

2022

MISES À JOUR DES COÛTS DE RECONSTRUCTION

HABITATIONS | ENTREPRISES



T1

TABLER DES MATIÈRES

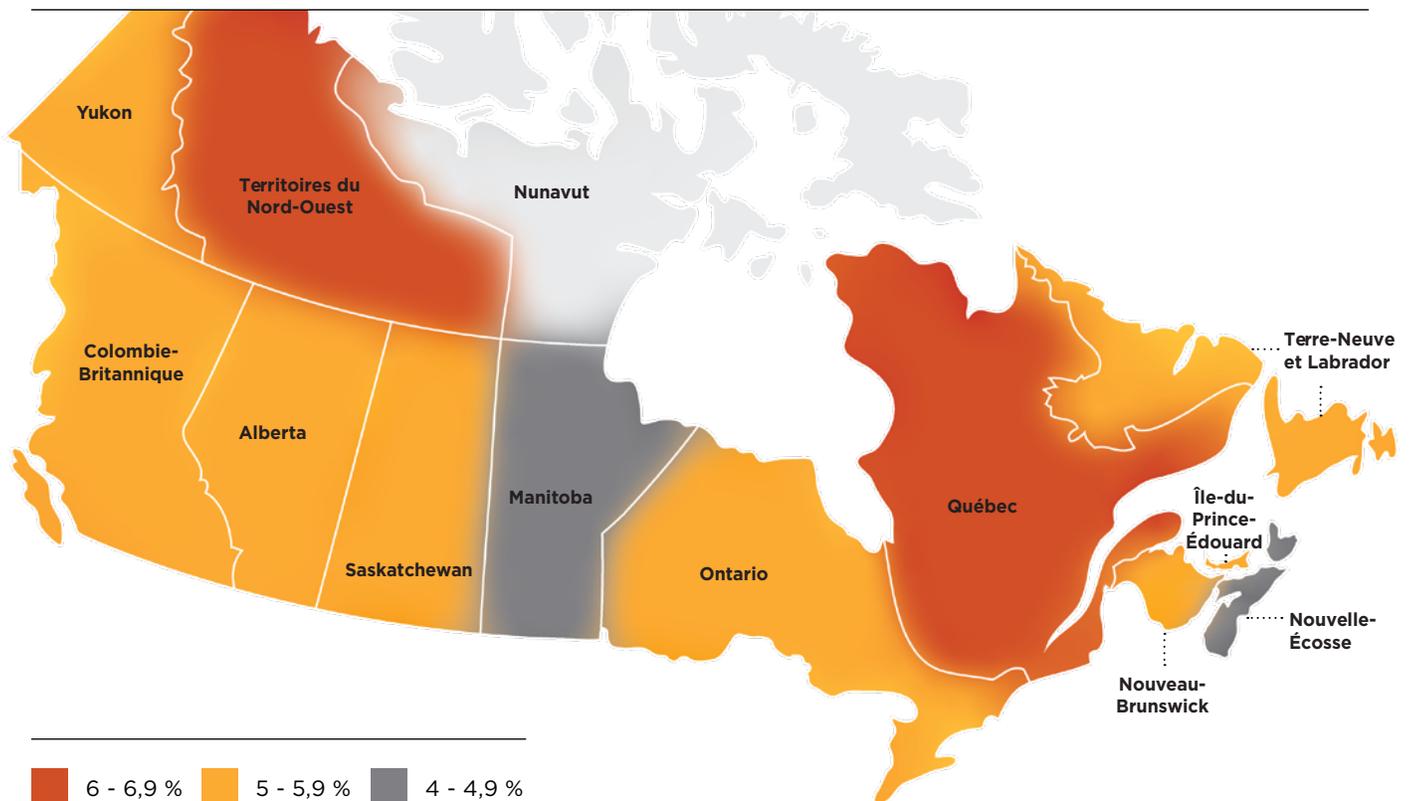
03	COÛTS DE RECONSTRUCTION AU CANADA
04	COÛTS DU PIED CARRÉ
07	COÛTS DES COMPOSANTS
09	LE BOUM DE LA RÉNOVATION AU CANADA SE POURSUIT
12	IMMOBILIER - CHANGEMENTS DU MARCHÉ
13	DEUX STYLES DE VIE
14	COÛTS DE RECONSTRUCTION COMMERCIALE
16	OBSERVATIONS GÉNÉRALES
17	À PROPOS DE CE RAPPORT
18	QUELLE EST LA PRÉCISION DES ÉVALUATIONS D'OPTA
19	FAQ
20	APPRENEZ-EN DAVANTAGE ET RESTEZ BRANCHÉ

Ce rapport reflète les coûts de reconstruction jusqu'au dernier trimestre de 2021 et fournit une analyse des coûts basée sur 86 villes partout au Canada qui ont été identifiées comme « Centres d'influence » d'Opta.

LES COÛTS DE RECONSTRUCTION AU CANADA DEMEURENT STABLES À 5,6 % PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE, MAIS LES PRIX DU BOIS D'OEUVRE REPARTENT À LA HAUSSE.

Dans l'ensemble, les prix du bois d'œuvre ont baissé au cours du second semestre de 2021, mais ils sont encore supérieurs de 30 % par rapport à l'année précédente. Les inondations en Colombie-Britannique en novembre 2021 ont déclenché des augmentations prévues des prix futurs et des retards d'approvisionnement immédiats. À moins que le variant Omicron ne culmine et ne se dissipe rapidement au début de 2022, les approvisionnements en matériaux risquent d'être affectés. Cela s'applique particulièrement aux approvisionnements en bois d'œuvre si les usines et les chaînes de livraison sont touchées. Les problèmes de chaîne d'approvisionnement sont actuellement maîtrisés, sauf dans les Maritimes et les Territoires où les pénuries ont eu un impact sur les prix.

L'inflation commence à jouer un rôle mesurable dans la volatilité des prix, l'IPC ayant augmenté de 4,1 % par rapport à l'année précédente (les prix de l'essence ont augmenté de 41,7 % en 2021, par rapport à l'année précédente, selon Statistique Canada.) Dans l'ensemble, l'augmentation des coûts de reconstruction à l'échelle nationale est de 5,6 %, par rapport à l'année précédente, de janvier 2021 à janvier 2022.



COÛTS DU PIED CARRÉ

QC	6,6 %
T.N.-O.	6,2 %
AB	5,8 %
YT	5,8 %
Î.-P.-É.	5,6 %
ON	5,5 %
C.-B	5,5 %
T.-N.-L.	5,5 %
NB	5,3 %
SK	5,2 %
MB	4,9 %
N.-É.	4,9 %
National	5,6 %

Dans tous les cas, le Québec affiche la plus forte augmentation ou se situe dans les deux premières places. Cela nous ramène à notre observation précédente selon laquelle les augmentations de prix seront dirigées par l'est du pays au cours du deuxième semestre de 2021.

Les pertes dues aux inondations en Colombie-Britannique sont encore en cours d'évaluation et de quantification et pourraient affecter la disponibilité de la main-d'œuvre et l'approvisionnement en matériaux dans le sud de la province. Certains assureurs ont signalé qu'entre 20 % et 80 % des réclamations liées aux inondations (résidentielles) en Colombie-Britannique ne sont pas assurés. Nous suivrons les effets des inondations en 2022 et fournirons nos conclusions dans le prochain rapport.



L'INFLATION EST DEVENUE UN VÉRITABLE FACTEUR DE VOLATILITÉ DES PRIX. L'IPC DES BIENS EN 2021 A AUGMENTÉ DE 4,4 %, PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE ET CELUI DES SERVICES DE 2,1 %, PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE*.

BOIS D'OEUVRE

- Les prix du bois d'œuvre ont chuté de 20 % au cours du deuxième semestre de 2021, mais ils sont encore supérieurs de 30 %, par rapport à l'année précédente.
- Les scieries ont ralenti leur production au troisième trimestre et au début du quatrième trimestre en réponse à la baisse des prix, ce qui (avec les fortes mises en chantier en Amérique du Nord) a entraîné une hausse des prix de 30 % à la fin du quatrième trimestre.
- Les inondations en Colombie-Britannique en novembre 2021 ont déclenché les augmentations prévues. À l'heure actuelle, il semble que les prix moyens du bois d'œuvre augmenteront de 35 % par rapport aux niveaux actuels au premier trimestre de 2022, tout en restant inférieurs au pic de mai 2021.
- Une pression à la hausse des prix s'est également produite en raison du tarif douanier de 18 % imposé par les États-Unis. Nous n'en avons pas encore vu la preuve dans les reconstructions résidentielles, mais nous nous attendons à ce que ce soit le cas en 2022.
- Dans l'ensemble, une fois que les problèmes d'approvisionnement et les goulets d'étranglement en matière de livraison auront été résolus et que les usines auront repris leur pleine production, les prix devraient baisser au cours des premier et deuxième trimestres de 2022.

CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

- À moins que le variant Omicron ne culmine et ne se dissipe rapidement au début de 2022, les approvisionnements en matériaux risquent d'être affectés. Cela s'applique particulièrement aux approvisionnements en bois d'œuvre si les usines et les chaînes de livraison sont touchées.
- Les problèmes de la chaîne d'approvisionnement mondiale ont entraîné une certaine pénurie de matériaux à travers le pays.
- L'effet le plus notable s'est produit dans l'Est/Maritimes et dans les Territoires, où nous avons constaté les plus fortes augmentations du coût des composants (notez que nous faisons référence à des augmentations relatives en pourcentage par rapport à l'année précédente).

MAIN-D'OEUVRE

- La pénurie croissante de travailleurs qualifiés constitue un problème permanent pour la plupart des entreprises liées à la construction. Les écoles de métiers ne produisent pas suffisamment de diplômés pour faire face à l'attrition normale du bassin d'emploi. Les primes à la signature et les meilleures conditions ne se sont pas révélées être des solutions efficaces jusqu'à présent et, de toute façon, elles ne sont pas largement adoptées par les constructeurs.
- Malgré la pénurie croissante de ressources, les seules augmentations de salaire constatées concernent les toitures et les bardages (jusqu'à 20 % d'augmentation par rapport à l'année précédente dans l'Ouest), l'électricité et le CVC.
- Les infections et les congés subséquents parmi les employés et les sous-traitants ont exacerbé la pénurie générale de main-d'œuvre, ce qui a entraîné des retards généralisés dans les projets de l'industrie.

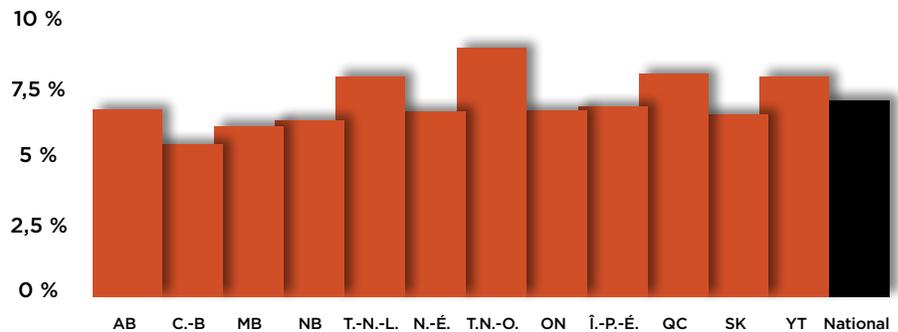
RETARDS DANS LES PROJETS

- Les problèmes d'approvisionnement en matériaux, les divers confinements, les infections par la COVID et les pénuries de main-d'œuvre ont tous contribué aux retards persistants des projets de reconstruction.
- L'incertitude quant à l'approvisionnement en matériaux et aux prix a également entraîné des retards, car les projets ont été interrompus pour renégocier les prix et/ou examiner et approuver les ordres de modification.
- Les retards dans les projets entraînent invariablement des retards de paiement et de nombreux constructeurs et leurs sous-traitants (en particulier les petites entreprises) ont connu des problèmes de trésorerie, ce qui, à son tour, a limité leur capacité à embaucher des travailleurs spécialisés de qualité dans un marché concurrentiel.

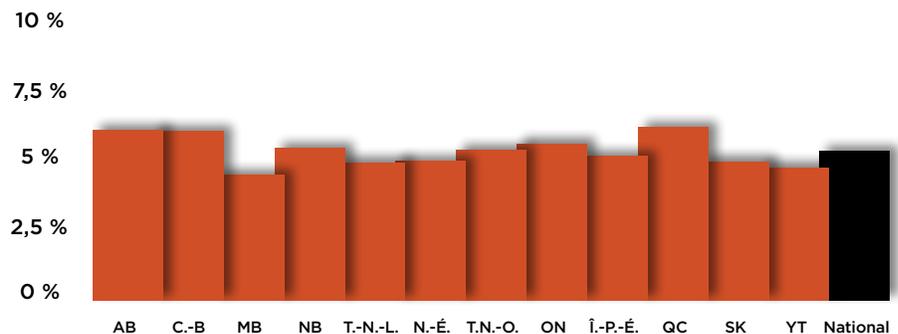
Dans l'ensemble, les augmentations les plus importantes ont été observées dans le modèle de 1 000 pi², avec une augmentation moyenne des coûts de 6,8 %, par rapport à l'année précédente. Le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest, le Québec et Terre-Neuve-et-Labrador se situaient au-dessus de la moyenne nationale dans ce segment. Toutes les provinces de l'Ouest étaient en dessous de la moyenne nationale.

Le Québec a toujours affiché les gains les plus importants, par rapport à l'année précédente. L'augmentation globale, par rapport à l'année précédente, du modèle 2 000 pi² a été de 5,3 %, et celle du modèle 3 000 pi², de 4,8 %. Nous pensons que certaines des augmentations dans cette province sont dues à la gravité et à l'étendue de la pandémie et à son effet sur la main-d'œuvre. Les retards dans les projets ont été très perceptibles par rapport aux autres provinces.

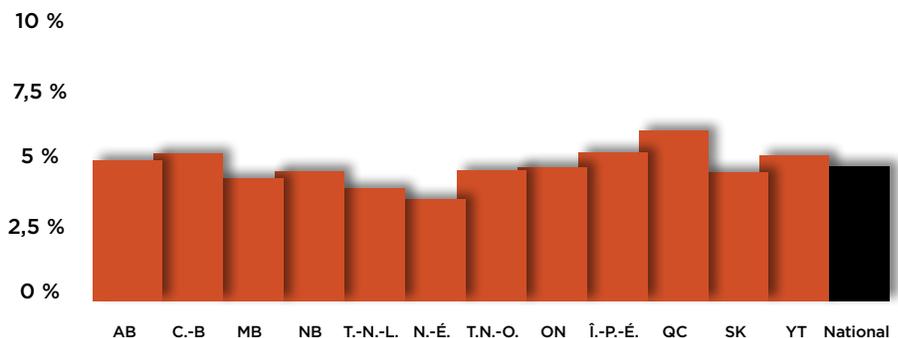
1 000 pi²
Les plus fortes augmentations sont observées pour ce modèle



2 000 pi²



3 000 pi²



L'évolution par rapport à septembre 2021 est très faible - 0,7 % en moyenne pour les trois modèles. Il est trop tôt pour dire si septembre 2021 représente plus qu'un pic sur 12 mois. Compte tenu des incertitudes liées aux chaînes d'approvisionnement, aux ressources humaines et à la pandémie en cours, nous pouvons supposer qu'un certain degré de volatilité se poursuivra en 2022.

COÛTS DES COMPOSANTS

Les coûts des composants ont augmenté, avec une hausse globale de 5 %, par rapport à l'année précédente, de janvier 2021 à janvier 2022. Toutefois, l'évolution par rapport à septembre 2021 montre une baisse pour chaque composant :

Janvier 2022 par rapport à septembre 2021 :	Sous-sol	Cuisine	Salle de bain	Toiture	Bardage en aluminium
	-1,3 %	-1,6 %	-1,7 %	-3,5 %	-2,7 %

Les variations les plus importantes du coût des composants, par rapport à l'année précédente, ont été observées dans les Territoires et les provinces de l'Est. Les trois premiers sont le Yukon, l'Île-du-Prince-Édouard et les Territoires du Nord-Ouest. En général, les raisons de cette situation sont les suivantes :

1. Les problèmes de la chaîne d'approvisionnement (et les augmentations de coûts qui en résultent) ont affecté plus de régions éloignées dans une plus large mesure. Au troisième trimestre, on s'attendait à ce que les problèmes d'approvisionnement disparaissent à la fin de l'année. En fait, les problèmes mondiaux prolongés et les inondations en Colombie-Britannique ont eu un effet diamétralement opposé sur les lignes d'approvisionnement.
2. Les coûts des toitures ont relativement baissé au quatrième trimestre, une fois que la demande liée aux tempêtes du milieu de l'année s'est atténuée.
3. Nous avons noté des coûts de cuisine inférieurs aux prévisions dans les unités de 1 000 pieds carrés (AB, BC) et de 2 000 pieds carrés (NB). Nous examinerons ce point plus en détail au premier trimestre de 2022.

