

Retombées économiques
des ventes et achats résidentiels
conclus par l'entremise des
systèmes MLS® au Canada



Retombées économiques des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® au Canada

Rapport réalisé pour
L'Association canadienne de l'immeuble

par
Groupe Altus – Études économiques

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

Octobre 2019



Table des matières

SOMMAIRE	2
-----------------------	----------

RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DES VENTES ET ACHATS RÉSIDENTIELS CONCLUS PAR L'ENTREMISE DES SYSTÈMES MLS® AU CANADA.....	3
---	----------

Introduction	3
--------------------	---

Environnement macroéconomique du Canada.....	4
--	---

Transactions résidentielles : d'importantes dépenses dans l'économie.....	4
---	---

Les retombées économiques augmentent avec le temps.....	5
---	---

Retombées : 32 milliards de dollars en moyenne par année de 2016 à 2018.....	6
--	---

Ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® : 234 015 emplois directs et indirects générés en moyenne par année	7
---	---

Les finances, l'immobilier, la construction et les services professionnels en tête de liste des secteurs qui profitent des transactions résidentielles	8
--	---

Ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens : une incidence importante sur la création d'emplois dans toutes les provinces	10
--	----

ANNEXE	12
---------------------	-----------

Estimation des retombées économiques générées par les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens.....	12
--	----

Estimation des dépenses découlant des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens	12
---	----

Estimation des retombées économiques des dépenses découlant des achats d'habitations.....	13
---	----

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 notaires ou avocats, des évaluateurs, des courtiers ou agents immobiliers et des 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 ou de nouveaux meubles, et ils entreprennent des rénovations pour adapter leur nouvelle habitation à leurs besoins.

Par exemple, on estime que durant la période de 2016 à 2018, la transaction résidentielle moyenne au Canada a généré 64 100 \$ en dépenses accessoires (c'est-à-dire pour d'autres éléments que l'habitation et le terrain). Ces dépenses accessoires varient d'une région à l'autre, allant de 44 960 \$ dans le Canada atlantique à 73 250 \$ en Ontario.

Étant donné qu'il s'est vendu en moyenne 502 840 habitations par année par l'entremise des systèmes MLS® durant cette période, les dépenses accessoires attribuables aux déménagements s'élevaient à plus de 32 milliards de dollars par année au Canada – un apport considérable à l'ensemble de l'économie canadienne². Près de 50 % de ces retombées ont été générées en Ontario, où les acheteurs ont apporté une contribution de près de 16 milliards de dollars à l'économie.

Il faut aussi souligner que les ventes résidentielles génèrent une quantité importante d'emplois directs et indirects. On estime qu'entre 2016 et 2018, quelque 234 015 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 pays, 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.

¹ Multiple Listing Service® et MLS® sont des marques de certification déposées dont L'Association canadienne de l'immeuble 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 des notaires ou avocats, des évaluateurs, des courtiers ou agents immobiliers et des 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 ou 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'immeuble (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 et dans les 10 provinces. Le présent rapport est un suivi de projets 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 2017 des retombées économiques des ventes résidentielles de 2014 à 2016.

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

À la suite de près d'une décennie de croissance soutenue, la hausse graduelle des taux d'intérêt et le resserrement des règles hypothécaires ont, en général, ralenti les ventes conclues par l'intermédiaire des systèmes MLS® du Canada de 2016 à 2018. L'incertitude économique dans certaines régions, conjuguée à d'autres facteurs, a aussi relativement freiné les dépenses en rénovation en 2018. Les dépenses pour l'achat de biens facultatifs coûteux, comme des meubles et des électroménagers, ont quant à elles légèrement augmenté par rapport à l'étude précédente.

Si les ventes résidentielles conclues par l'intermédiaire des systèmes MLS® au Canada entre 2016 et 2018 sont généralement comparables à celles dont faisait état notre rapport précédent, chaque province a évolué dans un contexte considérablement différent. La morosité économique en Alberta, en Saskatchewan et dans certaines parties du Canada atlantique a continué de grever les ventes résidentielles dans ces régions. À

l'opposé, la flambée de l'activité économique et la croissance démographique ont considérablement stimulé les ventes résidentielles au Québec.

