

T3

ANALYSE DES COÛTS DE RECONSTRUCTION AU CANADA

SEPTEMBRE 2023



TENDANCES CLÉS

01

L'inflation a remonté à 4 % dans l'ensemble, ce qui souligne le pouvoir des coûts de l'énergie à stimuler de la volatilité. L'incidence globale sur les reconstructions par les compagnies d'assurance est modérée, avec des signes qu'il pourrait y avoir un impact sur le remplacement de l'équipement par les entrepreneurs. Le remplacement des véhicules est un problème permanent en raison des retards de production à long terme et des taux d'intérêt élevés. Bien qu'aucun de ces problèmes n'ait un impact direct et immédiat sur les reconstructions par les compagnies d'assurance, les faiblesses en matière de qualité se faufferont dans les reconstructions au fil du temps, et celles-ci deviennent généralement apparentes des années plus tard.

02

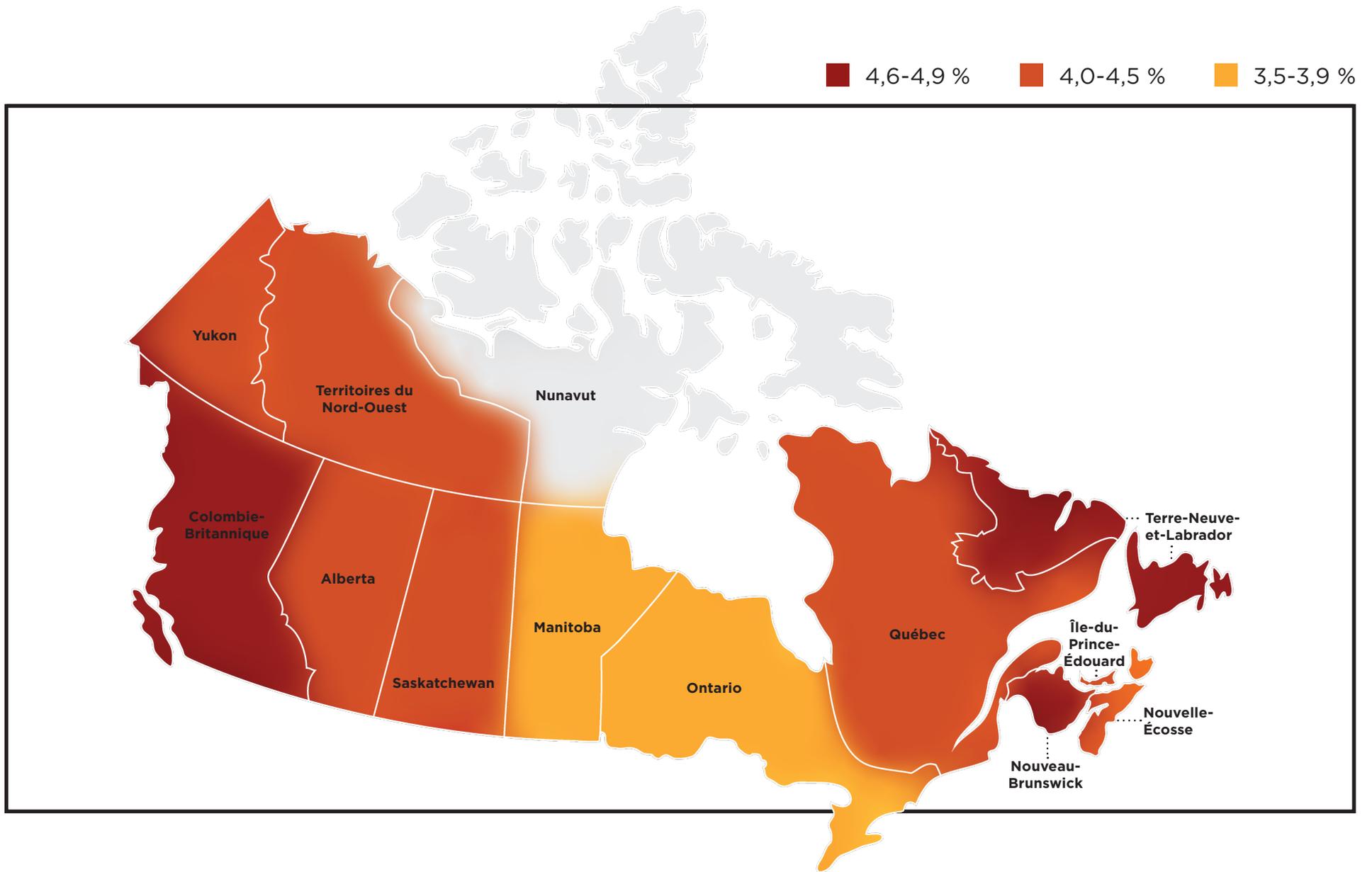
Les coûts des matériaux de construction sont restés stables au cours de l'été. Les incendies de forêt qui se sont produits cet été peuvent avoir une incidence sur les prix du bois d'œuvre, mais ce n'est pas un problème pour le moment, car la demande est légèrement à la baisse compte tenu du ralentissement de la construction de nouvelles maisons; et maintenant que les rénovations domiciliaires sont revenues à leur niveau habituel. Dans l'ensemble, la stabilité des prix des matériaux a permis aux coûts du pied carré de demeurer relativement stables en 2023.

