

MISES À JOUR 2022 DES COÛTS DE RECONSTRUCTION CANADA



TABLER DES MATIÈRES

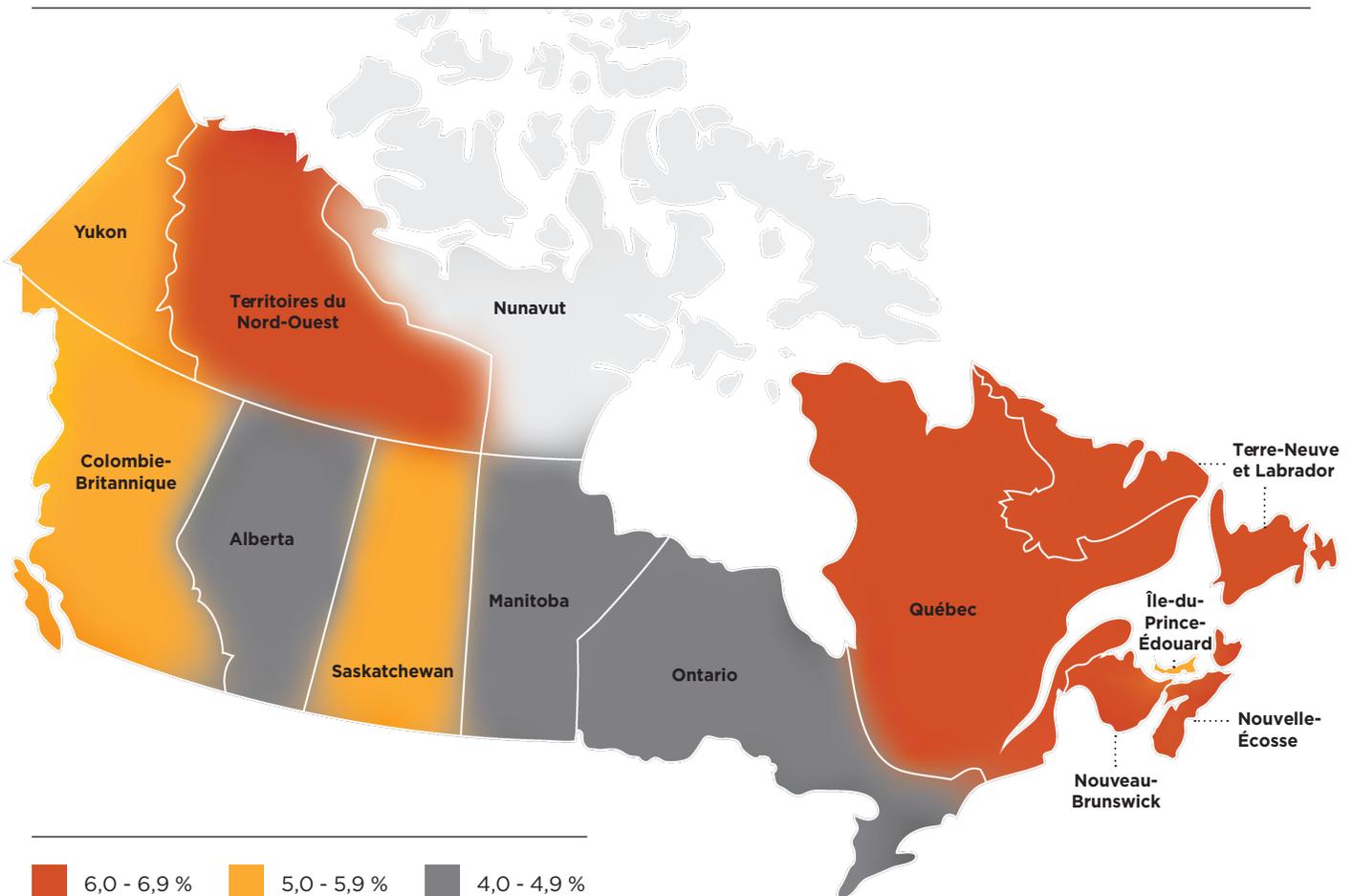
03	COÛTS DE RECONSTRUCTION
04	COÛTS DU PIED CARRÉ
05	INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION
06	COÛTS LIÉS AUX VÉHICULES
07	COÛTS DES COMPOSANTS
10	FAQ
11	LES PERMIS AU CANADA
12	S'AJUSTER PAR LA DÉTECTION
13	CE QUI SE PRODUIT
14	MARCHÉ IMMOBILIER
15	MARCHÉ LOCATIF
16	ÉTUDE NATIONALE SUR LES PERTES TOTALES
17	APPRENEZ-EN DAVANTAGE
18	À PROPOS DE CE RAPPORT
19	RESTEZ BRANCHÉ

Ce rapport illustre les coûts de reconstruction jusqu'au premier trimestre de 2022 et fournit une analyse des coûts basée sur 86 villes partout au Canada qui ont été identifiées comme « Centres d'influence » d'Opta.

LES COÛTS DE RECONSTRUCTION DEMEURENT ÉLEVÉS À 5,6 % EN GLISSEMENT ANNUEL

À l'approche de la mi-année 2022, trois facteurs représentent des défis pour le volet reconstruction du secteur de l'assurance : le prix de l'essence, les retards dans la chaîne d'approvisionnement et l'inflation. Les pénuries de main-d'œuvre sont moins problématiques dans l'industrie de la reconstruction que dans le domaine de la restauration parce que la grande partie de la volatilité se retrouve chez les spécialistes en atténuation sur le terrain et chez les techniciens. Les toitures et les revêtements montrent des signes d'augmentation à mesure que les prix du pétrole augmentent. Certains de ces facteurs sont liés au rythme et à l'orientation du redressement financier post-pandémique et d'autres sont touchés par l'évolution de la situation politique mondiale. L'été est également la période de plus grande instabilité des conditions météorologiques, de sorte que la stabilité relative de ce trimestre sera probablement perturbée dans un proche avenir.

Les coûts de reconstruction demeurent élevés à 5,6 % en glissement annuel, soit de mai 2021 à mai 2022.



COÛTS DU PIED CARRÉ AU CANADA

T.-N.-L.	6,5 %
N.-É.	6,4 %
T.N.O.	6,1 %
Qc	6,0 %
N.-B.	6,0 %
Î.-P.-É.	5,9 %
Sask.	5,2 %
Yn	5,2 %
C.-B.	5,0 %
Ont.	4,9 %
Alb.	4,9 %
Man.	4,6 %
National	5,6 %

Le Nouveau-Brunswick a enregistré un taux de croissance de 13 % en glissement annuel, celui de Terre-Neuve était en hausse de 18 % et celui de la Nouvelle-Écosse a augmenté de 33 %. La quasi-totalité de l'instabilité est liée aux pénuries de divers matériaux et aux retards de livraison qui, dans certains cas, ont entraîné la mise à niveau des matériaux afin de mener à bien les projets.

