

Rapport 2025 de HUB

Perspectives

Taux de
mi-année

IMMOBILIER



Risque et assurance | Avantages sociaux | Retraite et gestion de patrimoine

Immobilier

Aperçu des taux à mi-année

Le secteur canadien de l'assurance immobilière évolue actuellement dans un environnement dynamique caractérisé par la stabilisation du marché, la reprise des capacités et l'évolution des risques dans les branches d'assurance de dommages et des biens.

Les taux d'assurance de dommages se sont stabilisés et ont même légèrement diminué (-5 % à stable) pour les comptes de responsabilité civile générale à risque faible à modéré. Toutefois, les risques élevés, tels que les grands projets de construction ou les propriétés très exposées au public, continuent d'enregistrer des hausses de taux stables à 7,5 %. Les assureurs adoptent une approche prudente à l'égard des risques susceptibles d'entraîner des réclamations importantes pour dommages corporels ou matériels.

Dans le domaine de l'assurance responsabilité civile complémentaire et excédentaire, les portefeuilles à faible risque bénéficient de taux stables ou en légère baisse, tandis que les expositions à haut risque font face à des augmentations modestes (jusqu'à 5 %). Cette tendance s'explique en partie par l'inflation sociale, qui se caractérise par la hausse des frais de justice et des indemnités accordées par les jurys, obligeant les assureurs à réévaluer leur vulnérabilité face aux sinistres importants. Les assureurs canadiens s'adaptent également aux risques émergents tels que les risques environnementaux (par exemple, les PFAS), les litiges liés au climat et l'évolution des attentes en matière d'ESG, qui ont une incidence sur la souscription et peuvent limiter la couverture des activités dont les infrastructures sont anciennes. On note également une sensibilité accrue aux expositions à l'étranger, en particulier aux États-Unis, en raison de l'augmentation du nombre de litiges et de la gravité des sinistres, ce qui a conduit les assureurs à privilégier les risques situés au Canada ou les portefeuilles géographiques équilibrés.

La capacité en assurance des biens montre des signes de reprise dans tous les secteurs commerciaux au Canada. Après plusieurs années de restrictions, les assureurs reviennent sur le marché. Les primes diminuent en conséquence, même si les taux restent généralement supérieurs à ceux d'avant 2020. Les comptes d'assurance immobilière commerciale et résidentielle multifamiliale bénéficient de ces conditions favorables, en particulier ceux qui ont de solides antécédents en matière de sinistres et qui sont situés en dehors des zones exposées aux catastrophes naturelles. La gravité des sinistres demeure toutefois une préoccupation importante pour le secteur. Bien que les assurances des particuliers aient été les plus touchées par l'année record de 2024 au Canada en matière de sinistres liés aux catastrophes naturelles (NatCat), qui ont dépassé 8,3 milliards \$ en raison des incendies de forêt, des inondations et des tempêtes de grêle, il y a eu des répercussions sur l'évaluation des biens immobiliers et la tarification des assurances dans l'ensemble du secteur immobilier¹.

¹Bureau d'assurance du Canada, « À 8,5 milliards de dollars, l'année 2024 bat le record de l'année la plus coûteuse de l'histoire du Canada en pertes liées à des phénomènes météorologiques extrêmes », 13 janvier 2025.

Immobilier

Aperçu des taux à mi-année

Le risque lié à l'évaluation s'intensifie également. La flambée des coûts de reconstruction due à la hausse des prix des matériaux et de la main-d'œuvre a compliqué l'évaluation précise du coût de remplacement, ce qui a entraîné une sous-assurance et des litiges en matière de réclamations. Ce phénomène est particulièrement prononcé dans les centres urbains à forte croissance comme Vancouver et Toronto. Les taux d'intérêt élevés et l'inflation influencent à la fois les stratégies d'investissement des assureurs et la capacité de paiement des consommateurs. La hausse des coûts d'emprunt pour le développement immobilier peut ralentir la construction de nouveaux bâtiments et modifier les profils de risque. Pour faire face à ces défis multiples, les assureurs canadiens ont de plus en plus recours aux technologies de pointe et à l'analyse de données, déployant des outils basés sur l'intelligence artificielle pour affiner la souscription, évaluer avec précision l'exposition au climat, prévoir les tendances en matière de sinistres et adapter la couverture aux risques propres à chaque propriété.