Augmentation globale, par rapport à l'année précédente, par province :

AB	C.-B	MB	NB	T.-N.-L.	N.-É.	T.N.-O.	ON	Î.-P.-É.	QC	SK	YT	National
4,4 %	5,5 %	3,3 %	4,7 %	5,1 %	5,3 %	5,8 %	5,0 %	5,9 %	5,4 %	4,0 %	6,1 %	5,0 %

Augmentation moyenne, par rapport à l'année précédente, par composant :	Sous-sol	Cuisine	Salle de bain	Toiture	Bardage en aluminium
	5,1 %	4,7 %	5,3 %	4,8 %	5,3 %

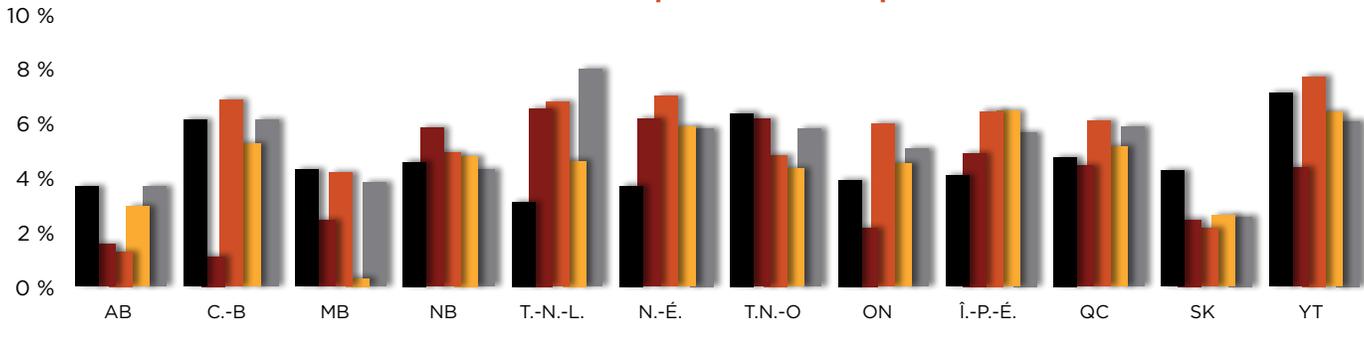
Changements des coûts des composants par rapport à l'année précédente, de janvier 2021 à janvier 2022 :

	Sous-sol	Cuisine	Salle de bain	Toiture	Bardage en aluminium
AB	4,1 %	4,4 %	4,0 %	4,5 %	4,9 %
C.-B	6,0 %	4,3 %	6,1 %	5,4 %	5,7 %
MB	4,0 %	3,9 %	4,2 %	1,4 %	3,0 %
NB	4,6 %	3,8 %	5,1 %	5,1 %	4,9 %
T.-N.-L.	3,5 %	5,0 %	5,8 %	4,5 %	6,9 %
N.-É.	4,7 %	5,4 %	6,1 %	4,9 %	5,5 %
T.N.-O.	7,1 %	5,7 %	5,3 %	4,6 %	6,1 %
ON	5,2 %	4,0 %	5,6 %	4,9 %	5,5 %
Î.-P.-É.	4,8 %	5,8 %	6,8 %	6,4 %	5,7 %
QC	5,3 %	5,5 %	4,8 %	5,0 %	6,3 %
SK	4,8 %	3,8 %	3,7 %	4,0 %	3,7 %
YT	7,4 %	4,5 %	6,1 %	7,0 %	5,7 %

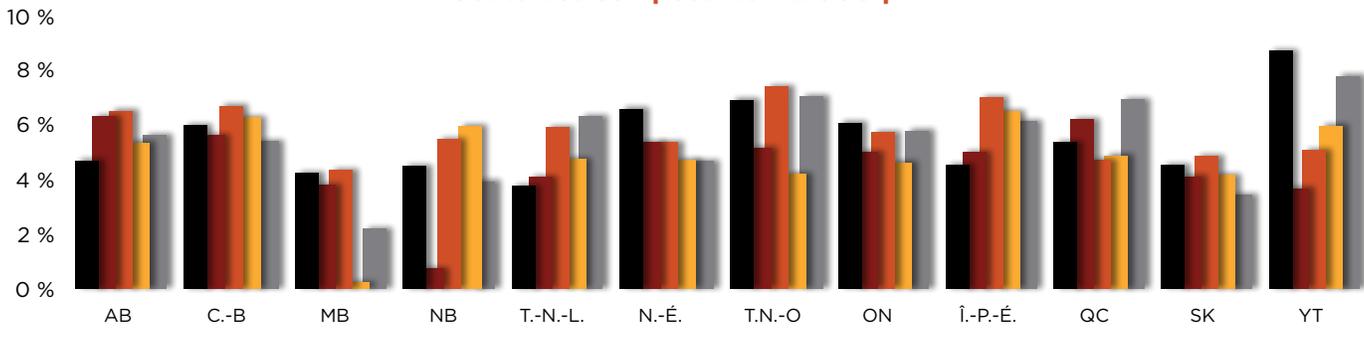
Voici la répartition des coûts des composants de janvier 2021 à janvier 2022, par rapport à l'année précédente, par taille d'unité :



