

## CHRONIQUE ASSURANCE

*Robert Boucher*

*Directeur, services de la Prévention et de l'Indemnisation  
La Mutuelle des municipalités du Québec*

### La protection du patrimoine bâti : la MMQ y voit

C'est parce qu'elle a observé, depuis sa création, que la plupart des incendies qui lui sont rapportés résultent de problèmes électriques que la Mutuelle des municipalités du Québec (MMQ) a décidé de lancer l'année dernière une vaste campagne d'inspection thermographique. Très fructueuse jusqu'à maintenant, cette campagne constitue la toute première opération du genre effectuée à grande échelle dans le milieu municipal.

L'initiative a débuté en mai 2008. À ce jour, c'est tout près de 500 immeubles dans environ 120 municipalités qui ont été visités par un technicien chargé d'ausculter les panneaux de distribution électrique. À terme, tous les membres-sociétaires de la MMQ qui possèdent des immeubles dont la valeur est supérieure à 250 000 \$ auront bénéficié de ce service.

#### Saisir le mal à la source

La MMQ procède région par région. Un technicien à l'emploi d'une firme indépendante spécialisée en thermographie infrarouge fixe un rendez-vous avec chaque membre-sociétaire ciblé en fonction du calendrier de la campagne.

Il s'amène ensuite pour détecter tout dégagement de chaleur anormal dans les installations électriques de certains immeubles ciblés allant de l'hôtel de ville à la salle communautaire, en passant par la bibliothèque et le garage municipal.

Le technicien rédige ensuite un rapport dans lequel figurent, s'il y a lieu, les situations à corriger (images à l'appui). Un degré de priorité est attribué à chacune. Une copie complète de ce rapport est ensuite expédiée à la municipalité. Certains cas peuvent exiger une réparation urgente. Aussi, la présence d'un électricien est recommandée lors de la visite. Il est à noter que les coûts de l'analyse sont assumés par la MMQ. Les membres-sociétaires ne paient que les honoraires de l'électricien et les réparations, le cas échéant. La campagne d'inspection par thermographie est financée à même l'enveloppe budgétaire que consacre annuellement la MMQ à la prévention des sinistres, une somme qui équivaut à 3 % des primes qu'elle souscrit.

La MMQ est convaincue du bien-fondé de sa campagne. Jusqu'à maintenant, au moins

sept déficiences majeures posant un grave danger d'incendie ont été diagnostiquées et réparées sur-le-champ. Et c'est sans compter les dizaines d'autres correctifs, moins critiques mais néanmoins nécessaires, qui ont été apportés. Chaque sinistre évité contribue à protéger non seulement l'avoir des membres-sociétaires de la MMQ, mais également le patrimoine bâti du milieu municipal québécois.

Pour ceux qui voudraient investir encore davantage dans la prévention, soulignons que la thermographie peut être utilisée pour détecter des problèmes électriques sur divers types d'appareils. Les experts de l'assureur partenaire de la MMQ en assurance bris des machines s'entendent pour dire que les appareils servant à filtrer ou à distribuer l'eau potable, ou jouant un rôle dans la prestation de tout autre service essentiel, devraient être soumis périodiquement à une analyse thermographique.

Précisons que les visites faites dans le cadre de la campagne d'inspection par thermographie sont indépendantes des visites de prévention courantes auxquelles ont droit les mem-



**M. Robert Boucher**

bres-sociétaires de la MMQ. Devant s'échelonner sur trois ans au départ, la campagne de thermographie se poursuivra aussi longtemps que nécessaire afin que tous les immeubles classés à risque ou de grande valeur aient été visités.

