

Voici notre plus récente édition de nos observations du marché de l'assurance. Avec l'arrivée du dernier trimestre de 2024, nous sommes ravis de partager de bonnes nouvelles du secteur canadien de l'assurance immobilière.

Principales tendances du marché de l'assurance

Ces dernières années, la variation des taux d'assurance a préoccupé bon nombre de nos clients, administrateurs et gestionnaires de copropriétés, qui espéraient un retour à des conditions plus calmes et stables. Chez BFL CANADA, nous avons bien saisi ce message et nous avons travaillé extrêmement fort pour contribuer à stabiliser les taux et revenir à la normale.



Dans cette édition, nous parlerons de certains développements importants dans le secteur de l'assurance immobilière résidentielle, des facteurs qui affectent l'établissement des primes et des actions prises pour stabiliser les primes.



Le secteur de l'assurance immobilière résidentielle a connu des évolutions positives au cours de la dernière année. L'optimisme des assureurs — combiné avec l'arrivée de nouveaux assureurs sur le marché — refaçonne le marché, contribuant ainsi à accroître la concurrence, à améliorer les conditions pour les assurés et à stabiliser les taux d'assurance.



Par le passé, ce secteur a été affecté par des risques en lien avec les catastrophes naturelles, la hausse des réclamations et l'évolution du contexte réglementaire. La stabilisation du secteur ces derniers mois a toutefois attiré de nouveaux assureurs, qui souhaitent tirer parti des nouvelles opportunités. Il s'agit d'un changement significatif comparé à l'approche prudente que de nombreux assureurs avaient adopté ces dernières années.

Bonne nouvelle pour les clients et le secteur

Outre les nouveaux joueurs sur le marché, les assureurs canadiens manifestent un regain d'intérêt pour le marché immobilier résidentiel en augmentant leurs capacités tout en stabilisant les franchises. D'après le magazine *Canadian Underwriter*, la concurrence accrue entre les assureurs se traduit par des taux concurrentiels, des options de couvertures plus étendues et des conditions d'assurance plus souples pour les assurés¹. C'est une victoire pour le secteur et nos clients en même temps!

D'autres facteurs contribuent aussi à la baisse des taux d'assurance, comme la réduction des réclamations, les progrès dans la modélisation des risques et la concurrence accrue entre les assureurs. Le Bureau d'assurance du Canada (BAC) a indiqué que les pertes assurées résultant d'événements catastrophiques en 2023 s'élevaient à environ 3,1 milliards de dollars², ce qui représente une baisse par rapport aux 3,4 milliards de dollars de 2022³. Cette diminution des réclamations a permis aux assureurs de réduire leurs primes tout en maintenant leur rentabilité.

On a toutefois enregistré un nombre record de réclamations au Canada cet été, en raison d'une tempête de grêle à Calgary, des feux de forêt en Alberta, des inondations en Ontario et à Toronto et de deux tempêtes tropicales majeures au Québec, dont l'une a été qualifiée de «tempête du siècle». Les pertes dues aux catastrophes en 2024 pourraient totaliser environ 7.6 milliards de dollars⁴.

Les progrès de la modélisation, qui permettent une évaluation plus précise des risques d'inondations, de feux de forêt, de tempêtes et de tremblements de terre, ont aidé les assureurs à réduire leurs tarifs en leur permettant d'être plus sélectifs en matière de risques. Le partenariat avec des entreprises tierces a également permis aux assureurs de collaborer avec leurs clients pour améliorer et prévenir les risques.

Établir un plan à long terme pour assurer une couverture suffisante

Bien que la stabilisation des taux d'assurance offre des avantages financiers immédiats aux propriétaires et aux gestionnaires immobiliers, elle soulève aussi des questions importantes en ce qui concerne la santé et la durabilité de la situation et à long terme. Les gestionnaires immobiliers doivent travailler en étroite collaboration avec leurs homologues de BFL CANADA pour s'assurer que leur couverture demeure adéquate, même si les primes diminuent. De plus, ils doivent être conscients que les conditions économiques générales, y compris des facteurs tels que l'inflation, l'augmentation des coûts de construction et les retards dans les réparations et les reconstructions, pourraient éventuellement exercer une pression à la hausse sur les taux d'assurance.

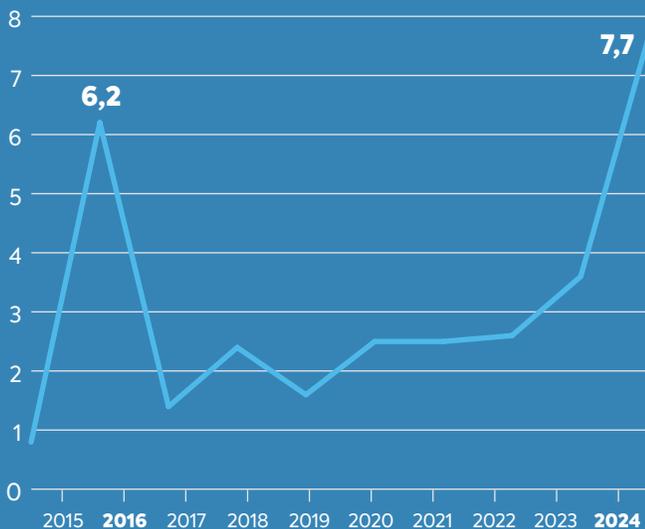
Puisque les phénomènes météorologiques extrêmes sont de plus en plus fréquents et graves, il est essentiel de gérer les risques de façon rigoureuse pour atténuer les dommages et protéger les actifs. Des mesures proactives, telles que l'entretien régulier des toits et des fenêtres, l'utilisation de matériaux qui résistent aux tempêtes et la mise à jour des évaluations immobilières, sont essentielles pour prévenir et réduire l'ampleur des dommages causés par les tempêtes.

