

**Retombées économiques
générées par les ventes et les
achats résidentiels conclus par
l'entremise des systèmes MLS®**

Canada et les provinces



Retombées économiques générées par les ventes et les achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS®

Rapport réalisé pour
L'Association canadienne de l'immobilier

par
Groupe Altus

33, rue Yonge, Toronto (Ontario) M5E 1G4
Téléphone : 416-641-9500 Télécopieur : 416-641-9501
economics@altusgroup.com
altusgroup.com

Le 25 août 2025

Table des matières

Sommaire	4
-----------------------	----------

Retombées économiques des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS®	5
--	----------

Introduction	5
Environnement macroéconomique du Canada	6
Transactions résidentielles : d'importantes dépenses dans l'économie	7
Les retombées économiques augmentent avec le temps.	8
Les retombées de l'activité enregistrée sur les systèmes MLS® se chiffrent en moyenne à 46,8 milliards de dollars par année de 2022 à 2024.	10
Les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens ont généré en moyenne 231 500 emplois directs et indirects par année	11
La construction profite majoritairement des transactions résidentielles, mais les retombées touchent bien d'autres secteurs.	14
Ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® : une incidence importante sur la création d'emplois dans toutes les provinces	17

Conclusion	17
-------------------------	-----------

Annexe	18
---------------------	-----------

Estimation des retombées économiques générées par les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS®	18
Estimation des dépenses découlant des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS®	18
Estimation des retombées économiques des dépenses découlant des achats d'habitations	19

SOMMAIRE

La revente d'habitations au Canada engendre une importante activité économique. Les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes Multiple Listing Service® (MLS®)¹ du Canada génèrent des honoraires pour des professionnels, comme des avocats et des notaires, des évaluateurs, des professionnels de l'immobilier et des arpenteurs, de même que des impôts, des taxes et des droits pour les administrations publiques. De plus, lorsque les Canadiens déménagent, ils achètent habituellement de nouveaux électroménagers et de nouveaux meubles, et ils entreprennent des rénovations pour adapter la nouvelle habitation aux besoins particuliers du ménage.

Par exemple, on estime que durant la période allant de 2022 à 2024, la transaction résidentielle moyenne au Canada a généré **97 500 \$** en dépenses accessoires (c'est-à-dire pour autre chose que l'habitation et le terrain). Ces dépenses accessoires varient d'une région à l'autre, allant de quelque **59 400 \$** dans le Canada atlantique à **124 200 \$** en Ontario.

Étant donné qu'il s'est vendu en moyenne **480 300** habitations par année par l'entremise des systèmes MLS® durant cette période, les dépenses accessoires attribuables aux déménagements s'élevaient à plus de **46,8 milliards de dollars** par année au Canada – un apport considérable à l'ensemble de l'économie canadienne.² Près de 50 % de ces retombées ont été générées en Ontario, où les acheteurs ont apporté une contribution de près de **22 milliards de dollars** à l'économie.

Il est également important de souligner les emplois directs et indirects résultant des ventes résidentielles. On estime qu'entre 2022 et 2024, **231 500** emplois ont été créés chaque année par l'activité moyenne du marché résidentiel de la revente enregistrée sur les systèmes MLS® au Canada, les secteurs de la finance, de l'assurance, de l'immobilier, de la construction et des services professionnels en ayant le plus profité.

¹ Multiple Listing Service® et MLS® sont des marques de certification déposées dont L'Association canadienne de l'immobilier est propriétaire.

² Le total tient compte des 10 provinces.



RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DES VENTES ET ACHATS RÉSIDENTIELS CONCLUS PAR L'ENTREMISE DES SYSTÈMES MLS®

INTRODUCTION

La revente d'habitations au Canada engendre une importante activité économique. Les ventes et achats résidentiels génèrent des honoraires pour des professionnels, comme des avocats et des notaires, des évaluateurs, des professionnels de l'immobilier et des arpenteurs, de même que des taxes et des droits pour les administrations publiques. De plus, les acheteurs d'habitation se procurent souvent de nouveaux électroménagers et de nouveaux meubles, et ils entreprennent habituellement des rénovations pour adapter la nouvelle résidence aux besoins particuliers du ménage.

Pour quantifier ces effets, L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) a demandé au Groupe Altus d'estimer les retombées économiques des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® au Canada et dans les 10 provinces entre 2022 et 2024. Le présent rapport est une mise à jour des travaux semblables entrepris par le Groupe Altus pour le compte de l'ACI dès le début des années 1990 à l'échelle du pays, et à compter de 2007 à

l'échelon des provinces. Ce rapport présente en outre une révision de notre analyse publiée en 2023 des retombées économiques des ventes résidentielles inscrites dans les systèmes MLS® de 2020 à 2022.

Il s'intéresse à trois mesures des retombées économiques :

- ◆ les dépenses accessoires moyennes par transaction résidentielle (par région);
- ◆ les retombées économiques annuelles moyennes découlant des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® au cours des trois dernières années;
- ◆ le nombre moyen d'emplois directs et indirects par secteur que génèrent chaque année les ventes et achats conclus par l'entremise des systèmes MLS® au cours des trois dernières années.

Le présent rapport passe en revue ces estimations nationales et provinciales. La méthodologie employée pour sa préparation est présentée à l'annexe.



ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE DU CANADA

La toile de fond macroéconomique de la période 2022-2024 a été marquée par une forte volatilité. La période a commencé en force en 2022, la demande des consommateurs et des entreprises continuant à se manifester à la suite des perturbations dues à la pandémie. D'importantes mesures de relance budgétaire ont continué à être mises en œuvre dans l'économie. En 2023, l'économie canadienne est passée d'une reprise rapide après la pandémie à un environnement de croissance plus modérée. Les perturbations persistantes de la chaîne d'approvisionnement, les fortes mesures de relance budgétaire et la flambée des prix des produits de base à l'échelle mondiale ont entraîné une inflation élevée, ce qui a incité la Banque du Canada à augmenter ses taux d'intérêt de manière agressive à partir de 2022. Ce resserrement monétaire a refroidi les marchés de l'habitation dans tout le Canada. Les ventes résidentielles existantes ont diminué dans la

plupart des provinces, à l'exception de l'Alberta et de la Saskatchewan. La croissance du PIB s'est élevée en moyenne à 2,4 % par année au cours de la période 2022-2024, bien qu'elle ait ralenti au cours de cette période.