Les parties prenantes doivent rester agiles, gérer les risques de manière proactive et collaborer étroitement avec les courtiers afin d'obtenir des conditions optimales et une couverture adéquate dans ce contexte en constante évolution.

Rapport sur les taux au Canada

Le Rapport sur les taux de HUB International comprend une analyse des données d'enquêtes nationales exclusives et des entretiens avec des courtiers en assurance des entreprises et des consultants en services de gestion des risques de HUB, spécialisés dans tous les secteurs d'activité en Amérique du Nord.

Les taux d'assurance des entreprises au Canada pour les entreprises du marché intermédiaire et supérieur diminuent en moyenne de 5 %, selon l'historique des sinistres des clients, les mesures de contrôle des risques et l'exposition aux catastrophes naturelles.

Le marché canadien de l'assurance connaît actuellement un environnement de taux concurrentiels, sous l'effet de facteurs tels que la conjoncture économique, les tendances en matière de sinistres et la capacité des assureurs. Les assureurs évaluent soigneusement les risques, les primes étant largement déterminées par des facteurs de risque individuels tels que le secteur d'activité, la localisation et les besoins en matière de couverture. Les taux devraient avoir une incidence sur les coûts des sinistres, en particulier dans le secteur de l'assurance automobile, en raison de l'augmentation du coût des pièces nécessaires à la réparation des véhicules. De nombreux assureurs prévoient une hausse des coûts des sinistres de 3 % à 6 %. De même, les assureurs gèrent de près leur exposition dans les régions sujettes aux incendies de forêt et dans d'autres zones géographiques à haut risque. À mesure que la dynamique du marché évolue, les entreprises et les particuliers doivent demeurer proactifs dans la gestion de leur exposition afin d'optimiser leurs coûts d'assurance.

Protection	Prévision des taux CANADA	Aperçu
Assurance automobile commerciale à tarification individuelle	Stable à +5 %	La hausse des coûts liés aux réclamations et l'augmentation des vols de véhicules continuent d'avoir des répercussions sur le secteur de l'assurance automobile. La plupart des provinces enregistrent une hausse des taux, en raison de la fréquence accrue des réclamations et de l'augmentation des coûts de réparation. Les droits de douane sur les pièces automobiles devraient encore faire grimper le coût des réparations et des remplacements.
Parcs automobiles	-5 % à stable	Les primes devraient continuer à augmenter en raison de l'inflation des coûts des réclamations et de l'augmentation des vols de véhicules. Les demandes de tarification sont à la hausse dans la plupart des provinces, alimentées par la fréquence accrue des réclamations, l'augmentation des coûts de réparation et les droits de douane qui gonflent encore les dépenses de réparation et de remplacement des véhicules.
Responsabilité civile	-5 % à stable	La couverture de responsabilité civile générale continue d'afficher de bons résultats et a aidé les assureurs à compenser les difficultés rencontrées dans le secteur de l'assurance des biens. Les assureurs font preuve de plus de souplesse en matière de tarification et de conditions, car ils cherchent à souscrire davantage de polices de responsabilité civile afin de diversifier leur portefeuille.
Assurance combinée	Stable	Ce segment devrait demeurer stable, avec un potentiel de baisse des taux en raison de la concurrence accrue au Canada. Un nombre croissant d'assureurs nationaux et internationaux cherchent à conclure des polices d'assurance combinée, et compte tenu de l'augmentation de l'offre et de la stabilité de la demande, on prévoit une pression à la baisse sur les primes.

