

# Solutions d'assurance pour les prêteurs commerciaux



---

Quelle est la plus grande crainte d'un responsable des prêts? Un emprunteur manque à ses engagements de rembourser un prêt immobilier commercial garanti et la propriété mise en garantie est détériorée par l'environnement. Les coûts du prêteur peuvent alors augmenter rapidement. Celui-ci perd le montant impayé du prêt, en plus des intérêts et des frais. Après la forclusion, le prêteur doit également assumer les frais de dépollution de la propriété contaminée et possiblement des réclamations pour dommages corporels et matériels de tierces parties en raison de l'emplacement.



Ce scénario n'est pas inhabituel, même lorsqu'un prêteur fait tout correctement. Un prêteur peut adhérer à des directives de souscription de prêts rigoureuses et effectuer la phase I de l'évaluation environnementale du site pour déterminer tous les risques environnementaux possibles. Il peut également élaborer des polices et des procédures environnementales pour essayer de contrôler le risque environnemental. Il peut également exiger une garantie financière, y compris des indemnités ou des dépôts fiduciaires de l'emprunteur en vue de gérer davantage l'exposition potentielle à des risques environnementaux.

Trop souvent, l'analyse indique que toutes ces méthodes de gestion des risques ont seulement eu pour résultat d'ajouter des délais et des dépenses au processus d'approbation du prêt. Le prêteur ne disposait toujours pas de l'outil de gestion du risque dont il aurait eu besoin le plus : une protection solide pour le transfert des risques environnementaux.

### **Miser sur l'expérience**

Zurich est déterminée à aider les prêteurs et leurs courtiers d'assurance à faire face aux risques environnementaux spécialisés et complexes. Depuis plus de 20 ans, nous collaborons étroitement avec les prêteurs pour peaufiner une solution de transfert des risques qui s'attaque résolument à l'exposition aux risques environnementaux associés aux prêts immobiliers commerciaux garantis,

en plus de faciliter et d'accélérer le processus de prêt. Le résultat est la Protection environnementale du prêteur, une police qui répond à la liste des souhaits que nous avons entendus de la part des prêteurs partout au pays.

La Protection environnementale du prêteur aide les prêteurs à:

- protéger l'actif en mettant le bien affecté en garantie à l'abri et en assurant la responsabilité environnementale découlant des propriétés affectées en garantie;
- accélérer le traitement du prêt et réduire les coûts en minimisant ou en éliminant les processus environnementaux traditionnels de diligence raisonnable;
- mieux gérer le flux monétaire dans l'éventualité d'une réclamation.

À titre de pionnier de la création de cette assurance, Zurich a été un chef de file solide et constant du marché. Nous avons aidé nos clients à diminuer les frais de traitement des prêts, à accélérer le délai de traitement des prêts, à protéger leur actif et à obtenir un net avantage concurrentiel, année après année. Dans un marché turbulent, Zurich a maintenu sa position de leader du marché.

Comme nous avons une compréhension approfondie de l'exposition de nos clients aux risques environnementaux, nous anticipons également les problèmes émergents et les besoins changeants du marché,





tout en améliorant fréquemment la Protection environnementale du prêteur en tenant compte de ceux-ci. Notre compréhension nous a amenés à offrir la Protection environnementale du prêteur de façon indépendante et en fonction du portefeuille. Cela nous permet d'offrir les meilleures conditions de programme de l'industrie.

### Garantie conçue pour s'adapter à vos risques

La Protection environnementale du prêteur de Zurich est conçue expressément pour les entreprises qui émettent ou détiennent des prêts garantis par des biens immobiliers commerciaux, ou qui investissent dans ceux-ci. Parmi les clients types, mentionnons les banques commerciales, les sociétés d'épargne et de prêts, les coopératives de crédit, les prêteurs sur les marchés des capitaux, les compagnies d'assurance vie, les fonds de pension, ou toutes autres institutions qui émettent des prêts immobiliers commerciaux garantis. La police fournit une protection de la valeur du bien affecté en garantie, dans l'éventualité d'un défaut de prêt et d'un événement de pollution récemment découvert à l'emplacement couvert. Lorsque cette situation se produit, la police peut payer la somme la moins élevée entre le solde impayé du prêt plus les frais supplémentaires, et les coûts de dépollution estimés<sup>1</sup>.

La forclusion n'est pas nécessaire avant de faire une réclamation. La police fournit également une garantie pour:

- Les coûts de dépollution de la première partie pour les réclamations faites après que le prêteur ait saisi l'immeuble dans un emplacement couvert.
- Les réclamations pour dommages corporels et matériels de tierces parties, y compris les frais de défense, causés par un événement de pollution durant la période d'assurance.

