

T3

ANALYSE DES COÛTS DE RECONSTRUCTION AU CANADA

2024



TENDANCES CLÉS

01

Les effets de l'inflation restent préoccupants. Les augmentations actuelles d'une année à l'autre sont calculées à partir des augmentations importantes enregistrées entre 2019 et 2023, de sorte que les coûts de reconstruction des habitations se situent toujours à des niveaux historiquement élevés.

02

Les **conditions météorologiques extrêmes** de l'été 2024 ont entraîné une activité catastrophique importante, et il est presque certain que les coûts des éléments de toiture et de revêtement augmenteront sensiblement dans l'ouest du Canada d'ici la fin de l'année. La disponibilité de la main-d'œuvre et, par conséquent, les taux seront également affectés.

03

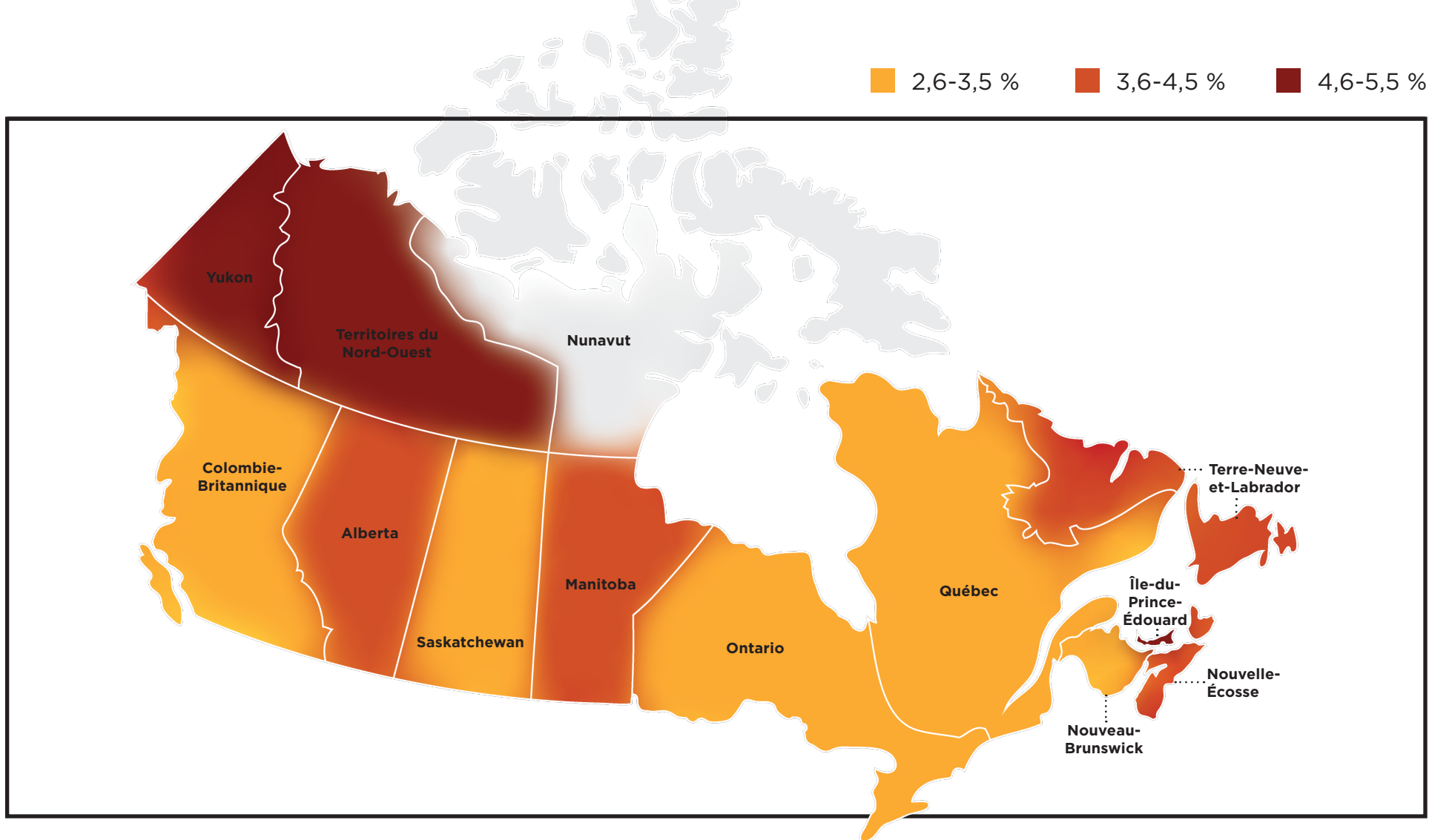
Les coûts et la disponibilité de la **main-d'œuvre** entre mai et septembre 2024 se sont légèrement améliorés. La baisse de l'inflation et des taux d'intérêt laissait présager une certaine stabilité ; toutefois, comme indiqué plus haut, des événements météorologiques violents en Alberta, au Québec et en Ontario ont ravivé la pression sur la main-d'œuvre qualifiée.