Rapport sur les taux au Canada

Protection

Prévision des taux
CANADA

Aperçu

Responsabilité civile complémentaire et excédentaire

-5 % à stable

Les taux de l'assurance responsabilité civile excédentaire demeurent stables pour les risques couvrant uniquement le Canada. Toutefois, les comptes exposés aux États-Unis pourraient connaître des hausses de primes, en fonction du point d'attachement et du segment d'activité, en raison du risque de litige plus élevé sur le marché américain.

Biens commerciaux

-10 % à -5 %

Le marché de l'assurance des biens commerciaux reste très concurrentiel, la plupart des segments enregistrant des baisses de taux. Bien que les coûts de réassurance aient légèrement augmenté, les biens situés dans des régions exposées aux catastrophes naturelles pourraient connaître de faibles hausses de taux en raison des phénomènes météorologiques extrêmes fréquents.

Même si les coûts de reconstruction se stabilisent, l'assurance à la pleine valeur demeure une préoccupation majeure. Il est essentiel de s'assurer que les clients sont entièrement couverts pour la valeur de reconstruction ou de remplacement afin de garantir une indemnisation adéquate en cas de sinistre.

Environnement

Stable à +5 %

Les taux de l'assurance environnementale continuent de varier en fonction du secteur d'activité et de l'historique de l'emplacement. Les entreprises des secteurs à faible risque, tels que les technologies propres, l'entreposage et la logistique, en particulier celles qui ne présentent aucun problème environnemental connu, peuvent s'attendre à des taux stables, voire compétitifs.

En revanche, les activités à haut risque telles que la fabrication de produits chimiques, le traitement des déchets et le réaménagement de terrains contaminés continuent de faire face à des taux plus élevés, des conditions plus strictes ou des rétentions plus importantes en raison d'un examen plus rigoureux des souscriptions. Les assureurs privilégient les entreprises dotées de systèmes de gestion environnementale solides, d'infrastructures récentes et d'une approche proactive en matière d'atténuation des risques.

La capacité du marché demeure stable mais prudente, certains grands assureurs réduisant leurs expositions à long terme ou resserrant leurs directives en matière de souscription. La gravité des sinistres augmente, en particulier pour la contamination des eaux souterraines et les opérations de nettoyage complexes.

L'inflation et les perturbations de la chaîne d'approvisionnement continuent de faire grimper les coûts de remise en état, tandis que les inquiétudes concernant l'évaluation des biens mènent à une souscription plus détaillée des évaluations d'emplacements et des estimations de nettoyage. L'incertitude entourant les nouvelles réglementations en matière de contaminants pousse également les assureurs à réviser leurs modèles de tarification.

Rapport sur les taux au Canada

Protection

Prévision des taux
CANADA

Aperçu

Responsabilité des administrateurs et des dirigeants : Sociétés privées

-10 % à stable

Le marché demeure très concurrentiel, ce qui exerce une pression à la baisse sur la tarification, même si une stabilisation globale se dessine. Les comptes qui migrent vers des plateformes telles que ProEx Digital profitent de réductions de primes plus importantes grâce à l'efficacité des panels.

Dans le domaine de la responsabilité civile liée aux pratiques d'emploi, la concurrence continue d'influencer les taux. Cependant, les souscripteurs surveillent de près les tendances économiques, en particulier la hausse des faillites d'entreprises, qui pourrait modifier les stratégies d'évaluation des risques.

Responsabilité des administrateurs et des dirigeants : Sociétés publiques

-10 % à stable

Après des années de forte baisse, le marché de l'assurance responsabilité civile des administrateurs et des dirigeants de sociétés publiques se stabilise dans l'ensemble, soutenu par une capacité importante. Les comptes associés à des titres à double inscription boursière (Canada/États-Unis) et post-transactionnels ont connu les plus fortes baisses de taux en raison de leurs primes intrinsèquement plus élevées.

Les nouveaux acteurs du marché continuent de proposer une tarification inférieure à celle des entreprises établies, maintenant ainsi une concurrence élevée. Si les réclamations aux États-Unis sont en légère hausse, cette augmentation n'a pas encore eu d'incidence sur l'ensemble du marché. En revanche, la tendance des sinistres au Canada reste favorable, ce qui contribue à équilibrer la situation globale.

