



**Retombées économiques
générées par les ventes et
achats résidentiels conclus
au Canada par l'entremise
des systèmes MLS® entre
2020 et 2022**



Retombées économiques générées par les ventes et achats résidentiels conclus au Canada par l'entremise des systèmes MLS® entre 2020 et 2022

Rapport réalisé pour
L'Association canadienne de l'immobilier

par
Le Groupe Altus, Études économiques

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

Le 18 septembre 2023

Table des matières

Sommaire	4
Retombées économiques des ventes et achats résidentiels conclus par l’entremise des systèmes MLS® au Canada	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 au Canada sur les systèmes MLS® se chiffraient en moyenne à 43,0 milliards de dollars par année de 2020 à 2022	9
Les ventes et achats résidentiels conclus par l’entremise des systèmes MLS® canadiens ont généré en moyenne 233 209 emplois directs et indirects par année	10
La construction profite majoritairement des transactions résidentielles, mais les retombées touchent bien d’autres secteurs	12
Les ventes et achats résidentiels enregistrés dans les systèmes MLS® influencent significativement sur la création d’emplois dans toutes les provinces	14
Conclusion	16
Annexe	17
Estimation des retombées économiques des ventes et achats résidentiels conclus par l’entremise des systèmes MLS®	17
Estimation des dépenses découlant des ventes et achats résidentiels conclus par l’entremise des systèmes MLS®	17
Estimation des retombées économiques des dépenses découlant des achats d’habitations	18

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 au Canada génèrent des honoraires pour des professionnels, comme les notaires ou les avocats, les évaluateurs, les professionnels de l'immobilier et les arpenteurs, de même que 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 leur nouvelle habitation à leurs besoins.

Le Groupe Altus estime que durant la période allant de 2020 à 2022, la transaction résidentielle moyenne au Canada a généré 75 968 \$ 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 43 000 \$ dans le Canada atlantique à 92 990 \$ en Colombie-Britannique.

Étant donné qu'il s'est vendu en moyenne 572 500 habitations par année par l'entremise des systèmes MLS® durant cette période, les dépenses accessoires attribuables à ces transactions s'élevaient à plus de 43,4 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 21 milliards de dollars à l'économie.

Les ventes résidentielles génèrent également une quantité importante d'emplois directs et indirects. On estime qu'entre 2020 et 2022, 233 209 emplois ont été créés chaque année par l'activité moyenne du marché résidentiel de la revente enregistrée sur les systèmes MLS® au Canada. Dans l'ensemble du Canada, les secteurs de la finance, de l'assurance, de l'immobilier, de la construction et des services professionnels sont ceux qui ont le plus profité de ces ventes résidentielles sur les systèmes MLS®.

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® AU CANADA

INTRODUCTION

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

Pour quantifier ces effets, L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) a demandé au Groupe Altus, Études économiques, d'estimer les retombées économiques des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® au Canada entre 2020 et 2022. Le présent rapport est une mise à jour des travaux semblables entrepris par le Groupe Altus, Études économiques, 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 2019 des retombées économiques des ventes résidentielles inscrites dans les systèmes MLS® de 2016 à 2019.

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 conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens au cours des trois dernières années;
- le nombre moyen d'emplois directs et indirects par secteur qu'ont généré chaque année les ventes et achats conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens 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

Si la pandémie de la COVID-19 et les taux d'intérêt à leur plus bas ont majoritairement rythmé la période 2020 à 2022, la tendance s'est inversée en 2022 avec la reprise économique mondiale, qui s'est accompagnée d'une inflation à la hausse et d'un resserrement de la politique monétaire de la Banque du Canada.

À cette période, les ventes résidentielles enregistrées dans les systèmes MLS® canadiens ont fracassé les records, atteignant une moyenne de 572 500, alors que notre dernière étude rapportait pour 2016-2019 une moyenne de 506 000.

Les investissements et les dépenses des ménages ont également été plus élevés que jamais. On estime qu'en 2022, les dépenses en rénovations ont augmenté de 54 % comparativement au dernier rapport. Les dépenses pour l'achat de biens facultatifs coûteux, comme des meubles et des électroménagers, ont également augmenté par rapport à l'étude précédente.

