

# T1

## ANALYSE DES COÛTS DE RECONSTRUCTION AU CANADA

2024



# TENDANCES CLÉS

01

**L'inflation** demeure préoccupante, mais on s'attend à ce qu'elle diminue jusqu'à près de son niveau historique en 2024, et les taux d'intérêt suivront la cadence par la suite. La reprise de l'industrie de la nouvelle construction qui en résultera exercera probablement une pression sur la disponibilité de la main-d'œuvre, c'est donc un point à surveiller à la fin de 2024 et tout au long de 2025.

02

**Les coûts des matériaux de construction** restent stables. Les niveaux des stocks aux usines de bois d'œuvre ont augmenté considérablement, et le seul élément matériel qui pose problème est l'acier, qui continue de coûter plus cher qu'auparavant. Il est presque certain que les coûts des matériaux de qualité supérieure et des raccords augmenteront en raison des problèmes de production et de chaîne d'approvisionnement.

03

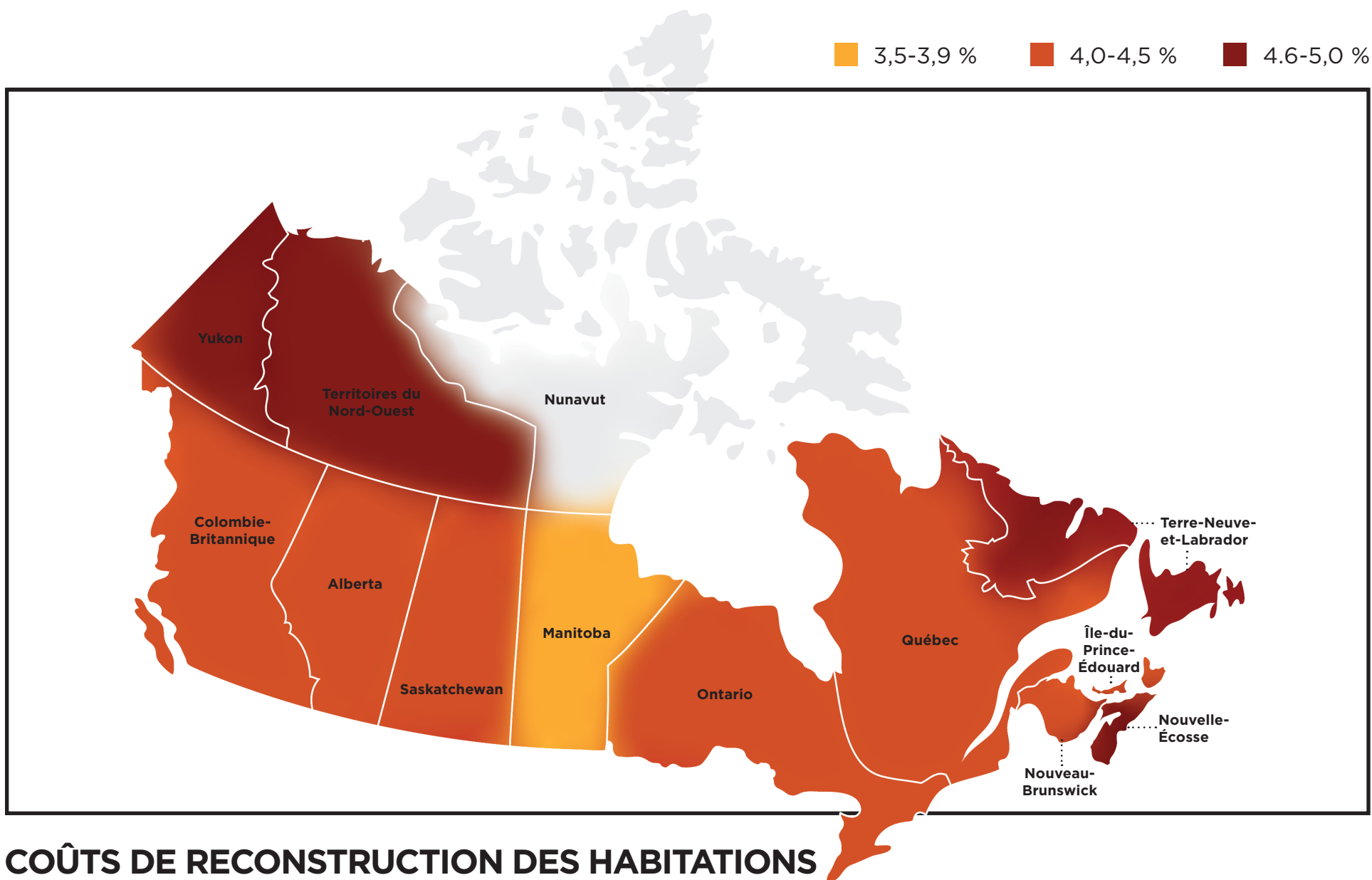
**Les coûts des composantes** ont augmenté d'une année à l'autre, mais jamais aux niveaux observés en 2020 et 2021.

04

Un ralentissement des nouveaux projets domiciliaires atténue quelque peu les pénuries **de main-d'œuvre** en ce moment. Les promoteurs recherchent plus de certitude dans les mouvements des taux d'intérêt par la Banque du Canada. Néanmoins, les problèmes de main-d'œuvre à long terme identifiés dans les rapports précédents demeurent : il y a moins de gens qui s'orientent vers ces métiers ainsi que le vieillissement de la population. Dans l'ensemble, les taux de main-d'œuvre ont légèrement augmenté, mais cela est compensé par une baisse des coûts des matériaux.