04

Les coûts des matériaux de construction sont présentement stables. Nous avons constaté une augmentation des coûts des salles de bain liés surtout à la demande, mais on s'attend à ce qu'il s'agisse d'une situation temporaire et qui devrait s'atténuer cet automne. Il est probable qu'au moins les coûts reliés aux toitures et aux revêtements repartiront à la hausse une fois que les réparations et les remplacements du nombre très élevé de toitures et de revêtements endommagés de Calgary débiteront.

05

Les coûts des composants ont augmenté de 4,1 % en glissement annuel (il était à 4 % en glissement annuel en mai 2024). Au niveau national, les augmentations de coûts ont été reliées principalement aux salles de bain (4,6 %), suivis par la toiture et les revêtements (4,4 % et 4,5 % respectivement).

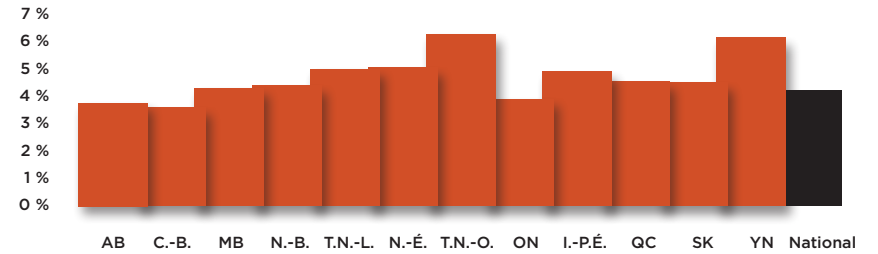


COÛTS DE RECONSTRUCTION DES HABITATIONS

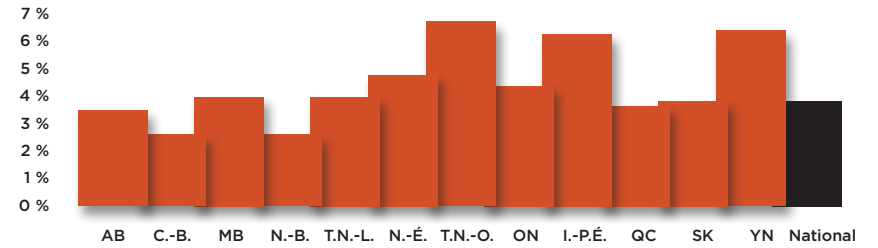
Le rythme des augmentations trimestrielles des prix a encore ralenti et laisse présager une stabilisation générale après une période de turbulences entre 2019 et 2023. C'est à l'Île-du-Prince-Édouard que les hausses de prix par pied carré sont les plus élevées, particulièrement dans les habitations de 4 000 pi² et de 5 000 pi². La Colombie-Britannique affiche la plus faible augmentation globale sur une base annuelle, soit 2,6 %, et aussi la plus faible pour tous les modèles. Cela s'explique par le fait que c'est en septembre 2023 que la Colombie-Britannique a connu la plus forte augmentation des prix par pied carré, de sorte que la comparaison avec 2024 (lorsque les prix se sont stabilisés) montre une faible augmentation d'une année à l'autre, même si les prix réels se situent dans la fourchette normale pour les centres d'influence de cette province. L'inclusion des modèles de 4 000 pi² et de 5 000 pi² depuis janvier 2024 a entraîné une légère baisse des moyennes nationales en pieds carrés, et cet effet se poursuivra tout au long de l'année 2024.

