



Assurance construction - Notions élémentaires

INTRODUCTION

Dans le cas des polices d'assurance qui doivent couvrir les pertes financières survenant au cours de la construction d'un bâtiment, les compagnies d'assurances doivent examiner un bon nombre d'aspects de la situation pour être en mesure d'offrir leurs meilleures primes et d'exiger les meilleures conditions de la part des professionnels de la construction (constructeurs, propriétaires, concepteurs, entrepreneurs et chefs de chantier) qui participent au projet. L'objectif de toutes les parties est d'obtenir la couverture d'assurance la plus étendue, au meilleur prix tout en s'assurant de minimiser les risques au cours de la construction.

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

La nature des polices d'assurance

Il existe plusieurs sortes de polices d'assurance différentes visant à couvrir les pertes découlant des activités reliées à la construction d'un bâtiment. Certains formulaires et inclusions ou exclusions se retrouvent souvent dans les projets de construction résidentielle ou commerciale.



Assurance sur les Bien :

« Assurance des Chantiers » – Il s'agit d'une police d'assurance conçue spécifiquement pour la propriété. Cette police comporte une assurance contre l'incendie comprenant les garanties annexes contre les risques comme les tempêtes de vent et une couverture facultative contre des événements comme les inondations et les tremblements de terre ainsi que pour couvrir les pertes résultant des activités reliées à la construction des bâtiments. Une telle police peut également comporter des exclusions qui s'appliquent spécifiquement à ces

activités. La plupart des polices d'assurance de chantiers offrent une couverture étendue. Au cours de la construction, cette police constitue en fait une assurance « tous risques » qui couvre contre l'incendie et le vandalisme de même que pour les pertes subies au cours du transport. On peut y ajouter la protection contre l'inondation et les tremblements de terre en ajoutant un avenant et en payant une certaine prime supplémentaire.



Assurance responsabilité :

Assurance de responsabilité civile générale – C'est la plus fréquente forme d'assurance responsabilité. La plupart des constructeurs se procurent une police à formule générale qui comprend une couverture contre toutes les blessures corporelles et les dommages matériels causés à un tiers résultant de leurs activités, leurs produits et des risques après les travaux. Les polices à formule générale ont une couverture tellement étendue qu'elles peuvent comprendre la couverture d'autres risques aux activités assurées comme la couverture des propriétaires et entrepreneurs, la couverture des blessures personnelles, celle des paiements médicaux, la couverture étendue des dommages à la propriété ainsi que la couverture de « responsabilité éventuelle de l'employeur » connue également sous l'expression « Assurance contingente ».

Responsabilité relative à l'atteinte à l'environnement – Il s'agit d'une assurance de responsabilité qui devient de plus en plus répandue. Elle procure une couverture contre la responsabilité à l'égard de la pollution imposée à l'entrepreneur et au propriétaire en raison de toute pollution à l'environnement qui résulte des activités de construction. Les exemples comprennent les infiltrations de produits chimiques dans le sol adjacent ou dans des plans d'eau comme un lac, un étang ou un ruisseau qui résultent de la construction. Ils comprennent également l'émission de produits chimiques dans l'air résultant d'un incendie qui se produit sur le chantier. Cette police comporte normalement une couverture contre la pollution soudaine et accidentelle, y compris les blessures corporelles et les dommages matériels subis par une tierce partie, sur le chantier, de même que les frais de nettoyage relatifs à la pollution sur le chantier ou produite par le chantier en question.

Assurance responsabilité civile « Wrap-up » – Cette police est destinée à l'usage des grands projets de construction, dans le but de fournir une couverture globale de responsabilité civile pour inclure l'entrepreneur général et tous les sous-traitants dans une même police, pour un projet particulier.





FAITS EN BREF - SÉRIE SUR LA CONSTRUCTION ET LES ASSURANCES

Assurance construction - Notions élémentaires (suite)



Une liste de courtiers d'assurances expérimentés et qui connaissent la construction en bois est en cours d'élaboration. Pour obtenir plus de renseignements, prière de contacter le Conseil canadien du bois.