05

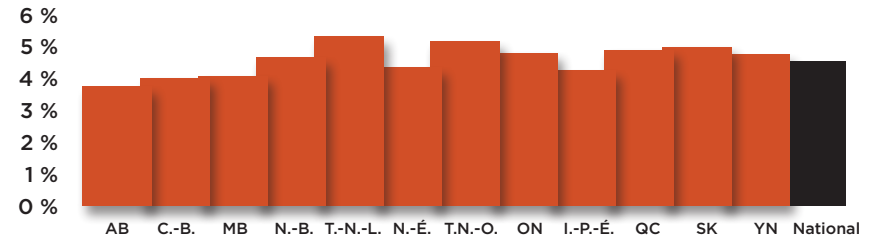
**Les rénovations** ont toujours été élevées pendant la pandémie, mais aujourd'hui, de nombreux Canadiens n'ont pas de revenu supplémentaire pour soutenir les améliorations domiciliaires.



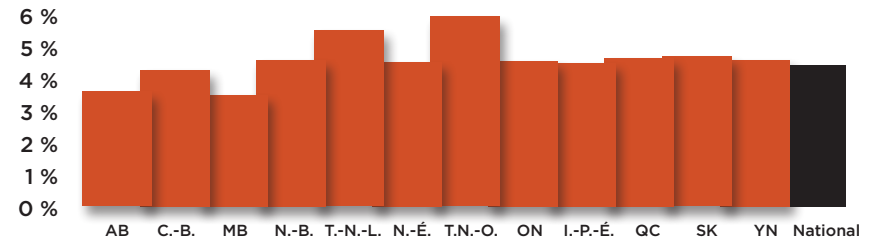
Le taux d'augmentation des prix trimestriels a encore ralenti, et comme la majeure partie des problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement en raison de la pandémie sont maintenant résolus et que la fabrication est dans l'ensemble en mesure de répondre à la demande, nous nous attendons à une volatilité des prix plus faibles en 2024. Cela dit, toute la plateforme de tarification de base a atteint un nouveau niveau après la pandémie, et il est certain qu'il n'y aura pas de retour aux prix d'avant la pandémie. Les marchés ont absorbé la réalité des prix actuels et les coûts ont surtout été répercutés sur les utilisateurs finaux. Des évaluations précises de l'assurance à la pleine valeur (APV) sont un élément essentiel de ce processus. C'est à Terre-Neuve-et-Labrador que les augmentations de coûts les plus élevées ont été enregistrées, avec une augmentation de 5 % par rapport à l'année précédente, tandis que le Manitoba affichait les plus faibles, soit 3,8 %. Les prix en pieds carrés des provinces de l'Atlantique illustrent maintenant les répercussions des pertes météorologiques et des incendies de forêt de 2023. Bien que le nombre total de reconstructions soit relativement faible, les demandes de réparation et de restauration ont eu une incidence sur les prix de reconstruction.

