



Analyse des coûts de reconstruction

T3 | 2025 : Canada

Ce rapport expose les tendances perçues en matière de coûts de reconstruction partout au Canada à l'échelle nationale et provinciale pour la période allant de septembre 2024 à septembre 2025, et à partir des données provenant des « centres d'influence » de Verisk Canada, un réseau de 86 villes sélectionnées pour leur importance dans l'analyse des coûts.

Vancouver,
Colombie-
Britannique

Tendances clés au Canada

T3 | 2025

Tarifs douaniers

L'évolution des relations commerciales avec les États-Unis a suscité beaucoup d'incertitude sur le marché immobilier canadien. En mai 2025, nous avons estimé une augmentation potentielle de 2,25 % des coûts de reconstruction en raison des droits de douane. Les réactions spéculatives et réactionnaires dans les méthodes d'évaluation des coûts se sont quelque peu apaisées au cours du dernier trimestre et, à l'heure actuelle, les modèles ne montrent pas d'impact significatif sur les coûts de reconstruction. Vous trouverez ci-dessous un exercice théorique de calcul des coûts de reconstruction en supposant un droit de douane de 25 % sur certains matériaux provenant des États-Unis pour un modèle d'habitation moyen de 2 000 pieds carrés en Ontario :

Matériaux	Unités et coût	Tarif douanier estimé à 25 %
Fenêtres à revêtement en aluminium	12 unités à 1 000 \$ chaque = 12 000 \$	3 000 \$
Portes d'entrée en acier	3 unités à 800 \$ chaque = 2 400 \$	600 \$
Ensemble de soffites/bordures de toit en aluminium	2 000 \$	500 \$
Conduits en acier galvanisé	3 500 \$	875 \$
Éléments métalliques de toiture	1 000 pi² x 15 \$/pi² = 15 000 \$	3 750 \$
Total des frais supplémentaires :		8 725 \$
Impact sur le coût de reconstruction :		Inférieur à 2 %

Il convient de noter que les toitures métalliques ne sont généralement pas prises en compte dans le coût de reconstruction, ce qui réduit encore davantage l'impact global des tarifs douaniers sur les coûts de reconstruction. Cet exercice reste théorique et ne se reflète pas dans les données relatives au coût des composants ou au coût au mètre carré. Nous continuons à suivre l'évolution des discussions commerciales entre le Canada et les États-Unis. À l'heure actuelle, les tarifs douaniers n'ont pas d'incidence sur les prix. Nous observons les premiers signes d'une augmentation des coûts en Ontario et au Québec, ce qui suggère que l'approche du marché pourrait influencer les prix, en prévision de l'évolution future des échanges commerciaux.

Marché du travail et inflation

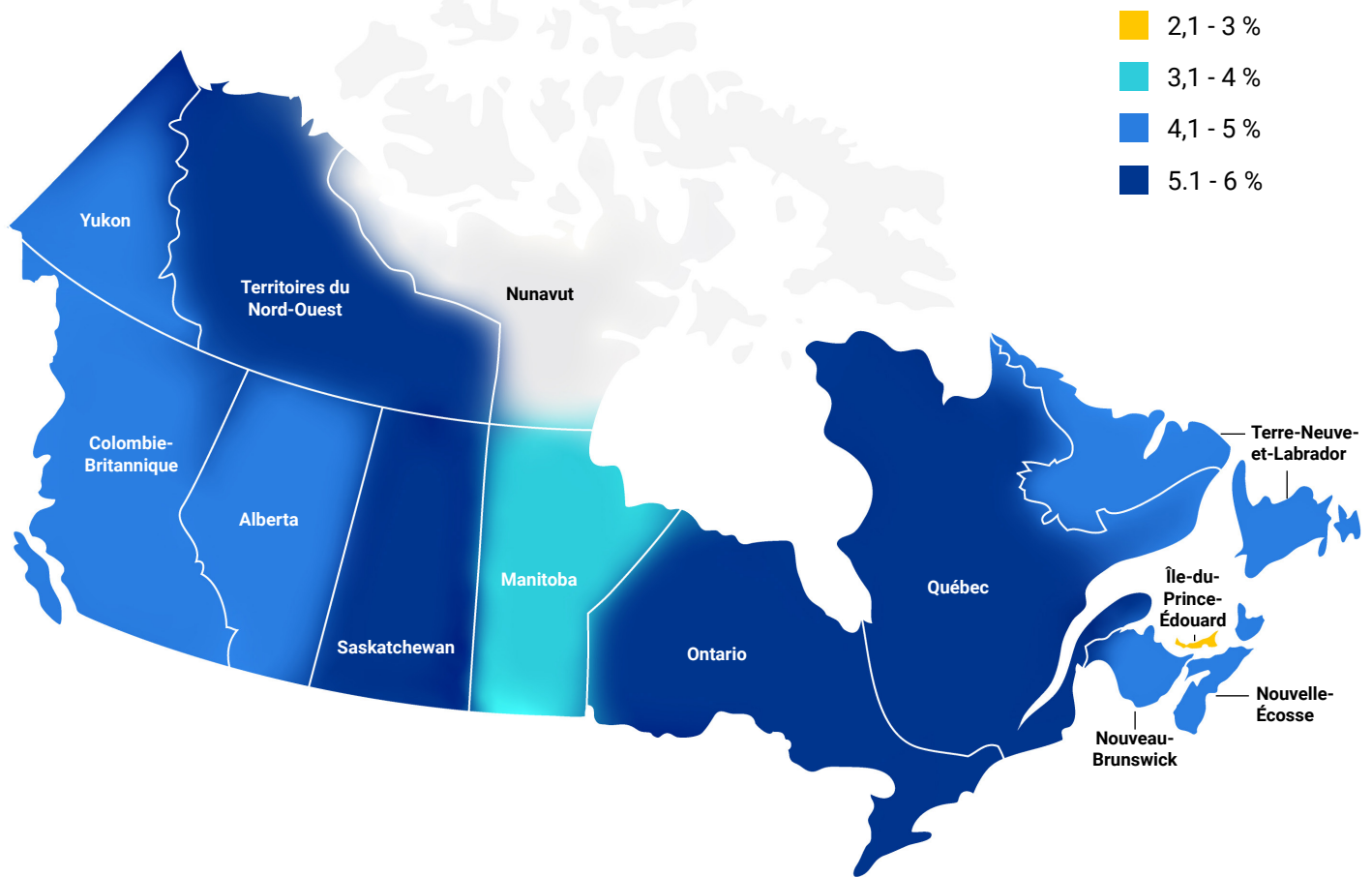
Les variations des coûts d'une année sur l'autre sont principalement attribuables à une légère pénurie de main-d'œuvre, à la croissance des salaires et à l'inflation générale.