Responsabilité civile cybernétique

-15 % à +5 %

Le marché de l'assurance cyber est actuellement mou, la plupart des assurés bénéficiant de renouvellements à taux inchangés ou de baisses de taux. Certains assurés obtiennent même des réductions plus importantes, les assureurs se livrant une concurrence acharnée pour conquérir de nouveaux clients. Les cabinets d'avocats constituent une exception notable, car ils sont confrontés à des taux plus élevés en raison des sinistres en cours dans ce secteur.

Ce marché mou n'est pas dû à une baisse du nombre de réclamations, qui restent fréquentes, mais à une augmentation de la capacité au cours des deux ou trois dernières années. De nombreux nouveaux assureurs ont fait leur entrée sur le marché, proposant à la fois une couverture cyber primaire et excédentaire, et cette recherche agressive de parts de marché fait baisser les taux. Toutefois, à mesure que les pertes commenceront à s'accumuler, en particulier pour les nouveaux acteurs qui seront contraints d'ajuster leurs stratégies, le marché devrait se corriger et se resserrer au fil du temps.

Rapport sur les taux au Canada

Protection

Prévision des taux
CANADA

Aperçu

Responsabilité civile professionnelle : erreurs et omissions diverses

-10 % à stable

Le marché de l'assurance responsabilité civile professionnelle diverse est très concurrentiel, avec des taux généralement stables ou en baisse de 10 %. Cette vaste catégorie couvre diverses professions, et l'abondance des capacités, en particulier celles des AG, est le principal facteur à l'origine de la baisse des taux. Les assureurs demeurent très intéressés par la plupart des branches d'assurance responsabilité civile professionnelle diverse, même si certains professionnels de l'immobilier et ceux qui présentent des risques financiers plus élevés, tels que les comptables, suscitent moins d'intérêt. Cependant, bon nombre d'entre eux sont souvent couverts par des programmes professionnels obligatoires ou spécialisés.

Malgré l'inflation des sinistres, les réclamations en assurance responsabilité civile professionnelle diverse restent moins fréquentes et moins graves que celles des professions réglementées telles que les architectes, les avocats et les courtiers d'assurance. Ce profil de sinistres favorable, combiné à une capacité élevée, laisse présager le maintien de conditions concurrentielles.



À propos de HUB

Lorsque vous faites affaire avec HUB, vous êtes au centre d'un vaste réseau d'experts qui vous aideront à améliorer votre rentabilité, à renforcer la vitalité de votre main-d'œuvre et à demeurer résilient dans l'avenir.

Pour plus d'informations sur la gestion de vos frais d'assurance, la réduction de vos risques et le bien-être de vos employés, parlez à votre conseiller HUB ou visitez hubinternational.com.

Nous sommes là pour vous aider.

2 M+

de clients dans le monde

570+

emplacements en Amérique du Nord

20 000+

employés à travers l'Amérique du Nord

Restez informé

Abonnez-vous pour recevoir de l'information sur les risques, l'assurance et les avantages sociaux, des invitations à des événements et des prévisions de taux tout au long de 2025.

[S'abonner](#)

Les informations contenues dans ce document sont uniquement à des fins d'information générale et ne constituent pas des conseils fiscaux ou juridiques. Nous ne garantissons pas l'exactitude, l'intégralité ou l'utilité des informations. Nous déclinons toute responsabilité découlant de la confiance accordée à ces informations par vous ou par toute autre personne qui pourrait être informée de leur contenu. Ces informations peuvent inclure du contenu fourni par d'autres parties. Toutes les déclarations et/ou opinions exprimées dans ces documents, autres que le contenu fourni par HUB, sont uniquement les opinions et la responsabilité de ces autres parties et ne reflètent pas nécessairement l'opinion de HUB. Nous ne sommes pas responsables du contenu ou de l'exactitude du matériel fourni par d'autres parties.