

**Retombées économiques de
la vente et l'achat de
propriétés par l'entremise du
système MLS® dans la
province de Québec**

Services conseils indépendants en immobilier

May 12, 2009



Retombées économiques de la vente et l'achat de propriétés par l'entremise du système MLS® dans la province de Québec

Prepared for:

Fédération des chambres immobilières du Québec

Prepared by:

Groupe Altus, Études Économiques

1580 Kingston Road Toronto Ontario M1N 1S2

Phone: (416) 699-5645 Fax: (416) 699-2252

economics@altusgroup.com

altusgroup.com

May 12, 2009

RÉSUMÉ

Les transactions de propriétés existantes génèrent une activité économique importante. Celles qui sont réalisées par l'entremise du Service inter agences® (MLS®) entraînent le versement d'honoraires aux professionnels tels que les avocats et les notaires, les évaluateurs, les agents immobiliers, les arpenteurs-géomètres, etc., de même que le versement de taxes et de droits au gouvernement. De plus, les familles de la province de Québec achètent habituellement des appareils et du mobilier neufs lorsqu'elles déménagent, en plus d'entreprendre des rénovations visant à adapter leur nouvelle maison aux besoins précis du ménage.

Par exemple, entre 2006 et 2008, on estime que les ménages ont engagé, au total, **34 525 \$** en dépenses accessoires pour chaque transaction immobilière réalisée au Québec.

Si l'on considère que 81 299 ventes annuelles ont été réalisées, en moyenne, par l'entremise du système MLS® au cours de cette période, les dépenses accessoires attribuables à l'emménagement dans une maison ont atteint plus de **2,8 milliard de dollars par an** – soit une contribution importante à l'ensemble de l'économie provinciale.

L'emploi direct et indirect résultant de la revente de propriétés est aussi important. Au Québec, on estime, en moyenne annuelle, que **30 585** emplois ont été générés par la revente de propriétés par l'entremise du système MLS® entre 2006 et 2008.

Cette étude met à jour les données recueillies lors d'un exercice semblable réalisé en 2007 par Groupe Altus, Études Économiques pour la fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ). Une comparaison des deux études révèle que les retombées économiques des dépenses associées au système MLS® dans la province de Québec ont augmenté d'environ 55% de 2007 à 2009. Les répercussions sur l'emploi des ventes réalisées par l'entremise du système MLS® ont augmenté d'environ **50%** d'une étude à l'autre. La majorité de l'augmentation est liée à l'emploi direct, lequel découle principalement d'une forte hausse dans le secteur de la construction. L'augmentation des emplois dans le secteur de la construction est attribuable

* Multiple Listing Service® (MLS®) sont des marques de commerce enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble.

à la croissance importante des dépenses de rénovation domiciliaire des
nouveaux propriétaires-occupants du Québec.

TABLE OF CONTENTS

	Page
RÉSUMÉ	i
INTRODUCTION	1
RÉPERCUSSIONS DES DÉPENSES	1
Dépenses additionnelles générées par les transactions résidentielles	1
Les retombées des ventes par l'intermédiaire du système MLS® ont atteint 2,8 milliard de dollars par an	3
RÉPERCUSSIONS SUR L'EMPLOI.....	3
Chaque année, environ 30 585 emplois directs et indirects sont générés grâce aux ventes moyennes réalisées par l'entremise du système MLS® au Québec.....	3
Les principales retombées des transactions résidentielles se situent dans le domaine de la finance, dans l'immobilier ET le Commerce, mais bien d'autres secteurs en bénéficient.....	5
COMPARAISON AVEC L'ÉTUDE DE 2007	7
L'incidence économique s'est accrue de 55 % par rapport à l'étude de 2007.....	7
ANNEXE.....	9
Estimation des retombées économiques des ventes résidentielles	9
Estimation des dépenses générées par les transactions résidentielles	9
Estimation des retombées économiques des dépenses générées par l'achat de propriétés	10

INTRODUCTION

La revente résidentielle génère une activité économique importante. Ces transactions entraînent le versement d'honoraires aux professionnels tels que les avocats et les notaires, les évaluateurs, les agents immobiliers, les arpenteurs-géomètres, etc., de même que le versement de taxes et de droits au gouvernement. De plus, les propriétaires occupants achètent habituellement des appareils et du mobilier neufs lorsqu'ils emménagent dans une maison, en plus d'entreprendre des rénovations visant à adapter leur nouvelle résidence aux besoins précis du ménage.

