

# Commission Construction Impact de l'inflation en assurance construction Juin 2023

## **Executive Summary**

What are the main goals of the long tail French IDI line of business, facing such an inflation trend? As French IDI is a 10-year warranty and a risk attaching branch of (re)insurance, we are facing a major development between the sum originally insured and the loss settlement amount. Therefore, the inflation has a strong influence on the ultimate results, even more if it is not correctly anticipated.

The reserves for existing losses need to be checked and updated, and the pricing for new risks must anticipate the inflation trends as accurately as possible over a minimum 15- year projection.

Indexation and stability clauses help to share this evolution in equity between cedants and reinsurers, but in any case, inflation leads cedants and reinsurers to anticipate a certain increase in the amounts to be paid on the date of the loss settlement.

# Synthèse de la note

Tout l'enjeu en cette période inflationniste est de savoir quel sera le coût de réparation au moment du règlement du sinistre. Plus spécifiquement pour la branche décennale, il s'agit de tarifer des garanties sur des ouvrages à construire en se basant sur un coût prévisionnel. Ce dernier doit prendre en compte, non seulement le délai de construction mais aussi celui de la garantie de 10 ans, qui ne commence qu'après la réception des ouvrages. Il s'agit donc finalement de considérer une durée largement supérieure à 10 ans, à laquelle il convient d'ajouter le délai d'instruction des sinistres.

La difficulté est donc de pouvoir ajuster les valeurs prévisionnelles, en essayant d'anticiper quelle sera la réalité future de l'inflation à 15 ans en moyenne. L'équilibre de la branche par exercice, repose donc sur la confrontation des primes perçues pour un exercice donné avec les sinistres payés et/ou les sinistres à payer rattachés à ce même exercice au cours de leur période de développement.



Comme pour de nombreuses branches à déroulement long, il existe plusieurs outils, sur lesquels nous reviendrions ultérieurement, pour tenter d'encadrer les incertitudes liées à l'inflation. Cependant, la branche décennale présente une grande inertie et les décisions d'aujourd'hui affecteront les résultats de la branche de demain. Il est donc indispensable :

- d'une part, d'anticiper des scenarii de taux moyens au cumul sur la période totale de liquidation des sinistres.
- d'autre part, d'analyser et d'ajuster les informations des cédantes, des assurés, du marché, des tendances économiques et financières pour établir les projections à venir.

Ces deux étapes sont cruciales dans la tarification des risques.

L'exposition portée au titre de l'ensemble des exercices en risque est également fortement impactée par l'inflation. Pour les risques déjà souscrits il faut réajuster les provisions pour prendre en compte l'inflation actuelle, voir l'inflation future, si les tendances du moment perdurent.

Pour les risques à souscrire, il faut effectuer des projections sur l'avenir basées sur des hypothèses les plus réalistes possibles, notamment sur les taux d'intérêt et les indices de prix.

Combien de temps va durer ce cycle inflationniste et jusqu'à quel niveau, c'est toute la question pour une branche en capitalisation comme la (ré)assurance décennale.

Les clauses d'indexation des priorités et des portées, et la clause de stabilité joueront pleinement leur rôle en cette période. C'est leur vocation.

Si la clause de stabilité permet de maintenir la répartition entre assureurs et réassureurs, elle n'empêchera pas l'augmentation de la charge sinistre au global.

L'augmentation de prime ne suffira peut-être pas à compenser la charge sinistre qui pourrait progresser, selon le comportement de l'inflation future, dans de plus grandes proportions, quelques soient les mécanismes de protection mis en place.

Toute la question est donc de suffisamment répercuter dans les calculs à l'ultime et dans les tarifications & provisionnements, la réalité de l'inflation sur les 15 années qui vont suivre l'exercice de rattachement.

Dans les mois à venir, les réassureurs construction ne pourront qu'apporter un regard très attentif à ce sujet et prendre les mesures que la situation imposera, afin de ne pas mettre en jeu l'équilibre financier de la branche.