Tout compte fait, les résultats montrent que les dépenses accessoires moyennes générées par les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens ont légèrement augmenté depuis le rapport précédent.

Transactions résidentielles : d'importantes dépenses dans l'économie³

Les ventes et achats résidentiels entraînent des dépenses supplémentaires aux retombées économiques importantes. Selon l'étude actuelle, la transaction résidentielle moyenne au Canada engendre des dépenses accessoires de quelque 64 100 \$ 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 résidentielles⁴. Les chiffres représentent le montant habituellement dépensé par ménage lors de la

Figure 1

Estimation des dépenses générées par une transaction immobilière moyenne, Canada et régions, 2017

	Canada	Atlantique	Qué.	Ont.	Prairies	C.-B.
Produits ménagers de consommation générale	4 320 \$	4 640 \$	4 130 \$	4 400 \$	4 460 \$	3 880 \$
Meubles et électroménagers	9 020 \$	7 220 \$	7 300 \$	9 780 \$	9 740 \$	8 900 \$
Coûts du déménagement	2 760 \$	2 010 \$	2 180 \$	2 820 \$	2 070 \$	3 630 \$
Rénovations	17 260 \$	15 750 \$	16 380 \$	19 000 \$	17 340 \$	17 680 \$
Services : financiers, juridiques, évaluation immobilière, arpentage, autres	23 700 \$	14 180 \$	15 890 \$	26 360 \$	18 110 \$	31 160 \$
Taxes et impôts (TPS excluse)	7 040 \$	1 160 \$	3 110 \$	10 890 \$	1 470 \$	6 690 \$
TOTAL	64 100 \$	44 960 \$	48 990 \$	73 250 \$	53 190 \$	71 940 \$

Source : Estimations du Groupe Altus – Études économiques, d'après des tableaux spéciaux de l'Enquête 2017 sur les dépenses des ménages de Statistique Canada

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.

première, de la deuxième et de la troisième année suivant l'achat. Les dépenses effectuées en 2017 servent de référence. Il s'agit notamment des honoraires de divers professionnels, dont les notaires ou avocats et les courtiers ou agents, des primes d'assurance hypothécaire, des frais d'évaluation et d'arpentage de même que d'autres services liés à l'achat ou à la vente d'une habitation.

L'analyse rend compte de l'importance 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 17 260 \$ ont été consacrés (en plus des dépenses habituelles) à des rénovations. Ce chiffre regroupe les dépenses supplémentaires faites par les nouveaux propriétaires au cours des trois années suivant l'achat et les dépenses effectuées pour préparer une habitation à la vente. Au Canada, les dépenses supplémentaires pour rénovations varient de 15 750 \$ par ménage au Canada atlantique à 19 000 \$ 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. À l'échelle régionale, pour ces biens facultatifs, ce sont les ménages des Prairies qui dépensent le plus et ceux du Québec qui dépensent le moins. Toutefois, les dépenses pour les meubles, les électroménagers et les produits ménagers de consommation générale ont augmenté comparativement à 2017.

Chaque habitation vendue par l'intermédiaire des systèmes MLS® canadiens génère environ 10 890 \$ et 6 690 \$ 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 aux ventes résidentielles conclues par l'intermédiaire des systèmes MLS® canadiens augmente avec le temps. Le montant par transaction estimé dans la présente étude, soit 64 100 \$, est plus élevé de 4,1 % que 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 précédente, la figure illustre une tendance de 1991 à 2015 d'après l'ancienne méthode, et de 2015 à 2017 selon la nouvelle.

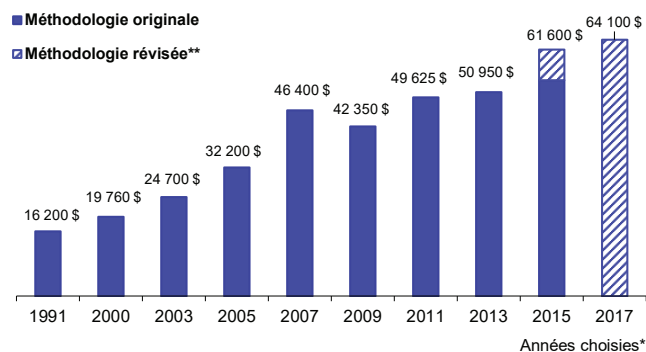
Selon la méthodologie originale, de 1991 à 2015 les dépenses accessoires moyennes par transaction seraient passées de 16 200 \$ à 53 952 \$, soit un taux de croissance annuel moyen de 5,1 %.

