

**MISES À JOUR SUR
LES COÛTS DE
RECONSTRUCTION**

1^{er} TRIMESTRE

2021

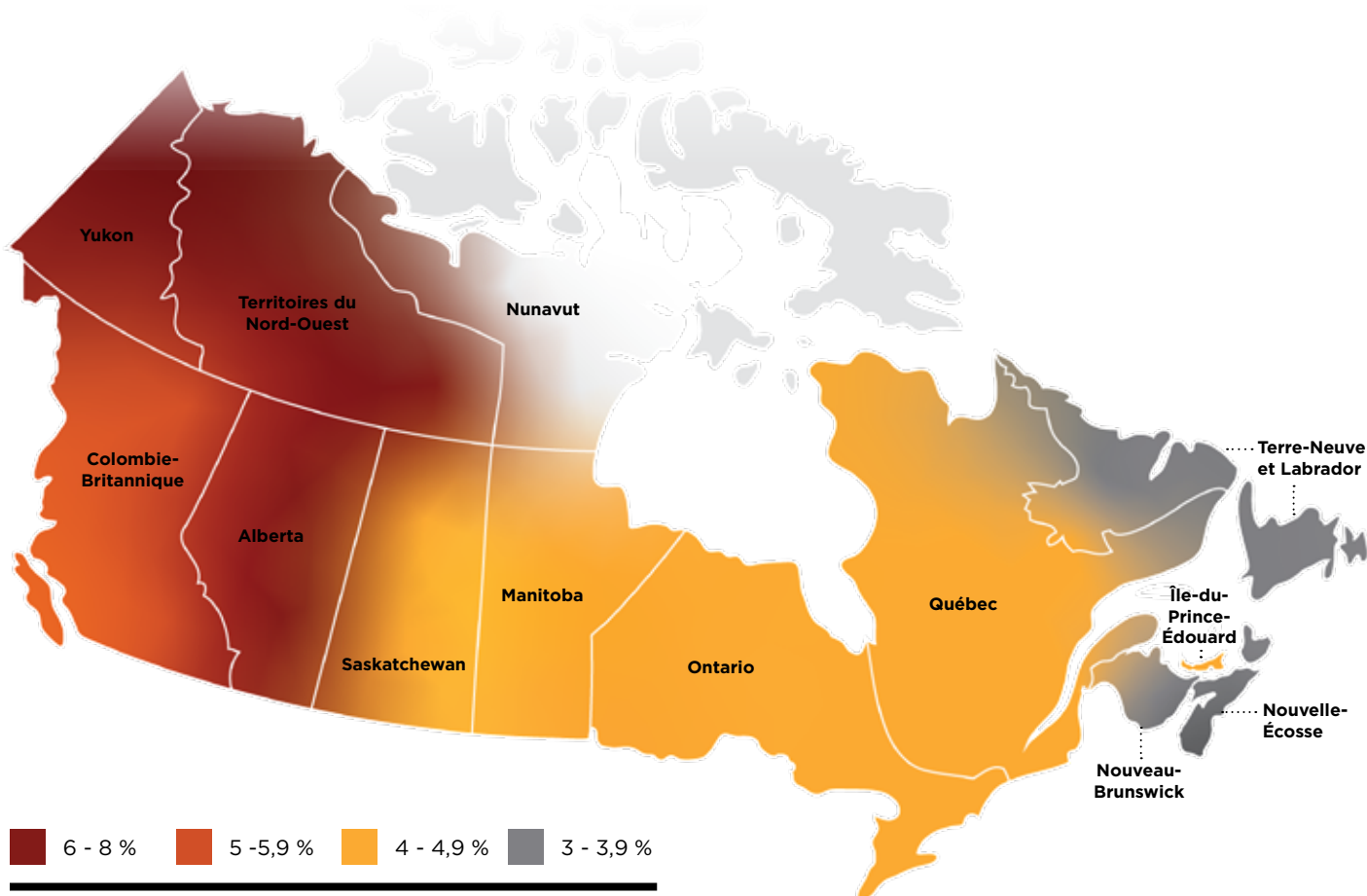
CANADA

Ce rapport reflète les coûts de reconstruction jusqu'au dernier trimestre de 2020 et fournit une analyse des coûts basée sur 86 villes à travers le Canada qui ont été identifiées comme « Centres d'influence » d'Opta.