03

Les pénuries de main-d'œuvre continuent d'avoir une incidence sur la construction. En plus du nombre plus restreint de personnes qui commencent à exercer des métiers et la demande en hausse de nouveaux logements, la démographie joue également un rôle, car l'est du Canada a généralement une population plus âgée que l'Ouest canadien et les départs à la retraite créent donc un écart croissant. C'est l'une des raisons pour lesquelles les augmentations de coûts sont plus évidentes dans les provinces de l'Atlantique. Cependant, les reconstructions par les compagnies d'assurance ne sont pas aussi touchées que les nouvelles constructions résidentielles, car les taux d'intérêt plus élevés et l'inflation ont ralenti ces dernières. Cette réduction de la construction neuve a libéré de la main-d'œuvre pour le secteur de l'assurance. Néanmoins, le coût de l'embauche et du maintien en poste de techniciens et de chefs de projet qualifiés partout au pays est de plus en plus problématique.

04

Les coûts des composants ont augmenté de 5,2 % par rapport à l'année dernière (glissement annuel). Les augmentations continues des taux d'intérêt ont une incidence sur le coût de fabrication des articles qui nécessitent des intrants matériels et entraînent une légère hausse de l'inflation vers la deuxième moitié de la période de référence. Les pressions inflationnistes ont affecté les coûts des composants plus que les coûts globaux en pieds carrés.

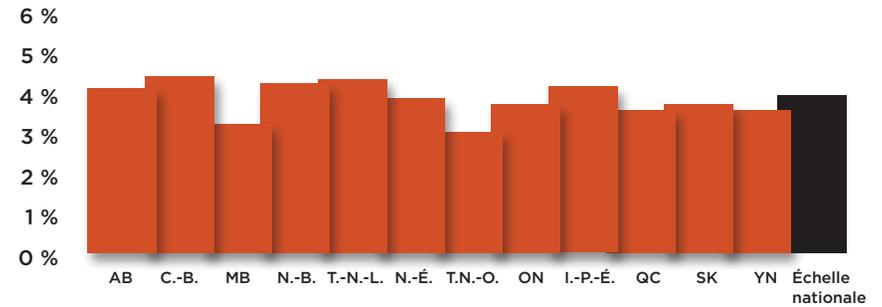


COÛTS DE RECONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

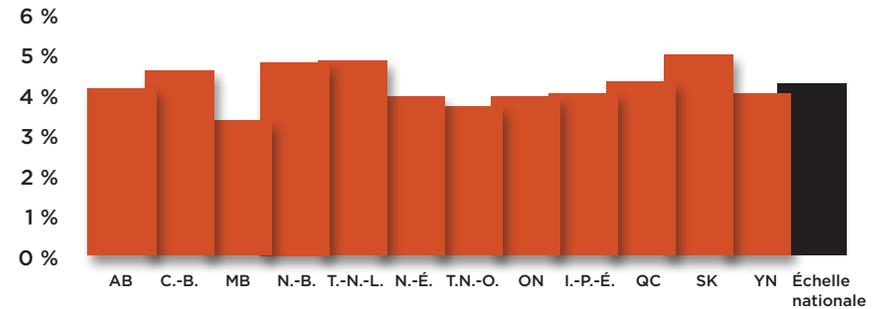
Les données provinciales sont relativement stables, avec très peu de changement par rapport au milieu de l'année. Les augmentations de coûts les plus élevées en pieds carrés ont eu lieu en Colombie-Britannique, avec une augmentation de 4,7 % en glissement annuel, tandis que le Manitoba affichait la plus faible (3,6 %). Les pertes liées aux intempéries et aux feux de forêt de cette année n'ont pas encore été prises en compte dans notre cycle de rapports, mais nous nous attendons à en voir les conséquences au cours des prochains mois. Bien que 2023 soit la pire année jamais enregistrée pour les feux de forêt au Canada, le nombre d'unités résidentielles endommagées ou détruites est, heureusement, assez faible jusqu'à présent.

CHANGEMENTS PAR RAPPORT À L'AN DERNIER EN PIEDS CARRÉS :

