant en métropole et en outre-mer une même protection ;

— exclure du champ d'application des catastrophes naturelles les dommages dûs aux effets du vent, afin de ne pas déséquilibrer, par une sinistralité due aux cyclones tropicaux, l'équilibre du système "catastrophes naturelles"¹, ces dommages étant couverts contractuellement ;

— rendre inutile l'adoption d'un arrêté "catastrophes naturelles" à l'occasion de tempêtes, dans le seul but d'indemniser des victimes qui n'ont pas pris la précaution de souscrire l'extension de garantie correspondante. Ne peuvent être qualifiés de catastrophes naturelles par arrêté interministériel, que les dommages dûs au ruissellement des eaux, aux inonda-

tions, aux mouvements de terrain ou aux raz-de-marée.

À ce propos, il convient de souligner que l'arrêté du 29 décembre 1999 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle ne concerne que :

- les inondations et coulées de boue ;
- les mouvements de terrain ;
- les inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues dans 69 départements.

La loi du 25 juin 1990 présente des avantages certains. Elle contribue au règlement du problème de l'ambiguïté tempêtes / catastrophes naturelles. Elle laisse par ailleurs les tempêtes dans le champ des garanties contractuelles.

La tempête de décembre...

D'après la Fédération Française des Sociétés d'Assurances, les dommages survenus en France à la suite des tempêtes des 26 et 27 décembre 1999 pourraient coûter aux assureurs entre 20 et 30 milliards de Francs.

Face à ce sinistre d'une ampleur exceptionnelle, les assureurs ont allégé les règles d'indemnisation en faveur des assurés.

Les assureurs ont ainsi accepté de limiter à 1.500 F les franchises sur les tempêtes. Ils ont aussi donné leur accord pour que les déclarations soient faites par lettre simple, et que leur délai soit prorogé jusqu'au 31 janvier 2000. De notre côté, la tempête nous a amenés à mettre en place une organisation de crise pour nous permettre de répondre à vos demandes, et de faire face rapidement aux sinistres constatés.

Nos standards téléphoniques ont ainsi fait face à plus de 5 000 appels téléphoniques en moins d'une semaine. Cette situation a été d'autant plus difficile à gérer que plusieurs de nos collaborateurs se trouvaient en congés pour les fêtes de fin d'année.

Certains d'entre vous ont pu constater, dès le dimanche 26 décembre dans la journée, et plus généralement le 27, que nos gestionnaires se sont rendus sur les sites les plus sinistrés en compagnie des experts de compagnies d'assurances, des experts assurés et des entreprises spécialisées, pour procéder aux mesures de sauvegarde les plus urgentes.

Le 28 décembre, nous décidions d'effectuer une déclaration de sinistre pour l'ensemble de notre parc immobilier afin de préserver vos intérêts.

Nous avons donc adressé une lettre

recommandée à l'assureur de chaque immeuble, en précisant que nous formulons les plus expresses réserves sur la situation du risque assuré et que nous ne manquerions pas de les tenir informés de son évolution. Des travaux de mise hors d'eau, de bâchage, de mise en sécurité ont très rapidement été entrepris.

La situation n'a pas été facilitée pour trois raisons principales :

— la période des fêtes, au cours de laquelle beaucoup d'entreprises du bâtiment sont fermées,

— l'importance du phénomène, qui a entraîné par exemple une pénurie totale de bâches huit jours après le sinistre,

— la réquisition de nombreuses entreprises du bâtiment par l'administration pour réparer les bâtiments publics. Notre rapidité d'intervention, et le volume d'affaires que nous traitons habituellement nous ont cependant permis d'obtenir des interventions rapides de nos fournisseurs, afin de régler au plus vite les situations les plus sensibles et les plus graves.

Nos actions nous ont également permis d'obtenir rapidement le versement d'acomptes de la part des assureurs. Il est indéniable que notre position de syndic et de courtier d'assurances nous a permis d'intervenir très rapidement en évitant un acteur supplémentaire, tant auprès des compagnies d'assurances, que des experts et des entreprises afin que les mesures conservatoires soient mises en œuvre.

La suite...

Quelques semaines après la tempête, beaucoup de choses restent à faire... Les mesures conservatoires seront suivies de mesures plus définitives. Études techniques et devis ont été réalisés. Les assemblées générales des immeubles concernés seront consultées sur les décisions à prendre. Une information pour conclure : Les entreprises du bâtiment soulignent depuis plusieurs semaines que l'estimation du volume de travaux de remise en état des immeubles endommagés par la tempête correspond à deux ans de travail.

Il est probable que tous les travaux ne seront pas terminés en même temps... Pour notre part nous ferons tout pour que les réparations définitives soient réalisées le plus rapidement possible...

¹ Par arrêté du 3 août 1999, le taux de cotisation de la garantie légale "catastrophes naturelles" est passé de 9 à 12 % de la prime de base.