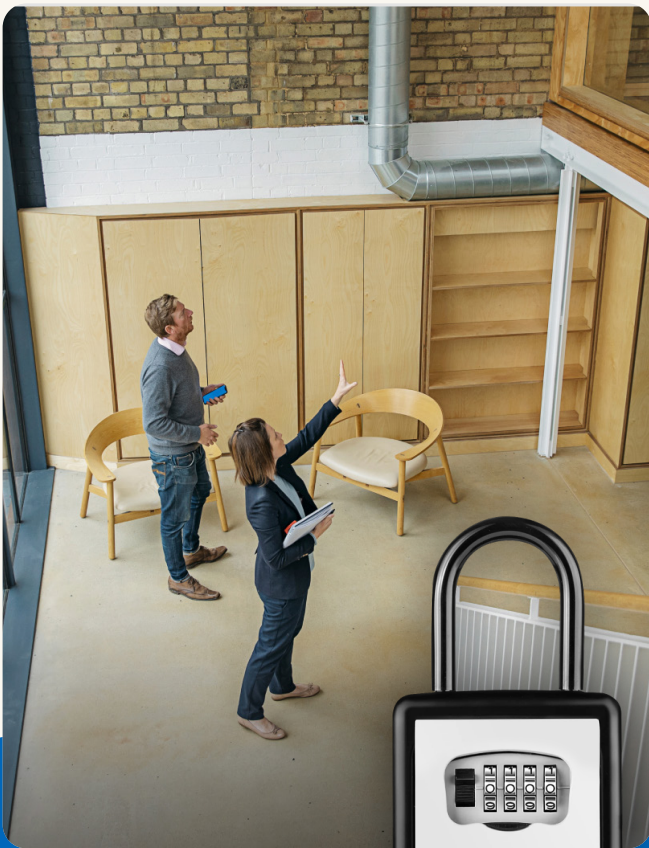


Immobilier



Dans un marché perturbé, la gestion du risque aidera les opérations en immobilier à prospérer.

Contenu...

Introduction

À quoi s'attendre en 2023

Rentabilité

Vitalité

Résilience

Changement climatique

Faire un plan

Se pencher sur le risque

La sécurité avant tout

Analyser les tendances en matière de pertes

Améliorer les constructions

Soyez prêt

Rapport 2023 sur les perspectives
du secteur et les taux du marché de
l'assurance

À propos de HUB

HUB Immobilier

Définition du contexte

L'augmentation de tous les coûts

La hausse des taux d'intérêt et de l'inflation aura une incidence sur le coût des emprunts, de la construction, de l'entretien et de l'assurance. Dans un même temps, les catastrophes naturelles plus coûteuses — comme le derecho qui a frappé l'Ontario et le Québec en mai dernier — et le télétravail qui devient permanent, transformeront la façon dont les investisseurs évaluent leurs titres immobiliers.



13,8 %

Le taux d'immeubles de bureau vacants dans les centres-villes à l'échelle nationale en septembre 2022.¹

1. Collier's Canada, *Aperçu du marché national*, 28 septembre 2022.

À quoi s'attendre en 2023

En 2022, l'inflation a atteint son plus haut niveau depuis 39 ans,² entraînant une hausse des taux d'intérêt, qui resteront élevés et qui pourraient augmenter en 2023.³ La hausse des coûts de construction, ainsi que l'augmentation des réclamations en assurance des biens, vont amplifier les difficultés du marché et affaiblir les profits. Les propriétaires et exploitants immobiliers qui sont conscients de leurs risques et qui adoptent des solutions créatives sur le marché disposeront de meilleures options de couverture à des coûts moindres.

2. CBC : « L'inflation augmente à nouveau, pour atteindre un nouveau sommet de 8,1 % en 39 ans. », 20 juillet 2022.

3. CTV News : « La Banque du Canada augmente de nouveau son taux d'intérêt et prédit une récession potentielle en 2023 », 26 octobre 2022.