VARIATIONS ANNUELLES EN PI²

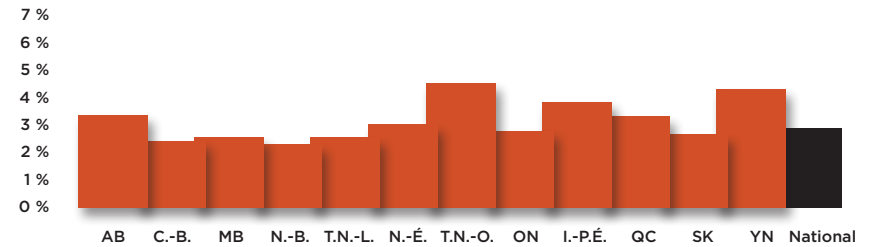
1 000 pi²



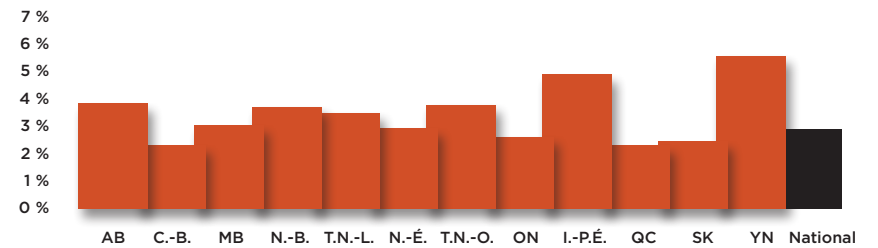
2 000 pi²



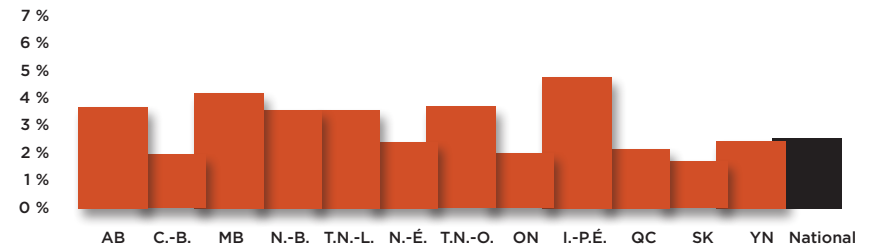
3 000 pi²



4 000 pi²



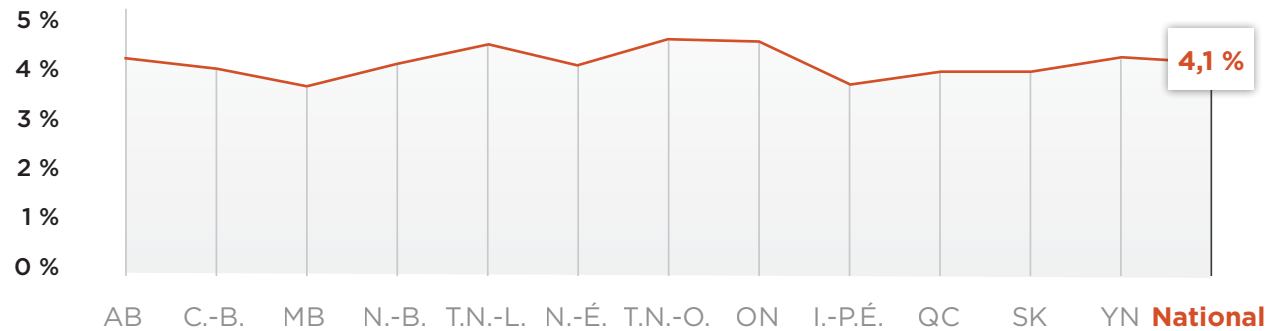
5 000 pi²



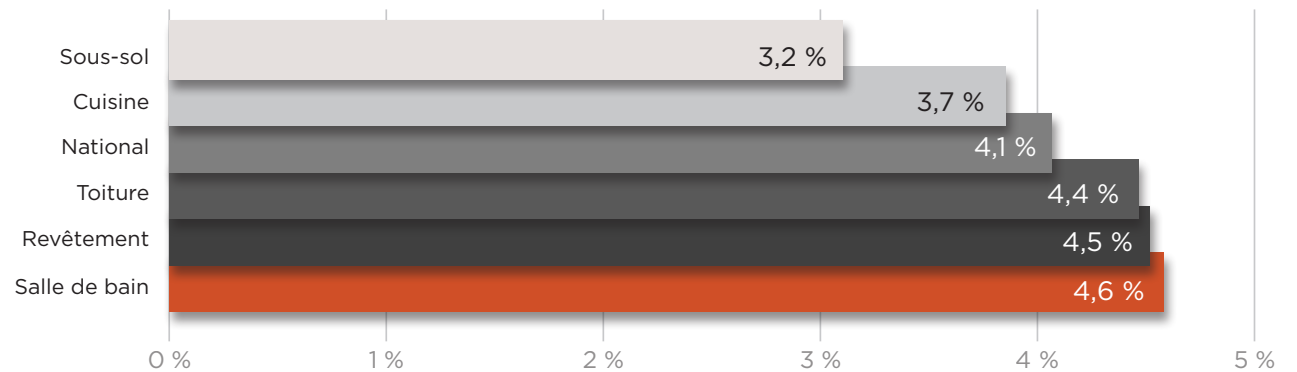
COÛTS DES COMPOSANTS

En glissement annuel, les coûts des composants ont augmenté de 4,1 % au niveau national (4 % en glissement annuel en mai 2024). L'augmentation la plus forte concerne les salles de bain (4,6 % en glissement annuel). Cela semble être lié à une augmentation de la demande au cours de l'été, et l'on s'attend à ce que cela s'estompe au cours du prochain trimestre. C'était le cas pour les cuisines dans le rapport précédent ; l'augmentation temporaire enregistrée est maintenant terminée. Parmi les principales provinces, seule l'Ontario (4,5 %) affiche une augmentation d'une année à l'autre supérieure à la moyenne nationale de 4,1 %. L'Alberta à 4,1 %, la Colombie-Britannique à 4 % et le Québec à 3,9 %, se situent tout juste au-dessus ou légèrement en dessous de la moyenne nationale.