# VARIATION PAR SUPERFICIE EN GLISSEMENT ANNUEL

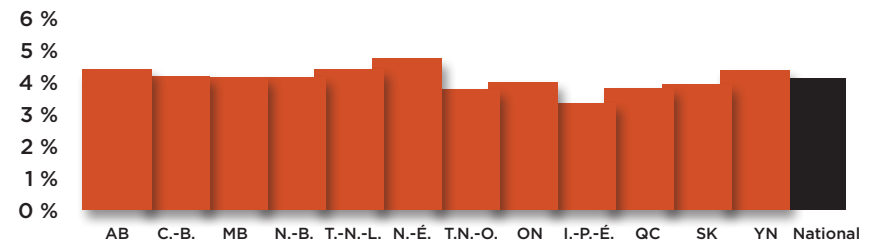
1 000 pi<sup>2</sup>



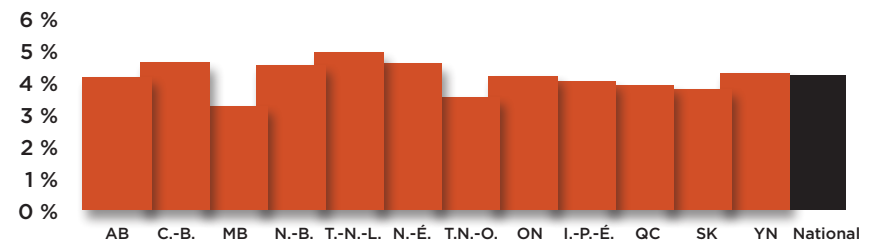
2 000 pi<sup>2</sup>



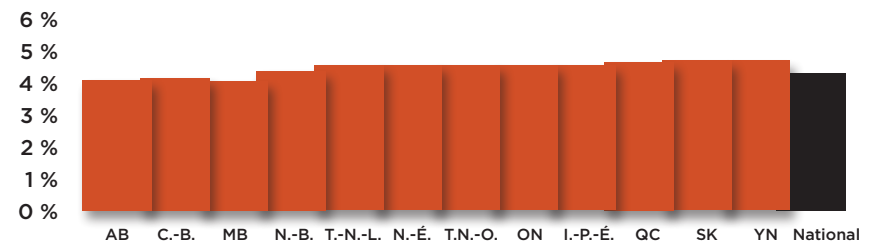
3 000 pi<sup>2</sup>



4 000 pi<sup>2</sup>



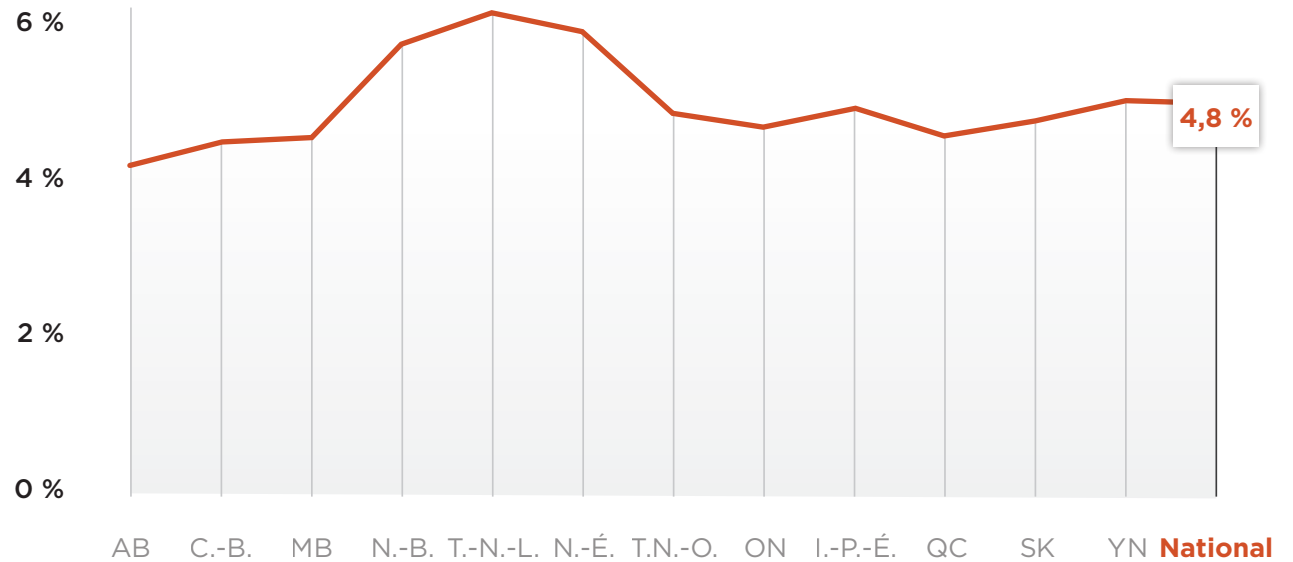
5 000 pi<sup>2</sup>



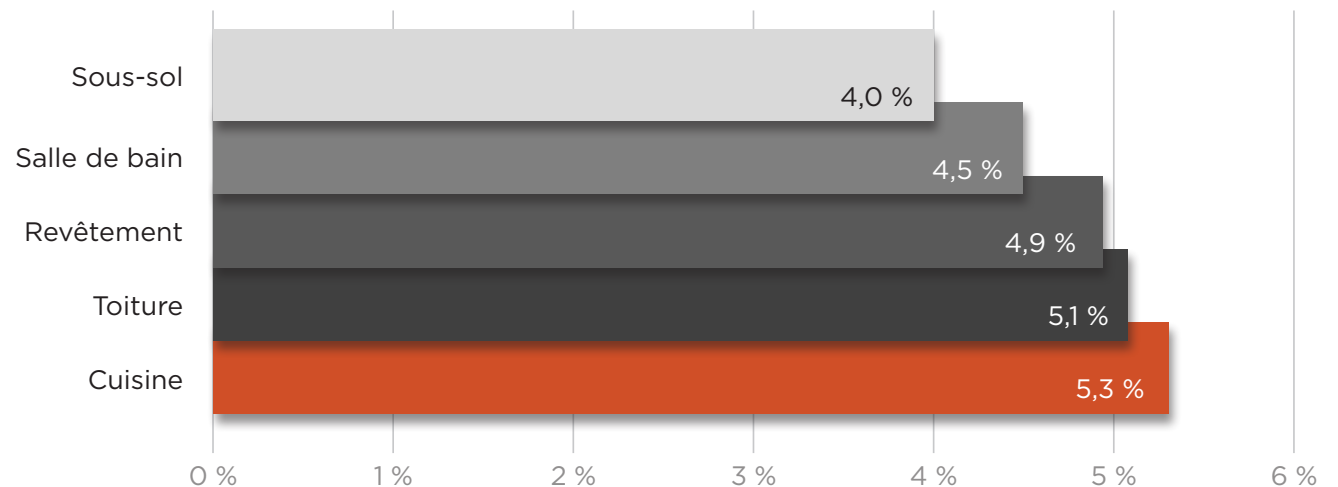
# COÛTS DES COMPOSANTS

Les coûts des composants sur douze mois ont augmenté dans toutes les provinces. Cependant, le glissement annuel moyen est passé de 5,2 % en septembre 2023 à 4,8 % en janvier 2024. Les coûts de reconstruction relatifs aux cuisines sont plus élevés que la moyenne à cause de l'augmentation des dimensions des armoires de cuisine pour les superficies de 1 000, 2 000 et 3 000 pi<sup>2</sup>. Les augmentations des coûts de toiture sont plus élevées dans les provinces de l'Atlantique en raison des réparations et du remplacement continus des dommages causés par les tempêtes.