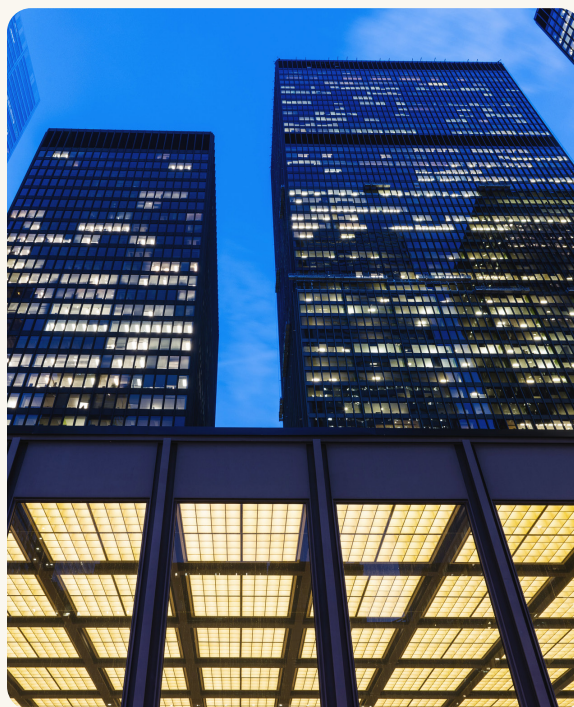
Les investisseurs immobiliers verront leurs bénéfices diminuer, avec les intérêts.

Plusieurs années de coûts de reconstruction élevés et des évaluations de biens caduques, la hausse de la criminalité, l'inflation constante et les taux d'intérêt élevés continueront à nuire aux profits de l'immobilier.

La hausse des taux d'intérêt a rendu les prêts et les hypothèques plus coûteux. Les taux devraient rester élevés et augmenter en 2023. Les propriétaires et exploitants immobiliers devront planifier face à ces nouvelles hausses et à la persistance de l'inflation, ce qui rendra plus difficile le paiement des loyers par leurs bailleurs commerciaux et résidentiels.

Le télétravail continuera de faire pression sur les bénéfices de l'immobilier commercial. Le taux d'occupation des bureaux du centre-ville de Toronto est resté inférieur à 30 % en septembre 2022 et le taux d'inoccupation national des immeubles de bureaux était à seulement 13,8 % au troisième trimestre 2022.

Tant aux États-Unis qu'au Canada, les caisses de retraite se sont retirés des investissements dans les immeubles à bureaux, avec une baisse de 11 % des titres immobiliers privés en 2021 par rapport aux trois années précédentes. Les titres dans le secteur du commerce de détail ont diminué de 7 % au cours de la même période.⁴



Ces facteurs rendront un marché de l'assurance déjà onéreux, encore plus difficile en 2023, avec les fournisseurs réduisant leur rendement et augmentant considérablement leurs taux, ce qui réduira encore les bénéfices.

4. Wall Street Journal : « [Les fonds de pension vendent leurs immeubles de bureaux](#) », 25 août 2022.



Diminution des effectifs, diminution des revenus.

Le secteur de l'immobilier a du mal à trouver du personnel compétent. À l'heure du télétravail, la moitié des entreprises du secteur de l'immobilier commercial affirment que les défis géographiques constituent le principal problème en matière de recrutement.⁵

La pénurie de main-d'œuvre affecte également l'immobilier indirectement. Les entreprises du secteur de la construction sont confrontées à des retards parce qu'elles ne parviennent pas à trouver suffisamment de travailleurs. La plupart des opérations en immobilier font appel à des fournisseurs pour assurer les services d'entretien, de sécurité et de nettoyage, mais ceux-ci ont également des problèmes de personnel.

Ces vendeurs et entreprises de construction augmentent les salaires pour attirer et conserver les travailleurs, les coûts étant susceptibles de se répercuter sur les propriétaires et exploitants immobiliers.