Selon la méthodologie révisée, de 2015 à 2017 les dépenses accessoires moyennes par transaction seraient passées de 61 600 \$ à 64 100 \$, soit un taux de croissance annuel moyen de 2 %.

Une explication complète du changement de méthodologie se trouve à l'annexe.

Figure 2

Dépenses accessoires générées par une transaction résidentielle moyenne au Canada, 1991-2017



* 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

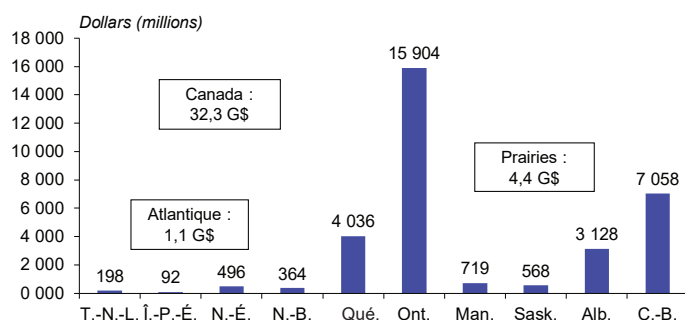


Retombées : 32 milliards de dollars en moyenne par année de 2016 à 2018

Un grand nombre d'habitations changent de propriétaires au Canada chaque année. De 2016 à 2018, 502 840 ventes résidentielles ont été réalisées en moyenne chaque année par l'intermédiaire des systèmes MLS® des chambres et associations immobilières du pays.^{5 6}

Figure 3

Retombées économiques annuelles moyennes, Canada et provinces, 2016-2018



Note : Les chiffres dans ce graphique ont été arrondis au million près. Le total peut ne pas correspondre exactement à la somme des éléments.

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

Étant donné qu'une transaction occasionne en moyenne 64 100 \$ 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 502 840 habitations vendues par année en moyenne par l'intermédiaire des systèmes MLS® canadiens de 2016 à 2018, les dépenses attribuables aux déménagements s'élevaient à environ 32,3 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 2017. Comparativement à la période 2014-2016 (analysée dans le rapport de 2017), le total des dépenses supplémentaires a connu une légère hausse; celles consacrées aux rénovations ont toutefois diminué, au profit des services professionnels, des produits ménagers de consommation générale, des services de déménagement, et de l'acquisition de meubles et d'électroménagers.

Les retombées des ventes et achats résidentiels 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.

⁶ Les systèmes Multiple Listing Service® (MLS®) sont des systèmes d'inscription collaboratifs 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'immeuble est propriétaire.

Ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® : 234 015 emplois directs et indirects générés en moyenne 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 (voir la figure 4) :

- **Retombées directes** – L'activité économique dans les secteurs offrant des biens et services aux acheteurs. Il s'agit notamment des 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 qui fournissent des biens et services aux secteurs de la catégorie des retombées directes. Dans la présente catégorie, on compte le secteur des matières premières et des composantes qui entrent dans la fabrication des électroménagers que se procurent les acheteurs d'habitation; les secteurs qui contribuent à la fabrication des matériaux de construction utilisés dans les rénovations domiciliaires; et les fabricants des ordinateurs et des 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 crée de l'emploi dans tout un éventail de secteurs.
- **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. Tout compte fait, ce type de retombées économiques entraînerait la création de 80 100 emplois additionnels au pays.