Les vents contraires que sont les coûts d'emprunt élevés et l'inflation ont été largement compensés par une croissance démographique rapide, des marchés du travail serrés et une augmentation des revenus des ménages. Les dépenses de consommation ont augmenté à un rythme moyen de 3,2 % par année au cours de la période 2022-2024, soit un rythme légèrement supérieur à celui enregistré au cours des trois années précédant la pandémie.

Le prix moyen de revente des propriétés est également resté élevé au cours de cette période, même si la demande a diminué. Les prix de vente se sont élevés en moyenne à 693 000 \$ au cours de cette période, contre 590 000 \$ au cours de la période 2019-2021.

TRANSACTIONS RÉSIDENTIELLES : D'IMPORTANTES DÉPENSES DANS L'ÉCONOMIE³

Les ventes et achats résidentiels entraînent des dépenses supplémentaires ayant une incidence économique importante. Selon les estimations de l'étude actuelle, la transaction résidentielle moyenne au Canada engendre des dépenses accessoires de 95 900 \$ dans les trois années suivant l'achat.

La figure 1 présente la répartition des dépenses accessoires entre les divers biens et services se rapportant généralement aux transactions résidentielles, pour le Canada et cinq régions.⁴ Les données de 2023 montrent que les ménages ont dépensé plus en biens et en services liés à l'habitation à chacune des trois années

suivant l'achat. La vente d'une habitation s'accompagne d'honoraires de divers professionnels, dont les notaires ou avocats et les frais immobiliers, de même que d'autres dépenses en services comme les primes d'assurance hypothécaire et les frais d'évaluation et d'arpentage. En outre, les ménages tendent à dépenser davantage pour meubler et décorer leur résidence (meubles, textiles, électroménagers). Les rénovations jouent également un rôle important dans l'augmentation des dépenses, les vendeurs préparant leur propriété pour la revente et les acheteurs apportant des améliorations à leurs récentes acquisitions.

Figure 1

Estimation des dépenses générées par une transaction résidentielle moyenne, Canada et provinces, 2022-2024

	Canada	Région de l'Atlantique	Qc	Ont.	Région des Prairies	C.-B.
	<i>Dollars</i>					
Produits ménagers de consommation générale	5 413	5 200	7 000	5 700	5 200	6 000
Meubles et électroménagers	9 561	7 900	12 500	11 100	8 100	12 100
Frais de déménagement	2 130	1 400	1 300	1 900	2 800	2 800
Rénovations	30 468	22 400	22 900	36 400	25 300	28 400
Services : financiers, juridiques, évaluation immobilière, arpentage, autres professions	30 468	19 800	26 900	47 400	22 300	51 400
Taxes (TPS exclue)	12 607	2 700	5 900	21 700	1 200	17 700
Total	97 500	59 400	76 400	124 200	64 900	118 200

Source : Estimations du Groupe Altus, d'après des tableaux spéciaux de l'Enquête 2023 sur les dépenses des ménages de Statistique Canada.

La figure 1 montre que la majeure partie des dépenses supplémentaires est consacrée aux rénovations et aux services liés à la vente résidentielle, y compris les services juridiques, financiers et immobiliers.

L'analyse rend compte de l'importance économique des travaux de rénovation associés au déménagement. Les rénovations incluent les réparations et les modifications faites à la structure et au terrain. À l'échelle du pays,

quelque 30 000 \$ ont été consacrés (en plus des dépenses habituelles) à des rénovations à la fois par les vendeurs préparant la vente de leur propriété et par les acheteurs durant les trois années suivant leur déménagement. Les dépenses supplémentaires varient à la grandeur du pays, entre 22 400 \$ par ménage au Canada atlantique et 36 400 \$ en Ontario.

³ Pour les besoins du présent document, transaction s'entend de la vente d'une habitation par un vendeur à un acheteur ayant l'intention d'habiter la propriété, y compris une maison, copropriété ou autre habitation. Les avantages sur l'économie incluent l'ensemble des dépenses accessoires généralement associées au transfert de propriété.

⁴ Analyse basée sur les données de l'Enquête sur les dépenses des ménages. En raison des tailles d'échantillon de l'Enquête, certaines parties de l'analyse ont dû être menées à l'échelle régionale plutôt qu'à l'échelle provinciale.

De plus, des sommes importantes sont consacrées à l'achat de meubles et d'électroménagers, de même que de produits ménagers de consommation générale, tels que literie, serviettes, appareils d'éclairage, outils et stores. À l'échelle régionale, pour ces biens facultatifs, ce sont les ménages de l'Ontario qui dépensent le plus et ceux de l'Atlantique qui dépensent le moins.

Chaque transaction conclue par l'entremise des systèmes MLS® canadiens génère environ 21 700 \$ et 17 700 \$ en droits de cession immobilière et en frais d'enregistrement pour les gouvernements de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, respectivement. Ces montants sont considérablement plus élevés que dans les autres régions du Canada.

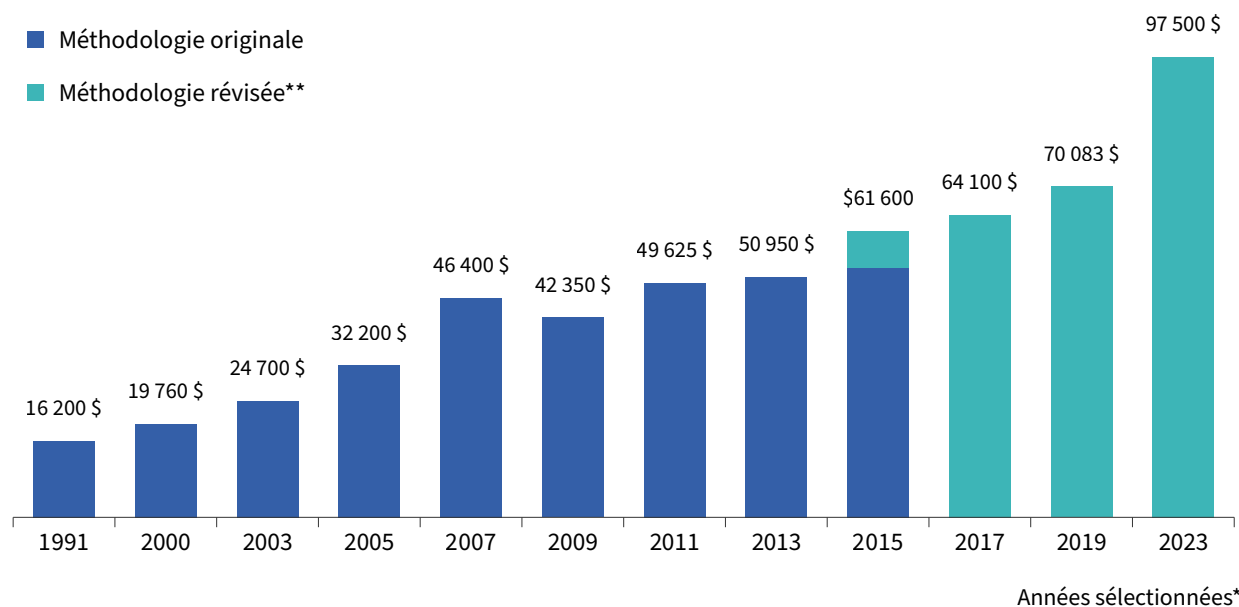
LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES AUGMENTENT AVEC LE TEMPS