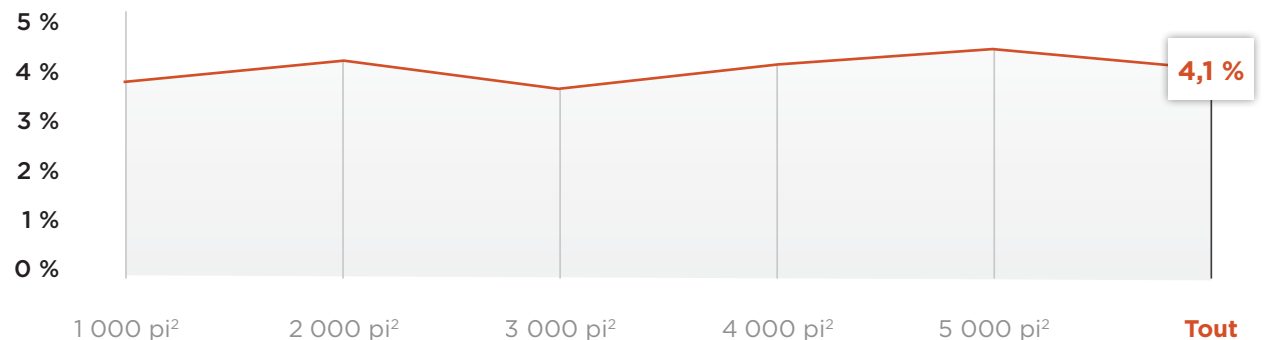
Augmentation des coûts des composants d'une année sur l'autre (par province)



Augmentation des coûts des composants en glissement annuel (par composant)



Augmentation du coût des composants en glissement annuel (par modèle)

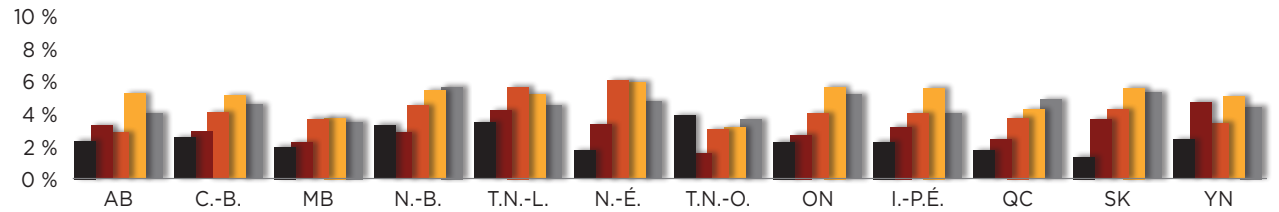


VENTILATION DES COÛTS DES COMPOSANTS PAR MODÈLE

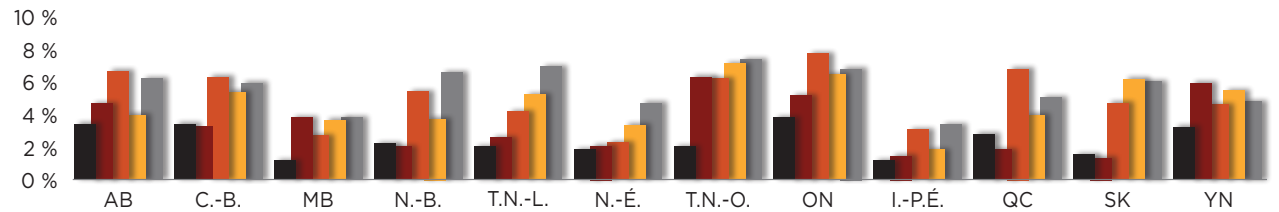
SEPTEMBRE 2024 PAR
RAPPORT À SEPTEMBRE 2023

