

WATERSIDE VILLAGE OF PALM BEACH CONDOMINIUM ASSOCIATION INC.
MINUTES OF BOARD OF DIRECTORS MEETING
HELD ON THURSDAY JUNE 15TH, 2023 AT 7:30PM AT THE CLUBHOUSE AND VIA
ZOOM

PRESENT:

André Mongrain, Director, and President
Michael Shane, Director, and Vice-President
France Laroche, Director, and Treasurer (VIA Email)
Michel Thivierge, Director, and Secretary
Marc Desrochers, Director
Daniel Laviolette, Director
Stéphane Paquin, Director

And Stacey Casey, Property Manager

1. Call to order
2. Roll call of Directors

The quorum was met as all seven Directors were present or represented and the meeting started at 7:30 PM

3. Proof of Notice of Meeting

The Secretary, Michel Thivierge, produced an affidavit sworn by Stacey Casey, Manager, confirming that the meeting notice of the Special Board Meeting was mailed, hand delivered or electronically transmitted to owners in accordance with the requirements of Section 718.112 of the Florida Statutes. The affidavit is appended to the Minutes as Appendix 1.

4. Consideration of and vote on Special Assessment for payment of insurance premiums and of related cost.

President Andre C. Mongrain stated the following resolution:

WHEREAS, Waterside Village of Palm Beach Condominium Association, inc. ("Associations") was created to manage and operate an orderly and desirable

community and to protect and enhance property values in Waterside Village of Palm Beach Condominium, according to the Declaration of Condominium recorded in Official Record Book 6009, Page 1590 in the Public Records of Palm Beach County, Florida, as amended: and

WHEREAS, the Board of Directors and its Officers are responsible for carrying out the day-to-day affairs of the Association; and

WHEREAS, on June 15, 2023, at a duly called meeting of the Board of Directors of the Association, at which a quorum of the Board was present, the Board voted to adopt a special assessment in the amount of One-Hundred-Eight-Four-Thousand-Nine-Hundred-Fifty and 00/00 Dollars (\$184,950.00) for the purpose of payment of insurance premiums and related situations and costs.

NOW, THEREFORE, it is hereby resolved that, by this resolution, the Board approves and confirms that the special assessment is passed, each unit owner will be assessed and shall pay said assessment within a maximum of 10 days of the mailing or emailing date of this resolution.

THIS RESOLUTION was considered at a meeting held on June 15, 2023, at which a quorum of Directors was present. Seven (7) Directors voted in favor of the Resolution; No (0) Directors voted against the Resolution.

Detailed information was presented by Mr. Mongrain and those documents will be sent to all owners shortly and will become part of these minutes as Appendix 2.

5. Adjournment.

The adjournment of the meeting was moved by Marc Desrochers, seconded by Daniel Laviolette and unanimously approved. The meeting was adjourned at 8:15pm.

Michel Thivierge, Secretary
June 16, 2023

APPENDIX 1

AFFIDAVIT OF MAILING, HAND DELIVERING OR
ELECTRONIC TRANSMISSION OF NOTICE TO
UNIT OWNERS

STATE OF FLORIDA

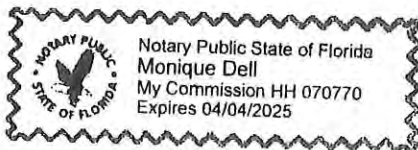
COUNTY OF PALM BEACH

BEFORE ME, personally appeared Stacey Casey, who after being duly Sworn, deposes and says that notice of the meeting of the Board of Directors of **Waterside Village of Palm Beach Condominium Association, Inc.** to be held June 15th, 2023, at 7:30 pm, at the clubhouse and via zoom, for the purpose of voting to adopt a special assessment in the approximate amount of one Hundred Eighty Four Thousand Nine Hundred Fifty And 00/100 dollars (\$184,950.00) for the purpose of payment of insurance premiums and related costs was mailed, hand delivered or electronically transmitted in accordance with Florida Statutes. The notice was mailed, hand delivered or electronically transmitted to each unit owner on June 1st 2023.

**WATERSIDE VILLAGE OF PALM BEACH
CONDOMINIUM ASSOCIATION, INC.**

By: Stacey C. Casey, Property Manager

The foregoing instrument was acknowledged before me by means of physical presence or online notarization this 1st day of June 2023, by Stacey Casey as Property Manager of **Waterside Village of Palm Beach Condominium Association, Inc.**, a Florida not-for-profit corporation, on behalf of the corporation. He/she is personally known to me or has produced _____ as identification and did take an oath. If no type of identification is indicated, the above-named person is personally known to me.