Pour quantifier ces effets, la fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) a demandé à Groupe Altus, Études Économiques d'estimer les retombées économiques des ventes résidentielles par l'entremise du système MLS®, dans la province de Québec. Le présent rapport brosse un tableau de ces estimations et fait suite à une étude similaire réalisée par Groupe Altus, Études Économiques pour en 2007. La méthode retenue pour la préparation de ce rapport a été utilisée par Groupe Altus, Études Économiques afin de mesurer les retombées économiques des ventes résidentielles dans d'autres entités, comme on peut le constater en annexe. En bref, il s'agit d'abord d'estimer les dépenses associées habituellement à l'emménagement dans une maison, puis, en second lieu, d'estimer les retombées économiques de ces dépenses en termes de création d'emplois dans l'économie.

RÉPERCUSSIONS DES DÉPENSES

DÉPENSES ADDITIONNELLES GÉNÉRÉES PAR LES TRANSACTIONS RÉSIDENTIELLES¹

Les ventes résidentielles entraînent des dépenses additionnelles ayant des retombées économiques importantes.

Dans la province de Québec, on estime qu'un total de 34 525 \$ en dépenses additionnelles est généré par une transaction résidentielle moyenne. Cette valeur varie quelque peu selon l'emplacement dans la province en raison, surtout, de la variation du prix moyen des maisons (et, par conséquent, des

¹ Aux fins du présent document, une transaction s'entend de la vente d'une maison, par un vendeur, à un acheteur, et de toutes les dépenses associées habituellement au changement de propriétaire.

commissions de courtage immobilier). Par exemple, les dépenses types associées à la vente d'une maison atteignent environ 36 838 \$ dans l'agglomération de Montréal, et approximativement 31 981 \$ ailleurs dans la province.

La Figure 1 indique la distribution de ces dépenses parmi les divers services et biens habituellement associés aux transactions résidentielles. Bien que l'analyse ait été fondée sur les dépenses réalisées en 2007, les chiffres représentent les dépenses types, par ménage, au cours de la première, de la deuxième et de la troisième année suivant l'achat. Un certain nombre d'honoraires professionnels sont visés, notamment les frais juridiques et les commissions de courtage immobilier, les primes d'assurance hypothécaire ainsi que les frais pour les évaluations, l'arpentage et les autres services reliés à la vente d'une propriété.

Figure 1

Dépenses estimées générées par une transaction résidentielle moyenne dans la province de Québec

	<u>En dollars</u>
Achats ménagers divers	1,725
Mobilier et appareils	5,775
Coûts de déménagement	1,475
Rénovations	12,000
Services : finances, domaine juridique, évaluation immobilière, arpentage et autres professions	11,700
Taxes (TPS en sus)	<u>1,850</u>
Total	34,525

Source: Estimation produite par Groupe Altus, Études Économiques d'après des tableaux spéciaux de l'Enquête sur les dépenses des ménages réalisée par Statistique Canada en 2007

Cette figure reflète l'importance des travaux de rénovation associés à l'emménagement dans une maison – notamment les réparations et les modifications effectuées sur la structure et le terrain où elle se situe.

La forte croissance des dépenses de rénovation chez les nouveaux propriétaires-occupants du Québec correspond aux tendances récentes et soutenues en matière d'investissement dans la rénovation à l'échelle du pays.

Les acheteurs de maison consomment aussi beaucoup de services professionnels, notamment, des services financiers, juridiques, immobiliers et

autres. De plus, des sommes importantes sont consacrées au mobilier et aux appareils, ainsi qu'à l'achat de produits ménagers tels que les articles de literie, les serviettes, les appareils d'éclairage, les outils, les stores, etc.

Les dépenses totales de 34 525 \$ n'englobent que les coûts de déménagement d'une maison à une autre. Elles excluent les dépenses de construction engagées par les vendeurs afin de préparer leur propriété en vue de la vendre (ou, dans le cas d'une propriété neuve, les dépenses rattachées à la construction).

LES RETOMBÉES DES VENTES PAR L'INTERMÉDIAIRE DU SYSTÈME MLS® ONT ATTEINT 2,8 MILLIARD DE DOLLARS PAR AN

On enregistre un grand nombre de transactions de propriétés existantes chaque année. Selon les données fournies par la FCIQ, entre 2006 et 2008, une moyenne annuelle de 81 299 habitations ont changé de propriétaire par l'entremise du Service inter - agences® (MLS®) des chambres immobilières à l'échelle de la province de Québec.