LES COÛTS DE RECONSTRUCTION AU CANADA ONT AUGMENTÉ DE PRÈS DE 5 % PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE

L'incertitude sur les coûts d'exploitation, les pénuries de matériaux, les retards dans les projets et la résurgence de la pandémie continue d'affecter les coûts de reconstruction. Cependant, le secteur de la reconstruction en matière d'assurance est résilient et ingénieux et a relativement bien géré les coûts jusqu'en 2020. Les coûts ont augmenté, mais non de façon irréaliste; les pénuries ont été gérées; les employés sont restés en grande partie en sécurité et la plupart des projets de reconstruction ont été achevés dans les délais prévus. Les prix spéculatifs auxquels nous avons assisté au cours du second semestre de 2020 ont commencé à se stabiliser, les assureurs et les constructeurs ayant appris et accepté que les facteurs directs de la pandémie n'ont jusqu'à présent affecté que les prix du bois et les coûts de santé et de sécurité.

Toutes les provinces ont connu une augmentation des coûts. Les coûts de la reconstruction à l'échelle nationale ont augmenté de 4,9 % par rapport à l'année précédente, de janvier 2020 à janvier 2021.



T.N.-O.	7,1 %
AB	6,4 %
YT	6,2 %
C.-B	5,7 %
ON	4,6 %
Î.-P.-É	4,5 %
QC	4,5 %
SK	4,5 %
MB	4,1 %
T.-N.-L	3,8 %
N.-É	3,7 %
NB	3,4 %

Les augmentations sont plus prononcées dans les provinces de l'Ouest, en raison des catastrophes de l'été 2020 et des pénuries de matériaux. Certaines corrections de prix ont eu lieu à l'Île-du-Prince-Édouard où les gains inférieurs à la normale jusqu'au dernier trimestre se sont inversés. Les Territoires du Nord-Ouest et du Yukon affichent des hausses plus importantes en raison de pénuries de matériaux locales.

Compte tenu de la volatilité des trois premiers trimestres de 2020, il s'agit d'un résultat relativement modéré. La production et la disponibilité des matériaux se stabilisant rapidement, nous commençons à voir les coûts s'aplatir et nous ne pensons pas que cette flambée se poursuivra au-delà du premier trimestre de 2021. Ces résultats n'ont pas beaucoup changé depuis septembre 2020, ce qui laisse penser que le secteur de l'assurance a réussi à limiter la volatilité des coûts provoquée par la pandémie.

