

Perspectives.

Rapport sur les taux de mi-année

Entreprises



**La hausse des taux
exerce une pression sur la
rentabilité des propriétaires
immobiliers commerciaux
et des entrepreneurs**

Contexte

Les taux de l'assurance des biens commerciaux grimpent, mais l'espoir pointe à l'horizon.

Le marché volatile de l'assurance des biens commerciaux a commencé l'année 2023 dans la tourmente, avec l'incertitude économique, l'augmentation des coûts de remplacement, les retards dans la chaîne d'approvisionnement et les catastrophes météorologiques marquantes de 2022 qui ont fait grimper les taux. Toutes les industries sont susceptibles de payer plus cher pour l'assurance des biens et de voir les conditions se durcir, mais la stabilisation de l'inflation et l'amélioration de la souscription devraient aider le marché à s'installer dans un avenir moins erratique.

Les pertes dues aux catastrophes naturelles ont coûté aux assureurs plus de 125 milliards \$ dans le monde, ce qui a contribué à une hausse de

17 %

des taux de l'assurance des biens commerciaux dans le monde cette année.

Institut Swiss Re, « Une tempête parfaite », 22 mars 2023.

Catastrophes et inflation contribuent à la hausse des taux.

Mère Nature a fait des ravages dans le monde entier en 2022. Les pertes dues aux catastrophes naturelles ont coûté aux assureurs plus de 125 milliards \$ dans le monde, contribuant à une hausse de 17 % des taux de l'assurance des biens commerciaux dans le monde entier cette année.¹

L'inflation élevée et inattendue, la hausse des taux d'intérêt et les pertes liées aux catastrophes naturelles plus importantes que prévu ont affecté les résultats des quatre plus grands réassureurs du monde en 2022.² En conséquence, les taux de réassurance pour les assureurs de biens commerciaux ont augmenté de 20 % à 60 % au premier trimestre 2023. Ces assureurs répercutent à leur tour les coûts sur les assurés en augmentant les taux et en imposant des conditions contraignantes.³

Aux États-Unis, les ouragans dans le Sud-Est, les tornades dans le Midwest, les tempêtes de grêle dans le Nord et les incendies de forêt dans l'Ouest ont frappé le pays. Au Canada, les tempêtes de fin d'hiver dans l'Est, les tornades, la grêle et le vent dans l'Ouest, et l'ouragan Fiona dans l'Est du Québec et les Maritimes ont fait de 2022 la troisième année la plus coûteuse en termes de dommages assurés dans l'histoire du pays.

Mais il y a de l'espoir que les prix baisseront bientôt. L'inflation aux États-Unis a diminué régulièrement depuis le pic de 9 % atteint en juin 2022,⁴ et il reste peu de goulets d'étranglement dans la chaîne d'approvisionnement dus à la pandémie. Les assurés qui investissent dans des stratégies d'atténuation sont susceptibles d'en tirer les plus grands bénéfices.⁵

Les taux de l'assurance des biens commerciaux sont à la hausse, augmentant chaque trimestre depuis 2018. Les pertes records dues aux catastrophes et la hausse des coûts des matériaux de construction, de l'équipement, de la main-d'œuvre et du financement ne font qu'alourdir la charge qui pèse sur le marché. Pour les assureurs de biens, cette hausse des prix a entraîné une augmentation



des coûts des réclamations de 30 milliards \$ en 2021, une tendance qui s'est poursuivie en 2022.⁶

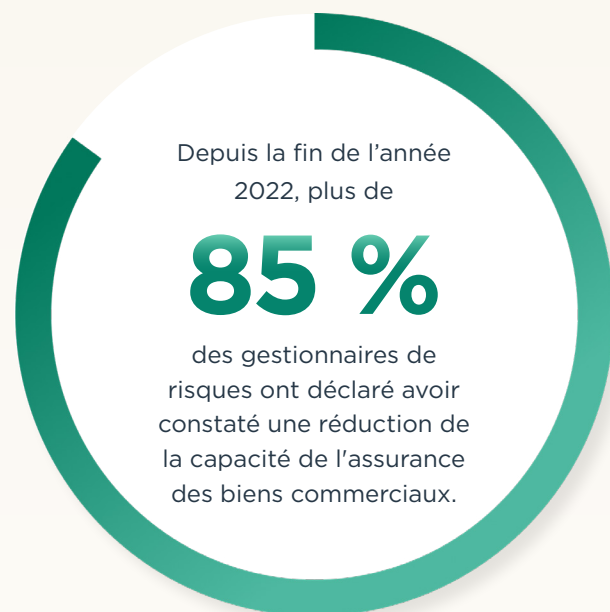
La hausse des prix a également affecté l'évaluation des biens immobiliers : près d'un tiers des biens commerciaux sont sous-évalués, ce qui crée des écarts entre les montants de couverture et les coûts de reconstruction.⁷

