

# Les incidences économiques des ventes et achats de maisons par le biais du système MLS<sup>®</sup> au Canada et dans les provinces

2011





**Les incidences économiques des ventes et achats  
de maisons par le biais du système MLS® au Canada  
et dans les provinces**

Préparé pour le compte de :  
**L'Association canadienne de l'immeuble**

Par :  
**Le Groupe Altus – Études économiques**  
**33, rue Yonge, bureau 500, Toronto (Ontario) M5E 1G4**  
**Téléphone : 416-699-5645 Téléc. : 416-699-2252**  
**economics@altusgroup.com**  
**altusgroup.com**



## TABLE DES MATIÈRES

	Page
<b>SOMMAIRE</b> .....	3
<b>LES INCIDENCES ÉCONOMIQUES DES VENTES ET ACHATS DE MAISONS PAR LE BIAIS DU SYSTÈME MLS®</b> .....	4
Introduction .....	5
Les retombées avantageuses des activités MLS® se chiffraient en moyenne à 19 milliards de \$ par année de 2008 à 2010 .....	6
Les ventes et achats résidentiels MLS® génèrent en moyenne 156 200 emplois directs et indirects par année .....	7
Quoique les transactions résidentielles aient des incidences notamment sur les secteurs financier, immobilier et de la construction, bien d'autres secteurs en bénéficient. ....	9
Les ventes et achats résidentiels MLS® ont une importante incidence sur la création d'emplois dans toutes les provinces .....	11
<b>ANNEXE</b> .....	13
Les estimations des incidences économiques des ventes résidentielles .....	13
L'estimation des dépenses générées par les transactions résidentielles .....	13
L'estimation des incidences économiques des dépenses générées par l'achat de maisons .....	14





## SOMMAIRE


Les transactions effectuées sur le marché de la revente au Canada constituent une importante activité économique. L'achat et la vente de maisons réalisés grâce au Multiple Listing Service® (MLS®)<sup>1</sup> sont générateurs de revenus pour les professionnels, tels que les avocats, évaluateurs, agents d'immeuble, arpenteurs, etc., et générateurs de taxes et frais pour les gouvernements. On note de plus que lorsque les Canadiens déménagent, ils s'achètent d'ordinaire de nouveaux appareils électroménagers ou meubles et se lancent dans des projets de rénovation pour que leur nouveau chez-soi convienne à leurs besoins.

On estime que durant la période allant de 2008 à 2010, par exemple, une transaction immobilière moyenne au Canada a généré **42 350 \$** en dépenses auxiliaires (c'est-à-dire, l'achat d'articles autres que la maison et le terrain). Les dépenses auxiliaires générées par la transaction varient un peu d'une région à l'autre, se situant entre **27 075 \$** dans la région de l'Atlantique et **59 675 \$** en Colombie-Britannique.

Lorsqu'on considère qu'il s'est vendu **448,370** maisons<sup>2</sup> en moyenne par année par le biais du système MLS®, durant cette période, les dépenses auxiliaires attribuables aux déménagements s'élevaient à **19 milliards de \$ par année** au Canada – un apport économique considérable pour l'ensemble de l'économie canadienne. Plus de 40 p. 100 de ces retombées économiques ont été générées dans la seule province de l'Ontario, où les acheteurs ont apporté une contribution de **7,7 milliards de \$** à l'économie. Depuis les dernières années, la contribution économique apportée par les ventes résidentielles réalisées par le biais du MLS® augmente de façon constante, ne marquant qu'un ralentissement temporaire pendant la récession de 2009.

Les ventes résidentielles ont également une incidence considérable sur le nombre d'emplois directs et indirects. On estime que durant la période allant de 2008 à 2010, l'activité annuelle moyenne sur le marché de la revente MLS® a créé quelque **156 200 emplois** au Canada. Dans l'ensemble du Canada, environ un emploi sur cinq a été créé dans les secteurs des finances, de l'assurance et de l'immobilier. La province qui en a bénéficié le plus est l'Alberta, qui représente environ 28 p. 100 des emplois créés par les ventes et achats résidentiels dans cette province, alors que c'est en Saskatchewan où il s'est créé le moins grand nombre d'emplois, soit près de 13 p. 100.

La récente récession a eu pour effet de diminuer les dépenses en appareils électroménagers et en rénovations, ce qui a influé sur l'ampleur de ces incidences. Par conséquent, les dépenses supplémentaires sont en baisse par rapport à la période de 2006 à 2008, mais demeurent supérieures à celles enregistrées durant la période de 2004 à 2006.



<sup>1</sup> Le Multiple Listing Service® et MLS® sont des marques de certification déposées dont l'Association canadienne de l'immeuble est le propriétaire.

<sup>2</sup> Le total représente la somme des dix provinces.



# LES INCIDENCES ÉCONOMIQUES DES VENTES ET ACHATS DE MAISONS PAR LE BIAIS DU SYSTÈME MLS®

## INTRODUCTION

Les transactions effectuées sur le marché résidentiel de la revente au Canada constituent une importante activité économique. L'achat et la vente de maisons sont générateurs de revenus pour les professionnels, tels que les avocats, évaluateurs, agents d'immeuble, arpenteurs, etc., et générateurs de taxes et frais pour les gouvernements. On note de plus que lorsque les Canadiens déménagent, ils font habituellement l'acquisition de nouveaux appareils électroménagers ou meubles et se lancent dans des projets de rénovation pour que leur nouvelle demeure convienne à leurs besoins.