Comme il se dépense en moyenne 34 525 \$ par transaction, il est clair que les ventes résidentielles génèrent des volumes de dépenses très importants ainsi que des retombées majeures dans d'autres secteurs. Si l'on considère que 81 299 ventes résidentielles ont été effectuées annuellement par l'entremise du système MLS® entre 2006 et 2008, les dépenses attribuables à l'emménagement dans une maison ont atteint plus de 2,8 milliard de dollars par an – soit une contribution importante à l'économie du Québec.

RÉPERCUSSIONS SUR L'EMPLOI

CHAQUE ANNÉE, ENVIRON 30 585 EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS SONT GÉNÉRÉS GRÂCE AUX VENTES MOYENNES RÉALISÉES PAR L'ENTREMISE DU SYSTÈME MLS® AU QUÉBEC

Les dépenses engagées pour des activités telles que l'achat d'une propriété ont trois types de retombées distinctes sur l'économie :

- **Retombées directes** – l'activité économique dans les secteurs fournissant des produits et services aux acheteurs de maison. Par exemple, il s'agit des emplois générés dans les secteurs des appareils,

de la construction et de l'immobilier qui participent à la production et à la fourniture des biens, ainsi que des services requis par l'acheteur.

- **Retombées indirectes** – l'activité économique dans les secteurs fournissant des biens et services à ceux qui sont touchés par les retombées directes. Par exemple, il s'agit des matériaux bruts et des composants utilisés pour la production des appareils acquis par les acheteurs de maisons ; du bois et des autres secteurs faisant partie des entrées pour la fabrication des produits du bâtiment servant à la rénovation résidentielle ; et des ordinateurs de même que d'autres biens utilisés par les entreprises de services des secteurs financiers et immobiliers pour la vente résidentielle et le financement de la dette. La réaction en chaîne se fait sentir d'un bout à l'autre de l'économie et crée de l'emploi dans une vaste gamme de secteurs approvisionnant ceux qui participent directement à la fourniture de biens et services aux acheteurs.
- **Retombées secondaires** – communément appelées l'effet multiplicateur Keynésien résultant de la dépense des revenus générée par les retombées directes et indirectes. Les salaires, les traitements et les autres revenus gagnés par les ménages, faisant suite aux retombées directes et indirectes, généreront à leur tour de l'activité économique lorsque ces mêmes ménages dépenseront leurs revenus dans l'économie globale. Le rapport entre ces retombées secondaires et les dépenses initiales résultant de l'achat d'une maison est moins clair que dans le cas des retombées directes et indirectes – en l'absence d'emploi direct et indirect, une bonne partie des dépenses des ménages aura lieu, peu importe si elle est financée par des salaires et des traitements, des prestations d'assurance emploi, d'autres transferts gouvernementaux ou des économies.

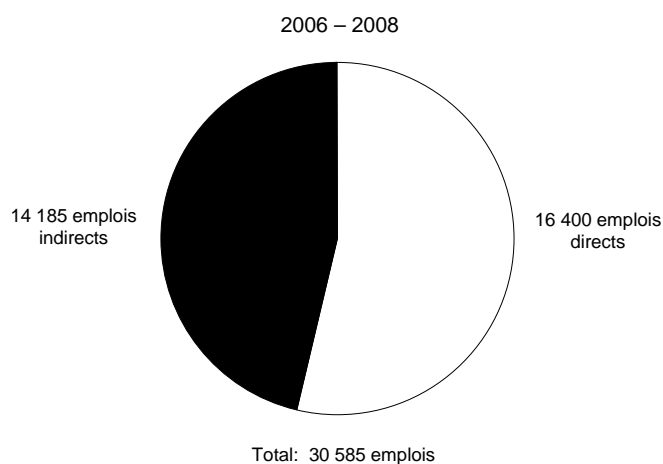
Dans la province de Québec, l'emploi direct et indirect découlant de la vente résidentielle est important. Au total, on estime que 30 585 emplois (en année complète de travail à temps plein) ont été générés par les ventes résidentielles moyennes annuelles par l'intermédiaire du système MLS®, dans la province, au cours de la période se situant entre 2006 et 2008.

