



Pour vous aider à **cerner**
et à **gérer les risques**

Comprendre l'assurance à la pleine valeur

Les Canadiens et Canadiennes ont fait face à des défis sans précédent au cours des deux dernières années – qu'il s'agisse de la COVID-19 et de ses complications croissantes ou de phénomènes météorologiques catastrophiques – causant des problèmes dans la chaîne d'approvisionnement et une diminution de l'activité économique.

Par conséquent, les coûts des matériaux de construction et de main-d'œuvre ont augmenté à un taux astronomique. Les données de Statistique Canada d'octobre 2021 indiquent une augmentation moyenne composée des coûts de construction non résidentielle de 8,3 % (dans onze régions métropolitaines de recensement à l'échelle du pays) au cours de la dernière année.

Qu'est-ce que cela signifie pour les titulaires d'une police d'assurance?

La plupart des politiques d'assurance commerciale offrent une protection selon le **coût de remplacement**, ce qui signifie le coût de réparation ou de remplacement de tout ce qui est perdu, endommagé ou détruit en raison d'un événement assuré. Pour les édifices, cela signifie reconstruire (remplacer) l'édifice selon un concept et une qualité équivalents à l'édifice original, conformément aux règles actuelles et aux codes et règlements applicables, jusqu'à concurrence de la limite stipulée dans la politique, soit la **limite de garantie**. Les pertes partielles sont gérées de la même façon, et l'assurance couvre les coûts de réparation, de restauration ou de reconstruction de la section de l'édifice qui a été endommagée ou détruite. Il est donc essentiel que la limite de garantie que vous choisissez pour votre édifice soit suffisante pour couvrir le coût de remplacement total de l'édifice.

C'est ce qu'on appelle communément **l'assurance de la pleine valeur**.

Qu'est-ce que l'assurance de la pleine valeur?

En termes simples, l'assurance de la pleine valeur est une limite d'assurance suffisante pour couvrir le coût de remplacement total de l'édifice qui a été perdu, endommagé ou détruit. Il peut y avoir des conséquences considérables si vous choisissez une limite de garantie insuffisante.

Les primes d'assurance des biens sont calculées en fonction du coût de remplacement réel du bien. Il est certainement possible d'économiser sur les primes d'assurance en déclarant seulement une partie de la valeur de votre propriété, ce qui crée des économies à court terme, mais cette approche est nuisible à long terme. Des pénalités considérables peuvent être imposées en cas de **sous-assurance** ou d'utilisation de la **clause de règle proportionnelle** si votre propriété est endommagée ou détruite et que vous faites appel à votre police d'assurance.

Déterminez la limite de garantie appropriée pour vos édifices

Avant de discuter des effets et de l'impact de la sous-assurance ou de la clause de règle proportionnelle, considérons les différents facteurs qui doivent être évalués et inclus dans le calcul et la détermination d'une limite de garantie appropriée. Ces facteurs incluent le coût des travaux de démolition et de l'enlèvement des débris, les coûts de construction actuels, y compris la main-d'œuvre et les matériaux, les changements aux codes du bâtiment et la conformité aux règlements applicables, le coût des permis nécessaires, les honoraires des architectes

et des ingénieurs, et les rajustements annuels en fonction de l'inflation.

La meilleure façon de s'assurer qu'un édifice profite d'une assurance à la pleine valeur est de faire faire une évaluation par un professionnel agréé. Les évaluations doivent être effectuées tous les cinq ans, et les rajustements en fonction de l'inflation doivent être effectués chaque année au moment du renouvellement de votre politique d'assurance.

Impact de l'inflation sur la construction d'édifices

Après avoir calculé le coût de remplacement exact de votre édifice, il est tout aussi important de rajuster votre limite de garantie chaque année en fonction de l'inflation des coûts de construction.

Éléments qui doivent être inclus dans le calcul du coût de remplacement d'un édifice

- Coût des travaux de démolition et de l'enlèvement des débris
- Coûts actuels de construction, y compris la main-d'œuvre et les matériaux
- Changements aux codes du bâtiment
- Coût des permis
- Honoraires des architectes et des ingénieurs

L'augmentation annuelle moyenne de coûts de construction non résidentielle au Canada entre 2011 et 2020 se chiffrait entre 2,5 % ou 3 % par année. En considérant l'effet conjugué d'une telle augmentation au cours d'une période de dix ans, il est facile de voir que votre limite de garantie pourrait être insuffisante, et aussi que vous n'êtes pas au courant de la situation à moins qu'une perte ne se produise et que vous vous retrouviez avec une limite de garantie insuffisante.

Exemple :

Supposons que la limite de garantie d'un édifice a été calculée à 1 000 000 \$ en 2011. Le calcul des coûts de construction dix ans plus tard (en 2020) pour ce même édifice (à l'aide de l'indice des prix de construction non résidentielle de Statistique Canada) donnerait une limite de garantie plus près de 1 400 000 \$. L'effet conjugué de l'inflation seule au fil du temps pourrait signifier qu'un édifice est sous-assuré de presque 40 %.