Pour quantifier ces effets, l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) a retenu les services du Groupe Altus – Études économiques, pour la préparation des estimations des incidences économiques au Canada et dans les 10 provinces découlant des ventes et achats réalisés par le biais du MLS®. En ce qui concerne le Canada, le présent rapport est une mise à jour de travaux semblables entrepris par le Groupe Altus – Études économiques, pour le compte de l'ACI et visant les périodes allant de 1990 à 1992, de 2000 à 2002, de 2004 à 2006 et de 2006 à 2008. À l'échelle provinciale, le présent rapport se veut une mise à jour de travaux semblables effectués par le Groupe Altus – Études économiques, dans lequel il fournit un ensemble complet de données estimatives sur les incidences économiques découlant des ventes et achats résidentiels MLS®, à partir d'un modèle intégré d'entrées-sorties interprovincial pour les périodes allant de 2004 à 2006 et de 2006 à 2008.

Le présent rapport a recours à trois mesures en vue de faire l'évaluation des incidences économiques :

- La moyenne des dépenses auxiliaires occasionnées par transaction immobilière (selon la région);
- La moyenne des retombées avantageuses annuelles découlant des ventes et achats MLS® au cours des trois dernières années;
- Les emplois directs et indirects annuels créés en moyenne par secteur par le biais des ventes et achats MLS® au cours des trois dernières années.

Le présent rapport passe en revue ces estimations à l'échelle nationale et provinciale. La méthodologie utilisée dans la préparation du rapport est décrite à l'annexe.

## LA RÉCENTE RÉCESSION ÉCONOMIQUE AU CANADA

L'économie canadienne est entrée en récession au début de 2008, récession qui aurait duré quelque six trimestres. Si les causes de la récession au Canada étaient surtout liées aux événements internationaux, la récession a néanmoins eu une incidence considérable sur les ménages au pays. Entre le troisième trimestre de 2008 et le troisième trimestre de 2009, l'économie canadienne a perdu quelque 323 233 emplois et le marché du travail s'est par la suite redressé lentement et n'a pas retrouvé les sommets d'avant la récession avant le début de 2011. La récession a également touché le revenu des ménages et donc la confiance des consommateurs.

La période de référence de la présente étude (2008 à 2010) chevauche grandement la récession et le début de la reprise. Il ressort des résultats de la présente étude que la récession a influé sur l'ampleur des incidences économiques des ventes et achats résidentiels MLS®. Premièrement, le nombre de maisons vendues par le biais des systèmes MLS® a connu une baisse durant la période visée par la présente étude (2008 à 2010) par rapport à la période précédente (2006 à 2008). Deuxièmement, les dépenses moyennes par transaction ont légèrement diminué notamment pendant la période se situant entre la dernière étude et la présente étude.

Il importe toutefois de souligner que malgré la récession, à ces deux égards, les résultats de la présente étude font état d'incidences économiques plus vigoureuses par rapport à l'étude précédente menée en 2007, qui visait les années 2004 à 2006.

À bien des égards, les résultats exposés dans l'étude de 2009 (période de référence : 2006 à 2008) peuvent servir de repère pour l'avenir, puisqu'ils font état de la tendance haussière au chapitre des transactions et de la démographie qui sous-tendait les transactions, immédiatement avant la récession.

La présente étude aura pour but de comparer les résultats actuels surtout à ceux de l'étude de 2007, puisque cela permettra au lecteur de mieux comprendre les tendances à long terme. Le cas échéant, nous nous reporterons à l'étude de 2009.



## LES TRANSACTIONS RÉSIDENTIELLES GÉNÈRENT D'IMPORTANTES DÉPENSES DANS L'ÉCONOMIE<sup>3</sup>

Les ventes et achats de maisons entraînent des dépenses supplémentaires ayant une incidence économique considérable. On estime que, pendant les trois années suivant l'achat d'une résidence, une transaction résidentielle moyenne génère au total 42 350 \$ en dépenses auxiliaires au Canada. Il s'agit là d'une situation nettement plus favorable comparativement à celle de l'analyse de l'étude de 2007, quoique légèrement inférieure aux dépenses supplémentaires signalées dans l'étude de 2009. Il se dessine clairement une tendance à la hausse à long terme des dépenses supplémentaires effectuées par les nouveaux acheteurs de maison. Les contributions économiques des ventes et achats de maisons réalisés par le biais du MLS® augmentent à long terme pour chaque ménage.

La figure 1 démontre la répartition de ces dépenses parmi les divers services et biens associés d'ordinaire aux transactions résidentielles au Canada et dans cinq régions<sup>4</sup>. Quoique cette analyse fut préparée à partir des dépenses engagées en 2009, elle renferme les dépenses types effectuées par ménage durant les première, deuxième et troisième années suivant l'achat. Ces dépenses regroupent les honoraires professionnels, dont les honoraires juridiques et immobiliers, les primes d'assurance-hypothécaire, les frais d'évaluation, les frais d'arpentage et les frais d'autres services liés à l'achat ou à la vente d'une maison.

**Figure 1**

### Estimation des dépenses que génère une transaction résidentielle moyenne au Canada et dans les régions, 2009

	Canada	Atlantique	Qc	Ont.	Prairies	C.-B.
	<i>Dollars</i>					
Achats généraux d'un ménage	2 400	2 150	2 325	2 375	2 575	2 350
Meubles et appareils électroménagers	5 300	4 225	5 300	4 750	5 550	6 650
Frais de déménagement	2 475	2 350	3 175	2 325	1 875	2 750
Rénovations	9 400	6 725	10 425	8 800	9 600	10 400
Services professionnels* (financiers, juridiques, évaluation du bien immobilier, arpentage et autres professionnels)	18 200	9 900	12 275	16 950	14 025	28 475
Taxes (excluant la TPS)	4 575	1 725	2 500	5 150	1 350	9 050
<b>Total</b>	<b>42 350</b>	<b>27 075</b>	<b>36 000</b>	<b>40 350</b>	<b>34 975</b>	<b>59 675</b>