Les pertes dues aux inondations de novembre 2021 en Colombie-Britannique sont toujours en cours d'évaluation et peu de travaux de reconstruction ont été achevés. À l'heure actuelle, nous ne constatons aucune incidence importante sur les prix en lien avec cet événement.



L'IPC CANADIEN A AUGMENTÉ DE 6,8 % EN GLISSEMENT ANNUEL AU MOIS D'AVRIL. IL S'AGIT DE LA PLUS FORTE AUGMENTATION DEPUIS JANVIER 1991¹

BOIS DE CHARPENTE

- On s'attend à ce que les prix finissent par diminuer d'environ 25 % cette année, mais les prix moyens seront encore environ 30 % plus élevés que ceux de janvier 2021.
- Les problèmes d'approvisionnement causés par les pénuries de main-d'œuvre dans les usines et les inondations de 2021 en Colombie-Britannique par rapport à la demande spéculative ont créé un mouvement en dents de scie qui se poursuivra en 2022. Les approvisionnements actuels sont insuffisants pour répondre aux mises en chantier de la nouvelle saison de construction d'habitations et il y a déjà une légère hausse des prix.
- De façon générale, les facteurs du prix du bois de charpente à surveiller pour la deuxième moitié de 2022 sont : la production, la gestion de capacité et les coûts de transport

PANDÉMIE

- Il ne s'agit plus d'un facteur qui influence directement les prix; cependant, les problèmes de fabrication et de chaîne d'approvisionnement découlant des mesures de confinement en raison de la COVID en Chine constituent toujours une menace pour la disponibilité des matériaux.

PROBLÈMES LIÉS À LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

- Bien que les retards se résolvent lentement, cela reste un facteur dans l'achèvement des projets. Des retards de deux à trois mois surviennent souvent dans la livraison de divers matériaux de finition et de fenêtres.
- L'effet le plus notable des hausses de prix sur douze mois continue de se démarquer dans la région de l'Est/les Maritimes (voir coûts des composants)

INFLATION/TAUX D'INTÉRÊT

- Le problème sous-jacent des coûts de reconstruction de l'assurance est la menace des problèmes de main-d'œuvre (les salaires ne suivent pas l'inflation) et la difficulté d'établir correctement les prix des projets lorsque les hausses mensuelles de l'indice atteignent des sommets historiques.

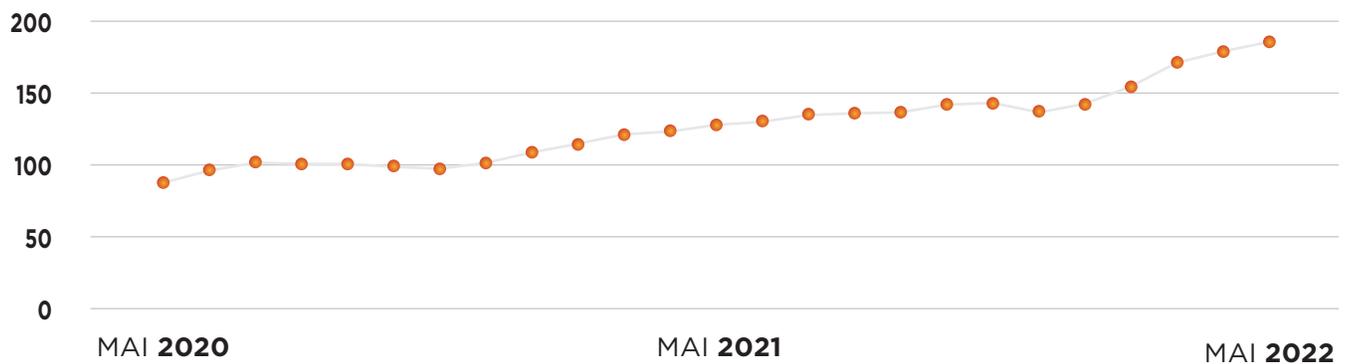
¹https://www.business-standard.com/article/international/canada-s-inflation-hits-6-8-in-april-highest-since-january-1991-122051900099_1.html

COÛTS LIÉS AUX VÉHICULES

La gestion de la flotte est soumise à une pression considérable en raison du retard de plusieurs mois du remplacement des véhicules (arriérés de la chaîne d'approvisionnement mondiale et de la fabrication de puces) et par conséquent les prix des voitures neuves subissent des augmentations significatives. La situation est partiellement compensée par des valeurs de revente record de voitures d'occasion.

Les prix de l'essence sont à des sommets historiques et devraient encore augmenter pendant la saison estivale. Nous suivrons ce facteur et rendrons compte de son incidence sur l'établissement des coûts globaux. Historiquement, les coûts totaux de la flotte ont représenté de 5 % à 7 % des dépenses d'exploitation d'un entrepreneur, mais ce pourcentage augmentera fort probablement et aura donc une incidence sur les coûts de reconstruction

CANADA - PRIX MOYEN DU LITRE RÉGULIER



COÛTS DES COMPOSANTS

Les coûts des composants ont subi une hausse globale de 3,9 % de mai 2021 à mai 2022. Les augmentations sont plus élevées dans la région de l'Ouest, principalement en raison des problèmes de la chaîne d'approvisionnement et des pénuries de matériaux qui en découlent.

Les plus fortes augmentations des coûts des composants sur douze mois se retrouvent au Québec et dans les provinces de l'Est. C'est similaire à ce que nous avons constaté dans le rapport du premier trimestre. Les problèmes de la chaîne d'approvisionnement et les pressions sur les coûts qui en résultent ont une incidence plus importante sur les régions à plus faible densité démographique et les régions plus éloignées. Le Québec en est un bon exemple où les centres de coûts à l'extérieur de Montréal et de Québec alimentent l'augmentation provinciale globale. Les mêmes pressions poussent également les prix des composants à la hausse à Terre-Neuve-et-Labrador, au Yukon et dans les Territoires du Nord-Ouest.

Les coûts de toiture et de revêtement sont en baisse saisonnière dans la région de l'Ouest et sont susceptibles de subir des augmentations à mesure que nous approchons la saison des tempêtes ainsi que la pression connexe sur les matériaux de construction extérieurs. Les trois modèles ont enregistré des augmentations globales de près de 4 %.