1 000 pi ca

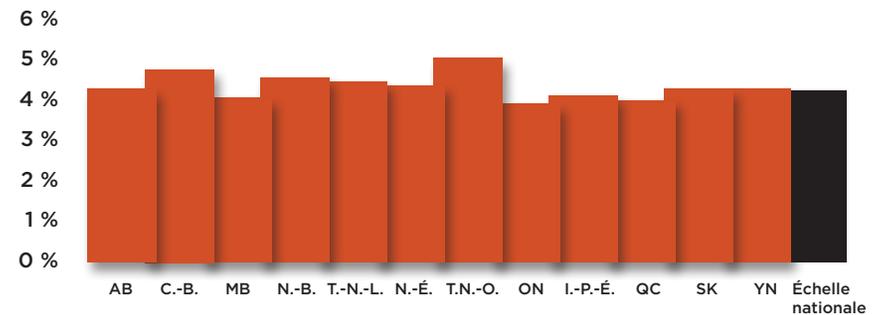


2 000 pi ca

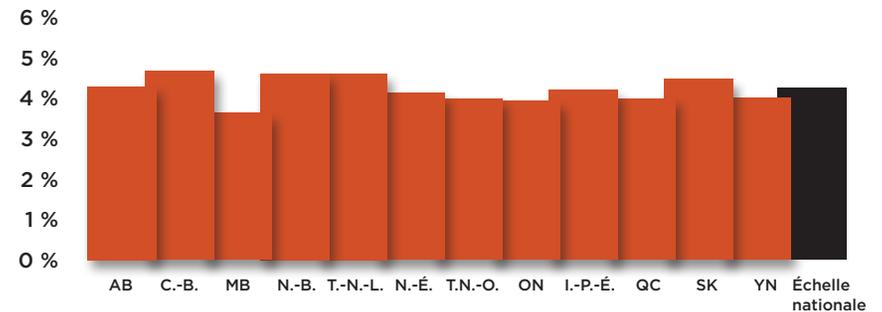


3 000 pi ca

Augmentation la plus élevée observée dans ce modèle



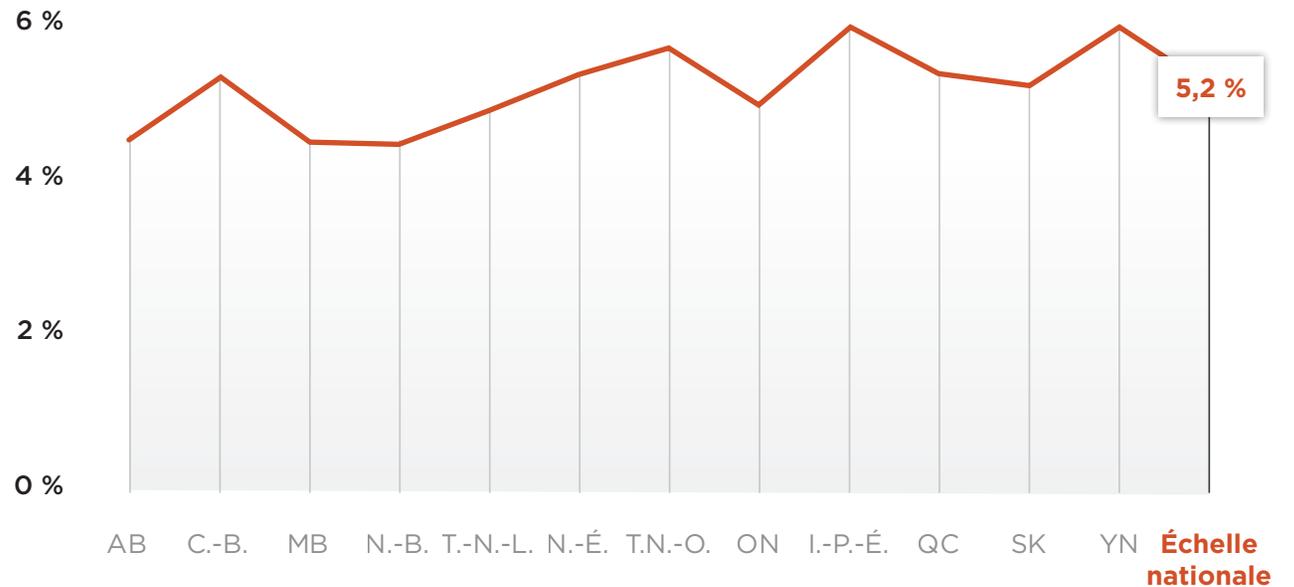
Tous les modèles



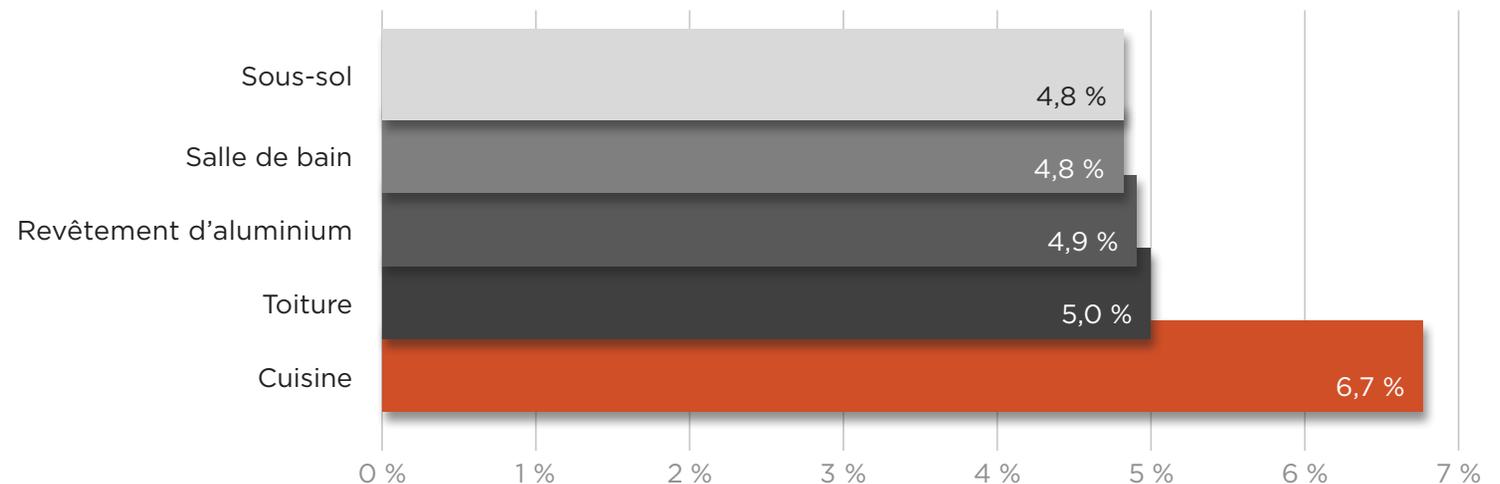
COÛTS DES COMPOSANTS

Les données annuelles indiquent une augmentation du taux d'accroissement d'une année sur l'autre dans toutes les provinces. Dans