

T1
2023

ANALYSE DES COÛTS
DE RECONSTRUCTION
AU CANADA



Ce rapport présente les tendances des coûts de reconstruction aux niveaux national et provincial de janvier 2022 à janvier 2023. L'analyse des coûts de reconstruction est dérivée de la recherche sur les coûts immobiliers basée sur 86 villes partout au Canada qui ont été identifiées comme les « centres d'influence » d'Opta.

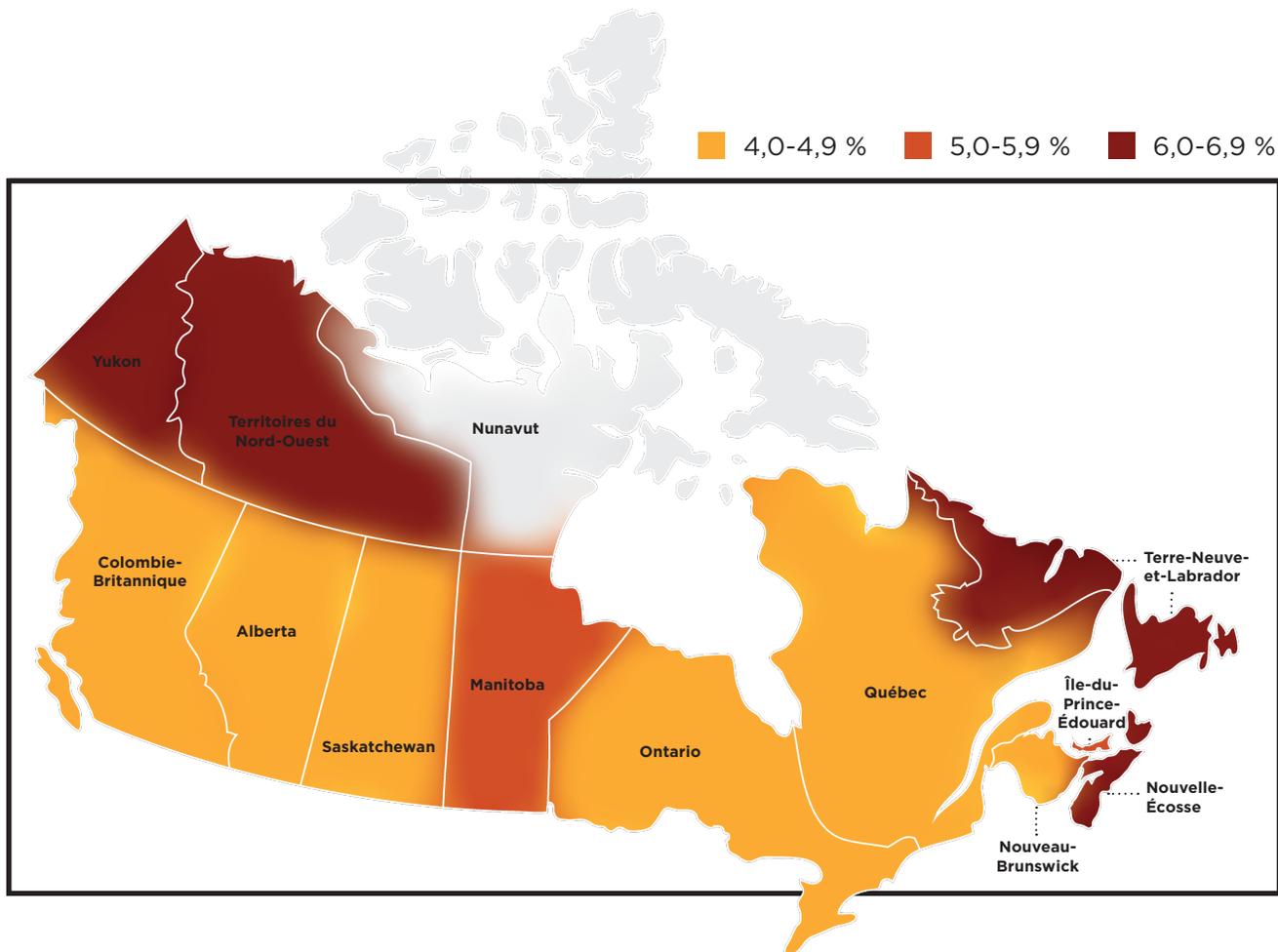
COÛTS DE RECONSTRUCTION ENCORE SOUS PRESSION



L'inflation devrait rester près de 7 % sans amélioration significative attendue dans les délais de projets de reconstruction résidentielle en cours. Ce facteur, combiné à des taux d'intérêt élevés, rend les coûts incertains pour les projets à long terme. Les entrepreneurs ont intégré ce facteur dans les estimations, comme l'indiquent les augmentations de prix d'une année sur l'autre. Les répercussions des pénuries de main-d'œuvre se font maintenant ressentir au-delà de la restauration/atténuation jusque dans la reconstruction, qui connaît des contraintes de capacité coûteuse et des retards dans les projets. À l'heure actuelle, les prix de l'essence ne sont pas un problème majeur dans l'Ouest canadien, mais ils demeurent relativement élevés dans l'Est du pays, ce qui a eu une incidence sur les coûts des projets de reconstruction.