Monique Dell
(Signature)

MONIQUE DELL
(Print Name)

Notary Public, State of Florida at Large

APPENDIX 2

INSURANCE DEVELOPMENTS SINCE JUNE 15, 2023 BOARD MEETING

The meeting of June 15 was attended by 54 owners, including 7 directors. That meeting was a formality, your Board had 10 days maximum to pay the premiums and the required notice for the meeting needed a minimum of 14 days and an association needs to have insurance coverage per the Florida Statutes. We were 28 days without hurricane insurance and 8 days without an Umbrella.

For the year 2022/2023, the total year budget was \$603,000.00, a budgeted increase of 28.8% over 2021/2022. The first bid was received from American Coastal, who has been our insurance company for many years, the total cost was \$1,240,340.00. Your Board with the help of our Insurance Broker, mid-March decided to do some simulation using Citizens computerized system, and depending on discounts Waterside could technically obtain, depending on its roof condition, on its shutters age and its openings (windows and doors) all demonstrated that we could achieve a lower cost.

Our broker recommended that we pursue a Citizen's quote. No luck, it came in at \$1,153,000.00 just for the hurricane coverage and adding to the other policies the total was \$1,414,667.00, excluding coverage for the club house, the shop, the east pool cabana, and the guardhouse.

Our broker continued the fight and managed to get a delay of 5 days to provide more information to Citizens, thanks to our office staff, the Town of Hypoluxo, Property Manager Stacey Casey, Director Mike Shane and others we managed to meet the deadline and 5 days later Citizens came back with an offer of \$495,890.00, not inclusive of the auxiliary buildings. Citizens asked us for more information on those buildings and we provided the information requested within the deadline. On June 16, 2023, they confirmed their acceptance and gave Waterside a substantial discount. The total discount amounted to 43.2% from Citizens original quote. Payment to Citizens alone amounted to \$501,517.00 just for hurricane wind policy.

In addition, now Waterside is insured at its full current estimated value, for hurricane and building fires. Compared to the year 2021/2022 cost it is an increase of 61.3%, close to 40% is due to increased value, just in last 6 months value went up by 6.5%. *We recommend our owners to consider their own insured value.*

We did secure a \$100,000.00 loan with an open reimbursement without penalty for early reimbursement. We reimbursed \$35,000.00 and do hope to reimburse the remaining balance as soon as possible to minimize interest costs. We reimbursed \$105,000.00 of the Working Capital Reserve that we used to fully pay the premiums, we are left with \$200,000.00 to reimburse and this needs to be done before the October fiscal year-end.

To our owners that have paid their special assessment, great thanks, and hope all will make good in the next days. We will provide owners with a future update that will include the detailed cost for their building, it will show 2 situations that could have reduced the total cost by \$19,977.00. A single weak point in one unit impacts the entire building.

Andre Mongrain,

On behalf of the Board of Directors.