Le total des dépenses accessoires associées à la transaction moyenne conclue par l'entremise des systèmes MLS® canadiens augmente avec le temps. Le montant par transaction estimé pour la présente étude, soit 97 500 \$, est presque 39 % supérieur à celui de l'étude précédente.⁵

Les dépenses accessoires estimées par transaction dans le cadre de plusieurs études précédentes du Groupe Altus sont présentées à la figure 2. En dépit d'un léger changement à la méthodologie dans l'étude de 2017, la figure illustre une tendance de 1991 à 2015 d'après l'ancienne méthode, et de 2015 à 2023 selon la nouvelle. L'explication complète du changement de méthodologie est donnée à l'annexe

Figure 2

Dépenses accessoires générées par une transaction résidentielle moyenne conclue par l'entremise des systèmes MLS®, Canada, 1991-2023



* D'après les rapports précédents du Groupe Altus, préparés pour le compte de l'ACI.

** La méthodologie révisée tient compte des dépenses engagées par les vendeurs pour des réparations et des rénovations (voir l'annexe).

Source : Groupe Altus

⁵ La présente analyse repose sur les plus récentes données de l'Enquête sur les dépenses des ménages de Statistique Canada.

Traditionnellement, les délais de publication de ces données sont plus longs, mais une accélération récente du calendrier de publication par l'agence signifie que cette analyse est basée sur des données plus récentes que par le passé. Par conséquent, l'analyse de la figure 2 montre une avance de quatre ans dans l'analyse des dépenses, même si l'analyse précédente n'a été réalisée qu'il y a deux ans.

Selon la méthodologie originale, de 1991 à 2015, les dépenses accessoires moyennes par transaction seraient passées de 16 200 \$ à 53 952 \$, soit un taux de croissance annuel moyen de 5,1 %.

Selon la méthodologie révisée, de 2015 à 2023, les dépenses accessoires moyennes par transaction seraient passées de 61 600 \$ à 97 500 \$, soit un taux de croissance annuel moyen de 5,9 %.

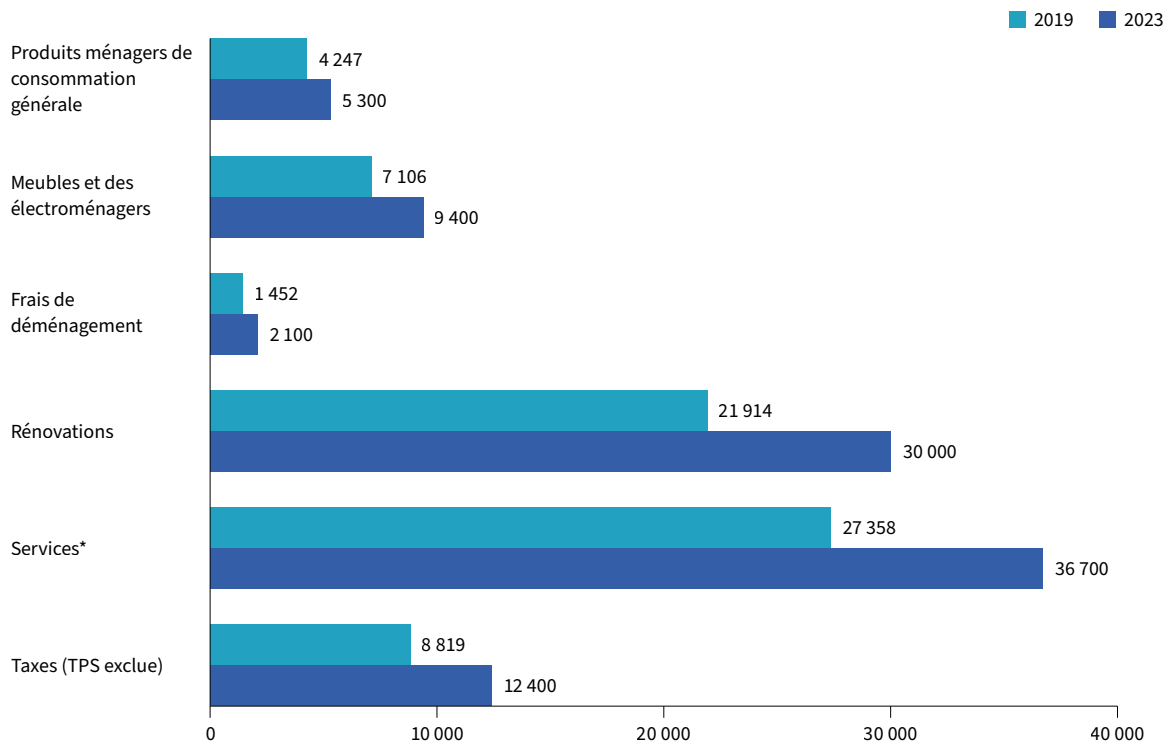
Si le marché de l'habitation s'est quelque peu essoufflé au cours de la période 2022-2024 comparativement au rapport de 2023, l'inflation élevée, l'augmentation des revenus des ménages et une modeste hausse continue des prix de vente moyens ont fait que chaque vente d'habitation a entraîné une augmentation moyenne plus élevée des dépenses, par rapport à l'étude précédente. Les prix des articles que les ménages ont tendance à

acheter davantage à la suite d'une vente résidentielle ont augmenté de 8 à 30 % entre 2019 et 2023, ce qui est une hausse considérablement plus rapide que l'inflation globale de l'économie.

La figure 3 montre que si les déménageurs ont dépensé plus pour à peu près tout ce qui est lié à l'achat ou à la vente d'une propriété en 2023, l'augmentation des dépenses moyennes générées par une vente de propriété est largement attribuable aux dépenses de rénovation et aux services liés à une transaction sur les systèmes MLS®. Les rénovations et les frais de services immobiliers et financiers sont fortement liés au prix d'une transaction et ont donc augmenté avec la valeur du prix de vente moyen d'une propriété.