- Sous-sol
- Cuisine
- Salle de bain
- Toiture
- Revêtement en aluminium

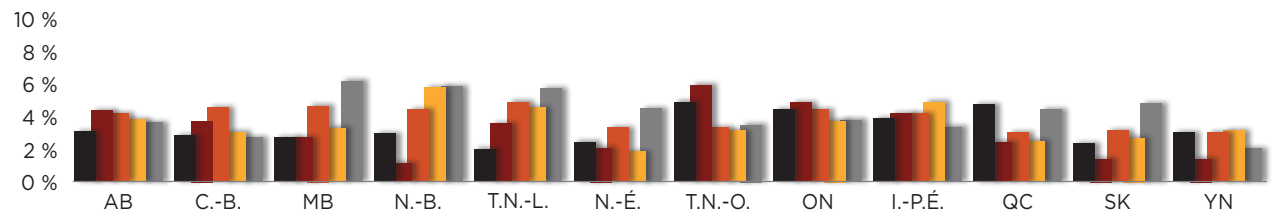
Coûts des composants - 1 000 pi²



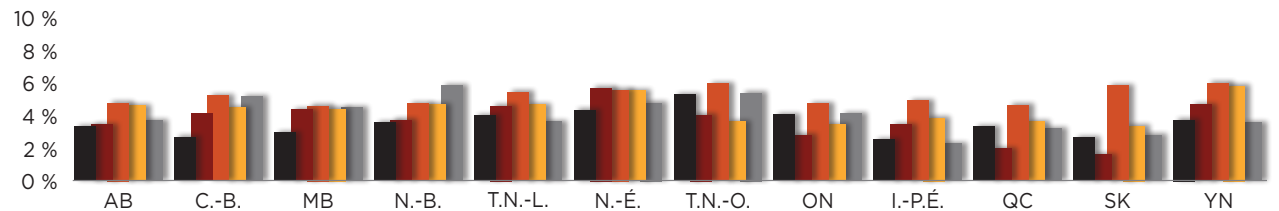
Coûts des composants - 2 000 pi²



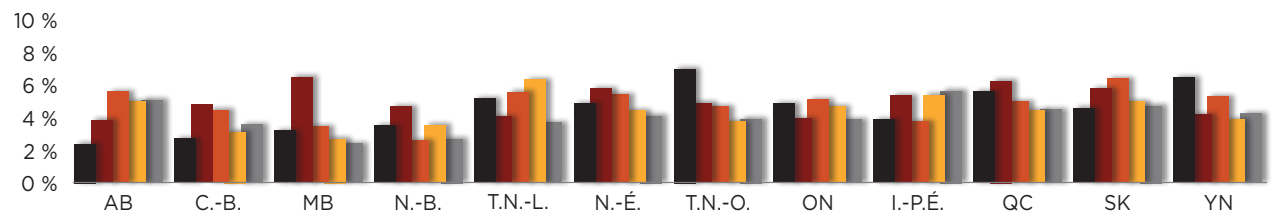
Coûts des composants - 3 000 pi²



Coûts des composants - 4 000 pi²



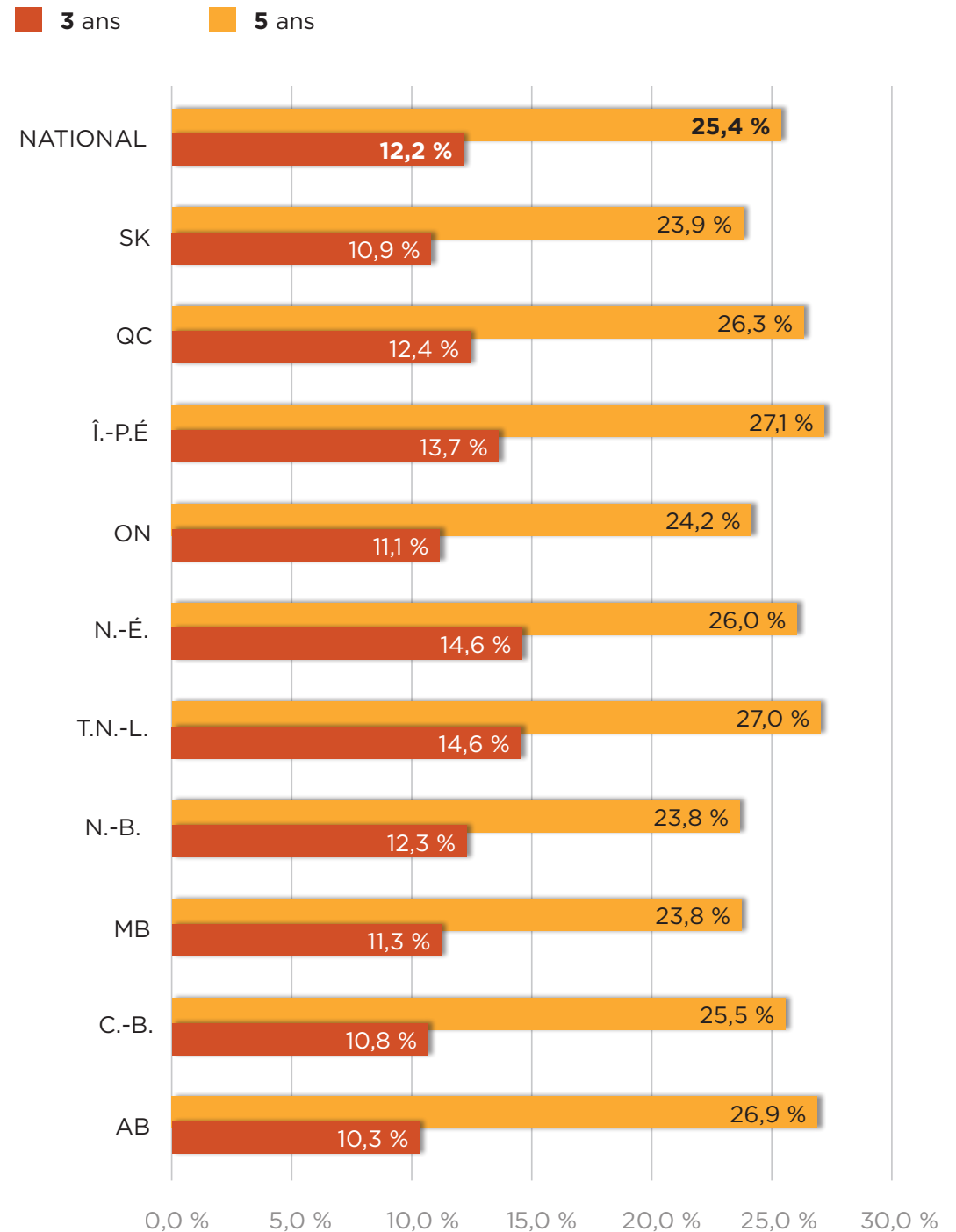
Coûts des composants - 5 000 pi²



LES COÛTS DE RECONSTRUCTION RÉVÈLENT LA VOLATILITÉ DES PRIX - AVEC DES CONSÉQUENCES SUR L'ASSURANCE À LA PLEINDE VALEUR

Les observations d'Opta démontrent que sur une période de cinq ans, la volatilité des prix a augmenté et persisté affectant, pour fins d'assurance habitation, l'évaluation des coûts de reconstruction (par pied carré) au