Le plus grand événement météorologique de 2022, l'ouragan Fiona dans le Canada atlantique à la fin de septembre, a contribué à la hausse continue des prix dans les Maritimes. Le coût assuré total de cet événement est maintenant estimé à 800 millions \$ par le Bureau d'assurance du Canada et les pertes non assurées devraient largement dépasser ce chiffre. Même les pertes non assurées ont une incidence sur les prix en raison de la demande globale de main-d'œuvre et de matériaux. Les répercussions de cet événement perdureront jusqu'en 2023.

Les coûts de reconstruction ont augmenté de 4,8 % en glissement annuel de janvier 2022 à janvier 2023 dans l'ensemble du Canada, à la suite d'une hausse de 3,6 % par rapport à l'an dernier au trimestre précédent.



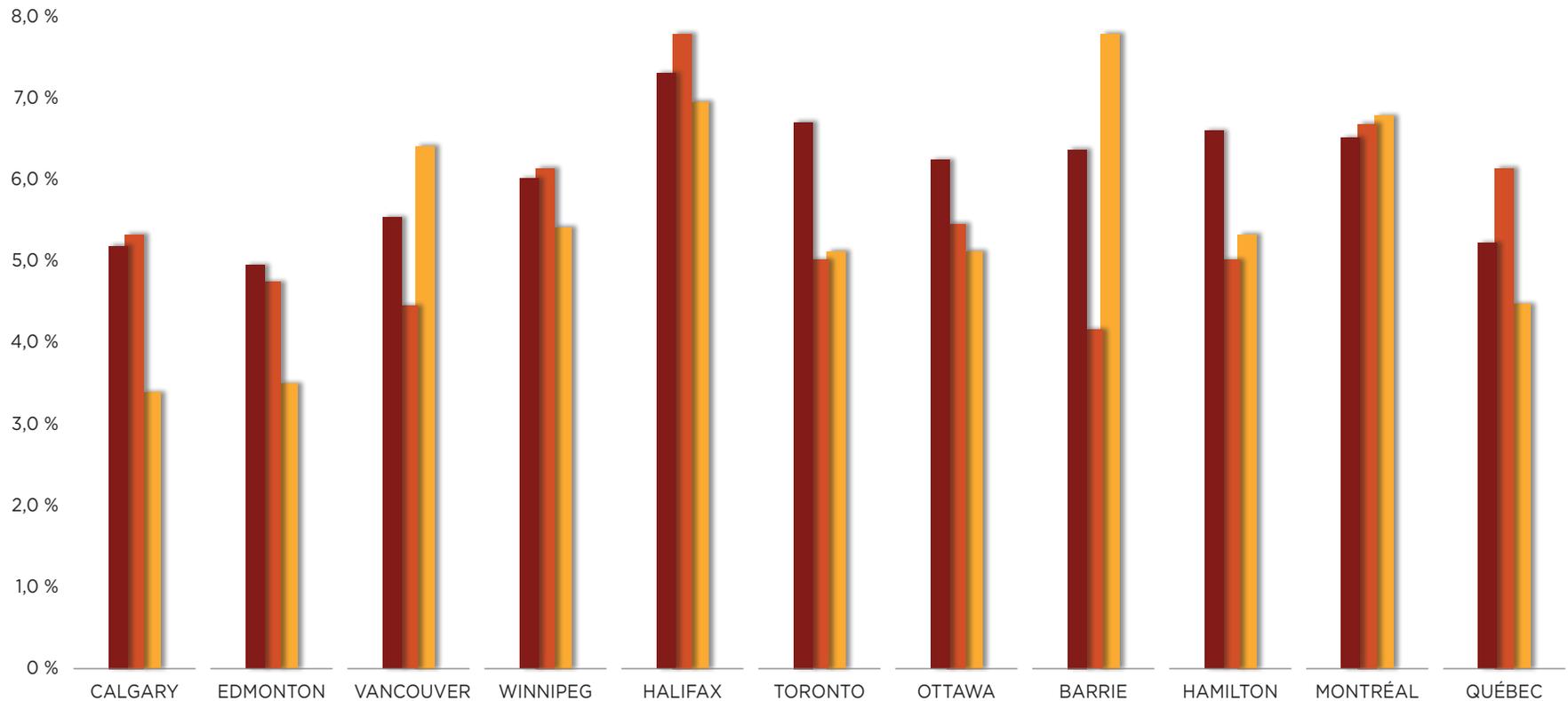
T.N.-O.	6,8 %
T.-N.-L.	6,7 %
YN	6,6 %
N.-É.	6,4 %
I.-P.-É.	5,7 %
MB	5,3 %
QC	4,8 %
SK	4,8 %
ON	4,6 %
N.-B.	4,6 %
C.-B.	4,2 %
AB	4,1 %
Échelle nationale	4,8 %

L'Alberta et la Colombie-Britannique continuent d'afficher des taux d'accroissement inférieurs à ceux de l'Est du Canada, s'établissant respectivement à 4,1 % et 4,2 % pour les trois modèles. Les hausses de coûts les plus élevées par pied carré ont été observées à Terre-Neuve-et-Labrador, en Nouvelle-Écosse, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Yukon, affichant toutes des augmentations en glissement annuel supérieures à 6 %.

