

# Les coûts de reconstruction font monter la facture d'assurance

Les assureurs reviennent à des indexations plus normales en matière de tarification des copropriétés, mais l'inflation fait quand même grimper la facture des syndicats de copropriétaires.

TEXTE: ALAIN CASTONGUAY

Le potentiel de croissance des nouvelles affaires dans le marché des copropriétés demeure limité pour les assureurs avec le ralentissement des mises en chantier. « Il y a quand même de l'achalandage. On ne se le cachera pas, les syndicats de copropriété, c'est une classe de clientèle qui magasine. Les assureurs en perdent, ils vont en chercher des nouveaux », souligne le courtier **Patrick Beauvais**, vice-président et directeur de l'unité Immobilier Québec chez **BFL Canada**.

Le magasinage est devenu plus important en raison des hausses de primes majeures imposées par les assureurs durant le marché dur qui a frappé l'assurance des entreprises et plus particulièrement l'immobilier commercial, qui inclut les copropriétés. Après une période où les hausses annuelles de 25 à 50 % survenaient dans certains cas, les augmentations sont plus de l'ordre de 13 % à 15 %.

L'inflation est responsable des deux tiers de la hausse, en raison des coûts de reconstruction. « On n'a pas le choix, il faut assurer cela et les valeurs augmentent », indique M. Beauvais. Les pertes totales sont plus rares, mais elles surviennent quand même, souligne le courtier en rappelant l'incendie survenu dans un immeuble patrimonial du Vieux-Montréal le 16 mars 2023. Et dans l'Ouest canadien, il y a eu des pertes totales en 2023 en raison des feux de forêt.

« On touche du bois, là on a été quand même chanceux au niveau des pertes totales au Québec. L'enjeu principal, c'est vraiment les dégâts d'eau qui sera toujours l'enjeu principal en copropriété », souligne Patrick Beauvais.

## Un programme national

BFL Canada a une division immobilière nationale dans laquelle on gère un programme interne en copropriété auquel plusieurs assureurs participent. « C'est un programme qui a été bâti là il y a plus de 20 ans. À travers le Canada, c'est près de 6 000 syndicats de copropriété qui sont couverts dans ce programme », explique M. Beauvais, responsable de ce programme au Québec depuis 2017.

Il a été offert plus récemment au Québec, car il fallait l'adapter à la réalité propre de ce marché où les règles du Code civil sont particulières. Au Québec, où les immeubles généralement sont de plus petite taille qu'ailleurs au pays, le cabinet de courtage peut faire affaire avec les assureurs domestiques comme **Intact**, **L'Unique**, **Optimum** et **Promutuel** pour couvrir les besoins d'assurance des syndicats de copropriétaires.

Pour l'assurance de dommages des biens des immeubles d'une valeur de 25 millions de dollars (M\$) et plus, selon la taille de l'immeuble et la limite requise, la couverture est partagée entre plusieurs assureurs dans le programme de BFL. Les grandes firmes internationales comme **AIG**, **Swiss Re** et **Zurich** se regroupent ainsi pour partager le risque associé à ces grands immeubles.

La participation varie de 5 à 20 % du risque selon le cas et la moyenne est de six assureurs pour les immeubles d'une valeur de plusieurs dizaines de millions de dollars. Selon M. Beauvais, cette recette fait en sorte qu'aucun assureur ne subit une perte totale.

## La frilosité persiste

La clientèle de **Chantal Chartrand**, courtière chez **Niche Assurance** à Saint-Jovite, est un peu différente. La région des Laurentides compte de nombreux immeubles en copropriété situés près des sites de villégiature comme des stations de ski, où les unités sont souvent offertes en location à court ou moyen terme.

Dans le cas de Chantal Chartrand, la grande majorité des clients de son programme condos est assurée par les **Souscripteurs du Lloyd's**. Plusieurs syndicats gèrent des immeubles où la location à court terme est permise près des stations de villégiature à Mont-Tremblant, Sainte-Adèle et Saint-Sauveur. Les assureurs domestiques ne sont pas très friands de cette clientèle aux besoins particuliers.

Le syndicat qui a un programme de suivi des réservoirs à eau chaude sera mieux accueilli par un assureur. « Les réservoirs qui ne sont pas changés à temps, c'est souvent l'une des raisons principales quand on a des dommages par l'eau. Nous faisons beaucoup de prévention avec les clients pour créer des programmes internes de remplacement de ces appareils tous les 10 ans », dit-elle.

Certains syndicats reçoivent des réclamations inférieures au montant de franchise et n'en préviennent pas le courtier. « Pourtant, la loi prévoit qu'il faut déclarer tous les dommages », dit-elle.

Dans l'assurance des immeubles en copropriété, les primes augmentent et les montants de franchise aussi. « C'est sûr que si le bâtiment affiche une mauvaise fréquence de sinistres, effectivement, les franchises sont toujours assez élevées. De notre côté, on ne dépasse jamais les 25 000 \$, peu importe le dossier », note M<sup>me</sup> Chartrand.

La pandémie a permis de réduire le volume de réclamations dans les copropriétés, car l'occupant pouvait signaler plus rapidement le dégât avant que



Patrick Beauvais