Dans la majeure partie des États-Unis, les taux d'assurance des biens augmenteront de 20 % à 30 %; les biens situés dans des zones sujettes aux catastrophes subiront une hausse encore plus importante. Au Canada, les taux augmenteront de 10 % à 15 %, principalement en raison de l'augmentation des évaluations. Mais certains signes indiquent que le marché pourrait atteindre un sommet cet été.

Les assureurs demandent aux propriétaires d'afficher des évaluations actualisées de leurs biens, tout en renforçant les conditions générales. Les biens commerciaux les plus performants obtiendront les conditions les plus favorables et seront les premiers à bénéficier d'un allègement des taux.

1. Institut Swiss Re, « Une tempête parfaite », 22 mars 2023. .
2. Fitch Ratings, « Different Degrees of Diversification Drive European Reinsurers' 2022 Earnings », 23 mars 2023.
3. Fitch Ratings, « Strong Pricing in Property and Specialty Dominate 2023 Reinsurance Renewals », 10 janvier 2023.
4. Statista, « Taux d'inflation mensuel sur 12 mois aux États-Unis de mars 2020 à mars 2023 », 17 avril 2023.
5. FM Global, « Crédit d'adhésion record de 800 millions de dollars américains pour les clients-propriétaires de FM Global », 28 avril 2023.
6. McKinsey & Company, « Countering inflation : How US P&C insurers can build resilience », 25 août 2022.
7. Property Casualty 360, « Growing construction costs driving commercial property coverage gap », 3 avril 2023.

Les capacités continueront à poser des problèmes aux propriétaires de biens commerciaux.



Le manque d'appétit des assureurs en matière de souscription pour les biens commerciaux va exacerber les difficultés des propriétaires. Depuis la fin de l'année 2022, plus de 85 % des gestionnaires de risques ont déclaré avoir constaté une réduction de la capacité d'assurance des biens commerciaux.⁸ Les assureurs réduisent leurs garanties et, dans certains cas, quittent carrément les marchés difficiles.

Alors que les assurés commerciaux de Floride et de Louisiane ont eu du mal à trouver une couverture suffisante depuis de nombreuses années, la pénurie de capacité s'est aggravée. En Floride, plus d'une douzaine de compagnies d'assurance ont été mises sous séquestre au cours des deux dernières années, ce qui a encore réduit les capacités.

En raison de l'inflation élevée et de l'augmentation des prix de la construction, les entreprises commerciales peuvent ne pas être en mesure d'acheter le coût de remplacement intégral de leurs bâtiments, ce qui peut les placer en situation de violation des clauses de leur prêt.

D'autres États sont également touchés. Les assureurs réduisent leur capacité au Texas, qui a subi d'immenses dégâts matériels à la suite du gel de février 2021 et des ouragans qui ont frappé sa côte du Golfe.⁹ Les assureurs se retirent des États exposés aux tornades, comme l'Oklahoma, et réduisent leur intérêt pour la souscription d'une couverture contre les tremblements de terre dans l'ensemble des États-Unis.

Les assureurs ont également fui la Californie pour des raisons autres que les incendies. Le commissaire aux assurances de l'État a relevé les limites de couverture des biens à 20 millions \$ dans le cadre du plan FAIR (Fair Access to Insurance Requirement) pour ceux qui ne peuvent pas s'assurer sur le marché primaire.¹⁰ Toutefois, les assureurs sont tenus d'aider à absorber les pertes liées à la participation au plan FAIR, ce qui aura un effet dissuasif important sur l'assurance des biens commerciaux en Californie.