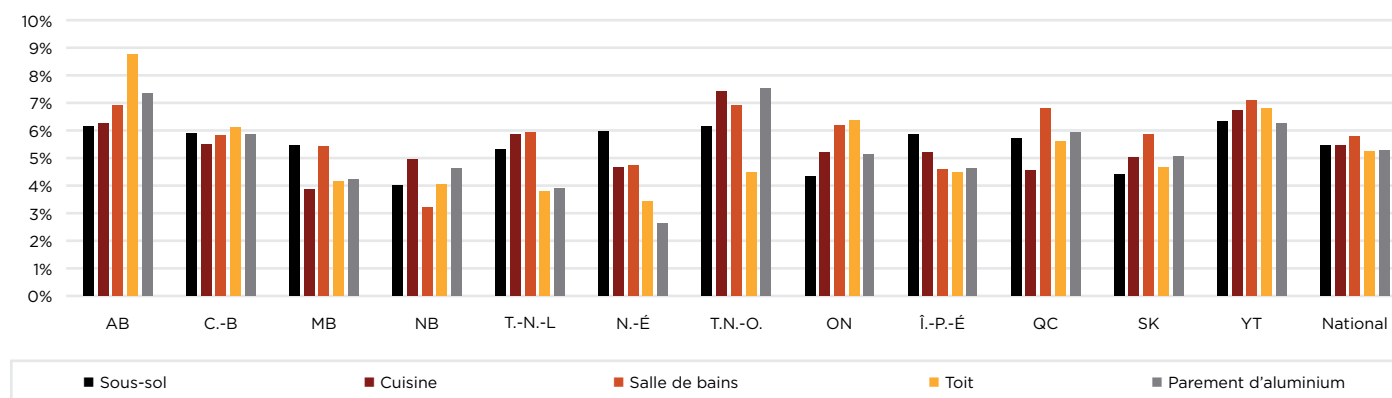


COÛTS DES COMPOSANTS

Les coûts des composants ont augmenté avec une hausse globale de 5,5 % entre janvier 2020 et janvier 2021, l'Alberta et la Colombie-Britannique étant en tête avec 7 % et 5,9 % respectivement.

Sous-sol	Cuisine	Salle de bains	Toit	Parement d'aluminium
5,5 %	5,5 %	5,8 %	5,3 %	5,5 %

Augmentations des coûts des composants de Janvier 2020 à janvier 2021



En Alberta, les augmentations sont liées à la demande de réparation des toitures et des parements par suite de la tempête de grêle de Calgary en juin 2020. Les ressources ont été détournées de la reconstruction vers des réparations de toitures plus lucratives - y compris dans les cas où même les charpentiers sont passés à la réparation de toitures et de parements. Nos recherches indiquent que les travaux de réparation par suite de la catastrophe progressent, mais nous prévoyons une certaine volatilité des prix au début du premier semestre 2021.

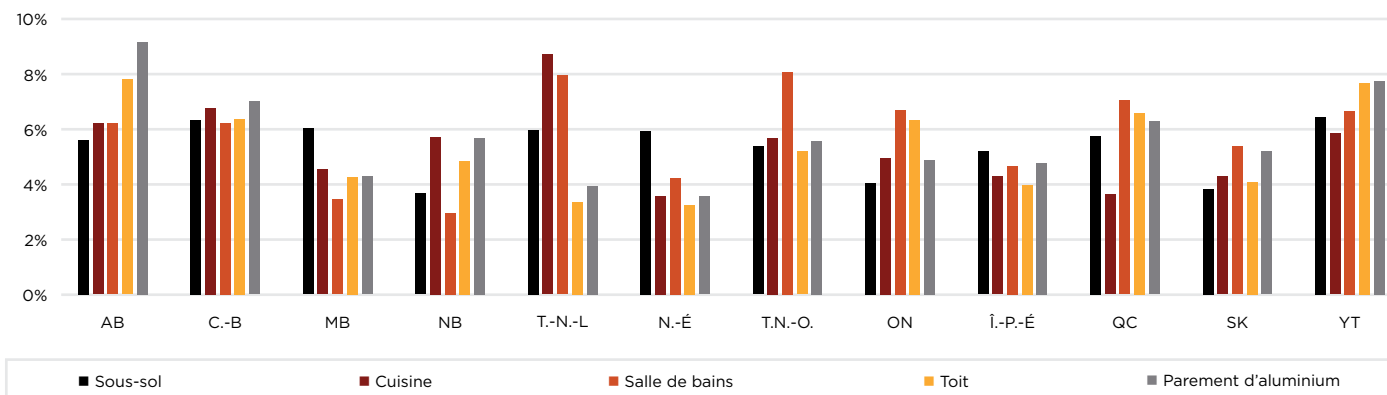
Les coûts en Ontario ont été relativement stables par rapport aux autres grandes provinces. La concurrence est forte et les approvisionnements en matériaux et en main-d'œuvre ont généralement été bien gérés.