AUGMENTATION GLOBALE EN GLISSEMENT ANNUEL PAR PROVINCE

Alb.	C.-B.	Man.	N.-B.	T.-N.-L.	N.-É.	T.N.-O	Ont.	Î.-P.-É	Qc	Sask.	Yn	Global
3,6 %	3,9 %	3,4 %	4,0 %	4,4 %	3,8 %	4,0 %	3,6 %	4,1 %	4,0 %	3,8 %	4,2 %	3,9 %

AUGMENTATION EN GLISSEMENT ANNUEL PAR COMPOSANT

Mai 2022 versus mai 2021	Sous-sol	Cuisine	Salle de bain	Toiture	Revêtement en aluminium	Global
	4,1 %	3,5 %	4,4 %	4,0 %	3,6 %	3,9 %

AUGMENTATION EN GLISSEMENT ANNUEL PAR COMPOSANT

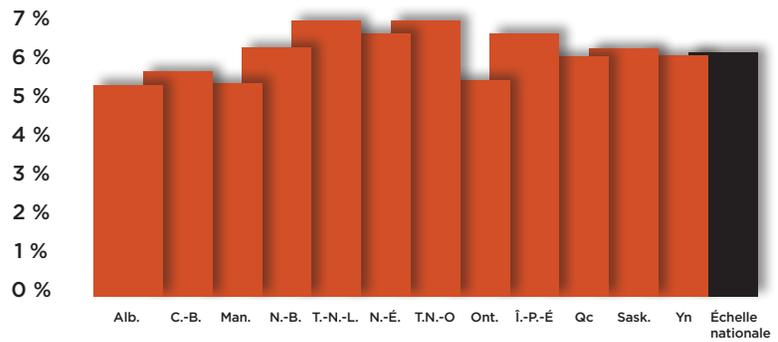
1 000 pieds carrés	2 000 pieds carrés	3 000 pieds carrés
3,9 %	3,9 %	3,9 %

CHANGEMENTS AUX COÛTS DES COMPOSANTS - MAI 2022 COMPARATIVEMENT À MAI 2021

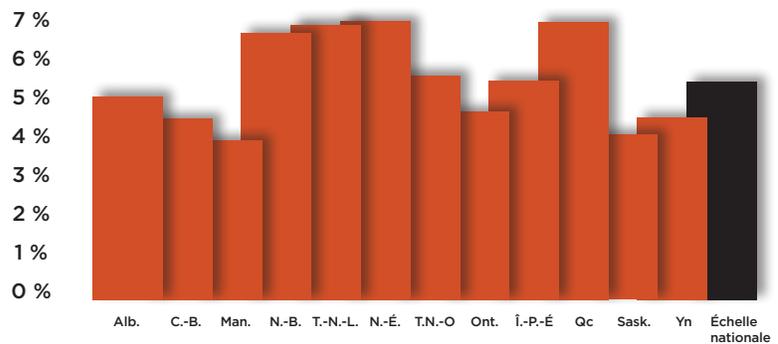
	Sous-sol	Cuisine	Salle de bain	Toiture	Revêtement en aluminium
Alb.	3,6 %	3,4 %	4,6 %	4,1 %	2,2 %
C.-B.	4,3 %	3,7 %	4,4 %	3,8 %	3,4 %
Man.	4,0 %	2,9 %	4,8 %	2,8 %	2,6 %
N.-B.	4,1 %	3,0 %	4,6 %	4,4 %	3,8 %
T.-N.-L.	4,8 %	4,2 %	5,2 %	4,0 %	4,0 %
N.-É.	3,3 %	3,6 %	4,3 %	3,7 %	4,1 %
T.N.-O	4,4 %	3,6 %	4,1 %	4,1 %	3,7 %
Ont.	3,9 %	3,1 %	3,5 %	4,0 %	3,7 %
Î.-P.-É	3,6 %	3,6 %	4,8 %	4,3 %	4,3 %
Qc	4,7 %	3,5 %	4,1 %	4,2 %	3,6 %
Sask.	4,4 %	3,0 %	3,8 %	4,6 %	3,4 %
Yn	4,5 %	3,8 %	4,1 %	4,5 %	4,2 %

Voici la répartition des coûts de composants de mai 2022 versus mai 2021 par taille d'unité.