Cette activité vigoureuse dans les ventes résidentielles enregistrées en 2020-2022 dans les systèmes MLS® canadiens s'est observée dans l'ensemble des provinces, et plus significativement dans l'Atlantique et les Prairies.

Dans l'ensemble, les résultats montrent que les dépenses accessoires moyennes générées par les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens ont très légèrement augmenté depuis le rapport précédent, alors que les dépenses en rénovations sont en augmentation.

Devant la hausse des taux d'intérêt, les grands marchés de l'habitation au pays ont subi en 2022 un renversement de tendance, ce qui laisse présager un ralentissement de l'activité d'ici le prochain rapport.

TRANSACTIONS RÉSIDENTIELLES : D'IMPORTANTES DÉPENSES DANS L'ÉCONOMIE³

Les ventes et achats résidentiels entraînent des dépenses supplémentaires ayant une incidence économique importante.

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 régions⁴, pour 2019 (la dernière année pour laquelle on dispose de données). Les données de 2019

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 courtiers et agents, 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).

Figure 1

Estimation des dépenses générées par une transaction résidentielle moyenne, Canada et provinces, 2019

	Canada	Région de l'Atlantique	Qc	Ont.	Région des Prairies	C.-B.
	<i>Dollars</i>					
Produits ménagers de consommation générale	4 247	4 000	3 989	4 534	4 782	7 533
Meubles et électroménagers	7 106	5 325	7 464	9 282	6 077	8 547
Frais de déménagement	1 452	1 785	990	1 137	1 188	3 111
Rénovations	21 914	16 231	16 592	26 764	18 388	20 727
Services : financiers, juridiques, évaluation immobilière, arpentage, autres professions	27 358	14 270	18 299	33 187	19 575	37 212
Taxes (TPS exclue)	8 819	1 846	3 259	14 062	910	12 003
Total	70 896	43 457	50 593	88 966	50 920	89 133

Source : Estimations du Groupe Altus, Études économiques, d'après des tableaux spéciaux de l'Enquête 2019 sur les dépenses des ménages de Statistique Canada

L'analyse rend compte de l'importance économique des travaux de rénovation associés au déménagement, une catégorie qui comprend les réparations et les modifications faites à la structure et au terrain.

À l'échelle du pays, quelque 21 914 \$ ont été consacrés (en plus des dépenses habituelles) à des rénovations par les familles ayant déménagé dans les trois années précédant 2019. Ce chiffre regroupe les dépenses supplémentaires faites par les propriétaires au cours des trois années suivant l'achat et les dépenses effectuées par les personnes ayant préparé une

habitation à la vente. Au Canada, les dépenses supplémentaires pour rénovations vont, en 2019, de 16 231 \$ par ménage au Canada atlantique à 26 764 \$ en Ontario.

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.

³ Pour les besoins du présent document, transaction s'entend de la vente d'une habitation par un propriétaire-vendeur à un acheteur et inclut 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.

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. Les dépenses pour les meubles, les électroménagers et les produits ménagers de consommation générale ont diminué comparativement au rapport de 2019, tandis que les dépenses en rénovation ont augmenté.

En 2019, chaque transaction réalisée par l'entremise des systèmes MLS® canadiens a généré environ 14 062 \$ et 12 003 \$ en droits de mutation 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 2019, soit 70 896 \$, est presque 11 % supérieur à celui du rapport précédent.

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 2019 selon la nouvelle.

