

■ Réestimation des valeurs

L'occasion de revoir sa couverture incendie

Les assureurs demandent moins souvent que par le passé une estimation de la valeur incendie des immeubles, qui peut même être chiffrée par le propriétaire. Pourtant il est souvent préférable de se baser sur une estimation réalisée par le Bureau d'Estimation de Bâtiments, qui tient compte des coûts réels d'une éventuelle reconstruction.

A lors que l'Administration fiscale cantonale a envoyé début octobre un questionnaire aux propriétaires de villas et d'appartements dans le cadre de la réestimation des valeurs fiscales (voir l'article de CGI Conseils, signé de l'économiste Gregory Boria, dans *Tout l'Immobilier* N° 739, du 6 octobre 2014), leur demandant – d'ici au 13 novembre au plus tard! – de fournir notamment la valeur d'assurance incendie du bâtiment, l'occasion peut être bonne pour certains propriétaires de demander à leur assureur une nouvelle estimation de la valeur de leur bien.

L'assureur se tournera alors vers le Bureau d'Estimation de Bâtiments, un organisme créé en 1992 à l'initiative des compagnies d'assurance, pour précisément estimer la valeur incendie des immeubles. Contrairement à la plupart des autres cantons, notamment Vaud, Genève n'a pas d'Etablissement cantonal d'assurance incendie (ECA) et l'estimation reste du ressort des compagnies.

Un risque latent

Selon la Loi sur le contrat d'assurance, celles-ci peuvent très bien se baser sur le chiffre fourni par le preneur d'assurance lui-même, ce qui peut prêter à confusion. Car la valeur incendie se base non pas sur la valeur intrinsèque, qui tient compte de la vétusté, mais bien sur ce qu'il en coûterait de reconstruire le bâtiment après un sinistre. Certains propriétaires, notam-



► Il peut s'avérer judicieux de faire réévaluer votre bien.

ment en zone rurale, n'ont pas conscience de qu'il en coûterait de reconstruire par exemple une ferme datant d'il y a plusieurs générations, relève Pierre-André Boutay, responsable du Bureau d'Estimation de Bâtiments (BEB). Dans cette perspective, l'expertise du BEB, qui s'étend sur l'essentiel d'une journée, prend en compte toute une série de critères ayant trait notamment aux matériaux et à la qualité de la construction.

La méthode est si précise que les différences d'estimation d'un expert à l'autre n'excèdent pas 5%, comme l'a montré un test réalisé il y a quelques années avec dix-huit architectes collaborant avec le BEB. Après

avoir estimé les deux tiers des bâtiments du canton, celui-ci a quelque peu réduit son activité depuis la décision prise - avec effet au 1^{er} octobre 2012 - par les assureurs suisses de faire porter les frais d'expertise, pourtant relativement modestes, sur les agents d'assurance et non plus sur les directions générales. Après avoir été presque systématique, l'estimation est maintenant laissée à la discrétion des agences, avec des pratiques assez différentes d'une compagnie à l'autre. Certaines continuent à faire estimer tous les bâtiments assurés, alors que d'autres ne le demandent qu'à partir d'un certain seuil.

Depuis deux ans, Pierre-André

Boutay constate donc un frein à l'activité du BEB, alors même que l'utilité de l'estimation n'est pas contestée, si l'on songe par exemple au cas du centre paroissial du Lignon, détruit par le feu mais qui avait fait l'objet d'une estimation quelque temps auparavant. Beaucoup de villas ne sont pas estimées à leur juste valeur: si la valeur assurée passe souvent du simple au double, la différence peut aussi être encore plus grande, par exemple dans le cas de cette villa valant 1,2 million et initialement assurée pour 68 000 francs comme s'il s'était agi d'un cabanon de jardin. ■

Mohammad Farrokh