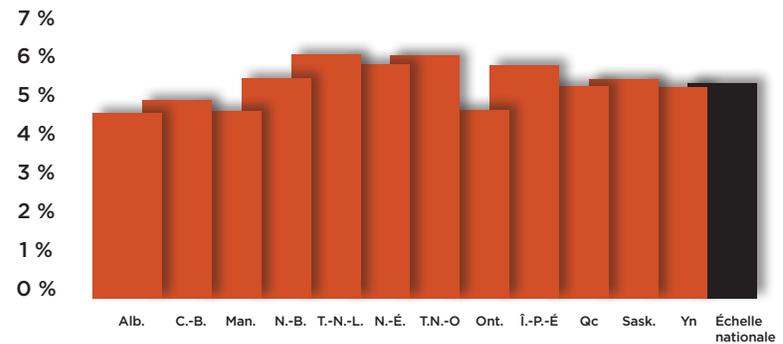
1 000 pi²



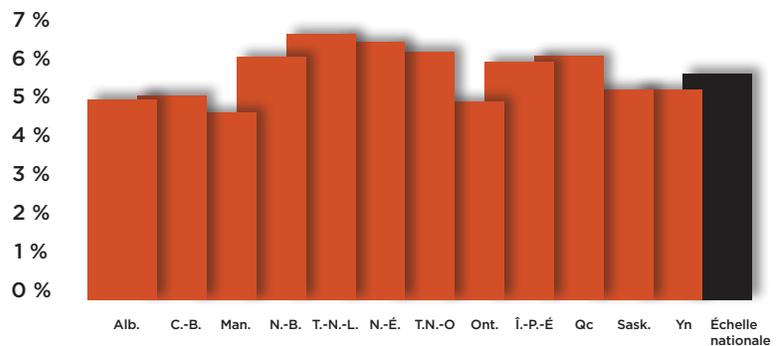
2 000 pi²



3 000 pi²

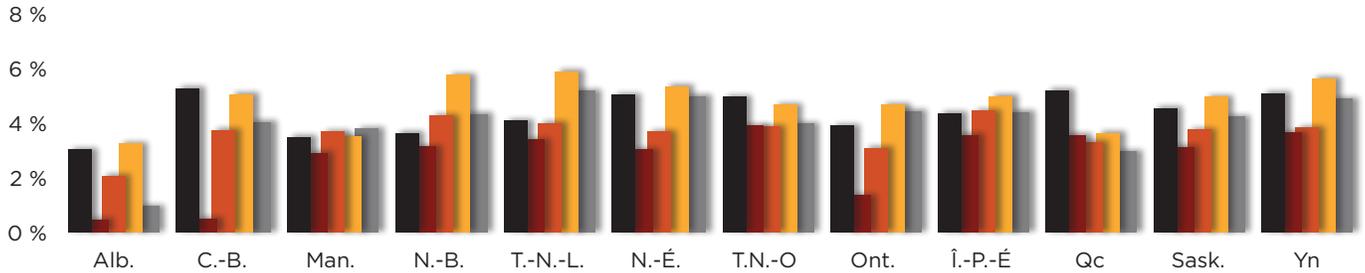


Global

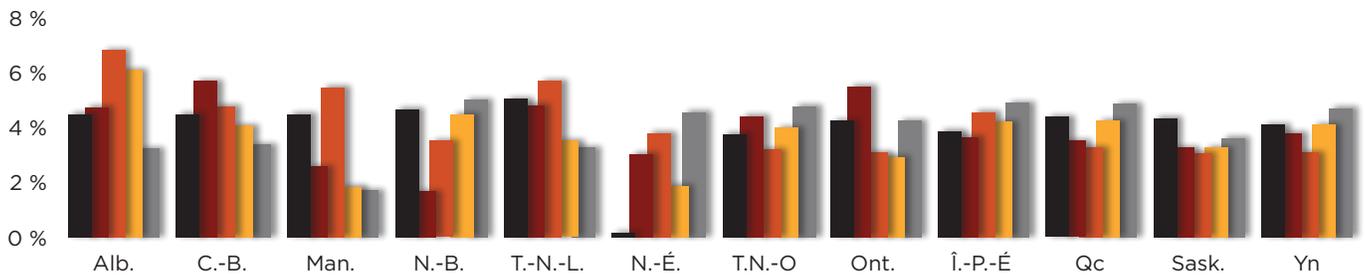


■ Sous-sol ■ Cuisine ■ Salle de bain ■ Toiture ■ Revêtement en aluminium

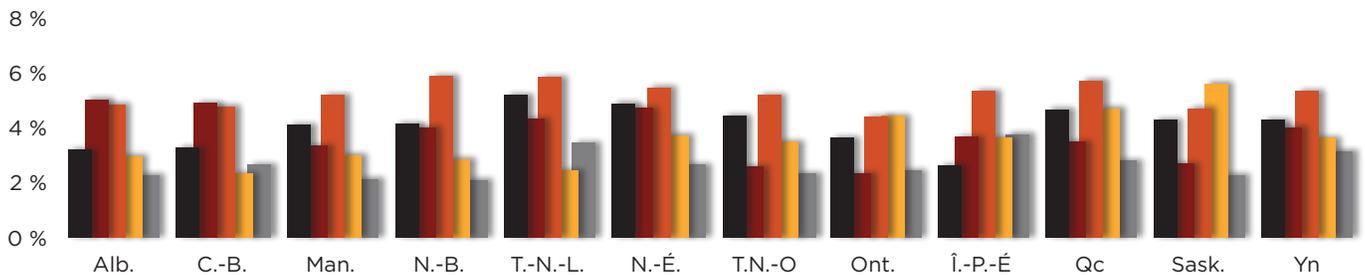
Coûts des composants - 1 000 pi²



Coûts des composants - 2 000 pi²



Coûts des composants - 3 000 pi²



Nous notons également des augmentations inhabituelles dans les coûts des salles de bain, particulièrement le modèle de 3 000 pi ca. Cela découle habituellement des pénuries d’approvisionnement dans les matériaux de qualité inférieure et par conséquent, on retrouve de la qualité supérieure dans les modèles plus grands.

Les trois questions les plus populaires

Q: COMMENT OPTA GÉRERA-T-ELLE L'AUGMENTATION DES COÛTS DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION?

R: Opta surveille en permanence les fluctuations des coûts des matériaux et apporte des ajustements trimestriels pour vous offrir les évaluations les plus précises et les plus à jour sur le marché. En fonction de l'analyse présentée dans le présent rapport, des ajustements ont été apportés aux résultats d'évaluation iClarifMC d'Opta en mai 2022 à l'échelle nationale pour illustrer les derniers changements apportés aux coûts des matériaux.

Q. COMMENT OPTA TIENT-ELLE COMPTE DES DIFFÉRENCES RÉGIONALES DANS LES MARCHÉS DE LA RECONSTRUCTION?

R: Opta s'appuie sur un réseau d'entrepreneurs locaux de 86 centres d'influence partout au pays pour mener des recherches détaillées sur les coûts de remplacement. Cette recherche fournit des informations sur les différences régionales dans les marchés de la reconstruction. Ces études sont menées régulièrement et sont utilisées pour affiner les évaluations des coûts de remplacement. Opta examine les évaluations individuelles sur une base continue et si nous considérons qu'une zone ou une région particulière doit faire l'objet d'un examen plus approfondi, nous tirerons parti de notre équipe de valideurs de propriétés pour examiner les propriétés en détail. Nos experts en validation utilisent des outils d'imagerie et de mesure en ligne pour confirmer les caractéristiques de construction et mettre à jour les évaluations afin d'en assurer l'exactitude.

Q: COMMENT VOUS ADAPTEZ-VOUS AUX RÉNOVATIONS DOMICILIAIRES?

R: L'actualisation des matériaux comme les nouveaux revêtements de sol ou des installations de qualité supérieure n'a généralement pas une grande incidence sur le coût total de remplacement d'une maison. Les nouveaux ajouts, la mise à niveau de la toiture ou la finition d'un sous-sol sont des projets plus importants qui auront une incidence directe sur le coût de remplacement. Un projet de rénovation évalué à 20 000 \$ n'équivaut pas nécessairement à une augmentation de 20 000 \$ du coût de remplacement assurable d'une maison ou de sa valeur marchande. Dans les cas où sont soulevées des inquiétudes spécifiques concernant la qualité supérieure ou des caractéristiques uniques dans une maison, il est toujours recommandé qu'une inspection soit réalisée de sorte qu'un coût de remplacement complet puisse être calculé.