L'activité de rénovation et de bricolage déclenchée par la pandémie continue de mettre à rude épreuve l'approvisionnement et les ressources en main-d'œuvre, bien que dans une moindre mesure que durant le second semestre de 2020. Les volumes élevés de nouveaux projets de logement ont également joué un rôle dans cette évolution. Dans l'ensemble, le secteur de l'assurance a réussi à contenir les hausses, principalement en raison de la concurrence pour un nombre réduit d'emplois dans le secteur de la reconstruction.

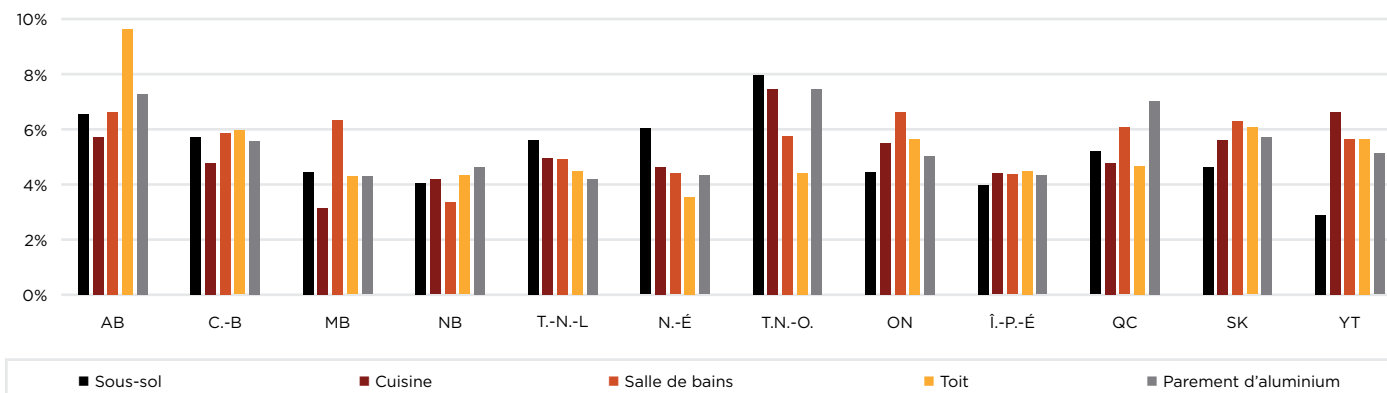


Vous trouverez ci-dessous la ventilation des coûts des composants de janvier 2020 à janvier 2021 par taille d'unité modèle. Dans l'ensemble, le coût au pied carré a augmenté de 0,6 % pour l'unité de 1 000 pi², de 0,8 % pour l'unité de 2 000 pi² et de 0,9 % pour l'unité de 3 000 pi² entre la mi-octobre et la fin décembre 2020. Cela suggère qu'il y a un aplatissement temporaire des coûts.