l'ensemble, le taux national en glissement annuel est passé de 3,7 % en mai 2023 à son niveau actuel de 5,2 %.

COÛTS DES COMPOSANTS EN GLISSEMENT ANNUEL SEPTEMBRE 2023 PAR RAPPORT À SEPTEMBRE 2022



SEPTEMBRE 2023 PAR RAPPORT À SEPTEMBRE 2022

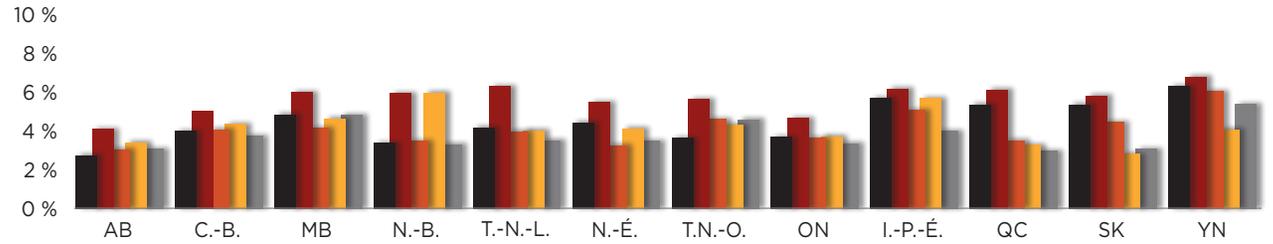


COÛTS DES COMPOSANTS RÉPARTITION PAR TAILLE DE L'UNITÉ DU MODÈLE

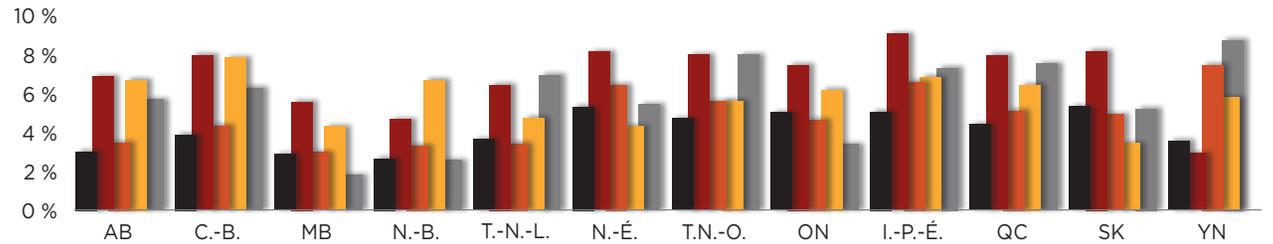
SEPTEMBRE 2023 PAR
RAPPORT À SEPTEMBRE 2022