### **Note Apref**

Depuis 2020 et la crise du Covid-19 aggravée par la guerre en Ukraine, le secteur de la construction n'a pas été épargné et doit faire face à d'importantes ruptures d'approvisionnement en matériaux et matières premières ainsi qu'à une hausse des coûts, de l'énergie notamment.

Par ailleurs, les nouvelles règles en matière environnementale du type RE 2020 augmentent encore les coûts de construction.

A cette situation déjà difficile, vient s'ajouter le retour de l'inflation qui affecte toutes les branches de (ré)assurance, mais reste plus prégnant sur les branches longues, car elles nécessitent des projections sur un avenir plus lointain.

Les premiers effets visibles concernent les délais et les budgets qui ont du mal à être tenus. Ce contexte crée également de l'incertitude sur le respect des engagements financiers.

Il est donc fondamental d'établir des hypothèses les plus réalistes possibles sur les taux d'intérêt et les indices de prix.

Quels sont les principaux enjeux liés à l'inflation, auxquels la branche construction doit faire face?

- D'une part, considérons les nouvelles souscriptions : La génération qui souscrit actuellement n'a pas connu de véritable contexte inflationniste. En effet les 2 dernières crises de ce type datent des chocs pétroliers de 1973 et 1979. Une attention particulière doit être portée sur les ouvrages et les techniques à garantir.
  - Dans le contexte actuel une question importante se pose : quel sera le coût de remplacement (réparation) au moment du sinistre ?
- D'autre part, considérons les sinistres en cours : pour l'ensemble des risques déjà en garantie et pour lesquels les provisions sinistres ont été calculées dans un contexte de taux d'inflation bas, il conviendra de réaliser un ajustement pour prendre en compte l'inflation actuelle, voire l'inflation future si cette situation devait perdurer.

Appréhender comme il se doit ces enjeux demande une vraie collaboration entre les services actuariels, sinistres, prévention et de souscription pour anticiper le plus correctement possible les évolutions à venir.

#### 1) L'enjeu spécifique pour la branche décennale concernant l'inflation est le suivant :

L'indexation des montants de garantie est un principe acquis de longue date, elle permet d'indemniser l'assuré à hauteur du préjudice réellement subi au jour du sinistre.

Ainsi pour un sinistre total sur un bien de 100 000 €, survenant à la dixième année après la date de réception, l'indemnité sera de 121 899 €, en se basant sur une inflation annuelle de 2% mais de 162 889 €, en se basant sur une inflation annuelle de 5%. Au travers d'un tel exemple, l'enjeu est posé.



Le principe de la branche décennale est de souscrire une garantie sur des ouvrages à construire, sur la base d'un coût prévisionnel. Il convient donc de prendre en compte, non seulement l'ensemble des délais de construction, mais aussi le délai de la garantie de 10 ans qui démarre après la réception des ouvrages.

#### En effet:

- La souscription s'effectue sur la base d'un coût de construction prévisionnel à la date de la DOC (date d'ouverture de chantier), correspondant à l'exercice de rattachement des garanties obligatoires en assurance construction. L'indexation des marchés conduit à une évolution du coût de construction pendant la durée du chantier, amenant une régularisation sur base de coût de construction définitif au moment de la réception de l'ouvrage.
- L'inflation est ensuite prise en compte au moment du paiement du sinistre déclaré, à n'importe quel moment de la mise en jeu des garanties c'est-à-dire dans l'intervalle de 10 ans après la réception de l'ouvrage.

Une attention toute particulière doit être portée aux potentielles déclarations de sinistres en fin de période de garantie, ou encore aux sinistres déclarés tardivement (c'est-à-dire survenus en fin de période de garantie mais déclarés après celle-ci, tout en respectant la prescription biennale).

Ainsi, entre la date de souscription et le règlement du sinistre, l'inflation due à la durée de la construction se cumule non seulement à celle liée à la durée de la garantie, mais aussi à celle relative au délai d'instruction du sinistre. L'exposition va donc bien au-delà de la période de 10 ans à compter de la réception, d'où la nécessité d'apprécier au plus juste l'évolution des données financières.

Concrètement, l'enjeu pour les professionnels de l'assurance construction est de pouvoir ajuster les valeurs prévisionnelles, avec ce qu'ils peuvent percevoir de la réalité économique et financière future à 15 ans en moyenne.