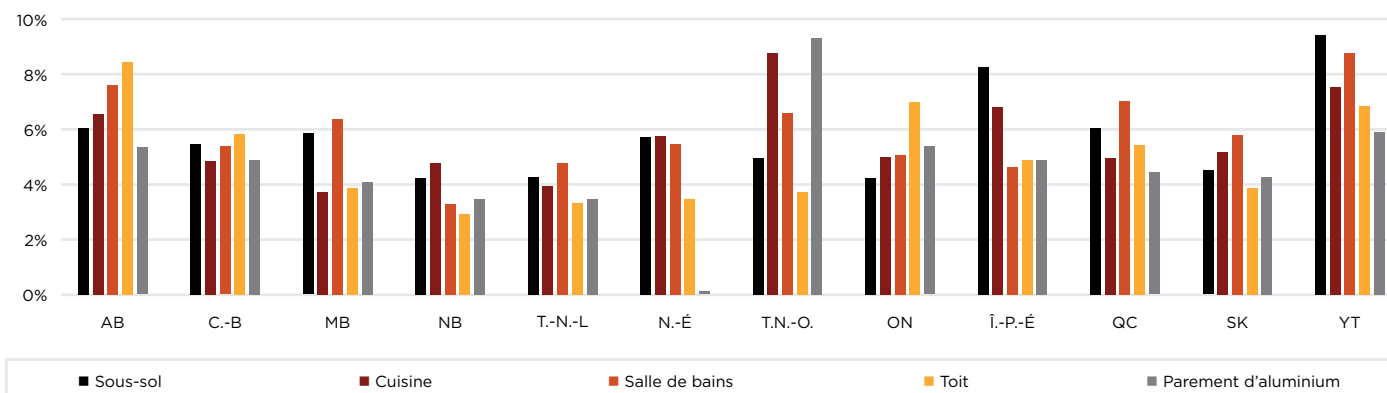
Coûts des composants - 1 000 pi²

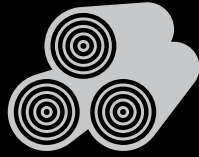


Coûts des composants - 2 000 pi²



Coûts des composants - 3 000 pi²





300 %

Le prix du bois d'œuvre a connu une forte hausse des prix par rapport à l'année précédente, le panneau à copeaux orientés (OSB) atteignant un peu plus de **300 %**. Pendant les mois d'été 2020, le bois d'œuvre a connu une hausse de 600 % en raison de la forte demande pour les améliorations générales des maisons, en particulier les clôtures et les terrasses. Cette flambée liée à la pandémie a entraîné une réduction de la production des scieries et des fabricants, ce qui a allongé la durée de la transformation et créé des retards dans les entrepôts en raison du manque de personnel. Après avoir atteint un sommet au troisième trimestre 2020, les prix ont commencé à baisser, mais une forte hausse a été enregistrée à la mi-décembre, de sorte que l'on s'attend à un effet d'entraînement sur les prix des armoires, de la menuiserie et des fenêtres si les prix du bois continuent à augmenter.

En outre, les incendies de forêt ont ravagé des zones de bois d'œuvre de premier choix au Canada et aux États-Unis. Les effets persistants à long terme du dendroctone du pin ponderosa ont eu des répercussions sur l'approvisionnement en bois, en particulier en Colombie-Britannique, où des millions d'arbres ont été détruits. L'augmentation du pourcentage de déchets de matériaux due à l'indisponibilité des dimensions a également contribué à l'augmentation des coûts de reconstruction par rapport à l'année précédente. Il est très probable qu'une demande mesurable se développe pour des solutions de rechange au bois d'œuvre comme l'aluminium et d'autres matériaux non ligneux.



10 %

Les modifications des exigences en matière de main-d'œuvre et le renforcement des mesures de protection des sites et de la santé et de la sécurité générales des employés ont fait augmenter les coûts de **10 %**. Les mises à pied à court terme dans les premiers stades de la pandémie ont réduit les taux de main-d'œuvre (surtout au Québec), ce qui a atténué une partie de la pression à la hausse sur les coûts de reconstruction.

Dans l'ensemble, les augmentations du taux de main-d'œuvre ont été menées par les couvreurs (+9 %), les poseurs de cloisons sèches (+7 %) et les monteurs de charpente (+4 %). Ces métiers continueront à connaître des taux supérieurs à la moyenne au cours des prochains mois, avec une diminution progressive d'ici la fin du premier semestre 2021.