Figure 3

Dépenses accessoires générées par une transaction résidentielle moyenne conclue par l'entremise des systèmes MLS®, par catégorie, Canada, 2019 et 2023



* Comprend : services financiers, services juridiques, évaluation immobilière, arpentage, autres professions
Source : Groupe Altus, selon des données de Statistique Canada

LES RETOMBÉES DE L'ACTIVITÉ ENREGISTRÉE SUR LES SYSTÈMES MLS® SE CHIFFRENT EN MOYENNE À 46,8 MILLIARDS DE DOLLARS PAR ANNÉE DE 2022 À 2024

De 2022 à 2024, 480 300 habitations ont changé de mains en moyenne chaque année par l'entremise des systèmes MLS® des chambres et associations immobilières canadiennes.⁶⁷ Le prix moyen des propriétés vendues durant cette période était de 693 300 \$.

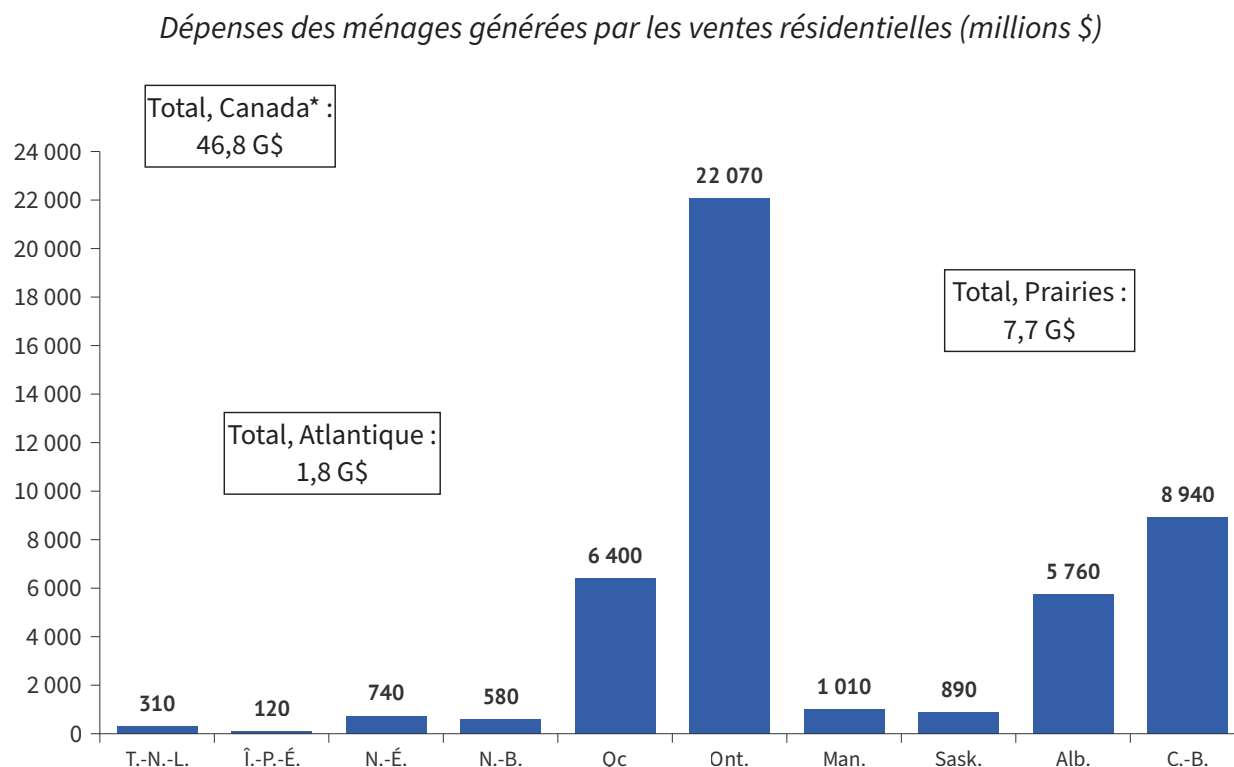
Étant donné qu'une transaction occasionne en moyenne 97 500 \$ en dépenses supplémentaires, les ventes et achats résidentiels entraînent des dépenses importantes et des

retombées majeures dans d'autres secteurs. Pour les 480 300 habitations vendues par année en moyenne par l'entremise des systèmes MLS® de 2022 à 2024, les dépenses attribuables aux déménagements s'élevaient à environ 46,8 milliards de dollars par année – un apport considérable à l'ensemble de l'économie canadienne.

Les retombées des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® ont été importantes dans toutes les provinces. La figure 4 présente le total des dépenses accessoires par province. Si le Québec, l'Ontario, l'Alberta et la Colombie-Britannique – les provinces les plus peuplées du Canada – se partagent la part du lion des dépenses, toutes les provinces ont touché des millions de dollars grâce aux retombées annuelles des ventes résidentielles.

Figure 4

Retombées économiques annuelles moyennes de l'activité sur les systèmes MLS®, Canada et provinces, 2022-2024



* Les totaux provinciaux peuvent ne pas correspondre à la somme en raison de l'arrondissement.

Note : La somme des chiffres peut ne pas correspondre aux totaux indiqués en raison de l'arrondissement.

Source : Groupe Altus, d'après l'Enquête sur les dépenses des ménages de Statistique Canada

⁶ L'analyse ne tient pas compte du Yukon, des Territoires du Nord-Ouest, ni du Nunavut.

⁷ Multiple Listing Service® (MLS®) est un système d'inscriptions que les chambres et associations immobilières exploitent pour donner le maximum de visibilité aux propriétés en vente. MLS® est une marque de certification déposée dont L'Association canadienne de l'immobilier est propriétaire.