Canada. Ce graphique montre l'augmentation annuelle moyenne en pourcentage, soit une hausse cumulative de 25,4 % sur cinq ans (année de référence - septembre 2019), et une augmentation de 12,2 % au cours des trois dernières années (année de référence - septembre 2021). Ces forces du marché pourraient avoir de graves conséquences sur l'évaluation de l'assurance à la pleine valeur (APV) d'un portefeuille établi sur la base d'évaluations de coûts de reconstruction peu fiables avec des données obsolètes ou incomplètes.

VARIATION DU COÛT DE RECONSTRUCTION DES HABITATIONS EN PI²

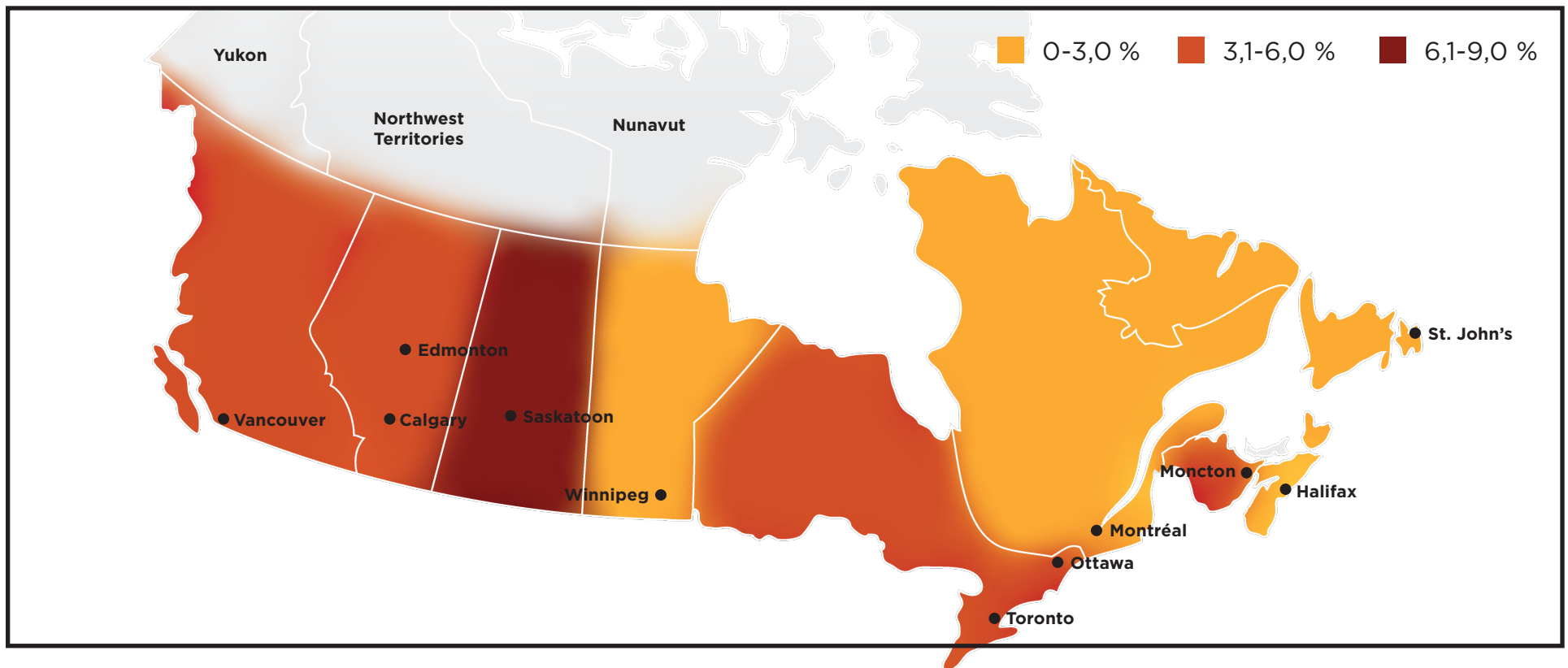


INDICE DES PRIX DE LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX

VARIATIONS EN GLISSEMENT ANNUEL (T2 2024 PAR RAPPORT À T2 2023)