Au Canada, les régions sujettes aux catastrophes verront leurs capacités réduites et leurs taux augmenter, ce qui sera particulièrement difficile pour les biens commerciaux exposés aux tremblements de terre, aux inondations et aux tempêtes de grêle.

La réduction de la capacité des assureurs pourrait obliger de nombreux propriétaires de biens commerciaux exposés aux catastrophes naturelles à chercher une couverture auprès des assureurs excédentaires (E&S). Cependant, moins d'assureurs E&S sont prêts à souscrire une couverture catastrophe pour les biens commerciaux. Les taux E&S pour les biens ont augmenté de plus de 20 %, et les taux ont plus que doublé pour la couverture des biens exposés aux catastrophes naturelles.¹¹

8. Insurance Office of America, « Rates Moderate For Most Lines As Commercial Property Lurches Upward », 7 mars 2023.

9. E&E News, « Growing insurance crisis spreads to Texas », 17 avril 2023.

10. Business Insurance, « California plan increases commercial property cover limits », 30 mars 2023.

11. Inside P&C, « HNW homeowners space 'in hardest market in decades », 22 mars 2023.



Les prix de l'assurance des biens vont peser sur plusieurs secteurs.

Les propriétés commerciales et les chantiers de construction font l'objet d'une surveillance accrue de la part des assureurs, ce qui rend la transparence cruciale. En raison des retards chroniques de la chaîne d'approvisionnement, les entrepreneurs stockent régulièrement des équipements et des matériaux coûteux sur le site - et les polices d'assurance des biens en construction peuvent ne pas tenir compte de la perte ou de l'endommagement de ces équipements.

Les entrepreneurs peuvent s'attendre à voir leurs taux d'assurance des biens en construction augmenter de 10 % à 15 % en 2023 - et bien davantage pour les sites situés dans des zones sujettes aux catastrophes. Ceux qui consacraient environ 2 % de leur budget à l'assurance peuvent s'attendre à en consacrer jusqu'à 5 % cette année. Et comme les assureurs sont moins enclins à souscrire un projet entier, les entrepreneurs devront se procurer des programmes d'assurance partagés et par tranche, ce qui augmentera encore les coûts.

L'inflation élevée et l'augmentation des coûts de construction font que certains projets sont sous-assurés à mi-parcours.

Les assureurs examinent minutieusement tous les aspects d'une construction, y compris l'approvisionnement et le stockage, et insèrent régulièrement des clauses de sauvegarde - telles que des exigences de sécurité sur le site ou l'emploi de gardes de nuit - dans les polices d'assurance, ce qui fait encore grimper les coûts.

Par exemple, les assureurs demandent aux entrepreneurs et aux opérations de stockage dans les transports d'indiquer précisément quels équipements et matériaux combustibles se trouvent sur le site et combien de temps ils y resteront. Les assureurs demandent également des plans d'évacuation spécifiques, en particulier pour les chantiers de construction situés dans des zones côtières ou sujettes aux incendies de forêt. Il s'agit notamment de plans de fermeture du site, d'évacuation des travailleurs et d'enlèvement des équipements lourds en cas de catastrophe imminente. Ils doivent également présenter aux assureurs une stratégie de gestion des risques en matière de sécurité, ainsi que de solides stratégies d'atténuation des risques d'incendie et d'inondation sur les chantiers de construction.

Dans le secteur des transports, les assureurs surveillent de près la sécurité des entrepôts et des garages, notamment en ce qui concerne les risques d'incendie tels que les stations de recharge pour les véhicules ou les matières combustibles comme le carton et les déchets. Les assureurs attendent également des plans détaillés pour l'atténuation des risques liés à l'eau et aux incendies, ainsi que pour la sécurité.

Les entrepreneurs peuvent s'attendre à voir leurs taux d'assurance des biens en construction augmenter de

**15 %
en 2023**

Les alternatives et la rétention des risques apporteront un peu de soulagement.

Malgré les difficultés du marché de l'assurance, d'autres approches peuvent soulager les propriétaires de biens commerciaux.