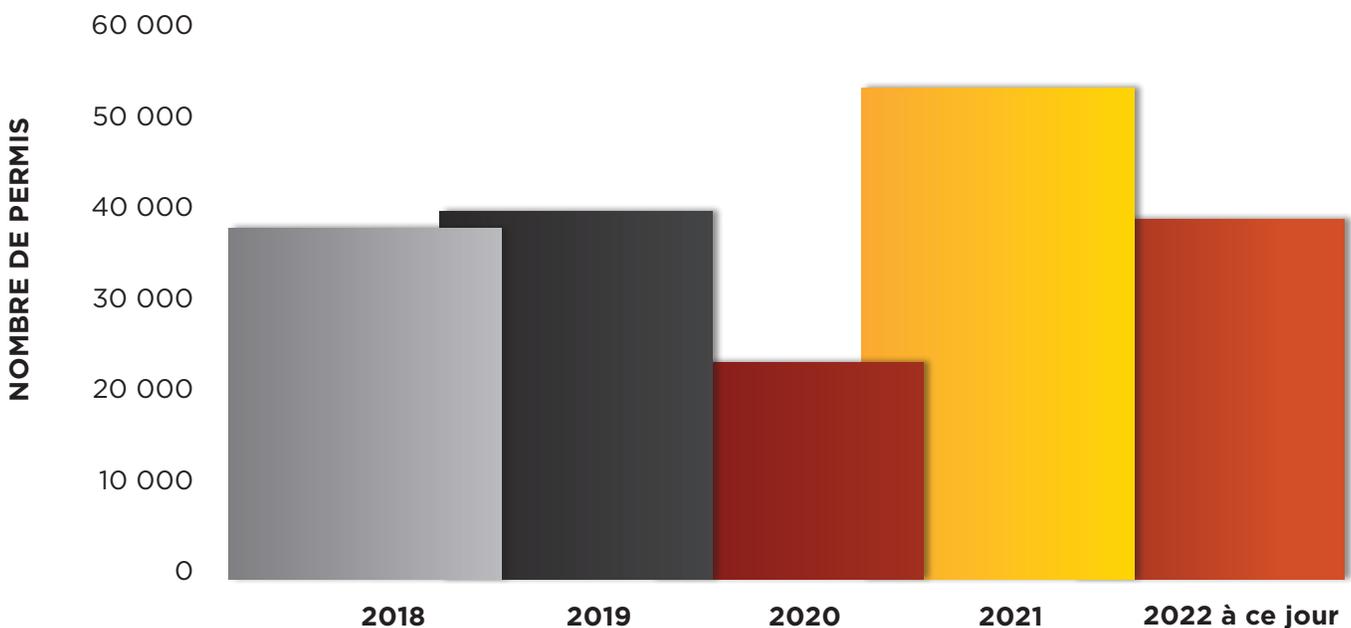


LES PERMIS AU CANADA FRACASSENT DES RECORDS

Les permis résidentiels en mars ont augmenté de 4,7 % à 7,9 milliards \$ nationalement. Les intentions de construction pour les maisons unifamiliales étaient en hausse de 3,3 %, un sommet depuis mars 2021, avec l'Ontario qui a connu la hausse la plus élevée (+12 %).² La valeur totale des permis de construction dans le premier trimestre de 2022 a augmenté de 5,3 % depuis le quatrième trimestre de 2021 à 34,9 milliards \$. Le secteur non résidentiel a bondi de 18,8 % au premier trimestre de 2022 pour atteindre un sommet record de 12,5 milliards \$.³

LE PREMIER TRIMESTRE DE 2022 ATTEINT UN NIVEAU RECORD

Conformément à l'émergence de la rénovation observée au cours des 24 derniers mois, 2022 se prépare pour une croissance intense, car le premier trimestre de 2022 a déjà atteint un nombre record de permis résidentiels et non résidentiels au Canada.



² <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220509/dq220509a-fra.htm>

³ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220509/dq220509a-fra.htm>

S'AJUSTER

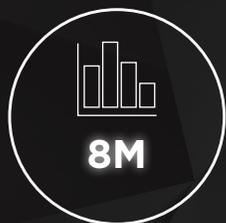
par la détection

Alors que les propriétaires effectuent plus de rénovations que jamais auparavant et que les événements de la vie ajoutent de la complexité à la situation, comment saisissez-vous les changements dans votre volume d'affaires?



IDENTIFIER LES CHANGEMENTS AVANT LE RENOUVELLEMENT GRÂCE AUX DONNÉES SUR LES PERMIS! **NOUVEAU**

Éliminez les conjectures grâce aux données en temps réel sur les propriétés et les permis pour aider à détecter les risques cachés et les changements qui affectent l'exposition et pour mieux comprendre l'évolution de votre portefeuille Biens. Grâce à notre couverture croissante, vous pouvez désormais accéder à des données détaillées sur les permis de haute qualité pour l'Alberta, la Colombie-Britannique, la Saskatchewan, l'Ontario, le Québec et la Nouvelle-Écosse.



