

Serge Meloche

Comment prévenir les sinistres et réduire le coût des assurances en même temps

COMMANDITAIRE :



Lussier
Dale Parizeau
Cabinet de services financiers



GAZOUILLEZ LE MOT-CLIC
#untoitundroit

rqoh.com

Comment prévenir les sinistres et réduire le coût des assurances en même temps

Présenté par : Serge Meloche
Directeur - Relations clients et Développement

18 avril 2018



Objectif de l'atelier d'aujourd'hui

- Fournir un guide d'inspection afin d'outiller les gestionnaires d'organismes du réseau québécois des OSBL d'habitation pour faciliter l'inspection des immeubles d'habitation.
- Le but de ce guide est de rassembler les informations les plus pertinentes et ainsi d'en assurer sa pérennité.
- Bien que non obligatoire, le guide sur l'entretien des immeubles proposé aux gestionnaires, guide créé par le RQOH, permet d'acquérir les connaissances nécessaires afin d'utiliser adéquatement le guide et ses outils; il est donc fortement recommandé. Il est important de souligner que l'utilisation du guide d'inspection ne remplace pas la visite d'un professionnel du bâtiment dans le cadre du bilan de santé de l'immeuble.

Contexte

Chaque année, les primes d'assurances ne cessent d'augmenter. La principale raison est l'augmentation constante de trois composantes :

1. le coût des réclamations
2. le vieillissement des installations
3. le manque d'entretiens préventifs

Dans le présent atelier, nous allons regarder et échanger ensemble sur comment nous pouvons, par des gestes concrets, prévenir les sinistres et ainsi voir à réduire les primes, le cas échéant.

Mais avant

- En levant la main, qui d'entre vous avez un guide d'inspection des immeubles?
- Pour ceux qui en ont un, le suivez-vous systématiquement?

La déclinaison d'une prime d'assurance

- Croyez-vous que les primes d'assurances sont dispendieuses?
- Comme toute entreprise, lorsqu'il entre 1 \$, nous ne devons pas en dépenser 1,10 \$. Logique, non?
- D'après vous et selon le bureau d'assurance du Canada en 2016, sur 1 \$, combien ont coûté les sinistres en assurance des entreprises?
 - 0,465 \$
 - 0,566 \$
 - 0,729 \$
 - 1,000 \$
 - 1,08 \$

0,729 \$

- Ce n'est pas tout! À cela s'ajoute les frais d'exploitation, soit 0,215 \$, les taxes et impôts de 0,136 \$ pour un total de :

1,08 \$

La déclinaison d'une prime/sinistre

- Partant de ce principe, comme les budgets de votre organisme, aucune entreprise ne peut survivre longtemps si elle dépense plus que ce qu'elle rapporte en revenus
- Vous planifiez en budgétant serré
- Vous faites des miracles avec l'argent que vous avez
- Vous coupez partout là où vous pouvez et, souvent, cela est dans la prévention

**MAINTENANT, QUOI FAIRE POUR
ÉCONOMISER DES PRIMES D'ASSURANCES**

La prévention

- La prévention est excellent moyen de s'assurer d'avoir un bon dossier d'assurance et avoir des primes qui seront en fonction des moyens entrepris
- Le temps a démontré que la prévention était la meilleure façon d'avoir des primes stables ou plus basses
- Pour faire de la prévention, il nous faut un plan bien détaillé mais SURTOUT, **un suivi**
- Un plan détaillé doit être réalisé en 4 étapes, comme à chaque saison de l'année :