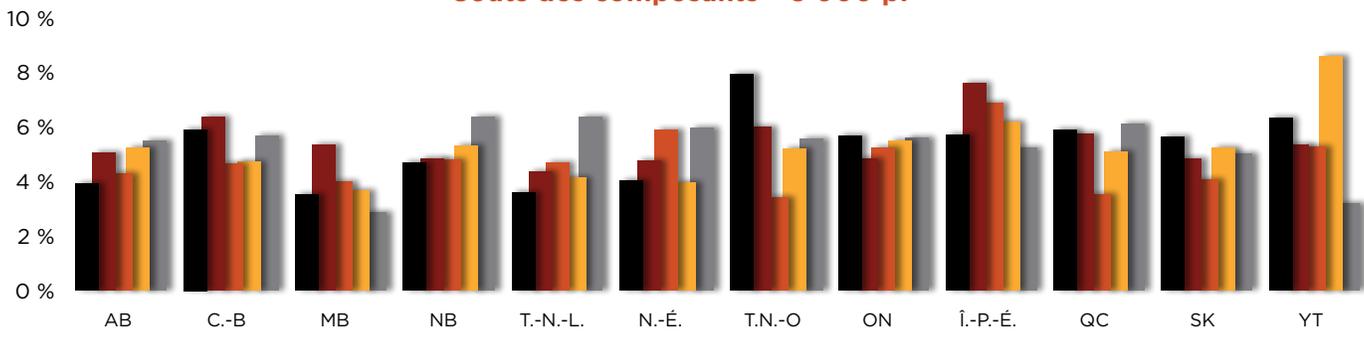
Coûts des composants - 1 000 pi²



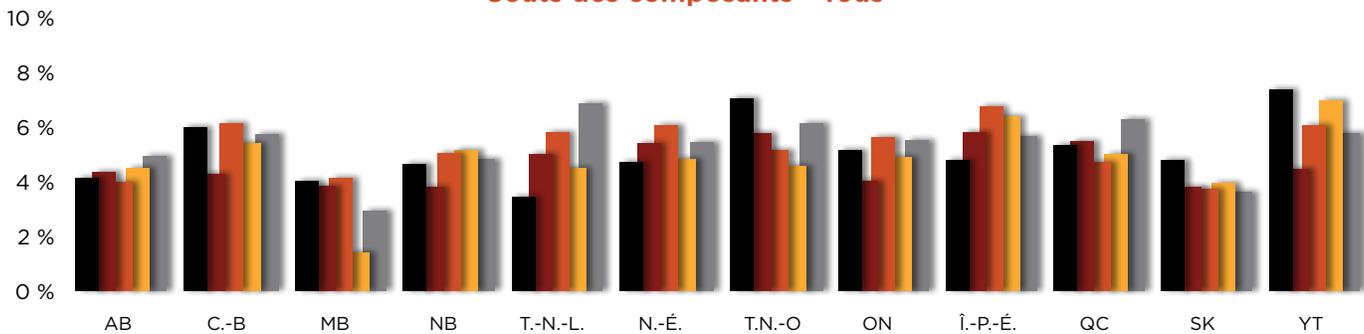
Coûts des composants - 2 000 pi²



Coûts des composants - 3 000 pi²

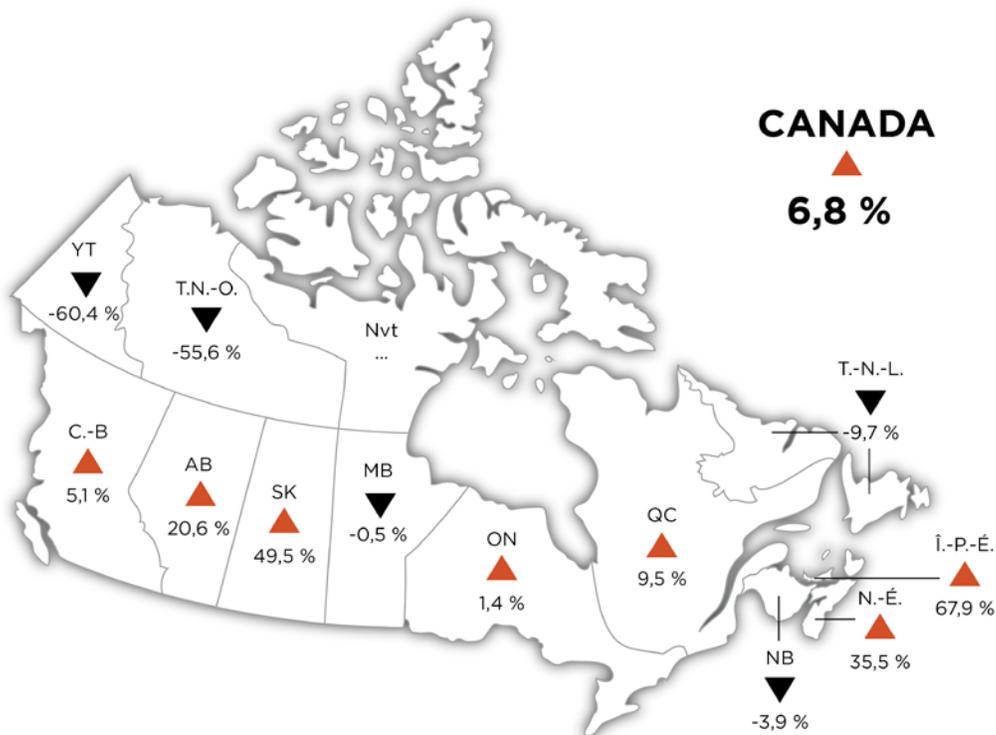


Coûts des composants - Tous



LE BOUM DE LA RÉNOVATION AU CANADA SE POURSUIT

La valeur totale des permis de construction au Canada a augmenté de 6,8 % pour atteindre 11,2 milliards de dollars d'un mois à l'autre en novembre 2021 (secteur résidentiel et non résidentiel), sept provinces, l'Alberta en tête, ayant signalé des hausses. Les intentions de construction pour le secteur résidentiel ont augmenté de 12,0 %, atteignant le niveau le plus élevé depuis le record établi en mars 2021. La croissance dans ce secteur a été principalement alimentée par la Colombie-Britannique. Les permis de construction de maisons unifamiliales ont augmenté de 3,3 %, reflétant la vigueur de l'Ontario et du Québec. En Nouvelle-Écosse, la valeur des permis de construction de logements unifamiliaux a augmenté de 35,9 % pour atteindre une valeur record de 118 millions de dollars en novembre. La valeur totale des permis de construction de logements multifamiliaux a rebondi de 20,2 % après la baisse enregistrée le mois précédent. Malgré une croissance notable dans les composantes commerciale et industrielle, le secteur non résidentiel a connu une baisse globale de 3,4 % en novembre.¹



Graphique 2 : Permis de bâtir, construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels au Canada (données désaisonnalisées)

	Résidentiel ▲ 12,0 %		Non résidentiel ▼ -3,4 %		
Valeur totale	Logements unifamiliaux	Logements multifamiliaux	Industriel	Commercial	Institutionnel
Variation d'un mois à l'autre, mars	▲ 112,5 (3,3 %)	▲ 723,4 (20,2 %)	▲ 213,7 (45,1 %)	▲ 261,0 (14,3 %)	▼ 593,3 (-49,2 %)
millions de dollars	3 507	4 304	688	2 081	613
millions de dollars					

Source: Tableau 34-10-0066-01, Permis de bâtir, par type de structure et type de travail.

¹ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220105/dq220105a-eng.htm>

² <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220105/g-a001-eng.htm>

Q : COMMENT S'ADAPTER AUX RÉNOVATIONS DE LA MAISON?

R : Les mises à jour des matériaux, telles que la pose d'un nouveau revêtement de sol ou la modernisation d'agencements, n'ont généralement pas une grande incidence sur le coût total de reconstruction d'une maison. Les nouveaux ajouts, l'amélioration de la toiture ou la finition d'un sous-sol sont des projets plus importants qui auront un impact direct sur le coût de reconstruction. Un projet de rénovation évalué à 20 000 \$ n'équivaut pas nécessairement à une augmentation de 20 000 \$ du coût de reconstruction assurable d'une maison ou de sa valeur marchande. Dans les cas où l'on s'inquiète de la qualité ou des caractéristiques uniques d'une maison, il est toujours recommandé de procéder à une inspection afin de pouvoir calculer le coût de reconstruction complet.

Q : COMMENT OPTA VA-T-ELLE GÉRER L'AUGMENTATION DES COÛTS DES MATÉRIEAUX DE CONSTRUCTION?

R : Opta surveille en permanence la fluctuation des coûts des matériaux et procède à des ajustements trimestriels pour vous garantir les évaluations les plus précises et les plus récentes du marché. Sur la base de l'analyse présentée dans ce rapport, des ajustements seront apportés aux résultats des évaluations iClarify^{mc} d'Opta en février 2022, à l'échelle nationale, afin de refléter les dernières modifications des coûts des matériaux.

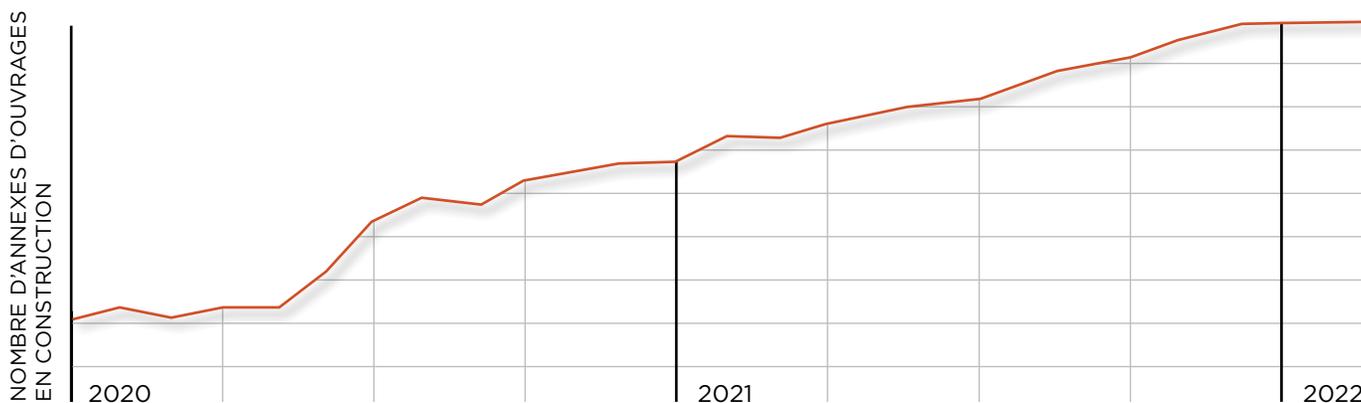
Q: QUELS CONSEILS PEUT-ON DONNER AUX CONSOMMATEURS?

R: Les consommateurs veulent être protégés. Ainsi, pour les consommateurs qui ont effectué des rénovations, il est recommandé de commander une inspection afin de saisir tout changement, tout nouveau risque ou l'impact sur leur coût de reconstruction.