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

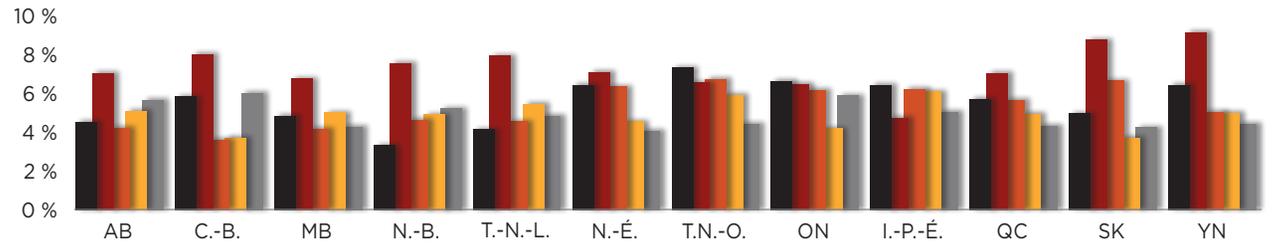
COÛTS DES COMPOSANTS - 1 000 pi ca



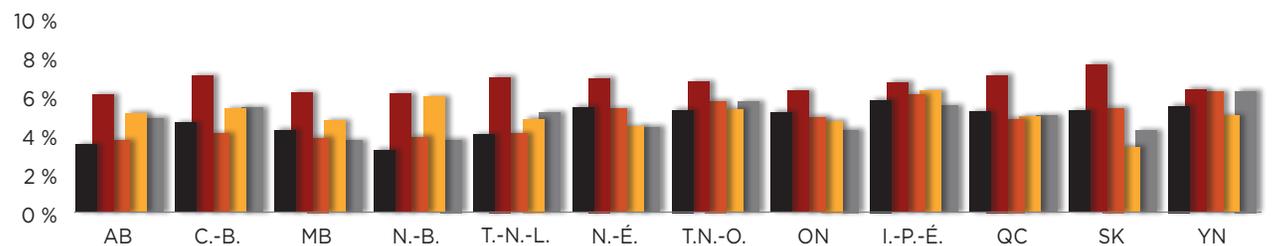
COÛTS DES COMPOSANTS - 2 000 pi ca



COÛTS DES COMPOSANTS - 3 000 pi ca

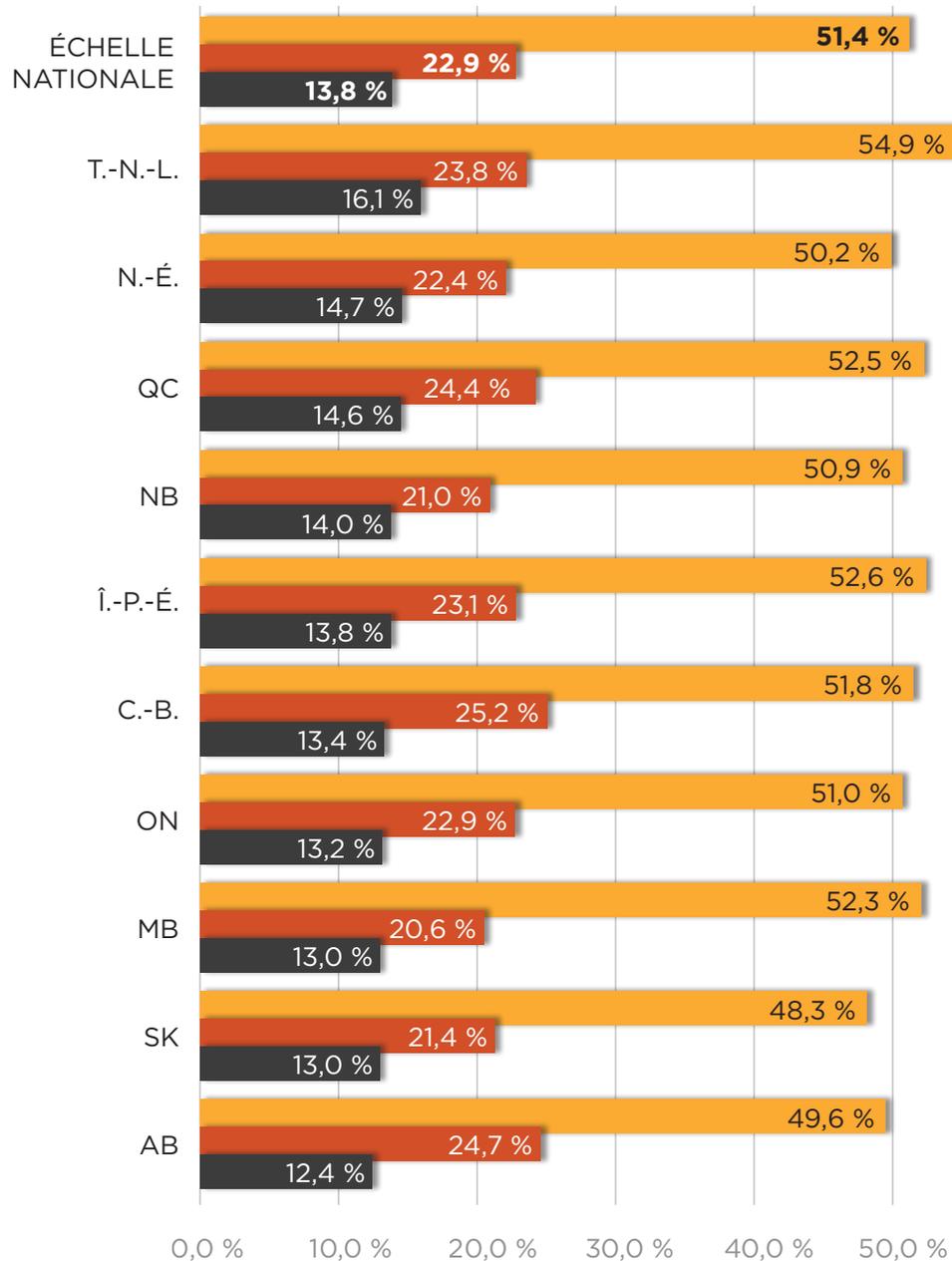


COÛTS DES COMPOSANTS - ÉCHELLE NATIONALE



MODIFICATION DE LA RECONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE EN PIEDS CARRÉS