Tout aussi troublant : La pénurie de main-d'œuvre affecte la capacité des locataires à embaucher des travailleurs et la hausse du salaire minimum⁶ pourrait alourdir le fardeau financier. Au pire de la pandémie de COVID-19, les bailleurs faisaient faillite ou ne payaient pas leurs loyers, mais aujourd'hui, ils ne sont possiblement plus en mesure de trouver suffisamment de travailleurs pour rester viables ou se développer, ce qui entraîne une baisse des revenus locatifs pour les propriétaires.

Alors que le télétravail se développe, trouver des travailleurs en présentiel est le principal problème d'embauche dans le secteur de l'immobilier commercial.

Bien que les propriétaires et les exploitants immobiliers ne puissent pas faire grand-chose pour la pénurie générale de main-d'œuvre, ils peuvent améliorer leur propre recrutement et leur rétention grâce à des avantages personnalisés basés sur l'analyse des données. Cette démarche améliorera l'engagement du personnel et suscitera une plus grande loyauté de la part de la main-d'œuvre.

5. Northspyre : « [La pénurie de main-d'œuvre comme principal problème de l'immobilier commercial](#) », 1er septembre 2022.

6. CRE : « [Pénurie de main-d'œuvre : Où sont passés tous les travailleurs?](#) », 17 août 2022.



La hausse des réclamations et des taux d'assurance menace la résilience.

Outre les conditions financières et économiques qui menacent leur modèle économique, les propriétaires et exploitants immobilier devront faire face à un marché de l'assurance difficile.

L'assurance de dommages des entreprises devrait augmenter de 5 % à 10 % pour les biens ne se trouvant pas dans des zones géographiquement exposées aux catastrophes. Cette hausse sera due à l'attention accrue que les assureurs portent à la relation assurance-valeur, à la hausse des coûts de construction et aux perturbations de la chaîne d'approvisionnement. On peut s'attendre à ce que la couverture des habitations résidentielles et multifamiliales augmentent également, mais les taux des propriétés présentant des risques de catastrophe, connaîtront des augmentations beaucoup plus importantes.

Il y a de bonnes nouvelles pour les biens immobiliers de premier ordre dont le profil de risque est moins élevé. Par exemple, les assureurs offrent toujours une couverture pour les tours à bureaux de classe A résistantes au feu. Comme les assureurs se font concurrence pour cette activité, les risques de premier ordre trouveront de bonnes options de couverture à des taux intéressants.



Les assureurs sont plus enclins à assurer les biens dont les propriétaires ou les exploitants s'efforcent activement de prévenir les dommages ou les réclamations en responsabilité. Les souscripteurs privilégieront les meilleurs biens de leur catégorie et exigeront des évaluations actuelles des bâtiments avant même d'envisager des risques.

De même, les biens évalués à moins de 100 dollars par mètre carré auront du mal à avoir une couverture. Les biens à valeur plus élevée coûteront plus cher à assurer, mais les assureurs refuseront de coter les propriétés dont la valeur est inexacte.

Pour obtenir des taux préférentiels, les propriétaires et exploitants immobiliers devront présenter des données détaillées sur les rénovations et l'entretien, comme les nouvelles toitures, les systèmes électriques et la plomberie. À défaut, les assureurs supposeront que les bâtiments n'ont pas fait l'objet de rénovations et fixeront le prix de l'assurance en conséquence.



Les désastres climatiques vont peser sur l'immobilier.