Les indices des prix de la construction de bâtiments (IPCB) sont des séries trimestrielles suivies par Statistique Canada qui mesurent l'évolution au fil du temps des prix que les entrepreneurs facturent pour construire une gamme de nouveaux immeubles commerciaux, institutionnels, industriels et résidentiels. La série se limite à la construction de bâtiments dans 11 régions métropolitaines de recensement (RMR) : St-John's, Moncton, Halifax, Montréal, Ottawa-Gatineau, Toronto, Winnipeg, Saskatoon, Calgary, Edmonton et Vancouver¹. Le prix de l'entrepreneur reflète la valeur de tous les matériaux, de la main-d'œuvre, de l'équipement, des frais généraux et des profits pour 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.²

Le changement le plus important entre le deuxième trimestre de 2024 (T2) et celui de 2023 (T2) a été observé à Saskatoon, avec une hausse de 7,0 % d'une année à l'autre, tandis qu'Halifax a enregistré la plus faible variation, soit 2,0 %. La variation d'une année à l'autre pour l'ensemble des 11 régions métropolitaines de recensement est de 4,3 %.³



¹ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/71-607-x/71-607-x2022013-fra.htm>

² https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV_f.pl?Function=getSurvey&SDDS=2317 | ³ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/71-607-x/71-607-x2022013-fra.htm>

ÊTES-VOUS PRÊT À FAIRE FACE AUX PHÉNOMÈNES MÉTÉOROLOGIQUES EXTRÊMES AU CANADA ?

Comment vous tenez-vous au courant de l'exposition de vos clients aux risques ? Le Bureau d'assurance du Canada indique que cet été, un nombre record de demandes d'indemnisation a été enregistré en raison de quatre événements météorologiques majeurs et de catastrophes naturelles survenus en l'espace de quatre semaines : les inondations à Toronto et dans le sud de l'Ontario, l'incendie de forêt de Jasper, la tempête de grêle de Calgary et les inondations dans les régions du Québec.⁴

Les récents incendies de forêt historiques qui ont ravagé le Canada ont profondément affecté les habitations et les entreprises, provoquant des évacuations et causant des dommages catastrophiques aux propriétés et aux biens. Avec 18,5 millions d'hectares brûlés sur le territoire canadien, 2023 a été la pire saison des feux de forêt jamais enregistrée, battant le précédent record de 7,6 millions d'hectares brûlés en 1989. Les incendies de forêt continuent d'être un péril coûteux, entraînant des milliards de dollars de pertes ces dernières années, avec une augmentation alarmante de la fréquence et de la gravité des événements.

Selon les premières estimations de « Catastrophe Indices and Quantification Inc. » (CatIQ), les inondations à Toronto et dans le sud de l'Ontario ont causé plus de 940 millions de dollars de dommages assurés.⁵ Le nombre de demandes d'indemnisation ne fait pas qu'alourdir le processus, il entraîne aussi une augmentation des coûts. Parmi les tendances les plus répandues, citons les rénovations de sous-sols avec des matériaux et des finitions de plus en plus haut de gamme, ce qui augmente les coûts des sinistres liés aux dommages par eau. Ces risques exigent une prise de conscience afin d'assurer une couverture d'assurance appropriée et, si possible, d'orienter les mesures de contrôle des pertes pour atténuer les sinistres potentiels. Comment relever ces défis ?

⁴ <https://globalnews.ca/news/10733223/insurance-bureau-of-canada-2024-natural-disasters/>

⁵ <https://fr.ibc.ca/news-insights/news/july-flash-floods-in-toronto-and-southern-ontario-caused-over-940-million-in-insured-damage>

Envisagez les quatre solutions suivantes :





01

Identifier les propriétés les plus exposées au risque en termes de fréquence et de gravité des sinistres

Le indices de risque (périlscores) d'Opta (une échelle de 1 à 100, 100 indiquant un risque élevé) est un modèle qui prédit le coût des sinistres pour six périls distincts au niveau des habitations et 14 périls distincts au niveau des entreprises. Ce modèle permet de déterminer si les primes d'assurance sont adaptées à l'exposition aux risques, à savoir, les dégâts des eaux, les refoulements d'égouts, le vent/la grêle, etc. au moment de souscrire le risque.