Pour réduire les taux, les propriétaires peuvent assumer des risques supplémentaires en réduisant les limites, en augmentant les franchises et en recourant à des placements alternatifs. Une assurance captive ou un programme de risque structuré peuvent constituer une solution pour les propriétaires de biens commerciaux qui ont une confiance absolue dans leurs stratégies de gestion des risques.

Pour les biens exposés aux catastrophes naturelles, l'assurance paramétrique est une autre option de couverture; la couverture paramétrique fournit des paiements immédiats basés sur des mesures convenues telles que la vitesse du vent ou la pluviométrie. Bien qu'encore modeste, le marché de l'assurance paramétrique devrait atteindre 29,3 milliards \$ d'ici 2031.¹²

Bien qu'encore modeste, le marché de l'assurance paramétrique devrait atteindre

**29,3
milliards \$**

d'ici 2031.¹²

Même pour les biens situés dans des zones exposées aux catastrophes naturelles, les assurés peuvent trouver une couverture abordable s'ils s'engagent à réduire les risques. Un courtier bien informé, armé d'une solide stratégie de réduction des risques, des bonnes données et d'un historique positif des réclamations sur l'ensemble du portefeuille, peut faire la différence entre un refus et l'obtention d'une couverture.

12. Intelligent Insurer, « No longer niche: Swiss Re thinks parametric insurance is the future », 4 mai 2023.

Gérez vos risques pour être plus attrayant aux yeux des assureurs.

Bien qu'il reste difficile de trouver une assurance pour les biens commerciaux, nous prévoyons que l'instabilité du marché se stabilisera à mesure que l'année 2023 avancera. Mais pour améliorer l'assurabilité et réduire les risques immédiatement, nous recommandons aux propriétaires d'adopter plusieurs bonnes pratiques, dont les suivantes :



Commencez les renouvellements le plus tôt possible.

Pour un renouvellement traditionnel, prévoyez d'entamer le processus 120 à 150 jours avant la date prévue. Veillez à fournir aux assureurs des informations détaillées sur les récentes améliorations apportées aux installations électriques, à la plomberie et aux toitures. Si vous ne fournissez pas ces informations, votre profil de risque pourrait être considéré comme le pire des scénarios et la prime la plus élevée.



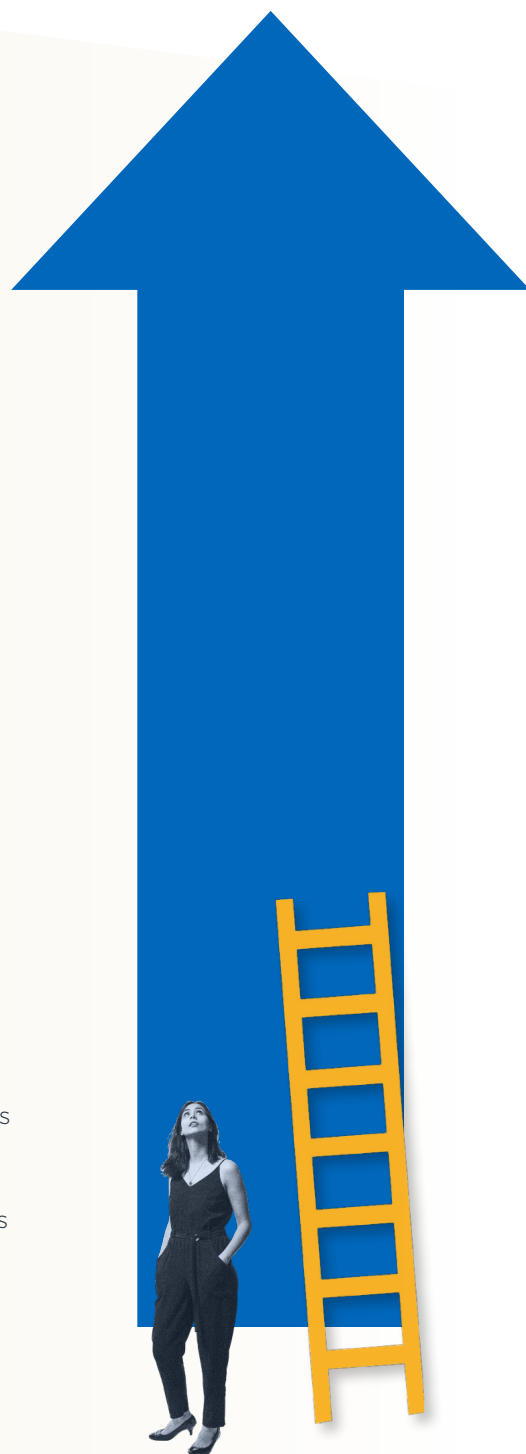
Améliorez votre gestion des risques — et faites-le savoir au monde entier.