## COÛTS DES COMPOSANTS EN GLISSEMENT ANNUEL DE JANVIER 2024 PAR RAPPORT À JANVIER 2023



## JANVIER 2024 PAR RAPPORT À JANVIER 2023

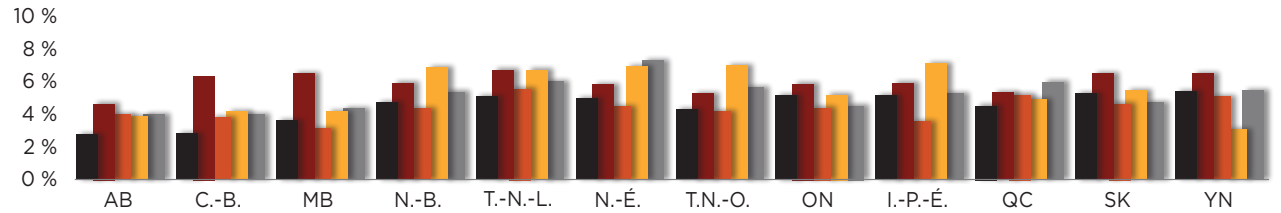


# RÉPARTITION DES COÛTS EN FONCTION DE LA TAILLE DE L'UNITÉ DU MODÈLE

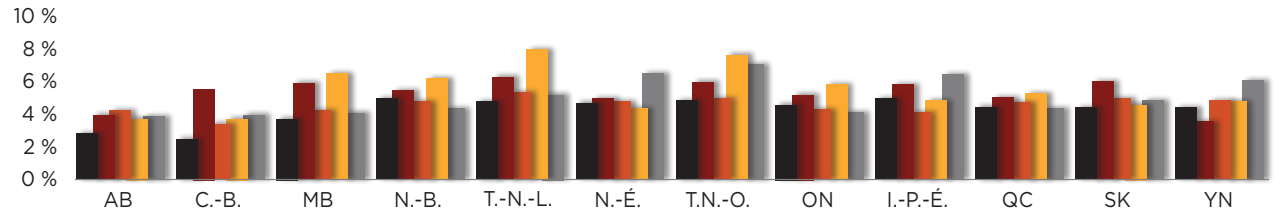
JANVIER 2024 PAR RAPPORT  
À JANVIER 2023

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

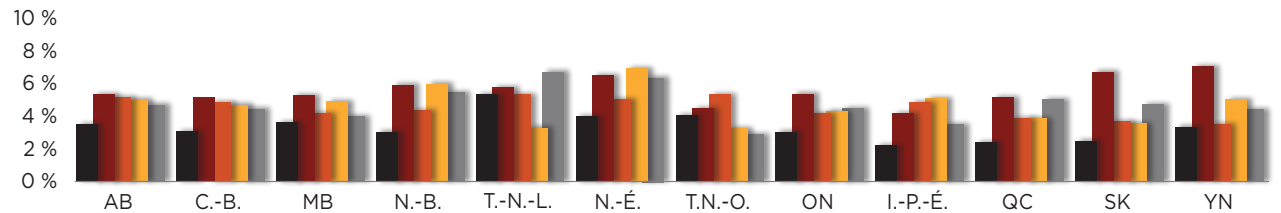
## COÛTS DES COMPOSANTS - 1 000 pi<sup>2</sup>



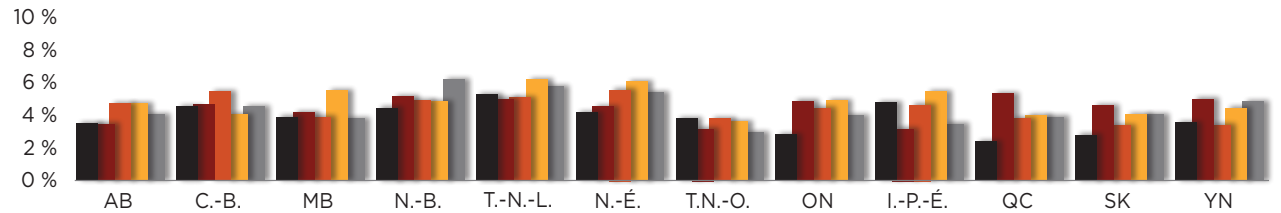
## COÛTS DES COMPOSANTS - 2 000 pi<sup>2</sup>



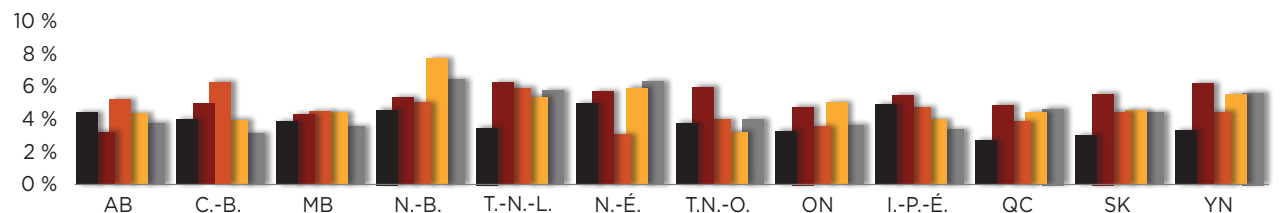
## COÛTS DES COMPOSANTS - 3 000 pi<sup>2</sup>