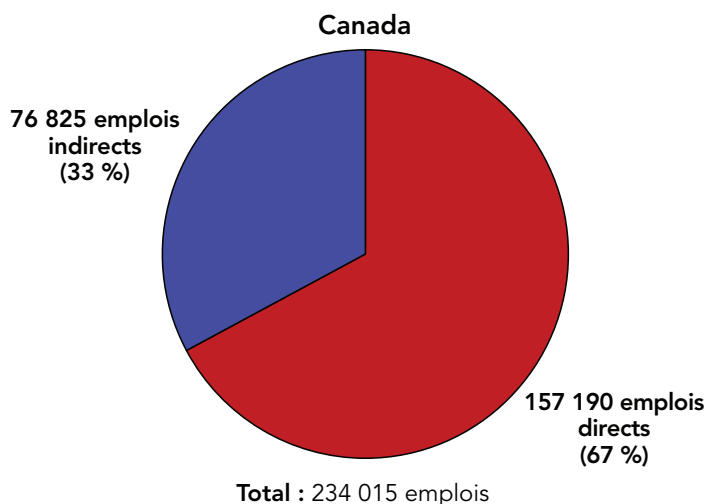
Les ventes résidentielles conclues par l'intermédiaire des systèmes MLS® canadiens génèrent aussi une quantité importante d'emplois directs et indirects. De 2016 à 2018, on estime que 234 015 emplois ont été créés chaque année par ces ventes à l'échelle nationale.

La plupart de ces emplois (157 190) sont attribuables aux retombées directes; ce sont les emplois essentiels à la production des biens et services que se procurent les acheteurs. Les 76 825 autres emplois ont été créés pour fournir les intrants nécessaires à la production des biens et services que se sont procurés directement les acheteurs.

Les résultats de la présente analyse font état d'une modeste diminution de l'incidence 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.

Figure 4

Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés annuellement au Canada, 2016-2018



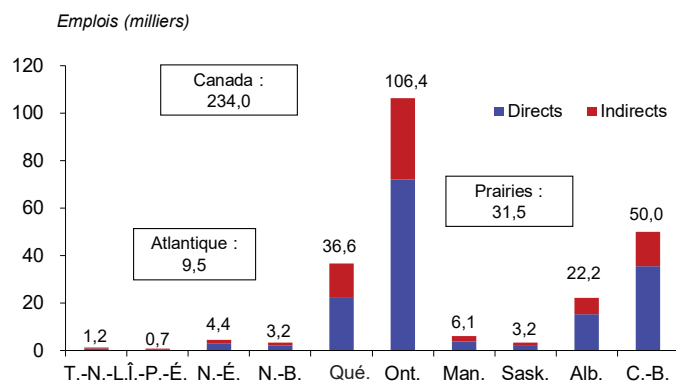
Source : Groupe Altus – Études économiques, d'après le Modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada





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 province, 2016-2018



Note : Les chiffres dans ce graphique ont été arrondis à la centaine près. Le total peut ne pas correspondre exactement à la somme des éléments.
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.

Les finances, l'immobilier, la construction et les services professionnels en tête de liste des secteurs qui profitent des transactions résidentielles

Les finances, l'assurance et l'immobilier se partagent une grande part des emplois découlant de la vente d'habitations par l'entremise des systèmes MLS® canadiens. De 2016 à 2018, quelque 60 740 emplois ont été créés annuellement dans ces secteurs (figure 6).

Le secteur de la construction a elle aussi profité de ces ventes résidentielles. Entre 2016 et 2018, ces transactions y ont engendré annuellement près de 50 000 emplois (soit 21 % du total). L'ampleur des dépenses consacrées aux rénovations et aux réparations dans le cadre des transactions résidentielles a contribué à la création de ces emplois.

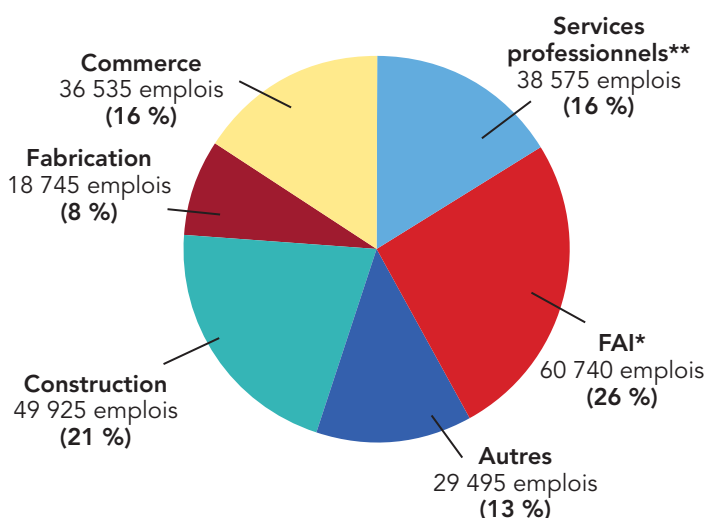
Les services professionnels, dont les services technologiques et ceux de l'administration publique, comptent aussi une grande proportion du nombre d'emplois découlant de la vente d'habitations par l'entremise des systèmes MLS® canadiens. De 2016 à 2018, près de 38 600 emplois, pour la plupart attribuables aux retombées indirectes, ont été créés annuellement dans ces secteurs.