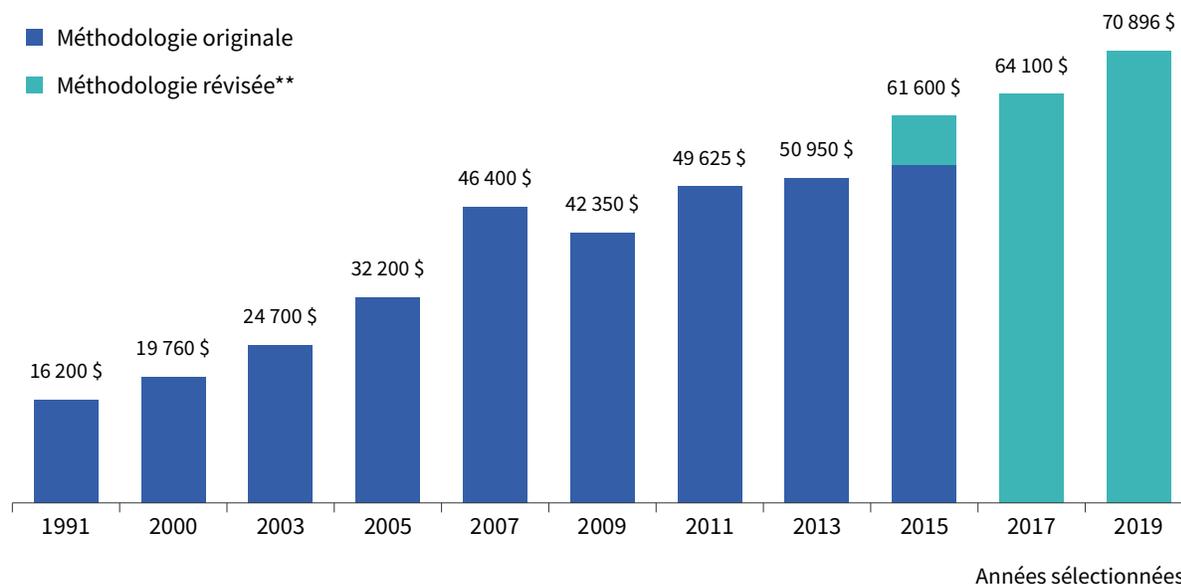
Selon la méthodologie originale, de 1991 à 2015 les dépenses accessoires moyennes par transaction seraient passées de 16 200 \$ à 53 952 \$, soit un taux de croissance annuel moyen de 5,1 %.

Selon la méthodologie révisée, de 2015 à 2019 les dépenses accessoires moyennes par transaction seraient passées de 61 600 \$ à 70 896 \$, soit un taux de croissance annuel moyen de 3,6 %.

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, 1991-2019



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

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

Source : Groupe Altus, Études économiques

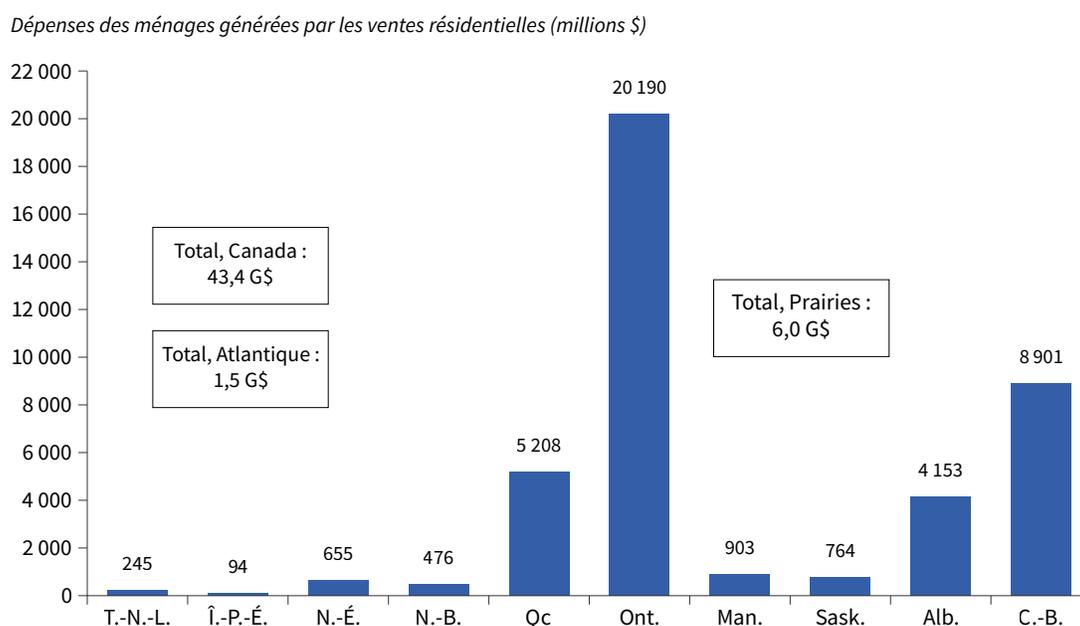
LES RETOMBÉES DE L'ACTIVITÉ ENREGISTRÉE AU CANADA SUR LES SYSTÈMES MLS® SE CHIFFRAIENT EN MOYENNE À 43,0 MILLIARDS DE DOLLARS PAR ANNÉE DE 2020 À 2022

