

PRÉVENTION DES SINISTRES

L'ÉVALUATION DE LA VALEUR D'UN IMMEUBLE ET DES COÛTS DE RECONSTRUCTION

Au moment d'assurer votre immeuble résidentiel ou commercial, savez-vous comment bien évaluer sa valeur? Cette question est capitale, puisqu'à la suite d'un sinistre important, comme un incendie, le montant de l'indemnité d'assurance que vous recevrez pour la reconstruction de votre immeuble correspondra à la valeur que vous aurez estimée. Si votre évaluation est supérieure à la valeur réelle de votre immeuble, vous payerez une prime d'assurance inutilement plus élevée. Dans le cas contraire, si votre évaluation est inférieure afin de réduire votre prime d'assurance, vous risquez de recevoir un montant d'assurance insuffisant pour la reconstruction de votre bâtiment à la suite d'un sinistre. En assurance des entreprises, jusqu'à 30% des bâtiments sont en situation de sous-assurance au Canada¹. À cause de la nature de la construction des bâtiments commerciaux, de la fluctuation des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre, ainsi que des coûts indirects liés à la démolition et à la reconstruction, l'évaluation de leur valeur est plus complexe. Le coup de pouce d'un évaluateur spécialisé aux fins d'assurance est donc recommandé.

POURQUOI UNE TELLE SOUS-ÉVALUATION?

Certaines méthodes utilisées peuvent expliquer la sous-évaluation des immeubles. Ainsi, la valeur du bâtiment est souvent basée sur des données qui répondent à des réalités différentes de celles de l'assurance :

- ▶ L'évaluation de la valeur marchande;
- ▶ L'évaluation municipale servant à la taxe foncière;
- ▶ Le coût réel de construction datant de plusieurs années, indexé selon le coût de la vie;
- ▶ La valeur approximative au pied carré;
- ▶ Le montant de l'hypothèque.

Les outils d'évaluation disponibles sur le marché peuvent aussi avoir certaines lacunes. Selon le logiciel utilisé, la valeur peut être

établie à partir de questions trop générales, de tables utilisant un modèle standard de bâtiment, de données qui ne sont pas à jour ou de calculs qui ne tiennent pas compte de facteurs comme le coût de la vie et l'inflation.

Enfin, comme les coûts des matériaux et de la main-d'œuvre ne cessent de fluctuer pour différentes raisons telles l'inflation, la déflation, la demande et les marchés locaux ou internationaux, obtenir l'avis d'entrepreneurs en construction ou d'évaluateurs spécialisés aux fins d'assurance est fortement conseillé.

COMMENT ÉVALUER LA JUSTE VALEUR DE VOTRE IMMEUBLE?

S'il suffisait de prendre le montant de la valeur marchande de son immeuble et d'y ajouter 25 %, ce serait simple, mais très imprécis. Pour être précise, l'évaluation de votre immeuble doit tenir compte de plusieurs facteurs qui influenceront sa reconstruction à neuf, dont :

- ▶ Les dimensions réelles de votre bâtiment (p. ex. : le périmètre, la superficie totale, le nombre d'étages, la hauteur des murs).
- Les bâtiments de grande hauteur doivent aussi répondre à des exigences supplémentaires de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).
- ▶ Les matériaux utilisés (bois, maçonnerie, acier ou béton). Le coût des matériaux varie selon leur qualité, leur résistance au feu, etc.
- ▶ La fonction du bâtiment (p. ex. : une résidence pour personnes âgées aura plus d'exigences à respecter qu'un immeuble locatif ordinaire).
- ▶ L'année de construction et l'état du bâtiment (rénové ou non). →



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

- ▶ La complexité de la structure (p. ex. : une architecture unique).
- ▶ La qualité des matériaux de finition (planchers de marbre, moulures, carreaux d'insonorisation, etc.).
- ▶ Les installations électriques et mécaniques et les équipements fixes (ascenseurs, installations de gicleurs automatiques et d'alarme incendie, climatiseur, etc.).
- ▶ La certification LEED, s'il y a lieu.
- ▶ L'aménagement paysager de l'établissement et les aires de stationnement.