COÛTS PAR PIED CARRÉ

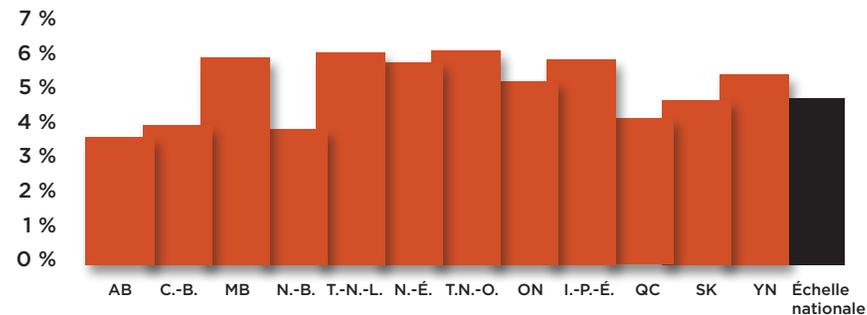
En comparant les grandes villes, Halifax, Toronto, Hamilton et Montréal mènent en matière de hausses en glissement annuel et, encore une fois, les grandes villes de l'Ouest canadien affichent une baisse.

■ 1 000 pica ■ 2 000 pica ■ 3 000 pica

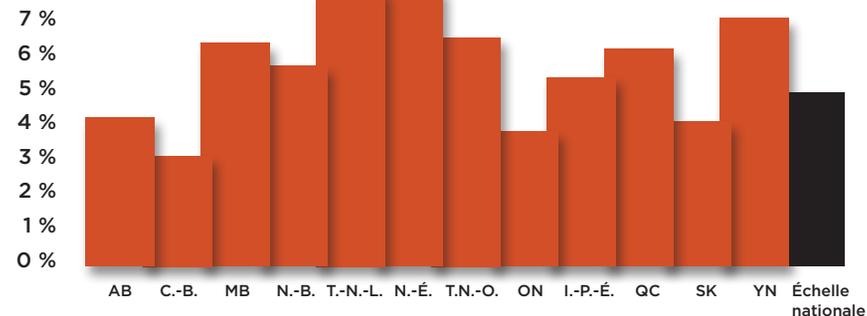


CHANGEMENTS PAR RAPPORT À L'AN DERNIER EN PIED CARRÉ

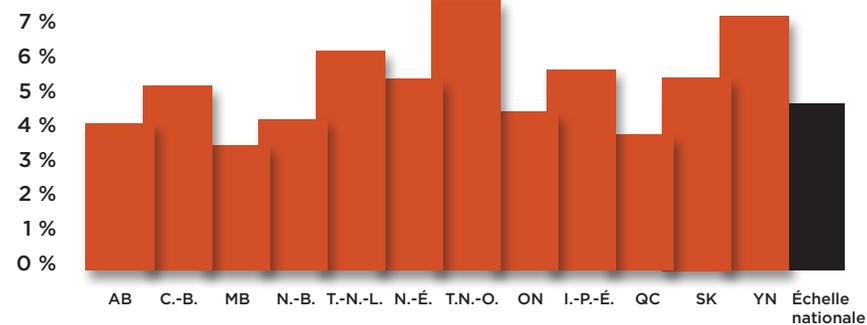
1 000 pica



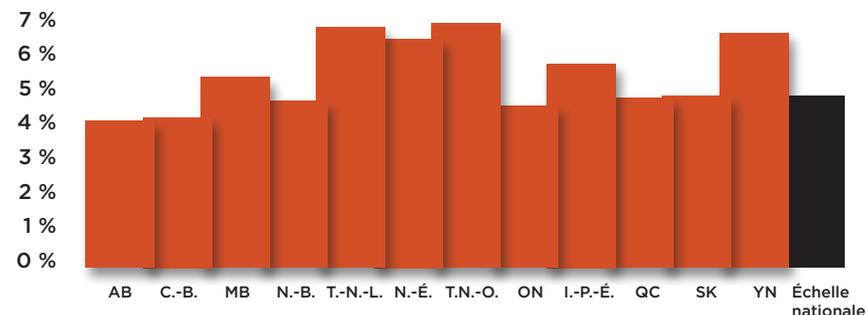
2 000 pica



3 000 pica



Tous les modèles



COÛTS DES COMPOSANTS

Les coûts des composants affichent une augmentation globale de 4 % en glissement annuel en janvier 2023 par rapport à janvier 2022. Vous trouverez ci-dessous une comparaison des différences de prix par rapport au trimestre précédent ainsi qu'en glissement annuel. Les hausses trimestrielles ont réduit leur cadence et, dans le cas des toitures et des revêtements d'aluminium, on note une légère diminution depuis septembre 2022. Les données annuelles indiquent une réduction du taux d'augmentation en Alberta et en Colombie-Britannique, mais une légère augmentation au Manitoba. L'Est du Canada affiche également une réduction des augmentations en glissement annuel.

