

Interview

L'indice TREX préserve les entreprises industrielles de la sur- ou sous-assurance dans leur police incendie

Depuis 1914 – à l’exception des trois années de guerre qui ont suivi –, une commission d’experts détermine deux fois par an l’indice ABEX, qui indique l’évolution du coût de la construction d’habitations et de logements privés. “Dans la construction industrielle, les fluctuations de prix suivent un tout autre rythme. Et en ce qui concerne les machines, il n’y a même pratiquement aucun lien avec cet indice”, précise Luk Van Meenen, CEO de Troostwijk-Roux Expertises. “C’est pourquoi, depuis 1990, nous publions l’indice TREX, et ce, de manière totalement gratuite. Il permet aux entreprises d’assurer plus correctement leurs bâtiments et leur matériel contre l’incendie et les risques connexes.”

Dans notre pays, Troostwijk-Roux Expertises donne le ton depuis plus de 40 ans dans le domaine des évaluations d’entreprises, des évaluations d’assurance, des expertises après sinistre, des inspections de risques et des conseils en matière de prévention, et des évaluations d’art, d’antiquités, d’effets ménagers et d’objets de valeur. Troostwijk-Roux Expertises, ainsi que le groupe Troostwijk aux Pays-Bas, font partie depuis mai 2017 du groupe Tinsa, un acteur mondial du marché de l’évaluation et de l’expertise d’origine espagnole, actif dans plus de 25 pays en Europe, en Amérique du Nord et Amérique du Sud ainsi qu’en Afrique.

Comment est calculé l’indice TREX?

Luk Van Meenen: “Avant tout, permettez-moi de préciser qu’il n’est pas lié à un type de bien ou à un secteur



Luk Van Meenen, CEO de Troostwijk-Roux Expertises

spécifique, et qu’il se compose de deux volets: l’indice TREX-Building pour les bâtiments et l’indice TREX-Equipment pour le matériel. Pour chacun d’eux, nous utilisons divers canaux et sources d’information. Dans l’indice TREX-Building, nous intégrons notamment le prix moyen des matériaux de construction et le coût de la main-d’œuvre. Pour l’indice TREX-Equipment, nous nous basons principalement sur les données que publie le ministère de l’Economie. Dans les deux cas, le résultat est plus précis que l’indice ABEX, qui prend beaucoup moins en compte les actifs industriels.”

On trouve aussi sur votre site internet www.trex.be un historique des indices internationaux.

Luk Van Meenen: “Effectivement. Nous compilons également un indice international sur 15 pays européens, le Canada, les USA, le Brésil et le Mexique,

sachant que plusieurs entreprises ont aussi des filiales dans d’autres pays. En outre, nous communiquons également les taux de change au 1^{er} janvier. Cette information nous semble pertinente dans la mesure où de nombreuses entreprises se réfèrent au dollar américain mais ne suivent pas suffisamment le cours de cette devise. Et lorsqu’il s’agit d’assurer des capitaux importants, cela peut faire une différence significative. Surtout en combinaison avec l’indice ABEX.”

Les conditions contractuelles pour les risques industriels sur le marché belge stipulent néanmoins que c’est l’indice ABEX qui sert de référence.

Luk Van Meenen: “Je ne vais pas me lancer dans des considérations stériles sur le sujet. Le fait est que FM Global, le plus grand assureur incendie au monde qui n’assure que de grandes entreprises

	Equipment	Coefficient	Buildings	Coefficient	ABEX	Coefficient
2012	130,169	1,207	167,342	1,190	705	1,285
2013	134,398	1,169	171,572	1,161	729	1,243
2014	137,717	1,141	173,042	1,151	739	1,226
2015	138,736	1,132	173,600	1,147	745	1,216
2016	141,095	1,113	167,431	1,190	744	1,218
2017	142,378	1,103	176,046	1,131	754	1,202
2018	144,041	1,090	181,813	1,096	775	1,169
2019	145,992	1,076	184,908	1,077	809	1,120
2020	148,516	1,058	186,295	1,069	833	1,088
2021	148,471	1,058	184,456	1,080	858	1,056
2022	157,071	1,000	199,177	1,000	906	1,000

Si le capital assuré a déjà été indexé dans le passé, il suffit de multiplier le capital assuré de l'année dernière par le coefficient indiqué à côté. Donc, pour 2022, par 1,058 pour le matériel et par 1,080 pour les bâtiments. Si aucune indexation n'a encore été appliquée, il suffit de multiplier par année civile la (nouvelle) valeur des investissements par le coefficient de l'année en question. Si l'on procède ainsi pour chaque année d'investissement, on obtient la valeur actuelle indexée correcte.