## COÛTS DES COMPOSANTS - 4 000 pi<sup>2</sup>



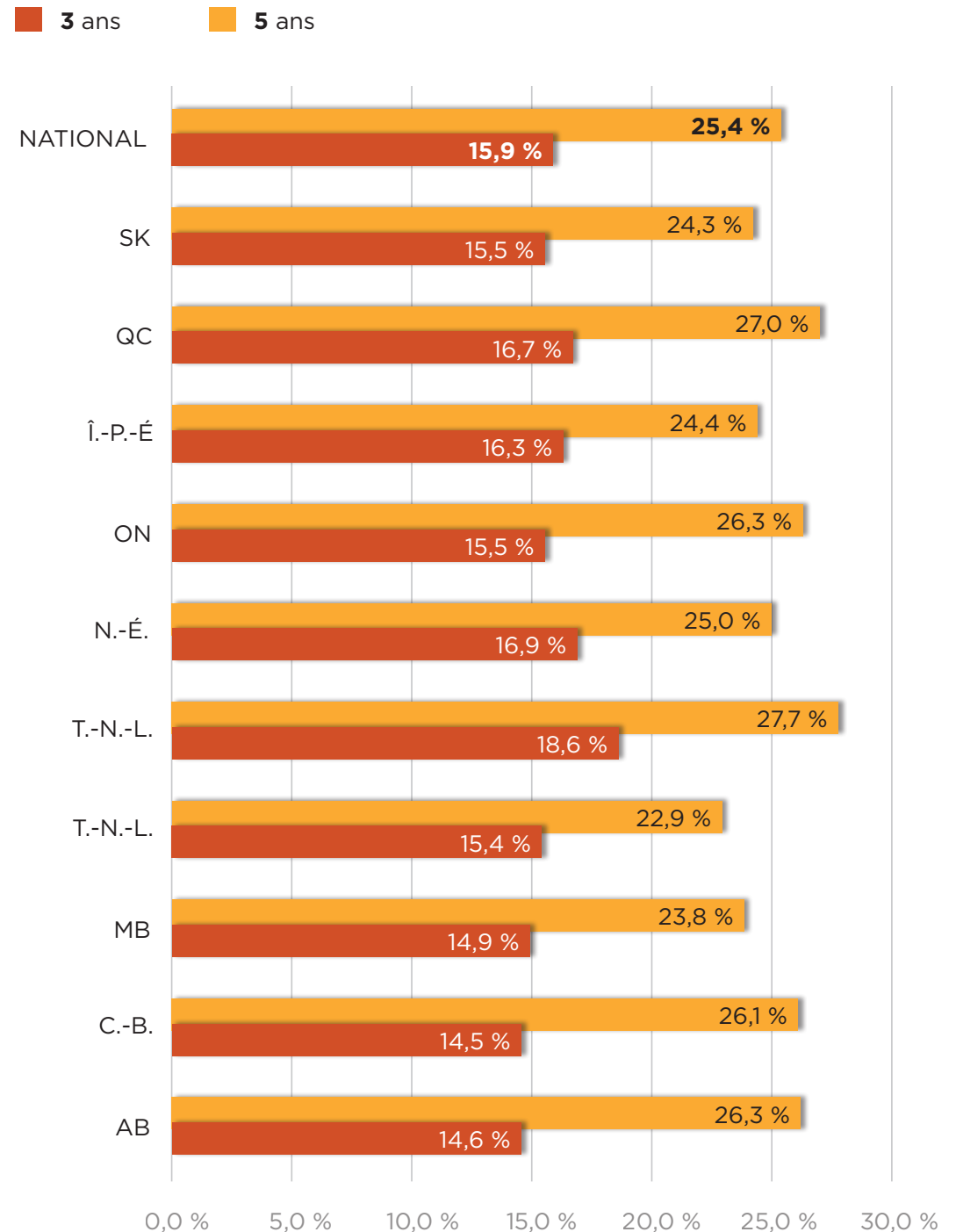
## COÛTS DES COMPOSANTS - 5 000 pi<sup>2</sup>



# LES COÛTS DE RECONSTRUCTION RÉVÈLENT LA VOLATILITÉ DES PRIX — ELLES ACCENTUENT LES CONSÉQUENCES DE L'ASSURANCE À LA PLEINE VALEUR

Les observations d'Opta révèlent comment la volatilité des prix a augmenté et persisté sur les coûts de reconstruction pour fins d'assurance habitation au Canada par pied carré au cours d'une période de cinq ans. Ce graphique indique l'augmentation annuelle moyenne en pourcentage, soit une hausse cumulative de 25,4 % sur cinq ans (année de référence janvier 2019) et de 15,9 % au cours des trois dernières années (année de référence janvier 2021). De telles forces du marché pourraient avoir de graves conséquences sur l'évaluation de l'assurance à la pleine valeur (APV) d'un portefeuille basé sur des évaluations peu fiables avec des données obsolètes ou incomplètes.