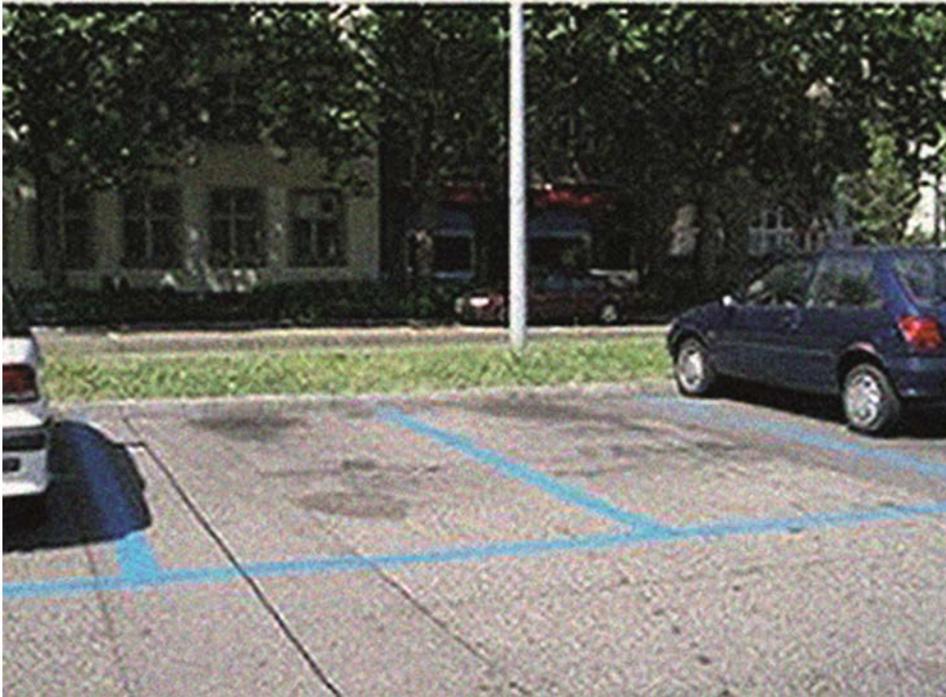
- Le printemps
- L'été
- L'automne
- L'hiver

Chaque saison a sa particularité

La responsabilité civile

- La responsabilité civile est la protection qui défendra les administrateurs et gestionnaires d'immeubles contre les poursuites en dommages civiles, qu'elles soient fondées ou pas. Généralement, la responsabilité civile couvre un minimum de 2 000 000 \$
- **Regardons ensemble la provenance possible d'une poursuite et comment éviter une réclamation en faisant de la prévention**

La responsabilité civile



Déficiences possibles : Trous, crevasses et bosses, mouvement des drains (manhole) par l'effet du gel des sols.

Professionnel : Ingénieur civil

Corps de métier : Préposé à l'entretien, entrepreneur spécialisé en pavage et infrastructure, entrepreneur en génie civil

La responsabilité civile



Déficiences possibles : Dû au mouvement du sol, les rampes d'accès ne doivent pas présenter de désordre significatif. La solidité des garde-corps ne doit jamais être négligée; des normes précises existent pour mesurer la résistance structurale des garde-corps et main courante. L'ingénieur peut mesurer la résistance de celle-ci et ainsi confirmer leur conformité. La structure principale des escaliers et des rampes se doit d'être entretenue périodiquement

Professionnel : Ingénieur civil

Corps de métier : Préposé à l'entretien

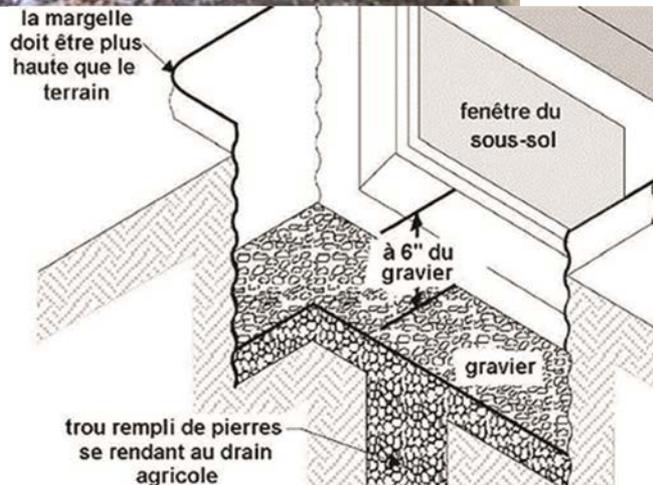
La responsabilité civile



Déficiences possibles : Margelle à égalité avec le terrain ou plus basse, mauvais drainage.