PIC CONTINU DES RÉNOVATIONS DE MAISONS

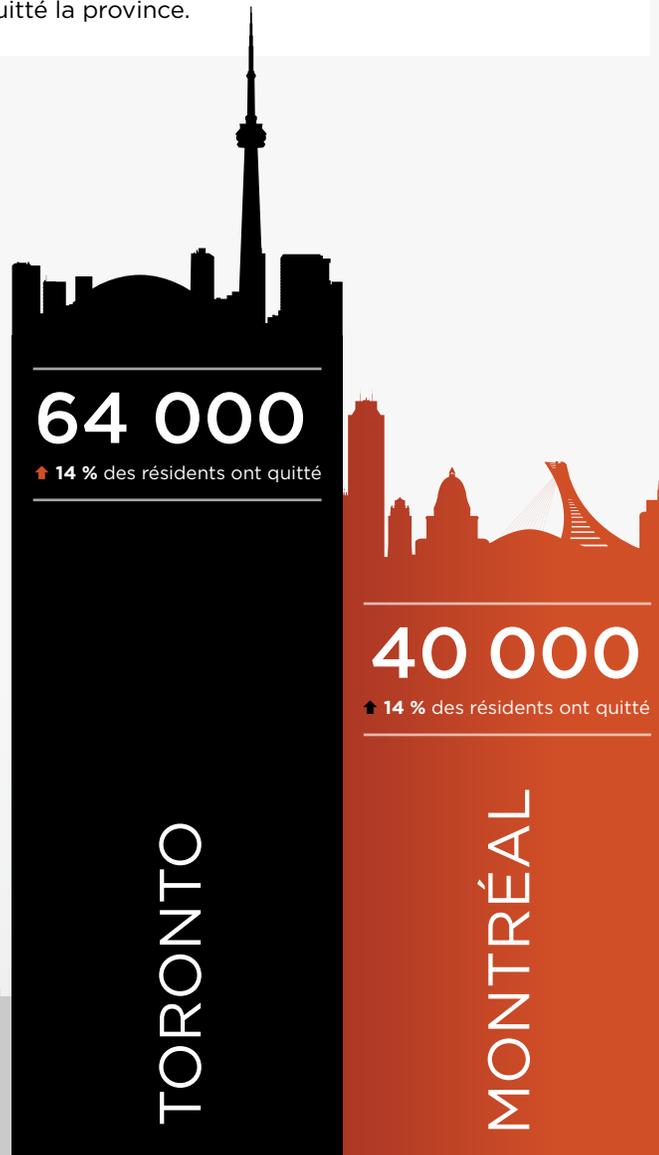
Les préventionnistes d'Opta continuent de constater un pic des rénovations de maisons pendant le processus d'inspection des propriétés. Avant la pandémie, une maison sur 50 avait des rénovations en cours et maintenant, deux ans plus tard, nous constatons toujours une augmentation constante où près d'une maison inspectée sur 20 a des rénovations importantes en cours et comprend une annexe d'ouvrages en construction. Nous constatons également une augmentation importante des rénovations de sous-sols qui sont terminées à un niveau de qualité beaucoup plus élevé. Notre analyse montre que les maisons faisant l'objet de rénovations génèrent en moyenne 40 % de recommandations critiques supplémentaires et présentent un écart plus élevé du coût de reconstruction.



LA DERNIÈRE PRISE DE POULS SUR LES TENDANCES DE LA PRÉVENTION DES SINISTRES, À L'ÉCHELLE NATIONALE.

L'EXODE URBAIN AU CANADA

Alors que de nombreux propriétaires canadiens sont susceptibles de maintenir le même niveau de dépenses au cours des 12 prochains mois pour la rénovation de leur maison³, d'autres Canadiens fuient les grandes villes coûteuses à la recherche de plus d'espace et d'immobilier moins cher dans les petits centres, les villes reconnues pour les chalets et les régions côtières⁴. Selon les estimations démographiques de Statistique Canada, plus de 64 000 personnes auraient quitté Toronto pour d'autres régions de l'Ontario entre le milieu de 2020 et le milieu de 2021, et 6 600 autres auraient quitté la province. Montréal, la deuxième plus grande ville du Canada, a perdu près de 40 000 résidents au profit d'autres régions du Québec et 3 600 autres ont quitté la province.



Cette situation a contribué à un boom immobilier à l'échelle nationale, les prix augmentant plus fortement dans les banlieues et les petites villes que dans les centres urbains, ce qui a alimenté les craintes d'un exode des habitants et d'une pression sur les services municipaux.⁵

³ https://homestars-public-assets.s3.amazonaws.com/Landing-Page-Assets/B2B-RenoReport/2021_HS_HomeRenoReport.pdf

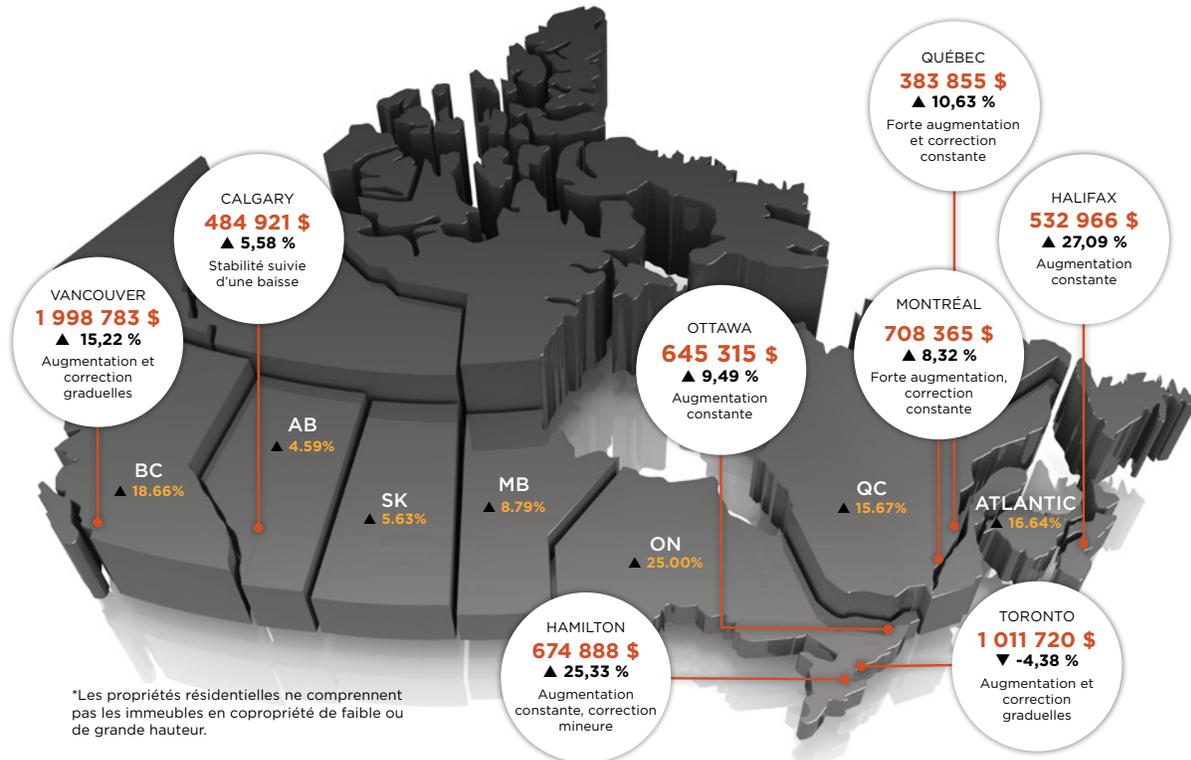
⁴ <https://www.cbc.ca/news/canada/urban-exodus-canada-toronto-montreal-covid-19-1.6313911>

⁵ <https://www.cbc.ca/news/canada/urban-exodus-canada-toronto-montreal-covid-19-1.6313911>

IMMOBILIER

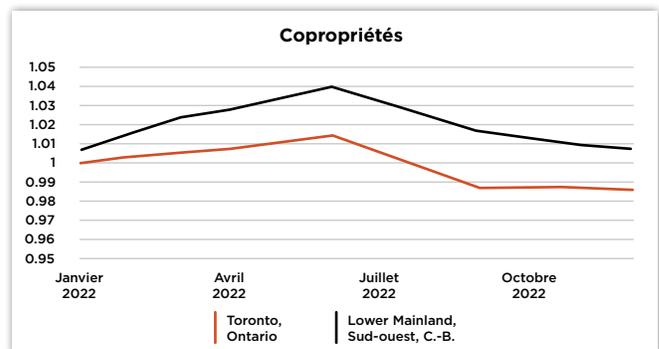
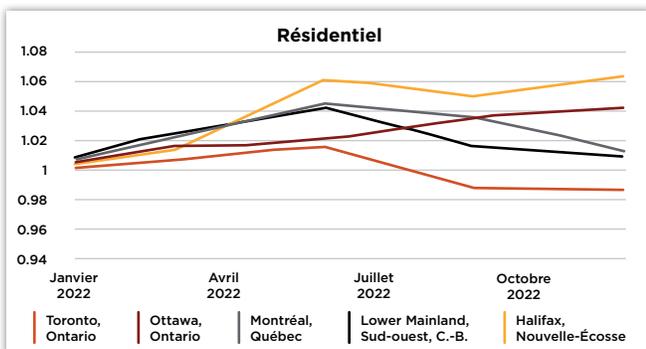
CHANGEMENTS DU MARCHÉ