En tenant compte de l'inflation depuis 2019, selon les estimations de l'étude actuelle, la transaction résidentielle moyenne au Canada a engendré entre 2020 et 2022 des dépenses accessoires totalisant 75 968 \$ dans les trois années suivant l'achat.

Un grand nombre d'habitations sont revendues au Canada chaque année. De 2020 à 2022, 572 500 habitations ont changé de mains en moyenne chaque année par l'entremise des systèmes MLS® du pays.⁵

Figure 3

Retombées économiques annuelles moyennes de l'activité sur les systèmes MLS®, Canada et provinces, 2020-2022



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

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

Étant donné qu'une transaction occasionne en moyenne 75 968 \$ en dépenses accessoires, il est clair que les ventes et achats résidentiels entraînent des dépenses importantes et des retombées majeures dans d'autres secteurs. Pour les 572 500 habitations vendues par année en moyenne par l'entremise des systèmes MLS® canadiens de 2020 à 2022, les dépenses attribuables aux déménagements s'élevaient à environ 43 milliards de dollars par année – un apport considérable à l'ensemble de l'économie canadienne.

La répartition des dépenses a elle aussi changé par rapport à l'étude de 2019. Comparativement à la période 2016-2018 (analysée dans le rapport de 2019),

le total des dépenses supplémentaires a connu une hausse. Or, si les dépenses consacrées aux rénovations, aux services professionnels et aux taxes ont augmenté, on observe l'inverse pour la majorité des autres catégories associées au déménagement.

Les retombées des ventes et achats résidentiels conclus dans les systèmes MLS® ont été importantes dans toutes les provinces. La figure 3 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.

⁵ L'analyse ne tient pas compte du Yukon, des Territoires du Nord-Ouest, ni du Nunavut.



LES VENTES ET ACHATS RÉSIDENTIELS CONCLUS PAR L'ENTREMISE DES SYSTÈMES MLS® CANADIENS ONT GÉNÉRÉ EN MOYENNE 233 209 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 trois types (figure 4) :

- **Retombées directes** – L'activité économique dans les secteurs offrant des biens et services aux acheteurs. 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