June 27, 2023



EVOLUTION OF THE INSURANCE COST AND BEST RESULT FOR THE CURRENT YEAR NEGOTIATION

CROISSANCE DES FRAIS D'ASSURANCE ET MEILLEUR RESULTAT POUR L'ANNEE EN COURS

BEST SCENARIO CITIZENS AGREED WITH APPLICABLE BEST DISCOUNT FOR ROOF, SHUTTERS AND BUILDING CODE REQUIRMENTS

MEILLEUR SCENARIO CONFIRME PAR CITIZENS AVEC ESCOMPTE APPLICABLE POUR TOITURE, SHUTTERS ET RESPECT CODE BATIMENT

	2021	2022	BUDGET 2023	FINAL 2023	EXPECTED 2024	EXPECTED 2025
PROPERTY EXWIND AND WIND ON SAME POLICY	310,083	389,901	603,000			
PROPERTY EX-WIND				153,727		
FIRST OFFER FROM CITIZEN WIND ONLY				501,517		
FIRST OFFER FOR GENERAL LIABILITY	47,146	63,446		70,245		
COST FOR GL DUE TO NON AVAILABILITY OF UMBRELLA	0	0		0		
UMBRELLA	7,511	19,484		9,524		
CRIME	1,936	1,938		1,977		
WORKERS COMPENSATION	6,130	6,024		5,207		
DIRECTOR OFFICER	3,354	4,165		5,907		
MOLD	3,074	3,408		0		
OTHER COST	0	0		32,665		
INTEREST, LEGAL, FINANCIAL COST	0	0		7,110		
TOTAL INSURANCE COST USING 18% GROWT	379,234	488,366	603,000	787,879	929,697	1,097,042
% INCREASE OVER PREVIOUS YEAR		28.8	23.5	61.3	18.0	18.0
YEARLY MONTHLY COST PER UNIT	77	99	122	160	189	222
OPERATING EXPENSES INCREASE AT 10% INCLUSIVE OF RESERVES	273	276	328	328	361	397
GRAND TOTAL MONTHLY FEE	350	375	450	488	550	619
SPECIAL ASSESSMENT REQUIRED				450		

PRODUCE BY ACM ON 6/20/2023 FOLLOWING RECEPTION OF ACCEPTANCE BY CITIZENS OF CLUB HOUSE, GUARD HOUSE, SCHOP AND EASTPOOL STRUCTURE
 PRDUIT PAR ACM LE 20 JUIN 2023 SUITE A LA RECEPTION DE L'ACCEPTATION PAR CITIZENS POUR LE CHALET, LA MAISON DU GARDE, L'ATELIER ET PISCINE EST

Article from Chris Isidore

June 1st 2023

CNN

—

Hurricane season officially starts Thursday. But no matter how many storms hit Florida this year, the state's residents are already struggling as they try to get homeowners' insurance.

National insurers have very little presence in Florida. Big insurance companies dominate more than half the market in the rest of the country. But in Florida, State Farm has about 7% of the market, according to the Insurance Information Institute, an industry trade group. No other major insurer has as much as 2%.

Meanwhile, the regional and local insurers left to provide coverage are in bad shape. Just more than half of insurers based in Florida are on the state insurance regulators watch list due to their financial health. Six were forced to liquidate last year, another one earlier this year. And to try to stay solvent, the remaining insurers are charging rates nearly four times as high as the national average. Homeowners in the state pay private insurers about \$6,000 a year, compared to a national average of \$1,700.

The insurance industry insists that the state's risk from hurricanes is only part of the problem, and points to a legal system it says promoted litigation abuse and excess claims.

"This is a man-made crisis," said Mark Friedlander, spokesperson for the Insurance Information Institute, who is based in Florida. The insurance industry pushed for and won a number of reforms meant to curb what it saw as abuse, but so far it hasn't changed the outlook for insurers, partly because of a flood of nearly 300,000 lawsuits the III said was filed just before the law took effect.

"That will muddy the marketplace for years to come," said Friedlander. "That volume of lawsuits will drive more of these regional companies out of business. The laws have changed. The market conditions have not changed. It's still a mess."

Florida's location and low elevation makes it particularly susceptible to hurricane damage. The Atlantic hurricane season is projected to be about normal this year, according to the National Oceanic and Atmospheric Administration, with a 30% chance of an above normal season, and a 30% chance of fewer hurricanes than normal.

Last year was a bad year. Hurricane Ian last fall caused \$114 billion in inflation adjusted damage, according to NOAA, making it the most expensive storm to ever hit the state, and the third most expensive in US history after 2005's Katrina and 2017's Harvey.

But for the most part Florida has gotten off easy in recent years, with no hurricanes making landfall in the state from 2019 through 2021.

Much of the damage caused by hurricanes comes in the form of flood damage, which is covered not by private insurers but by the National Flood Insurance Program, a federal agency. But wind damage to homes and roofs is covered under homeowners' insurance policies.

Trial lawyers push back

Trial lawyers dispute that frivolous or fraudulent lawsuits are the cause of the problem, blaming lack of proper regulation on the insurance industry by the state.

We've seen reform after reform. Insurance companies have been allowed to plunder profits from the state in the form of excessive payouts to executives and sister companies and by shortchanging policyholders," said Stephen Cain, president elect of the trade group representing Florida trial lawyers. "The homeowner's insurance crisis is a regulatory failure. Had the market been properly regulated through the good years, when there were no hurricanes, the abusive and undercapitalized companies would not have been let loose on the homeowners of Florida while their executives plundered the profits."