Professionnel : Ingénieur

Corps de métier : Préposé à l'entretien et spécialiste au besoin



La responsabilité civile



Déficiences possibles : Bris, déplacements, pourriture, etc.

Professionnel : Aucun

Corps de métier : Préposé à l'entretien

Dommmages aux biens



Déficiences possibles : Des branches d'arbre qui frottent contre le parement de briques peuvent le détériorer et favoriser l'infiltration d'eau. Des lierres poussant sur le parement de briques retiennent abondamment l'eau et causent la dégradation prématurée du mortier et de la brique. Enfin, les plates-bandes installées près du solage contribuent à garder l'eau, ce qui peut causer des infiltrations d'eau par la semelle et le mur de fondation et réduire la durée de vie du drain de fondation (drain français) et de l'imperméabilisation.

Professionnel : Aucun

Corps de métier : Préposé à l'entretien et émondeur au besoin

Dommmages aux biens



Déficiences possibles : Grille bouchée par des débris ou de la végétation ainsi que le drainage à l'entrée d'un garage partiellement obstrué par de la végétation

Professionnel : Aucun

Corps de métier : Préposé à l'entretien ou spécialiste si nécessaire



Dommmages aux biens



Dommmages aux biens



- Métal corrodé
- Revêtement de balcon endommagé
- Garde-corps mal fixé
- Structure d'acier endommagée sous un balcon

Dommmages aux biens



Déficiences possibles : Les fenêtres comportent plusieurs pièces qui sont assemblées mécaniquement et étanchées par un joint de scellage. On en retrouve également au pourtour de l'ouverture, à l'extérieur. Ces scellages doivent toujours être en bon état, ne doivent pas être fissurés ou desséchés.

Professionnel : Aucun

Corps de métier : Préposé à l'entretien, spécialiste en portes et fenêtres

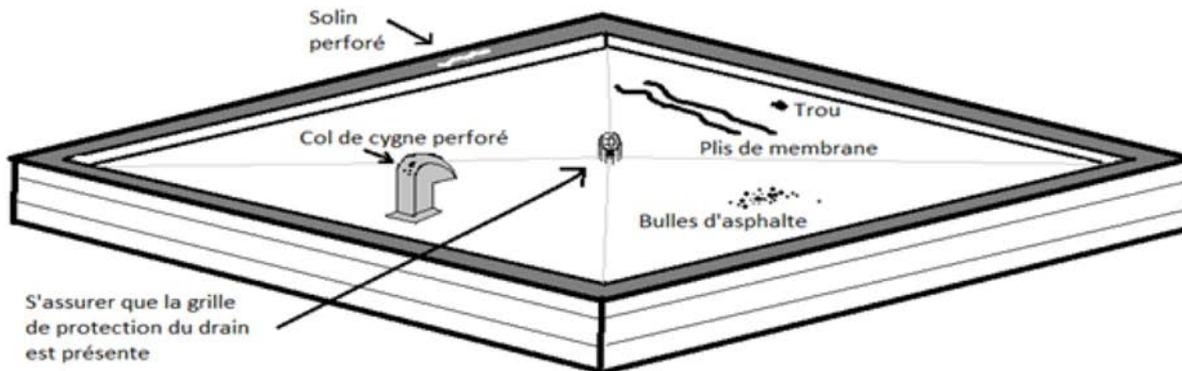
Dommmages aux biens



Déficiences possibles :
Lorsqu'il y a un doute sur l'usure prématurée, il est nécessaire de faire appel à un professionnel pour en déterminer la cause. Après 15 ans, des vérifications à tous les 3 ans sont fortement suggérées