Source : Estimations du Groupe Altus - Études économiques, à partir de totalisations spéciales de l'Enquête 2009 sur les dépenses des ménages de Statistique Canada

L'analyse tient compte de l'importance des travaux de rénovation associés au déménagement – un chiffre qui comprend les réparations et les modifications faites à la structure et au terrain qui l'entoure. À la grandeur du pays, les propriétaires de maisons achetées récemment ont dépensé 9 400 \$ en rénovations (en plus des dépenses caractéristiques) au cours des trois années suivant l'achat d'une résidence. Les dépenses auxiliaires varient à la grandeur du pays, entre 6 725 \$ par ménage au Canada atlantique et 10 400 \$ en Colombie-Britannique.

On compte aussi d'importantes dépenses en meubles et appareils électroménagers et des achats généraux, tels que literie, serviettes, luminaires, outils, stores, etc. Entrent également en ligne de compte les frais de déménagement et les taxes, telles que les taxes sur les transferts fonciers, surtout en Ontario et en Colombie-Britannique.

Les dépenses auxiliaires de 42 350 \$ par transaction portent uniquement sur le déménagement d'une maison à une autre. Elles ne tiennent aucunement compte des dépenses en rénovations qu'a engagées le vendeur en vue de la préparation de la vente de sa propriété (ou, dans le cas d'une maison neuve, les dépenses en construction en cause dans la construction et l'aménagement de la maison).

<sup>3</sup> Aux fins de cette étude, une transaction est la vente d'une maison par un vendeur à un acheteur et comprend toutes les dépenses auxiliaires qui sont d'ordinaire associées au transfert de titre.

<sup>4</sup> Ces données sont fondées sur une analyse de l'Enquête sur les dépenses des ménages. C'est en raison de la taille des échantillons que l'analyse a dû être menée à bien au niveau régional plutôt que provincial.

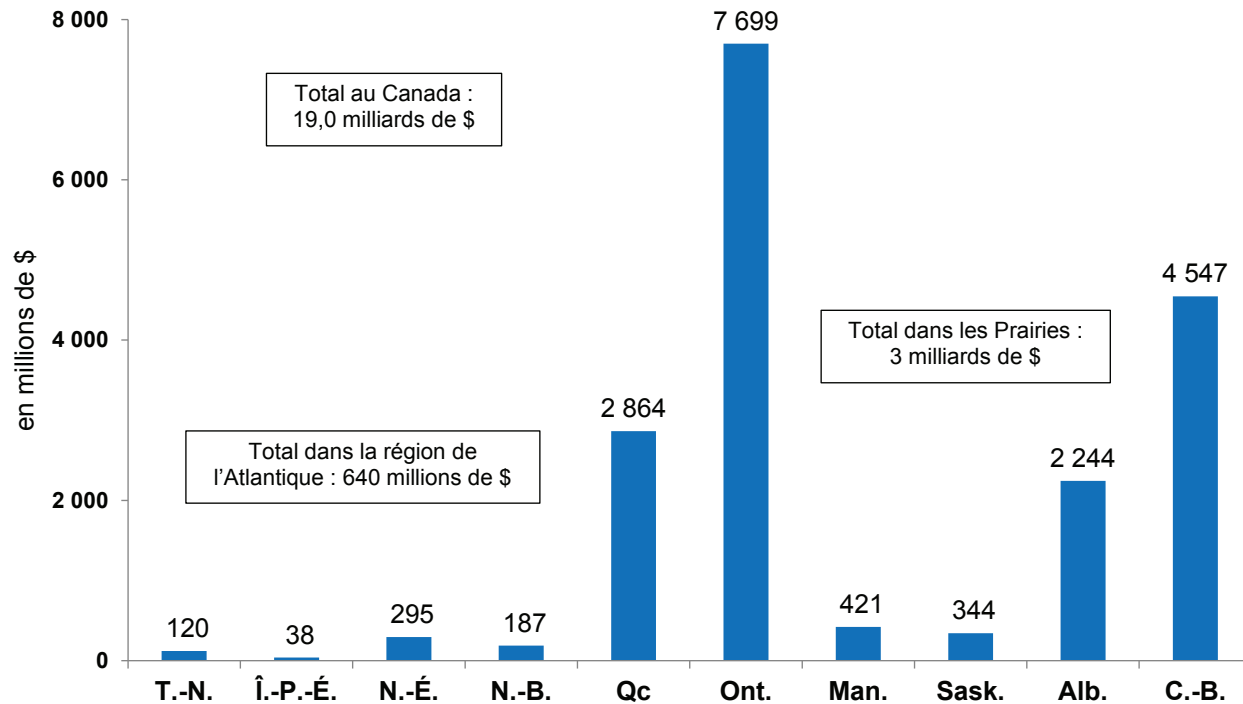


## LES RETOMBÉES AVANTAGEUSES DES ACTIVITÉS MLS® SE CHIFFRAIENT EN MOYENNE À 19 MILLIARDS DE \$ PAR ANNÉE DE 2008 À 2010

On compte chaque année un grand nombre de transactions résidentielles qui sont réalisées sur le marché de la revente au pays. Entre 2008 et 2010, 448 370 maisons ont changé de main en moyenne chaque année, grâce au Multiple Listing Service® (MLS®)<sup>5</sup> des chambres immobilières à l'échelle canadienne.