## VARIATION DU COÛT DE RECONSTRUCTION DES HABITATIONS EN PI<sup>2</sup>

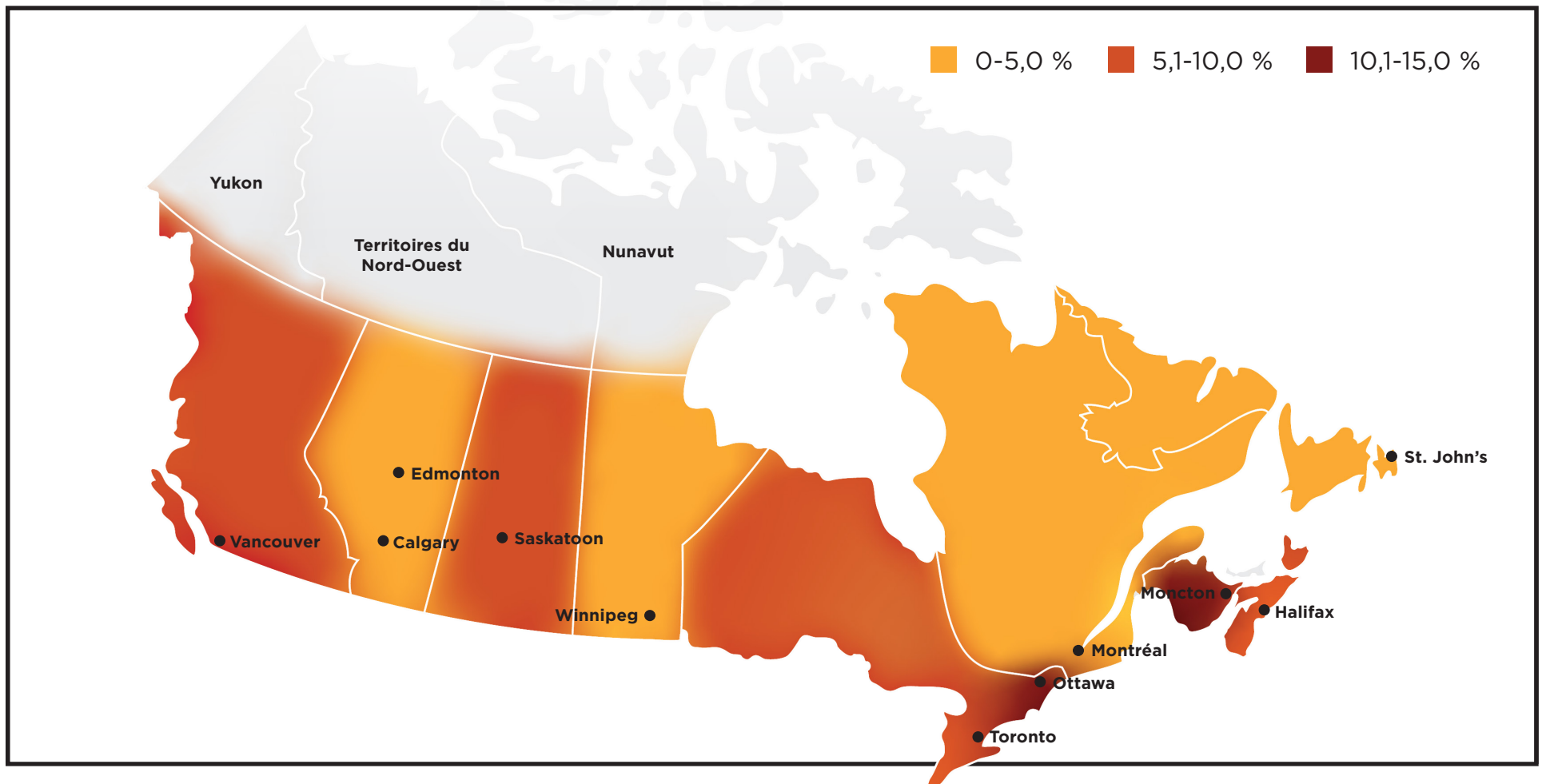


# INDICE DES PRIX DE LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX

## VARIATIONS EN GLISSEMENT ANNUEL (T4 2023 PAR RAPPORT T4 2022)

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 Vancouver<sup>1</sup>. 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 construire 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<sup>2</sup>.

Le changement le plus important s'est produit à Moncton, avec une augmentation annuelle de 12,4 %, tandis que St. John's a enregistré la plus faible hausse, soit 4,0 %. La variation en glissement annuel pour l'ensemble des 11 RMR est de 7,3 %.