La majorité de ces emplois (16 400) ont été générés sous forme de retombées directes – soit les emplois requis afin de produire les biens et services acquis par les acheteurs de maisons (Figure 2). Les autres emplois (au nombre de 14

185) ont été générés par la fourniture des entrées nécessaires à la production des biens et services acquis directement par les acheteurs de propriétés.

Figure 2

Emplois* directs et indirects générés par les ventes résidentielles par l'intermédiaire du système MLS® au Québec, en données moyennes annuelles



* Équivalent temps plein

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

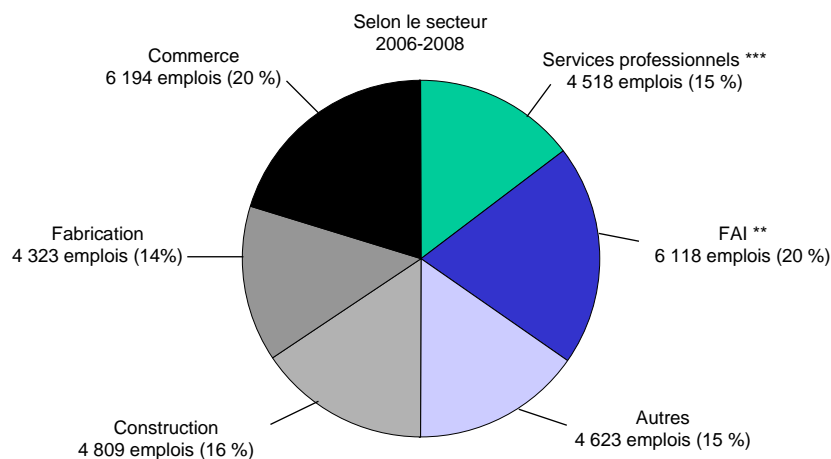
LES PRINCIPALES RETOMBÉES DES TRANSACTIONS RÉSIDENTIELLES SE SITUENT DANS LE DOMAINE DE LA FINANCE, DANS L'IMMOBILIER ET LE COMMERCE, MAIS BIEN D'AUTRES SECTEURS EN BÉNÉFICIENT

Les secteurs de la finance, de l'assurance et de l'immobilier accaparent près de 20 % des emplois directs et indirects totaux générés par les ventes de propriétés (Figure 3). Au total, on estime qu'environ 6 118 emplois ont découlé des ventes résidentielles moyennes réalisées chaque année par l'entremise du système MLS® entre 2006 et 2008.

Un nombre important d'emplois sont aussi créés dans une variété d'autres secteurs – la fabrication, la construction et les services représentent entre 14 et 16 % des emplois totaux directs et indirects générés par les ventes résidentielles. Dans chacun de ces secteurs, on estime que de 4 323 à 4 809 emplois ont été générés annuellement, directement ou indirectement, par les ventes moyennes de propriétés réalisées par l'entremise du système MLS®, dans la province de Québec de 2006 à 2008.

Figure 3

Emplois* directs et indirects générés par les ventes résidentielles par l'intermédiaire du système MLS® au Québec, en données moyennes annuelles



* Équivalent temps plein ** Finances, assurance et immobilier

*** Comprend les emplois dans la fonction publique.

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

Figure 4

Emplois* directs et indirects générés par les ventes résidentielles par l'intermédiaire du système MLS® au Québec, en données moyennes annuelles, 2006 - 2008

	Emplois directs	Emplois indirects	Total	Distribution %	Emplois directs en % du total
	Nombre d'emplois			%	
Fabrication	923	3,400	4,323	14	21
Construction	4,680	129	4,809	16	97
Commerce	3,819	2,375	6,194	20	62
FAI*	4,833	1,285	6,118	20	79
Services professionnels**	1,374	3,144	4,518	15	30
Autres	771	3,852	4,623	15	17
Total	16,400	14,185	30,585	100	54

* Finances, assurance et immobilier

** Comprend les emplois dans la fonction publique

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

La majorité des emplois dans le secteur de la finance, de l'assurance et de l'immobilier sont générés sous forme de retombées directes. Les avocats, les notaires, les agents immobiliers, les évaluateurs, les arpenteurs géomètres,

etc., jouent tous un rôle important dans la vente résidentielle. Près de 79 % des emplois générés dans ce secteur sont directs (Figure 4).

Dans le secteur de la construction, la plupart des retombées sont aussi directes – atteignant plus de 97 %. Ce pourcentage reflète les dépenses importantes de rénovation qu’une personne engage habituellement lorsqu’elle emménage dans une propriété.