Figure 2

Retombées avantageuses moyennes, grâce à l'activité du MLS® au Canada et dans les provinces, 2008-2010



Source : Le Groupe Altus - Études économiques, à partir du modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada

Sachant qu'une transaction occasionne en moyenne 42 350 \$ en dépenses supplémentaires, il est clair que l'achat et la vente de maisons entraînent des dépenses et retombées majeures dans d'autres secteurs. Sur une moyenne de 448 370 maisons vendues annuellement au Canada par le biais du système MLS® durant la période allant de 2008 à 2010, les dépenses attribuables aux déménagements s'élevaient à 19 milliards de \$ par année – un apport économique considérable pour l'économie canadienne. Il s'agit d'une amélioration considérable par rapport aux 15 milliards de \$ dans le rapport de 2007, mais quelque peu inférieure à l'apport économique dont a fait état l'étude de 2009, ce qui souligne les effets de la récente récession. Cette répartition des dépenses a également changé modestement au cours des trois dernières études. Comparativement à la période allant de 2004 à 2006, le total des dépenses supplémentaires a connu une légère hausse, mais on a assisté à un transfert des dépenses vers les achats généraux et les taxes au détriment des dépenses supplémentaires en rénovations. On estime à long terme qu'il y a une tendance à la hausse de l'apport des transactions MLS® à l'économie canadienne.

Les retombées avantageuses découlant des ventes et achats résidentiels MLS® étaient considérables dans toutes les provinces. La figure 2 démontre le total des dépenses auxiliaires effectuées par province. À l'échelle canadienne, la plupart des dépenses étaient concentrées dans les quatre plus grandes provinces canadiennes, soit au Québec, en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique; toutefois, toutes les provinces ont touché des millions de dollars en retombées économiques annuelles découlant des ventes résidentielles au cours de cette période.

<sup>5</sup> Le Multiple Listing Service® (MLS®) est un système d'inscription coopérative exploité par les chambres immobilières afin de procurer le plus d'exposition possible aux propriétés à vendre. MLS® est une marque de certification déposée dont l'Association canadienne de l'immeuble est le propriétaire.



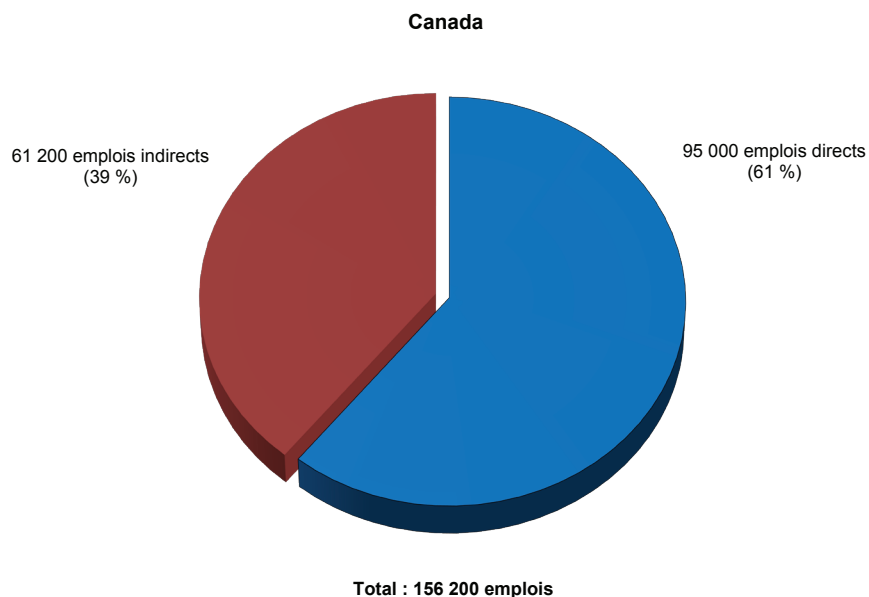
## LES VENTES ET ACHATS RÉSIDENTIELS MLS® GÉNÈRENT EN MOYENNE 156 200 EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS PAR ANNÉE

Les dépenses relatives aux activités telles que l'achat d'une maison ont trois types d'incidences économiques distinctes (voir la figure 3) :

- 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 appareils électroménagers, de la construction et de l'immobilier en vue d'offrir les biens ou services dont l'acheteur a besoin.
- Les effets indirects – l'activité économique dans des secteurs offrant des biens et services aux secteurs en cause dans les effets directs. Parmi ceux-là, on compte le secteur des matières premières et des composantes qui entrent dans la fabrication des appareils électroménagers achetés par les acheteurs de maison; le secteur du bois d'œuvre et autres secteurs qui fournissent des intrants à la fabrication de matériaux de construction utilisés dans les rénovations domiciliaires; de même que les ordinateurs et autres biens utilisés par les entreprises de services financiers et immobiliers impliquées dans la vente et le financement d'une maison. 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 d'une maison.
- Les retombées connexes – il s'agit du soi-disant effet multiplicateur Keynes découlant des dépenses et revenus générés par les effets directs et indirects. Les salaires et traitements et autres revenus des ménages découlant des effets directs et indirects seront, à leur tour, générateurs d'activité économique, au fur et à mesure que ces ménages dépensent leurs revenus. Le lien entre ces retombées connexes et les dépenses initiales découlant de l'achat d'une maison est moins clair que pour les effets directs et indirects – une bonne partie des dépenses des ménages seraient effectuées peu importe si elles sont financées par les salaires ou traitements ou par l'assurance-emploi, d'autres paiements de transfert ou des économies s'il n'y avait pas d'emplois directs et indirects.

**Figure 3**

**Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés chaque année par les ventes résidentielles MLS®, Canada, 2008 à 2010**



Source : Le Groupe Altus - Études économiques, à partir du modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada

La création d'emplois directs et indirects découlant des ventes résidentielles au Canada est significative. On estime à 156 200 le nombre d'emplois créés au Canada grâce aux ventes résidentielles annuelles réalisées par le biais du système MLS® entre 2008 et 2010.