Sinistres Catastrophiques au Canada

Sinistres Catastrophiques

2015-2024 (en milliards \$)

Les sinistres de 2024 année sont les plus coûteuses jamais enregistrés.



Sinistres Catastrophiques en 2024

Événements météorologiques extrêmes d'importance.



Source: Les dommages provoqués par des phénomènes météorologiques extrêmes fracassent des records à l'été de 2024 : des inondations, des incendies et des tempêtes de grêle ont résulté en des sinistres assurés de plus de 7,5 milliards \$, Septembre 2024, fr.abc.ca

Évaluation des tendances futures

En 2025, le marché canadien de l'assurance sera façonné par une combinaison de tendances et de risques émergents, et par l'évolution du contexte économique. L'augmentation de la capacité des assureurs devrait soutenir un environnement concurrentiel, ce qui pourrait maintenir les taux de primes stables et encourager l'innovation dans l'offre de nouveaux produits. Les changements climatiques influenceront de plus en plus le marché, puisque la fréquence et la gravité des catastrophes naturelles et des tempêtes augmenteront, ce qui entraînera plus de réclamations et éventuellement des primes plus élevées dans les zones vulnérables.

Les avancées technologiques, notamment en matière de modélisation des risques et d'intelligence artificielle, continueront d'évoluer, permettant de faire une souscription plus précise et d'offrir des produits d'assurance personnalisés. Le paysage réglementaire pourrait aussi évoluer, notamment en ce qui concerne la transparence, l'évaluation des franchises et l'exigence de produire des rapports sur la dépréciation. Des facteurs économiques, comme l'inflation et la hausse des coûts de construction, pourraient venir renverser la tendance actuelle de baisse des primes.

Si l'évolution du marché canadien de l'assurance offre plusieurs avantages aux assurés du secteur immobilier résidentiel à l'heure actuelle, il est essentiel de tenir compte des répercussions à long terme et de la durabilité de ces tendances. En restant informés et travaillant en étroite collaboration avec leur professionnel de l'assurance de BFL CANADA, les gestionnaires immobiliers pourront s'orienter dans ce contexte en évolution et protéger leurs actifs pour l'avenir.

Principaux points à retenir



Être à l'écoute de nos clients - Les administrateurs et gestionnaires de copropriétés souhaitent un retour des taux d'assurance plus prévisibles et BFL CANADA est à l'écoute et fait tout son possible pour contribuer à stabiliser les taux.



Hausse de la capacité de souscription - Le marché canadien de l'assurance immobilière a connu une transformation importante en 2024, marquée par une capacité de souscription accrue qui lui permet de prendre des risques sans devenir insolvable en cas de hausse des réclamations. Cette évolution est due à l'arrivée de nouveaux marchés et à l'expansion des assureurs existants, ce qui entraîne une concurrence accrue et des conditions plus favorables pour les assurés.



Stabilisation des taux d'assurance - Les taux d'assurance se sont stabilisés en raison de facteurs tels que la diminution des réclamations, des progrès réalisés dans la modélisation des risques et de la concurrence accrue entre les assureurs.



Impact des phénomènes météorologiques violents - Les tempêtes classiques, en particulier dans des régions comme Toronto, Montréal et Calgary, sont devenues plus fréquentes et plus violentes. Le bilan de toutes les catastrophes survenues en 2024 s'élève à ce jour à 7,6 milliards de dollars, ce qui indique que cette année sera l'année où les pertes seront les plus élevées jamais enregistrées.



Perspectives - Les perspectives pour 2025 laissent entrevoir une concurrence soutenue et une expansion des capacités des assureurs, ce qui pourrait maintenir les primes à un niveau bas. Toutefois, les changements climatiques, les progrès technologiques et les facteurs économiques comme l'inflation et la hausse des coûts de construction pourraient influencer les futures primes d'assurance.

¹ <https://www.canadianunderwriter.ca/sg24de/>

² Les événements météorologiques extrêmes en 2023 ont causé plus de 3,1 milliards \$ en dommages assurés, Bureau d'assurance du Canada, fr.ihc.ca

³ Aperçu de l'incidence des tendances météorologiques extrêmes au Canada sur la rentabilité de l'assurance des propriétaires et les consommateurs, www150.statcan.gc.ca

⁴ <https://www.canadianunderwriter.ca/catastrophes/quebec-flooding-raises-2024-natcat-losses-to-7-6-billion-1004250551/>