Even Friedlander said it is possible that the new limits on lawsuits will leave some homeowners unable to collect on legitimate claims. But he said to the extent that happens, "it's because of the abuse that has gone on for so many years."

Citizens Property Insurance Corp.

The state does provide an alternative to the private sector — the Citizens Property Insurance Corp., which was set up in 2002 as an insurer of last resort for those who couldn't find coverage in the private market.

The only way someone qualifies for insurance from Citizens is if the lowest quote they get from a private insurer is more than 20% greater than the Citizens' quote. Its average policy is far below the private market — about \$3,700. But that's a statewide average.

In areas with high hurricane risks, such as the Atlantic coast in South Florida, the countywide averages for a Citizens' policy range from \$5,100 to \$6,800. Still, in those counties it has a dominant share of the market: about 42% in Miami-Dade and 30% in Broward just to the north, along with 36% in Monroe County, which includes the Florida Keys.

And with affordable insurance from private insurers becoming tougher and tougher to find, more and more Florida homeowners are turning to Citizens. It now has 1.3 million policies, about 16% of the market, and it's growing at a rate of about 3,000 policies a month. The number of policies is up nearly 50% from this time last year. And that itself poses a huge risk for the market.

The board of Citizens admits that the premiums it charges are not sufficient to cover the risk it has assumed. If one or more major hurricanes come ashore in South Florida's Atlantic Coast, it could quickly wipe out Citizens' reserves and force it to impose emergency assessments on not only its policyholders, but other insurance customers across the state. That could mean an additional 45% for current Citizens policyholders, according to III. Even those who don't have Citizens policies could be hit by a 2% assessment on all their insurance premiums, both home and car, if the financial setback is great enough.

Even without those assessments, Citizens is asking for a 14% rate increase to take effect later this year, which will be considered by Florida's insurance regulator next week. And other insurers are seeking steep increases as well.

A major reason is that reinsurance companies, the companies that insurance firms turn to in order to cover some of their risks, are hiking their premiums by 30% to 40%, according to Matthew Carletti, an insurance industry analyst for JMP Securities.

"If you are a reinsurer, you have lost money for the last five years," said Carletti. "They've had enough."

Carletti said that while Florida's recent legislation should help the market, it won't be enough to roll back premiums, especially with the concerns about rising risk caused by climate change and more powerful hurricanes to come. There's also the inflation driving up the cost to repair or rebuild homes, both from increased labor costs to higher prices for materials.

"The reforms at a minimum should result in less increases than would otherwise be the case in Florida," he said. "But prices and premium are going up across the country."

ÉVOLUTION DES ASSURANCES DEPUIS LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 JUIN 2023

L'assemblée du 15 juin a réuni 54 propriétaires, dont 7 administrateurs. Cette réunion était une formalité, votre conseil avait 10 jours maximum pour payer les primes et le préavis requis pour la réunion nécessitait un minimum de 14 jours. Une association doit avoir une couverture d'assurance conformément aux statuts de la Floride. Nous étions depuis 28 jours sans assurance ouragan et 8 jours sans la couverture parapluie.

Pour l'année 2022/2023, le budget total de l'année était de 603 000,00 \$, soit une augmentation budgétisée de 28,8 % par rapport à 2021/2022. La première offre a été reçue d'American Coastal, notre compagnie d'assurance depuis de nombreuses années. Le coût total était de 1, 240 340,00 \$. Votre conseil d'administration, avec l'aide de notre courtier d'assurance, a décidé à la mi-mars de faire une simulation à l'aide du système de Citizens, et en fonction des remises que Waterside pourrait techniquement obtenir, de l'état des toitures, de l'âge de ses *shutters* et de ses ouvertures (fenêtres et portes), toutes ont démontré que nous pouvions obtenir un coût inférieur.

Notre courtier nous a recommandé de demander un devis à Citizen. Pas de chance, il s'est élevé à 1 153 000,00 \$ uniquement pour la couverture contre les ouragans. En ajoutant les autres polices, le total était de 1 414 667,00 \$, à l'exclusion de la couverture du club house, de l'atelier, de la cabane de la piscine est et du poste de garde.