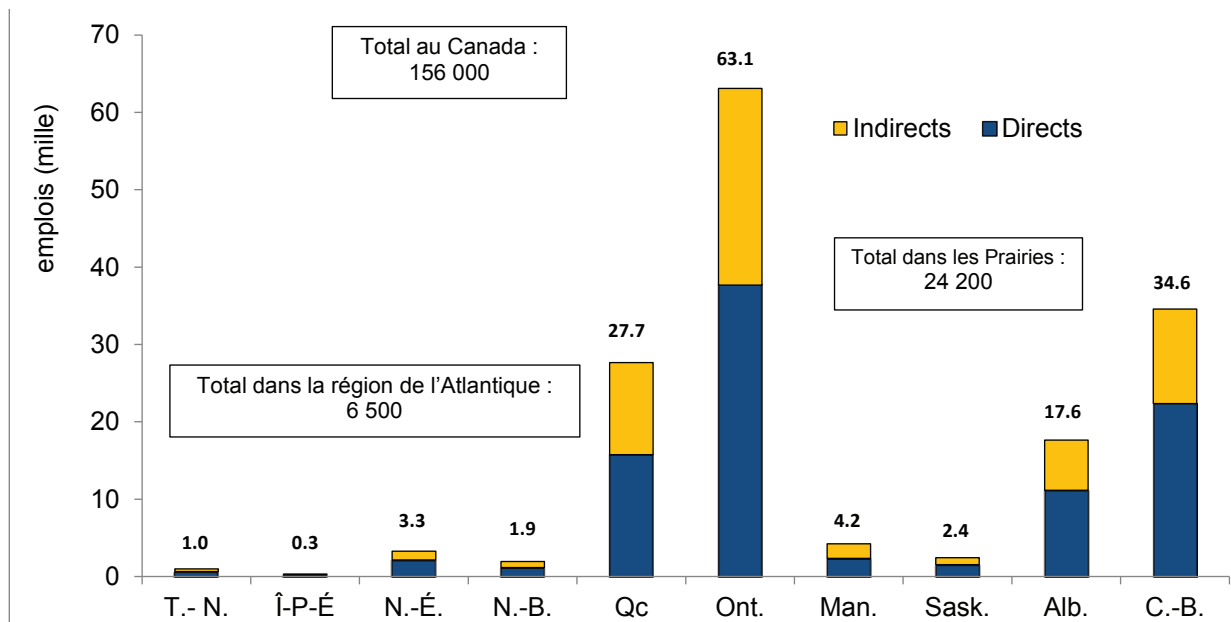
La plupart de ces emplois (95 000) furent le résultat des effets directs – les emplois essentiels à la production de biens et services qu’achètent les acheteurs de maison. Les autres 61 200 emplois ont été créés pour fournir les intrants nécessaires à la production de biens et services achetés directement par les acheteurs de maison.

Selon les résultats de l’analyse actuelle, on a assisté à une modeste diminution des impacts sur l’emploi par rapport aux deux études précédentes. Les incidences sur l’emploi ont tendance en partie à changer au fil du temps, en raison de facteurs liés à la productivité. Mais, en particulier, il y a eu un léger changement dans la composition des dépenses supplémentaires liées aux ventes de maisons par le biais du MLS® aux dépens des dépenses en rénovations (un très important multiplicateur d’emploi) et en faveur des biens ménagers (un plus faible multiplicateur d’emploi) et des taxes (qui ne créent aucun emploi).

La figure 4 démontre la répartition des emplois directs et indirects créés par les ventes et achats résidentiels, selon la province.

**Figure 4**

**Nombre moyen d’emplois directs et indirects créés chaque année par les ventes résidentielles MLS®, par province, 2008 à 2010**



Source : Le Groupe Altus - Études économiques, à partir du modèle d’entrées-sorties de Statistique Canada

Somme toute, les emplois générés directement et indirectement par les ventes et achats résidentiels MLS® représentent environ un emploi sur 109 dans l’ensemble de l’économie.



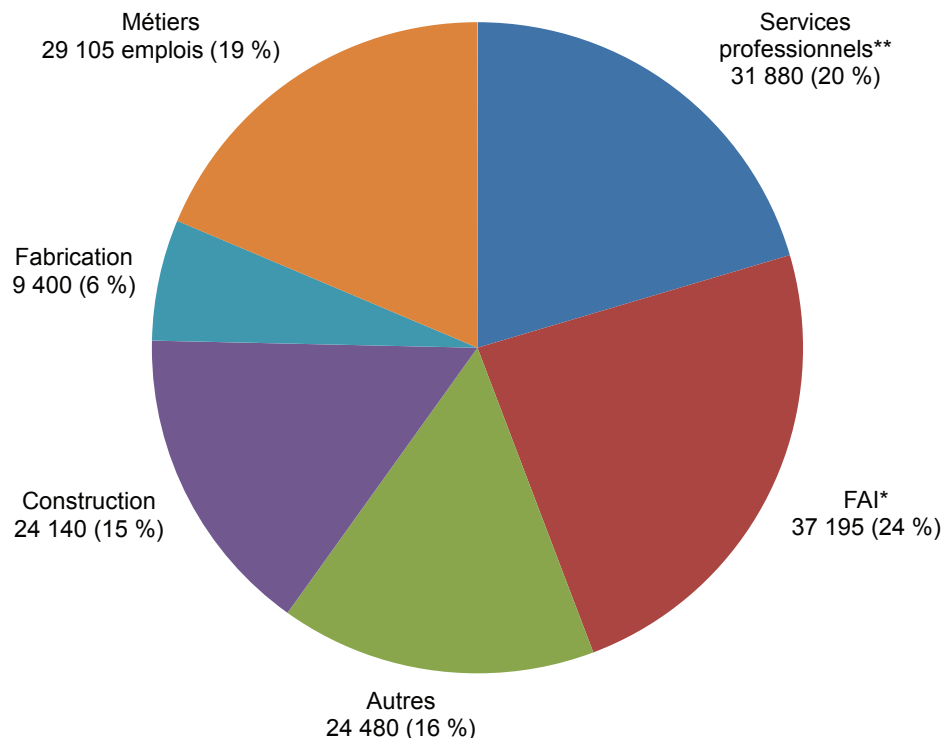
## QUOIQUE LES TRANSACTIONS RÉSIDENTIELLES AIENT DES INCIDENCES NOTAMMENT SUR LES SECTEURS FINANCIER, IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION, BIEN D'AUTRES SECTEURS EN BÉNÉFICIENT

