

## La valeur à neuf : une garantie mystérieuse et nécessaire

Vous avez subi un sinistre et vous vous demandez comment les dommages seront indemnisés, notamment ceux touchant les bâtiments. Une clause vous a peut-être échappé : la valeur à neuf !

**De quoi s'agit-il ?** Cette clause figure dans vos conditions particulières et/ou générales, avec une définition telle que : " Valeur à neuf : valeur de reconstitution (reconstruction ou remplacement) au prix du neuf au jour du sinistre, sans toutefois pouvoir dépasser la valeur vétusté déduite, majorée du quart de la valeur de reconstitution ".

**Que couvre-t-elle ?** Cette clause permet d'augmenter l'indemnité versée en supprimant jusqu'à 25 % (parfois 30 %) les effets de la vétusté. En effet, en cas de sinistre l'expert calcule l'indemnité en retirant la vétusté. La valeur à neuf vient compenser cette vétusté, en ajoutant à l'indemnité vétusté déduite, jusqu'à 25 % d'indemnité supplémentaire. Cette clause intervient pour les garanties dommages (incendie, explosion, foudre, choc ou chute d'appareils aériens, vent/grêle/poids de la neige, choc de véhicule terrestre, accidents électriques, vandalisme, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, catastrophes naturelles, dégâts des eaux).

**Comment fonctionne-t-elle ?** Après l'envoi par l'expert de son rapport aux assureurs, ceux-ci procéderont au règlement en deux temps :

- indemnité immédiate (vétusté et franchise déduites),
- indemnité différée (valeur à neuf) sur présentation de factures acquittées des réparations effectuées dans les deux ans à partir de la date du sinistre.

Exemple : les bâtiments bénéficient de la garantie valeur à neuf dans la limite de 25 %.

### Premier cas

Dommages aux bâtiments : 1 000 € / Vétusté retenue 30 % - Franchise 10 €.

Indemnité immédiate = 690 € (1 000 € - 30 %, - 10 € de franchise).

Indemnité différée = 250 € (1 000 € x 25 % la limite maximum de la garantie).

Indemnité totale : 690 € + 250 € = 940 €.

"Perte" 60 € (dont 50 € du fait de la vétusté).

### Deuxième cas

Dommages aux bâtiments : 1 000 € / Vétusté retenue 20 % - Franchise 10 €.

Indemnité immédiate = 790 € (1 000 € - 20 %, - 10 € de franchise).

Indemnité différée = 200 € (1 000 € x 20 % le montant de la vétusté inférieur à la limite de garantie).

Indemnité totale : 790 € + 200 € = 990 €.

"Perte" 10 € (la franchise).

Conclusion : jusqu'à la limite de garantie, vous ne supportez aucune perte pour cause de vétusté. Vive la valeur à neuf !

Françoise Préjean - 01 49 64 11 72 - fprejean@verspieren.com



**VERSPIEREN**  
1er courtier français indépendant

Chiffre d'affaires : 251,5 M€  
Primes et cotisations gérées : 2,6 Md€  
Effectif : 1 605 collaborateurs

**Département Associations**  
8, avenue du Stade-de-France  
93210 Saint-Denis  
Fax : 01 49 64 13 45



**VERSPIEREN**  
COURTIER EN ASSURANCES

La lettre des Villages est éditée par Verspieren  
8, av. du Stade-de-France  
93210 Saint-Denis  
Tél. : 01 49 64 10 64  
Fax : 01 49 64 13 45

N° immatriculation ORIAS :  
07 001 542 - www.orias.fr

ISSN : en cours  
Dépôt légal : en cours

Directeur de la Publication :  
Claude Delahaye  
Rédacteur en Chef :  
Éric Colleville.  
Comité de Rédaction :  
E. Colleville, C. Delahaye,  
P. Mauviel, F. Préjean.  
Coordination :  
M. Corso, F. Graziotin.  
Crédit photo : Getty Images.



## La lettre des Villages

Septembre 2009



### Éditorial

Par Monsieur Robert Penot,  
Président de la commission assurances de Cap France.

Introduction à l'Assemblée Générale du 15 mai 2009 de Cap France à Lou Riouclart

Que de chemin parcouru depuis le jour où, avec Patrick Ychard, lors d'une réunion aux 4 vents à Noirmoutier en 2001, nous avons évoqué l'idée de mettre en place des outils spécifiques d'assurances destinés à protéger efficacement les villages et leurs administrateurs.