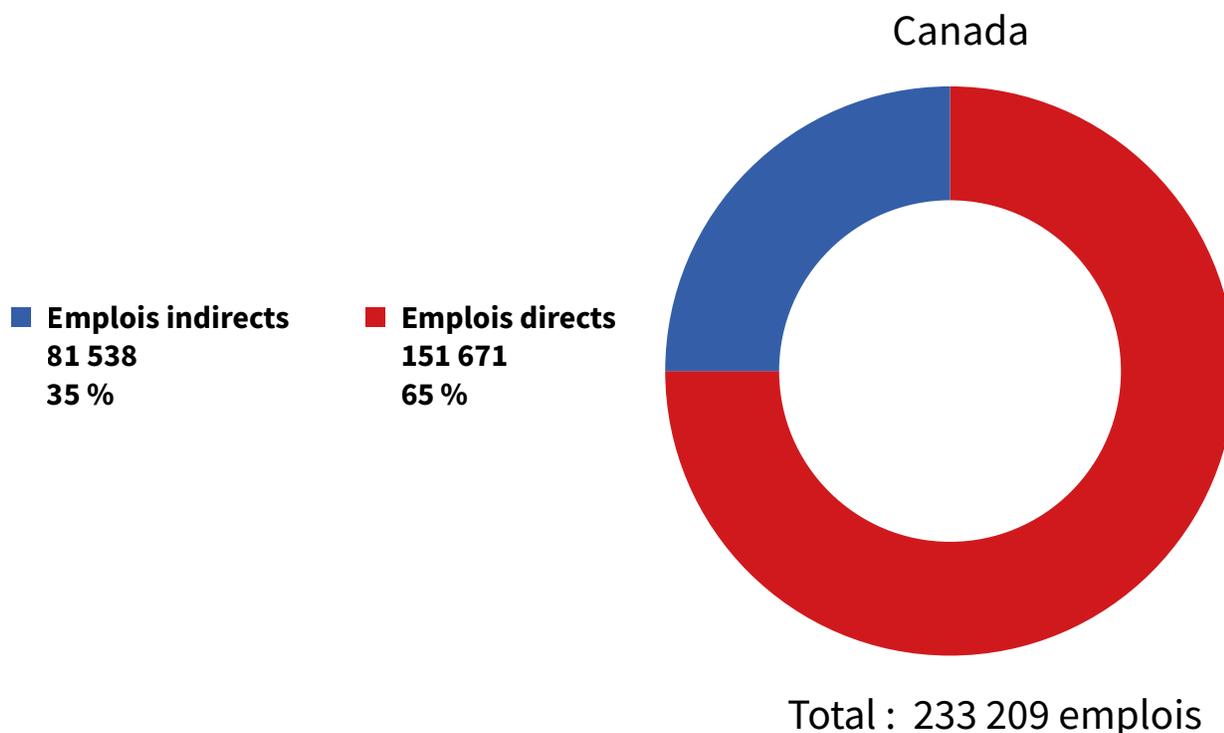
et autres biens utilisés par les entreprises de services financiers et immobiliers qui participent à la vente ou au financement d'une habitation. Cette réaction en chaîne se fait sentir dans l'ensemble de l'économie et offre de l'emploi à un vaste ensemble de secteurs qui fournissent directement les biens et services aux acheteurs de maison.

- **Retombées connexes** – Il s'agit de l'effet « multiplicateur » des revenus générés par les retombées directes et indirectes, qui sont à leur tour dépensés. Les salaires, traitements et autres revenus des ménages découlant des retombées directes et indirectes seront, à leur tour, générateurs d'activité économique et d'emplois au fur et à mesure que ces ménages dépenseront leurs revenus. Le lien entre ces retombées connexes et les dépenses initiales qu'entraîne l'achat d'une habitation est moins clair que pour les retombées directes et indirectes. En effet, s'il n'y avait pas d'emplois directs et indirects, une bonne partie des dépenses des ménages seraient effectuées, peu importe si elles sont financées par les salaires et traitements, ou par l'assurance emploi, d'autres paiements de transfert ou des économies. Dans l'ensemble, ce type de retombées économiques entraînerait la création de 81 538 emplois additionnels au pays⁶.

⁶ D'après les multiplicateurs de Statistique Canada.

Figure 4

Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés annuellement par les ventes résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS®, Canada, 2020-2022