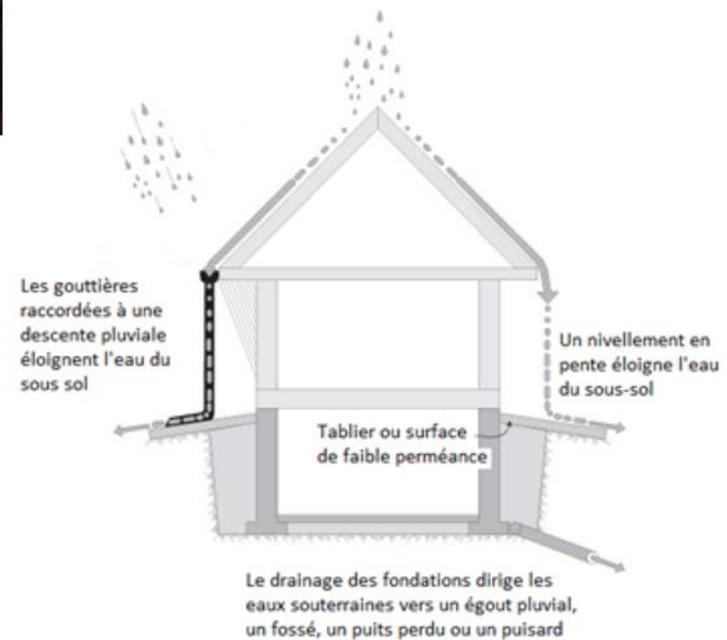
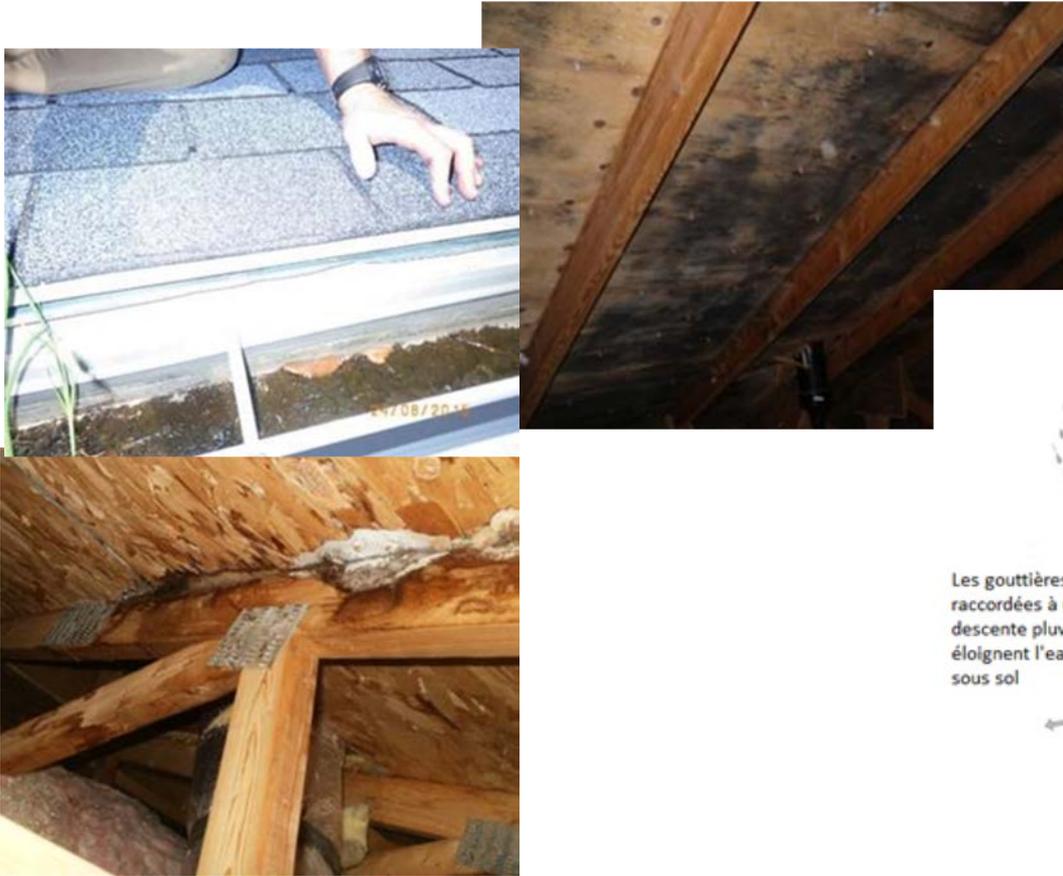
Professionnel : Architecte ou technologue professionnel