Permis des structures résidentielles et commerciales

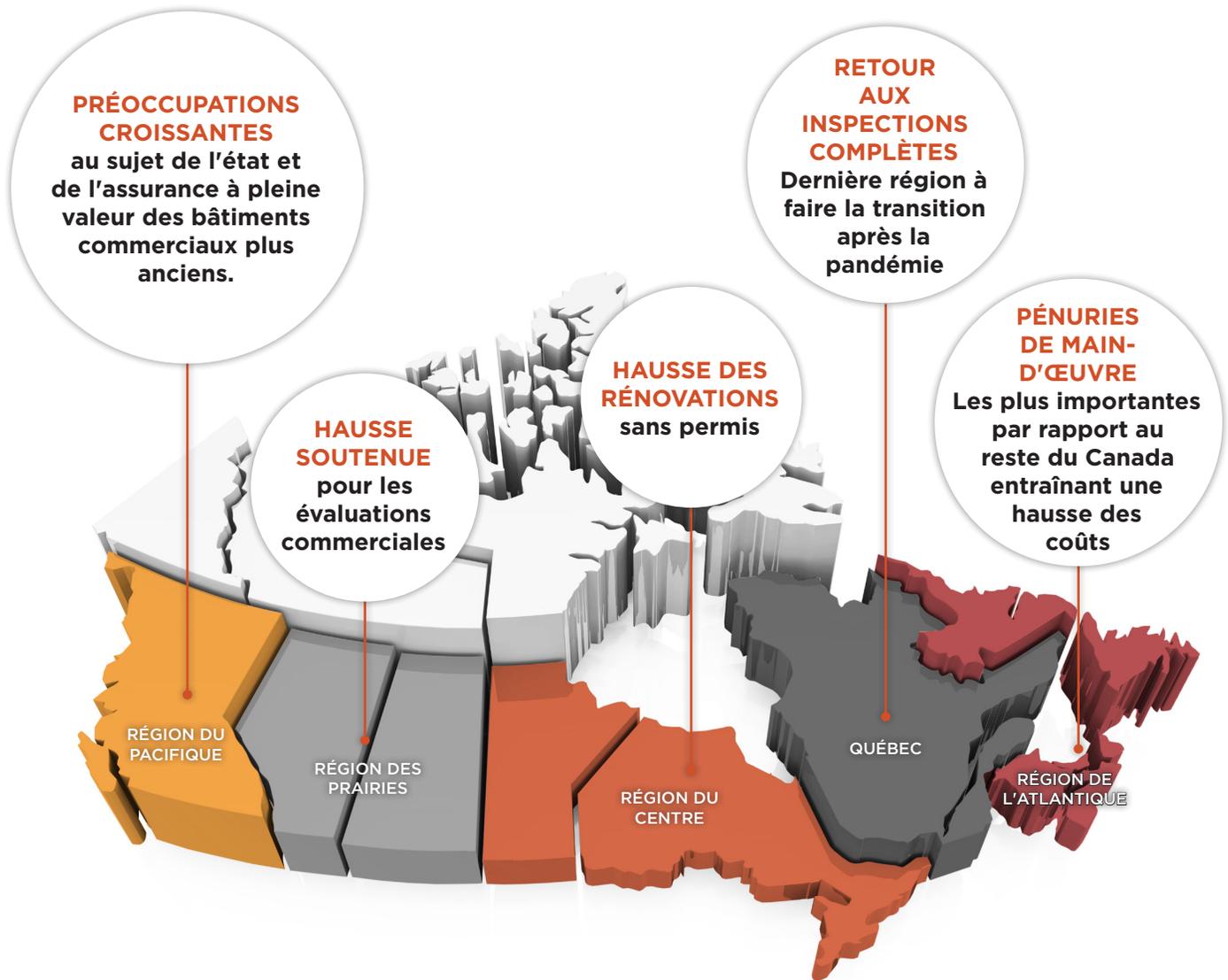


Portée moyenne des données historiques



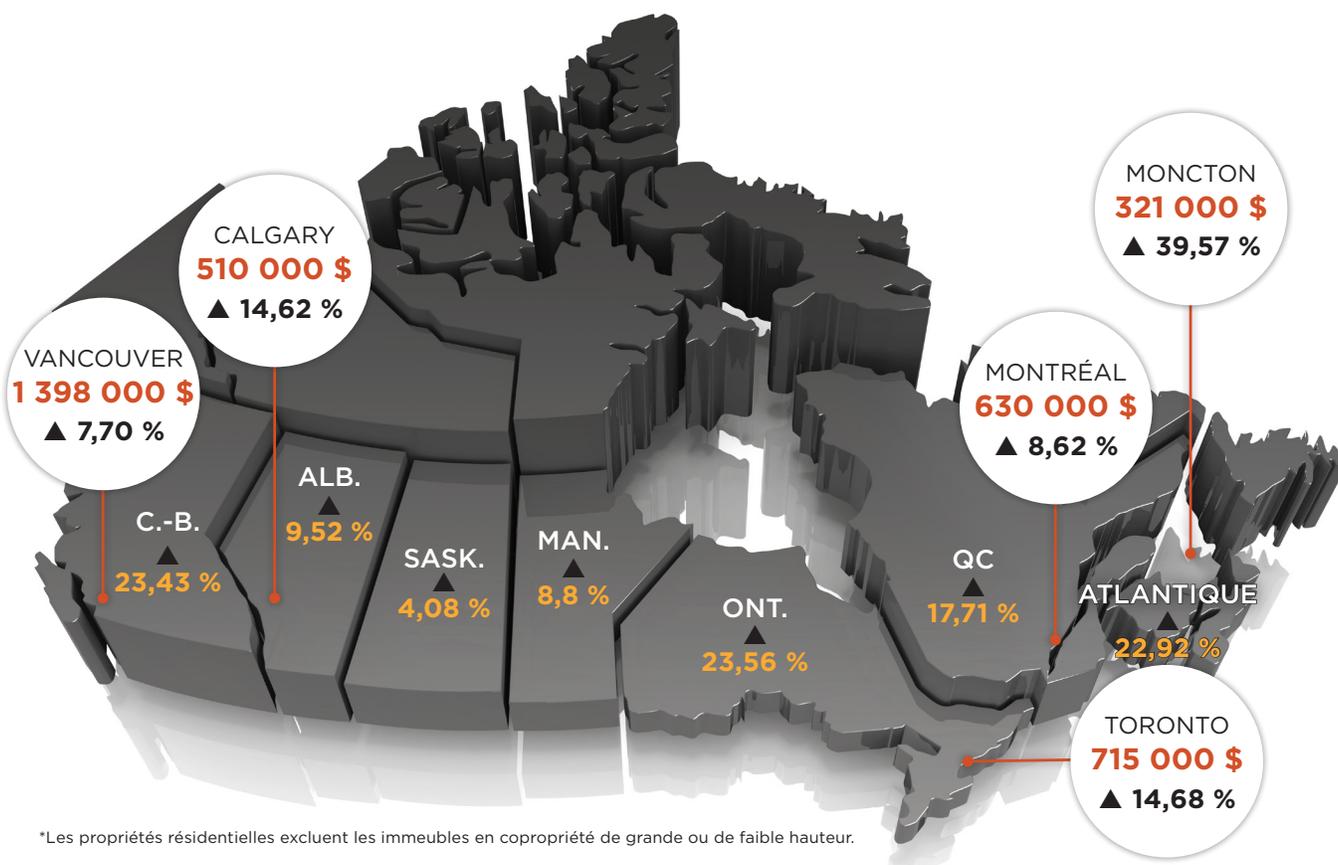
Propriétés uniques avec des permis

CE QUI SE PRODUIT



EST-CE QUE LA CROISSANCE PRINTANIÈRE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER SE POURSUIVRA?

Les volumes de ventes de maisons au premier trimestre de 2022 sont inférieurs à ceux du T1 de 2021, mais supérieurs à ceux de toute année précédente. Les stocks sont demeurés faibles et la demande est demeurée élevée. Les statistiques internes d'Opta indiquent que la valeur des maisons et des condos a continué d'augmenter au premier trimestre en réponse aux problèmes d'offre et de demande. Le printemps est historiquement la période la plus occupée de l'année dans le marché de l'immobilier, et bien que les ventes de mars 2022 aient été inférieures à celles de mars de l'année dernière, les ventes de 2022 ont encore augmenté d'un mois à l'autre. La hausse des taux d'intérêt annoncée en mars 2022 a provoqué une baisse en avril, de nombreuses maisons restant sur le marché pendant de plus longues périodes. L'augmentation des taux n'est pas l'unique facteur à blâmer pour les changements que vous pourriez être témoin dans votre quartier, car l'inflation a également joué un rôle. Le taux d'inflation du Canada en avril a atteint un nouveau sommet depuis 31 ans à 6,8 %¹ et peu de signes indiquent un ralentissement. Cependant, l'ACI prévoit toujours que plus de 600 000 maisons seront vendues en 2022, ce qui représente une baisse de 8,1 %, mais une augmentation par rapport à toute autre année antérieure à 2021². **Voici l'évolution médiane des prix de vente pour le T1 et la variation en % sur douze mois pour les propriétés résidentielles (excluant les habitations en copropriété).**