Les catastrophes vont également peser lourd dans l'esprit des assureurs, les pertes mondiales liées aux catastrophes en 2021 s'élevant à 105 milliards de dollars US et les pertes estimées ayant atteint 35 milliards de dollars US au cours du seul premier semestre de 2022.⁷

Et cela ne tient pas compte de l'ouragan Fiona, qui s'est abattu sur la côte atlantique en septembre 2022 et qui a causé des dommages estimés à 660 millions de dollars et un montant inconnu de dommages non couverts en raison du vent, des ondes de tempête, des inondations et des pannes de courant généralisées.⁸

Les catastrophes naturelles ont été la deuxième cause de pertes d'assurance des entreprises mondiales de 2017 à 2021, pour un montant total de plus de 14 milliards de dollars.⁹

La protection des risques de catastrophes augmentera de 20 % à 50 % dans les zones à faible risque, tandis que dans les zones à risque élevé, les tarifs pourraient tripler. Afin de réduire les sinistres climatiques, il est essentiel d'investir dans des matériaux de construction plus solides, capables de résister aux aléas géographiques, tout en veillant à ce que les biens soient régulièrement et convenablement entretenus.

Si un bien subit un sinistre, les souscripteurs seront plus enclins à envisager une couverture si la reconstruction a été faite

avec des matériaux de construction éprouvés afin de réduire les risques de dommages ultérieurs.

L'assurance paramétrique peut également être disponible dans les régions où la couverture des biens est limitée. Les polices paramétriques versent un montant fixe en fonction de l'ampleur de l'événement, même s'il n'y a pas de perte pour l'assuré.



7. Institut Swiss Re : « [Floods and storms drive global insured catastrophe losses of USD 38 billion in first half of 2022](#), Swiss Re Institute estimates [Selon l'institut Swiss Re, les inondations et les tempêtes entraîneront des pertes mondiales assurées de 38 milliards de dollars au premier semestre 2022.] », 2 août 2022.
8. Cision : « [Hurricane Fiona causes \\$660 million in insured damage](#) [L'ouragan Fiona cause 660 millions de dollars de dommages assurés] », 19 octobre 2022.
9. Allianz : « [Fire, natural catastrophes and faulty workmanship top causes of insurance claims for business](#) : Allianz [Les incendies, les catastrophes naturelles et les malfaçons sont les principales causes de sinistres pour les entreprises : Allianz] », 19 juillet 2022



Faire un plan

Les spécialistes yr immobilier de HUB travailleront avec vous pour élaborer une stratégie sur mesure qui protégera vos résultats soutiendra votre personnel et renforcera votre résilience pour 2023. Voici quelques considérations initiales.



Penchez-vous sur le risque.

La hausse des taux d'intérêt et l'augmentation des catastrophes ont fait augmenter le risque pour les propriétaires et les investisseurs immobiliers. Une franchise plus élevée réduit les primes et améliore la cote d'expérience. Demandez à votre courtier HUB quel type de franchise correspond à votre profil de risque et à votre budget.



Faites de la sécurité un principe fondamental de l'organisation.

Les litiges contre les sociétés immobilières sont en hausse. Mais avec une formation supplémentaire et des pratiques de gestion du risque pour tous les biens, vous pouvez vous prémunir contre les risques de litige et obtenir de meilleures options d'assurance à des taux plus bas. La prévention peut sauver des millions.



Analysez les tendances en matière de pertes.

Comprenez les répercussions de lourdes pertes expliquez à votre assureur ce que vous faites pour les éviter. Développez une stratégie avec HUB afin de déterminer le meilleur moment pour examiner les marchés alternatifs.



Améliorez la qualité de la construction et évaluez correctement les coûts de remplacement.

Qu'il s'agisse d'une reconstruction ou d'une nouvelle construction, il est important d'utiliser des matériaux et des techniques de construction qui minimiseront les pertes ultérieures. Vérifiez également auprès d'un évaluateur les coûts de remplacement et soumettez les pertes de revenus exactes afin de faire des économies.



Soyez prêt

HUB International analyse les données d'enquêtes nationales exclusives et consulte des courtiers d'assurance commerciale et des consultants en gestion de risques afin de créer une perspective annuelle des taux pour le Canada.

Vous trouverez à la page suivante nos perspectives sur les taux d'assurance au Canada pour 2023. Discutez des risques auxquels votre entreprise est exposée avec votre courtier d'assurance HUB pour savoir à quoi vous attendre avant votre prochain renouvellement.