Après une année record de transactions immobilières en 2021, les aperçus immobiliers d'Opta révèlent le prix de vente moyen d'une maison résidentielle et le changement de 2020 à 2021 à travers le Canada. En comparant les statistiques au niveau des villes avec les moyennes provinciales, on peut clairement voir l'impact de « l'exode urbain » sur les prix de vente. Alors que le prix de vente moyen en Ontario a augmenté de 25 %, les propriétés de Toronto (à l'exclusion de la région du Grand Toronto) ont en fait connu une légère baisse. De même, à Montréal (à l'exclusion de toutes les régions environnantes), l'augmentation a été moins importante qu'au niveau provincial. Dans de nombreux cas, les acheteurs recherchaient une sensation de « ville » sans les prix du centre-ville, de sorte que les augmentations sont plus importantes à Hamilton, à Ottawa, dans la région du Grand Toronto et dans les banlieues de Montréal, qui ont contribué de manière significative aux augmentations provinciales. Malgré ce mouvement, le marché des copropriétés de Toronto a connu une reprise significative en 2021 par rapport à 2020, ce qui, selon les experts, est dû au fait que les prix des maisons ont dépassé les budgets des acheteurs et qu'un plus grand nombre d'acheteurs d'une première maison ont fait leur apparition après que leurs revenus ont été touchés au début de la pandémie.



PRÉVISIONS DU MARCHÉ

En 2022, le problème auquel seront confrontés les acheteurs de maisons sera l'approvisionnement. Selon l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), les inscriptions sont à leur plus bas niveau historique et le resteront probablement jusqu'au printemps, où les prix des maisons continueront d'augmenter. Des facteurs tels que les taux d'intérêt, l'immigration et l'incertitude entourant la pandémie doivent tous être pris en compte lors de l'établissement de prévisions et n'ont pas été aussi faciles à prévoir dans le climat actuel. Les prévisions de l'indice des prix des maisons d'Opta montrent une augmentation des valeurs tout au long du printemps et de l'été dans la plupart des régions et une correction éventuelle à partir de septembre 2022. Les copropriétés à Toronto et Vancouver montrent une augmentation des prix avec un pic en été suivi d'une correction.



DEUX STYLES DE VIE

L'IMPACT SUR LES STYLES DE VIE DU CONSOMMATEUR

De nombreux changements sont intervenus dans les styles de vie des consommateurs pendant la pandémie. Certains ont pu s'adapter et prospérer, ou n'ont pas été autrement affectés, et d'autres ont subi un impact important. La pandémie a divisé les consommateurs entre ceux qui ont eu un impact positif ou neutre sur leur style de vie ou leur entreprise et ceux qui ont subi un impact négatif. De nouveaux risques et de nouvelles opportunités existent dans ces deux segments et il est impératif de comprendre où et comment ces changements se sont produits dans votre portefeuille :

Impact positif/neutre

- Emploi non affecté
- Réalisation de plusieurs projets de rénovation et augmentation de la valeur de la maison
- Embauche d'entrepreneurs professionnels
- Ont eu la possibilité de faire des changements/investissements significatifs dans les opérations commerciales, y compris le passage à la livraison numérique/sans contact
- Travail/apprentissage à domicile, risque de criminalité réduit

Impact négatif

- Chômage
- Fermeture forcée des entreprises ou passage au travail à domicile
- Difficulté à s'adapter aux nouvelles exigences opérationnelles
- Bâtiments abandonnés
- Manque de fonds pour l'entretien des propriétés ou les réparations d'urgence entraînant une détérioration.
- Réparations bricolées avec un manque de compétences, créant le potentiel de nouveaux risques
- Travail/apprentissage à domicile, risque accru de dégâts des eaux/incendie par accident

Obtenez une vue d'ensemble de votre risque. Identifiez où ces changements se sont produits. Obtenez des informations sur les propriétés qui ont fait l'objet de rénovations, pour lesquelles de nouveaux permis ont été délivrés, qui nécessitent des ajustements de l'assurance à la juste valeur ou qui présentent de nouveaux risques comme les inondations, les périls ou les incendies de forêt.

Déterminez les propriétés à inspecter. Le modèle d'indice d'inspection d'Opta peut vous aider à identifier précisément les propriétés les plus exposées aux pertes et qui doivent être inspectées en priorité. Laissez-nous gérer votre portefeuille, l'analyser et inspecter les propriétés.

Mises à jour ou renouvellements. Utilisez notre nouvelle solution d'inspection virtuelle pour atteindre des propriétés éloignées partout au Canada ou pour recueillir rapidement des mises à jour sur les polices en vigueur ou les renouvellements. **Cliquez ici** pour en savoir plus sur notre nouveau service d'inspection virtuelle, le seul du genre au Canada!

RESTEZ BRANCHÉ

COÛTS DE RECONSTRUCTION COMMERCIALE

Les données commerciales ont été recueillies et examinées pour 9 villes de l'Ontario et 4 villes en Colombie-Britannique. Notez que le coût moyen du pied carré pour chaque province est calculé à partir de ces villes seulement et ne représente pas l'ensemble de la province. Les données de reconstruction sont basées sur le modèle commercial suivant avec l'incendie comme cause standard de sinistre (perte totale). Tous les matériaux inclus sont 100 % neufs (pas d'articles de récupération).

STRUCTURE DE BLOC INDUSTRIEL POUR UNE UTILISATION DE DÉTAIL/BUREAUX

- Dimensions : 10 000 pi² (250x40)
- Enveloppe de bâtiment seulement, pas d'améliorations locatives intérieures, de finitions ou de contenu
- Nouveau projet de construction



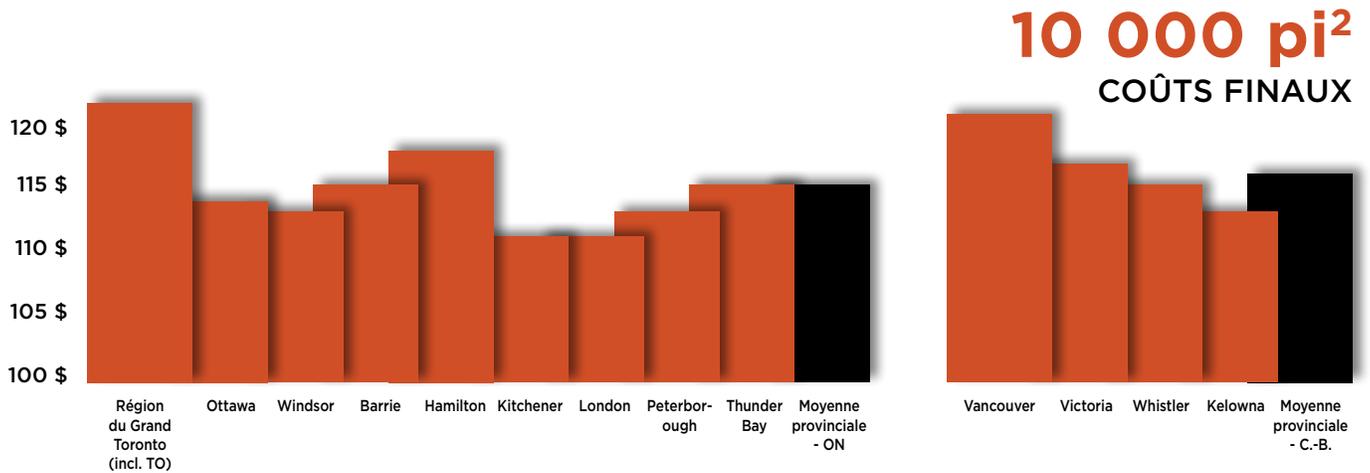
L'effet de la COVID-19 et de ses variants est de plus en plus limité en ce qui concerne la disponibilité de la main-d'œuvre. Cependant, les problèmes de la chaîne d'approvisionnement mondiale sont susceptibles d'affecter l'approvisionnement en matériaux à un moment donné. Jusqu'à présent, aucun des constructeurs que nous avons interrogés n'a éprouvé de problèmes mesurables en matière d'approvisionnement en matériaux.