En général, ces résultats illustrent l'amélioration globale des retards dans la chaîne d'approvisionnement et la diminution de sinistres assurés causés par des phénomènes météorologiques dans l'Ouest.

JANV. 2023 VS SEPT. 2022

Sous-sol	Cuisine	Salle de bain	Toiture	Revêtement d'aluminium
1,0 %	1,2 %	0,6 %	-1,5 %	-0,3 %

AUGMENTATION GLOBALE EN GLISSEMENT ANNUEL PAR PROVINCE

AB	C.-B.	MB	N.-B.	T.-N.-L.	N.-É.	T.N.-O	ON	Î.-P.-É	QC	SK	YN	Échelle nationale
4,0 %	3,7 %	4,1 %	3,0 %	4,1 %	3,8 %	3,9 %	4,9 %	4,0 %	4,8 %	4,1 %	3,9 %	4,0 %

AUGMENTATION EN GLISSEMENT ANNUEL PAR COMPOSANT

Sous-sol	Cuisine	Salle de bain	Toiture	Revêtement d'aluminium	Échelle nationale
3,5 %	4,3 %	3,8 %	4,4 %	4,2 %	4,0 %

AUGMENTATION EN GLISSEMENT ANNUEL PAR MODÈLE D'UNITÉ

1 000 pieds carrés	2 000 pieds carrés	3 000 pieds carrés
4,3 %	3,8 %	4,0 %

VARIATION DES COÛTS DES COMPOSANTS EN GLISSEMENT ANNUEL JANV. 2023 VERSUS JANV. 2022

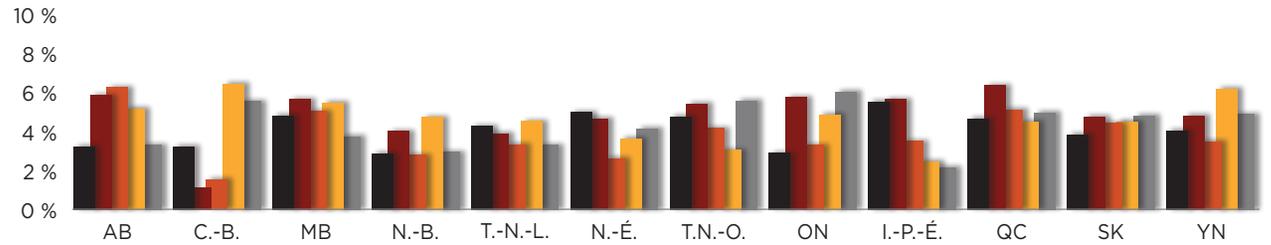
	Sous-sol	Cuisine	Salle de bain	Toiture	Revêtement d'aluminium
AB	1,9 %	4,9 %	4,7 %	5,0 %	3,7 %
C.-B.	3,0 %	3,3 %	2,7 %	4,9 %	4,6 %
MB	2,7 %	5,1 %	5,1 %	5,0 %	2,8 %
N.-B.	2,3 %	2,9 %	2,5 %	3,7 %	3,6 %
T.-N.-L.	3,8 %	3,7 %	4,2 %	4,7 %	4,4 %
N.-É.	3,7 %	4,4 %	2,8 %	3,7 %	4,4 %
T.N.-O	3,6 %	3,9 %	3,1 %	4,9 %	4,2 %
ON	5,0 %	5,3 %	4,4 %	4,6 %	5,4 %
Î.-P.-É	4,2 %	4,2 %	4,0 %	3,5 %	4,1 %
QC	4,9 %	5,2 %	5,0 %	4,4 %	4,3 %
SK	4,1 %	3,9 %	3,7 %	4,5 %	4,4 %
YN	3,2 %	4,2 %	3,3 %	4,2 %	4,3 %