■ 3 ans ■ 5 ans ■ 10 ans



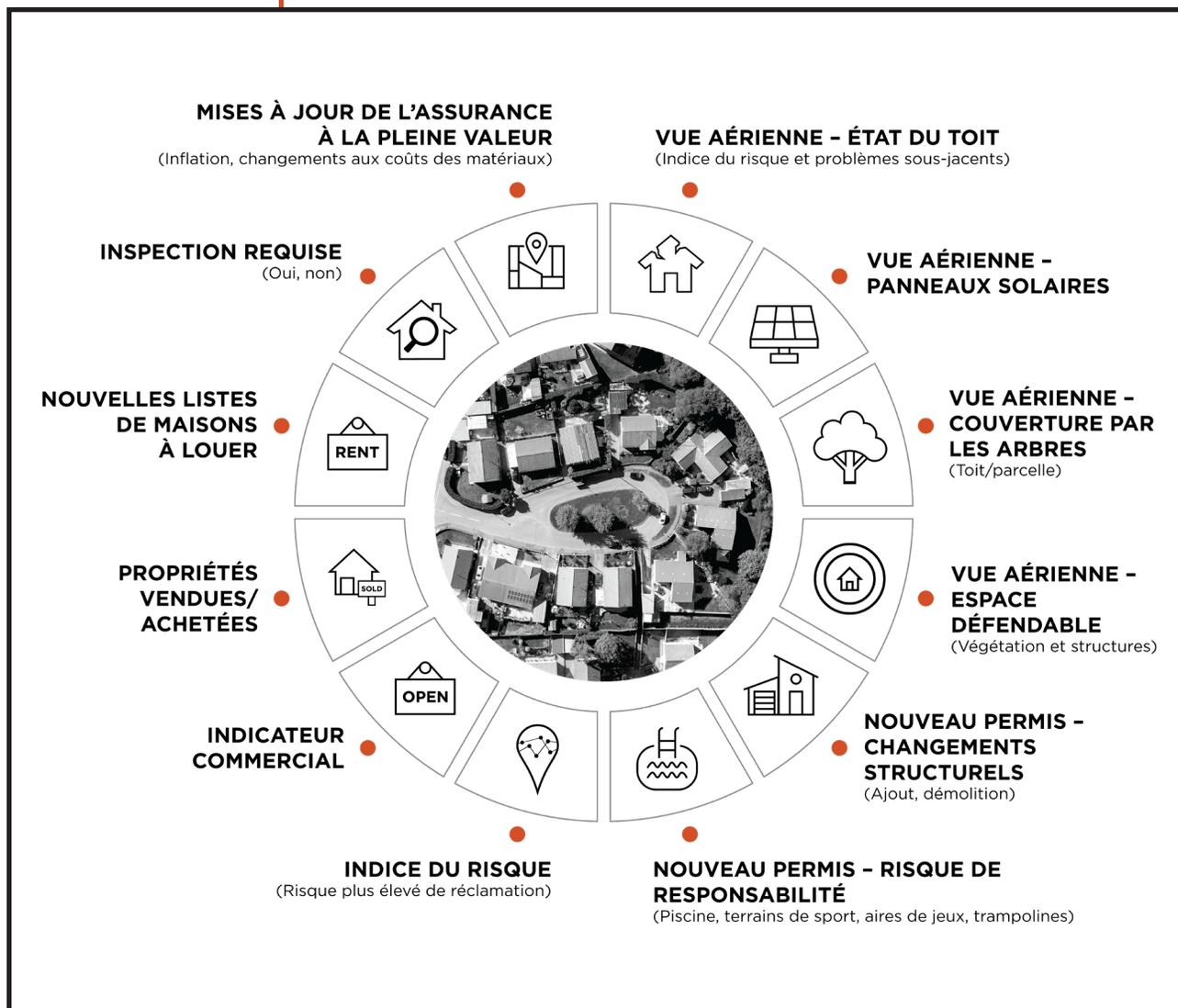
LA PROTECTION CONTRE L'INFLATION N'EST PAS SUFFISANTE

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 pré-pandémique.

Nos observations indiquent combien la volatilité des prix relatifs aux coûts de reconstruction de l'assurance habitation canadienne par pied carré a augmenté et persisté sur une période de 10 ans. En utilisant septembre 2013 comme année de référence, ce graphique montre l'augmentation annuelle moyenne en pourcentage chaque année sur l'année de référence - une augmentation cumulative de 51,4 % depuis 2013 au Canada, une augmentation de 22,9 % en cinq ans et de 13,8 % au cours des trois dernières années. De telles forces du marché pourraient avoir de graves conséquences pour l'assurance à la pleine valeur dans un portefeuille fondé sur des évaluations peu fiables avec des données obsolètes ou incomplètes.

L'application uniforme de rajustements indexés sur l'inflation à l'assurance à la pleine valeur masque les variations de l'inflation à l'échelle du Canada et même d'une région à l'autre. La réalité d'une propriété donnée peut varier de manière significative et ne peut être révélée que par les données relatives aux permis, l'imagerie aérienne, les outils d'assurance à la pleine valeur axés sur la technologie, et les coûts des composants continuellement mis à jour pour refléter 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

ANALYSE RÉSIDENIELLE 2^E TRIMESTRE 2023

Province	Nombre d'étages	Superficie habitable (pi ca)(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 %

Les données d'Opta sont continuellement validées grâce à un dialogue en temps réel. Grâce à plus de 30 000 mises à jour quotidiennes via les transactions commerciales iClarify^{MC} ainsi que par des recherches et études continues utilisant les plus grands référentiels de données de rapports d'inspection et de pertes totales réelles au Canada, Opta offre des données d'évaluation les plus précises et à jour sur le marché.