Perspectives de taux — Canada

Protection	Perspectives de taux du Canada pour 2023	Aperçus
Automobile	↑ 5 %	<p>Les tarifs automobiles au Canada augmenteront légèrement. Les flottes peuvent s'attendre à voir des prix plus agressifs de la part des nouveaux entrants sur le marché.</p> <p>Les titulaires de polices du Québec pourraient voir des taux plus avantageux et de meilleures conditions.</p> <p>Les taux pour les titulaires de polices dans les provinces où les services de covoiturage urbain resteront essentiellement stables.</p>
Responsabilité	↑ 5 % à 10 %	<p>Les assurés pourraient voir des augmentations allant jusqu'à 10 % en responsabilité civile générale, en fonction de la classe et de la sinistralité. Les entreprises ayant une bonne expérience de perte peuvent voir des réductions de taux.</p> <p>Un marché de la responsabilité civile médicale de plus en plus compétitif a fait baisser les taux : Les assurés verront probablement des taux fixes ou de légères baisses.</p>
STRATE/Condo	↑ 5 % à 10 %	<p>Les évaluations des biens augmentent de 7 à 10 % et, bien que les taux d'assurance restent relativement stables, l'augmentation des évaluations peut entraîner des hausses de taux de 5 % ou plus pour tenir compte de l'augmentation des coûts des sinistres.</p> <p>La capacité a toujours été limitée, mais de plus en plus de concurrence fait son entrée sur le marché. Cependant, cela pourrait être de courte durée avec le durcissement du marché de la réassurance contre les catastrophes.</p> <p>Les assurés du Québec verront leurs tarifs augmenter de 5 à 10 %, car la capacité demeure limitée.</p>
Responsabilité civile complémentaire et excédentaire	↑ 5 % ou plus	<p>Les taux augmenteront de 5 % ou plus selon la catégorie et l'expérience en matière de sinistres. Les assurés les plus performants verront les renouvellements stables ou de légères hausses de tarifs en raison d'une exposition accrue.</p>
Biens	↑ 10 % ou plus	<p>Les meilleurs assurés de leur catégorie bénéficieront d'augmentations plus modestes, avec une concurrence croissante accrue pour les nouvelles affaires de biens commerciaux (catégories A et B).</p> <p>Les assurés du Québec verront des augmentations de 5 % mais peuvent s'attendre à de meilleures conditions.</p> <p>Les assureurs se concentrent sur la valeur de l'assurance dans un contexte d'inflation croissante ; les clients verront leurs primes augmenter en raison de la hausse de la valeur des bâtiments.</p>
Directeurs et officiers	↑ 5 % à 10 %	<p>Les taux dépendront de la solidité des finances de l'assuré et des perspectives de l'industrie. Les clients qui restructurent le placement peuvent être en mesure d'obtenir des réductions de primes.</p> <p>Les assurés du Québec verront des taux de 15 % ou plus en raison du remboursement des frais de défense juridique.</p> <p>La couverture D&O sera un défi pour les soins de santé et en particulier les soins de longue durée. Les assurés de ces secteurs peuvent s'attendre à des hausses de taux de 10 % à 20 %.</p>
Responsabilité en matière cybernétique	↑ 10 % ou plus	<p>Les taux augmenteront de 10 % à 200 % en fonction des contrôles cybernétiques, de l'historique des sinistres et de l'industrie.</p> <p>Le secteur de la santé connaîtra des augmentations de 200 % à 300 % pour la couverture cybernétique, les assureurs réduisant leur capacité.</p>
Environnement	↑ 5 % à 10 %	<p>Les restrictions de capacité pour certains risques et la sévérité croissante des sinistres restent un défi.</p>
Marine intérieure	↑ 5 % à 10 %	<p>L'augmentation de la fréquence et de la gravité des accidents entraînera une augmentation continue des taux dans ce secteur.</p>