RÉPARTITION DES COÛTS DES COMPOSANTS PAR TAILLE D'UNITÉ

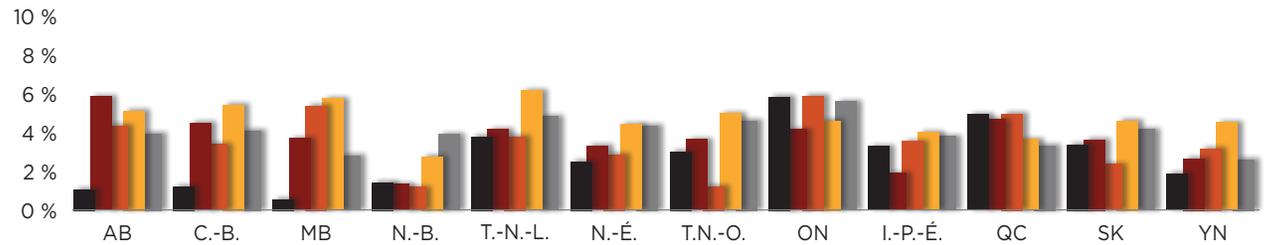
JANVIER 2023 VERSUS JANVIER 2022

- Sous-sol
- Cuisine
- Salle de bain
- Toiture
- Revêtement d'aluminium

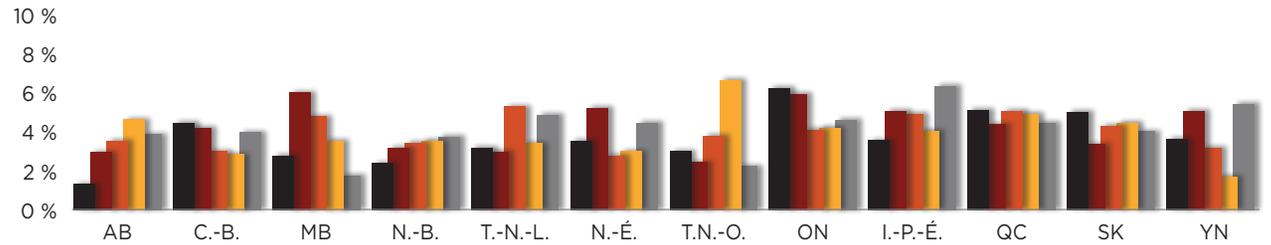
COÛTS DES COMPOSANTS - 1 000 pica



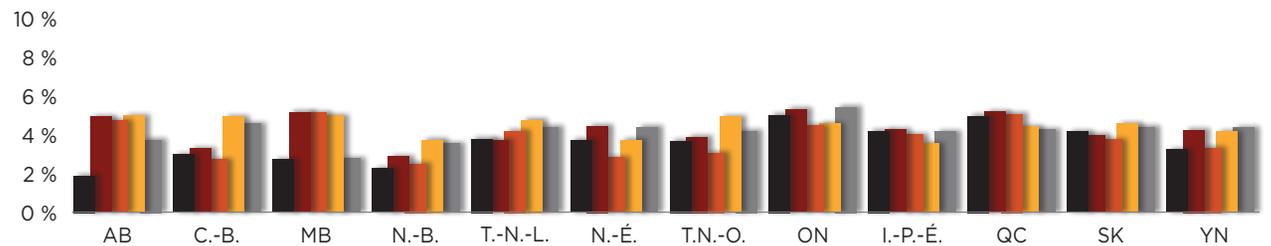
COÛTS DES COMPOSANTS - 2 000 pica



COÛTS DES COMPOSANTS - 3 000 pica

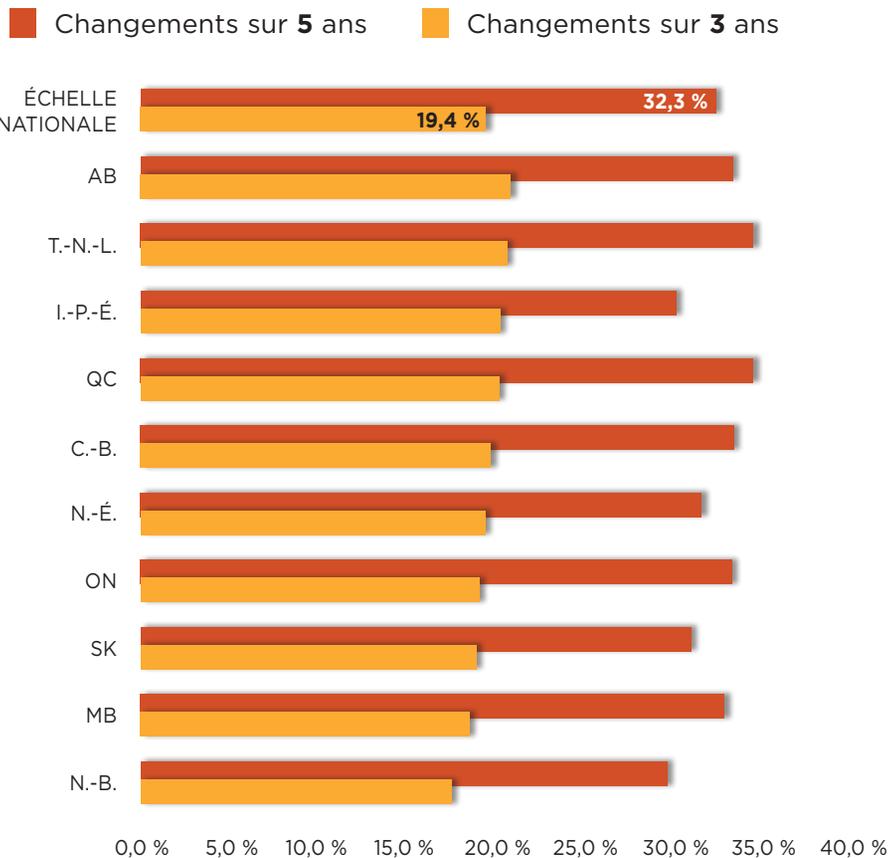


COÛTS DES COMPOSANTS - ÉCHELLE NATIONALE



LA PROTECTION CONTRE L'INFLATION N'EST PAS SUFFISANTE

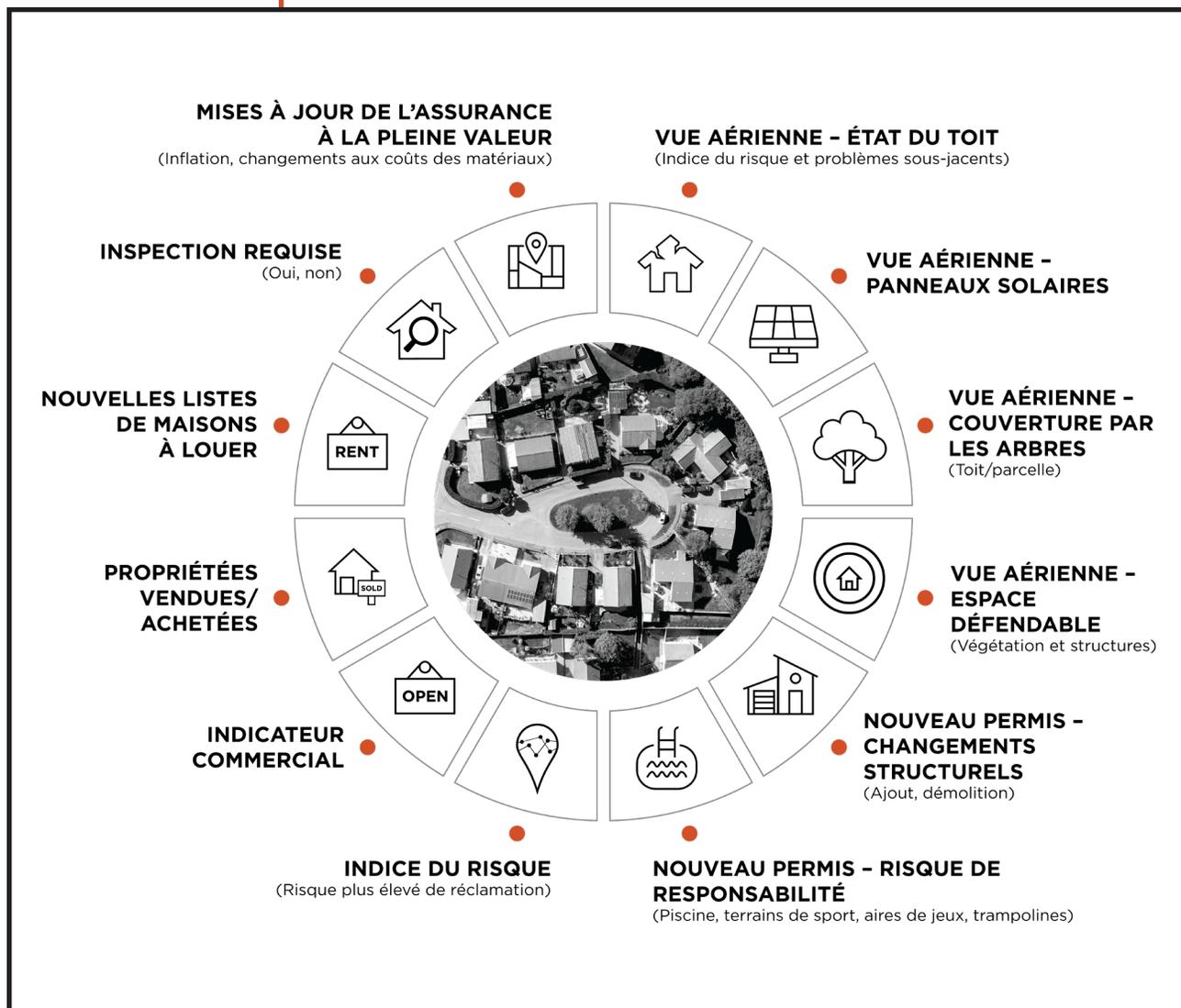
CHANGEMENTS À LA RECONSTRUCTION RÉSIDENIELLE EN PIED CARRÉ



Dans les décennies où les prix de la reconstruction fluctuaient en moyenne de 2 % à 4 % par an, il était facile d'accepter des données « assez bonnes », mais comme la pandémie a déclenché des perturbations dans les chaînes d'approvisionnement et des pénuries de main-d'œuvre, les prix des matériaux et de la main-d'œuvre ont grimpé à des taux annuels dans les trois chiffres. Même après que certains prix aient connu une baisse comparativement aux sommets pandémiques, les données d'Opta indiquent que le coût de la reconstruction d'une propriété est encore de 12 à 15 % supérieur, en moyenne, au coût prépandémique.