Sélection d'un courtier en assurances et d'une compagnie d'assurances

La sélection d'un courtier en assurances et d'une compagnie d'assurances est d'une grande importance. Une comparaison entre les courtiers qui conviennent le mieux au projet peut souvent permettre d'obtenir de meilleures primes.

- Le courtier devrait être expérimenté et savoir comment gérer des affaires de ce genre. Un courtier d'expérience saura exactement quels sont les renseignements requis par les compagnies d'assurances et il saura quelles compagnies à approcher pour obtenir les primes exigées.
- La société de courtage d'assurances devra être d'une importance suffisante pour qu'ils aient établi des contacts avec les compagnies les plus importantes qui souscrivent tous les genres de risques.
- Une compagnie d'assurances importante qui est une entreprise saine et expérimentée fournira les bonnes polices et les bonnes couvertures en plus de savoir comment gérer les réclamations d'une manière professionnelle puisqu'elles ont le personnel expérimenté nécessaire ainsi que les ressources juridiques.
- Au moment de comparer les primes, assurez-vous de comparer « des pommes avec des pommes », autant que possible, puisque chaque compagnie d'assurances aura ses inclusions et exclusions soit disant normales dans leur police d'assurance.

Les facteurs qui jouent sur les coûts des polices d'assurance

Tout comme dans le cas des assurances relatives à la propriété après la construction,¹ il existe un certain nombre de facteurs qui jouent sur les taux finaux utilisés dans le calcul des primes exigées d'une compagnie d'assurances (l'assureur). La compagnie ou l'individu responsables de la conception et/ou de la construction du bâtiment (l'assuré) à très peu ou même, aucune influence sur ce qu'on appelle le taux de base utilisé par l'assureur. Le taux de base est émis sur la base de l'expérience générale de l'industrie, de l'historique des pertes de la province ciblée ou une de ses régions de même que l'emplacement du site sélectionné, de la

nature de la construction, de l'usage qu'on entend en faire ainsi que de la dimension du bâtiment une fois finie.

Toutefois, ce taux de base est normalement modifié en se fondant sur d'autres critères contre lesquels l'assuré peut exercer une certaine influence afin de diminuer le taux final offert par l'assureur.

Les assureurs offriront leur meilleur taux lorsqu'ils auront obtenu tous les renseignements nécessaires à la tarification ce qui les rassure à l'effet que le risque est supérieur à la moyenne en termes de sécurité et que l'assuré est expérimenté, connaissant, coopératif, conscient de la sécurité et qu'il prendra toutes les mesures nécessaires pour éviter ou réduire les pertes.

L'assureur favorisera normalement un assuré qui obtient ou dispose de :

- Clause d'exonération de responsabilité – Une clause d'exonération de responsabilité aide l'assuré à réduire au minimum les risques d'acceptation de la responsabilité pour toute perte qui découle de la responsabilité des sous-traitants qui peuvent ou non disposer de la couverture (ou limite) d'assurances appropriées à leurs activités.
- Les certificats d'assurance des sous-traitants – L'obtention des certificats d'assurance indique la couverture en assurances des sous-traitants ce qui limite l'exposition à un risque à toute perte qui découle de la responsabilité du sous-traitant.
- Les architectes et les concepteurs du projet qui assument les coûts d'une assurance de la responsabilité civile professionnelle – La couverture en responsabilité civile professionnelle des architectes et concepteurs du projet diminue les risques de l'assuré en matière d'assurance des risques des entrepreneurs en construction.

D'autres facteurs qui jouent dans la négociation permettant à l'assuré d'obtenir des taux à rabais d'une police comprennent :

- L'acceptation de déductibles plus élevés – cela démontre que l'assuré est prêt à assumer une plus grande part de responsabilité en cas de perte.
- Se conformer aux recommandations de





FAITS EN BREF - SÉRIE SUR LA CONSTRUCTION ET LES ASSURANCES

Assurance construction - Notions élémentaires (suite)

souscription et en prévention de sinistre— cela indique que l'assuré est prêt à travailler de concert avec l'assureur pour améliorer les facteurs de risque.