PIC DANS LES RÉNOVATIONS DE MAISONS

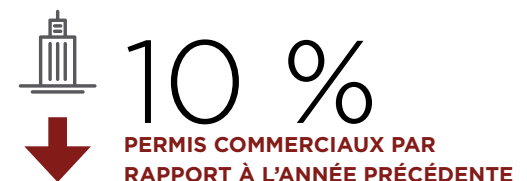
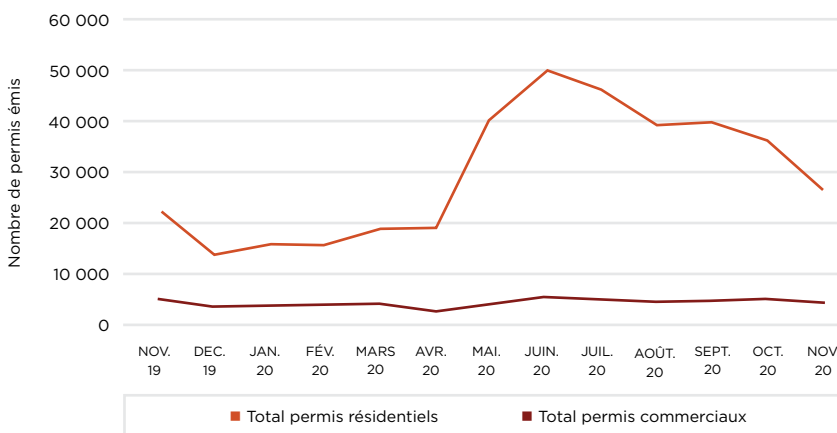
Une augmentation constante des rénovations de maisons a également été enregistrée tout au long du processus d'inspection des propriétés cette année. Avant la pandémie, un foyer sur 50 était en cours de rénovation. Cependant, à son apogée en septembre 2020, cette augmentation de 150 %, soit près d'une maison sur vingt inspectées par l'équipe de Services Précis d'Opta, comprenait un supplément d'ouvrages en construction résultant de rénovations importantes présentes au moment de l'inspection. Le supplément d'ouvrages en construction se concentre sur les risques de propriété et de responsabilité inhérents aux projets de construction résidentielle, aidant les assureurs à atténuer les risques pendant ce processus dangereux.

Notre analyse montre que les maisons en cours de rénovation génèrent en moyenne :



PERMIS AUTORISÉS

Selon Statistique Canada, le nombre de permis autorisés à l'échelle nationale a augmenté de 20 % entre novembre 2019 et novembre 2020 pour les bâtiments résidentiels, avec une forte hausse pendant les mois d'été, tandis que les permis de construction commerciale ont diminué de 10 %.



Statistique Canada - Tableau Table 34-10-0066-01 - Permis de bâtir, par type de structure et type de travaux <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/tv.action?pid=3410006601>

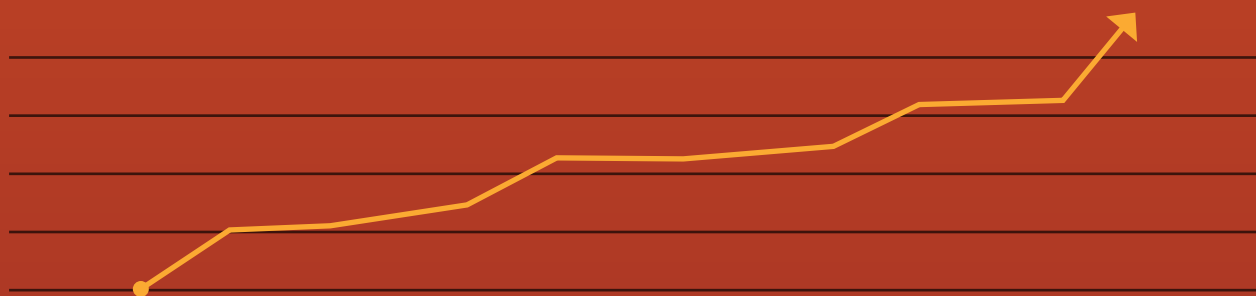


UNE NOUVELLE ANNÉE À L'HORIZON

Bien qu'il soit difficile de prévoir les tendances pour 2021 à l'heure actuelle, il semble probable que les prix du bois d'œuvre auront une incidence sur le coût au pied carré au cours du premier trimestre de 2021. L'effet sur le coût global au pied carré peut être important pour le secteur de la construction en général, mais peut être moindre pour les reconstructions dans le cadre de l'assurance où la concurrence tend à atténuer la volatilité des prix.