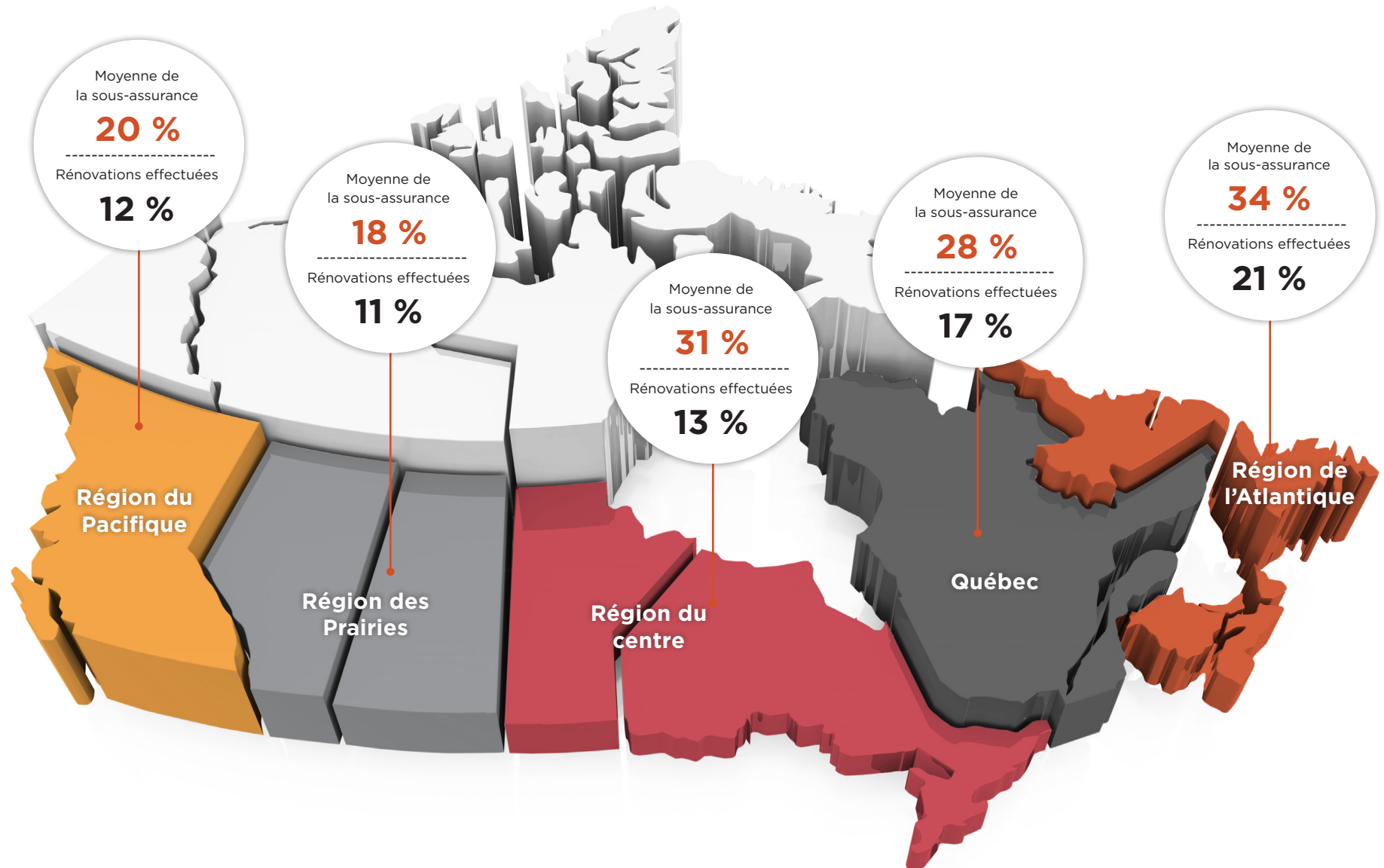
1 - <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/71-607-x/71-607-x2022013-fra.htm>

2 - [https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV\\_f.pl?Function=getSurvey&SDDS=2317](https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV_f.pl?Function=getSurvey&SDDS=2317)



## QUATRE ANNÉES D'INSPECTIONS DE PRÉVENTION DES SINISTRES RÉVÈLENT UNE SOUS-ASSURANCE GÉNÉRALISÉE

Les spécialistes en prévention des sinistres de Services Précis d'Opta découvrent quotidiennement divers risques lors des inspections des bâtiments et collectent des données réelles qui fournissent à l'industrie de l'assurance de dommages un portrait juste et à jour du risque. Les inspections, plus que jamais, sont un outil clé de souscription pour identifier les changements ayant une incidence sur les primes et pour souligner d'autres nouveaux risques. Depuis janvier 2020, nous avons découvert un enjeu important de sous-assurance dans chaque province. À l'échelle nationale, 48 % des résidences inspectées depuis janvier 2020 étaient sous-assurées, certaines allant jusqu'à 50 %. Les provinces de l'Atlantique étaient en tête de liste avec la sous-assurance la plus élevée et le plus grand pourcentage de rénovations apportées aux bâtiments.



# COMMENT DÉTECTEZ-VOUS LES CHANGEMENTS DANS VOTRE PORTEFEUILLE?

2020

Les ajouts – actuel



Il est essentiel de comprendre au niveau de l'adresse tous les changements qui se sont produits au risque. Que ce soit au niveau de la dégradation du toit, de l'exposition aux risques, des activités, de l'information émanant des permis de rénovations, des changements d'affectation, nous vous invitons à découvrir plus de 20 caractéristiques qui modifient le profil du risque que vous assurez pour vous offrir un portrait réel de la situation. Ces outils vous aideront à établir des primes plus justes, à souscrire selon votre appétit et appréciation du risque et à protéger la rentabilité de votre portefeuille lors des renouvellements.