– pour une prime de moins de 750.000 dollars, ils n'ouvrent même pas de dossier –, utilise notre indice comme référence. En même temps, il appartient à tout assuré, qu'il s'agisse d'un particulier ou d'une entreprise, de déterminer le montant de la somme assurée. C'est pourquoi nous conseillons à nos clients de communiquer chaque année les montants – calculés selon notre indice – qu'ils souhaitent voir assurés. Via notre

site internet www.trex.be, les entreprises peuvent renseigner leurs investissements en matériel et bâtiments en fonction de l'année d'investissement, et ce, au moyen du TREX-Calculator, un module de calcul développé à cet effet. Cela ne constitue pas une garantie à 100% que le capital sera correctement assuré, mais cela permet à l'assuré de signifier à son assureur qu'il souhaite déterminer la somme assurée le plus précisément pos-

sible. On pourrait dès lors en conclure qu'il n'est pas nécessaire de souscrire un contrat indexé, mais nous recommandons quand même explicitement à nos clients de le faire."

Ce conseil est-il motivé par certaines limites dans les conditions du contrat?

Luk Van Meenen: "Il est important que ces limites évoluent avec l'indice ABEX, car c'est sur cette base-là que les assureurs déterminent leur indemnisation. Je me souviens d'une entreprise qui avait souscrit un contrat non indexé en 2019 et qui a récemment été victime d'un sinistre. La compagnie n'a pas indemnisé les frais d'expertise sur base de l'indice ABEX actuel de 906, mais les a recalculés selon l'indice mentionné dans ses conditions générales, à savoir 375. L'entreprise n'a pas contesté cette décision en justice, alors qu'elle aurait eu tout droit et toute raison de le faire. Car la compagnie aurait au moins dû appliquer l'indice ABEX en vigueur au moment de la



souscription du contrat. D'ailleurs, outre les frais d'expertise, les conditions générales des contrats mentionnent également d'autres limites dont le client n'a pas toujours conscience ou dont il sous-estime l'impact. Il est clair que dans ce domaine-là aussi, le courtier a un rôle à jouer."

Votre indice trouve-t-il écho auprès du public cible que vous visez, à savoir les grandes entreprises?

Luk Van Meenen: "De nombreux clients nous appellent spontanément en début d'année pour savoir si l'indice est déjà connu. C'est compréhensible: ces dix dernières années, l'indice ABEX a évolué à un rythme beaucoup plus rapide que la valeur des machines. Avec

pas le même impact sur le coût des bâtiments que sur le coût des machines, et en plus son impact varie fortement dans le temps. Mais indépendamment de ces considérations, la sous-assurance n'est pas un phénomène nouveau. Par exemple, le réassureur Swiss Re a calculé qu'elle atteint en moyenne pas moins de 70% dans la garantie Catastrophes naturelles."

Vous dites que de nombreux clients s'enquêtent spontanément de l'indice TREX en début d'année. Les courtiers y sont-ils eux aussi familiarisés?

Luk Van Meenen: "Presque toutes les entreprises qui – comme nous – sont affiliées à Belrim, l'association belge des

tout le monde n'est pas disposé. Les PME sont peu ou pas familiarisées avec l'indice TREX, mais leurs courtiers en connaissent probablement l'existence ou en ont déjà entendu parler via l'un ou l'autre confrère. Chaque année, une fois notre indice calculé, nous envoyons une lettre d'information à quelque 2.000 courtiers."

Le nombre de bureaux de courtage qui se concentrent spécifiquement sur les risques industriels ne diminue-t-il pas de jour en jour?

Luk Van Meenen: "Il y a une explication à cela: aider des clients industriels à trouver des solutions d'assurance adéquates est un travail de spécialiste qui nécessite un long apprentissage. Je donne régulièrement des formations reconnues par la FSMA, et je commence toujours par la question suivante: 'A votre avis, combien dénombre-t-on d'incendies en Belgique chaque année?'. La réponse des participants qui travaillent dans un bureau de courtage tourne en moyenne autour des 3000. Ceux qui sont employés dans une compagnie évaluent ce chiffre aux alentours de 5000. Eh bien, sachez qu'on dénombre 28.000 incendies par an dans notre pays. Soit 75 par jour. Un chiffre interpellant qui suscite immédiatement l'attention de tous les participants. Malheureusement, je dois constater ensuite à plusieurs reprises que beaucoup d'entre eux ignorent qu'une police incendie qui couvre les risques industriels assure en principe le client en valeur réelle. Cela