L'application de rajustements de l'assurance à la pleine valeur indexés sur l'inflation masque les variations de l'inflation à l'échelle du Canada et même d'une région à l'autre. Les coûts de reconstruction partout au Canada ont augmenté de 19,4 % au cours des trois dernières années et de 32,3 % au cours des cinq dernières années. Mais la réalité pour une propriété donnée pourrait varier considérablement et ne peut se manifester que par les données de permis, l'imagerie aérienne, les outils d'assurance à la pleine valeur axés sur la technologie, et l'actualisation continue des coûts des composants qui illustrent l'inflation actuelle. De tels aperçus détaillés peuvent guider une politique de tarification plus appropriée et éviter la perte de prime pouvant résulter d'une approche purement indiciaire qui omet les changements critiques d'un risque.

COMMENT PRENEZ-VOUS CONSCIENCE DES CHANGEMENTS LORS DU RENOUVELLEMENT?



Il est essentiel de comprendre les changements qui se sont produits au niveau de l'adresse. De la dégradation du toit aux rénovations domiciliaires, des permis de construire aux données immobilières, Opta peut vous aider à découvrir plus de 20 caractéristiques qui modifient le profil de risque d'une propriété pour vous aider à saisir une prime précise, à souscrire selon votre appétence au risque et à protéger la rentabilité lors du renouvellement.

ÉVALUATIONS VALIDÉES PAR DES DONNÉES DE RÉALITÉ DE TERRAIN

Province	Nombre d'étages	Superficie habitable (pica)(sous-sol non compris)	Sous-sol aménagé	Estimation actuelle de l'entrepreneur (EE)	Évaluation d'iClarify (iC)	iC/EE
AB	2 paliers	2 604	Non	669 199 \$	680 373 \$	2 %
AB	1	1 500	Oui	565 396 \$	557 700 \$	-1 %
AB	2 paliers	2 520	Non	645 972 \$	653 839 \$	1 %
AB	1	1 020	Oui	300 032 \$	302 134 \$	1 %
AB	1,5	1,600	Oui	509 924 \$	524 896 \$	3 %
C.-B.	2	2,000	Non	505 440 \$	517 540 \$	2 %
C.-B.	3 paliers	2 500	Non	795 791 \$	862 525 \$	8 %
C.-B.	1,5	1 200	Non	396 718 \$	422 724 \$	7 %
C.-B.	2 paliers	2 083	Oui	711 380 \$	701 054 \$	-1 %
C.-B.	2	1 504	Non	425 678 \$	430 866 \$	1 %
MB	1	1 130	Oui	377 278 \$	386 584 \$	2 %
MB	1	1 536	Non	442 995 \$	421 263 \$	-5 %
MB	1	1 196	Oui	560 357 \$	573 685 \$	2 %
MB	1	992	Non	270 840 \$	264 785 \$	-2 %
MB	1,5	1 458	Oui	488 285 \$	473 967 \$	-3 %
SK	1	2 105	Oui	660 626 \$	679 136 \$	3 %
SK	1	1 000	Oui	299 364 \$	296 140 \$	-1 %
SK	1	1 668	Oui	562 024 \$	542 984 \$	-3 %
SK	2 paliers	4 346	Non	945 375 \$	969 680 \$	3 %
SK	1	1 248	Oui	439 841 \$	404 003 \$	-8 %

ÉCART NATIONAL 1 %

Opta, dans le cadre des solutions de souscription chez Verisk, est largement considérée comme la norme de l'industrie en matière d'évaluation et de renseignement sur les risques immobiliers. Les évaluations d'iClarify d'Opta sont mises à jour tous les trimestres et 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. Opta fournit également des aperçus et des analyses trimestriels réalisés à l'aide du plus grand dépôt de données sur les pertes totales réelles au Canada.

Le véritable test de l'évaluation de la précision est son rendement dans le cadre d'une perte totale réelle

Une analyse récente a été menée partout au Canada en utilisant 20 sinistres avec un écart moyen de 1 % entre les évaluations iClarify et les estimations des entrepreneurs. Les évaluations d'iClarify sont toujours très solides et se situent dans les points de repère de l'industrie de +/-15 %.

LES TAUX D'INTÉRÊT ET LES PRIX DES LOYERS PÈSENT LOURDEMENT SUR LES FINANCES PERSONNELLES

Alors que les taux d'intérêt continuent d'augmenter et que l'inflation persiste, le coût de la vie au Canada est préoccupant. Le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a réagi en formulant des recommandations concernant la ligne directrice B-20 visant à promouvoir une saine souscription hypothécaireⁱ. Statistique Canada signale que la dette des ménages canadiens par rapport au revenu disponible a atteint des sommets quasi-records au cours des dernières décenniesⁱⁱ. Le changement de politique du BSIF met en lumière les préoccupations relatives à la capacité des consommateurs de rembourser leur dette. Les titulaires de prêts hypothécaires existants peuvent avoir besoin de nouvelles façons de générer ou d'économiser de l'argent ou d'envisager un refinancement ou une prolongation de l'amortissement. Les acheteurs d'une première maison se pencheront probablement sur les propriétés de moindre valeur ou pourraient reporter l'achat d'une maison, même si les prix sont corrects.