LES VENTES ET ACHATS RÉSIDENTIELS CONCLUS PAR L'ENTREMISE DES SYSTÈMES MLS® CANADIENS ONT GÉNÉRÉ EN MOYENNE 231 500 EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS PAR ANNÉE

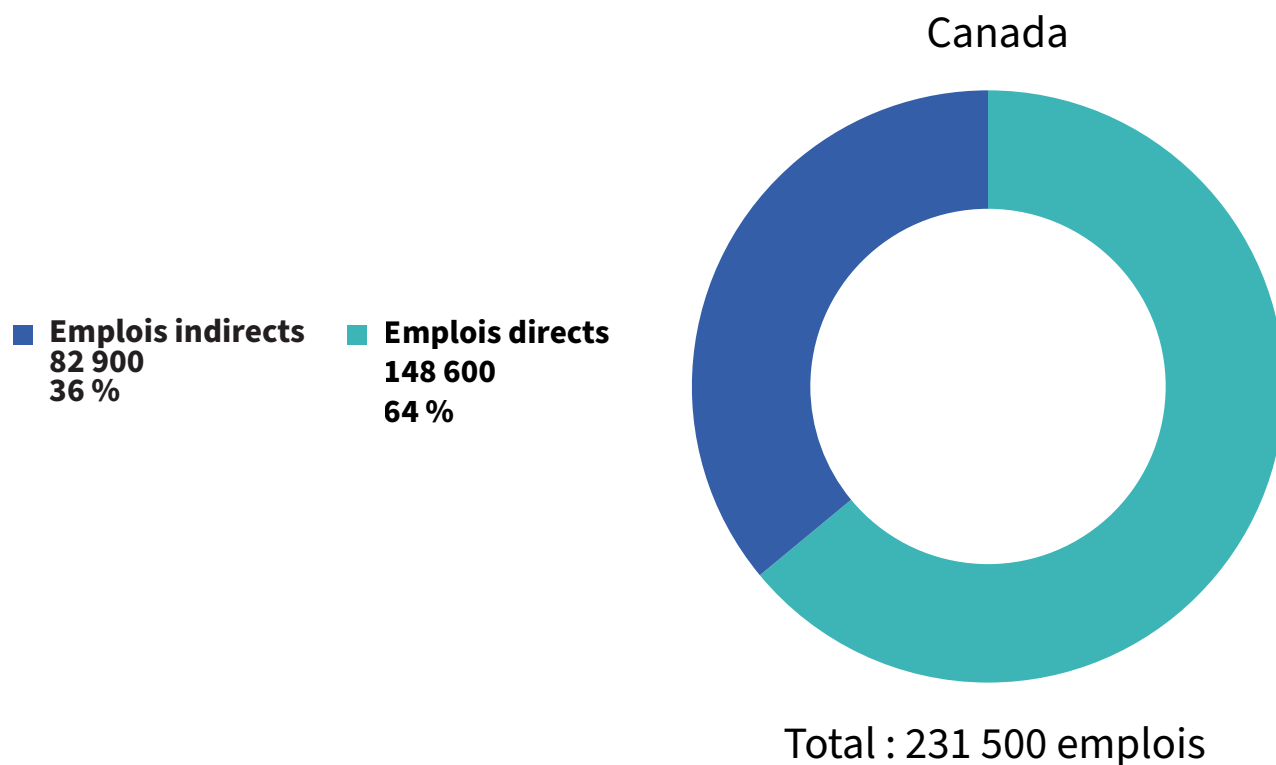
Les retombées économiques générées par les dépenses découlant de l'achat ou de la vente d'une habitation se déclinent en deux types (figure 5) :

► **Les effets directs** – l'activité économique dans les secteurs offrant des biens et services aux acheteurs de maison. On n'a qu'à penser aux emplois créés dans les secteurs des électroménagers, de la construction et de l'immobilier en vue de produire et d'offrir les biens et services dont les acheteurs ont besoin.

► **Retombées indirectes** – l'activité économique dans les secteurs fournissant des biens et services aux secteurs touchés par les retombées directes. Parmi ceux-ci, on compte : le secteur des matières premières et des composantes qui entrent dans la fabrication des électroménagers achetés par les acheteurs d'habitation; le secteur du bois d'œuvre et les autres secteurs qui fournissent des intrants à la fabrication de matériaux de construction utilisés dans les rénovations domiciliaires; et les ordinateurs et autres biens utilisés par les entreprises de services financiers et immobiliers qui participent à la vente ou au financement d'une habitation. Cette réaction en chaîne se fait sentir dans l'ensemble de l'économie et offre de l'emploi à un vaste ensemble de secteurs qui fournissent directement les biens et services aux acheteurs de maison.

Figure 5

Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés annuellement par les ventes résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS®, Canada, 2022-2024



Source : Groupe Altus, d'après le modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada

La plupart de ces emplois (148 600) sont tributaires des retombées directes; ce sont les emplois essentiels à la production des biens et services que se procurent les acheteurs. Les 82 900 autres emplois ont été créés pour fournir les intrants nécessaires à la production des biens et services achetés directement par les acheteurs d'habitation.

Les résultats de la présente analyse font état d'une diminution modérée de l'incidence multiplicatrice sur l'emploi par rapport aux études précédentes. L'incidence sur l'emploi tend à évoluer avec le temps en raison des facteurs de productivité. De plus, la modification de la répartition des dépenses par

catégorie et par zone géographique aura un impact sur l'incidence multiplicatrice.

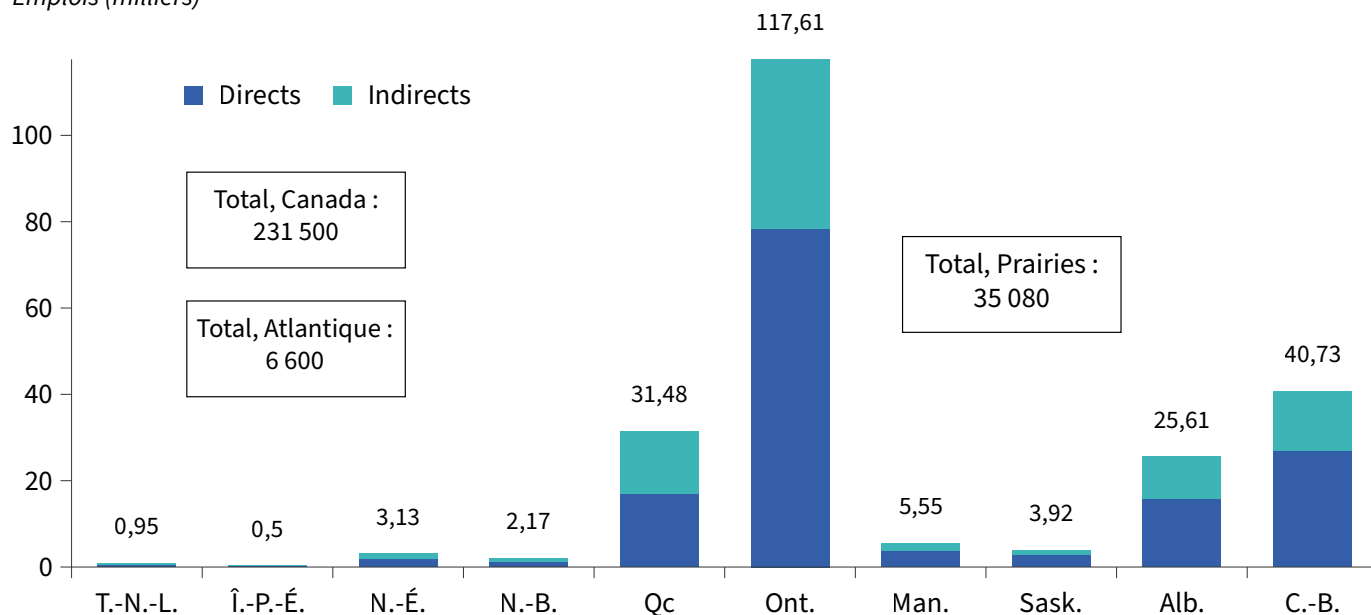
La figure 6 présente la répartition provinciale des emplois directs et indirects créés par les ventes et achats résidentiels.