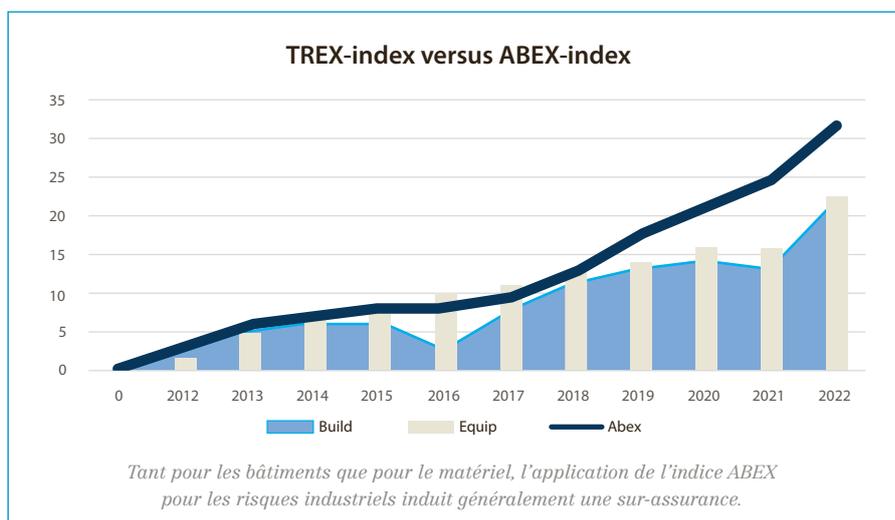
“On dénombre 28.000 incendies par an dans notre pays. Soit 75 par jour. Un incendie se déclare toutes les 20 minutes.”

comme conséquence une sur-assurance pour les entreprises qui n'auraient pas utilisé notre indice. Sur une période de dix ans, elles auraient payé cumulativement près de 20% de primes en trop."

N'est-on pas aujourd'hui dans la situation inverse? Ces entreprises ne courent-elles pas un risque accru de sous-assurance, du fait des récents développements socio-économiques?

Luk Van Meenen: "Le prix des matières premières a fortement augmenté en raison de la crise sanitaire, principalement à cause du fait que les approvisionnements ont été mis sous pression. Ensuite a surgi un autre problème: la hausse astronomique des prix de l'énergie. Or, les énergies alternatives sont encore marginales, y compris dans les milieux industriels. En outre, la situation en Ukraine est également responsable de l'inflation, qui a atteint 8,31% en mars de cette année, son niveau le plus élevé depuis mars 1983. Et rien ne semble indiquer qu'elle va en rester là. Or, l'inflation n'a

risk managers, utilisent notre indice. Tout comme les grands bureaux de courtage qui se concentrent sur les risques industriels. Quant aux bureaux de courtage qui ont quelques clients industriels en portefeuille, comme des entreprises dans un *zoning* industriel local, ils ne l'utilisent pas toujours systématiquement. Cela dépend de la connaissance qu'ils ont des risques industriels. En plus, notre indice nécessite un travail annuel récurrent, un effort auquel



signifie que le capital assuré doit être adapté chaque année en fonction d'une certaine dépréciation; c'est ce qu'on appelle la vétusté. Si on ne le fait pas et qu'on utilise en plus l'indice ABEX, on se retrouve souvent fortement sur-assuré. Mais si on le fait convenablement, le client économisera à terme un beau montant sur sa prime. J'ai cité un peu plus haut une différence cumulée de près de 20% en dix ans, mais je connais des entreprises chez qui elle a atteint jusqu'à 40%. En revanche, environ une entreprise sur deux sur le marché belge est sous-assurée, en moyenne à hauteur de 30%. On entend parfois dire que la sur-assurance d'un côté est compensée par la sous-assurance de l'autre, mais ce raisonnement est évidemment erroné, car les pourcentages ne permettent pas de savoir où la sur- ou la sous-assurance se situe. En cas de sinistre, cela peut donner lieu à des palabres sans fin et à une perte de temps inutile."

A quoi peut-on attribuer le manque d'attention dont pâtit la sous-assurance?

Luk Van Meenen: "C'est dû avant tout à une méconnaissance dans le chef de l'assuré. Par exemple, il achète un bâtiment pour 1,5 million d'euros, et donc il l'assure pour ce montant. C'est une erreur courante. Ou bien il fait construire un nouveau bâtiment et parvient à négocier une belle remise sur les matériaux de construction. Mais après un incendie, vous n'avez pas le temps pour ce genre de recherches. La priorité est de réparer au plus vite afin de ne pas hypothéquer la survie de l'entreprise. Dans ce cas, vous vous rabattez sur les prix unitaires qui, par définition, sont plus chers. C'est comme pour une voiture: si vous achetez toutes les pièces séparément, elle vous coûtera trois fois le prix que vous payerez pour la même voiture assemblée en usine."