DÉCOUVREZ LES CHANGEMENTS ET LES NOUVEAUX RISQUES DE VOTRE PORTEFEUILLE

Obtenez un bilan de santé. Avec tous les changements et le pic des rénovations de maisons, c'est le moment idéal pour obtenir une évaluation de l'ensemble de votre portefeuille d'affaires afin de comprendre rapidement où et comment vos risques ont changé et de classer par ordre de priorité ceux à inspecter en utilisant la gamme complète de services d'inspection d'Opta, allant de l'évaluation complète à l'évaluation virtuelle des risques.

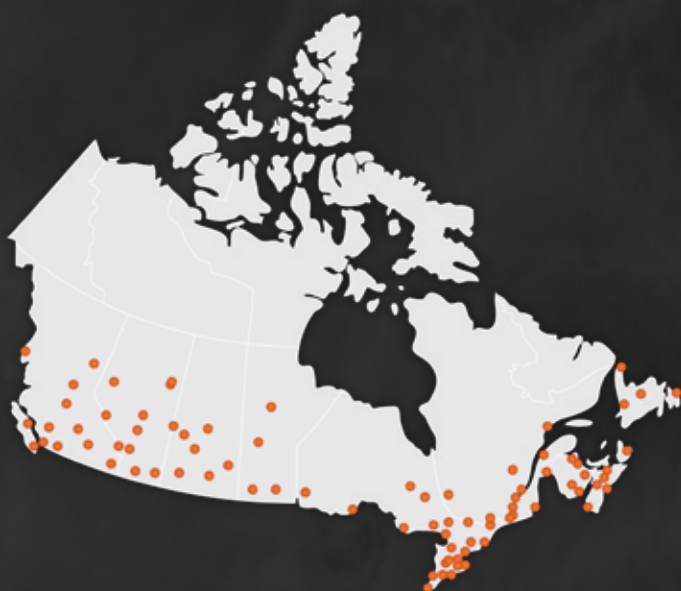


À PROPOS DE CE RAPPORT

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, grâce à l'affiliation d'Opta avec sa société sœur ClaimsPro/IndemniPro.

86 CENTRES D'INFLUENCE

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^{md} 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



QU'EST-CE QUI GÉNÈRE LA PRÉCISION DES ÉVALUATIONS D'OPTA?

Avec des informations sur plus de 13 millions d'emplacements résidentiels 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^{md}, 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.

30 000
MISES À JOUR
QUOTIDIENNES
CLIENT

126
PRÉVENTIONNISTES
À L'ÉCHELLE
NATIONALE

86
CENTRES
D'INFLUENCE

4X
ANALYSE
TRIMESTRIELLE DES
PERTES TOTALES
À L'ÉCHELLE
NATIONALE



AVEZ-VOUS DES QUESTIONS?

L'équipe du Service à la clientèle d'Opta offre une expérience simplifiée en proposant un soutien bilingue pour toutes les demandes de renseignements sur les produits, allant des évaluations iClarify aux demandes de renseignements techniques après inspection.

Vous avez des questions sur nos services ou vous voulez en savoir plus sur les solutions d'Opta? Nous sommes là pour vous aider!



1 877 244 9437

Du lundi au vendredi, 8 h 30 à 4 h 30 HNE



info@optaintel.ca



optaintel.ca

FAQ

Q: COMMENT OPTA VA-T-ELLE GÉRER CES AJUSTEMENTS DE COÛTS?

R: Les changements iClarify reflètent les valeurs du coût de construction (IPC) jusqu'à la fin du quatrième trimestre 2020. D'autres ajustements seront effectués en janvier 2021.

Q: LES VALEURS ICLARIFY NE SEMBLENT PAS FORTES DANS CERTAINES RÉGIONS. QUE FAIT OPTA POUR AMÉLIORER CES VALEURS?