Le véritable test de l'exactitude d'une évaluation est la manière dont elle se comporte en cas de perte totale réelle.

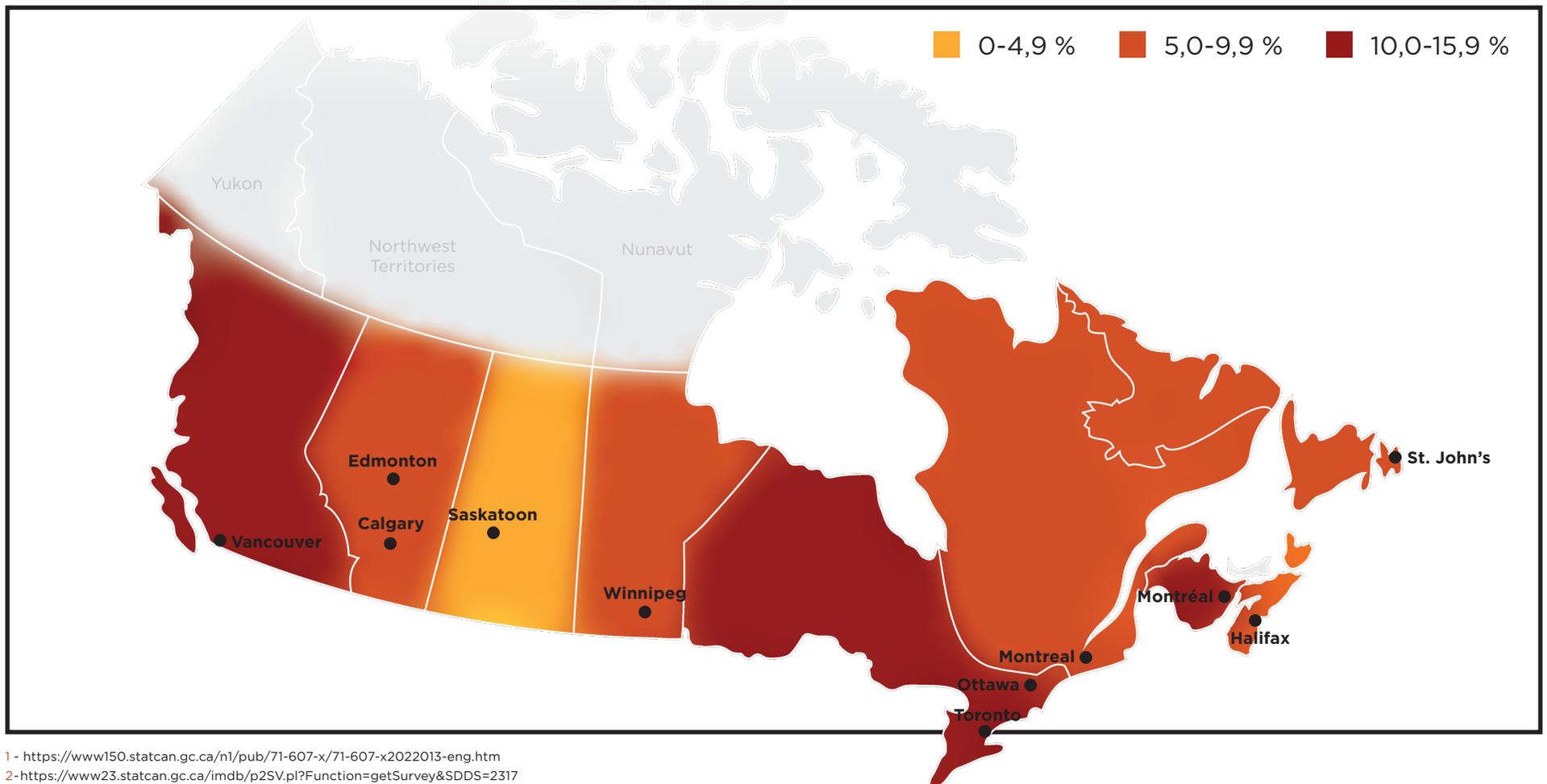
Les évaluations iClarify^{MC} d'Opta sont restées précises et se retrouvent dans la fourchette de référence du secteur, à savoir +/- 15 %. Une analyse résidentielle récente a été menée partout au Canada au moyen de 20 sinistres. Comme indiqué, il y a un écart minimal entre les évaluations iClarify^{MC} et les estimations de l'entrepreneur.