Corps de métier : Couvreur pour le bardeau ou menuisier pour l'aération



Déficiences possibles sur un toit plat

Dommmages aux biens



Dommmages aux biens



Gypse fissuré – Mur couvert de moisissures – Infiltration d'eau sous la peinture

Déficiences possibles :

Le gypse dévoile plusieurs indices sur la vie du bâtiment; les fissures montrent les mouvements subis par le bâtiment, des vis qui deviennent apparentes peuvent dévoiler un début de problème d'humidité, tandis que la peinture qui gonfle à certains endroits indique un début d'infiltration d'eau.

Dans les endroits où il y a un excès d'humidité, on peut souvent remarquer des traces de moisissures sur les murs et plafonds.

Professionnel : Aucun

Corps de métier : Poseur de gypse, tireur de joints, peintre en bâtiment, préposé à l'entretien

Dommmages aux biens



Déficiences possibles :

Taches blanches poudreuses sur le béton (efflorescence), condensation sur les fenêtres, appuis de fenêtres pourris, odeur de renfermé et d'humidité, présence de moisissures, infiltration d'eau et eau qui perle sur la tuyauterie d'eau froide. Vérifiez les effritements de béton apparents aux murs et aux colonnes

Professionnel : Aucun

Corps de métier : Préposé à l'entretien et spécialiste

Espace de cendres de vieille cheminée - Mur couvert de moisissures - Infiltration d'eau

La qualité de l'air



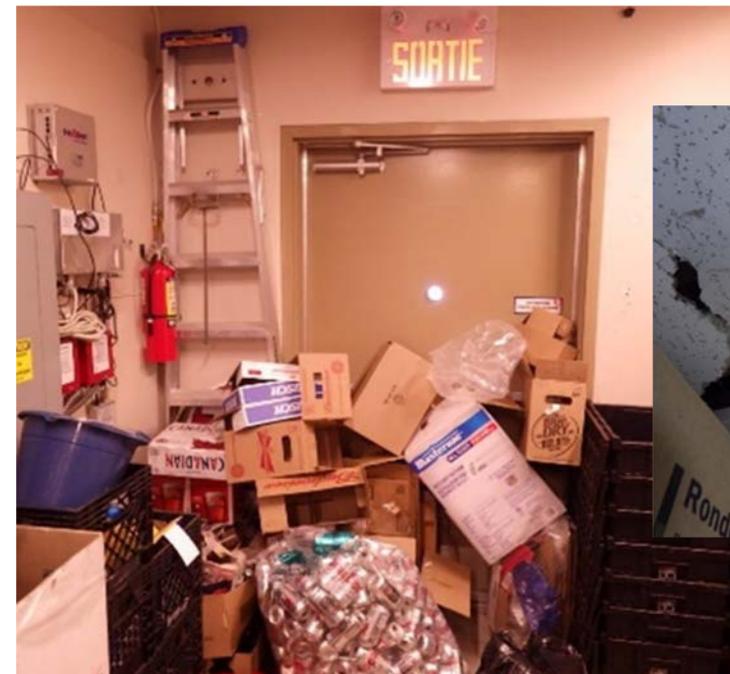
Déficiences possibles :

Il faut nettoyer ou remplacer les filtres à air, entretenir les ventilateurs, libérer les prises et les sorties d'air, nettoyer le drain et le bas de condensation, nettoyer les grilles et inspecter les conduits. Il est donc recommandé aux gestionnaires de faire appel à un expert pour effectuer l'entretien.