L'équilibre de la branche construction repose donc sur la confrontation des primes perçues d'un exercice donné avec les sinistres payés et/ou à payer au cours de leur période de développement, qui va largement au-delà de 15 ans.

Pour estimer la rentabilité d'un nouvel exercice à souscrire, les données des exercices passés sont souvent utilisées :

Les primes des exercices passés sont revalorisées de façon à obtenir leurs valeurs actualisées, c'està-dire comme si elles avaient été souscrites aujourd'hui. Ainsi, les conditions économiques et les conditions de souscription de l'exercice à souscrire doivent être bien prises en considération.

Les éléments les plus communément utilisés dans le cadre de la revalorisation sont :

- Les indices BT historiques : les primes d'assurance décennale dépendant directement des coûts des travaux assurés, ces indices jouent un rôle primordial dans l'actualisation des primes.



- Les évolutions tarifaires des exercices passés.

Enfin, il faut établir des hypothèses sur l'évolution des indices BT et des tarifs pour l'exercice de souscription étudié.

En assurance décennale, les indices utilisés dans le cadre des études de rentabilité sont majoritairement les indices BT dont l'objectif est de refléter au mieux l'évolution des coûts de la construction et l'indice FFB.

Il existe de nombreux indices BT, qui reflètent les évolutions de coûts des différents corps d'état de la construction. Plus particulièrement, il existe deux indices généraux qui sont fonctions des autres indices BT:

- BT01 Tous corps d'état
- BT50 Rénovation Entretien tous corps d'état

L'indice le plus utilisé dans le cadre de l'assurance et la réassurance reste le BT01 dont la valeur dépend des :

Salaires et charges : 44,9 %

Matériaux : 36,5 %Frais divers : 9,3 %Matériel : 5,9 %

Frais de transports : 2,4 %Frais d'énergie : 1,0 %

Les sinistres des exercices passés sont revalorisés et projetés de façon à prévoir leurs valeurs futures comme s'ils survenaient pour l'exercice à souscrire.

Les indices les plus communément utilisés dans le cadre de la revalorisation sont :

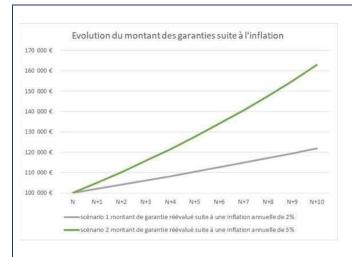
- Indices BT historiques : le coût des sinistres dépend directement des coûts des travaux de réparation.
- Évolution du coût des honoraires des experts et avocats

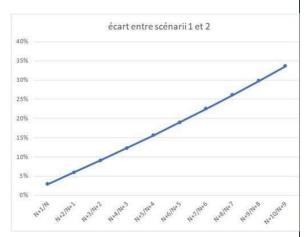
Enfin, il faut établir des hypothèses sur l'évolution des indices BT et des honoraires pour la période de développement de l'exercice de souscription estimé, et ce sur une période qui ne peut être inférieure à 15 ans.

Ainsi la rentabilité d'un exercice, dépendra non seulement du calcul actuariel de la sinistralité future, mais reposera également sur les hypothèses prises sur les évolutions futures des différents indices et notamment des indices BT.

Exemple: l'impact d'un scénario à 2% versus d'un scénario à 5%







#### 2) Les outils d'encadrement des dérives liées à l'inflation :

Afin de prendre en compte l'évolution du coût de construction entre le moment de la souscription et la régularisation définitive, « l'éventuelle » (clause d'augmentation automatique contractuelle des valeurs, en général entre 10 et 15%) permet de conserver les mêmes termes et conditions d'assurance et de réassurance, tant que les valeurs déclarées restent dans cette marge. Lorsque cette marge est dépassée, les termes et conditions tarifaires ainsi que le niveau d'engagement, sont réévalués. Cela permet d'ajuster les valeurs pendant et à la fin de la période de construction de l'ouvrage qui peut durer plusieurs années. Une fois les valeurs ajustées sur base définitive après la réception, la garantie de 10 ans prend effet sur cette base financière.