INDICE DES PRIX DE LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX

VARIATIONS EN GLISSEMENT ANNUEL (2^E TRIMESTRE 2023 PAR RAPPORT AU 2^E TRIMESTRE 2022)

Les indices des prix de la construction de bâtiments (IPC_B) sont des séries trimestrielles suivies par Statistique Canada qui évaluent l'évolution au fil du temps des prix que les entrepreneurs facturent pour construire une gamme de nouveaux bâtiments commerciaux, institutionnels, industriels et résidentiels. La série se limite à la construction de bâtiments dans 11 régions métropolitaines de recensement (RMR), y compris St. John's, Moncton, Halifax, Montréal, Ottawa-Gatineau, Toronto, Winnipeg, Saskatoon, Calgary, Edmonton et Vancouver.¹ 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.²

La plus forte variation a été observée à Moncton, avec une variation de 15,6 % d'une année à l'autre, tandis que Saskatoon a enregistré la plus faible variation, soit 4,7 %. La variation EN GLISSEMENT ANNUEL pour l'ensemble des 11 RMR est de 9,2 %.



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

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

ANALYSE COMMERCIALE 2^E TRIMESTRE 2023

Province	Usage d'un bâtiment	Nombre d'étages	Total en pieds carrés	Estimation de l'entrepreneur	Évaluation d'iClarify	iC/EN
N.-B.	Garage - entretien automobile/atelier de réparation	1	2 914	759 253 \$	761 100 \$	0 %
ON	Magasin - commerce de détail mixte avec unités résidentielles	3	5 530	1 738 100 \$	1 704 200 \$	-2 %
T.-N.-L.	Entrepôt - divers/boutique	1	5 757	751 729 \$	751 900 \$	0 %
AB	Entrepôt - divers/boutique	1	1 040	169 387 \$	173 690 \$	3 %
AB	Résidence pour personnes âgées	1	4 000	1 662 203 \$	1 578 900 \$	-5 %
C.-B.	Hébergement-motel et salon-bar	1	13 120	3 857 967 \$	3 789 300 \$	-2 %
SK	Hébergement - hôtel - service complet	3	16 852	4 693 499 \$	4 715 400 \$	0 %
SK	Garderie (conception originale)	1	8 430	2 162 956 \$	2 224 300 \$	3 %
SK	Garderie (nouveau design)	2	14 862	3 930 125 \$	3 992 500 \$	2 %
MB	Entrepôt -entreposage seulement	1	5 000	360 695 \$	380 300 \$	5 %

Écart national 0 %

Au 2^e trimestre, une analyse commerciale a été menée partout au Canada au moyen de 10 sinistres et a entraîné un écart national de 0 % entre les évaluations iClarify^{MC} et les estimations des entrepreneurs.

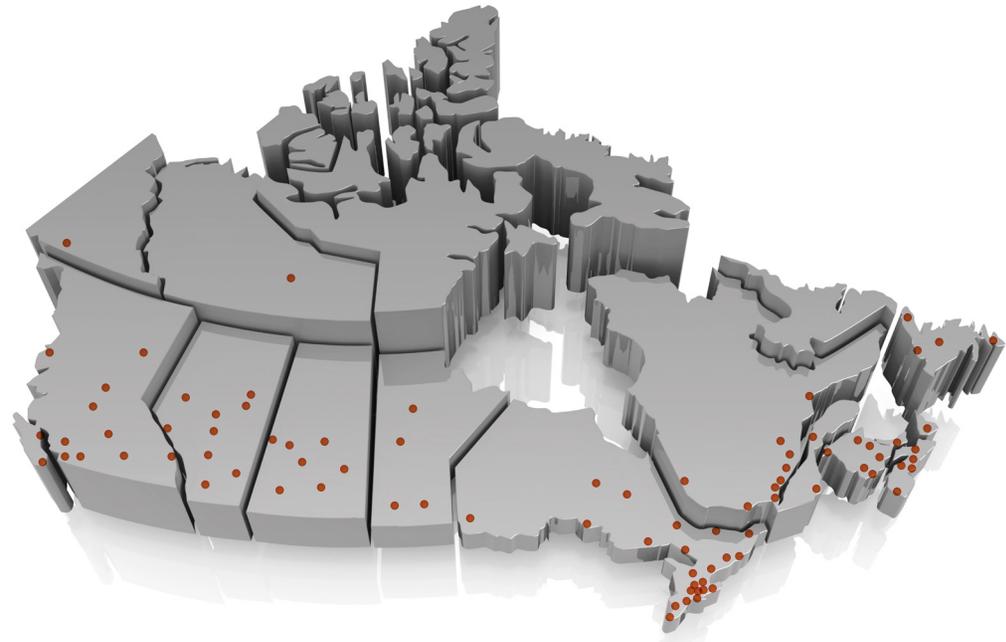


À PROPOS DE CE RAPPORT

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.



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 entreprise de Verisk, est le principal fournisseur canadien de solutions technologiques et de renseignements sur la propriété. Profondément enracinée dans la Canadian Association canadienne des assureurs (fondée en 1883), Opta 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 validation de propriétés de pointe iClarify^{MC}, Opta fournit une veille économique précieuse, alimentant les transformations numériques pour les sociétés d'assurance et les sociétés de services financiers.

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

Pour toute question relative à ce rapport, contactez Marta Fanok au Marta.Fanok@verisk.com

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

S'INSCRIRE À LA LISTE

