



Votre projet de construction est-il assuré adéquatement contre l'inflation?

En tant qu'entrepreneur général ou propriétaire de projet, il est essentiel de veiller à ce que votre projet de construction soit assuré adéquatement, surtout en période d'inflation élevée. Au Canada, l'inflation atteint des niveaux inégalés depuis 40 ans. C'est pourquoi il importe d'en évaluer les effets sur votre projet de construction.

Des limites de garantie adéquates

Si votre projet de construction s'étend sur plus de 18 mois, vous devriez vous assurer que vos limites de garantie ont progressé au même rythme que l'inflation. En cas de perte totale vers la fin du projet, une limite insuffisante pourrait entraîner la faillite de votre organisation. Le plus grand risque que pose l'inflation pour votre projet de construction, c'est une limite de garantie trop faible. Plus la période de construction pour votre projet est longue, plus l'inflation risque d'influer sur les limites de garantie dont vous avez besoin.

Statistique Canada se sert d'une mesure nommée « Indice des prix de la construction de bâtiments »¹ pour suivre, trimestriellement, l'évolution des coûts de construction moyens dans 11 régions métropolitaines du Canada. L'indice est particulièrement destiné aux projets de construction résidentielle et non résidentielle. Si vous

réalisez un projet de construction civile (comme un pont ou des travaux routiers), l'indice peut alors vous servir de guide. Cependant, une analyse plus détaillée de l'inflation peut s'avérer nécessaire pour ce type de projets.

Votre police d'assurance chantier

La plupart des polices d'assurance chantier comprennent une disposition qui prévoit l'augmentation automatique de 5 à 10 % de la limite, ce qui vous procure une certaine protection en cas d'inflation élevée. De nombreuses polices d'assurance des biens comprennent une disposition de coassurance qui peut pénaliser l'assuré en cas de perte si la limite de garantie n'est pas suffisante. Veuillez prendre note que la police d'assurance chantier de Victor ne contient pas de telle disposition de coassurance. Pour déterminer si votre police comprend une disposition de coassurance, communiquez avec votre courtier.

Que se passe-t-il si le projet de construction n'est pas terminé à temps?

Il arrive fréquemment que les projets de construction durent plus longtemps que prévu. Cela nécessite généralement une prolongation de la durée de votre police d'assurance chantier. En règle générale, les assureurs appliquent une prime proportionnelle pour les prolongations de la durée. Par exemple, si vous devez payer une prime de 100 000 \$ pour assurer un projet de 20 millions de dollars d'une durée de 25 mois, la prime serait d'au moins 4 000 \$ pour chaque mois supplémentaire. En période de forte inflation, les assureurs savent que la limite de 20 millions de dollars n'est probablement pas suffisante. C'est pourquoi, en raison de l'inflation, ils demanderont une prime plus élevée pour la prolongation de la durée du projet.

La plupart des pertes subies dans le cadre de projets de construction sont partielles. Alors, pourquoi devrais-je m'en faire à propos de l'inflation?

Les pertes totales sur les projets de construction sont rares, et les tarifs d'assurance sont fixés en conséquence. Si, après rajustement en fonction de l'inflation, la reconstruction du projet de 20 millions de dollars susmentionné devait s'élever à 25 millions de dollars, la prime touchée par les assureurs ne correspondrait donc pas aux risques réels. C'est pourquoi, lors du processus de la souscription d'une prolongation de la durée du projet, les assureurs appliqueront une prime plus élevée, qui tient compte de ce scénario de « sous-assurance ».

Quelle est la cause de la hausse de l'inflation?

À l'heure actuelle, de nombreux facteurs sont à l'origine de la hausse de l'inflation. Les problèmes de la chaîne d'approvisionnement découlant de la pandémie de la COVID-19 en font partie. La forte demande des consommateurs, la pénurie de travailleurs et même l'invasion de l'Ukraine par la Russie sont d'autres facteurs qui influent sur l'inflation. Par conséquent, les coûts des matériaux et de la main-d'œuvre ont augmenté considérablement au cours des 12 à 18 derniers mois.

Vérifiez auprès de votre courtier que votre projet de construction est protégé par des limites de garantie suffisantes. Comme nous l'avons présenté dans cet article, de nombreux facteurs doivent être pris en compte.

Visitez [assurancevictor.ca](https://www.assurancevictor.ca) pour en apprendre davantage.

¹ Statistique Canada, https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810013501&request_locale=fr

Ce document est fourni à titre d'information générale et d'éducation uniquement. Il n'a pas valeur de conseil juridique ou financier et ne doit pas être considéré comme tel. Vous ne devriez prendre aucune mesure ou décision avant d'avoir obtenu des conseils juridiques et/ou d'un spécialiste. AXIS ne fait aucune déclaration ni n'offre aucune garantie quant à l'exhaustivité ou l'exactitude des renseignements contenus dans le présent document. AXIS n'a aucune obligation de mettre à jour ce document ni de réviser les renseignements qu'il contient en raison de nouveaux renseignements, de nouvelles recherches ou d'événements à venir. En lui fournissant ce document, AXIS ne dégage pas le propriétaire ou toute autre personne des devoirs et obligations qui lui incombent en ce qui concerne l'évaluation et l'instauration de mesures de prévention des sinistres. Dans toute la mesure prévue par la loi, AXIS décline toute responsabilité découlant du contrat, d'un délit (y compris la négligence), du non-respect des obligations légales ou autres, des pertes ou dommages directs ou indirects découlant du présent document ou s'y rapportant, y compris, sans toutefois s'y limiter, toute responsabilité concernant la perte de revenus; la diminution des ventes ou d'une part du marché; la perte de profits; la perte de contrats; la perte des économies prévues; l'atteinte à la réputation; et toute autre perte ou tout autre dommage, de quelque nature que ce soit, quelle qu'en soit la cause.

Les exemples de réclamations peuvent se fonder sur des cas réels, des mélanges de cas réels ou des scénarios de réclamation hypothétique et sont présentés à titre illustratif uniquement. Les faits ont été modifiés pour protéger la confidentialité des parties concernées. La couverture éventuelle d'une perte donnée et les limites de la couverture dépendent des faits et circonstances entourant la perte, des modalités et conditions de la police, telle qu'elle a été émise, et des lois applicables.