- Le regroupement des polices d'assurance avec le même assureur (par exemple, la responsabilité générale et l'assurance automobile) – Cela diminue les préoccupations de l'assureur en ce qui a trait aux dédoublements de couverture auquel cas l'assureur peut offrir une ristourne. Cela peut également constituer un facteur favorable lors du renouvellement, lorsque l'assureur pourrait bien envisager la rentabilité globale du compte plutôt que de s'arrêter aux pertes d'une seule des polices.

Plus l'assuré fournit de renseignements positifs, plus il est probable qu'il obtienne de meilleures conditions et taux d'assurance. Cela comprend la présentation d'un formulaire de proposition qui fournira tous les détails exigés.

L'assuré devrait inclure :

- une liste de toutes les mesures de sécurité et de prévention qui sont ou seront en place comme ceux qui ont trait à l'entreposage du matériel, à la manutention des déchets, du travail à chaud et de la sécurité du chantier;²
- une copie du programme ou de la politique de gestion des risques de la compagnie;³
- les détails de l'expérience sans réclamations avec des projets similaires;
- un historique complet et détaillé des pertes encourues au cours des trois à cinq dernières années, et
- les détails provenant des assureurs des polices antérieures.

Limites de la responsabilité

Il est important qu'un assuré vérifie s'il n'a pas trop de couverture sur certains points et pas assez sur certains autres. Afin d'y arriver, l'assuré



Fournir autant de renseignements que possible de sorte que la compagnie d'assurances ne soit pas obligée d'émettre des hypothèses. Un courtier d'assurances qui s'y connaît peut être un grand recours.

doit examiner son programme d'assurance en entier afin d'établir s'il dispose de couvertures et de limites suffisantes. Par exemple, en plus de la couverture sur la valeur du bâtiment en cas de dommage ou de perte, les frais de nettoyage du chantier devraient être compris, de même que les frais de déblaiement.

Certains aspects dont il faut tenir compte :

- Clauses de coassurance (« règle proportionnelle ») – Le projet devrait être entièrement assuré en respect des bonnes valeurs de sorte qu'il n'y ait pas de problèmes de coassurance en cas de perte. Une clause de coassurance annexée à une police exige que l'assuré assume un certain pourcentage, généralement 80, 90 ou 100 % de l'assurance par rapport à la valeur de la propriété assurée. En cas de réclamation, si l'assuré ne satisfait pas aux exigences de la clause de coassurance, il devra assumer une proportion de la perte, soit devenir co-assureur.
- Responsabilité envers les tierce parties – L'assuré devrait envisager d'obtenir des limites semblables autant pour les polices d'assurance de responsabilité générale que pour les polices d'assurance automobile qui comportent des limites en ce qui a trait aux tierce parties. Cela peut aider à éviter les dédoublements en particulier en ce qui a trait aux pertes relatives aux chargements et déchargements de véhicules ou

Exemple de clause de coassurance

Valeur du bâtiment	1 000 000 \$
Clause de coassurance	x 90 %
Couverture d'assurance requise	<u>900 000 \$</u>
Couverture d'assurances réelle de l'assuré	450 000 \$
Ainsi,	
La couverture de la compagnie d'assurances	450 000 \$
Montant du coassureur de l'assuré	450 000 \$
Ratio de coassurance (applicable à toutes les pertes)	<u>50:50</u>
Dans le cas d'une perte de	100 000 \$
Déductible de la police	- 10 000 \$
Perte payable	<u>90 000 \$</u>
% payé par la compagnie d'assurances (Ratio de coassurance)	x 50 %
Paiement de la compagnie d'assurances	<u>45 000 \$</u>
Perte réelle	100 000 \$
Paiement de la compagnie d'assurances	- 45 000 \$
Perte réellement assumée par l'assuré	<u>55 000 \$</u>



FAITS EN BREF - SÉRIE SUR LA CONSTRUCTION ET LES ASSURANCES

Assurance construction - Notions élémentaires (suite)



aux pertes découlant de l'utilisation du matériel relié à une automobile. Le fait que le même assureur détienne les deux polices aide à éliminer toute discorde à la suite d'une perte. L'ajout des avenants nécessaires à la police automobile peut également contribuer à éviter toute confusion.