Nous avons commencé par répertorier les principaux risques auxquels nous sommes confrontés et ainsi définir un cahier des charges pour lancer une consultation.

Verspieren, courtier de dimension internationale, représenté à cette tribune par Monsieur Patrick Mauviel, a été retenu pour conduire les négociations auprès de diverses compagnies d'assurances, en liaison étroite avec la commission assurances de la fédération.

Les risques traités en priorité, à ce jour, ont été négociés par Verspieren auprès de la Smacl, mutuelle d'assurance, assureur principal des collectivités locales.

Il s'agit de :

1. La responsabilité civile générale découlant de nos activités, en tenant compte des spécificités propres à nos villages.
2. La responsabilité civile personnelle des dirigeants et des administrateurs dans le but de les protéger financièrement pour pallier éventuellement les conséquences de fautes de gestion.
3. La garantie des dommages aux biens dans le cadre d'un contrat multirisque.

À ce jour, un nombre important de villages a pu apprécier de façon très significative les avantages obtenus tant au niveau des garanties que des cotisations versées.

De plus, depuis le 1er janvier 2009, en application d'un accord de partenariat, les villages assurés dans le cadre du protocole Cap France/Verspieren bénéficient gratuitement de certaines améliorations importantes de garanties.

Il est utile de rappeler que nous travaillons en toute indépendance vis-à-vis de Verspieren. À titre d'exemple, lors de la consultation sur l'accord d'intéressement et la mise en place d'un plan d'épargne entreprise, cette négociation qui a débouché sur un accord de partenariat avec Cap France a été conduite directement par la commission assurance auprès de Groupama.

Nous allons vous présenter maintenant un volet important qui concerne notre quotidien, je veux parler de notre défense devant les juridictions françaises dans une société où les relations conflictuelles se sont considérablement développées au cours de ces quinze dernières années.

Nous sommes, en effet, entrés dans une société où la judiciarisation de nos rapports est en plein développement.

À ce titre, avec le précieux concours de Maître Ychard, de Paul Kieffer et de Jean Hernicot, j'ai lancé un appel d'offres auprès de Verspieren et de Groupama pour obtenir un projet d'assurance que nous allons maintenant vous présenter.

La négociation, très serrée entre les deux compétiteurs, a duré environ quatre mois. La compagnie La Paix, présentée par Verspieren, a été retenue en finale.

Voici donc ce produit "Cap France" négocié à des conditions de garanties et de tarification exceptionnelles.

### Présentation du produit Cap France Protection juridique-Défense pénale

Verspieren a négocié auprès de La Paix, (entité du Groupe Aviva 5e assureur mondial spécialisé dans la protection juridique et fiscale depuis 20 ans), un contrat couvrant la protection juridique et la défense pénale et recours.

#### Protection juridique

Cette garantie permet aux villages de faire valoir leurs droits en cas de différend avec un tiers, et en priorité de rechercher une solution amiable par l'intermédiaire de juristes et de conserver ainsi de bonnes relations entre villages et clients.

La garantie est très étendue, de type "tout sauf" (tout est garanti, sauf ce qui est exclu), avec un plafond élevé de 30 000 €HT par litige et par assuré. 65 juristes sont à votre disposition pour vous assister, vous proposer des prestations de qualité, pour tous litiges portant sur les locaux, avec les administrations (fiscales), clients, fournisseurs, salariés, voisins, concurrents, etc.

#### Défense pénale et recours

Cette garantie couvre les villages, la Fédération, leurs représentants, les dirigeants, les salariés et les bénévoles, en cas de mise en cause dans le cadre d'une action pénale. Elle offre trois services :

- **Conseil et assistance** par un réseau d'avocats spécialisés en droit pénal pour vous donner des conseils juridiques préalables et une assistance immédiate si nécessaire (notamment en cas de garde à vue),
- **Information et prévention** pour vous apporter toutes les informations juridiques sur la législation française,
- **Assistance juridique** pour exercer amiablement des recours afin que vous obteniez réparation d'un préjudice.

La garantie est également très étendue, comme la protection juridique en "tout sauf", avec un plafond élevé de 45 000 €HT par litige et par assuré.

N'oubliez pas que Maître Ychard, avocat de Cap France, est en première ligne pour vous apporter ses conseils et vous orienter dans vos démarches.