Somme toute, les emplois directs et indirects découlant des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® représentent plus de 1 % des emplois créés dans l'économie canadienne.

Figure 6

Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés annuellement par les ventes résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS®, par province, 2022-2024

Emplois (milliers)



Note : La somme des chiffres peut ne pas correspondre aux totaux indiqués en raison de l'arrondissement.

Source : Groupe Altus, d'après le modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada

LA CONSTRUCTION PROFITE MAJORITAIREMENT DES TRANSACTIONS RÉSIDENTIELLES, MAIS LES RETOMBÉES TOUCHENT BIEN D'AUTRES SECTEURS

Le secteur de la construction représente une grande part des emplois attribuables à la vente d'habitations par l'entremise des systèmes MLS®. Quelque 90 600 emplois ont ainsi pu exister dans ce secteur entre 2022 et 2024 (figure 7). Les emplois de ce secteur ont profité de l'importance des dépenses effectuées pour les rénovations et les réparations liées aux transactions résidentielles. La plupart des emplois créés dans le

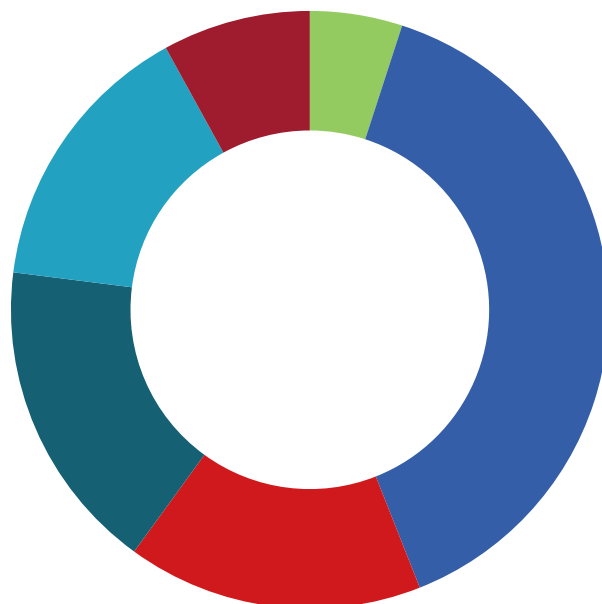
secteur de la construction, soit 97 %, représentent des retombées directes (figure 8). Les dépenses de rénovation et de réparation sont généralement effectuées lorsqu'un propriétaire prépare son habitation pour la vente ou lorsqu'il emménage dans une nouvelle demeure. Ces travaux se rapportent directement à l'achat d'une habitation.

Figure 7

Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés annuellement par les ventes résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS®, par secteur, 2022-2024

Canada

■ Fabrication 11 260 5 %	■ Construction 90 610 39 %
■ Commerce 36 300 16 %	■ FAI* 40 730 17 %
■ Services professionnels 34 090 15 %	■ Autres** 18 500 8 %



* Finances, assurance et immobilier ** Comprend les emplois dans la fonction publique

Source : Groupe Altus, d'après le modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada

Les secteurs de la finance, de l'assurance et de l'immobilier ont aussi profité des ventes résidentielles conclues par l'entremise de systèmes MLS®. Entre 2022 et 2024, ces transactions y ont engendré annuellement près de 40 700 emplois (soit 18 % du total). Les emplois de ces secteurs ont profité des commissions immobilières. La plupart des emplois dans les secteurs des finances, de l'assurance et de l'immobilier sont attribuables aux retombées directes (voir la figure 8). Les avocats, les notaires, les professionnels de

l'immobilier, les évaluateurs, les arpenteurs, etc., ont tous un rôle de premier plan à jouer dans la vente d'une maison. Environ 14 % des emplois créés dans ces secteurs découlent des retombées directes.

Le secteur du commerce profite lui aussi des ventes résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS®. On estime que de 2022 à 2024, les ventes y ont créé 36 300 emplois, principalement du fait de la hausse des dépenses de consommation, comme les

meubles, les électroménagers et les produits ménagers de consommation générale. Ce secteur a également profité d'une hausse des rénovations ainsi que de l'effet d'entraînement sur les dépenses en biens durables.

Les autres services professionnels, dont les services technologiques et ceux de l'administration publique, représentent aussi une grande proportion du nombre d'emplois découlant de la vente d'habitations par l'entremise des systèmes MLS®. On estime qu'environ 18 500 emplois ont été créés sur trois ans dans ces secteurs, la plupart résultant de retombées indirectes.

Un nombre considérable d'emplois ont également été créés dans divers autres secteurs. Par exemple, les secteurs manufacturiers et des autres services comptent des emplois qui dépendent de l'activité économique que génèrent les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® au Canada.

Quant aux autres secteurs, les retombées sur l'emploi sont majoritairement indirectes, soit l'offre de biens et services aux secteurs touchés par les retombées directes.