Perspectives des taux de l'industrie — Canada

Industrie	Perspectives de taux pour 2023	Aperçus
Agroalimentaire	↑ 5 % à 10 %	<p>Les mutuelles régionales sont les premiers fournisseurs de l'agro-industrie. Le bétail verra les taux augmenter de 10 à 15 % au renouvellement en raison de la diminution de la capacité et de l'appétit du marché.</p>
Cannabis	↑ Fixe à 5 %	<p>Au cours des quatre dernières années, les tarifs sur ce marché émergent ont été élevés principalement en raison du manque de capacité, mais en 2023, les nouvelles augmentations de tarifs seront minimales.</p> <p>Les assurances D&O et cybernétiques resteront difficiles, avec une capacité limitée en raison du peu d'assureurs qui souscrivent des contrats dans ce secteur. Bien que la concurrence sur le marché D&O s'intensifie, attendez-vous à des augmentations de taux de 10 %, selon la santé financière de l'assuré.</p> <p>Les taux de biens et de responsabilité augmenteront de 5 % à 10 % en raison de la hausse des coûts de construction.</p>
Construction	↑ 5 % à 10 %	<p>Les retards dans la chaîne d'approvisionnement, les pénuries de main-d'œuvre et la hausse de l'inflation continueront à faire grimper les coûts de construction pour les projets commerciaux et résidentiels. Les retards dans la chaîne d'approvisionnement, les pénuries de main-d'œuvre et la hausse de l'inflation continueront à faire grimper les coûts de construction pour les projets commerciaux et résidentiels. Les taux augmenteront d'environ 5 % en fonction du risque, principalement en raison de l'augmentation de la valeur des biens immobiliers qui affecte les primes.</p> <p>Le manque de travailleurs qualifiés est susceptible d'entraîner des taux de responsabilité plus élevés.</p>
Divertissement	↑ 5 %	<p>L'industrie est confrontée à une couverture réduite, à des franchises accrues et à des options de couverture limitées, avec des taux augmentant de 5 % à 10 % en 2023. Cependant, les taux commencent à se stabiliser.</p> <p>Dans l'automobile (tourisme), les niveaux plus élevés de fréquence et de gravité des sinistres ont entraîné une diminution de l'appétit des fournisseurs.</p> <p>Les sites plus importants peuvent avoir du mal à trouver une couverture suffisante.</p>
Institutions financières	↑ 5 % à 10 %	<p>Les taux pour la couverture de la responsabilité civile des sociétés en nom collectif augmenteront de 5 à 10 %. Les renouvellements des assurances D&O privées des sociétés de portefeuille auront probablement des augmentations de taux fixes à 10 %, bien que les assurés qui acceptent d'augmenter leurs rétentions puissent voir leurs taux diminuer. Les institutions financières ayant une dette à long terme pourraient voir des augmentations de 20 % ou plus lors des renouvellements.</p> <p>Les taux d'assurance cybernétique continueront leur ascension et les assurés peuvent s'attendre à des augmentations de primes de 20 à 40 %, bien que certaines institutions puissent voir les taux augmenter jusqu'à 300 %.</p>
Santé	↑ 10 % à 20 %	<p>Tant que nous ne verrons pas l'impact de la hausse des taux d'intérêt, l'inflation fera grimper le coût des primes. La tendance à ajouter des composantes de soins de santé privés continuera de modifier le paysage des soins de santé en Ontario, et d'autres provinces pourraient suivre.</p> <p>Le ralentissement du marché des soins aux personnes âgées maintiendra les taux d'intérêt de biens immobiliers à un niveau stable dans ce secteur. Cependant, l'inflation continuera de faire grimper les évaluations des immeubles, ce qui augmentera les coûts.</p>
Hôtellerie	↑ 10 % à 20 %	<p>L'augmentation de la valeur des bâtiments - en hausse de 10 % par rapport à l'année précédente - pourrait se poursuivre.</p> <p>Les risques liés aux biens protégés verront leurs taux augmenter de 5 %, tandis que les propriétés en difficulté peuvent s'attendre à des augmentations de taux de 10 % ou plus. Les augmentations à deux chiffres de responsabilité de ces dernières années ont diminué, principalement en raison de l'augmentation des protocoles de gestion des risques par les assurés.</p> <p>La capacité en matière de responsabilité civile pour l'alcool continue de poser des problèmes.</p>