Sinistres et événements catastrophiques

Les pertes catastrophiques ont été moins importantes en 2025 qu'en 2024. Cependant, la tempête de grêle qui a frappé Calgary en août 2024 a considérablement affecté la disponibilité des matériaux de toiture et de revêtement extérieur et continue d'influencer le coût des composants en raison de contraintes d'approvisionnement persistantes. Les événements catastrophiques survenus dans l'Ouest canadien en 2025 n'ont pas encore eu d'impact mesurable sur le prix de la reconstruction.

Taxe sur le carbone

La taxe fédérale sur les carburants a été supprimée le 1^{er} avril 2025. À ce jour, ce changement n'a pas eu d'impact mesurable sur les coûts directs de reconstruction, et aucun facteur de coût spécifique n'a été identifié.



Coûts de reconstruction des habitations

Les Territoires du Nord-Ouest et le Québec arrivent en tête de liste avec les hausses annuelles les plus importantes du coût de reconstruction par pied carré, respectivement de 5,4 % et 5,2 %. L'Île-du-Prince-Édouard affiche la plus faible augmentation, avec 2,4 %. À l'Île-du-Prince-Édouard, le modèle de 1 000 pieds carrés continue d'afficher une croissance des coûts similaire à celle des autres provinces, tandis que les modèles de 3 000 à 5 000 pieds carrés connaissent un ralentissement notable. Cette tendance inégale sera analysée plus en détail dans le rapport du premier trimestre 2026. Certains entrepreneurs de l'Ontario, du Québec et de la Colombie-Britannique semblent intégrer des facteurs liés tarifs douaniers, qui comprennent les profits, les taxes et les frais généraux, dans leurs prix, ce qui entraîne une augmentation artificielle du coût de reconstruction au mètre carré. Il n'existe actuellement aucune preuve que ces augmentations soient justifiées. Nous continuerons de surveiller cette situation et ferons le point dans le prochain rapport. Les données des Territoires du Nord-Ouest reflètent des augmentations significatives d'une année sur l'autre, qui sont considérées comme une anomalie ponctuelle.