Le même problème se pose-t-il aussi pour les machines?

Luk Van Meenen: "Il est même encore plus criant, car beaucoup d'entreprises bénéficient là aussi de remises impor-

tantes, ou bien elles les achètent souvent d'occasion. En cas de sinistre, non seulement il n'est pas du tout certain qu'elles retrouveront les mêmes conditions qu'avant, mais elles courent aussi le risque réel d'être sous-assurées et de se voir appliquer la règle de proportionnalité. Il n'est pas rare non plus que des machines ne soient pas reprises au bilan au poste investissements – et que par conséquent on les oublie dans le calcul du montant à assurer – soit parce qu'elles sont amorties, soit parce qu'elles sont prises en *leasing* ou en location."

Le courtier n'a-t-il pas un rôle à jouer pour remédier à cette situation?

Luk Van Meenen: "En principe, il est et reste tributaire des informations qu'il reçoit de son client. Même si, bien sûr, les courtiers industriels sont davantage familiarisés avec cette problématique et seront plus vite enclins à l'aborder. En même temps, je trouve particulièrement étrange que les assureurs ne fassent pas preuve de plus de proactivité. Car si l'on

part du principe que la moitié des entreprises sont sous-assurées, ils se privent d'un encaissement de primes substantiel."

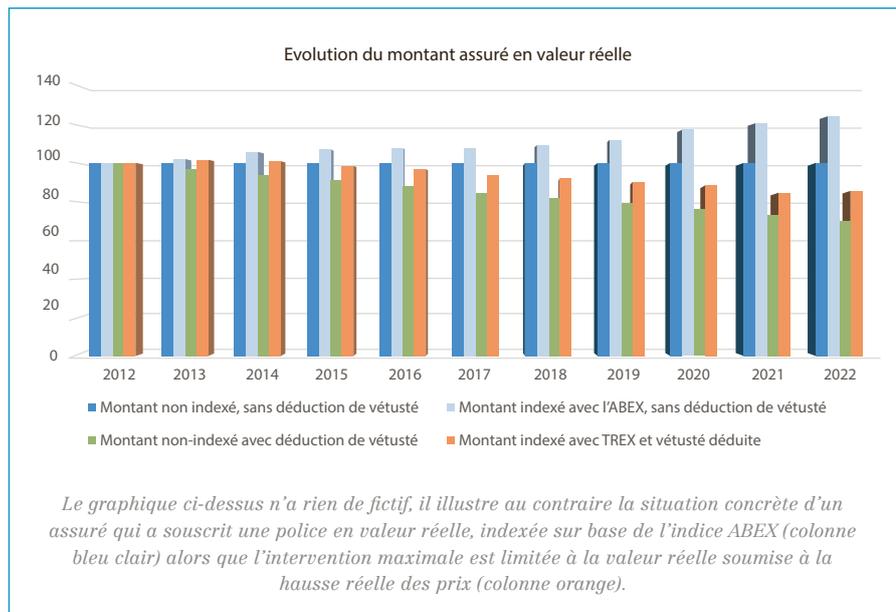
A propos des assureurs justement: quelle est leur position vis-à-vis de l'indice TREX?

Luk Van Meenen: "Comme je l'ai dit, ils utilisent aussi l'indice ABEX pour les risques industriels. Mais ils n'ont aucune objection – et c'est logique – à ce que le capital assuré soit réévalué chaque année sur base de notre indice. Car il leur donne une image beaucoup plus correcte du risque d'assurance qu'ils prennent. A cet égard: après avoir complété toutes les données dans le TREX-Calculator, le module de calcul précité, le client peut demander qu'on lui envoie l'aperçu par *e-mail* afin de le soumettre à son assureur. Celui-ci ne se fiera probablement pas aveuglément au résultat. Mais le client lui manifestera ainsi son désir de déterminer le capital à assurer de manière réfléchie."