Notre courtier a poursuivi le combat et a réussi à obtenir un délai de 5 jours pour fournir plus d'informations à Citizens. Grâce à notre personnel de bureau, la ville d'Hypoluxo, la gérante Stacey Casey, le directeur Mike Shane et d'autres, nous avons réussi à respecter le délai et quelques jours plus tard, Citizens est revenu avec une offre de 495 890,00 \$, sans compter les bâtiments auxiliaires. Citizens nous a demandé plus d'informations sur ces bâtiments et nous avons fourni les informations demandées dans les délais. Le 16 juin 2023, ils ont confirmé leur acceptation et ont accordé à Waterside une remise substantielle. La remise totale s'élevait à 43,2 % par rapport au devis initial. Le paiement à Citizens s'élevait à lui seul à 501 517,00 \$, uniquement pour la police relative aux ouragans.

De plus, Waterside est désormais assuré à sa pleine valeur actuelle estimée contre les ouragans et les incendies de bâtiments. Par rapport au coût de l'année 2021/2022, il s'agit d'une augmentation de 61,3 %, dont près de 40 % est due à l'augmentation de la valeur dont 6,5% d'augmentation seulement au cours des 6 derniers mois. Nous recommandons à nos propriétaires de tenir compte de leur propre valeur assurée pour leur propre assurance.

Nous avons obtenu un prêt de 100 000,00 \$ avec un remboursement ouvert sans pénalité pour remboursement anticipé. Nous avons remboursé 35 000,00 \$ et espérons rembourser le solde restant dès que possible afin de minimiser les frais d'intérêt. Nous avons remboursé 105 000,00 \$ de la réserve de fonds de roulement que nous avons utilisée pour payer entièrement les primes, il nous reste 200 000,00 \$ à rembourser et cela doit être fait avant la fin de l'exercice financier d'octobre.

À nos propriétaires qui ont payé leur cotisation spéciale, un grand merci et espérons que tout ira bien dans les prochains jours. Nous fournirons aux propriétaires dans une future mise à jour qui inclura le coût détaillé de leur immeuble, elle montrera 2 situations qui auraient pu réduire le coût total de 19 977,00 \$. Un seul point faible dans une unité impacte l'ensemble du bâtiment.

André Mongrain,

Au nom du Conseil d'administration,

27 juin 2023



EVOLUTION OF THE INSURANCE COST AND BEST RESULT FOR THE CURRENT YEAR NEGOTIATION

CROISSANCE DES FRAIS D'ASSURANCE ET MEILLEUR RESULTAT POUR L'ANNEE EN COURS

BEST SCENARIO CITIZENS AGREED WITH APPLICABLE BEST DISCOUNT FOR ROOF, SHUTTERS AND BUILDING CODE REQUIRMENTS

MEILLEUR SCENARIO CONFIRME PAR CITIZENS AVEC ESCOMPTE APPLICABLE POUR TOITURE, SHUTTERS ET RESPECT CODE BATIMENT

	2021	2022	BUDGET 2023	FINAL 2023	EXPECTED 2024	EXPECTED 2025
PROPERTY EXWIND AND WIND ON SAME POLICY	310,083	389,901	603,000			
PROPERTY EX-WIND				153,727		
FIRST OFFER FROM CITIZEN WIND ONLY				501,517		
FIRST OFFER FOR GENERAL LIABILITY	47,146	63,446		70,245		
COST FOR GL DUE TO NON AVAILABILITY OF UMBRELLA	0	0		0		
UMBRELLA	7,511	19,484		9,524		
CRIME	1,936	1,938		1,977		
WORKERS COMPENSATION	6,130	6,024		5,207		
DIRECTOR OFFICER	3,354	4,165		5,907		
MOLD	3,074	3,408		0		
OTHER COST	0	0		32,665		
INTEREST, LEGAL, FINANCIAL COST	0	0		7,110		
TOTAL INSURANCE COST USING 18% GROWT	379,234	488,366	603,000	787,879	929,697	1,097,042
% INCREASE OVER PREVIOUS YEAR		28.8	23.5	61.3	18.0	18.0
YEARLY MONTHLY COST PER UNIT	77	99	122	160	189	222
OPERATING EXPENSES INCREASE AT 10% INCLUSIVE OF RESERVES	273	276	328	328	361	397
GRAND TOTAL MONTHLY FEE	350	375	450	488	550	619
SPECIAL ASSESSMENT REQUIRED				450		

