

**Par courrier A et courriel**

**Département fédéral des finances**

Service juridique

Bundesgasse 3

**3003 Berne**

Paudex, le 11 octobre 2013

FD

**Procédure de consultation informelle sur les propositions de réglementation relative à une assurance tremblement de terre**

---

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du projet mentionné sous rubrique et, après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre, dans le délai imparti, notre prise de position.

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle a été fondée en 1943 et se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands, soit les USPI Fribourg, Genève, Jura, Neuchâtel, Valais et Vaud. Elle est le porte-parole de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier qui sont actifs notamment dans les domaines du courtage, de la gérance, de l'expertise immobilière et de la promotion.

**1. Contexte général et cadre légal**

Cette consultation fait suite à une motion parlementaire Fournier qui charge le Conseil fédéral de faire en sorte que, dans toute la Suisse, les bâtiments soient obligatoirement assurés contre les dommages résultant d'un tremblement de terre.

Dans le rapport explicatif, il est fait état que les tremblements de terre sont les événements naturels qui présentent le plus gros potentiel de destruction. La probabilité de survenance d'un tremblement de terre en Suisse est considérée comme modérée à moyenne. Des séismes sont régulièrement enregistrés dans notre pays et un tremblement de terre de magnitude 6 (qui peut provoquer

d'importants dégâts aux bâtiments et à leur contenu) est probable tous les cent ans environ. Il est également relevé qu'en raison de la forte concentration de biens et de leur valeur élevée, le risque sismique économique en Suisse est supérieur à la moyenne, en comparaison avec l'Italie, la Turquie et la Grèce.

Il est préconisé une assurance tremblement de terre couvrant, selon la variante C, les bâtiments, les inventaires des ménages, les biens mobiliers des entreprises et les frais de déblaiement, avec une franchise de 5 % de la valeur assurée. Un niveau de prime unique serait fixé pour toute la Suisse.

Dans la mesure où le risque sismique en Suisse est faible, qu'il est différent d'un canton à l'autre, que la couverture de l'assurance proposée ne suffirait de toute façon pas à couvrir les dommages résultant d'un tremblement de terre important tel que par exemple celui survenu à Bâle au XIVème siècle et que cette assurance conduit à faire supporter le risque sismique sur le dos des propriétaires (par la perception des primes et de la franchise), l'USPI Suisse est défavorable à la mise sur pied d'une telle assurance obligatoire de tremblement de terre.

## **2. Remarques particulières**

### **a. Bases légales**

Dans le rapport du groupe de travail, il est proposé deux solutions pour fonder la base légale d'une assurance obligatoire de tremblement de terre. La première est intercantonale et la seconde fédérale.

Actuellement, les cantons sont exclusivement compétents en la matière. Le risque d'un tremblement de terre n'est pas le même d'un canton à un autre. En effet, le canton du Valais est plus exposé aux risques de tremblement de terre que le canton de Genève. Aussi, des solutions cantonales différenciées sont parfaitement justifiées par des configurations géographiques hétérogènes. A l'heure actuelle, dix-sept établissements cantonaux d'assurance des bâtiments (ECAB) sont regroupés au sein d'un Pool suisse qui offre, sur une base volontaire, une couverture de deux milliards par événement et met deux autres milliards à disposition pour un second séisme qui aurait lieu la même année. L'ECAB de Zurich dispose de son propre fonds, et offre une couverture d'un milliard. En outre, des assureurs privés proposent des produits d'assurance individuels, ce qui permet à tout propriétaire qui le souhaite d'assurer son bien contre ce risque. Au niveau international, l'assurance tremblement de terre n'est pas obligatoire dans bon nombre d'Etats et même le Japon qui est sujet à de fréquents mouvements tectoniques n'a pas instauré une telle assurance obligatoire. Enfin, le risque de tremblement de terre grave est rare en Suisse. Par conséquent, la création d'une assurance de tremblement de terre fédérale obligatoire n'est pas justifiée, porte atteinte aux compétences cantonales dans une matière où précisément les typicités cantonales doivent être prises en compte et réduit les cantons à de simples circonscriptions administratives qui se verraient confier la responsabilité opérationnelle de cette assurance. En outre, elle transfère sur le dos des propriétaires le coût des risques sismiques. Pour ces raisons, nous ne sommes pas favorables à la création d'une telle assurance obligatoire.

A titre subsidiaire, il y a lieu de relever que la solution intercantonale par le biais d'un concordat ne porterait pas atteinte aux compétences cantonales pour autant que chaque canton reste libre de décider s'il souhaite mettre en place une telle assurance obligatoire. Quant à la création d'un pool unique, l'idée de prévoir un organisme qui encaisse les montants nécessaires au règlement des sinistres n'est pas critiquable pour autant que l'adhésion des cantons demeure facultative. En revanche, une procédure de fixation et d'adaptation contraignante des prestations et de la prime uniforme est à exclure dans la mesure où le risque sismique n'est pas le même dans tous les cantons.