Année	Equipment	Buildings
2011	€ 4509228,00	€ 3721000,00
2012	€ 0,00	€ 0,00
2013	€ 0,00	€ 0,00
2014	€ 1952821,50	€ 2649602,00
2015	€ 0,00	€ 0,00
2016	€ 0,00	€ 0,00
2017	€ 0,00	€ 0,00
2018	€ 0,00	€ 960972,80
2019	€ 0,00	€ 231985,80
2020	€ 0,00	€ 0,00
2021	€ 0,00	€ 0,00
2022	€ 0,00	€ 0,00
Totaux	€ 6462049,50	€ 7563560,60

Après avoir complété les investissements et les amortissements du matériel et du bâtiment, l'entreprise peut demander qu'on lui envoie l'aperçu par e-mail afin de le soumettre à son assureur.





Les bureaux de courtage et les compagnies auxquels peuvent s'adresser les grandes industries ne sont pas en voie de raréfaction sur le marché belge?

Luk Van Meenen: "Pour les grands risques industriels, il devient effectivement de plus en plus difficile de trouver un assureur dans notre pays. Le secteur du recyclage par exemple ne parvient pratiquement plus à s'assurer sur le marché belge. Les producteurs d'énergie à base de fumier sont eux aussi confrontés à ce problème. Les assureurs à même de bien appréhender le risque et de l'évaluer de manière approfondie se font rares. Le *know-how* se perd, et on le constate dès lors que le risque se complexifie. Les connaissances en pertes d'exploitation par exemple sont particulièrement médiocres, ce qui dans certains cas peut conduire à des litiges sans fin. Quand je dis que la situation était différente avant, je parle en connaissance de cause. En 1984, lorsque j'ai débuté ma carrière dans le secteur de l'assurance, j'ai reçu avec treize autres jeunes universitaires six mois de formation pour devenir inspecteur. A l'issue de celle-ci, nous avons passé un examen, et les six meilleurs ont été engagés par la compagnie en question. Presque immédiatement, chacun de nous a reçu des offres de la concurrence. Ceux qui n'ont pas été retenus après l'examen ont facilement trouvé une place dans une

autre compagnie grâce à leur formation approfondie. Il faut que les assureurs accordent à nouveau plus d'attention à la connaissance de leur métier, à la technicité de l'assurance. Le fait que tous ceux qui sont en contact avec la clientèle soient désormais obligés de suivre un cours dans le cadre de MiFID constitue

“Presque toutes les entreprises qui sont affiliées à Belrim utilisent notre indice. Tout comme les grands bureaux de courtage qui se concentrent sur les risques industriels.”

un pas dans la bonne direction, mais ce n'est pas suffisant. Auparavant, le niveau de formation était nettement meilleur, et pas seulement dans le domaine des risques industriels. Je suis également frappé par le fait qu'autrefois, les assureurs adoptaient une attitude plus *fair-play*."

Qu'est-ce qui vous fait dire cela?

Luk Van Meenen: "Il n'est pas rare qu'une compagnie invoque une raison pour le moins incongrue afin de n'indemniser que partiellement un sinistre. Prenons l'application de l'indice ABEX par exemple. Il est publié deux fois par an, en novembre et en mai. Il n'existe aucune loi stipulant que le nouvel indice ne doit être appliqué qu'après plusieurs

semaines de délai, soit respectivement à partir du 1^{er} janvier et du 1^{er} juillet. Mieux même: la police prévoit que le règlement du sinistre doit se faire sur base du dernier indice publié. Que se passe-t-il si celui-ci augmente et qu'un sinistre de plusieurs dizaines de millions survient entre le moment de sa publication et celui de sa mise en application? C'est une question qui n'a rien de théorique: j'ai connaissance d'un gros incendie pour lequel la compagnie impliquée a invoqué la date d'application pour ne pas calculer son indemnisation sur base de l'indice plus élevé qui venait d'être publié. Un problème similaire concerne la clause *increase/decrease* dans la garantie pertes d'exploitation: certaines compagnies exigent que le preneur d'assurance déclare le total des produits d'exploitation comptabilisés et le total des charges d'exploitation variables dans les six mois suivant la fin de chaque exercice. Chez d'autres compagnies, les conditions générales de la police mentionnent 180 jours. On pourrait penser que cela revient au même, mais il

y a une différence de un ou deux jours selon qu'il s'agit d'une année normale ou d'une année bissextile. Imaginez que votre entreprise soit justement victime d'un sinistre à ce moment précis."

Mais ce n'est pas l'indice TREX qui permet de solutionner ces points litigieux, n'est-ce pas?

Luk Van Meenen: "Ce que je veux dire, c'est que les entreprises et leurs courtiers doivent aussi prêter attention à d'autres aspects de la question, pas uniquement à la problématique de l'indice ABEX. A cet égard, nous proposons avec l'indice TREX un outil efficace pour se préserver de toute sur- ou sous-assurance."

Jan De Raeymaecker