Perspectives des taux de l'industrie — Canada

Industrie	Perspectives de taux pour 2023	Aperçus
Sans but lucratif	↑ 10 % à 20 %	<p>Les retards dans la chaîne d'approvisionnement, la réduction du financement public, les pénuries de main-d'œuvre et une éventuelle récession mettront les organismes sans but lucratif au défi.</p> <p>La disponibilité de la couverture de la responsabilité civile en matière d'alcool pour l'accueil d'événements privés et publics reste limitée.</p> <p>Les tarifs des couvertures complémentaires et cybernétiques sont susceptibles d'augmenter de plus de 30 %.</p>
	↑ 5 % à 10 %	<p>Tous les assurés feront l'objet d'un examen plus approfondi de la souscription de l'assurance à la valeur. Les coûts des primes augmentent en raison de la hausse des coûts de construction et des retards de la chaîne d'approvisionnement. Avec moins d'assureurs en concurrence pour les affaires, certains assurés devront évaluer leur budget d'assurance total et les limites souscrites. Les propriétés de premier ordre dotées d'un solide régime de continuité des activités se retrouveront en tête de liste des souscriptions.</p>
Immobilier	↑ Fixe à +10 %	<p>Résidentiel et multifamilial : Les meilleurs biens immobiliers résidentiels de leur catégorie trouveront une capacité accrue sur le marché et pourront obtenir des réductions de tarifs, mais les souscripteurs restent disciplinés dans ce secteur. Les primes globales sont en hausse à mesure que l'assurance sur la valeur et les coûts de reconstruction ont augmenté.</p>
	↓ Fixe à - 5 % Meilleur de sa catégorie	<p>Immobilier commercial : davantage d'assureurs sont entrés dans cet espace, et les meilleures propriétés de leur catégorie peuvent s'attendre à des réductions de taux.</p> <p>Les propriétés plus anciennes, les propriétés exposées aux catastrophes et les assurés dont l'expérience en matière de sinistres est médiocre peuvent s'attendre à des niveaux élevés d'examen minutieux des souscripteurs.</p> <p>Les franchises pour les expositions aux inondations et aux tremblements de terre augmenteront pour limiter l'exposition des fournisseurs.</p> <p>Au Manitoba et en Saskatchewan, les taux pour l'immobilier encadré augmenteront de 10 à 15 %, l'inflation pouvant pousser les primes à la hausse.</p>
Sports	↑ 10 % à 20 %	<p>La capacité reste limitée dans le secteur. Avec peu de nouveaux entrants sur le marché, les taux continueront d'augmenter.</p>
Transport	↑ 5 % à 10 %	<p>Le marché est plus stable qu'au cours des dernières années et les meilleurs assurés bénéficieront de meilleures conditions. Cependant, l'intérêt des assureurs pour le segment du camionnage demeure limité dans les provinces.</p>
		<p>La couverture complémentaire restera difficile, en particulier pour les sociétés de transport exposées aux États-Unis.</p> <p>Les concessionnaires automobiles continueront de lutter pour obtenir une couverture, les tarifs augmentant de 15 % ou plus en 2023.</p>

REMARQUE : 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 Immobilier

Lorsque vous vous associez à nous, 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 coûts d'assurance, de réduire vos risques et de prendre soin de vos employés, parlez à un spécialiste de l'assurance immobilière HUB.

Plus de 2 M\$

en primes d'assurance commerciale négociées par HUB

45.776

clients du secteur de l'immobilier

109.026

polices d'assurance géré

Restez à jour

Abonnez-vous pour recevoir des informations sur l'immobilier et des invitations à des événements tout au long de l'année 2023.

Abonnez-vous