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

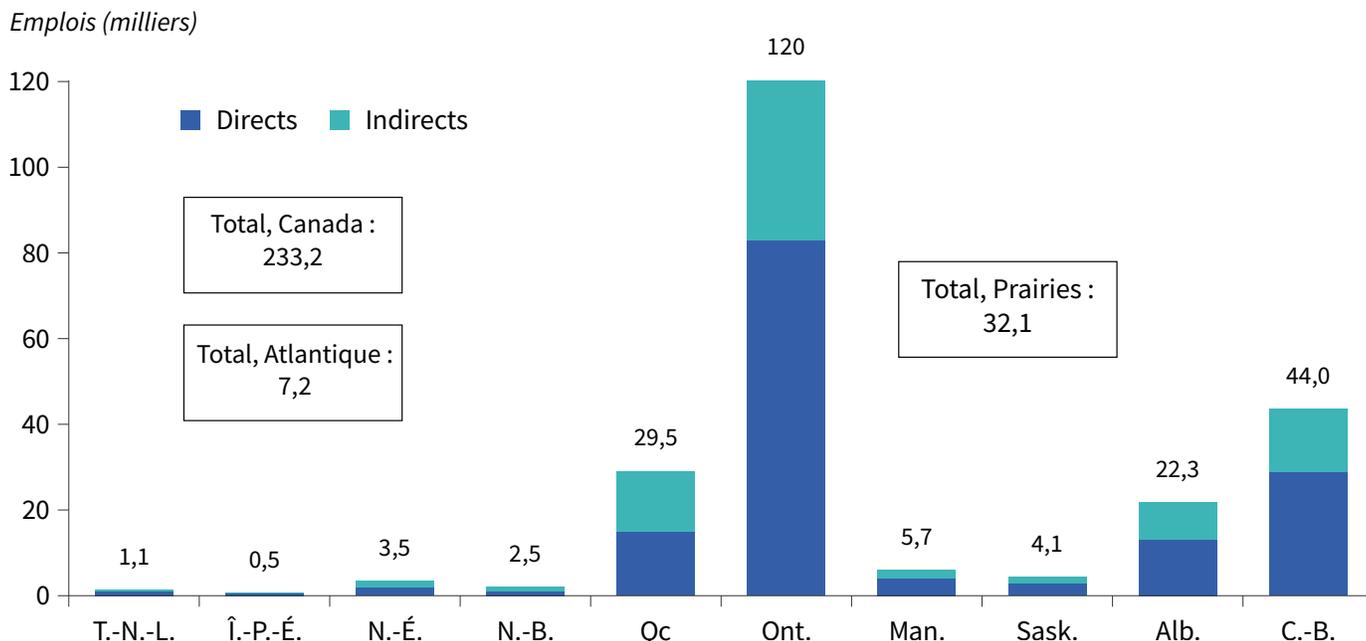
Les ventes résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS® canadiens génèrent aussi une quantité importante d'emplois directs et indirects. En effet, on estime que 233 209 emplois ont été créés chaque année par les ventes enregistrées au pays durant la période 2020-2022. La plupart de ces emplois (151 671) sont tributaires des retombées directes; ce sont les emplois essentiels à la production des biens et services que se procurent les acheteurs. Les 81 538 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 modeste diminution 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.

La figure 5 présente la répartition provinciale des emplois directs et indirects créés par les ventes et achats résidentiels.

Figure 5

Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés annuellement par les ventes résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS® par province, 2020-2022



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

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

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.

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® canadiens. Quelque 84 734 emplois ont ainsi pu exister dans ce secteur entre 2020 et 2022 (figure 6), bénéficiant de l'ampleur des dépenses consacrées aux rénovations et aux réparations dans le cadre des transactions résidentielles. La plupart des emplois créés dans le secteur de la construction, soit 97 %, représentent des retombées directes (figure 7). 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.

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 2020 et 2022, ces transactions y ont engendré annuellement près de 43 428 emplois (soit 19 % du total). Les emplois de ces secteurs ont profité des commissions immobilières, et sont majoritairement attribuables aux retombées directes (figure 7). Les notaires et avocats, les professionnels de l'immobilier, les évaluateurs et les arpenteurs, notamment, jouent tous un rôle de premier plan dans la vente d'une habitation. Environ 80 % des emplois créés dans ces secteurs découlent des retombées directes.