Envisagez des améliorations technologiques pour réduire les risques, comme des détecteurs d'eau, des pompes de puisard, des systèmes de secours électriques et des améliorations des propriétés extérieures pour réduire les dommages causés par les incendies de forêt, l'érosion et les inondations. Remplir une feuille de calcul pour l'assurance des entreprises peut donner une meilleure idée des risques encourus et de la manière dont ils peuvent être atténués. Fournissez aux assureurs des données qui montrent que vos biens sont des risques de premier ordre et qu'ils méritent de meilleures conditions et de meilleurs taux.



Élaborez des plans d'évacuation en cas de catastrophe.

Les assureurs veulent savoir s'il existe un plan pour faire face à un événement catastrophique. Vous devez prévoir l'évacuation du personnel, le retrait des équipements et la sécurisation des bâtiments en cas d'approche d'un ouragan, d'une tempête de vent, d'un feu de forêt ou d'une éventuelle inondation.





Adoptez une approche multicouche de la sécurité.

Commencez par la sécurité physique : clôtures, signalisation, portes et portails sécurisés, contrôle d'accès et personnel de sécurité. Ajoutez ensuite des technologies visant à améliorer la sécurité, comme les détecteurs de mouvement, les capteurs et la vidéosurveillance.



Vérifiez l'évaluation de vos biens.

Avec l'inflation et l'augmentation des coûts de construction, il est essentiel pour les propriétaires de biens commerciaux d'avoir une assurance suffisante pour couvrir la reconstruction. En outre, il est impératif de comprendre l'intégralité des conditions générales des polices d'assurance et d'être attentif à toute limitation ou exclusion de la garantie des pertes qui pourrait entraîner des sinistres.



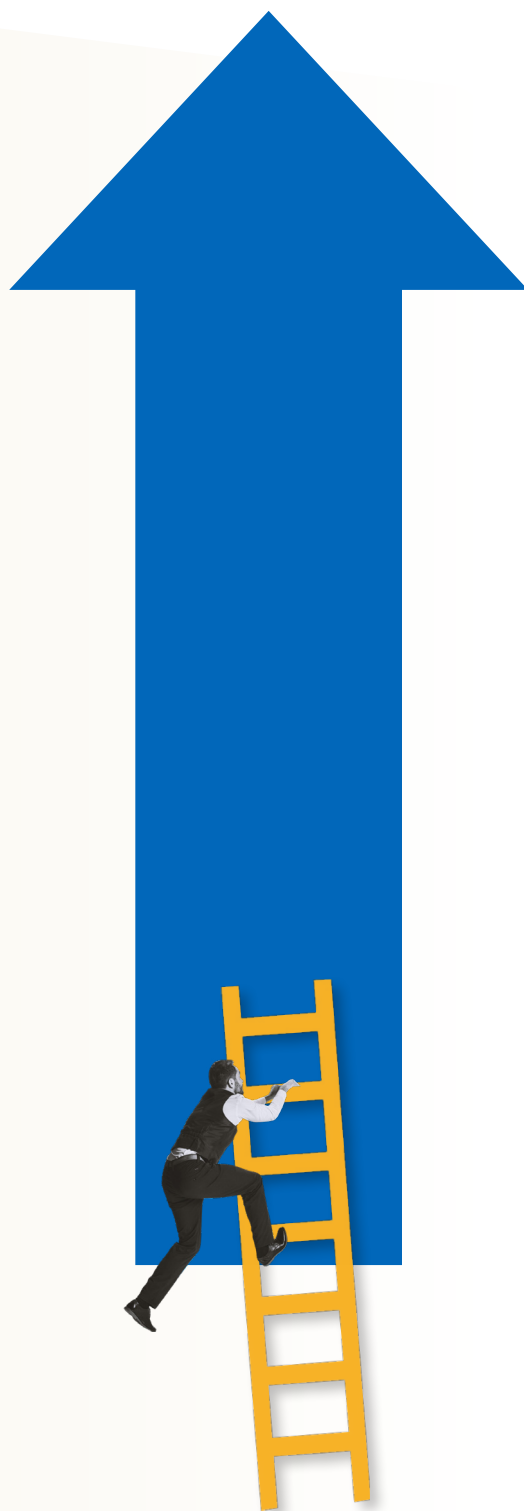
Envisagez des stratégies d'assurance non traditionnelles.