La cotisation de ce contrat a été négociée au plus bas. Elle est de 1 012 € TTC par village et par an.

Négocié pour vous par la commission assurance de Cap France, ce contrat offre un excellent rapport garanties/cotisation.

**VERSPIEREN**  
COURTIER EN ASSURANCES

## Baisse des budgets

Les événements tumultueux survenus fin 2008 aux USA et en Europe auront une répercussion significative sur les budgets et les chiffres d'affaires des associations en 2009. Dans le domaine associatif en général, cette "crise" a provoqué une diminution des donateurs ou du montant des dons fait aux associations.

N'oublions pas que de nombreuses d'associations ne doivent leur subsistance que grâce aux dons privés de généreux donateurs. Il est indéniable que cette situation aura un impact certain pour cette catégorie d'associations, qui devant ces restrictions de budget, verront leurs activités diminuer, voire pour certaines totalement disparaître.

La problématique est différente dans le domaine du tourisme et des villages vacances dont l'existence est assurée par le chiffre d'affaires réalisé auprès de leur clientèle. Reste à savoir si cette "crise" sera de nature à engendrer une certaine baisse de fréquentation. Nous ne le souhaitons pas bien sûr, mais les lignes qui vont suivre vous apporterons une solution pour réaliser une économie dans le cas où votre chiffre d'affaires enregistrerait une diminution. Vous n'ignorez pas que certains postes budgétaires, souvent importants, sont parfois mal maîtrisés, c'est notamment le cas du poste "Assurances". Verspieren, du fait de sa spécialisation dans les assurances du domaine associatif, a mis au point avec le concours de la commission assurance de Cap France, en la personne de Robert Penot (Président de la commission), des contrats innovants en terme de garanties et de compétitivité. Ces contrats sont totalement adaptés à vos activités.

Dans la plupart des cas, la différence de prime est tellement significative que nos futurs clients en sont souvent surpris. En effet, certains assureurs nous ont délégué l'entière gestion des contrats, ce qui fait baisser les taux de prime. Il est certain que pour un assureur, vendre un contrat sans avoir à supporter de coûts de gestion et de commercialisation est une bonne opération financière, satisfait le client et permet de réaliser des affaires pérennes. En résumé, voici les avantages à être assurés par l'intermédiaire de Verspieren :



- bénéficier des meilleurs conseils d'un spécialiste du domaine associatif;
- obtenir de meilleurs garanties et montants de garanties, personnalisés et totalement adaptés à vos activités;
- profiter d'excellentes conditions tarifaires de nature à faire baisser significativement votre budget "Assurances";
- disposer d'une gestion particulière de vos contrats, réalisée par une équipe entièrement à votre écoute.

S'assurer par notre intermédiaire : c'est maîtriser votre budget et maximiser le poste assurance !

Au 1er janvier 2009, Verspieren est le courtier de 35 des 105 villages adhérant à Cap France. Dans la quasi-totalité des cas, des audits ont été réalisés pour les contrats de ces villages. Les directeurs peuvent en attester, les garanties des contrats "labellisés Cap France" sont très supérieures à leurs précédents contrats. L'économie réalisée par ces villages est très importante, allant de 30 % à 200 %. Peuvent en témoigner par exemple :

- Monsieur Fournier pour La Semeuse,
- Monsieur Monchy pour Cap Bretagne,
- Monsieur Bernard pour Le Moulin Neuf,
- Madame Bode pour La Jacine,
- Madame Dole pour Le Duchet,
- Madame Codron pour le Village Vacances Nature,
- Monsieur Vacelet pour Le Chalet de la Haute Joux.

Et bien d'autres qui voudront bien nous pardonner de ne pas les avoir cités.

Patrick Mauviel - 01 49 64 11 41  
pmauviel@verspieren.com



## Vous faites des travaux : pensez à la réglementation thermique.

La Réglementation Thermique n'a pas seulement des conséquences sur les constructions neuves, elle en a aussi sur les travaux de rénovation portant sur l'existant.