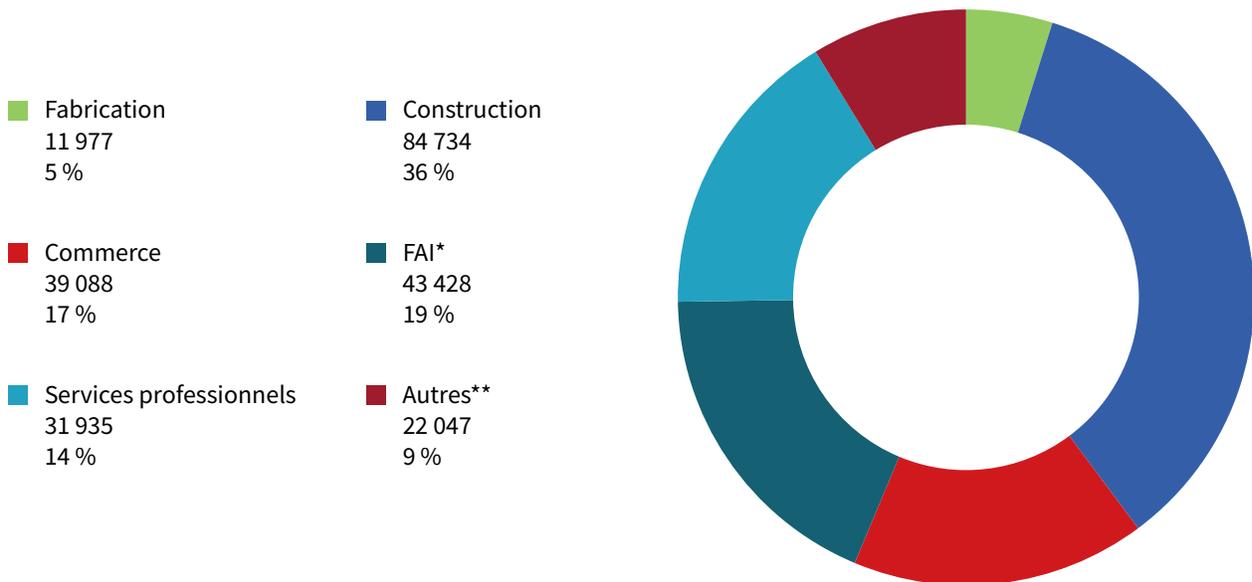
Le secteur du commerce profite lui aussi des ventes résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS®. On estime que de 2020 à 2022, les ventes y ont créé 39 088 emplois, principalement du fait de la hausse des dépenses de consommation (meubles, électroménagers et produits ménagers de consommation 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 services professionnels, dont les services juridiques, les services de design et les services technologiques, représentent aussi une grande proportion du nombre d'emplois découlant des ventes résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS®. On estime qu'environ 31 935 emplois ont été créés sur trois ans dans ces secteurs, la plupart résultant de retombées indirectes.

Figure 6

Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés annuellement par les ventes résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS® par secteur, 2020-2022

Canada



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

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

Un nombre considérable d'emplois ont également été créés dans divers autres secteurs. Par exemple, les secteurs de la fabrication et d'autres services comptent des emplois qui dépendent de l'activité économique générée par les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise de 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 7

Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés annuellement par les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® par secteur, Canada, 2020-2022

	Directs	Indirects	Total	Répartition	Directs en % du total
	<i>Emplois</i>			<i>%</i>	
Fabrication	2 090	9 887	11 977	5	17
Construction	82 679	2 056	84 734	36	98
Commerce	24 212	14 876	39 088	17	62
FAI ¹	34 795	8 632	43 428	19	80
Services professionnels	5 801	26 134	31 935	14	18
Autres ²	2 095	19 952	22 047	9	10
Total	151 671	81 538	233 209	100	65

¹ Finance, assurance et immobilier

² Comprend les emplois dans la fonction publique

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

LES VENTES ET ACHATS RÉSIDENTIELS ENREGISTRÉS DANS LES SYSTÈMES MLS® INFLUENT SIGNIFICATIVEMENT SUR LA CRÉATION D'EMPLOIS DANS TOUTES LES PROVINCES

La figure 8 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 2020 à 2022, les ventes et achats résidentiels par l'entremise de systèmes MLS® y ont généré un peu moins de 119 927 emplois directs et indirects par année.
- Suit la Colombie-Britannique, où 43 965 emplois ont été générés par année.
- C'est dans la région de l'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 par l'entremise de systèmes MLS® dans le Canada atlantique – soit

environ 7 600 emplois – représente environ un emploi sur 116 dans cette économie, comparativement à un sur 79 à l'échelle du Canada.

- En Ontario et au Manitoba, le pourcentage d'emplois générés dans le secteur de la construction – soit 43 % et 41 %, respectivement – est supérieur à la moyenne nationale de 36 %.
- En Alberta, les ventes résidentielles enregistrées dans les systèmes MLS® ont généré des emplois dans les secteurs de la finance, de l'assurance et de l'immobilier dans une proportion de 27 % contre une moyenne nationale de 18,6 %; c'est d'ailleurs la proportion la plus élevée du pays.
- Au Québec, les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® ont généré environ 29 543 emplois par année durant la période 2020-2022. Si les transactions y sont beaucoup plus élevées qu'au moment du dernier rapport, les dépenses accessoires ont plutôt connu une baisse à la même période.