02

Déterminer si une adresse spécifique se trouve dans une zone inondable

Déterminer l'exposition aux inondations est essentiel pour comprendre le risque d'événements extrêmes sur une propriété. L'« Indice du risque inondation » d'Opta (une échelle de 0 à 100, 100 indiquant un risque élevé) est un modèle qui permet d'accéder en temps réel à l'exposition aux inondations sur des périodes de 50, 100 et 1 000 ans, à savoir la prime pure et les moyennes de sinistres annuels (MSA), facilitant ainsi la prise de décision.

03

Identifier les risques de feux de forêt

Prenez les mesures appropriées pour atténuer ces risques aux propriétés de votre portefeuille grâce aux informations sur les risques d'incendies de forêt, offertes par l'« Index de classement des feux de forêt » du Service d'inspection des assureurs incendie (SIAI). Ce dernier offre une classe du risque de feux forêt normalisée (CRFF), établie sur une échelle de 1 (risque faible) à 10 (risque élevé) pour chaque adresse géoréférencée au Canada. Il est maintenant intégré dans les rapports de prévention d'Opta Précis, destinés aux adhérents du SIAI.

04

Découvrir les risques de dommages par eau au moyen d'une inspection des lieux

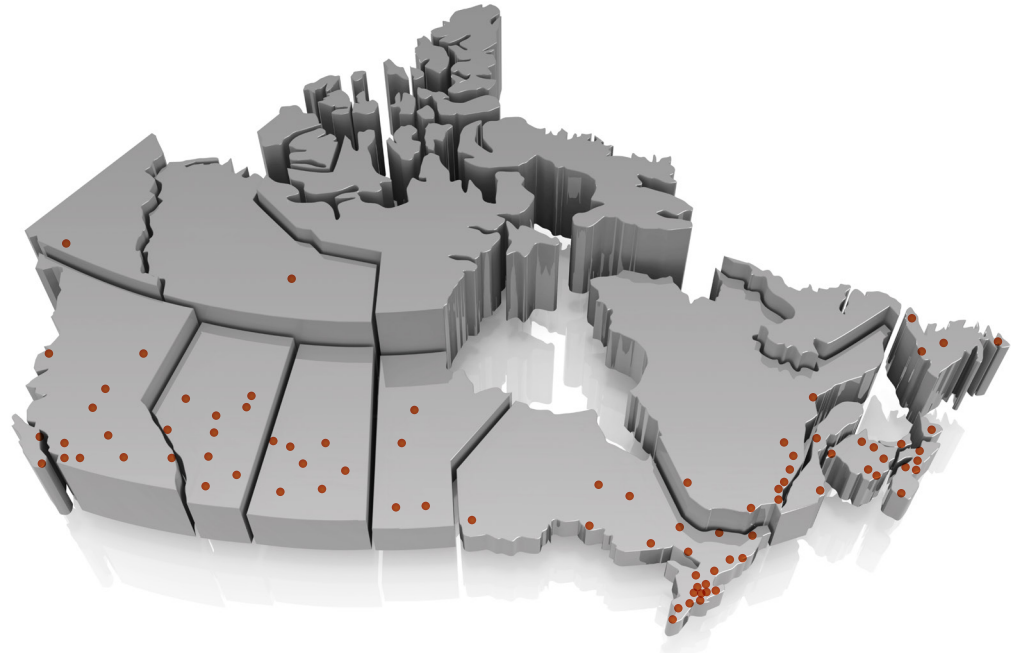
En ayant recours aux services d'Opta Précis, vous découvrirez de l'information de pointe sur l'adéquation de la plomberie, les accessoires, la présence ou l'absence de pompes de puisard, et les matériaux haut de gamme pour réduire les coûts de reconstruction dans les endroits qui sont plus susceptibles d'être touchés par des dommages par eau.

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, ainsi que des visites de prévention des sinistres effectuées par Opta Précis. Des études et des analyses trimestrielles sont également réalisées 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 répartis 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 iClarify^{mc} au Canada. Les taxes locales, les frais généraux et le profit, 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 habitations.



Colombie-Britannique

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

Île-du-Prince-Édouard

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

À PROPOS D'OPTA

Opta, une société de Verisk, est le principal fournisseur canadien de solutions technologiques et d'information sur les propriétés. Depuis ses racines remontant à la Canadian Fire Underwriters' Association (fondée en 1883), Opta possède la base de données d'informations structurées sur les risques la plus complète au Canada. Chef de file de l'industrie et reconnue à titre d'entreprise innovatrice pour sa création de l'outil de pointe de validation des propriétés iClarify^{MC}, Opta fournit de précieux renseignements commerciaux, alimentant les transformations numériques pour les assureurs et les sociétés de services financiers.

Pour plus d'informations sur Opta, visitez le site optaintel.ca

Pour toute question relative à ce rapport, veuillez contacter info@optaintel.ca

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

S'INSCRIRE SUR LA LISTE