Variations annuelles en pieds carrés d'une année sur l'autre



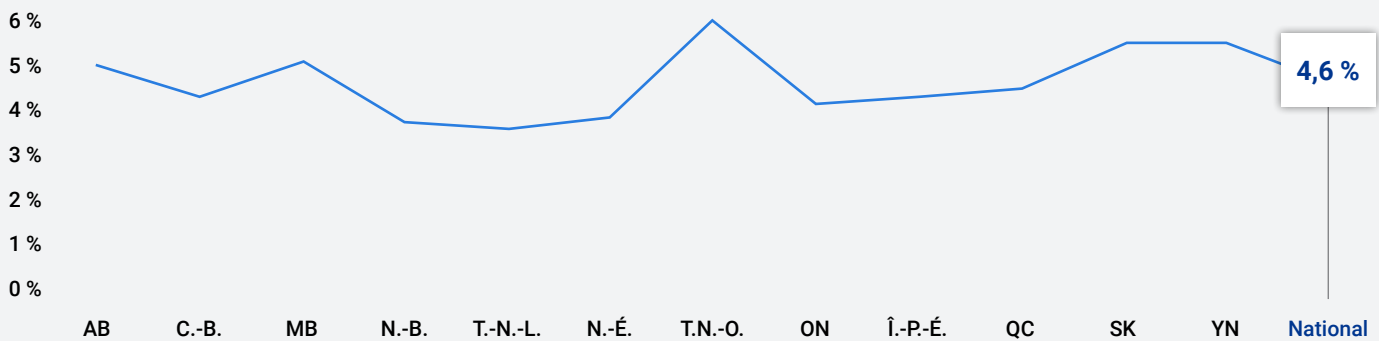
Coûts des composants

L'augmentation nationale des coûts des composants d'une année sur l'autre s'élève à 4,6 %. La toiture à 5,5 % et l'aluminium à 4,9 % sont les éléments moteurs de cette croissance.

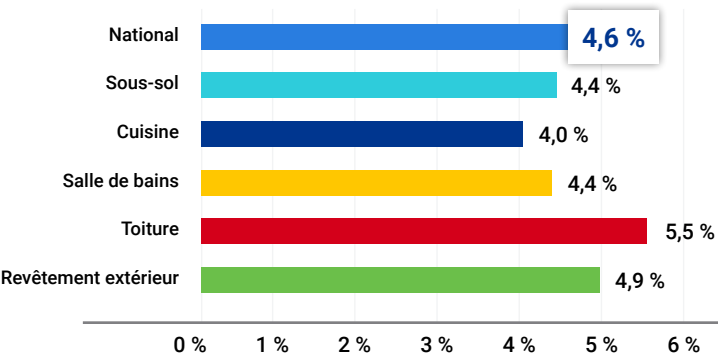
- **L'Alberta, le Manitoba et la Saskatchewan** ont tous enregistré des augmentations supérieures à la moyenne nationale, ce qui indique des pressions plus fortes sur les coûts dans ces provinces.
- **Les Territoires du Nord-Ouest** ont connu une forte hausse, principalement due à une augmentation ponctuelle des coûts liés aux cuisines, aux toitures et aux revêtements extérieurs. Cette situation devrait se normaliser avec le ralentissement de la saison de construction pendant les mois d'hiver.
- **L'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique** ont enregistré des augmentations inférieures à la moyenne nationale, reflétant une tendance à la stabilisation dans le secteur de la reconstruction après une période d'incertitude au cours du premier semestre. Cependant, ces provinces affichent des tendances différentes en ce qui concerne les coûts au mètre carré tous frais compris.
- **L'Île-du-Prince-Édouard** a connu une hausse notable des coûts de toiture pour le modèle de 1 000 pieds carrés, attribuable à une pénurie temporaire de main-d'œuvre chez les entrepreneurs qui ont établi le prix de ce modèle. D'autres modèles soumis par différents entrepreneurs affichaient des coûts moins élevés. Nous prévoyons un retour aux taux d'augmentation habituels au cours des prochains mois.

Les graphiques suivants illustrent les résultats d'une année sur l'autre par province, par composant et par modèle.

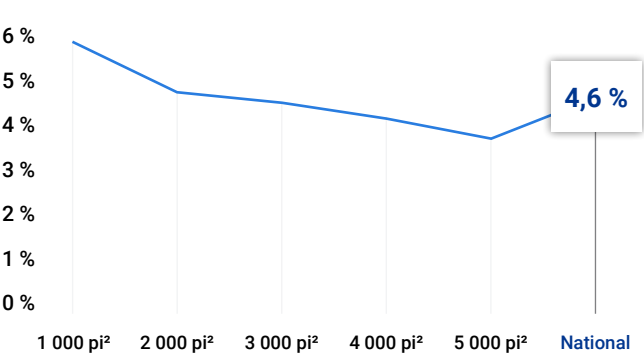
Augmentations des coûts des composants d'une année sur l'autre (par province)



Variations des coûts des composants d'une année sur l'autre (par composante)