2018

Les copropriétés – actuel



- Remodelage ou ajouts structurels
- Mises à jour importantes des systèmes
- Risques liés à la responsabilité : ajoutés/modifiés
- État de la toiture/espace défendable
- Expositions aux risques
- Inondation/feu de forêt
- Protection incendie publique
- Changements d'affectation/espaces vacants
- Changement du statut de la propriété
- Mises à jour de l'assurance à la pleine valeur



# RECONSTRUCTION **VERSUS** LA VALEUR MARCHANDE D'UNE RÉSIDENCE

**LA DIFFÉRENCE ENTRE LES DEUX ET L'INCIDENCE DE L'INFLATION SUR CHACUN**

## **COÛT DE RECONSTRUCTION**

Le coût de reconstruction (remplacement), qui exclut la valeur du terrain, est le coût prévu de la reconstruction de la résidence au même endroit, avec la même qualité de construction, aux coûts actuels de la main-d'œuvre et des matériaux. Les assureurs se fient à cette valeur pour structurer leurs polices d'assurance habitation. Les valeurs des coûts de reconstruction comprennent les frais généraux et les profits de l'entrepreneur, les honoraires d'architecte et les autres coûts de reconstruction et connexes, y compris le retrait des débris. La base sous-jacente de l'estimation est les coûts locaux de matériaux, de la main-d'œuvre et de l'équipement pour la reconstruction.

### **QUELLE EST L'INCIDENCE DE L'INFLATION?**

L'inflation a propulsé les coûts de reconstruction à de nouveaux sommets au cours des cinq dernières années : 25,4 % depuis janvier 2019.\*

\*voir le tableau à la page 7

## **VALEUR MARCHANDE**

La valeur marchande est le prix de vente ou d'achat potentiel actuel et varie selon l'emplacement géographique, l'âge, l'état, le plan d'étage, l'attrait et de nombreux autres facteurs. Les prêteurs hypothécaires s'intéressent particulièrement à la valeur marchande pour comprendre le ratio prêt-valeur sur les prêts hypothécaires et le risque hypothécaire au niveau de la propriété. La valeur marchande comprend habituellement la valeur foncière et tous les éléments de la propriété; aménagement paysager, clôtures, structures détachées, piscines, abris de jardin, etc.

### **QUELLE EST L'INCIDENCE DE L'INFLATION?**

Dans le cadre de la lutte contre l'inflation, les taux hypothécaires ont augmenté considérablement pour atteindre 5 % en 2023, soit le taux le plus élevé depuis avril 2001 au Canada. Cette situation, ainsi que les problèmes d'accessibilité et les nouvelles règles de prêt, ont considérablement ralenti les transactions sur le marché immobilier.

**VERSUS**

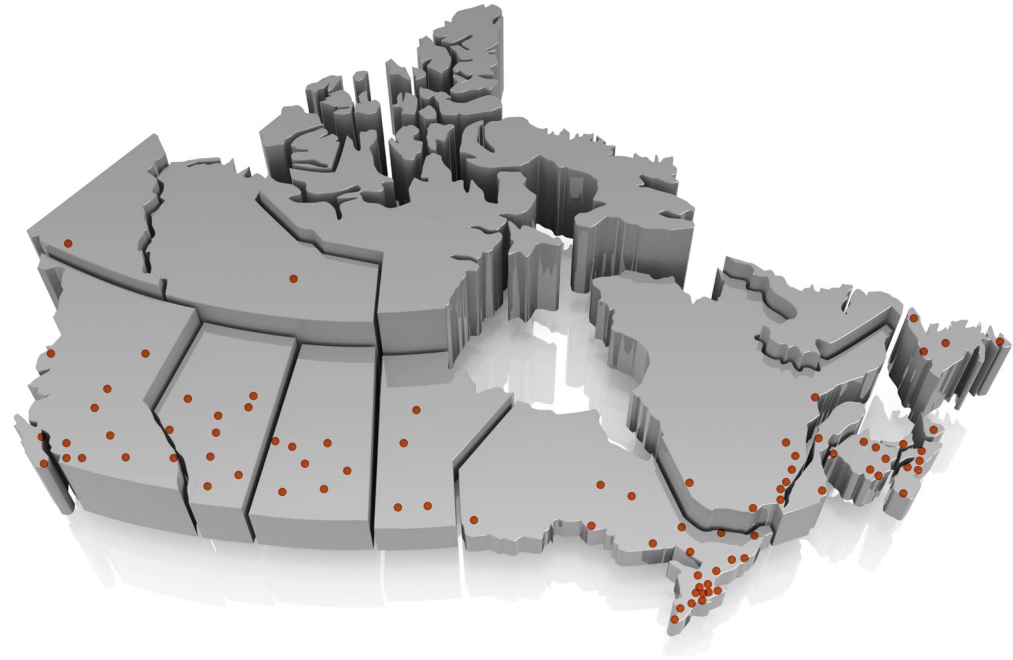
**Le coût de reconstruction et la valeur marchande ne doivent pas être comparés, mais plutôt considérés comme des valeurs distinctes.**

# 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<sup>MC</sup> 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.



### 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 est profondément ancrée dans le milieu et possède la base de données d'informations structurées sur les risques la plus complète au Canada. Reconnue à titre d'entreprise innovatrice pour sa création de l'outil de pointe de validation des propriétés iClarify<sup>MC</sup>, Opta fournit une veille économique précieuse, alimentant les transformations numériques pour les assureurs et les sociétés de services financiers.

Pour plus d'information sur Opta, visitez le site [optaintel.ca](https://optaintel.ca)

Pour toute question relative à ce rapport, contactez [info@optaintel.ca](mailto:info@optaintel.ca)

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

**S'INSCRIRE À LA LISTE**