## **b. Produit d'assurances**

La solution d'assurance proposée garantirait une capacité de couverture maximale de 20 milliards alors que les dommages prévisibles aux bâtiments et aux biens mobiliers, hors frais de déblaiement et en tenant compte de la franchise proposée, se montraient à 36 milliards. Cette somme serait mise à disposition conjointement par l'assurance et la Confédération, l'assurance s'occupant du traitement des sinistres et prenant en charge le premier milliard et le solde de 19 milliards, serait réparti à parts égales entre l'assurance et la Confédération. Enfin, il est prévu une franchise de 5 % de la somme assurée, sans franchise minimale, à charge de l'assuré.

Il est proposé trois types d'assurance avec des taux de prime uniforme valable dans toute la Suisse et quel que soit l'assureur (ECAB ou assureur privé). Le premier type d'assurance se limiterait aux bâtiments (sans frais de déblaiement, proposition A). Le deuxième prévoit d'assurer les bâtiments avec les frais de déblaiement (proposition B). Enfin, le troisième concernerait les bâtiments, l'inventaire des ménages et les biens mobiliers des entreprises (y compris les frais de déblaiement, proposition C). La proposition C est recommandée par le groupe de travail car elle garantirait une couverture d'assurance complète.

Comme nous l'avons relevé sous chiffre 2a. ci-dessus, nous ne sommes pas favorables à la mise en œuvre d'une assurance tremblement de terre obligatoire. Nous rejetons donc toutes ces propositions. Par ailleurs, d'un côté, l'Etat veut mettre en place une assurance tremblement de terre afin que tous les sinistres puissent être pris en charge. D'un autre côté, conscient que la couverture totale serait trop onéreuse, l'Etat prévoit d'introduire des limitations des prestations et des franchises. Aussi, rendre obligatoire une assurance qui, de toute façon, n'arriverait pas à couvrir tous les dommages apparaît comme superflu. A titre subsidiaire, il y a lieu de relever que si un propriétaire ou un locataire désire assurer ses biens, il a l'entière liberté de le faire à ses frais. S'il ne le fait pas, il prend le risque de ne rien percevoir en cas de sinistre. Aussi, l'Etat n'a pas à s'immiscer dans les choix du propriétaire ou du locataire et à déresponsabiliser les individus en prévoyant une assurance obligatoire couvrant les bâtiments, l'inventaire des ménages et/ou les biens mobiliers de l'entreprise. Enfin, le modèle de financement tout comme la franchise sont en totale contradiction avec l'idée de créer une assurance obligatoire couvrant l'intégralité des dommages en cas de sinistres. Si la Confédération participe de toute façon au financement, ne faudrait-il pas mieux qu'elle constitue elle-même un fonds qui viendrait s'ajouter à celui existant alimenté par les 17 ECAB ?

### **c. Traitement des sinistres**

Il est proposé une organisation de sinistres à pilotage dual. Autrement dit, dans les régions où les dommages sont les moins importants, les sinistres seraient réglés individuellement par les différentes sociétés d'assurance, tandis que, dans les zones de l'épicentre, le traitement des sinistres serait assuré de façon directe et centralisée.

Il est relevé dans le rapport qu'en Nouvelle Zélande, la gestion des sinistres est centralisée dans tout le pays alors que hors zone de l'épicentre, il peut être confié aux établissements locaux compétents. Cette solution est très onéreuse selon le rapport. Quant à l'assurance de capital pratiquée par le Japon, il s'agit d'une assurance de prestations en capital versées en cas de sinistre en fonction de son intensité et non en fonction du montant effectif des dommages (principe de l'arrosoir).

Il paraît clair que l'organisation des sinistres ne doit pas se faire au moyen d'une assurance de capital qui risque de manquer sa cible si seule l'intensité du séisme est prise en compte. Quant à un système de gestion centralisé, il est coûteux et nécessiterait un lourd appareil administratif. Enfin, dans le cadre de l'organisation de sinistres à pilotage dual, il n'est pas expliqué en quoi la centralisation du traitement des sinistres dans la zone d'épicentre serait plus efficace que des traitements individuels. D'ailleurs, il est relevé dans le rapport que le traitement individuel des sinistres par différentes sociétés d'assurance est largement éprouvé dans le traitement des sinistres d'autres événements naturels.

### **3. Conclusions**

En conclusion, nous ne sommes pas favorables à une assurance de tremblement de terre obligatoire qui porte atteinte aux compétences des cantons dans une matière où précisément les typicités cantonales et l'exposition aux risques doivent être prises en compte, rate sa cible en ne couvrant pas l'intégralité des dommages prévisibles, met à charge du propriétaire le coût des risques sismiques et déresponsabilise les assurés.

◆ ◆ ◆

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

  
Frédéric Dovat