VARIATIONS RÉGIONALES

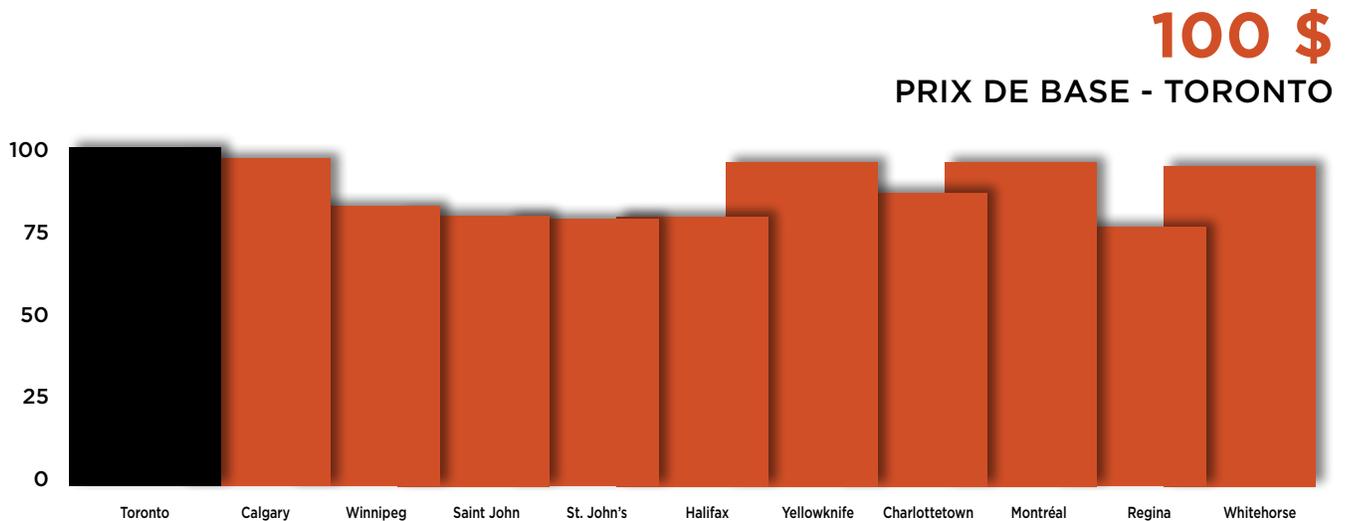
La principale différence entre les emplacements est le coût de la main-d'œuvre locale. En Ontario, les coûts des matériaux ont tendance à être constants, car les villes que nous avons étudiées ne sont pas considérées comme des villes éloignées et le coût global de la main-d'œuvre et des matériaux entre ces villes est relativement faible.

COÛTS DU PIED CARRÉ

Tous les coûts comprennent les frais d'architecture et les permis, avec enlèvement des débris uniquement pour les éléments structurels (pas de contenu). Les taxes sont exclues.

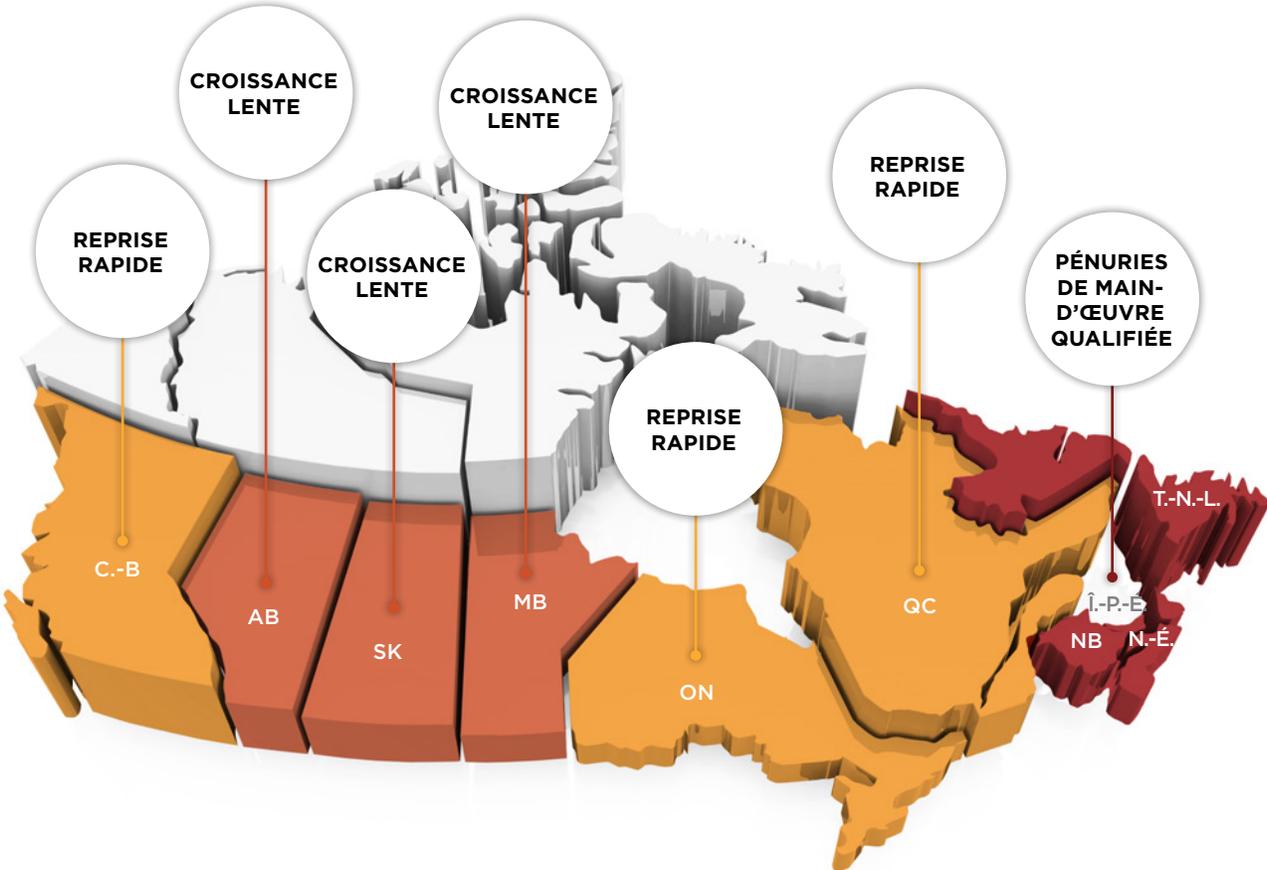


Au-delà de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, nous avons mené une enquête de haut niveau sur les coûts dans les grandes villes d'autres provinces et utilisé les prix de Toronto comme base.



OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE SECTEUR COMMERCIAL

Les taux de main-d'œuvre qualifiée seront un problème à l'avenir, car la gestion des arriérés de construction et la croissance (tant commerciale que résidentielle) sont inévitables et les pénuries de main-d'œuvre se développent depuis un certain temps. On s'attend à ce que les pénuries de main-d'œuvre se fassent davantage sentir dans les Maritimes, bien que l'Île-du-Prince-Édouard soit probablement la moins touchée de la région. L'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique devraient rebondir rapidement grâce à la force attendue des dépenses du secteur privé et des incitations gouvernementales. Une économie globale en expansion est prévue dans la foulée de la COVID-19. On s'attend à ce que la croissance soutenue des dépenses de consommation stimule la croissance de ce secteur de la construction. Selon certaines sources, les grandes entreprises de construction commerciale se préparent déjà à une reprise de la construction.

