

NOTE D'INFORMATION : LA PRIME D'ÉQUILIBRE EN ASSURANCE MRI

Le marché de l'assurance Multirisque Immeuble (MRI) traverse une période de fortes tensions techniques. Face à l'augmentation de la fréquence des sinistres (dégâts des eaux, événements climatiques) et au coût croissant des réparations (inflation des matériaux), les assureurs ont de plus en plus recours à la «prime d'équilibre». Autrefois, généralement réservée aux renégociations d'échéance, elle s'invite aujourd'hui systématiquement dès la phase de devis pour les affaires nouvelles.

QU'EST-CE QUE LA PRIME D'ÉQUILIBRE ?

La prime d'équilibre n'est pas une augmentation commerciale, mais un ajustement actuariel. Elle vise à rétablir le ratio S/P (Sinistres sur Primes) d'un contrat pour qu'il ne soit plus déficitaire pour l'assureur.

- **Le calcul de base :** L'assureur analyse la sinistralité sur les 3 ou 5 dernières années.
- **La cible :** Pour qu'un contrat soit considéré comme «à l'équilibre», le ratio S/P (Sinistres/Primes) doit généralement se situer aux alentours de 50 %.

COMMENT EST-ELLE CALCULÉE ?

Le calcul repose principalement sur le ratio S/P (Sinistres / Primes) :

- **Sinistres :** Montant total des indemnités payées + provisions pour les dossiers en cours.
- **Primes :** Montant des cotisations hors taxes encaissées.

Exemple : Si un immeuble génère 10 000 € de primes mais coûte 15 000 € de sinistres par an, le ratio S/P est de 150 %. L'assureur appliquera une prime d'équilibre pour rapprocher ce ratio vers une zone «cible» (souvent située entre 40 % et 50 %). Uppercot tarifaire ou lissage, cela dépend de la politique de la compagnie.

POURQUOI L'ASSUREUR IMPOSE-T-IL UNE PRIME D'ÉQUILIBRE ?

- **Garantir sa capacité financière :** Les assureurs sont soumis à des règles de solvabilité strictes (Solvabilité II). Ils doivent prouver qu'ils ont assez de fonds propres pour payer les sinistres futurs. En clair les primes perçues par l'assureur doivent suffire à couvrir les indemnités versées et les frais de gestion.

L'intérêt : Si un portefeuille d'immeubles est structurellement déficitaire ($S/P > 100\%$), l'assureur « brûle » son capital. La prime d'équilibre sert à reconstituer les réserves nécessaires pour que la compagnie reste autorisée à opérer sur le marché.

- **Maintenir l'équité :** L'assureur veut éviter que les « bons » risques (ceux qui n'ont pas de sinistres) ne paient pour les « mauvais » (ceux qui sont mal entretenus).

L'intérêt : En appliquant une prime d'équilibre individualisée, l'assureur fait payer le « juste prix » à chaque risque. Cela lui permet de rester compétitif sur les immeubles sains tout en restant présent sur les immeubles sinistrés, mais au tarif adéquat.

- **Assainir son « Ratio Combiné »** Le ratio combiné, c'est le rapport (Sinistres + Frais de gestion) / Primes. Les frais de gestion sont les commissions versées aux courtiers, les frais de gestion internes (salaires, informatique, loyers etc...) les frais d'acquisition (marketing, réseau commercial). Pour être à l'équilibre, le ratio combiné ne doit pas dépasser 100 %. Toutefois pour arriver à dégager une marge de sécurité, l'assureur vise généralement 95 %

L'intérêt : La prime d'équilibre agit directement sur le dénominateur (les Primes). C'est le levier le plus rapide pour redresser la rentabilité d'une branche (le MRI) souvent malmenée par le coût de l'indemnisation des dégâts des eaux.

- **Filtrer la qualité des « Affaires Nouvelles » :** En imposant une prime d'équilibre dès la souscription, l'assureur se protège contre l'anti-sélection.

L'intérêt : Il évite de récupérer les « nomades de l'assurance » : ces assurés qui changent d'assureur tous les deux ans pour fuir les augmentations sans jamais faire de travaux. La prime d'équilibre à l'entrée garantit que le nouveau client sera rentable dès la première année.

- **Maintenir ses traités de Réassurance :** Les assureurs font eux-mêmes assurer leurs risques auprès de réassureurs. Ces derniers imposent des critères de rentabilité très stricts.

L'intérêt : Si l'assureur ne montre pas qu'il redresse ses comptes via des primes d'équilibre, le réassureur peut augmenter ses propres tarifs ou retirer sa capacité. L'assureur utilise donc la prime d'équilibre pour rassurer ses propres partenaires financiers.

FOCUS : PRIME NETTE, HT ET TTC

- **Prime Nette (Technique) :** La base de calcul de l'assureur pour payer les sinistres.
- **Prime HT :** Prime Nette + commissions d'intermédiaires et frais de gestion.
- **Prime TTC :** Le montant final payé par la copropriété (incluant les taxes fiscales).

DIFFÉRENCE ENTRE INDEXATION ET PRIME D'ÉQUILIBRE

Il est crucial de ne pas confondre les deux :

- **L'indexation (FFB) :** Elle suit l'évolution du coût de la construction. Elle s'applique à tous, même les immeubles sans sinistre.
- **La prime d'équilibre :** Elle est individualisée. C'est une sanction positive de la sinistralité propre à l'immeuble

LE RÔLE DU COURTIER : ANTICIPER ET CONSEILLER

Face à une demande de redressement, votre valeur ajoutée est déterminante :

- **Analysez les statistiques :** Vérifiez que les sinistres imputés au contrat sont exacts (doublons, recours non crédités, sinistres clôturés sans suite toujours provisionnés).
- **Négociez avec la compagnie :** Si le redressement est trop brutal, vous pouvez proposer une augmentation de la franchise pour limiter l'impact sur la prime.
- **Faites preuve de pédagogie :** La prime d'équilibre est souvent le thermomètre de l'état de l'immeuble. C'est peut-être le moment de conseiller à votre client d'engager des travaux de rénovation !

IMPORTANT : L'assureur n'est pas un fonds d'indemnisation à perte, il doit équilibrer ses comptes pour garantir le paiement des sinistres.

Accepter une prime d'équilibre est souvent préférable à une résiliation. Un immeuble résilié pour sinistralité aura beaucoup de mal à se réassurer, ou alors à des conditions bien plus onéreuses sur le marché des risques aggravés.