Les secteurs commercial et manufacturier profitent eux aussi des ventes résidentielles. De 2016 à 2018, la vente

d'habitations par l'intermédiaire des systèmes MLS® canadiens a créé chaque année plus de 36 500 emplois dans le secteur du commerce et plus de 18 700 emplois dans le secteur manufacturier.

Figure 6

Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés annuellement, par secteur, 2016-2018



* 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

L'activité économique attribuable aux ventes et achats résidentiels a également entraîné la création d'un nombre considérable d'emplois dans divers autres secteurs, dont le domaine de l'entreposage.

La plupart des emplois dans les secteurs des finances, de l'assurance et de l'immobilier sont attribuables aux retombées directes (voir la figure 7). Les notaires ou avocats, les courtiers ou agents immobiliers, les évaluateurs et les arpenteurs, notamment, jouent tous un rôle de premier plan dans la vente d'une habitation. Environ 83 % des emplois créés dans ces secteurs découlent des retombées directes.

Dans le secteur de la construction, la plupart des emplois créés, soit 97 %, sont également attribuables aux retombées directes. 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.

La plupart des retombées sur l'emploi des autres secteurs, comme ceux de la fabrication, des services professionnels et des autres services, sont indirectes, puisqu'ils offrent des biens et services aux secteurs touchés par les retombées directes.

Figure 7

Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés annuellement au Canada, par secteur, 2016-2018

	Directs	Indirects	Total	Répartition	Directs en % du total
Fabrication	5 625	13 120	18 745	8 %	30 %
Construction	48 575	1 350	49 925	21 %	97 %
Commerce	26 360	10 175	36 535	16 %	72 %
FAI ¹	50 215	10 520	60 740	26 %	83 %
Services professionnels ²	17 165	21 410	38 575	16 %	44 %
Autres	9 245	20 250	29 495	13 %	31 %
TOTAL	157 190	76 825	234 015	100 %	67 %

¹ Finances, 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





Ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens : une incidence importante 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 région. Voici quelques observations (de l'ouest vers l'est) :

- De toutes les provinces, c'est la Colombie-Britannique qui bénéficie de la plus forte incidence relative sur l'emploi. Les ventes et achats résidentiels y ont généré un peu moins de 50 000 emplois directs et indirects.
- En Alberta, le pourcentage d'emplois générés dans les secteurs des finances, de l'assurance et de l'immobilier, soit 28 %, est supérieur à la moyenne nationale de 26 %; seule la Colombie-Britannique fait meilleure figure avec 31 %.
- Les ventes résidentielles en Saskatchewan ont généré 3 235 emplois directs et indirects, dont 22 % sont dans le secteur du commerce; la proportion la plus importante au Canada.
- Le Manitoba affiche le deuxième meilleur pourcentage d'emplois indirects générés par les transactions résidentielles, soit environ 39 %. Ce pourcentage s'explique en partie par le grand nombre d'emplois créés dans les secteurs de la fabrication et des autres services, qui ont une faible incidence sur les taux d'emplois directs. De plus, la province présente la plus petite proportion d'emplois créés dans le secteur des services professionnels.
- L'Ontario a profité plus que toute autre province des transactions effectuées par l'entremise des systèmes MLS® de 2016 et 2018 : chaque année, elles ont entraîné la création de plus de 106 000 emplois.
- Au Québec, les ventes et achats résidentiels ont généré environ 36 600 emplois par année de 2016 à 2018. Les transactions résidentielles et l'activité économique connexe y ont été considérablement supérieures à celles consignées dans l'étude précédente.
- 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 dans le Canada atlantique – soit environ 9 500 emplois – représente environ un emploi sur 116 dans cette économie, comparativement à un sur 79 à l'échelle du Canada.