¹ <https://www.cbc.ca/news/business/canada-inflation-april-1.6457520>

² <https://www.crea.ca/housing-market-stats/quarterly-forecasts/>

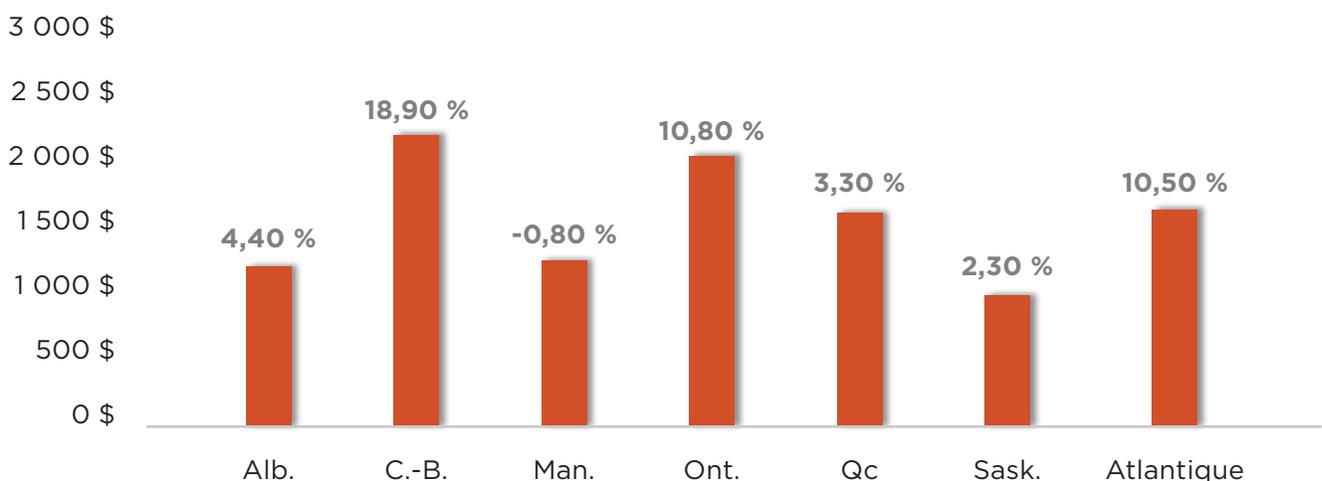
MARCHÉ LOCATIF EN HAUSSE

Les immeubles de placement commencent à prendre plus de place sur le marché hypothécaire et les investisseurs continuent de chasser les acheteurs d'une première maison. La Banque du Canada a annoncé en février 2021 que les investisseurs représentaient 20 % des achats de maisons existantes. Les grands centres signalent des taux plus élevés (30-40 %) de propriétaires de propriétés multiples.

Pour de nombreux Canadiens, la seule option est de louer. Avec les prix de l'immobilier si élevés et les problèmes d'offre des derniers temps, les prêteurs et les entreprises de technologie financière cherchent des moyens de percer sur le marché locatif par le biais de la location avec option d'achat, de financement par le vendeur et même de partage des investissements. Selon Rentals.ca, le loyer médian provincial d'un mois à l'autre a augmenté le plus en Colombie-Britannique, en Alberta et en Saskatchewan en avril 2022³. Vancouver est toujours en tête avec les taux de location moyens les plus élevés au pays, suivie de Toronto et d'Etobicoke. Ce n'est pas surprenant étant donné que nous voyons les mêmes tendances dans les prix de l'immobilier. Les taux de location sont influencés par l'immigration et reflètent souvent le marché immobilier. Alors que le marché locatif canadien poursuit sa hausse, il est plus important que jamais de comprendre le potentiel locatif de votre volume d'affaires en détail. La nouvelle solution RentAVM d'Opta aide les entreprises de technologie financière et les prêteurs à pénétrer dans l'espace locatif. [Pour en savoir davantage, cliquez ici.](#)