PRODUCE BY ACM ON 6/20/2023 FOLLOWING RECEPTION OF ACCEPTANCE BY CITIZENS OF CLUB HOUSE, GUARD HOUSE, SCHOP AND EASTPOOL STRUCTURE
 PRDUIT PAR ACM LE 20 JUIN 2023 SUITE A LA RECEPTION DE L'ACCEPTATION PAR CITIZENS POUR LE CHALET, LA MAISON DU GARDE, L'ATELIER ET PISCINE EST

Article de Chris Isidore

1 juin, 2023

CNN

La saison des ouragans commence officiellement jeudi. Mais peu importe le nombre de tempêtes qui ont frappé la Floride cette année, les résidents de l'État sont déjà en difficulté alors qu'ils essaient d'obtenir une assurance des propriétaires.

Les assureurs nationaux sont très peu présents en Floride. Les grandes compagnies d'assurance dominent plus de la moitié du marché dans le reste du pays. Mais en Floride, State Farm contrôle 75% du marché selon « L'Insurance Information Institute » un groupe commercial de l'industrie. Aucun grand assureur n'a autant que 2%.

Pendant ce temps, les assureurs régionaux et locaux laissés pour fournir une couverture sont en mauvais état. Un peu plus de la moitié des assureurs basés en Floride figurent sur la liste de surveillance des régulateurs d'assurance de l'État en raison de leur santé financière. Six ont été forcés de liquider l'année dernière, un autre plus tôt cette année. Et pour essayer de rester solvables, les assureurs restants facturent des tarifs près de quatre fois plus élevés que la moyenne nationale. Les propriétaires de l'État paient aux assureurs privés environ 6,000. \$ par an, comparativement à une moyenne nationale de 1,700. \$

L'industrie de l'assurance insiste sur le fait que le risque d'ouragans de l'État n'est qu'une partie du problème, et souligne un système juridique qui, selon elle, a favorisé les abus de litige et les réclamations excessives.

« Il s'agit d'une crise de création humaine », a déclaré Mark Friedlander, porte-parole de l'Insurance Information Institute basé en Floride. L'industrie de l'assurance a poussé et gagné un certain nombre de réformes destinées à freiner ce qu'elle considérait comme des abus, mais jusqu'à présent, elle n'a pas changé les perspectives pour les assureurs, en partie à cause d'un flot de près de 300,000 poursuites judiciaires qui, selon l'IML, ont été déposées juste avant l'entrée en vigueur de la loi.

« Cela va brouiller le marché pour les années à venir » a déclaré Friedlander. « Ce même système de poursuites entraînera la faillite d'un plus grand nombre de ces entreprises régionales. Les lois ont changé. Les conditions du marché n'ont pas changé. C'est toujours un gâchis. »

L'emplacement de la Floride et sa faible altitude la rendent particulièrement vulnérables aux dommages causés par les ouragans. La saison des ouragans dans l'Atlantique devrait être près de la normale cette année, selon la National Oceanic and Atmospheric Administration, avec une probabilité de 30% d'une saison supérieure à la normale et une probabilité de 30% de moins d'ouragans que la normale.

L'année dernière a été une mauvaise année. L'ouragan Ian de l'automne dernier a causé 114 milliards de dollars de dommages en tenant compte de l'inflation, selon la NOAA, ce qui en fait la tempête la plus chère à avoir jamais frappé l'État, et la troisième plus chère de l'histoire des États-Unis après Katrina en 2005 et Harvey en 2017.

Mais pour la plupart, la Floride s'en est tirée assez facilement des dernières années, aucun ouragan n'ayant touché terre dans l'État de 2019 à 2021.

Une grande partie des dommages causés par les ouragans se présente sous la forme de dommages causés par les inondations, qui ne sont pas couverts par des assureurs privés, mais par le Programme national d'assurance contre les inondations, un organisme fédéral. Mais les dommages causés par le vent aux maisons et aux toits sont couverts par les polices d'assurance des propriétaires.

LES AVOCATS PLAIDANTS CONTESTENT

Les avocats plaidants contestent que les poursuites frivoles ou frauduleuses soient la cause du problème, blâmant le manque de réglementation appropriée sur le secteur de l'assurance par l'État.