COÛTS SUPPLÉMENTAIRES À CONSIDÉRER DANS L'ÉVALUATION D'UNE RECONSTRUCTION À NEUF

Aux caractéristiques propres à votre bâtiment, il faut ajouter des coûts indirects, qui peuvent fluctuer avec le temps, comme ceux des matériaux et de la main-d'œuvre; les frais de nettoyage, de démolition et de déblaiement des débris à la suite d'un sinistre; ainsi que la préparation du site pour sa reconstruction.

De plus, afin que votre bâtiment respecte les plus récentes normes de la RBQ (chapitre Bâtiment du Code de sécurité), certaines modifications peuvent être exigées lors de sa reconstruction à la suite d'un sinistre (p. ex. : exigences de sécurité incendie pour les gîtes touristiques de cinq chambres et plus, les garderies, les résidences pour personnes âgées, les maisons de chambres, les établissements d'affaires de trois étages et plus, etc.)².

L'évaluation du coût de reconstruction à neuf doit également prévoir un montant supplémentaire pour l'ajout d'extincteurs automatiques.

Enfin, dans certains cas ou si vous ne reconstruisez pas, la dépréciation du bâtiment pourrait être appliquée (p. ex. : un immeuble datant de 1940 n'ayant jamais été rénové).

CONSÉQUENCES DE LA SOUS ASSURANCE

En cas de sinistre, l'assureur payera le montant d'assurance pour lequel il s'est engagé, selon la limite indiquée à votre contrat d'assurance.

Ce montant est basé sur la valeur estimée de votre immeuble, et non la valeur réelle des dommages.

En cas de perte totale, si vous êtes sous-assuré, vous n'obtiendrez pas la même valeur pour reconstruire à neuf votre immeuble actuel selon les réalités d'aujourd'hui. De ce fait, vous pourriez subir une perte financière importante.

Dans le cas d'une perte partielle, certains assureurs appliquent une règle proportionnelle de 80 % ou de 90 % sur la valeur des dommages couverts lors d'un sinistre. Renseignez-vous auprès de votre assureur pour savoir si cette règle figure à votre contrat d'assurance. Si c'est le cas, cela vous priverait de recevoir une pleine indemnisation.

RECOMMANDATIONS

Procéder à une évaluation rigoureuse de votre immeuble pour établir le coût de reconstruction à neuf fait toute la différence entre recevoir une pleine indemnisation et essuyer une perte financière à la suite d'un sinistre.

À cet égard, on peut faire appel à des évaluateurs spécialisés aux fins d'assurance. Ceux-ci se déplacent sur les lieux à assurer pour effectuer leur évaluation et tiennent compte à la fois des caractéristiques propres à votre bâtiment et des nombreux facteurs pouvant influencer le coût éventuel d'une reconstruction à neuf.

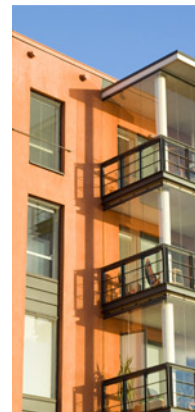
Pour les bâtiments plus anciens et plus ornés ou construits avec des matériaux difficiles à obtenir de nos jours, l'évaluation par un spécialiste est le moyen le plus fiable de les assurer à leur pleine valeur.

Enfin, cette évaluation devrait être systématiquement mise à jour lorsque des modifications sont apportées à votre bâtiment ou tous les trois ans afin de tenir compte, entre autres, du coût de la vie, de la main-d'œuvre et des matériaux ainsi que des exigences du Code de construction ou du Code de sécurité de la RBQ.

En collaboration avec
Albert Arduini, T.P., PAA
Directeur
Inspection et expertise-conseil en bâtiment
RMS Gestion des risques

Mise en garde

L'information contenue dans cette capsule est d'ordre général et est fournie à titre informatif seulement. Elle n'est pas exhaustive.



1. Valeur de reconstruction : le problème tarde à se régler, Le Journal de l'Assurance : <http://journal-assurance.ca/2009/09/25/valeur-de-reconstruction-le-probleme-tarde-a-se-regler/>

2. Chapitre Bâtiment du Code de sécurité, Régie du bâtiment du Québec : <https://www.rbq.gouv.qc.ca/foire-aux-questions-faq/domaines-d-intervention/batiment/chapitre-batiment-du-code-de-securite.html#c7921>

1 800 268-3063

lapersonnelle.com/entreprise



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise