

FAIRE FACE AUX INONDATIONS

Orientations Pour Renforcer la Résilience

des Immeubles Commerciaux Au Canada

Les inondations sont la catastrophe naturelle la plus coûteuse pour la population du Canada, où elles constituent le principal facteur de la hausse des sinistres catastrophiques assurés dans le secteur de l'assurance de dommages.

- De 1983 à 2008, les sinistres assurés totalisaient en moyenne 405 millions de dollars par année; de 2009 à 2018, cette moyenne annuelle a grimpé à 1,8 milliard.

Les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles commerciaux sont exposés aux inondations et à tout ce qui vient avec, et les locataires craignent de plus en plus les risques d'interruption de leurs activités ainsi que la perte de vies.

- Rien d'étonnant quand on sait que les inondations en Alberta, en 2013, ont empêché de 150 000 à 180 000 personnes de se rendre au travail, au centre-ville de Calgary, pendant environ deux semaines. La conséquence : 5,1 millions d'heures non travaillées dans la province, soit l'équivalent d'un demi-milliard de dollars de son PIB.
- En août 2018, lors d'une crue soudaine à Toronto, en Ontario, deux personnes sont passées à deux doigts de se noyer, coincées dans un ascenseur au sous-sol d'un immeuble commercial où l'eau s'était accumulée.

Or, il existe des mesures concrètes que peuvent prendre les propriétaires et gestionnaires pour renforcer la résilience aux inondations de leurs immeubles commerciaux (page 2).

Elles ont été conçues avec l'aide d'Intact Corporation financière, de l'Association des biens immobiliers du Canada (REALpac) et de la Building Owners and Managers Association of Canada (BOMA Canada), à la lumière d'une consultation nationale auprès de certains intervenants, notamment des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles commerciaux, des investisseurs institutionnels, des consultants en gestion d'actifs et des représentants du secteur des assurances.

On ne saurait trop insister sur l'importance de mettre rapidement en œuvre ces mesures, vu la hausse du risque d'inondations au Canada qui s'observe de pair avec les changements climatiques.

CONTACT

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec: Natalia Moudrak, Directrice, Résilience face aux changements climatiques, Centre Intact d'Adaptation au Climat:
nmoudrak@uwaterloo.ca

AVEC LE SOUTIEN DE :

Tableau 1 : Mesures clés pour accroître la résilience aux inondations des immeubles commerciaux (tours de bureaux) au Canada

Plans et procédures	Équipement et matériel	Réaménagements majeurs*
<p>PP1. Plans d'urgence: Mise en place de plans de préparation et d'intervention en cas d'urgence comportant des procédures relatives aux inondations.</p>	<p>ES1. Équipement et matériel d'urgence: Disponibilité sur place de l'équipement et du matériel nécessaire pour réagir en cas d'inondation: sacs à sable, pompes de puisard submersibles, génératrices portatives, carburant, lampes portatives, rallonges électriques, déshumidificateurs, vêtements protecteurs, etc.</p>	<p>MR1. Élévation et protection contre les inondations de l'équipement essentiel: Élévation des appareils de CVC (chauffage, ventilation et climatisation), des transformateurs électriques, des appareillages de connexion, des panneaux de service et des systèmes de communication au-dessus du niveau possible d'inondation. S'il est impossible de le faire, il faut protéger ces systèmes contre les inondations en les surélevant par rapport au sol et en installant des siphons de sol au point le plus bas.</p> <p>MR2. Protection des salles de serveurs: Aménagement des salles de serveurs aux étages supérieurs, préférablement sur une plateforme surélevée, et installation d'une pompe de puisard au point le plus bas. Installation de détecteurs de fuite d'eau.</p> <p>MR3. Protection des salles électriques et de télécommunications: Étanchéification des salles électriques à haute tension et des salles de télécommunications, et installation dans ces lieux de systèmes de drainage.</p> <p>MR4. Isolation des circuits électriques: Isolation des circuits électriques à tous les niveaux des stationnements à étages.</p> <p>MR5. Modernisation des panneaux électriques: Installation dans les panneaux électriques de disjoncteurs munis d'un dispositif sans fil permettant de les éteindre à distance.</p> 
<p>PP2. Exercices: Formation du personnel chargé de l'exploitation des immeubles sur les procédures en cas d'inondation; réalisation d'exercices chaque année avec les locataires et mise à jour des procédures au besoin.</p>	<p>ES2. Barrières anti-inondations et sacs à sable: Barrières portatives contre les inondations et sacs à sable à disposition dans les immeubles qui abritent des activités essentielles (ex. : centre de données) pour les protéger contre les inondations de surface.</p>	
<p>PP3. Fonds d'urgence: Fonds spéciaux pour les interventions d'urgence, notamment en cas d'inondation. Personnel désigné ayant accès à des cartes de crédit et à un montant suffisant d'argent liquide en cas d'urgence.</p>	<p>ES3. Génératrices de secours: Génératrices et carburant sur place pour alimenter, sur une période de 24 à 72 heures, au moins un ascenseur, l'ensemble des pompes de puisard de l'immeuble, une thermopompe, la chaudière, des ventilateurs d'évacuation de fumée, les gicleurs d'incendie, les systèmes d'alarme incendie, les systèmes de mise en pression des cages d'escalier et les systèmes d'éclairage d'urgence.</p>	
<p>PP4. Canaux de communication avec les locataires: Établissement de canaux de communication entre les locataires et les intervenants en situation d'urgence, notamment en cas d'inondation. Mise à jour régulière des coordonnées des locataires.</p>	<p>ES4. Éclairage d'urgence: Installation de systèmes d'éclairage d'urgence fonctionnant à piles dans les salles mécaniques et électriques prioritaires, de même que dans la cage d'escalier des sorties d'urgence, en cas de panne des génératrices. Mise en place d'un processus pour vérifier périodiquement que ces systèmes d'éclairage fonctionnent bien.</p>	
<p>PP5. Centre des opérations d'urgence: Formation annuelle offerte aux locataires des immeubles sur les procédures d'urgence en cas d'inondation. Les locataires doivent aussi être renseignés sur les conséquences d'une interruption prolongée des services.</p>	<p>ES5. Détecteurs d'eau dans les ascenseurs: Installation de détecteurs d'eau dans les ascenseurs pour les empêcher de se rendre aux étages inondés.</p>	
<p>PP6. Accords avec les fournisseurs en cas d'urgence: Désignation d'un espace que le personnel chargé de l'exploitation des immeubles peut utiliser comme centre des opérations d'urgence. Y prévoir de l'eau, des denrées non périssables et une trousse d'urgence, le tout situé au-dessus du niveau d'inondation anticipé.</p>	<p>ES6. Clapets antiretour: Installation d'un clapet antiretour sur les tuyaux des égouts sanitaires et des égouts pluviaux.</p>	
<p>PP7. Numéros d'urgence: Prise d'arrangements avec des fournisseurs de carburant, ainsi que des entreprises de rénovation et d'aménagement paysager, pour obtenir, à modalités et à prix fixés d'avance, les biens et les services nécessaires en cas d'inondation.</p>	<p>ES7. Entreposage des matières dangereuses: Protection des matières dangereuses contre les inondations (ex. : conservation des produits chimiques servant à l'exploitation de l'immeuble dans des contenants fermés hermétiquement, ou dans des unités de rangement ininflammables situées au-dessus du niveau possible d'inondation). Installation d'une protection anti-déversement sur les siphons de sol dans les espaces où sont conservées les matières dangereuses.</p>	
<p>PP8. Documents d'assurance: Tenue à jour des coordonnées du personnel de gestion des risques, des experts en sinistres et des courtiers d'assurance.</p>		
<p>PP8. Documents d'assurance: Mise à jour périodique, et conservation hors site sous format électronique, des documents relatifs à l'assurance des pertes d'exploitation (ex. : états financiers, contrats de location, inventaires).</p>		

* Ces réaménagements peuvent représenter un coût prohibitif si la construction est déjà terminée, mais elles peuvent s'imposer pour les immeubles qui abritent des activités essentielles.