

# On ne choisit pas quand survient un sinistre

## On peut toutefois choisir de bien s'y préparer.

Mieux comprendre pourquoi une valeur de reconstruction à neuf (VRN) à jour est essentielle pour bien protéger votre coopérative, ses bâtiments et ses membres.

Qu'arrive-t-il si ma coopérative est **sous-assurée** lors d'un sinistre majeur?

Si le montant d'assurance est insuffisant pour couvrir les coûts de reconstruction après un sinistre majeur, **la coopérative pourrait devoir assumer une partie importante des coûts**. Pour financer la reconstruction, elle pourrait alors devoir trouver d'autres sources de financement, par exemple en refinançant son immeuble ou, selon sa situation et son admissibilité, en ayant recours à certains programmes ou prêts. Les conséquences peuvent aussi toucher directement les membres : relogement plus difficile ou plus coûteux et, dans les cas les plus graves, perte de logements coopératifs.

**Pourquoi le CA doit-il s'assurer que la coopérative est bien assurée?**

- La Loi sur les coopératives prévoit que le conseil d'administration doit assurer la coopérative contre les risques qu'il détermine (art. 90).
- Les administrateurs doivent également agir avec prudence et diligence dans l'intérêt de la coopérative (Code civil du Québec, art. 322).

Pourquoi la **valeur marchande ou foncière** ne reflète-t-elle pas les coûts de reconstruction?

Parce qu'elles ne mesurent pas le coût de reconstruction du bâtiment.

La **valeur marchande** dépend notamment du marché immobilier, de l'emplacement, du terrain, de l'offre et de la demande, tandis que la **valeur foncière** est établie principalement à des fins de taxation municipale.

**Quel outil peut aider le CA** à s'assurer que la coopérative est bien assurée?

Une **valeur de reconstruction à neuf (VRN) à jour** aide le CA à vérifier si la couverture d'assurance du bâtiment est adéquate et à prendre des décisions éclairées pour protéger la coopérative et ses membres.

**PROMUTUEL  
ASSURANCE  
LES BÂTISSEURS**  
Marilyne Fisette  
Anny Limoges  
Annabelle Mercier

**PROMUTUEL**  
ASSURANCE  
LES BÂTISSEURS

(819) 752-5000  
1(888) 888-1229  
poste 3838

**CQCH**

René Robert

**CQCH**  
CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE  
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

(418) 648-6758, p 227  
rrobert@cqch.qc.ca

**Comment** avoir une valeur de reconstruction à neuf (VRN) à jour?

Faites appel à un **évaluateur professionnel** pour réaliser ou mettre à jour l'évaluation de votre bâtiment. Consultez la [liste des évaluateurs partenaires](#) qui offrent des tarifs préférentiels aux coopératives membres des fédérations régionales.

**Pourquoi** est-il recommandé de faire une évaluation VRN **tous les 5 ans**?

**Les coûts de reconstruction évoluent** avec le temps, notamment en raison de l'inflation. Le prix de la main-d'œuvre, des matériaux, de la démolition, du déblaiement et des services professionnels peut augmenter. Une évaluation périodique permet donc de maintenir la valeur de reconstruction à neuf (VRN) à jour et de réduire le risque d'être sous-assuré.

Quel est le **meilleur moment** pour faire une évaluation VRN?

Idéalement, faites réaliser l'évaluation **lorsqu'il n'y a pas de neige au sol**, soit au printemps, à l'été ou à l'automne. Cela permet à l'évaluateur de mieux observer le bâtiment et ses composantes extérieures.

**Que faire une fois votre VRN à jour?**

**Communiquez avec votre assureur** pour lui transmettre la nouvelle valeur de reconstruction à neuf (VRN) et vérifier si votre couverture d'assurance doit être ajustée en conséquence. [38agentcommercial@promutuel.ca](mailto:38agentcommercial@promutuel.ca)

Quelle est la **différence** entre une VRN et un BSI?

**La VRN sert à bien assurer le bâtiment** ; le BSI sert à planifier l'entretien et les travaux.

Le bilan de santé immobilier (**BSI**) dresse un portrait de l'état du bâtiment afin de planifier les travaux à réaliser et leurs coûts au fil des années. <sup>\*</sup>  
L'évaluation de la valeur de reconstruction à neuf (**VRN**) estime plutôt le coût nécessaire pour reconstruire le bâtiment à la suite d'un sinistre majeur, afin d'avoir une couverture d'assurance adaptée.

Qu'est-ce qui peut **aider à réduire la facture d'assurance**?

**Informez régulièrement votre assureur des rénovations et améliorations** apportées au bâtiment. Certains travaux qui réduisent les risques peuvent être pris en compte par l'assureur et contribuer à réduire votre prime d'assurance.

Quel est l'**impact** d'un ajustement de l'assurance à la suite d'une évaluation de la VRN?

L'ajustement de votre couverture permet de **mieux protéger** votre coopérative et ses membres en cas de sinistre majeur. Si la nouvelle VRN est plus élevée, **votre prime d'assurance pourrait toutefois augmenter**, ce qui aura un impact sur les coûts de fonctionnement de la coopérative.

**Pourquoi faire** une évaluation de la VRN **rapidement?**

**Pour une durée limitée**, votre fédération et Promutuel Assurance Les Bâisseurs offrent un **soutien financier pour faciliter la mise à jour de votre couverture d'assurance**.

Afin de soutenir cette démarche, les fédérations régionales assument une partie des frais liés à l'évaluation professionnelle. Communiquez avec votre fédération pour plus de détails. De son côté, **Promutuel Assurance** offre de couvrir 50 % de la hausse de la prime d'assurance découlant de l'ajustement à la nouvelle VRN, selon les conditions applicables.

*Offres valides jusqu'au **30 Septembre 2026** (possibilité de prolongation en communiquant la date de rendez vous avec l'évaluateur) et sous réserve des conditions d'admissibilité.*