### Engagement fondé sur la solidité financière

Les pires dégâts environnementaux sont lents, par exemple les écoulements dans le sol ou dans l'eau au fil du temps qui peuvent rester non détectés pendant des décennies. Ce type de risque invisible est la raison pour laquelle les entreprises ont besoin de la protection d'un assureur qui a la résistance nécessaire en cas de sinistre. À long terme, la protection d'un assureur n'est valable qu'à hauteur de sa solidité financière. Celle de Zurich procure une protection à long terme permettant de répondre aux besoins de nos clients en matière d'assurance environnementale.

Peu d'assureurs peuvent égaler les connaissances techniques, la solidité financière et l'engagement envers la responsabilité environnementale de Zurich sur tous les fronts. Voilà pourquoi Zurich est un chef de file du marché depuis plus de 20 ans.

### Autres éléments importants de la police

La police de Zurich comprend de nombreuses caractéristiques attrayantes, notamment :

- Couverture d'une seule opération ou d'un portefeuille principal
- Polices pluriannuelles, jusqu'à l'échéance du prêt assuré
- Exonération de subrogation contre l'emprunteur en possession
- Transfert d'intérêt pouvant être transmis au successeur du titulaire de privilège
- Réouverture d'une réclamation pour la découverte de coûts de dépollution nouveaux ou supplémentaires
- Dommages causés aux ressources naturelles inclus
- Libellé d'assurance de premier ordre
- Définition d'autorité gouvernementale comprenant les programmes de dépollution volontaire
- Période de garantie subséquente de 60 jours
- Aucune franchise minimale requise

Les limites vont jusqu'à 25 millions de dollars. Des limites plus élevées peuvent être offertes sous réserve des facteurs à considérer pour la souscription. La Protection environnementale du prêteur est souvent achetée par l'emprunteur au bénéfice du prêteur assuré en question.

## Étude de cas

Dans le cadre de ses efforts de gestion des risques, une institution financière importante souhaite mettre en œuvre un nouveau programme qui:

1) simplifiera le processus de diligence raisonnable environnementale pour les prêts ayant un bien immobilier en garantie; 2) offrira une solution de rechange rentable à la diligence raisonnable prise en charge par les emprunteurs de la banque; et 3) fournira un mécanisme efficace pour transférer les risques environnementaux vers une entreprise solide financièrement.

Un programme de diligence raisonnable et d'assurance sur mesure est conçu

par Zurich en collaboration avec la banque pour garantir le portefeuille de prêts commerciaux de celle-ci. Après la création du programme, l'un des prêts fait l'objet d'un défaut. L'enquête de diligence raisonnable de la banque qui précède la saisie de l'immeuble hypothéqué révèle la présence d'une contamination environnementale préexistante causée par une opération antérieure de nettoyage à sec. Une contamination importante de solvant est présente dans les sols sous la propriété, mais les eaux souterraines ne semblent pas touchées. Au lieu de saisir la propriété, la banque procède à une réclamation pour le solde impayé du prêt et les dépenses supplémentaires associées au prêt.

Pour en savoir plus sur les solutions environnementales de Zurich Canada, communiquez avec votre courtier ou visitez le : [www.zurichcanada.com/fr-ca/prodsols/environmental](http://www.zurichcanada.com/fr-ca/prodsols/environmental)

<sup>1</sup> Sujet à un seuil de 50 pour cent qui donne à l'assuré le choix entre les coûts de dépollution estimés ou le paiement de la réclamation du solde impayé du prêt si les coûts de dépollution estimés équivalent à 50 pour cent ou plus du solde impayé du prêt.

**Zurich**  
416-586-3000  
[www.zurichcanada.com](http://www.zurichcanada.com)

Le logo Zurich et Zurich sont des marques de commerce de Zurich Insurance Company Ltd

Ce document est une description générale de certains types d'assurances et de services offerts aux clients admissibles par l'intermédiaire de Zurich Insurance Company Ltd au Canada, fourni seulement à des fins d'information. Votre police constitue le contrat qui décrit précisément et entièrement votre protection. Les dispositions décrites dans le présent document donnent un aperçu général des protections offertes; elles ne modifient pas votre police. Zurich ne garantit aucun résultat particulier ni aucune réduction des coûts ou amélioration de l'administration. De plus, elle n'assume aucune responsabilité associée à la fourniture de ces services.

©2016 Zurich Insurance Company Ltd. Tous droits réservés.

A1-112008384-A (09/16) 112008384