Historiquement, assureurs et réassureurs partagent, pour les couvertures en réassurance non proportionnelle, l'impact de l'inflation au moyen des clauses d'indexation et des clauses de stabilité. Les clauses d'indexation et de stabilité sont intimement liées, elles s'appliquent à la fois dans les traités non proportionnels et dans les facultatives non proportionnels.

La clause d'indexation vise à maintenir la valeur relative de la priorité et l'engagement maximal, la portée, pour un risque donné, malgré les évolutions des coûts de la construction en faisant évoluer la priorité et la portée avec un ou plusieurs indices du type BT01.

Cette clause est systématique sur l'ensemble des traités et facultatives non proportionnels de la branche construction. En outre pour les polices de chantier garanties en réassurance facultative, les priorités et portées sont indexées, à la date de DOC pour la priorité, et à la date de réception de l'ouvrage pour la portée.

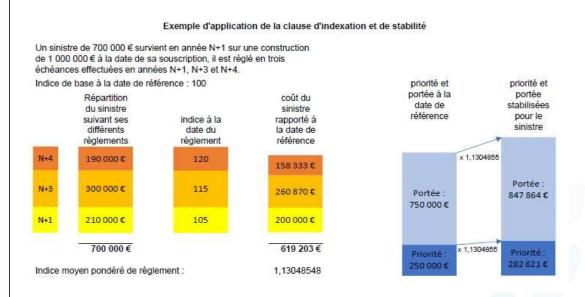
La **clause de stabilité** permet d'appliquer la clause d'indexation pour des sinistres dont le paiement est différé dans le temps. Le but est d'associer chaque payement à la priorité indexée, au moment où il a été réalisé, pour enfin obtenir une priorité résultante de la pondération suivant la charge sinistre de



chaque paiement. Le même exercice est fait avec la portée du traité pour aussi déterminer l'engagement maximal du réassureur sur un sinistre donné.

Si le sinistre est payé en une seule fois, la clause de stabilité n'est pas mise en jeu, seule la clause d'indexation s'applique.

#### Exemple pour illustrer la clause de stabilité :



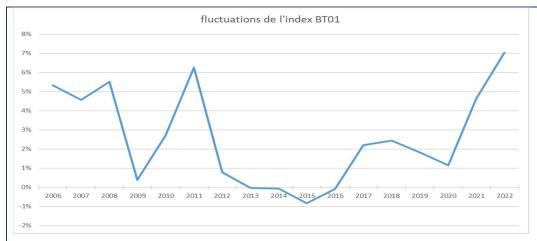
#### 3) Des indices en décalage avec la réalité :

Les indices ne sont pas toujours en phase avec l'évolution ou la tendance des coûts des sinistres. Représentatifs du passé récent, ils reflètent une tendance sans que les dernières évolutions parfois brutales soient immédiatement prises en compte. Il est également possible de voir des hausses importantes des coûts des matériaux en cas d'augmentation de la demande ou de pénurie, sans qu'il y ait nécessairement d'inflation monétaire.

Cependant, dans la plupart des cas, l'inflation se reflète généralement assez naturellement dans les différents composants de l'indice. Ainsi, ces derniers mois, nous voyons clairement se répercuter dans l'indice BT01, l'explosion des coûts des matériaux liés à leur raréfaction et à l'inflation générale.

Il est essentiel d'anticiper les tendances potentielles de la dérive de certains critères de ces indices au cours de la période de garantie du risque, et de s'informer sur les futures tendances avec d'autres critères complémentaires.





#### 4) Considération du tarif original :

Il convient, par ailleurs, de garder à l'esprit que les effets immédiats de l'inflation seront parfois plus impactant sur les branches courtes, car la réparation s'effectuera durant la même période. Sur une branche comme la construction, les cadences de règlement seront beaucoup plus espacées.

Historiquement, les scenarii d'inflation forte comportent des pics qui correspondent à des périodes de crise du type choc pétrolier / crise internationale qui sont ensuite corrigés.