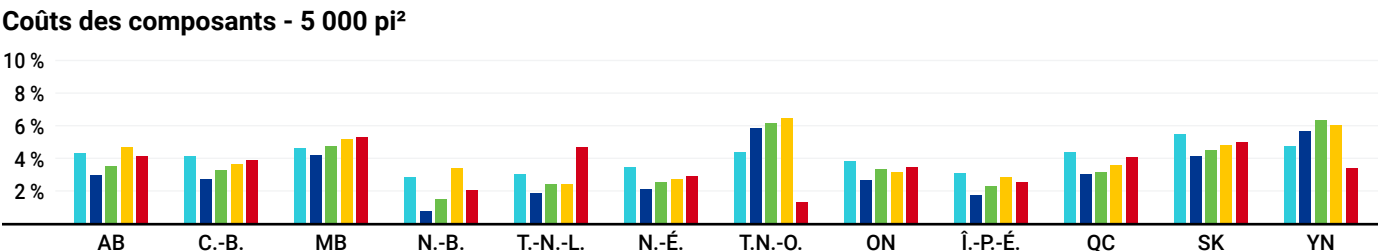
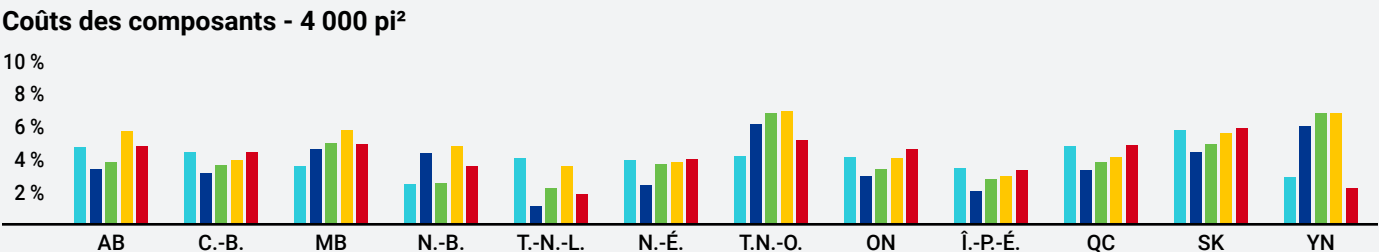
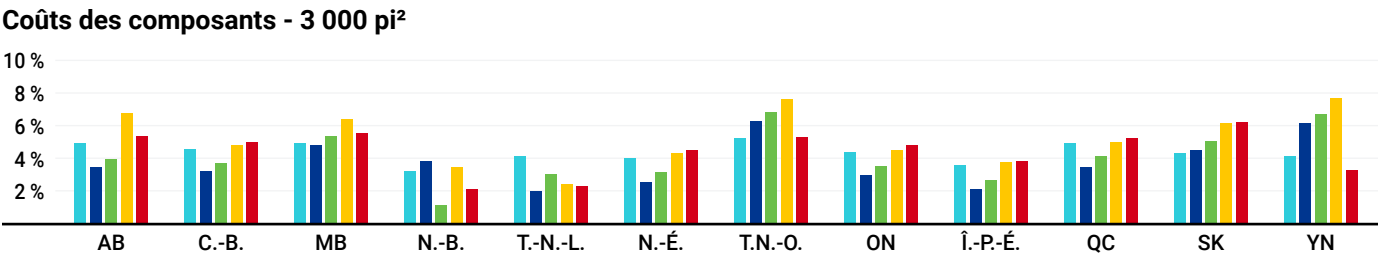
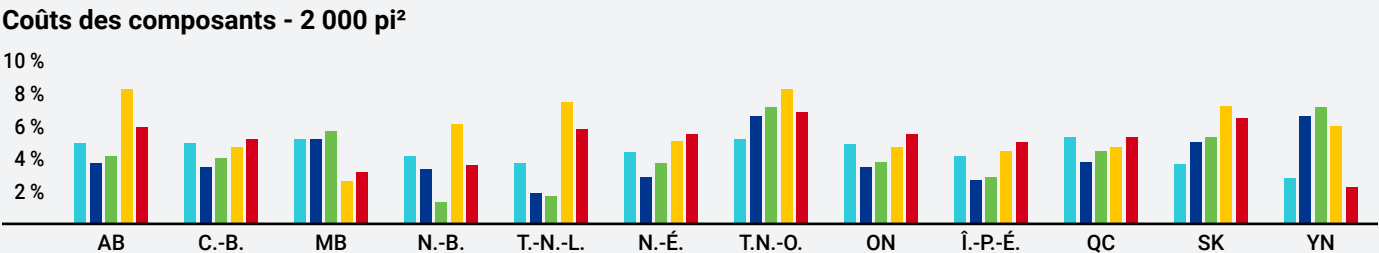
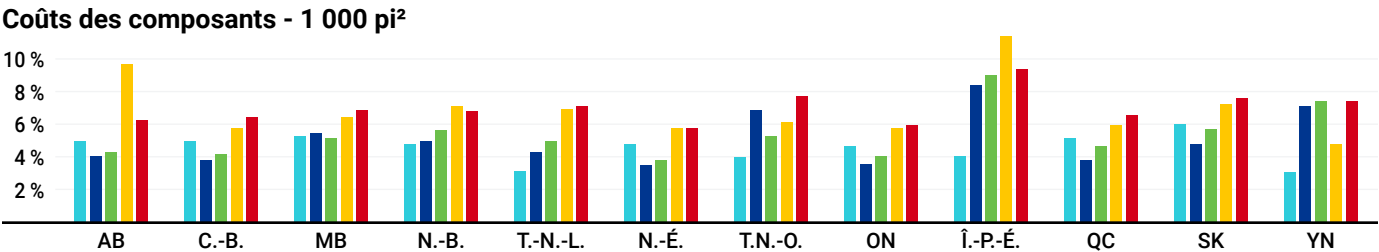


Variation annuelle du coût des composants (par modèle)