- Assurance responsabilité civile complémentaire – Ces polices sont conçues de manière à fournir une couverture excédentaire en sus de la responsabilité civile générale et des polices d'assurance automobile, tout en procurant une couverture contre les responsabilités inconnues. Les limites à adopter afin d'obtenir une couverture adéquate de ces polices dépend de l'ampleur et de la nature des risques. Les questions importantes à examiner comprennent :
 - Le projet est-il majeur en termes de revenus, nombre d'unités et durée du projet?
 - Le projet est-il un bâtiment résidentiel, commercial, de petite taille ou un immeuble de grande hauteur?
 - Le projet est-il une nouvelle construction, une rénovation ou un ajout à un bâtiment existant?
 - Le projet est-il situé dans un cadre rural ou urbain?
 - Le projet est-il exposé à des risques provenant de propriétés adjacentes?

Exemples de risques supplémentaires de pertes pour lesquels un assuré pourrait désirer une couverture sont¹ :

- Interruption des affaires – perte de revenus à la suite

Cette information est présentée à titre de référence générale. Elle sert de guide seulement. L'industrie de l'assurance au Canada est diversifiée, complexe et s'adapte constamment aux changements du marché. Ces informations ne sont pas exclusives et n'incluent pas tous les détails disponibles sur les sujets abordés. Le Conseil canadien du bois n'assume aucune responsabilité quant à l'exhaustivité des informations présentées.

d'un retard dans l'achèvement de la construction en raison d'une perte causée par un risque couvert par les assurances; cette garantie est fréquemment couverte par un avenant ajouté à la police d'assurance sur les biens.

- Le crime – perte causée par la disparition, la destruction et la malhonnêteté.
- Pénalité de retard – pénalité imposée en raison du retard à livrer en respect des échéances du projet. La couverture qui s'applique dans ce cas est une assurance-caution.
- Fraude ou tromperie – perte causée par l'action frauduleuse d'un assuré qui vise à s'approprier la propriété assurée.
- Amende contractuelle – pénalité imposée en raison du non-achèvement du contrat accordé à l'assuré. Toutefois, l'incapacité d'un assuré à remplir son contrat doit découler directement d'un péril couvert par la police.
- Essais – pertes causées à un bâtiment en raison d'un risque qui découle de la mise à l'essai des matériaux, de la machinerie ou de l'équipement qui feront partie intégrante du bâtiment ou de sa structure (y compris la mise en marche, les essais de rendement, de contraintes, de pression ou de surcharge).
- Les biens en transport – dommage ou perte de matériaux ou de machinerie utilisés dans la construction qui pourraient être en transit ou en entreposage ailleurs qu'au chantier durant le cours du projet.
- Coûts accessoires – dépenses supplémentaires encourues par un assuré lorsque la construction est retardée par un sinistre couvert par la police, comme des frais supplémentaires d'avocat ou de comptable, des frais d'intérêt supplémentaires sur les emprunts de construction, des honoraires supplémentaires d'architecture ou d'ingénierie et des primes d'assurance supplémentaires.

POUR OBTENIR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS

Le Conseil canadien du bois offre des services gratuits de soutien technique aux professionnels du bâtiment à la grandeur du Canada. Le CCB continue de recueillir des renseignements relativement aux questions des assurances. Prière de visiter le site Internet du Conseil canadien du bois au www.cwc.ca pour obtenir de plus amples renseignements.

1. Voir la publication du CCB *Fire Safety and Insurance in Commercial Buildings* au www.cwc.ca pour obtenir de plus amples renseignements.
2. Voir le *Faits en bref N° 3* de la *Série sur la construction et les assurances* intitulé « Assurance construction – Directives pour la maîtrise des risques sur les chantiers » pour obtenir de plus amples renseignements sur le sujet.
3. Voir le *Faits en bref N° 2* de la *Série sur la construction et les assurances* intitulé « Assurance construction – Contrôle des risques de la construction » pour obtenir de plus amples renseignements sur le sujet.
4. Prah, Robert J., « Course of Construction Insurance : Some Important Considerations » *American Association of Insurance Services Coverage Perspective*, 29 septembre, 2004; www.aaisonline.com.