Un récent sondage sur la page LinkedIn d'Opta portait sur l'augmentation la plus nuisible aux consommateurs. L'épicerie arrive en tête avec 67 %, suivie des paiements hypothécaires avec 33 %. Bien que le coût de l'épicerie et des articles ménagers a des répercussions immédiates pour tous, les changements apportés aux paiements hypothécaires ne touchent actuellement que les prêts hypothécaires variables ou les prêts récemment renouvelés. Cependant, de nombreux propriétaires actuels, dont les renouvellements sont à venir, ne semblent pas être préparés à l'augmentation de leurs dépenses.

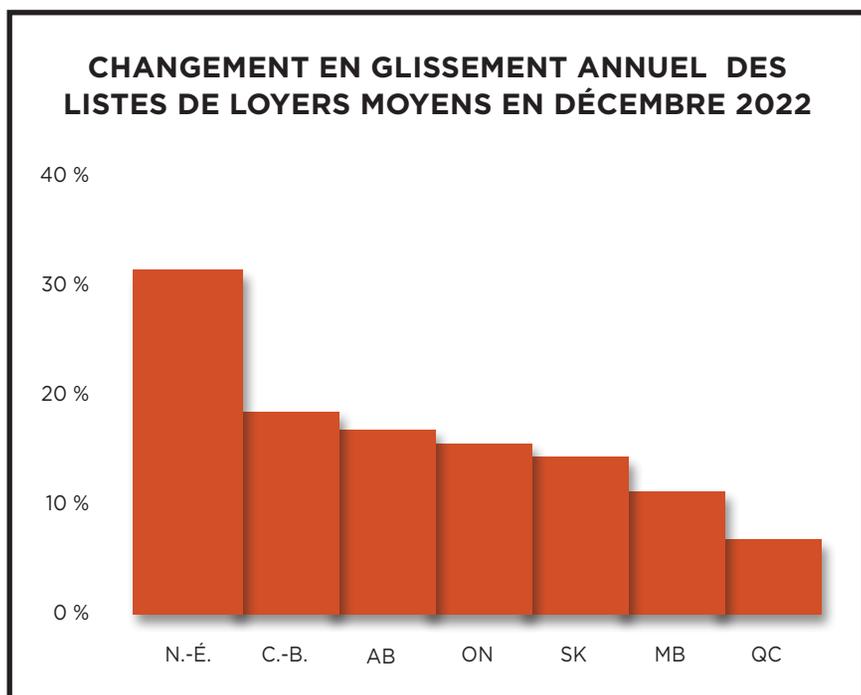
Historiquement, la solution de rechange était de louer plutôt qu'acheter, étant donné le coût élevé de l'accession à la propriété dans les grands centres urbains du Canada. Cependant, le marché locatif est également en hausse, la moyenne au Canada atteignant un niveau record de plus de 2 000 \$ / mois. Rentals.ca et Urbanization signalent que les loyers de Toronto et de Vancouver ont augmenté de plus de 23 % depuis l'an dernierⁱⁱⁱ. À l'échelle provinciale, la Nouvelle-Écosse affiche la plus forte hausse des loyers (31 %), presque comparable à celle de l'Ontario. La demande locative devrait rester stable ou augmenter en raison de la hausse des taux d'intérêt et des luttes inflationnistes au Canada.

Il est temps de mieux comprendre les valeurs marchandes des résidences principales louées et achetées ou des immeubles de placement dans votre portefeuille. Opta peut prendre en charge une analyse de l'utilisation de la propriété et des valeurs actuelles, historiques et prévues.

ⁱ <https://www.osfi-bsif.gc.ca/Eng/fi-if/rg-ro/gdn-ort/gl-ld/Pages/b20-nfo.aspx>

ⁱⁱ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220311/dq220311b-fra.htm>

ⁱⁱⁱ <https://rentals.ca/national-rent-report>



COMMENT VOTRE PORTEFEUILLE IMMOBILIER RÉSISTE-T-IL AUX DERNIÈRES FLAMBÉES D'INFLATION?

L'environnement macroéconomique actuel, caractérisé par des taux d'intérêt et une inflation élevés, affecte l'ensemble de l'écosystème de l'assurance, et la façon dont les assureurs couvrent les coûts de remplacement ne fait pas exception. Le président d'Opta, Greg McCutcheon, fait le point sur l'état de l'industrie en ce qui concerne les coûts de remplacement, la façon dont les taux d'intérêt et l'inflation sont pris en compte dans les évaluations, la façon dont les courtiers peuvent tenir les clients au courant des derniers développements et plus encore dans le dernier balado de Canadian Underwriter.

Écouter maintenant (En anglais)

What's on Dec?
CU PODCAST 

Insurance to value

FEATURING

GREG McCUTCHEON,
President, Opta Information Intelligence



LISTEN NOW



PRÊT À AGIR?

RESTONS BRANCHÉS

Inscrivez-vous pour recevoir le rapport d'analyse des coûts de reconstruction d'Opta directement dans votre boîte de réception.

INSCRIVEZ-VOUS