Les secteurs des finances, de l'assurance et de l'immobilier comptent pour près de 24 p. 100 du total des emplois directs et indirects créés par les ventes résidentielles MLS® (voir la figure 5). On estime que le nombre moyen de ventes résidentielles réalisées chaque année par le biais du système MLS® a généré quelque 37 195 emplois dans ces secteurs durant la période allant de 2008 à 2010.

Le secteur de la construction profite aussi des ventes résidentielles MLS®, puisque quelque 24 140 emplois dans la construction sont créés chaque année, ce qui représente environ 15 p. 100 de tous les emplois directs et indirects créés grâce aux transactions MLS®.

**Figure 5**

**Nombre moyen d'emplois directs et indirects générés chaque année par les ventes résidentielles MLS®, par secteur, 2008 à 2010**  
Canada



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

Source: Le Groupe Altus - Études économiques, à partir du modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada

Un nombre considérable d'emplois ont également été créés dans divers autres secteurs – métiers, fabrication et autres services, secteurs qui comptent sur l'activité économique générée par les ventes et achats résidentiels MLS® au Canada.

La plupart des emplois dans les secteurs des finances, de l'assurance et de l'immobilier sont le résultat des effets directs (voir la figure 6). Les avocats, les agents d'immeuble, les évaluateurs, les arpenteurs, etc. jouent tous un rôle de premier plan dans la vente d'une maison. Environ 79 p. 100 des emplois créés dans ces trois secteurs découlent des effets directs.

Dans le secteur de la construction, ce sont les effets directs qui ont le plus d'incidences – environ 95 p. 100. Ceci reflète les dépenses majeures en rénovations qui sont d'ordinaire effectuées lorsqu'une personne emménage dans une nouvelle demeure.



Quant aux autres secteurs (c.-à-d., fabrication, services professionnels et autres services), la plupart des effets au niveau de l'emploi sont indirects, soit l'offre de biens et services aux secteurs en cause dans les effets directs.

**Figure 6**

**Nombre moyen d'emplois directs et indirects créés annuellement par secteur, par les ventes et achats résidentiels MLS®, Canada, 2008 à 2010**

		Indirects	Total	Répartition (%)	Directs en tant que % du total
<b>Fabrication</b>	1 410	7 990	9 400	6	15
<b>Construction</b>	23 020	1 120	24 140	15	95
<b>Métiers</b>	20 285	8 820	29 105	19	70
<b>FAI<sup>1</sup></b>	29 490	7 705	37 195	24	79
<b>Services professionnels<sup>2</sup></b>	14 315	17 565	31 880	20	45
<b>Autres</b>	6 600	17 880	24 480	16	27
<b>Total</b>	95 120	61 080	156 200	100	61

<sup>1</sup> Finances, assurances et immobilier

<sup>2</sup> Comprend les emplois dans la fonction publique

Source : Le Groupe Altus – Études économiques, à partir du modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada



## LES VENTES ET ACHATS RÉSIDENTIELS MLS® ONT UNE IMPORTANTE INCIDENCE SUR LA CRÉATION D'EMPLOIS DANS TOUTES LES PROVINCES

La figure 7 démontre les incidences sur les emplois qu'ont les dépenses auxiliaires liées à la vente et à l'achat de maisons par le biais des systèmes MLS® des chambres immobilières dans chaque province. Voici quelques observations intéressantes :

- Le Canada atlantique est la région qui ressent le moins d'incidences économiques relatives des ventes de maisons existantes. L'ensemble des emplois générés par les ventes et achats de maisons MLS® dans la région de l'Atlantique – soit environ 6 525 emplois – représente environ un emploi sur 168 par rapport à l'ensemble de cette économie, comparativement à un emploi sur 109 à la grandeur du Canada.
- Au Québec, l'incidence des ventes résidentielles sur les emplois du secteur de la fabrication est particulièrement importante; elle représente 10 p. 100 des emplois créés par les ventes résidentielles, comparativement à 6 p. 100 à l'échelle canadienne. Étant donné que les effets sur les emplois dans ce secteur sont indirects, environ 43 p. 100 de tous les emplois créés par les transactions résidentielles MLS® dans cette province sont des emplois indirects – soit l'un des pourcentages les plus élevés au Canada.
- Le profil des emplois créés en Ontario par les ventes résidentielles MLS® ressemble beaucoup à celui de la moyenne nationale.
- Le Manitoba affiche le plus grand pourcentage d'emplois indirects – comparativement aux emplois directs au Canada - générés par les ventes résidentielles MLS®, soit environ 44 p. 100. Ceci s'explique en partie par le grand nombre d'emplois créés dans les secteurs de la fabrication et tertiaires, secteurs qui ont une faible incidence sur les taux d'emplois directs.
- Les ventes résidentielles réalisées par le biais du MLS® en Saskatchewan ont généré 2 445 emplois directs et indirects, dont 27 p. 100 sont dans le secteur des métiers, le plus important pourcentage au Canada. En revanche, les emplois créés dans les secteurs des finances, de l'assurance et de l'immobilier ne représentent que 13 p. 100 du total, soit le pourcentage le plus faible au Canada.
- En Alberta, le pourcentage d'emplois générés dans les secteurs des finances, de l'assurance et de l'immobilier est supérieur à la moyenne nationale – 28 p. 100 dans la région contre une moyenne nationale de 24 p. 100.
- C'est la Colombie-Britannique qui bénéficie de l'incidence sur l'emploi la plus élevée de toutes les provinces. Les ventes et achats résidentiels réalisés par le biais du MLS® dans cette province génèrent 34 595 emplois directs et indirects – soit près d'un emploi sur 65 de l'économie globale de la Colombie-Britannique, ce qui est nettement supérieur à la moyenne nationale d'un emploi sur 109.