Figure 8

Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés annuellement par les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS®, Canada, 2022-2024

	Directs	Indirects	Total	Répartition	Directs en % du total
	<i>Emplois</i>			<i>%</i>	
Fabrication	1 910	9 350	11 260	5	17
Construction	87 890	2 720	90 610	39	97
Commerce	21 040	15 260	36 300	16	58
FAI ¹	32 120	8 610	40 730	18	79
Services professionnels	4 730	29 360	34 090	15	14
Autres ²	910	17 590	18 500	8	5
Total	148 600	82 890	231 500	100	64

¹ Finance, assurance et immobilier

² Comprend les emplois dans la fonction publique

Source : Groupe Altus, d'après le modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada

Figure 9

Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés annuellement par les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® par secteur, par province, 2022-2024

	T.-N.-L.	Î.-P.-É.	N.-É.	N.-B.	Qc	Ont.	Man.	Sask.	Alb.	C.-B.
Emplois directs										
Fabrication	0	0	0	0	630	580	160	150	150	170
Construction	400	150	1 000	760	7 930	52 230	2 340	1 570	7 460	14 190
Commerce	100	50	370	300	3 910	8 720	570	540	2 980	3 520
FAI ¹	100	50	370	200	3 650	13 860	570	490	4 830	8 060
Services professionnels	50	0	110	50	730	2 570	100	50	200	790
Autres ²	0	0	0	0	100	350	0	0	150	230
Total	650	250	1 850	1 310	16 950	78 310	3 740	2 800	15 770	26 960
Emplois indirects										
Fabrication	0	0	110	100	2 340	3 970	260	50	1 170	1 360
Construction	0	0	0	50	470	1 630	50	50	190	280
Commerce	100	50	320	250	2 500	6 660	360	290	2 290	2 440
FAI ¹	0	0	160	50	1 250	4 670	210	100	930	1 300
Services professionnels	150	50	530	360	5 160	14 310	570	340	3 120	4 760
Autres ²	50	0	160	50	2 810	8 060	360	290	2 140	3 630
Total	300	100	1 280	860	14 530	39 300	1 810	1 120	9 840	13 770
Total (emplois directs et indirects)										
Fabrication	0	0	110	100	2 970	4 550	420	200	1 320	1 530
Construction	400	150	1 000	810	8 400	53 860	2 390	1 620	7 650	14 470
Commerce	200	100	690	550	6 410	15 380	930	830	5 270	5 960
FAI ¹	100	50	530	250	4 900	18 530	780	590	5 760	9 360
Services professionnels	200	50	640	410	5 890	16 880	670	390	3 320	5 550
Autres ²	50	0	160	50	2 910	8 410	360	290	2 290	3 860
Total	950	350	3 130	2 170	31 480	117 610	5 550	3 920	25 610	40 730

¹ Finance, assurance et immobilier

² Comprend les emplois dans la fonction publique

Source : Groupe Altus, d'après le modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada



VENTES ET ACHATS RÉSIDENTIELS CONCLUS PAR L'ENTREMISE DES SYSTÈMES MLS® : UNE INCIDENCE IMPORTANTE SUR LA CRÉATION D'EMPLOIS DANS TOUTES LES PROVINCES

La figure 9 présente les incidences sur l'emploi qu'ont les dépenses accessoires liées aux ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS®, par province et par région. Voici quelques observations :

- ◆ De toutes les provinces, c'est l'Ontario qui bénéficie de la plus forte incidence relative sur l'emploi. De 2022 à 2024, les ventes et achats résidentiels par l'entremise de systèmes MLS® y ont généré un peu moins de 117 610 emplois directs et indirects par année.
- ◆ Suit la Colombie-Britannique, où 40 730 emplois ont été générés par année entre 2022 et 2024.
- ◆ C'est dans la région du Canada atlantique que les retombées économiques relatives de la vente d'habitations existantes sont les plus faibles. L'ensemble des emplois que génèrent les ventes

et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® dans le Canada atlantique – soit environ 6 600 emplois – représente environ un emploi sur 184 dans cette économie, comparativement à un sur 87 à l'échelle du Canada.

- ◆ En Ontario et au Manitoba, le pourcentage d'emplois générés dans le secteur de la construction – soit 46 % et 43 %, respectivement – est supérieur à la moyenne nationale de 39 %.
- ◆ Le secteur de la construction est celui qui a le plus profité des ventes résidentielles générées par l'entremise des systèmes MLS® en Alberta, représentant 30 % de tous les emplois directs et indirects créés dans la province.
- ◆ Au Québec, les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® ont généré environ 31 480 emplois par année durant la période 2022-2024. Si les transactions y sont beaucoup moins élevées qu'au moment du dernier rapport, les dépenses accessoires par transaction ont plutôt connu une hausse à la même période dans la province.

CONCLUSION

Les ventes d'habitations conclues par l'entremise des systèmes MLS® canadiens représentent un apport considérable à l'économie canadienne :

- ◆ Elles génèrent 46,8 milliards de dollars par année de plus en achat de produits ménagers, en taxes d'achat et de vente et en rénovation;
- ◆ Ces dépenses supplémentaires génèrent en plus 231 500 nouveaux emplois pour l'économie canadienne.

ANNEXE

ESTIMATION DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES GÉNÉRÉES PAR LES VENTES ET ACHATS RÉSIDENTIELS CONCLUS PAR L'ENTREMISE DES SYSTÈMES MLS®

La présente annexe traite de la méthodologie employée pour établir les estimations des retombées économiques découlant des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® au Canada. Cette méthodologie comporte deux volets :

- ▶ l'estimation des dépenses découlant des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS®;
- ▶ l'estimation des retombées économiques de ces dépenses.

Voici un sommaire de la méthodologie utilisée par le Groupe Altus pour établir chacune de ces estimations.

ESTIMATION DES DÉPENSES DÉCOULANT DES VENTES ET ACHATS RÉSIDENTIELS CONCLUS PAR L'ENTREMISE DES SYSTÈMES MLS®

Pour estimer le montant dépensé par les familles ayant déménagé, des tableaux spéciaux ont été obtenus de l'Enquête sur les dépenses des ménages de 2017 de Statistique Canada. Ces tableaux renferment des estimations des dépenses des familles durant les première, deuxième et troisième années suivant l'achat d'une habitation, par rapport à tous les autres propriétaires. Les dépenses moyennes des familles ayant emménagé dans une nouvelle habitation en 2023, 2022 ou 2020 par rapport à celles qui n'avaient pas déménagé ont par la suite été comparées à diverses catégories de dépenses considérées comme susceptibles d'être provoquées par un déménagement. À partir de ces données et d'analyses supplémentaires, des estimations des dépenses moyennes effectuées par les familles qui déménagent ont été réalisées.

La présente analyse a été menée d'un bout à l'autre du Canada. Elle a ensuite été indexée à l'échelle régionale, à partir des dépenses moyennes déclarées par les ménages propriétaires pour chaque catégorie de dépenses, par rapport aux dépenses enregistrées à la grandeur du pays. La petite taille des échantillons de certaines provinces a nécessité la suppression de certaines données de l'Enquête sur les dépenses des ménages. Par conséquent, certains pans de l'analyse ont été confinés à l'échelle régionale.