Pour certains assurés, l'époque où ils pouvaient trouver une couverture adéquate de leurs biens commerciaux auprès d'un seul assureur est peut-être révolue. L'achat d'une couverture en cas de différence de conditions (DIC) ou d'une réduction de franchise peut être nécessaire pour combler les lacunes lorsque les assureurs traditionnels réduisent les limites et la couverture ou augmentent les franchises. Les propriétaires de biens commerciaux peuvent également envisager de rechercher une couverture auprès d'assureurs E&S, de participer à une captive ou à un partage des risques, ou d'assumer eux-mêmes un risque supplémentaire. Consultez votre courtier sur ces options non traditionnelles, ainsi que sur la manière de maîtriser les coûts d'assurance par le biais de franchises, de rétentions auto-assurées ou d'autres moyens alternatifs. N'oubliez pas que votre courtier devra avoir accès aux marchés alternatifs de l'assurance pour tirer parti de ces options.



Travaillez en partenariat avec votre courtier.

Consultez toujours votre courtier d'assurance avant d'acheter un bâtiment commercial ou d'en construire un nouveau, même dans la phase de développement du concept. Il est essentiel de comprendre les risques et de tirer parti de l'expérience des conseillers en risques pour identifier les risques et élaborer des plans d'atténuation des risques. Votre courtier peut vous montrer comment rendre vos biens immobiliers plus attrayants, tant pendant la phase de construction que pendant la durée de vie de l'actif, et trouver la bonne assurance aux meilleures conditions et au meilleur prix possible.



Perspectives des taux — Canada

HUB International analyse des données d'enquêtes nationales exclusives et consulte ses courtiers d'assurance et ses consultants en services de risques dans toute l'Amérique du Nord chaque trimestre pour vous présenter son rapport de mi-année sur les taux d'assurance des entreprises au Canada pour 2023.

D'après nos données d'enquête, les taux ont augmenté dans presque tous les secteurs d'assurance des entreprises en raison du besoin des assureurs d'obtenir des primes supplémentaires pour faire face à l'augmentation des pertes et des dépenses. Vous trouverez ci-dessous les augmentations moyennes des taux à partir du deuxième trimestre 2023. Discutez des risques de votre entreprise avec votre courtier d'assurance HUB pour comprendre ce à quoi vous pouvez vous attendre avant votre prochain renouvellement.

Protection	Perspectives des taux Moyenne au Canada	Aperçu
Automobile commerciale 5 véhicules ou moins	↓ 5 % à ↔ Fixe	Dans l'ensemble, le secteur est rentable, mais des pressions inflationnistes sur le coût des réclamations subsistent. La tendance est à la stagnation des taux dans la plupart des provinces, en particulier dans les provinces où l'assurance automobile est publique.
Automobile commerciale >5 véhicules	↔ Fixe à ↑ 5 %	Les performances globales du secteur restent rentables, même si les coûts des réclamations inflationnistes et les pressions de la chaîne d'approvisionnement se maintiennent. Les délais d'indemnisation se sont allongés en raison des problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement.
Responsabilité	↑ 5 % à 10 %	L'amélioration des résultats en responsabilité civile générale a aidé les assureurs à compenser les mauvais résultats en assurance de dommages. L'appétit reste grand, les assureurs cherchant à souscrire d'autres secteurs de responsabilité civile afin de diversifier leur portefeuille. En ce qui concerne la responsabilité civile médicale, les primes se stabilisent à la suite des enquêtes sur les réclamations liées à la pandémie. La tarification reflète l'exposition, bien que le vieillissement de la population puisse poser des problèmes.
C.-B. Copropriété	↑ 5 % à 10 %	Les coûts de réassurance par catastrophe et par risque ont augmenté de 20 % à 50 % en fonction de l'exposition. La fréquence et la gravité des réclamations devraient continuer à poser des problèmes. Les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement exerceront une pression sur les délais et les coûts des réclamations.
Responsabilité civile complémentaire et excédentaire	↑ 5 %	Une certaine inflation sociale se poursuit, mais le secteur reste globalement rentable, ce qui compense le manque de performance du secteur des biens. Les assureurs cherchent à souscrire davantage de types d'assurance responsabilité civile afin de diversifier leur portefeuille.
Biens commerciaux	↑ 5 % à 10 %	Les biens commerciaux exigent un taux en raison des coûts de réassurance qui augmentent de 20 % à 50 % selon l'exposition. La fréquence et la gravité des sinistres restent élevées et les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement pèsent sur les délais et les coûts des réclamations. Les assureurs se concentrent également sur l'assurance à la pleine valeur, compte tenu de l'augmentation des coûts de reconstruction qui se traduira par une hausse des primes.