LOYER MOYEN ET CHANGEMENT ANNUEL MARS 2022

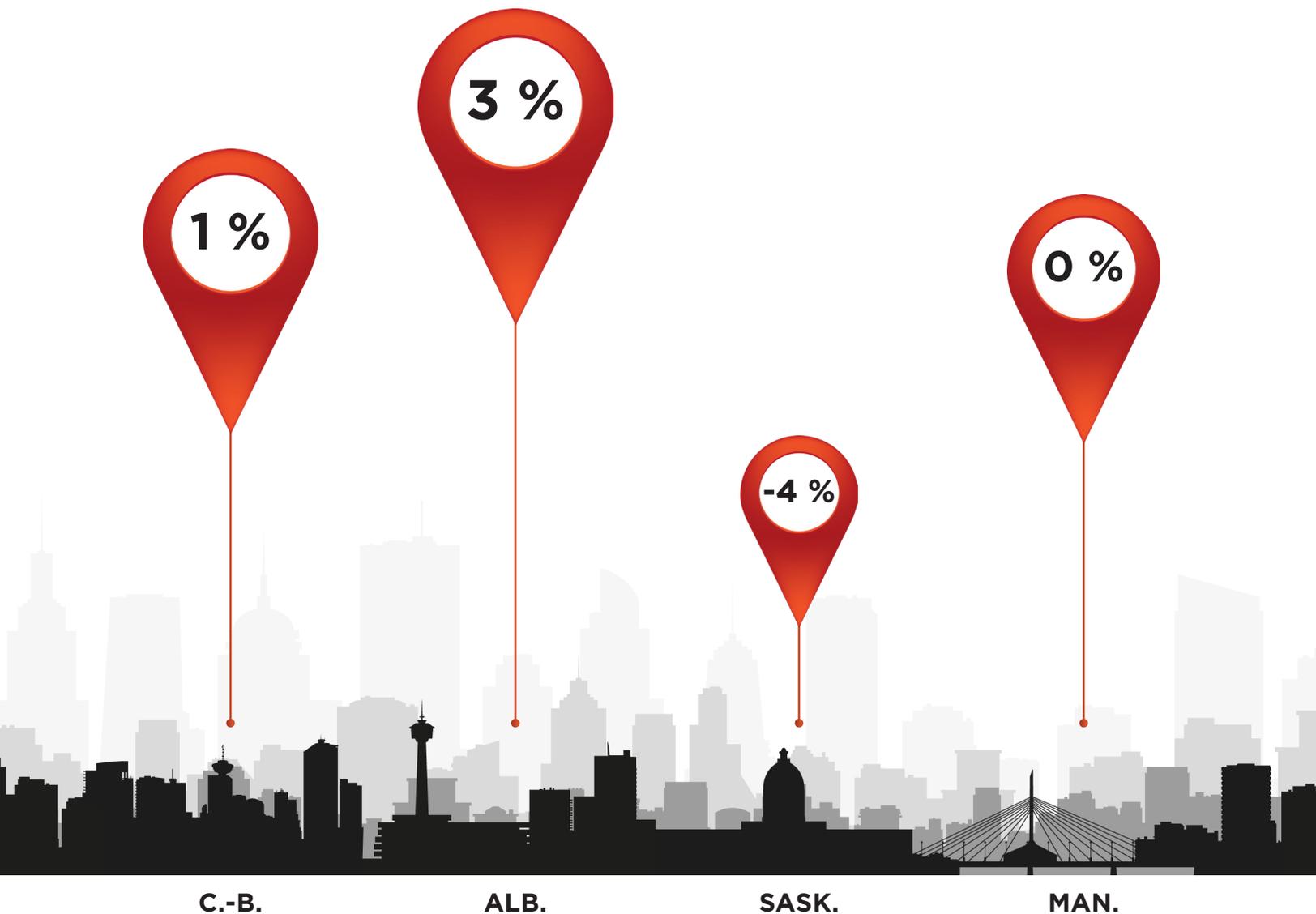
Prix médian de location



³ <https://rentals.ca/national-rent-report>

ÉTUDE NATIONALE SUR LES PERTES TOTALES 2022

Les évaluations d'iClarify^{MC} sont demeurées précises et se retrouvent dans la fourchette de référence du secteur de +/- 15 %. Une analyse récente a été menée partout au Canada pour 42 sinistres afin de mesurer l'exactitude et la variance des évaluations d'iClarify^{MC} et des estimations des entrepreneurs. Voici un aperçu des écarts provinciaux tirés de notre analyse :



APPRENEZ-EN DAVANTAGE, SOYEZ GAGNANT!

Inscrivez-vous à l'un des webinaires éducatifs accrédités à l'échelle nationale d'Opta conçus pour approfondir vos connaissances de l'industrie sur les évaluations. Les sessions sont gratuites et offertes à tous les membres de la communauté de l'assurance de dommages.



INSCRIVEZ-VOUS

Formation continue - 1,5 crédits

Apporter de la clarté grâce à iClarify^{mc}

Acquérez les connaissances, l'éducation et l'expérience nécessaires pour identifier et classer les maisons à l'aide d'images en ligne à l'échelle de la rue fournies par la plate-forme d'évaluation iClarify^{mc} d'Opta, y compris des sujets tels les caractéristiques courantes de la construction de maisons allant du type de fondation au type de toit, et comment mesurer l'extérieur en pieds carrés des maisons à trois paliers, deux paliers et divers autres types de maisons.



INSCRIVEZ-VOUS

Formation continue - 1,5 crédits

Caractéristiques d'iClarify^{mc} Entreprises

Comprendre les outils d'évaluation des risques et comment les utiliser

Lors de l'évaluation des risques entreprises, les professionnels de l'assurance de première ligne utilisent souvent différents outils axés sur les données pour constituer avec précision une soumission complète; la compréhension complète du risque va au-delà de la bonne foi entre le courtier et le client et dépend de la capacité du courtier à utiliser ces outils correctement. Dans ce webinar sur demande, découvrez les différents points de données et facteurs de souscription commerciale dans iClarify^{mc} Entreprises, y compris les questions courantes qui se posent lors de l'utilisation de la plateforme.

VOTRE PRINCIPALE SOURCE D'ÉVALUATIONS, À L'ÉCHELLE NATIONALE.

Inscrivez-vous pour recevoir le rapport trimestriel d'analyse des coûts de reconstruction d'Opta.

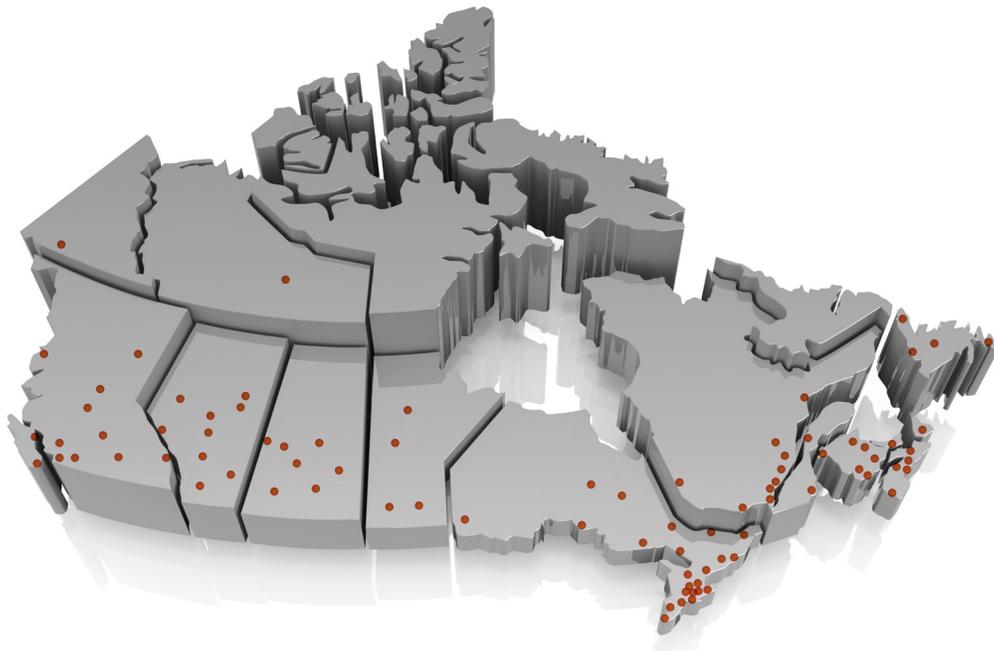
INSCRIVEZ-VOUS

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.



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

Suivez-nous sur 

Pour plus
d'information
sur ce rapport,
veuillez
communiquer
avec nous

**VOUS VOULEZ APPROFONDIR LES SUJETS
ABORDÉS DANS CE RAPPORT? WEBINAIRES
INDIVIDUELS OU DE GROUPE DISPONIBLES.**

RESTEZ BRANCHÉ

optaintel.ca

Optimisé par

opta 