Dans les autres secteurs (par ex. la fabrication, le commerce et les services), la plupart des incidences sur l’emploi sont de nature indirecte – soit la fourniture de biens et services aux secteurs bénéficiant des retombées directes. Par exemple, dans le secteur de la fabrication, environ 79 % des emplois créés sont de nature indirecte.

COMPARAISON AVEC L’ÉTUDE DE 2007

L’INCIDENCE ÉCONOMIQUE S’EST ACCRUE DE 55 % PAR RAPPORT À L’ÉTUDE DE 2007

Le présent rapport (2009), fait suite à une étude similaire réalisée en 2007. La présente section du rapport comporte une brève comparaison des résultats et donne, de ce fait, un aperçu utile quant à l’évolution des répercussions économiques des transactions du système MLS® dans la province de Québec.

Les dépenses moyennes des consommateurs pour chaque transaction du système MLS®, ont augmenté d’environ 34 %, la hausse la plus sensible ayant été relevée au niveau du déménagement et des services (voir Figure 5). Les transactions résidentielles effectuées par l’entremise du système MLS® ont progressé de 16 % d’une période d’étude à l’autre. Tout compte fait, les retombées économiques totales découlant des transactions du système MLS® réalisées dans la province de Québec se sont accrues d’environ 55 % d’une étude à l’autre.

Les répercussions sur l’emploi de la vente et de l’achat de maisons inscrites au MLS® ont grimpé de 50 % entre l’étude de 2007 et celle de 2009. La majorité de l’augmentation est liée à l’emploi direct, lequel découle principalement d’une importante hausse dans le secteur de la construction. L’augmentation des emplois dans le secteur de la construction est, à terme, causée par la forte croissance des dépenses de rénovation domiciliaire.

Figure 5

Retombées économiques : comparaison des résultats des études de 2009 et de 2007

	Étude de 2007	Étude de 2009	Pourcentage de variation*
<i>Dollars</i>			
<u>Dépenses accessoires des consommateurs par transaction (province de Québec)</u>			%
Achats ménagers divers	1,250	1,725	38.0
Mobilier et appareils	3,900	5,775	48.1
Coûts de déménagement	1,925	1,475	(23.4)
Rénovations	6,150	12,000	95.1
Services	10,850	11,700	7.8
Taxes (TPS en sus)	1,775	1,850	4.23
Total	25,850	34,525	33.6
<i>En propriété</i>			
<u>Nombre annuel de transactions / Système MLS®</u>			%
Québec	69,973	81,299	16.2
<i>En milliard de dollars</i>			
<u>Retombées totales des ventes / Système MLS®</u>			%
Québec	1.81	2.81	55.2
<i>Nombre d'emplois</i>			
<u>Retombées annuelles sur l'emploi</u>			%
Emplois directs	10,725	16,400	52.9
Emplois indirects	9,725	14,185	45.9
Total	20,450	30,585	49.6

* D'après des valeurs non arrondies

Source : Groupe Altus, Études Économiques

ANNEXE

ESTIMATION DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DES VENTES RÉSIDENTIELLES

Cette annexe explique la méthode utilisée pour estimer les retombées économiques découlant de l'achat de maisons au Québec. Cette méthode se divise en deux grandes sections :

- Estimation des dépenses générées par l'achat de propriétés ;
- Estimation des retombées économiques de ces dépenses.

Le lecteur trouvera ci-après un résumé de la méthode employée par Groupe Altus, Études Économiques pour générer ces estimations.

ESTIMATION DES DÉPENSES GÉNÉRÉES PAR LES TRANSACTIONS RÉSIDENTIELLES

Pour estimer le montant dépensé par les familles québécoises ayant emménagé dans une maison, des tableaux spéciaux ont été obtenus de l'Enquête sur les dépenses des ménages réalisée par Statistique Canada en 2007. Ces tableaux ont fourni une estimation des dépenses des familles pendant les trois ans ayant suivi l'achat d'une propriété comparativement aux dépenses de tous les autres propriétaires. Les dépenses moyennes des familles qui ont déménagé en 2007, 2006 ou 2005 ont été comparées à celles des personnes demeurées au même endroit. La comparaison a porté sur une variété de catégories de dépenses susceptibles d'être touchées par un déménagement. Ces données, ainsi que des analyses additionnelles, ont servi à préparer une estimation des dépenses moyennes générées par les familles qui ont déménagé.

