

Fonds

d'assurance
des municipalités
du Québec



M^{me} Lila Beddar
Directrice, Service de la souscription

Évaluation des bâtiments municipaux : évitez les mauvaises surprises

Depuis quelques années, les coûts liés à la réparation et à la reconstruction des bâtiments augmentent à vitesse grand V en raison notamment du marché de la construction, de la pénurie de main-d'œuvre et des difficultés d'approvisionnement. C'est la raison pour laquelle les municipalités ont tout avantage à évaluer de façon régulière la valeur de leurs biens et de leurs bâtiments afin de s'assurer d'avoir les couvertures nécessaires pour les réparer ou les reconstruire en cas de sinistre.

Ne pas estimer adéquatement la valeur de leurs bâtiments pourrait entraîner des conséquences très coûteuses pour les organisations municipales en raison de l'application de la règle proportionnelle.

Qu'est-ce que la règle proportionnelle ?

La règle proportionnelle est un principe prévu au *Code civil du Québec*, à l'article 2493. Il trouve écho dans les contrats d'assurance des biens généralement utilisés au Québec par l'introduction d'une clause dite de « coassurance ». Cette clause prévoit que l'assuré doit minimalement assurer ses biens pour un certain pourcentage de leur valeur, lequel est souvent fixé à 80 %.

En d'autres termes, si le montant d'assurance qu'elle détient est inférieur au montant d'assurance minimum requis, une municipalité devra assumer une partie des coûts de tout sinistre en biens. Ces coûts peuvent grimper très rapidement dans un contexte de hausse des prix des services et des matériaux. Il est donc très important de procéder à une évaluation rigoureuse des bâtiments municipaux de façon périodique. Pour ce faire, il est préférable d'être accompagné d'experts dans le domaine.

Qui peut aider votre municipalité à établir la juste valeur ?

Plusieurs facteurs influencent la valeur d'un bâtiment et le coût de sa réparation. Entre autres, le type de construction, son âge, son état, l'historique d'entretien, le contenu, la situation géographique, le type de protection, etc. Il est important d'avoir un portrait complet

non seulement du bâtiment lui-même, mais aussi de sa fonction (s'il accueille le public, par exemple), de son contenu (par exemple, une caserne de pompiers contient des équipements et des véhicules de grande valeur), de ses différents systèmes (électricité, chauffage, climatisation, etc.) ainsi que de ses moyens de protection (alarme incendie, capteurs d'eau, etc.). Le courtier d'assurance est le meilleur allié pour soutenir les municipalités dans l'évaluation régulière de la valeur de leurs propriétés.

Il est toutefois recommandé d'utiliser les services d'un évaluateur professionnel afin d'estimer la valeur de reconstruction des bâtiments municipaux, exercice qui devrait être répété régulièrement.

Afin de soutenir les Municipalités assurées par le Fonds d'assurance des municipalités du Québec dans cet effort, FQM Assurances a mandaté la firme SPE Valeur assurable pour offrir, à tarifs préférentiels, un service d'évaluation des valeurs assurables de leurs bâtiments. Leur équipe d'évaluateurs spécialisés s'occupe de déterminer la valeur à neuf des bâtiments et des équipements municipaux. Pour en savoir plus sur ce service et recevoir une estimation, il suffit de remplir une [demande d'information en ligne](#).

En résumé, la hausse actuelle des coûts liés à la réparation et à la reconstruction requiert une vigilance accrue quant aux montants d'assurance souscrits. En vous procurant une évaluation adéquate de la valeur de vos biens, vous pourrez déterminer plus efficacement vos besoins d'assurance et éviter les mauvaises surprises si un sinistre survenait.

Pour obtenir de l'information sur le sujet, communiquez avec votre [courtier](#) ou visitez le [fondsqm.ca](#).



L'UNIQUE CONTRAT D'ASSURANCE

OFFRANT AUX ORGANISATIONS MUNICIPALES
TOUTES LES GARANTIES NÉCESSAIRES ET BIEN PLUS...

- ▶ Cyberrisques
- ▶ Chantiers
- ▶ Détournement
- ▶ Drones
- ▶ Frais de justice liés à l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire
- ▶ Inondations
- ▶ Refoulement des égouts
- ▶ Tremblements de terre et mouvements de sol
- ▶ Et plus encore!

**PLUS DE 99 %
DE NOS MEMBRES
RENOUVELLENT
AVEC NOUS!**

INFORMEZ-VOUS!

[fondsqm.ca](#)

1 866 662-0661

Fonds
d'assurance
des municipalités
du Québec