#### Évaluation immobilière

Bien que l'on puisse réduire, voire éliminer la plupart des risques d'incendie grâce à la prévention, il arrive que le pire survienne, résultat de causes imprévisibles. C'est souvent à ce moment que des propriétaires d'immeubles apprennent, stupéfaits, qu'ils subiront les effets de la règle proportionnelle, une règle qu'appliquent les sociétés d'assurance de dommages de façon courante lorsqu'un immeuble est sous-assuré. Illustrons cela au moyen d'un exemple. Supposons qu'un immeuble soit assuré à 60 % de sa valeur de reconstruction et qu'il soit complètement détruit lors d'un incendie. Advenant qu'il désire le re-

construire, son propriétaire aurait à combler l'écart, ce qui représenterait une somme considérable.

Les raisons pour lesquelles il existe parfois des écarts entre le montant d'assurance d'un immeuble et son coût réel de reconstruction sont en général les suivantes :

1. L'évaluation immobilière est fondée sur des critères réservés aux bâtiments résidentiels.
2. Le bâtiment a subi un ou plusieurs changements de vocation ou des rénovations importantes.
3. Le montant d'assurance ne tient pas compte de la valeur historique du bâtiment.

4. Le montant d'assurance ne tient pas compte de la valeur des installations fixes (exemple : équipement fixe de restauration dans un aréna).

5. L'évaluation ne tient pas compte du type de système de chauffage.

6. Le montant d'assurance est établi en fonction de la valeur dépréciée, de la valeur marchande du bâtiment ou de la valeur au rôle d'évaluation.

### Évaluateurs agréés et courtiers : deux experts à consulter

La MMQ recommande fortement à ses membres-sociétaires de confier à un évaluateur professionnel (tous les sept ans ou lors de rénova-

tions importantes) la tâche d'établir la valeur de reconstruction de leurs bâtiments municipaux. De par leur formation et l'utilisation de critères objectifs, ces experts sont en mesure de formuler une opinion impartiale sur la valeur d'un bien immobilier. La MMQ renonce d'ailleurs à toute application éventuelle de la règle proportionnelle lorsque la valeur de reconstruction d'un bâtiment municipal est attestée par un évaluateur agréé.

Une fois un bâtiment évalué et sa valeur de reconstruction établie, il importe de se renseigner auprès de son courtier d'assurances sur les particularités du contrat d'assurance des biens que l'on s'apprête à

souscrire. Certaines conditions peuvent s'appliquer. Il importe également de communiquer avec son courtier chaque fois qu'une amélioration significative est apportée à un bâtiment. Il est toujours préférable de savoir au préalable comment joueraient les garanties prévues au contrat advenant un sinistre.

La MMQ est soucieuse d'aider ses membres-sociétaires à préserver leur patrimoine architectural. Elle le fait pour assurer sa stabilité financière, mais également en conformité avec sa mission, qui est axée sur la gestion des risques. Elle s'y consacre également parce qu'elle fait équipe avec le milieu municipal.



**Pour un service de qualité et des retombées locales, faites affaires avec les transporteurs en vrac affiliés aux organismes de courtage**

**L'ASSOCIATION NATIONALE DES CAMIONNEURS ARTISANS INC.**

**Pour plus d'information, communiquer avec votre bureau de courtage régional ou au bureau de l'ANCAI au (418) 623-7923**

<b>RÉGION 01</b> Bas-Saint-Laurent–Gaspésie (418) 269-5353	<b>RÉGION 03</b> Québec (418) 681-7315	<b>RÉGION 05</b> Estrie (819) 562-3827	<b>RÉGION 07</b> Outaouais–Haute-Gatineau–Labelle (819) 427-8466	<b>RÉGION 09</b> Côte-Nord (418) 589-7621 • 962-3901
<b>RÉGION 02</b> Saguenay–Lac-Saint-Jean (418) 548-7121	<b>RÉGION 04</b> Mauricie–Bois-Franc (819) 373-4602	<b>RÉGION 06</b> Lanaudière–Laurentides–Montérégie (450) 358-4080	<b>RÉGION 08</b> Abitibi–Témiscamingue (819) 825-5911	<b>RÉGION 10</b> Montréal (514) 332-9742 • 956-0464