Professionnel : Aucun

Corps de métier : Entrepreneur spécialisé en ventilation

La sécurité



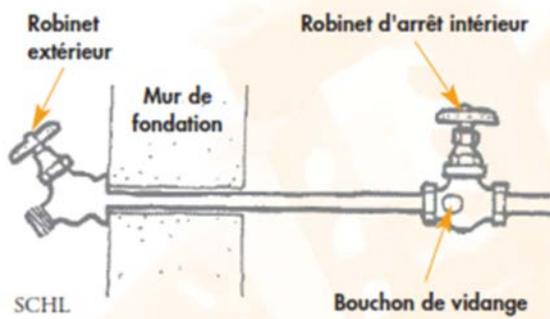
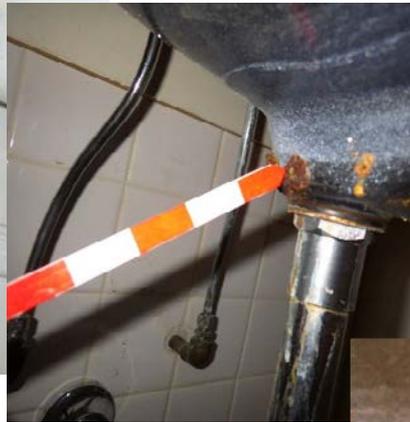
Important : Les différents services de protection contre les incendies recommandent de remplacer la pile au moins deux fois par année. C'est un excellent temps pour vérifier le bon fonctionnement des détecteurs.

Déficiences possibles : Piles à plat ou déficience dans les branchements électriques

Professionnel : Aucun

Corps de métier : Préposé à l'entretien, service de prévention des incendies

Le dégâts des eaux



Important : Le dégât des eaux représente le dommage le plus important en termes de dollars réclamés

Déficiences possibles : Bris, fuites ou dégât d'eau, moisissures, rouille, humidité excessive

Professionnel : Aucun

Corps de métier : Préposé à l'entretien, plombier

Le feu



Important : Aucun entreposage n'est permis dans le local électrique ou tout autre local technique.

Déficiences possibles : Le mât électrique extérieur doit être fixé de façon solide au bâtiment. Il faut vérifier visuellement les ancrages et le calfeutrage.