Figure 7

**Nombre moyen d'emplois directs et indirects créés annuellement par secteur, par les ventes et achats résidentiels MLS®, par province, 2008 à 2010**

	T.-N.	Î.-P.-É.	N.-É.	N.-B.	Qc	Ont.	Man.	Sask.	Alb.	C.-B.
<b>Emplois directs</b>										
Fabrication	5	0	50	45	525	440	70	10	95	190
Construction		60	465	285	3 550	10 165	605	445	2 375	4 980
Métiers	170	60	445	295	3 870	8 110	650	520	2 135	4 080
FAI <sup>1</sup>	175	35	800	200	4 705	12 705	465	230	4 175	6 000
Services professionnels <sup>2</sup>	115	35	270	200	1 900	3 980	390	215	1 350	5 645
Autres	60	20	110	140	1 200	2 285	170	110	1 030	1 460
<b>Total</b>	<b>635</b>	<b>210</b>	<b>2 140</b>	<b>1 165</b>	<b>15 750</b>	<b>37 685</b>	<b>2 350</b>	<b>1 530</b>	<b>11 160</b>	<b>22 355</b>
<b>Emplois indirects</b>										
Fabrication	35	10	110	140	2 290	3 075	395	115	710	1 185
Construction	0	0	25	10	120	580	30	15	95	245
Métiers	55	20	170	90	1 875	3 530	245	145	940	1 775
FAI <sup>1</sup>	35	10	150	75	1 245	3 625	155	95	775	1 545
Services professionnels <sup>2</sup>	85	25	300	195	3 030	7 675	420	190	1 830	3 815
Autres	150	40	380	265	3 350	6 935	635	355	2 125	3 675
<b>Total</b>	<b>360</b>	<b>105</b>	<b>1 135</b>	<b>775</b>	<b>11 910</b>	<b>25 420</b>	<b>1 880</b>	<b>915</b>	<b>6 475</b>	<b>12 240</b>
<b>Total des emplois (directs et indirects)</b>										
Fabrication	40	10	160	185	2 815	3 515	465	125	805	1 375
Construction	110	60	490	295	3 670	10 745	635	460	2 470	5 225
Métiers	225	80	615	385	5 745	11 640	895	665	3 075	5 855
FAI <sup>1</sup>	210	45	950	275	5 950	16 330	620	325	4 950	7 545
Services professionnels <sup>2</sup>	200	60	570	395	4 930	11 655	810	405	3 180	9 460
Autres	210	60	490	405	4 550	9 220	805	465	3 155	5 135
<b>Total</b>	<b>995</b>	<b>315</b>	<b>3 275</b>	<b>1 940</b>	<b>27 660</b>	<b>63 105</b>	<b>4 230</b>	<b>2 445</b>	<b>17 635</b>	<b>34 595</b>

<sup>1</sup> Finances, assurances et immobilier

<sup>2</sup> Comprend les emplois dans la fonction publique

Source : Le Groupe Altus – Études économiques, à partir du modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada





## ANNEXE

### LES ESTIMATIONS DES INCIDENCES ÉCONOMIQUES DES VENTES RÉSIDENTIELLES

Cette annexe analyse la méthodologie utilisée pour établir les estimations des incidences économiques découlant de l'achat de maisons au Canada. Cette méthodologie peut être répartie en deux sections :

- l'estimation des dépenses générées par les achats de maisons;
- l'estimation des incidences économiques de ces dépenses.

Un sommaire de la méthodologie utilisée par le Groupe Altus – Études économiques, pour établir chacune de ces estimations se trouve ci-dessous.

### L'ESTIMATION DES DÉPENSES GÉNÉRÉES PAR LES TRANSACTIONS RÉSIDENTIELLES

Pour réaliser des estimations des dépenses des familles ayant déménagé, on a utilisé les tabulations spéciales de l'Enquête 2009 sur les dépenses des ménages de Statistique Canada. Il s'agit de tabulations qui renferment des estimations des dépenses des familles durant les première, deuxième et troisième années suivant l'achat d'une maison par rapport à tous les autres propriétaires. Les dépenses moyennes des familles ayant déménagé dans un nouveau chez-soi en 2009, 2008 ou en 2007 par rapport à celles qui n'avaient pas déménagé furent par la suite comparées aux diverses catégories de dépenses éventuelles touchées par le déménagement. On a par la suite préparé à partir de ces données et analyses supplémentaires, des estimations des dépenses moyennes générées par les familles ayant emménagé dans un autre logement.