Qu'est-ce que la sous-assurance?

La sous-assurance est une politique d'assurance dont la limite de garantie n'est pas suffisante pour couvrir le coût de remplacement, de réparation ou de reconstruction d'une propriété en cas de perte.

Qu'est-ce que la clause de règle proportionnelle?

Les primes d'assurance des biens sont calculées en fonction de la valeur des biens signalée à la compagnie d'assurance. Pour qu'une police d'assurance soit équitable pour vous et pour votre compagnie d'assurance, le montant de l'assurance ou la limite de garantie doit être équivalent à la valeur actuelle de remplacement du bien assuré. Si la limite de garantie est inférieure à la valeur réelle du bien assuré, la compagnie d'assurance n'a pas reçu un montant suffisant en primes pour couvrir le risque et, par conséquent, des pénalités pourraient être imposées.

Dans de telles circonstances, une clause de règle proportionnelle, qui est courante dans la plupart des politiques d'assurance commerciale, pourrait être utilisée. Cette clause s'applique lorsque la limite de garantie est inférieure à un pourcentage précis de la valeur réelle de remplacement du bien assuré (habituellement 90 %). Si la clause de règle proportionnelle est appliquée, vous recevrez en remboursement seulement la proportion de la perte qui correspond au montant de la limite de garantie comparativement à la valeur réelle du bien.



Exemple :

Supposons que votre édifice a été évalué à une valeur de 1 000 000 \$ par un expert en 2011, et supposons que le taux d'inflation annuel moyen des coûts de construction au Canada au cours des dix dernières années était de 3 %; la valeur actuelle de remplacement de votre édifice est donc maintenant d'environ 1 400 000 \$. Si vous n'avez pas augmenté votre limite de garantie d'une année à l'autre, vous pourriez être sous-assuré d'une somme de 400 000 \$.

Selon le coût actuel de remplacement de votre édifice de 1 400 000 \$, la limite minimale de garantie requise si votre politique inclut une clause de règle proportionnelle de 90 % est de 1 260 000 \$ (voir la formule 2). Dans cet exemple, vous êtes sous-assuré.

Si votre édifice a été entièrement détruit. Vous pouvez récupérer la limite complète de garantie de 1 000 000 \$, mais vous êtes responsable de couvrir le solde de 400 000 \$. Maintenant, supposons que votre édifice n'a pas été entièrement détruit, mais qu'il a subi des pertes d'une valeur de 500 000 \$. Dans cette situation, vous avez droit à un montant s'élevant à 357 000 \$ (voir la formule 1), moins la franchise applicable, conformément à la clause de règle proportionnelle.

Comme vous pouvez le constater, il est d'une importance primordiale de faire évaluer votre édifice régulièrement par un professionnel agréé et de discuter avec votre courtier en assurance de tout rajustement nécessaire sur la valeur d'estimation chaque année en raison de l'inflation des coûts de construction.

Formule 1 : Formule de rétablissement après une perte

$$\frac{\text{Limite de garantie}}{\text{Valeur réelle de la propriété}} \times \text{Perte (moins la franchise applicable)} = \text{Montant recouvrable}$$

Formule 2 : Formule de calcul de la limite de garantie nécessaire selon la clause de règle proportionnelle

$$\text{Valeur de la propriété} \times \text{Pourcentage de la clause de règle proportionnelle} = \text{Limite de garantie minimale requise}$$

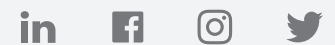
À PROPOS D'ECCLESIASTICAL INSURANCE

Ecclesiastical Insurance Office plc est une compagnie d'assurance commerciale spécialisée. Nous sommes vivement engagés à protéger les besoins des organismes qui enrichissent la vie des autres, à préserver l'histoire, les cultures et les communautés distinctes du Canada, et à appuyer les initiatives qui contribuent à améliorer la vie des gens dans le besoin.



Fier membre du BENEFACT GROUP 

ecclesiastical.ca | [@EIOCanada](https://twitter.com/EIOCanada)



Ces conseils ou renseignements sont offerts de bonne foi et sont basés sur notre compréhension des lois et des pratiques actuelles. Ecclesiastical Insurance Office plc et ses filiales n'acceptent aucune responsabilité pour toute erreur ou omission qui pourrait entraîner des blessures, des pertes ou des dommages, y compris toute perte indirecte ou financière. Il incombe à la personne assurée ou à toute autre personne de faire en sorte qu'elle s'acquitte de ses obligations imposées par la loi, et toute interprétation ou mise en œuvre des conseils ci-dessus est effectuée à la discrétion exclusive de la personne assurée ou de toute autre partie qui lit cette note.