Ventilation des coûts des composants par modèle

Septembre 2024 versus septembre 2025

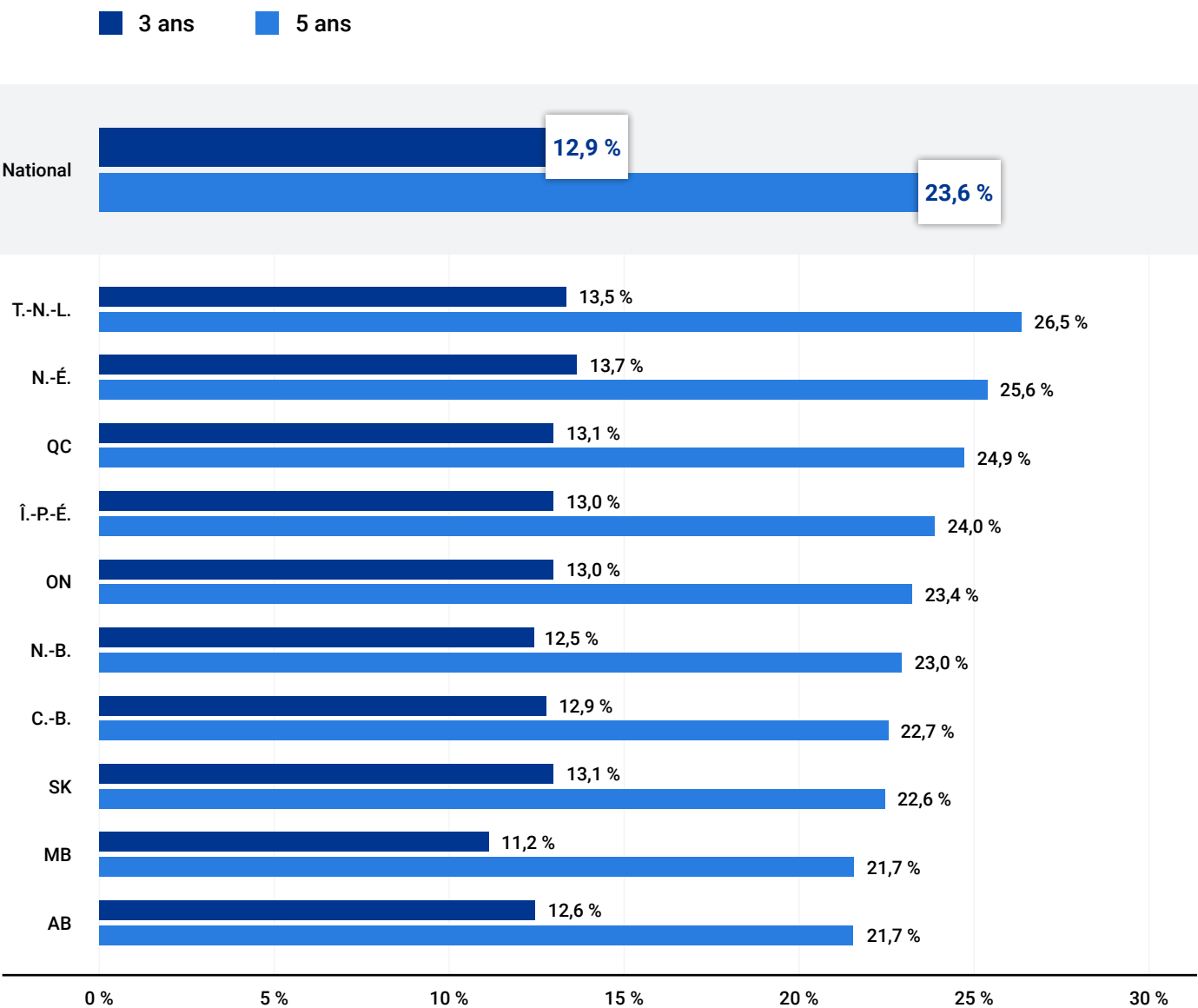


Sous-sol Cuisine Salle de bains Toiture Revêtement en aluminium

Les coûts de reconstruction illustrent la volatilité des prix avec des conséquences sur l’AJV

Les analyses de Verisk Canada révèlent comment la volatilité des prix s’est accrue et a persisté sur une période de cinq ans en ce qui concerne les coûts de reconstruction au pied carré, en assurance habitation au Canada. Ce graphique montre l’augmentation annuelle moyenne en pourcentage au fil des années, soit une hausse cumulative de 23,6 % en cinq ans par rapport à l’année de référence de septembre 2020 et une hausse de 12,9 % au cours des trois dernières années (année de référence septembre 2022). Ces forces de marché pourraient avoir de graves répercussions sur l’assurance à la juste valeur (AJV) d’un portefeuille construit sur la base d’évaluations peu fiables et de données obsolètes ou incomplètes.