« Nous avons vu réforme après réforme. Les compagnies d'assurance ont été autorisées à piler les profits de l'État sous la forme de paiements excessifs aux dirigeants et aux sociétés sœurs et en changeant à découvert les titulaires de police », a déclaré Stephen Cain, président élu du groupe professionnel représentant les avocats plaidants de Floride. « La crise de l'assurance du propriétaire est un échec réglementaire. Si le marché avait été correctement réglementé au cours des bonnes années, quand il n'y avait pas d'ouragans, les entreprises abusives et sous-capitalisées n'auraient pas été lâches sur les propriétaires de la Floride pendant que leurs dirigeants pillaient les bénéficiaires. »

Même Friedlander a déclaré qu'il est possible que les nouvelles limites sur les poursuites laissent certains propriétaires incapables de percevoir sur les réclamations légitimes. Mais il a dit que dans la mesure où cela se produit, « c'est à cause des abus qui ont eu lieu pendant tant d'années. »

CITIZENS PROPERTY INSURANCE CORP.

L'État offre une alternative au secteur privé – Citizens Property Insurance Corp, qui a été créée en 2002 en tant qu'assureur de dernier recours pour ceux qui ne pouvaient pas trouver de couverture sur le marché privé.

La seule façon dont quelqu'un se qualifie pour l'assurance de Citizens est si le devis le plus bas qu'il obtient d'un assureur privé est plus de 20% plus élevé que le devis de Citizens. Sa politique moyenne est bien en deçà du marché privé, soit environ 3,700. \$. Mais c'est une moyenne à l'échelle de l'État.

Dans les zones à haut risque d'ouragan, telle la côte Atlantique dans le sud de la Floride, les moyennes à l'échelle du comté pour une couverture avec Citizens vont de 5,100. \$ à 6,800. \$. Pourtant dans ces comtés, Citizens a une part du marché d'environ 42% à Miami Dade et 30% à Broward juste au nord, ainsi que de 36% dans le comté de Monroe qui comprend les Florida Keys.

Et avec l'assurance abordable des assureurs privés devenant de plus en plus difficile à trouver, de plus en plus de propriétaire de la Floride se tournent vers Citizens. Citizens compte maintenant 1.3 million de polices soit environ 16% du marché, et elle croit à un rythme de 3,000 polices par mois. Le nombre de polices est en hausse de près de 50% par rapport à la même période l'an dernier. Et cela pose un risque énorme pour le marché. Le conseil d'administration de Citizens admet que les primes qu'il facture ne sont pas suffisantes pour couvrir le risque qu'il a assumé. Si un ou plusieurs ouragans majeurs frappent sur la côte Atlantique du sud de la Floride, cela pourrait rapidement anéantir les réserves de Citizens et forcer à imposer des évaluations d'urgence non seulement à ses titulaires de police, mais aussi à d'autres clients d'assurance à travers l'État. Cela pourrait signifier 45% de plus pour les titulaires de police actuels de Citizens, selon l'IMII. Même ceux qui n'ont pas de police de Citizens pourraient être frappés par une

évaluation de 2% sur toutes leurs primes d'assurance, à la fois la maison et la voiture, si le revers financier est assez important.

Même sans ces évaluations, Citizens demandent une augmentation de taux de 14% pour prendre effet plus tard cette année, qui sera examiné par l'organisme de réglementation de l'assurance de la Floride la semaine prochaine. Et d'autres assureurs recherchent également des augmentations importantes.

L'une des principales raisons est que les compagnies de réassurance, les compagnies vers lesquelles les compagnies d'assurance se tournent pour couvrir certains de leurs risques, augmentent leurs primes de 30% à 40% selon Matthew Carletti, analyste du secteur de l'assurance pour JPM Securities.

« Si vous êtes un réassureur, vous avez perdu de l'argent au cours des cinq dernières années, a déclaré M. Carletti. Ils en ont assez. »

Carletti a déclaré que bien que la récente législation de la Floride devrait aider le marché, elle ne sera pas suffisante pour réduire les primes, en particulier avec les préoccupations concernant le risque croissant causé par les changements climatiques et les ouragans plus puissants à venir. Il y a aussi l'inflation qui fait augmenter le coût de réparations ou de reconstruction des maisons, à la fois de l'augmentation des coûts de main-d'œuvre et aux prix plus élevés des matériaux.

« Les réformes au minimum devraient se traduire par moins d'augmentations que ce ne serait autrement le cas en Floride », a-t-il déclaré, « Mais les prix et les primes augmentent partout au pays. »