

## Valeur et assurance des maisons d'habitation

J. H.

Volume 45, Number 1, 1977

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1103923ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1103923ar>

[See table of contents](#)

### Publisher(s)

HEC Montréal

### ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

### Cite this document

H., J. (1977). Valeur et assurance des maisons d'habitation. *Assurances*, 45(1), 19–24. <https://doi.org/10.7202/1103923ar>

# Valeur et assurance des maisons d'habitation

par

J. H.

19

Dans le dernier numéro de *Report*<sup>1</sup>, le président du Bureau d'Assurance du Canada revient sur la question de l'assurance à la valeur, en rappelant que, bientôt, le Bureau mettra à la disposition de ses membres et du public une nouvelle édition de son « Guide pratique de l'évaluation des maisons »<sup>2</sup>. L'initiative est excellente. Elle nous permet d'évoquer quelques aspects récents d'un problème ancien: celui du montant de l'assurance souscrite, dans le cas d'une maison d'habitation.

1. Longtemps, les assureurs ont accepté que l'assuré souscrive une assurance soit au hasard, soit en se demandant quel pourrait être le dommage qu'un incendie causerait à sa propriété. La règle proportionnelle<sup>3</sup> n'était pas en effet obligatoire dans le cas des risques simples.

Pour les risques commerciaux, il y avait bien, en théorie, la règle proportionnelle, mais on ne forçait l'assuré à l'accepter que dans le cas des immeubles en béton, en matériaux dits incombustibles ou protégés par extincteurs automatiques ou *sprinklés*, comme aiment à dire nos amis français pour qui l'anglicisme n'est pas une faute, mais presque une manière d'élégance. Pour les autres risques commerciaux, on se contentait d'une réduction du tarif ordinaire, si l'assuré voulait s'y astreindre.

---

<sup>1</sup> Février 1977.

<sup>2</sup> Dénommé en anglais « Home Evaluation Calculator ».

<sup>3</sup> Qu'à notre avis, on a la fâcheuse habitude d'appeler clause de coassurance dans notre pays; alors que le terme exact est règle proportionnelle.

Pour les immeubles d'habitation, tout en ne voulant pas forcer l'assuré à accepter la règle proportionnelle, on a imaginé, à un moment donné, la clause dite du règlement facultatif qui, à toutes fins utiles, assimilait le risque à la règle proportionnelle de 80%, si l'assuré voulait être indemnisé sur la base du coût de remplacement sans dépréciation.

20           2. On a continué ainsi à donner à l'assuré une certaine latitude jusqu'au moment où l'on s'est rendu compte que les sinistres laissaient vraiment trop loin derrière les primes, établies en multipliant un taux à peu près stable par un montant d'assurance croissant de façon bien irrégulière et laissé à la seule discrétion de l'assuré.

Au travers des années, les assureurs ont fait des observations à l'intermédiaire qui, lui, se heurtait à un assuré récalcitrant, qui n'avait pas encore compris le déséquilibre apporté par l'inflation.

Puis, devant les résultats bien mauvais de 1974, les assureurs ont exigé la règle de l'assurance à la valeur et des augmentations successives de tarif, dont on n'a peut-être pas voulu attendre les résultats assez longtemps. Et puis, on a imposé la police annuelle — au lieu du contrat triennal antérieur; ce qui permettait aux mesures prises de donner plus vite leurs résultats. L'impatience des assureurs frisa l'affolement en 1975. Avec 1976 et, probablement en 1977, la nouvelle politique aura donné ce qu'on voulait d'elle.

3. Le problème qui se posait, en dehors des tarifs, n'était pas tellement facile à résoudre. On ne voulait toujours pas imposer la règle proportionnelle; ce en quoi on n'avait peut-être pas entièrement tort, étant donné l'impréparation des esprits. Par ailleurs, il fallait obtenir de l'assuré qu'il augmente le montant de l'assurance pour tenir compte de la hausse du coût de la réparation ou de la reconstruction. Afin de faciliter les choses, les assureurs ont imaginé des barèmes d'évaluation

## A S S U R A N C E S

---

permettant de déterminer approximativement la valeur de reconstruction de la propriété.

Si l'on veut comprendre l'étendue et l'urgence du problème, il faut se rappeler la hausse des coûts de production en trois ans. En voici une indication donnée par la hausse du nombre-indice dans le cas d'une maison d'habitation à Montréal, d'août 1965 à janvier-février 1977:

*Montréal — maison en brique*<sup>1</sup>

21

Août 1965:	283.9
Août 1966:	309.0
Juillet-Août 1970:	383.6
Juillet-Août 1972:	446.3
Juillet-Août 1974:	523.0
Juillet-Août 1975:	592.8
Juillet-Août 1976:	662.5
Janvier-Février 1977:	711.3

Quand on examine ces chiffres, on constate que le nombre-indice a augmenté en onze ans de 283.9 à 662.5 et que, de juillet-août 1974 à janvier-février 1977, il est passé de 523.0 à 711.3.<sup>1</sup>

4. Pour faire face à une pareille hausse dont le nombre-indice ne donne qu'une idée approximative, encore une fois, il fallait soit augmenter sensiblement les tarifs, soit forcer l'assuré à souscrire une assurance beaucoup plus élevée. Ce que l'on a fait, malgré les protestations de celui-ci qui ne voulait pas admettre la situation de fait, née de l'inflation. Peut-être est-on allé un peu vite et un peu brutalement en besogne. Mais que pouvait-on faire d'autre devant l'inflation qui gonflait terriblement les coûts, ne l'oublions pas ?

5. Pour venir en aide à l'assuré, en lui indiquant la marche à suivre, le Bureau a imaginé une méthode de travail

<sup>1</sup> D'après les nombres-indices de la maison Boeckh.