Les dépenses estimées réelles générées par les personnes qui déménagent sont résumées dans la Figure 1 du rapport. On remarquera que les données ne comprennent que les dépenses engagées par une famille ayant déménagé dans une propriété. Les dépenses comprennent les coûts de déménagement, l'achat d'appareils ou d'équipements utilisés dans la propriété, les dépenses de rénovation, les frais payés à un avocat, un notaire, un arpenteur-géomètre, un prêteur hypothécaire, un agent immobilier, etc. L'analyse n'établissait pas de distinction entre ceux qui emménagent dans une propriété neuve par

rapport à une propriété existante, pas plus qu'elle ne tenait compte des retombées économiques additionnelles générées par la construction résidentielle.

ESTIMATION DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DES DÉPENSES GÉNÉRÉES PAR L'ACHAT DE PROPRIÉTÉS

Les estimations des retombées économiques des dépenses additionnelles générées par un déménagement ont été dérivées du Modèle interprovincial d'entrées-sorties de Statistique Canada. Le modèle actuel contient des données de 2005. Un modèle d'entrées-sorties est utile pour estimer les effets de divers types d'activités économiques. Il sert de cadre de rapport sur le système de production d'une économie. Il montre les interconnexions entre les divers secteurs de l'économie pendant la production de biens et services. Un modèle d'entrées sorties permet de déterminer quels biens et services sont requis pour atteindre un certain niveau de production dans un secteur – ou dans toute l'économie.

Le modèle peut traduire une estimation des dépenses engagées pour une activité économique donnée (dans ce cas-ci, le déménagement dans une propriété) en retombées sur divers secteurs – et, en fin de compte, en revenus ainsi qu'en emplois créés. La série de « structures par entrées » de chaque activité économique couverte par le modèle d'entrées-sorties constitue une composante clé de ce dernier. Une structure par entrées répartit littéralement la dépense originale entre les différentes entrées utilisées pour cette activité économique. Par exemple, l'achat d'une maison entraîne des dépenses dans une variété de secteurs – appareils, construction, services divers, etc. Chacun de ces secteurs possède une structure par entrées bien à lui qui nécessite des entrées d'une variété d'autres secteurs, ainsi que de la main - d'oeuvre et des propriétaires des firmes du secteur en question.

Un modèle d'entrées-sorties comprend une gamme complète de structures par entrées qui ont été estimées pour tous les secteurs de l'économie. L'utilisation du modèle dans cette analyse requiert l'estimation des retombées des dépenses engagées par ceux qui déménagent. Pour générer ces estimations, il a d'abord fallu fournir une « structure par entrées » des ménages qui déménagent. Pour formuler cette structure par entrées, l'estimation des dépenses moyennes générées par les familles ayant déménagé et dérivées de l'analyse de l'Enquête sur les dépenses des ménages

ont été converties en catégories d'entrées utilisées par les modèles nationaux et interprovinciaux d'entrées-sorties de Statistique Canada. En particulier, les dépenses estimées par personne ayant déménagé dans chacune des catégories de dépenses touchées sont reflétées dans le tableau sommaire contenu dans le rapport (Figure 1).

Cette structure par entrée a été utilisée par Statistique Canada pour simuler les retombées des dépenses de ceux qui déménagent à l'aide du Modèle interprovincial d'entrées-sorties. Pour générer l'estimation, Statistique Canada a fixé à 428,0 millions \$ le montant brut des dépenses (c'est-à-dire pour couvrir les dépenses estimées de 10 000 personnes qui déménagent), puis l'a réparti entre les dix provinces au moyen de l'indice de moyenne du système MLS®. Les résultats ont été estimés de nouveau par Groupe Altus, Études Économiques d'après les ventes annuelles moyennes du système MLS® au cours de la période 2006-2008 ; ils sont présentés dans le corps du rapport.

Les constatations sont présentées sous forme « d'emplois » générés. Il s'agit du terme employé par la Division des entrées-sorties de Statistique Canada pour ses estimations des emplois générés. Le terme « emploi » se rapproche de celui « d'emplois en années-personnes » sans y correspondre. L'estimation des emplois donne le nombre de travailleurs employés pendant une année entière; toutefois, l'estimation comprend à la fois les emplois à temps plein et les emplois à temps partiel permanents, selon les rapports convenant à chaque secteur concerné.