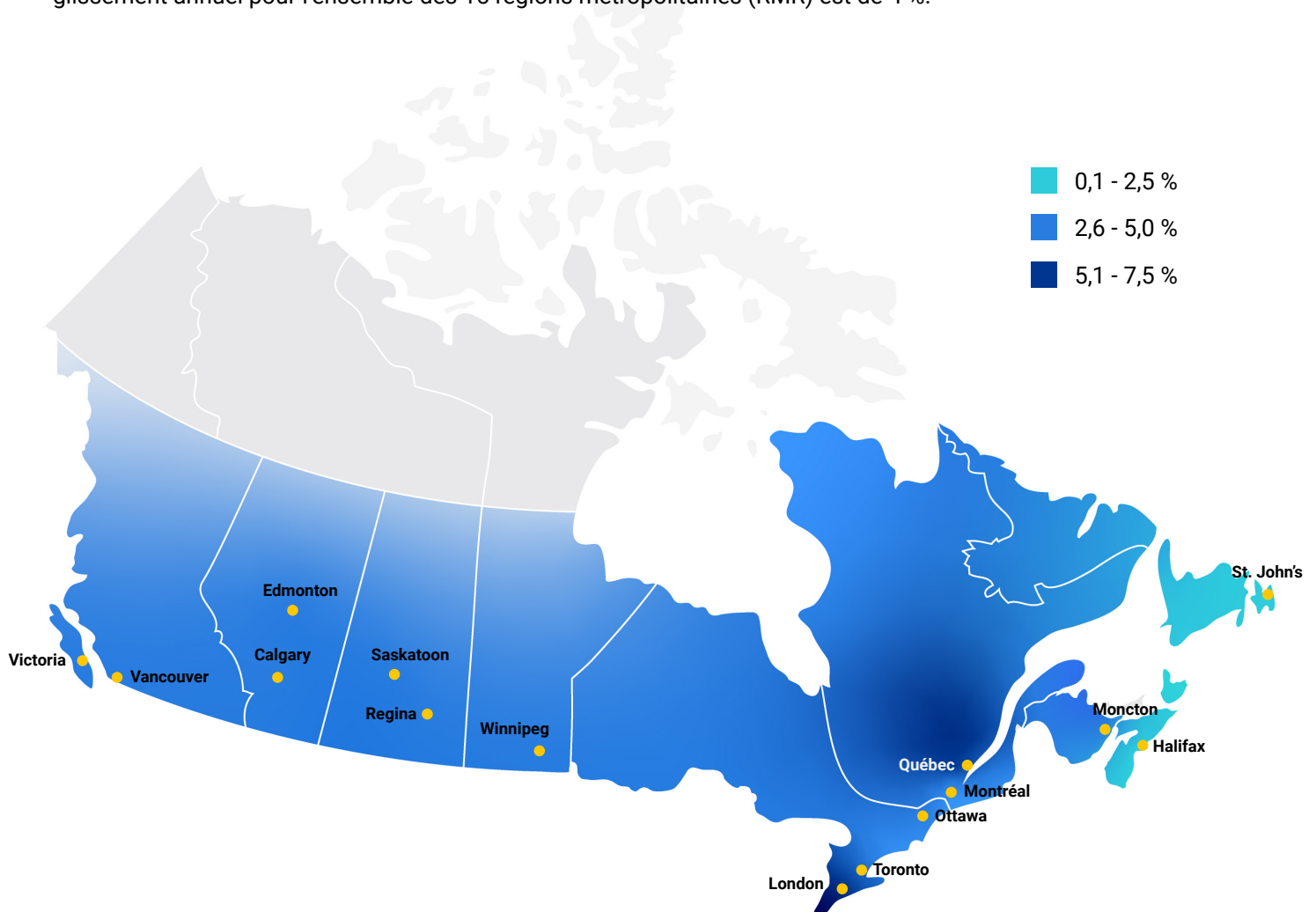
Variation du coût de reconstruction par pied carré



Variation de l'Indice des prix de la construction de bâtiments commerciaux en glissement annuel