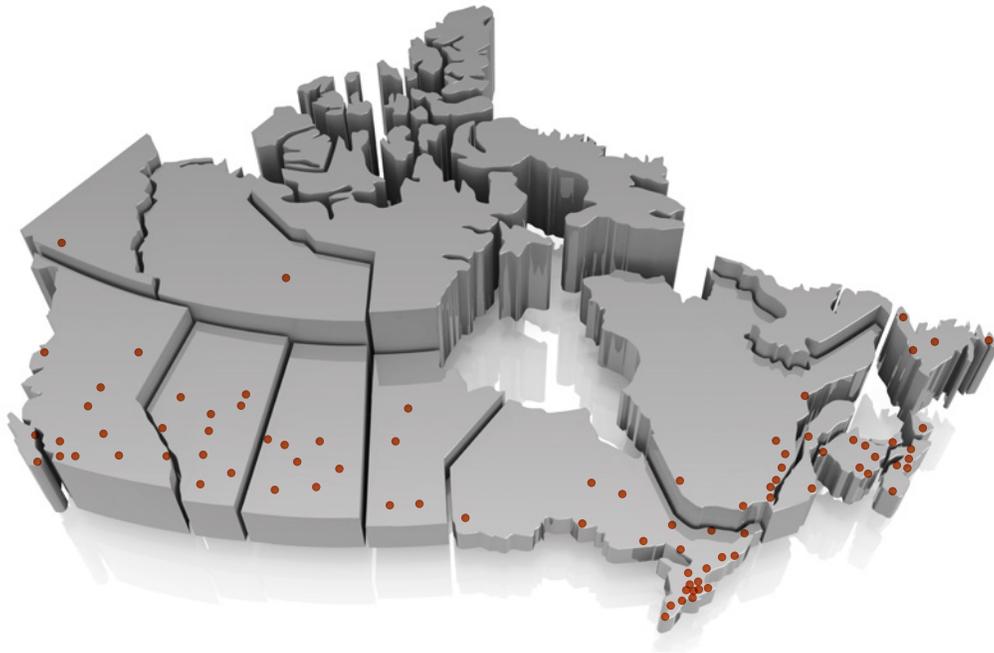


À PROPOS DE CE RAPPORT

Les mises à jour des coûts d'Opta sont issues d'études approfondies qui recueillent chaque année des données sur les coûts de reconstruction locaux dans 86 villes du Canada et grâce à l'expertise sur le terrain effectuée par Services Précis d'Opta. Des aperçus et des analyses trimestriels sont également réalisés à l'aide du plus grand dépôt de données sur les pertes totales réelles au Canada.

86 CENTRES D'INFLUENCE D'OPTA

Les données sont recueillies auprès de 300 entrepreneurs licenciés dans 86 villes du Canada identifiées comme « centres d'influence » et génèrent plus de 7 750 points de données par an qui sont utilisés pour valider l'exactitude et la pertinence régionale des coûts de reconstruction d'iClarify^{mc} au Canada. Les taxes locales, les frais généraux et le bénéfice, la productivité, l'enlèvement des débris, les conditions générales et d'autres coûts essentiels sont reflétés de manière complète et précise dans les valeurs de reconstruction locales des maisons.



C.-B.

Chilliwack
Cranbrook
Fort St John
Kamloops
Kelowna
Nanaimo
Prince George
Prince Rupert
Vancouver
Victoria
Whistler
William 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

Î.-P.-É.

Charlottetown

Québec

Chicoutimi
Gatineau
Montréal
Québec
Rimouski
Rouyn Noranda
Saint-Hyacinthe
Sept-Îles
Sherbrooke
Sorel-Tracy
Trois-Rivières

Atlantique

Bathurst
Corner Brook
Edmunston

Fredericton
Grand Falls
Halifax
Kentville
Miramichi
Moncton
New Glasgow
Saint John
St. Anthony
St. John's
Sydney
Truro
Yarmouth

Nord du Canada

Yellowknife
Whitehorse

QUELLE EST LA PRÉCISION DES ÉVALUATIONS D'OPTA?

Avec des informations sur plus de 15 millions d'emplacements résidentiels et 5 millions d'emplacements commerciaux au Canada, les données d'Opta sont continuellement validées par un dialogue en temps réel, générant plus de 30 000 mises à jour quotidiennes par le biais de transactions commerciales sur iClarify^{mc}, et par des recherches et études continues utilisant les plus grands dépôts de rapports d'inspection au Canada et de données sur les pertes totales réelles, fournissant ainsi les données d'évaluation les plus pertinentes, actualisées et précises sur le marché. Les évaluations iClarify^{mc} d'Opta sont toujours restées solides et bien à l'intérieur de la référence de l'industrie de +/-15 %. Vous trouverez ci-dessous un aperçu de notre variance moyenne provinciale entre les évaluations iClarify^{mc} par rapport à l'estimation de l'entrepreneur, afin de démontrer comment nous avons suivi la tendance à l'échelle nationale depuis 2015 :



FAQ

Q : COMMENT OPTA TIENT-ELLE COMPTE DES DIFFÉRENCES RÉGIONALES DANS LES MARCHÉS DE LA RECONSTRUCTION?

A : Opta s'appuie sur un réseau d'entrepreneurs locaux de 86 centres d'influence à travers le pays pour mener des recherches détaillées sur les coûts de reconstruction. Ces recherches donnent un aperçu des différences régionales sur les marchés de la reconstruction. Ces études sont menées régulièrement et sont utilisées pour affiner les évaluations des coûts de reconstruction. Opta examine les évaluations individuelles sur une base continue et si nous trouvons une zone ou une région particulière où un examen plus approfondi est nécessaire, nous ferons appel à notre équipe d'évaluateurs de propriétés pour examiner les propriétés en détail. Nos experts en évaluation utilisent des outils d'imagerie et de mesure en ligne pour confirmer les caractéristiques de la construction et mettre à jour les évaluations afin de garantir leur exactitude.

Q : LA CONSTRUCTION D'USAGE COMMERCIAL EST-ELLE TOUCHÉE DE FAÇON DIFFÉRENTE COMPARATIVEMENT À LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE?

R : L'incidence sur la construction commerciale a différé de l'expérience résidentielle pendant la pandémie. Dans l'ensemble, la construction commerciale a ralenti pendant cette période, comme constaté par la baisse de demandes de permis. Les échéanciers des projets commerciaux sont assez longs, ainsi on pourrait attendre longtemps avant de bien comprendre l'incidence. L'incertitude entourant l'impact durable de la pandémie sur le télétravail versus le travail centralisé/dans des bureaux pourrait certainement augmenter les taux d'inoccupation des immeubles commerciaux et des copropriétés dans les zones métropolitaines. Il est trop tôt pour avancer des hypothèses sur l'avenir, mais les facteurs sont entièrement différents de l'industrie résidentielle.

Q : LA COVID-19 CONTINUE D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR L'INDUSTRIE, COMMENT OPTA RÉAGIT-ELLE?

R : Opta reste engagée à atténuer toute perturbation des activités en répondant rapidement à vos besoins changeants au moyen de solutions innovantes qui assurent la sécurité de toutes les parties impliquées. Nous avons amélioré nos services pour vous fournir une gamme complète d'options d'inspection afin de répondre aux besoins changeants de votre entreprise.



APPRENEZ-EN DAVANTAGE, SOYEZ GAGNANT!

Inscrivez-vous à l'un des webinaires éducatifs accrédités à l'échelle nationale d'Opta conçus pour approfondir vos connaissances de l'industrie sur les évaluations. Les sessions sont gratuites et offertes à tous les membres de la communauté de l'assurance de dommages.



INSCRIVEZ-VOUS

Formation continue - 1,5 crédits

Apporter de la clarté grâce à iClarify^{mc}

Acquérez les connaissances, l'éducation et l'expérience nécessaires pour identifier et classer les maisons à l'aide d'images en ligne à l'échelle de la rue fournies par la plate-forme d'évaluation iClarify^{mc} d'Opta, y compris des sujets tels les caractéristiques courantes de la construction de maisons allant du type de fondation au type de toit, et comment mesurer l'extérieur en pieds carrés des maisons à trois paliers, deux paliers et divers autres types de maisons.



INSCRIVEZ-VOUS

Formation continue - 1,5 crédits

Caractéristiques d'iClarify^{mc} Entreprises

Comprendre les outils d'évaluation des risques et comment les utiliser

Lors de l'évaluation des risques entreprises, les professionnels de l'assurance de première ligne utilisent souvent différents outils axés sur les données pour constituer avec précision une soumission complète; la compréhension complète du risque va au-delà de la bonne foi entre le courtier et le client et dépend de la capacité du courtier à utiliser ces outils correctement. Dans ce webinar sur demande, découvrez les différents points de données et facteurs de souscription commerciale dans iClarify^{mc} Entreprises, y compris les questions courantes qui se posent lors de l'utilisation de la plateforme.

VOTRE PRINCIPALE SOURCE D'ÉVALUATIONS, À L'ÉCHELLE NATIONALE.

Inscrivez-vous pour recevoir le rapport trimestriel d'analyse des coûts de reconstruction d'Opta.

INSCRIVEZ-VOUS

Suivez-nous sur 

**VOUS VOULEZ APPROFONDIR LES SUJETS
ABORDÉS DANS CE RAPPORT? WEBINAIRES
INDIVIDUELS OU DE GROUPE DISPONIBLES.**

RESTEZ BRANCHÉ



optaintel.ca

Optimisé par

opta 