## A S S U R A N C E S

---

et des barèmes approximatifs, qu'il est intéressant d'examiner ici.

22 Il a d'abord fixé un prix de base, tenant compte de la superficie au sol et du type de matériaux, augmenté des installations particulières dans l'immeuble et, enfin, d'un facteur variable suivant la province et, à l'intérieur de celle-ci, selon l'endroit. Avec l'entente que le chiffre de base devait nécessairement varier suivant la marche de l'inflation. C'est à la mise à jour des barèmes que procédera le nouveau guide.

C'est ainsi que, dans le cas d'une maison de deux étages, en brique pleine, située à Montréal et ayant une superficie au sol de 1,200 pieds, on aura les éléments suivants:

### *Valeur*

Brique pleine

Superficie au sol de 1,200 pieds ... ..	\$52,800
Sans aucun aménagement spécial	—
Facteur de location ... ..	117%
Valeur de reconstruction ... ..	\$61,776

À noter qu'entre le guide de 1976 et celui de 1977, la valeur de base est passée de \$47,100 à \$52,800.

Dans quelle mesure, le chiffre total est-il exact ? Pour le savoir, il faudrait qu'il soit vérifié par un expert à la suite d'une étude plus précise.

6. Il faut comprendre que tout en étant utiles pour donner une idée approximative de la valeur, donc de l'assurance si l'on veut bénéficier des avantages du règlement facultatif, les barèmes établis ne sont pas nécessairement exacts. Même si certaines précautions sont prises pour tenir compte de la

qualité particulière de chaque immeuble, ils ne peuvent prétendre à l'exactitude absolue. Le courtier qui les utilise ne doit donc pas s'en porter garant. Il ne peut que les soumettre à son client, en lui faisant part du désir de l'assureur. Car très souvent, celui-ci insiste pour que l'assuré augmente considérablement le montant, après une étude correspondant à certaines données fournies au cours d'une inspection faite par son représentant.

Il faut comprendre aussi que, même si un montant est suggéré ou imposé par l'assureur, celui-ci ne s'engage pas, en cas de destruction totale, à payer le montant souscrit. C'est à l'assuré à démontrer sa perte après un sinistre, en effet. Il y a là une règle qui n'a pas changé, même si le Bureau d'Assurance du Canada met à la disposition de ses membres, des courtiers et des assurés une méthode de travail et des tableaux destinés tout au plus à donner des indications permettant à l'assuré:

- a) d'avoir une idée approximative de la valeur en jeu;
- b) de souscrire un montant d'assurance correspondant davantage aux dommages prévisibles;
- c) de toucher une somme se rapprochant le plus possible du coût de la réparation et de celui de la reconstruction en cas de destruction totale.

7. Grâce à cela, l'assureur a obtenu dans l'immédiat des primes plus élevées, suivant davantage la marche de l'inflation et l'étendue du dommage en cas de sinistre.

8. Dernière chose à signaler: pour être fixé sur la valeur exacte de sa propriété et sur l'assurance nécessaire, l'assuré devrait faire déterminer les chiffres par un tiers compétent et spécialisé dans ce genre de travail.<sup>1</sup> Autrement, il s'expose à des erreurs d'insuffisance ou d'excès dont il paiera lui-même

le prix: les barèmes du Bureau d'Assurance du Canada n'ayant pour objet que de donner une indication générale, encore une fois.

---

<sup>1</sup> Voici, par exemple, le cas de trois maisons évaluées avec l'aide du guide, avec entre parenthèses l'estimation de l'expert: 1er cas, \$70,000 (\$66,000); deuxième, \$63,000 (\$62,000); 3e \$69,000 (\$63,000).

---

24

**Le Matin d'une longue nuit**, par Hugh McLennan. Traduction de Jean Simard. Chez H.M.H. **Bethune** par Roderick Stewart. Aux Éditions du Jour, Montréal. Traduction de Jacques Gouin et son équipe.

Du premier livre, j'ai dit déjà ce que je pensais dans *Pages de Journal*. Jean Simard est un traducteur d'une telle qualité qu'on se demande quelle version — l'anglaise ou la française — l'on préfère. Si je le mets en regard de l'œuvre plus récente de Roderick Stewart, c'est qu'en lisant les deux l'on constate comme Hugh McLennan a pu s'inspirer de la vie de Bethune au Canada pour compenser son personnage du docteur Martel.

Il faut lire *Bethune* pour se rendre compte comme ce grand bonhomme pouvait être un extraordinaire être humain: tenace, instable, exaspérant pour son entourage, mais doué d'une énergie remarquable, d'un dévouement sans borne, remettant tout en question, se moquant des gens en place, agaçant, exaspérant, mais faisant avancer l'étude et la cure de la tuberculose plus que personne d'autre avant lui. Tuberculeux, il pratiquait sur lui-même la thérapeutique du pneumo-thorax, la mettant au point, créant lui-même les instruments dont il avait besoin. Puis il laisse tout derrière lui, vient en Espagne pendant la guerre civile et finit sa vie de médecin en Chine, où Mao lui a consacré un livre et le pays reconnaissant lui a élevé un monument.

Pourquoi faut-il qu'il y ait entre ces êtres d'exception et les autres un pareil fossé? Sans eux, la science ou la simple connaissance n'avanceraient sans doute pas au même rythme. Mais pourquoi, en rendant service à tant de gens, en rendent-ils tant d'autres aussi malheureux?

Faut-il féliciter Jacques Gouin et ses collaborateurs de son travail de traducteur? Non, quoique son texte soit vivant, mais à un moindre degré que ceux que Jean Simard, seul, réalise. Mais peut-être est-ce l'œuvre originale de Stewart qui n'est pas à la hauteur du livre de McLennan, romancier excellent? G.P.