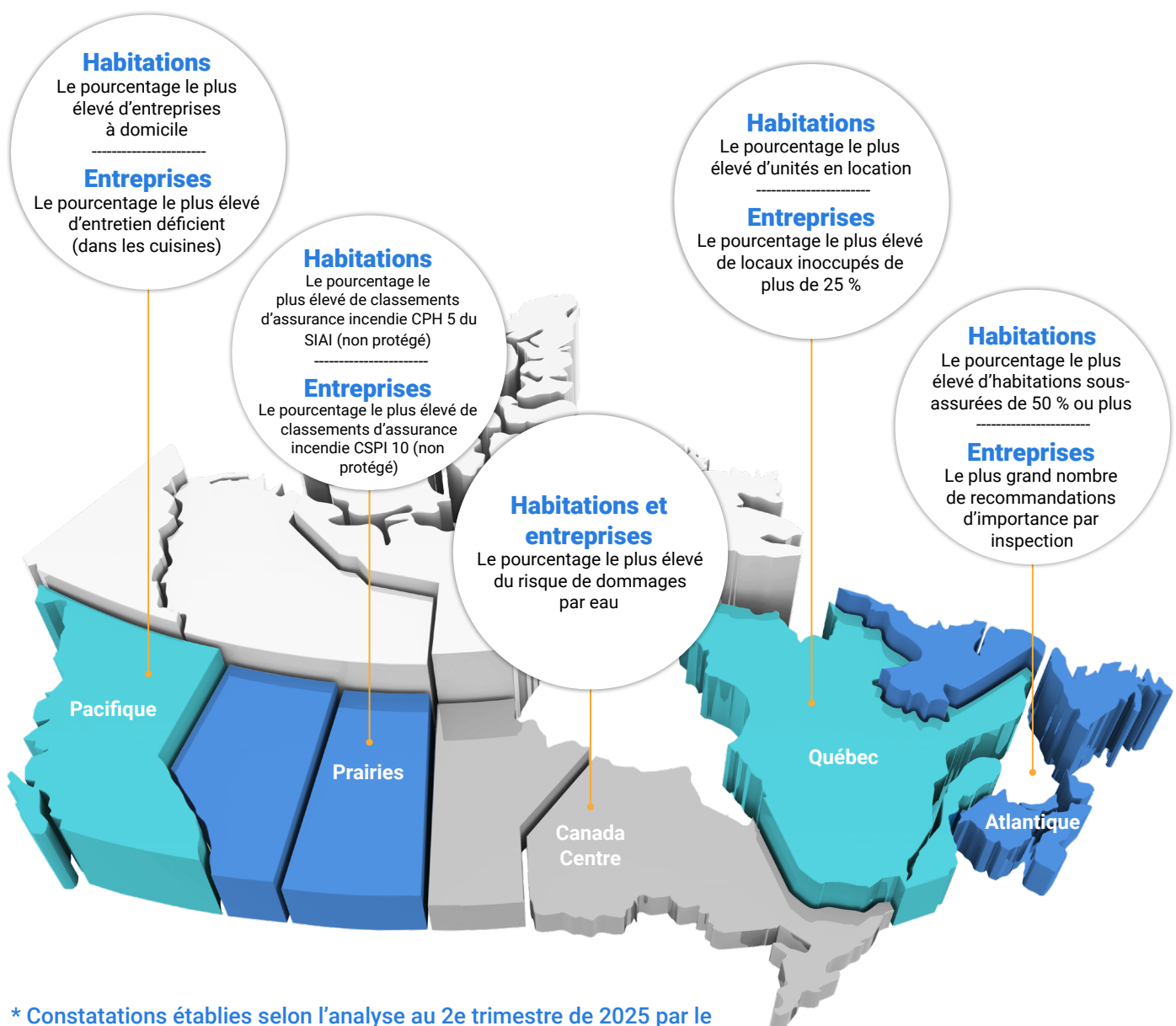
T2 2025 versus T2 2024

Les indices des prix de la construction de bâtiments (IPCB) sont des séries trimestrielles suivies par Statistique Canada et qui servent à mesurer l'évolution au fil du temps, des prix facturés par les entrepreneurs pour la construction d'une gamme de nouveaux bâtiments commerciaux, institutionnels, industriels et résidentiels.ⁱ La série se limite à la construction de bâtiments dans 15 régions métropolitaines de recensement (RMR) : St. John's, Moncton, Halifax, Montréal, Québec, London, Ottawa-Gatineau (partie ontarienne), Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria.ⁱⁱ Le prix demandé par l'entrepreneur reflète la valeur de tous les matériaux, de la main-d'œuvre, de l'équipement, des frais généraux et des bénéfices nécessaires à la construction d'un nouveau bâtiment. Il exclut les taxes sur la valeur ajoutée et tous les coûts liés au terrain, à l'assemblage du terrain, à la conception du bâtiment, à l'aménagement du terrain et aux frais immobiliers. La variation la plus importante entre le deuxième trimestre 2025 et le deuxième trimestre 2024 a été observée à London en Ontario avec une augmentation de 6,6 % en glissement annuel, tandis que Halifax a enregistré la variation la plus faible, avec 1,6 %. La variation en glissement annuel pour l'ensemble des 15 régions métropolitaines (RMR) est de 4 %.



L'environnement des risques émergents au Canada d'une perspective de prévention des sinistres – Les tendances

Aujourd'hui plus que jamais, les inspections et les évaluations sont essentielles pour identifier les risques cachés et protéger votre portefeuille d'affaires. Partout au pays et à chaque jour, les spécialistes-route en prévention des sinistres de Services Précis de Verisk, aperçoivent des tendances régionales spécifiques qui se dessinent. Leurs observations permettent de mettre en évidence les changements apportés au risque ainsi que les risques émergents qui ont une incidence sur les primes d'assurance pour vous permettre de conserver une longueur d'avance en mitigation des risques. L'aperçu régional suivant révèle les vulnérabilités et tendances pour vous aider dans vos décisions d'appréciation et de souscription des risques (entreprises et habitations) et mettre en place des mesures d'atténuation des risques en toute confiance.