La présente analyse a été menée d'un bout à l'autre du Canada. Elle fut ensuite indexée à l'échelle régionale, à partir des dépenses moyennes rapportées par les ménages propriétaires pour toute catégorie de dépenses données, par rapport aux dépenses enregistrées à la grandeur du pays. En raison de la suppression des données de l'Enquête sur les dépenses des ménages parce que l'échantillonnage dans certaines provinces était trop petit, la présente analyse a dû être menée à l'échelle régionale.

Il est à noter que ces résultats ne tiennent compte que des dépenses engagées par la famille qui a emménagé dans un logement. Cela comprend entre autres choses les frais de déménagement, les nouveaux appareils électroménagers ou l'équipement qui sera utilisé dans la maison, les dépenses en rénovations, les frais versés aux avocats, arpenteurs, prêteurs hypothécaires, etc. La seule exception à noter dans l'analyse est le calcul des frais immobiliers générés par les transactions MLS<sup>®</sup>, que le propriétaire-vendeur assume dans la plupart des cas.

L'analyse ne faisait aucune distinction entre les gens qui emménageaient dans une maison neuve et ceux qui prenaient possession d'une maison existante; elle ne comprenait pas non plus les incidences économiques supplémentaires qu'aurait entraînées la construction de maisons neuves.



## L'ESTIMATION DES INCIDENCES ÉCONOMIQUES DES DÉPENSES GÉNÉRÉES PAR L'ACHAT DE MAISONS

Les estimations de l'incidence économique des dépenses supplémentaires générées par le déménagement dans un nouveau chez-soi furent dérivées du Modèle interprovincial d'entrées-sorties de Statistique Canada. Le modèle actuel se rapporte à l'année 2007. Le modèle d'entrées-sorties s'avère notamment pratique pour estimer les incidences de différents types d'activités économiques. Il s'agit d'une structure de comptabilité du système de production d'une économie qui montre les liens qui existent entre les divers secteurs de l'économie lorsqu'on produit des biens et des services. Il est possible, à l'aide du modèle d'entrées-sorties, 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 (dans ce cas-ci, l'emménagement dans une autre maison) en incidences sur divers secteurs – et en bout de ligne en revenus et emplois créés. L'un des éléments clés de ce modèle d'entrées-sorties est l'« ensemble de structures d'entrées » pour chaque activité économique abordée dans le cadre du modèle. Une structure de données 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 maison, les dépenses sont engagées dans une foule de secteurs – appareils électroménagers, construction, divers secteurs de services, etc. Chacun de ces secteurs a sa structure d'entrées qui regroupe les entrées d'une foule d'autres secteurs, de même que la main-d'œuvre et les propriétaires des entreprises dans ce secteur.

Un modèle d'entrées-sorties englobe toute une gamme de structures d'entrées dont on a établi les estimations pour tous les secteurs de l'économie. Le recours au modèle dans la présente analyse consiste à établir les estimations des incidences des dépenses engagées par les familles qui emménagent dans un nouveau chez-soi. Pour générer ces estimations, on a premièrement dû se doter d'une « structure d'entrées » pour les ménages qui emménagent dans une habitation différente. Pour créer cette structure d'entrées, les estimations des dépenses moyennes engagées par les familles qui emménagent dans une habitation différente dérivées de l'analyse de l'Enquête sur les dépenses des ménages furent par ailleurs converties conformément aux catégories de données qu'utilise Statistique Canada dans son modèle interprovincial d'entrées-sorties. Les dépenses engagées par chaque déménageur dans chacune des catégories de dépenses touchées se retrouvent plus précisément dans le tableau du rapport (figure 1).

Statistique Canada a utilisé cette structure d'entrées afin de simuler les effets des dépenses des personnes qui déménagent à l'aide du modèle interprovincial d'entrées-sorties. Lors de ces calculs, Statistique Canada estima que les dépenses brutes s'élevaient à 376 millions de \$ (c.-à-d. pour couvrir 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 MLS® réalisées durant la période visée. Les résultats furent estimés à nouveau par le Groupe Altus – Études économiques, en fonction des ventes annuelles moyennes réalisées par le biais du système MLS® durant la période 2008-2010, et sont présentés dans le présent rapport.

Les résultats sont présentés sous forme d'« emplois » créés. 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 des emplois donne le nombre de travailleurs qui seraient embauchés pendant une année complète; cette estimation englobe à la fois les emplois à temps plein et les emplois permanents à temps partiel, à des taux propres à chaque secteur en cause.

Nous avons utilisé le modèle interprovincial des 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 7 du rapport reflètent l'incidence qu'ont les 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 auxiliaire aidera à créer des emplois dans le secteur manufacturier au Québec. Si par contre, un acheteur qui fait l'acquisition d'une maison à l'Île-du-Prince-Édouard retient les services d'un déménageur qui consomme l'essence raffinée en Alberta, cette activité de dépense auxiliaire aidera à générer des emplois liés à l'huile et au gaz en Alberta.





## NOTES

A series of horizontal dashed blue lines providing a space for handwritten notes.





**NOTES**

A series of horizontal dashed blue lines spanning the width of the page, intended for handwritten notes.





## NOTES

A series of horizontal dashed blue lines providing a space for handwritten notes.



Pour toutes questions ou remarques au sujet des produits ou du service qu'offre l'ACI,  
communiquez avec nous en direct à [info@crea.ca](mailto:info@crea.ca).

**ACI** L'ASSOCIATION CANADIENNE  
DE L'IMMEUBLE

200, RUE CATHERINE, 6<sup>e</sup> ÉTAGE, OTTAWA (ONTARIO) K2P 2K9

TÉL. : (613) 237-7111 TÉLÉC. : (613) 234-2567