### Tour d'horizon des nouvelles obligations

Avant le Grenelle de l'environnement, la Réglementation Thermique 2005 (RT 2005) des constructions neuves jetait les bases d'une meilleure maîtrise de la consommation énergétique dans le bâtiment. Le constat initial dressé par le ministère du logement : la vie quotidienne dans les bâtiments représente environ 40 % de la consommation énergétique nationale et est à l'origine de près de 25 % des émissions de gaz à effet de serre. La RT 2005 s'inscrit dans un contexte international. Elle retranscrit les engagements pris par la France dans le cadre du protocole de Kyoto, applicable depuis février 2005. L'une des particularités de cette nouvelle réglementation est que celle-ci a évolué en 2007 pour viser non seulement les constructions, mais également le bâti existant. Pour la première fois en France, le législateur instaure des exigences d'économies d'énergie pour les rénovations de bâtiments.

### Quels types de bâtiments sont concernés ?

Le gouvernement a souhaité donner à cette réglementation un champ important et décidé de l'appliquer à l'ensemble des bâtiments ou parties de bâtiments existants. Le législateur opère une distinction entre une « réglementation thermique globale » et une « réglementation thermique par éléments ».

Dans le cas d'une rénovation très importante d'un bâtiment de plus de 1 000 m<sup>2</sup> achevé après 1948, la réglementation fixe un objectif de performance globale pour l'ensemble du bâtiment rénové (« réglementation thermique globale ») proche de la RT 2005 des bâtiments neufs). Dans les

autres cas, on raisonne par « éléments ». Une performance minimale est indiquée pour l'élément remplacé ou installé. Les articles R.131-25 et R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation définissent avec précision ces critères. La « RT globale » s'applique aux travaux pour lesquels la date de dépôt du permis de construire, d'acceptation des devis ou de passation des marchés est postérieure au 31 mars 2008, et pour les bâtiments qui répondent aux trois conditions cumulatives suivantes :

- une surface hors oeuvre nette supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>,
- un coût des travaux de rénovation thermique supérieur à 25 % du coût de la construction,
- une date d'achèvement de la construction postérieure au 1er janvier 1948.

Les travaux sont pris en compte dès qu'ils atteignent un seuil minimum fixé par décret à hauteur de 25 % du coût de la construction. L'arrêté du 20 décembre 2007 fixe un coût forfaitaire par m<sup>2</sup> afin d'obtenir la valeur hors foncier du bâtiment. Ainsi, le coût forfaitaire à prendre en considération est de 1 287 euros par m<sup>2</sup> de SHON en cas de bâtiment résidentiel et de 1 100 euros par m<sup>2</sup> de SHON en cas de bâtiment non résidentiel. À noter que le coût des travaux doit être évalué avant le dépôt du permis de construire ou de la déclaration des travaux, ou à défaut, avant l'acceptation des marchés.

### La RT existant global et le « confort d'été »

L'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dégrader le « confort d'été » préexistant. L'article R.131-26 du Code de la construction et de l'habitation indique que cela peut être mis en oeuvre de deux manières :

- soit en maintenant la consommation en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et dans les locaux tertiaires pour l'éclairage en dessous de

seuils fixés en fonction des catégories de bâtiments par un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie, - soit en appliquant une solution technique adaptée au type du bâtiment défini par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie.

### La RT existant par éléments

Le dispositif établi par le décret du 19 mars 2007 repris à l'article R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation s'applique aux travaux dont la date d'acceptation des devis est postérieure au 31 octobre 2007.

Cette réglementation s'applique aux bâtiments de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, quelle que soit l'importance des travaux entrepris, aux bâtiments de moins de 1 000 m<sup>2</sup> qui font l'objet de travaux de rénovation plus légers qui n'ont pas pour objet d'améliorer la performance énergétique, et à tous les bâtiments construits avant 1948 lorsqu'un maître d'ouvrage décide de remplacer des éléments figurant sur la liste suivante :

- l'enveloppe du bâtiment, paroi opaque (c'est-à-dire les parois donnant sur l'extérieur en contact avec le sol),
- l'enveloppe du bâtiment, paroi vitrée,
- un équipement de chauffage,
- un équipement de production d'eau chaude sanitaire,
- un système de refroidissement,
- un élément de ventilation,
- un élément d'éclairage des locaux dans les bâtiments tertiaires d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>,
- un équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, notamment en cas de remplacement d'un système de chauffage à bois (poêle ou chaudière).

L'arrêté du 3 mai 2007 indique le critère de performance exigé pour chacun de ces éléments susceptibles d'être changés.

Claude Delahaye  
cdelahaye@verspieren.com