Il faut souligner que ces résultats ne tiennent généralement compte que des dépenses engagées par les familles ayant déménagé. Celles-ci comprennent entre autres les coûts du déménagement, les nouveaux électroménagers ou le matériel qui sera utilisé dans l'habitation, les dépenses de rénovation, les honoraires des notaires et avocats, arpenteurs, prêteurs hypothécaires, etc. Les deux seules exceptions :

- ▶ l'analyse prend en compte les frais de courtage immobilier résultant des transactions conclues par l'entremise des systèmes MLS®, lesquels sont, la plupart du temps, assumés par le vendeur;
- ▶ les dépenses de réparation et de rénovation effectuées par les propriétaires pour préparer leur habitation à la vente ont été estimées et incluses dans l'analyse. Les données de Statistique Canada ont été utilisées pour quantifier le niveau pancanadien de dépenses liées à la rénovation, et des données de sondages ont permis d'estimer la part de ces dépenses attribuables aux propriétaires préparant leur habitation à la vente.

L'inclusion des dépenses de réparation et de rénovation des vendeurs concorde avec l'approche adoptée pour les études effectuées après 2017. Mais les études précédant 2017 tenaient seulement compte des dépenses de réparation et de rénovation de l'acheteur; toute interprétation de tendances d'après les études antérieures doit donc être réalisée avec circonspection.

Aucune distinction n'a été faite entre les gens qui emménageaient dans une habitation neuve et ceux qui s'installaient dans une habitation existante, et les retombées économiques supplémentaires qu'aurait entraînées la construction d'habitations neuves n'ont pas été incluses dans l'analyse.

ESTIMATION DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DES DÉPENSES DÉCOULANT DES ACHATS D'HABITATIONS

Modèle interprovincial d'entrées-sorties de Statistique Canada. Le modèle utilisé dans la présente étude se rapporte à l'année 2021. Les modèles d'entrées-sorties servent à estimer les retombées de divers types d'activités économiques. Il s'agit d'une représentation comptable du système de production d'une économie qui montre les liens d'interdépendance qui existent entre les divers secteurs de l'économie lorsqu'on produit des biens et des services. Au moyen d'un modèle d'entrées-sorties, il est possible de déterminer les biens et les services nécessaires pour parvenir à un certain niveau de production dans un secteur donné – ou dans toute l'économie.

Ce modèle peut transformer une estimation des dépenses pour une activité économique donnée (en l'occurrence, le déménagement à une différente habitation) en retombées sur divers secteurs et, ultimement, en revenus et emplois créés. L'un des éléments clés d'un modèle d'entrées-sorties est l'ensemble des « structures d'entrées » pour chaque activité économique abordée par le modèle. Une structure d'entrées répartit les dépenses d'origine parmi les différentes entrées utilisées dans le cadre de cette activité économique. Par exemple, lors de l'achat d'une habitation, les dépenses sont engagées dans de nombreux secteurs : électroménagers, construction, divers secteurs tertiaires, etc. Chacun de ces secteurs possède sa propre structure d'entrées qui comporte les contributions de divers autres secteurs, ainsi que la main-d'œuvre et les propriétaires d'entreprise de ce secteur.

Un modèle d'entrées-sorties englobe toute une gamme de structures d'entrées dont les estimations ont été établies pour tous les secteurs de l'économie. Le recours au modèle dans la présente analyse consiste à estimer les retombées des dépenses engagées par les familles qui déménagent. Pour générer ces estimations, il a d'abord fallu se doter d'une « structure d'entrées » pour les ménages qui déménagent. Pour créer cette structure d'entrées, les estimations des dépenses moyennes engagées par les familles qui déménagent, dérivées de l'analyse de l'Enquête sur les dépenses des ménages, ont été converties selon les catégories de données qu'utilise Statistique Canada dans son Modèle interprovincial d'entrées-sorties. Plus précisément, les dépenses

engagées par chaque personne qui déménage, par région et par catégorie de dépenses touchées, se retrouvent dans le tableau du rapport (figure 1).

Statistique Canada a utilisé cette structure d'entrées pour simuler les retombées des dépenses des personnes qui déménagent au moyen du Modèle interprovincial d'entrées-sorties. Lors de ces calculs, Statistique Canada a estimé que les dépenses brutes s'élevaient à 641,0 millions de dollars, sans les taxes (ce qui couvre les dépenses estimées de 10 000 personnes qui déménagent), puis en a fait la répartition parmi les 10 provinces à l'aide d'un indice du nombre moyen de transactions conclues par l'entremise des systèmes MLS® durant la période à l'étude. Le Groupe Altus a procédé à une réestimation des résultats en fonction du nombre moyen de ventes résidentielles conclues chaque année par l'entremise des systèmes MLS® durant la période 2016-2018. Les nouveaux résultats sont présentés dans le présent rapport.

Les résultats sont présentés selon les « emplois » générés. Il s'agit d'un terme utilisé par la Division des entrées-sorties de Statistique Canada dans ses estimations d'emplois créés. Quoique le terme « emploi » s'apparente au terme « année-personne d'emploi », il n'a pas le même sens. L'estimation du nombre d'emplois correspond au nombre de travailleurs qui seraient employés pour une année complète, mais l'estimation comprend à la fois les emplois permanents à temps plein et à temps partiel, aux ratios appropriés pour chacun des secteurs concernés.

Nous avons exécuté le Modèle interprovincial d'entrées-sorties en une seule simulation pour les 10 provinces. Par conséquent, l'incidence du flux commercial entre les provinces est intégrée dans les estimations. Ainsi, les emplois générés par province, présentés à la figure 8 du rapport, reflètent les retombées des ventes résidentielles dans toutes les provinces. En réalité, bien que la majorité des emplois soient attribuables aux ventes réalisées dans la même province, nous avons noté la présence de certains effets interprovinciaux. Par exemple, si un acheteur en Colombie-Britannique fait l'acquisition d'une machine à laver fabriquée au Québec, cette dépense accessoire aidera à créer des emplois dans le secteur manufacturier au Québec. Ou encore, si un acheteur de l'Île-du-Prince-Édouard embauche un déménageur qui consomme de l'essence faite de pétrole albertain raffiné en Ontario, cette dépense accessoire aidera à générer des emplois en Alberta et en Ontario.

