

Fonds

d'assurance
des municipalités
du Québec



M. Maxime Lavoie-Girard
Directeur, distribution d'assurance de dommages

L'importance d'une évaluation professionnelle des bâtiments municipaux : une saine gestion pour éviter la sous-assurance

Pour une municipalité, les bâtiments représentent bien plus que de simples infrastructures : ils font partie des actifs municipaux. Une majorité de ces emplacements s'adressent en effet aux citoyen(ne)s et permettent de leur offrir différents services. Arénas, casernes de pompiers, usines d'eau potable, bibliothèques, garages municipaux... Tous ont une valeur stratégique et opérationnelle. Pourtant, trop souvent, leur valeur assurée repose sur des évaluations approximatives ou vétustes. Bien plus qu'une formalité, une évaluation professionnelle des bâtiments municipaux devient alors un outil essentiel de gestion des risques, de saine gouvernance et de protection financière.

Pourquoi faire évaluer ses bâtiments par des expert(e)s ?

1. Assurer une estimation juste du coût de reconstruction

Les coûts de construction évoluent rapidement : inflation, rareté des matériaux, exigences des codes du bâtiment, main-d'œuvre spécialisée. Une évaluation réalisée par un(e) professionnel(le) permet d'obtenir une estimation objective et conforme aux standards de l'industrie, loin des approximations ou des valeurs historiques non mises à jour.

2. Actualiser régulièrement la couverture d'assurance

La croissance des coûts de construction des dernières années a été largement supérieure à l'inflation. Il est donc fréquent de voir des bâtiments en situation de sous-assurance. La valeur inscrite au contrat peut rapidement devenir obsolète, exposant la municipalité à des écarts importants d'indemnisation en cas de sinistre. Dans ces circonstances, la mise à jour des valeurs assurables des biens municipaux avec l'aide de professionnel(le)s contribue indéniablement à une saine gestion des actifs.

Les conséquences d'un bâtiment sous-assuré

La sous-assurance est loin d'être un risque théorique. Ses impacts peuvent être importants pour une administration publique. En effet, les contrats d'assurance prévoient généralement une clause de règle proportionnelle, laquelle s'applique dans le calcul de l'indemnité en cas de sinistre, que la perte soit partielle ou totale.

Présente dans la majorité des contrats d'assurance, elle peut être appliquée par l'assureur lorsqu'un bâtiment est assuré pour un montant inférieur à sa valeur réelle. Les pourcentages appliqués varient d'une situation à l'autre et tournent souvent autour de 80 %.

Ce qui est important de comprendre, c'est comment cette fameuse règle est appliquée. En effet, en cas de perte, vous pourriez recevoir une indemnité proportionnelle qui serait réduite au prorata du montant de l'insuffisance ! Voici un exemple...

Un édifice estimé à 4 M \$ est assuré pour 2 M \$, soit 50 % de sa valeur. En cas de sinistre de 1 M \$, l'indemnisation pourrait être limitée à 500 000 \$. La municipalité devra assumer le reste. L'impact sur ses finances risque donc d'être significatif. Qu'il soit partiel ou total, un sinistre non couvert adéquatement entraîne des coûts imprévus, susceptibles d'engendrer des compressions budgétaires, de retarder des projets ou d'augmenter la pression sur les contribuables.

Par ailleurs, le conseil municipal et la direction sont responsables de protéger les actifs collectifs. Un bâtiment sous-assuré peut soulever des questions de gestion diligente, surtout si aucune démarche de révision des valeurs n'a été réalisée.

Un investissement qui protège toute la communauté

Finalement, lors de la planification budgétaire, il est important de prévoir les coûts associés à la réalisation des évaluations professionnelles. Rappelez-vous : il ne s'agit pas d'une dépense, mais bien d'un investissement !

Ces évaluations réduisent les risques financiers liés à une sous-évaluation, donnent droit à un crédit de 10 % sur la prime d'assurance pendant quatre ans et exemptent les municipalités assurées avec le Fonds de la règle proportionnelle en cas de perte partielle.

En collaborant avec des firmes spécialisées, comme SPE Valeur Assurable qui offre aux assurés du Fonds une tarification privilégiée, et en planifiant leurs dépenses lors de l'élaboration du budget annuel, les municipalités optimisent également l'usage des fonds publics et renforcent la transparence budgétaire.

N'hésitez pas à parler des évaluations avec votre courtier(ère), qui pourra vous recommander un partenaire de confiance.