Professionnel : Aucun

Corps de métier : Préposé à l'entretien, électricien

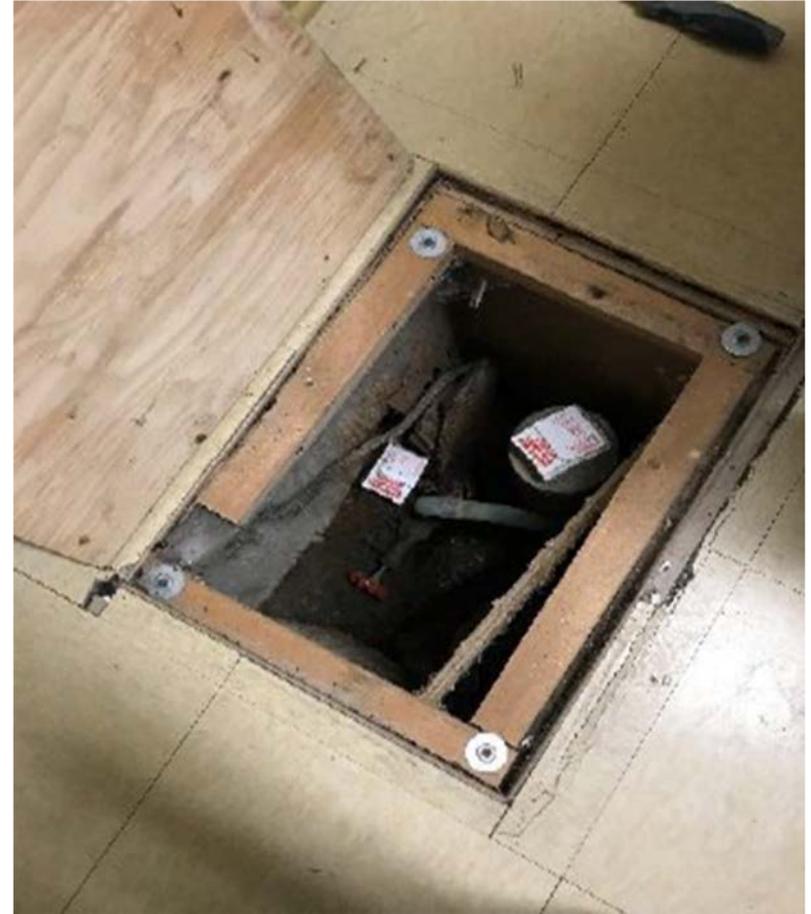
Petit quiz

**Pourrez-vous identifier les lacunes
suivantes**

Petit quiz



Petit quiz



Petit quiz



Petit quiz



Petit quiz



Petit quiz



Grilles d'entretien préventives

| Grille d'entretien | Entrée électrique et distribution | 26 | Légende d'entretien DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer | | | |
|---|---|-------|--|-------|-------|--|
| Fiche descriptive correspondante : 2.8.1 | | D50 | | | | |
| Saison : Printemps et automne (avril et octobre) | | | | | | |
| Outils et matériaux requis : Jeu de tournevis et pinces | | | | | | |
| Immeuble : 1431, rue Fullum, Montréal | | | | | | |
| Intervenant : Jocelyn Labrie | | J.L | J.L | J.L | J.L | |
| Date des inspections : | | 04/12 | 10/12 | 04/13 | 10/13 | |
| EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Vérification visuelle de l'état du mât électrique (présence de rouille, solidité au mur). | NA | NA | SN | RE | |
| <input type="checkbox"/> | S'assurer visuellement que la ferrure est bien fixée au bâtiment. | NA | NA | RP | NA | |

Grilles d'entretien préventives

| | | | | | | | | |
|--|---------------------------|--------|---|--|--|--|--|--|
| Grille d'entretien | Entretoit – toit en pente | 06, 07 | Légende d'entretien DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer | | | | | |
| Fiche descriptive correspondante : 2.3.2 | | B30 | | | | | | |
| Saison : Hiver (février) | | | | | | | | |
| Outils et matériaux requis : Isolant, gants, ruban adhésif spécial pour gaines de ventilation et outils de nivellement | | | | | | | | |
| Immeuble : | | | | | | | | |
| Intervenant : | | | | | | | | |
| Date des inspections : | | | | | | | | |
| ENTRETOIT (VIDE SOUS-TOIT ACCESSIBLE) | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Vérifier l'état et l'étanchéité de la trappe d'accès (solidité des supports la retenant et les montants constituant l'ouverture, le calfeutrage, le coupe-brise et l'isolation); corriger au besoin. | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Vérifier s'il y a des problèmes de ventilation (condensation de l'humidité) et/ou d'étanchéité (cernes sur les panneaux de contre-plaqué); assurer une libre circulation d'air de l'entretoit par : <ul style="list-style-type: none"> – l'avant-toit (ventilation par les soffites) – le toit (ventilation de faîte, ventilateur de toit) – les grilles (ventilation de pignon) | | | | | | | | |

Petit quiz



Identification des endroits importants

Panneau
électrique



Identification des endroits importants

Entrée
d'eau



Le guide

Le présent « Rapport d'entretien préventif » permet d'économiser 5 % sur la prime lorsque complété annuellement (dans le programme SEKOIA)

Nous allons fournir le nouveau guide présenté aujourd'hui à tous les membres assurés dans le programme SEKOIA

Nous sommes à regarder à le fournir à tous les membres du RQOH

MERCI !