Protection	Perspectives des taux Moyenne au Canada	Aperçu
Biens résidentiels/ habitation	↑ 10 % à 15 %	Le secteur reste confronté à des vents contraires. L'augmentation des coûts de réassurance, des coûts de construction et des problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement entraînent une hausse des taux et exercent une pression sur les délais de traitement des réclamations. L'attention accrue portée à l'assurance à la pleine valeur aura également une incidence sur les primes globales, compte tenu de l'augmentation des coûts de reconstruction.
Environnement	↑ 5 %	L'augmentation des coûts de nettoyage et de la fréquence des sinistres entraîne une hausse des taux. La sensibilisation accrue aux questions environnementales devrait compenser en partie la fréquence des sinistres, les entreprises adoptant des processus et du matériel plus respectueux de l'environnement.
Administrateurs et dirigeants	↔ Fixe à ↑ 5 %	Les résultats des assureurs dans ce domaine se sont considérablement améliorés, ce qui a renforcé les conditions du marché. La capacité s'est redressée et davantage de capacité est disponible pour les entreprises privées. Les taux varient en fonction de la solidité financière de l'assuré.
Responsabilité cyberrisques	↑ 15 % à 20 %	Ce secteur a subi une correction substantielle à la suite de la réalisation des demandes d'indemnisation au cours des dernières années. Toutefois, les taux commencent à se stabiliser. Les tendances en matière de réclamations continuent d'être surveillées, au fur et à mesure que l'expérience de cette catégorie se développe.
Transport « inland marine »	↔ Fixe à ↑ 5 %	L'augmentation de l'exposition aux catastrophes naturelles se répercute sur les taux.
Assurance chantier, biens en construction/ Responsabilité civile globale de chantier « wrap-up »	↔ Fixe à ↑ 5 %	Les protections responsabilité « wrap-up » sont toujours compétitives et considérées comme un secteur rentable, bien que l'augmentation de l'exposition aux catastrophes naturelles se reflète dans les taux de l'assurance des biens en construction.

NOTE : Le **taux** est généralement défini comme la somme d'argent nécessaire pour couvrir les pertes, les dépenses et fournir à une compagnie d'assurance un profit pour une unité d'exposition. L'**exposition** fait référence à la susceptibilité d'une entreprise ou d'un individu à divers risques rencontrés quotidiennement. Les assureurs évaluent le niveau de risque auquel l'assuré est confronté lors du calcul des primes d'assurance.

HUB Assurance des entreprises

Lorsque vous faites affaire avec HUB, vous êtes au centre d'un vaste réseau d'experts qui vous aideront à atteindre vos objectifs. Pour plus d'informations sur la manière de gérer vos frais d'assurance, de réduire vos risques et de prendre soin de votre personnel, parlez à un spécialiste en assurance des entreprises de HUB.

HUB en chiffres

37 G\$+

de primes négociées
par HUB

1,5 M+

de clients

3 M+

de polices
d'assurance gérées

Soyez informé

Parlez à un conseiller de HUB aujourd'hui.

Communiquez
avec nous