* Constatations établies selon l'analyse au 2e trimestre de 2025 par le service de prévention des sinistres de Services Précis de Verisk Canada

Tendances lors de la reconstruction : Des habitations plus grandes

Partout au Canada, les tendances en matière de reconstruction des habitations s'éloignent de plus en plus de leurs conceptions originales. Un nombre croissant de propriétaires reconstruisent avec des surfaces plus grandes, des matériaux haut de gamme et des caractéristiques modernes, dépassant souvent largement le cadre de la structure d'origine. Cette évolution représente un défi important pour les sociétés d'assurance. Si la couverture n'est pas mise à jour pour refléter la nouvelle construction, les primes peuvent être basées sur des profils de risque obsolètes, exposant les assureurs à une sous-assurance et à des sinistres imprévus.



Verisk Canada et l'évaluation des coûts de reconstruction pour fins d'assurance

Verisk Canada recueille et valide constamment diverses données au moyen d'un dialogue en temps réel et à des recherches en continu partout au pays. Nos évaluations sont consolidées par des études annuelles exhaustives et des inspections physiques effectuées par les spécialistes de Services Précis, garantissant ainsi que nos données sur les coûts de reconstruction demeurent précises, pertinentes et spécifiques à chaque région au Canada. Avec iClarify, nous fournissons des évaluations inégalées qui reflètent les coûts de reconstruction à jour et sur une base locale. Le tout est solidement dynamisé par nos outils uniques.



Les 86 centres d'influence de Verisk Canada

Les données sont recueillies auprès de 300 entrepreneurs agréés répartis dans 86 villes du Canada identifiées comme « centres d'influence ». Ce réseau génère plus de 7 750 points de données par an qui sont utilisés pour valider l'exactitude et la pertinence régionale des coûts de reconstruction iClarify. Les taxes locales, les frais généraux et le profit, la productivité, l'enlèvement des débris, les conditions générales et autres coûts essentiels sont reflétés de manière complète et précise dans les valeurs de reconstruction locales des habitations.

Colombie-Britannique Chilliwack Cranbrook Fort St John Kamloops Kelowna Nanaimo Prince George Prince Rupert Vancouver Victoria Whistler Williams Lake	Alberta Calgary Canmore Edmonton Fort McMurray Grande Prairie Jasper Lethbridge Medicine Hat Red Deer Wood Buffalo Saskatchewan Lloydminster North Battleford	Prince Albert Regina Saskatoon Swift Current Yorkton Manitoba Brandon Grand Rapids Thompson Winnipeg Ontario Barrie Guelph	Hamilton Kapuskasing Kenora Kingston Kitchener London Norfolk North Bay Oshawa Ottawa Parry Sound Pembroke Peterborough Sarnia Sault St Marie	St Catherines Sudbury Thunder Bay Timmins Toronto Windsor Île-du-Prince-Édouard Charlottetown Québec Chicoutimi Gatineau Montréal	Québec Rimouski Rouyn-Noranda Saint-Hyacinthe Sept-Îles Sherbrooke Sorel-Tracey Trois-Rivières Atlantique Bathurst Corner Brook Edmunston Fredericton Grand Falls	Halifax Kentville Miramachi Moncton New Glasgow Saint John St. Anthony St. John's Sydney Truro Yarmouth Nord du Canada Yellowknife Whitehorse
--	--	--	---	--	---	---

**Joindre
la liste**

**Inscrivez-vous pour recevoir les dernières
nouvelles, les mises à jour sur les produits
et les rapports touchant l'industrie**

À propos de Verisk Canada

Opta est désormais Verisk, le principal fournisseur canadien de solutions technologiques et d'informations sur les bâtiments. Depuis ses racines remontant à la Canadian Fire Underwriters Association (fondée en 1883), Verisk Canada possède la base de données d'informations structurées sur les risques la plus complète au pays. De par son outil novateur de validation des propriétés iClarify, Verisk Canada continue de se distinguer et de fournir de précieux renseignements commerciaux qui viennent dynamiser la transformation numérique des assureurs et des sociétés de services financiers au Canada, et maintenant, avec des ressources plus importantes que jamais. Pour plus d'informations sur Verisk Canada, rendez-vous sur optaintel.ca

Pour toute question relative à ce rapport, veuillez contacter SolutionSupport@verisk.com



ⁱ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/71-607-x/71-607-x2022013-eng.htm>

ⁱⁱ <https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV.pl?Function=getSurvey&SDDS=2317>

ⁱⁱⁱ <https://www.ctvnews.ca/atlantic/article/house-fire-displaces-family-of-four-in-moncton-nb/>

^{iv} <https://www.canadafrancais.com/actualite/une-maison-incendiee-sur-la-rue-bellerive/>

^v <https://www.chch.com/chch-news/fatal-overnight-house-fire- Dundas/>

^{vi} <https://www.ctvnews.ca/vancouver/article/person-found-dead-after-house-fire-in-east-vancouver/>