R: Opta examine les évaluations au cas par cas et si nous trouvons une zone particulière où un examen plus approfondi est nécessaire, nous faisons appel à notre équipe de valideurs de propriété pour confirmer les caractéristiques de la construction dans les zones par le biais de la télémagerie et d'une enquête plus approfondie. Nous nous appuyons également sur notre réseau d'entrepreneurs locaux des « Centres d'influence » d'Opta pour fournir des informations supplémentaires sur les coûts et des conseils pour affiner les coûts de reconstruction.

Q: LA COVID-19 CONTINUE D'AFPECTER L'INDUSTRIE. COMMENT OPTA RÉAGIT-ELLE?

R: Les services d'Opta restent souples, nos systèmes demeurent pleinement opérationnels et nous nous engageons à atténuer toute perturbation des activités en répondant rapidement à vos besoins grâce à des solutions innovantes. Nous avons adapté nos processus et pris les précautions nécessaires pour assurer la sécurité de tous les employés de bureau, y compris notre personnel de terrain et vos assurés. Les préventionnistes de Services Précis d'Opta suivent un protocole de dépistage, sont équipés d'un équipement de protection individuelle et gardent une



« LE FEU DÉTRUIT UNE MAISON SUR LE PLATEAU INTERDIT DE L'ÎLE DE VANCOUVER »

« Une grande citerne de propane devant la maison était particulièrement préoccupante. Une grande partie de l'eau de l'autopompe a été utilisée par les équipes pour uniquement refroidir la citerne ».



ÉTUDE NATIONALE SUR LES PERTES TOTALES - 4^e TRIMESTRE

Une étude récente sur les pertes totales a été menée dans tout le Canada en utilisant 6 pertes. Comme indiqué, il y a un écart minime entre les estimations de l'entrepreneur et les évaluations iClarify, avec un écart moyen de **-3 %**. Tous les résultats se situent bien en deçà du point de référence de l'industrie, à savoir +/-15 %.

ANALYSE NATIONALE SUR LES PERTES TOTALES - 4 ^e TRIMESTRE 2020* OPTA									PERSPECTIVES SUPPLÉMENTAIRES OPTIMISÉES PAR OPTA			
Date du sinistre	Ville	Province	Année constr.	Surface habit. (pi. ca.)	Style architectural	Estimation actuelle entrepreneur (EN)	Évaluation iClarify (IC)	iC/EN	Indice incendie (1 = faible)	Indice inspection (100 = inspection requise)	Attributs (100 = probabilité élevée)	Précédemment inspecté
Mai 2020	Edmonton	AB	1984	2 773	Détaché	538 371 \$	581 498 \$	8 %	63/100	8/100		Non
Avril 2020	Courtenay	BC	1970	1 205	Détaché	309 208 \$	299 406 \$	-3 %	89/100	84/100	Chauffage 95/100 (réservoir présent sur la propriété)	Non
Août 2020	Miramichi	NB	1800	1 092	Détaché	191 469 \$	202,894 \$	6 %	32/100	100/100		Oui
Mai 2020	Point Leamington	NL	2007	2 260	Détaché	465 836 \$	443 457 \$	-5 %	94/100	92/100		Non
Décembre 2019	North Bay	ON	1950	1 100	Détaché	261 923 \$	231 143 \$	-12 %	60/100	21/100		Non
Mai 2020	Eagle River	ON	1970	3 666	Détaché	842 028 \$	782 251 \$	-7 %	36/100	42/100		Non
								Écart moyen	-3%			

* Chaque perte tient compte de facteurs uniques. Les coûts publiés sont spécifiques aux conditions et aux caractéristiques de la maison pour chaque perte et ne sont pas destinés à fournir des indications sur les coûts généraux pour une région quelconque du



**VOTRE SOURCE
FIABLE DE
DONNÉES
RECUEILLIES SUR
LES PROPRIÉTÉS,
SUR LE TERRAIN,
À L'ÉCHELLE
NATIONALE.**

info@optaintel.ca