La branche décennale est caractérisée par une inertie importante, les décisions d'aujourd'hui affecteront les résultats de la branche sur le long terme.

Les réassureurs ne peuvent donc pas se reposer sur le fait que l'inflation actuelle sera peut-être corrigée dans les années suivantes, ni sur l'ampleur et la rapidité de la correction. Ils doivent prendre en compte et anticiper des hypothèses de taux moyens cumulés sur la période totale de garantie, forcément plus raisonnables car basés sur des périodes beaucoup plus longues.

Anticiper et ajuster les informations des cédantes, de leurs clients, du marché, des tendances économiques et financières pour les projections à venir, est une étape cruciale dans la tarification des risques.

Pour les réassureurs, il est très important de bien comprendre les approches tarifaires des cédantes, notamment jusqu'à quel point les ajustements de tarifications incluent l'inflation au-delà de la prise en compte de la correction liée à une éventuelle dégradation des résultats de la branche.

Prendre en compte l'évolution de l'exposition déclarée par la cédante, entre le moment de la souscription et le moment de la liquidation de l'exercice, est un vrai défi, qui nécessite d'estimer les primes, les sinistres et les provisions pour les futurs sinistres, en fonction d'hypothèses vraisemblables de niveau d'inflation et de taux d'intérêt.

#### 5) Considération du niveau des provisions et de l'engagement :

L'exposition, portée au titre de l'ensemble des exercices en risque, est également fortement impactée par l'inflation.



Afin d'assurer leur solvabilité, les réassureurs, comme les assureurs, calculent des provisions pour les sinistres non encore manifestés (PSNEM). Ces calculs sont repris régulièrement en tenant compte de l'évolution des hypothèses de calcul. Nous imaginons aisément l'impact d'une inflation durable sur les provisions et donc sur les capitaux à mettre en face.

Le mécanisme de l'éventuelle décrit plus haut) ne permet que d'anticiper un dérapage des coûts entre la souscription et la réception des travaux.

Quelles que soient les hypothèses prises en compte pour l'inflation future, les réassureurs serons tenus de couvrir le risque à la hauteur de la part acceptée.

L'engagement initialement accepté par le réassureur augmentera donc en fonction de l'inflation réellement observée au cours de la période de garantie décennale, encadrée par l'indice choisi.

#### **En conclusion :**

L'enjeu primordial pour les réassureurs est d'estimer au mieux la courbe de l'inflation (son niveau, sa durée, son amortissement).

Compte tenu de la durée de liquidation de la branche construction, les résultats sont très sensibles au différentiel entre l'inflation et les taux de rendement des placements financiers.

Or, il ne faut pas oublier que ces derniers repartent eux aussi à la hausse, ce qui n'est pas négligeable pour un produit en capitalisation comme la (ré)assurance décennale.

Prévues de longue date, les clauses d'indexation des priorités et des portées, et la clause de stabilité joueront pleinement leur rôle en cette période inflationniste. C'est leur vocation. Cependant, si la clause de stabilité permet de maintenir la répartition des sinistres entre assureurs et réassureurs, elle n'empêchera pas l'augmentation de la charge sinistre au global.

Avec l'inflation, les cédantes verront leurs chiffres d'affaires, qui constitue l'assiette de cotisation des traités décennaux, mécaniquement augmenter (primes RCD & DO CCRD).

Mais, il en sera de même pour la charge sinistre, qui augmentera significativement quelques soient les mécanismes de protection mis en place, sachant que les sinistres sont toujours payés de nombreuses années après avoir perçu les primes. Ainsi, cette augmentation de prime pourrait de pas suffire à compenser la charge sinistre selon le comportement de l'inflation future.

La question, tant pour les cédantes que pour les réassureurs, reste donc de répercuter suffisamment dans leur calcul à l'ultime et dans leurs tarifications et provisionnements, la hausse de l'inflation prévue sur les 15 années qui vont suivre l'exercice de rattachement.

Dans les mois à venir, les réassureurs ne pourront qu'apporter un regard très attentif à ce sujet et prendre les mesures que la situation imposera pour ne pas mettre en jeu l'équilibre financier de la branche.