- C'est dans la région du Canada atlantique que les retombées économiques relatives de la vente d'habitations existantes sont les plus faibles. Au total, les ventes et achats résidentiels par l'entremise de systèmes MLS® dans le Canada atlantique ont généré environ 7 600 emplois, un chiffre en grande partie attribuable à la taille

de la région, de loin inférieure à celle des autres régions à l'étude. Cela dit, le nombre d'emplois générés par million de dollars de dépenses y est également inférieur, sans doute du fait d'une importante population âgée qui tend à déménager dans des habitations plus petites.

Figure 8

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 2020-2022

	T.-N.-L.	Î.-P.-É.	N.-É.	N.-B.	Qc	Ont.	Man.	Sask.	Alb.	C.-B.
Emplois directs										
Fabrication	0	0	100	30	1 555	2 525	310	85	345	690
Construction	230	205	970	855	7 090	23 380	1 280	790	4 330	9 560
Commerce	175	105	550	380	3 980	11 980	730	575	2 615	5 350
FAI ¹	280	100	740	360	7 065	21 730	810	320	5 480	13 435
Services professionnels	120	80	410	265	1 605	8 670	375	285	1 340	4 060
Autres ²	40	20	120	185	915	4 005	230	145	1 225	2 375
Total	845	510	2 890	2 075	22 210	72 290	3 735	2 200	15 335	35 470
Emplois indirects										
Fabrication	45	0	250	280	3 475	5 350	555	250	1 100	1 845
Construction	5	0	25	10	255	655	45	20	115	225
Commerce	60	35	210	115	1 840	4 575	290	190	980	1 900
FAI	50	40	195	135	1 635	5 215	365	160	765	1 995
Services professionnels	70	60	410	290	3 535	10 045	440	290	1 855	4 460
Autres	105	50	405	310	3 660	8 435	690	380	2 120	4 145
Total	335	185	1 495	1 140	14 400	34 275	2 385	1 290	6 935	14 570
Total (emplois directs et indirects)										
Fabrication	45	0	350	310	5 030	7 875	865	335	1 445	2 535
Construction	235	205	995	865	7 345	24 035	1 325	810	4 445	9 785
Commerce	235	140	760	495	5 820	16 555	1 020	765	3 595	7 250
FAI	330	140	935	495	8 700	26 945	1 175	480	6 245	15 430
Services professionnels	190	140	820	555	5 140	18 715	815	575	3 195	8 520
Autres	145	70	525	495	4 575	12 440	920	525	3 345	6 520
Total	1 180	695	4 385	3 215	36 610	106 565	6 120	3 490	22 270	50 040

¹ Finance, assurance et immobilier

² Comprend les emplois dans la fonction publique

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



CONCLUSION

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

- Elles génèrent 43 milliards de dollars par année en achat de produits ménagers, en taxes d'achat et de vente et en rénovation.
- Ces dépenses représentent à leur tour un apport de 51 milliards de dollars au produit intérieur brut (activité économique) et à l'économie, en plus de créer 233 209 emplois.

ANNEXE

ESTIMATION DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DES 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, Études économiques, 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 2019 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 2019, 2018 ou 2017 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.

Cette analyse a été menée à l'échelle du pays. Elle a ensuite été indexée à l'échelle régionale, à partir des dépenses moyennes déclarées par propriétaire 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 réalisés 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 propriétaire-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 propriétaires-vendeurs concorde avec l'approche adoptée pour les études de 2017 et de 2019. 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

Les estimations des retombées économiques des dépenses supplémentaires générées par les déménagements à une différente habitation sont dérivées du Modèle interprovincial d'entrées-sorties de Statistique Canada. Le modèle utilisé dans la présente étude se rapporte à l'année 2019. 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, Études économiques, 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. Bien que la majorité des emplois soient attribuables aux ventes réalisées dans la même province, certaines retombées sont interprovinciales. Par exemple, si un acheteur en Colombie-Britannique se procure 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.