Figure 8

Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés annuellement, par secteur et par province, 2016-2018

	T.-N.-L.	Î.-P.-É.	N.-É.	N.-B.	Qué.	Ont.	Man.	Sask.	Alb.	C.-B.
Emplois directs										
Fabrication	0	0	100	30	1 555	2 520	310	80	345	685
Construction	230	210	975	865	7 090	23 340	1 280	735	4 305	9 550
Commerce	175	105	550	380	3 980	11 960	730	530	2 605	5 345
FAI ¹	280	100	740	360	7 065	21 695	810	295	5 450	13 425
Services professionnels ²	120	80	410	265	1 605	8 655	375	265	1 335	4 055
Autres	40	20	120	190	915	4 000	230	135	1 220	2 375
Total	845	515	2 895	2 090	22 210	72 170	3 735	2 035	15 260	35 435
Emplois indirects										
Fabrication	45	0	250	285	3 475	5 340	560	230	1 095	1 840
Construction	5	0	25	10	255	650	45	20	115	225
Commerce	60	35	210	115	1 840	4 570	290	180	975	1 900
FAI	50	40	195	135	1 635	5 205	365	145	760	1 990
Services professionnels	70	60	410	295	3 535	10 030	440	270	1 845	4 455
Autres	105	50	405	310	3 660	8 420	690	355	2 110	4 145
Total	335	185	1 495	1 150	14 400	34 210	2 395	1 200	6 900	14 555
Emplois totaux (directs et indirects)										
Fabrication	45	0	350	315	5 030	7 860	870	310	1 440	2 525
Construction	235	210	1 000	875	7 345	23 990	1 325	750	4 420	9 775
Commerce	235	140	760	495	5 820	16 530	1 020	710	3 580	7 245
FAI	330	140	935	495	8 700	26 900	1 175	440	6 210	15 415
Services professionnels	190	140	820	560	5 140	18 685	815	535	3 180	8 510
Autres	145	70	525	500	4 575	12 420	920	490	3 330	6 520
Total	1 180	700	4 390	3 240	36 610	106 385	6 125	3 235	22 160	49 990

¹ Finances, 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



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

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 généraux :

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

Voici un sommaire de la méthodologie que le Groupe Altus – Études économiques a utilisé pour établir chacune de ces estimations.

Estimation des dépenses découlant des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens

Pour estimer le montant dépensé par les familles ayant déménagé, des tableaux spéciaux ont été obtenus de l'Enquête sur les dépenses des ménages 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 un nouveau logement en 2017, 2016 ou 2015 ont par la suite été comparées à celles des familles qui n'avaient pas déménagé, et ce, dans diverses catégories considérées comme susceptibles d'être influencées par un déménagement. Les estimations des dépenses moyennes effectuées par les familles qui déménagent ont été réalisées à partir de ces données et d'analyses supplémentaires.

Cette 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 propriétaire pour chaque catégorie de dépenses, par rapport aux dépenses enregistrées à l'échelle du pays.

Il faut souligner que ces résultats ne tiennent généralement compte que des dépenses engagées par les familles ayant déménagé. Ces dépenses comprennent entre autres les coûts du déménagement, l'achat d'électroménagers ou de matériel qui sera utilisé dans l'habitation, les dépenses de rénovation, et les honoraires des notaires ou avocats, des arpenteurs et des prêteurs hypothécaires. 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 l'étude de 2017. Les études précédant celle-ci 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 sont dérivées du Modèle interprovincial d'entrées-sorties de Statistique Canada. Le modèle utilisé dans la présente étude se rapporte à l'année 2014. 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) en retombées sur divers secteurs et, au bout du compte, 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. La 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 personnes qui déménagent. Pour générer ces estimations, il a d'abord fallu se doter d'une « structure d'entrées » pour les propriétaires 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 millions de dollars, taxes exclues (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 se trouvent dans le corps du 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, 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 respectivement.





200, rue Catherine, 6^e étage
Ottawa (Ontario) K2P 2K9
Tél. : 613.237.7111
Télec. : 613.234.2567
www.crea.ca