

## Bulletin de service

# Bureaux d'agents, de courtiers en immeubles et d'évaluateurs de biens immobiliers et des autres activités liées à l'immobilier



2010

### Faits saillants

- Le revenu total d'exploitation du secteur des bureaux d'agents et de courtiers immobiliers a atteint 9,8 milliards de dollars en 2010, ce qui représente une hausse de 4,9 % par rapport à 2009. Le secteur a déclaré des dépenses d'exploitation de 7,5 milliards de dollars, soit 3,5 % de plus que l'année précédente. Ainsi, la marge bénéficiaire d'exploitation globale s'est élevée à 23,4 %, comparativement à 22,3 % en 2009.
- En règle générale, le coût de la main-d'oeuvre représente la plus grande dépense pour le secteur. En 2010, les commissions versées à des personnes autres que les employés constituaient 47,0 % des dépenses d'exploitation, et les salaires et traitements comptaient pour 11,6 %.
- Avec 49 % du revenu total d'exploitation gagné par le secteur des bureaux d'agents et de courtiers immobiliers, l'Ontario représentait le plus grand marché immobilier au Canada. Suivaient, par ordre d'importance relative, la Colombie-Britannique (18 %), le Québec (13 %) et l'Alberta (12 %).
- Les bureaux d'évaluateurs de biens immobiliers ont enregistré une hausse de 3,1 % de leur revenu total d'exploitation, qui a atteint 0,7 milliard de dollars. Parallèlement, leurs dépenses d'exploitation ont progressé de 2,3 % pour s'établir à 0,6 milliard de dollars. La marge bénéficiaire d'exploitation globale est passée de 20,4 % en 2009 à 21,0 % en 2010.
- La majeure partie du secteur des bureaux d'agents, de courtiers immobiliers et d'évaluateurs de biens immobiliers et des autres activités liées à l'immobilier (87 %) est constituée d'entreprises qui font fonction d'agents ou de courtiers immobiliers. Les autres établissements s'occupent des évaluations de biens immobiliers ou fournissent d'autres types de services liés à l'immobilier.

## Tableaux statistiques

Tableau 1

Statistiques sommaires pour le secteur des bureaux d'agents et de courtiers immeubles, Canada, 2008 à 2010

	Revenu d'exploitation	Salaires, traitements et avantages sociaux	Dépenses d'exploitation	Marge bénéficiaire d'exploitation
	millions de dollars			pourcentage
<b>2010</b> <sup>p</sup>				
Terre-Neuve-et-Labrador	86,2	5,1	66,0	23,4
Île-du-Prince-Édouard	18,7	1,2	14,7	21,2
Nouvelle-Écosse	148,8	16,8	117,4	21,1
Nouveau-Brunswick	100,4	8,5	85,2	15,1
Québec	1 286,8	73,3	907,0	29,5
Ontario	4 801,8	318,8	3 737,3	22,2
Manitoba	209,5	12,4	144,1	31,2
Saskatchewan	165,1	16,2	110,4	33,1
Alberta	1 170,2	108,6	966,6	17,4
Columbia-Britannique	1 791,9	126,9	1 339,7	25,2
Yukon	x	x	x	x
Territoires du Nord-Ouest	x	x	x	x
Nunavut	x	x	x	x
<b>Canada</b>	<b>9 786,0</b>	<b>691,1</b>	<b>7 494,8</b>	<b>23,4</b>
<b>2009</b> <sup>r</sup>				
Terre-Neuve-et-Labrador	89,2	4,5	69,6	22,0
Île-du-Prince-Édouard	18,5	1,7	15,6	15,7
Nouvelle-Écosse	143,9	19,2	115,1	20,0
Nouveau-Brunswick	98,7	10,1	85,2	13,6
Québec	1 182,9	60,6	862,9	27,1
Ontario	4 383,4	297,2	3 456,9	21,1
Manitoba	199,3	12,1	135,7	31,9
Saskatchewan	165,0	14,5	111,0	32,7
Alberta	1 193,9	93,8	984,9	17,5
Columbia-Britannique	1 843,5	145,3	1 399,0	24,1
Yukon	x	x	x	x
Territoires du Nord-Ouest	x	x	x	x
Nunavut	x	x	x	x
<b>Canada</b>	<b>9 325,3</b>	<b>663,4</b>	<b>7 242,4</b>	<b>22,3</b>
<b>2008</b>				
Terre-Neuve-et-Labrador	89,1	7,0	59,2	33,5
Île-du-Prince-Édouard	18,0	1,6	14,3	20,7
Nouvelle-Écosse	139,9	19,6	104,6	25,2
Nouveau-Brunswick	108,2	11,2	80,0	26,0
Québec	1 193,2	124,0	855,8	28,3
Ontario	4 330,9	526,7	3 367,4	22,2
Manitoba	207,9	25,1	122,5	41,1
Saskatchewan	152,9	17,7	101,7	33,5
Alberta	1 084,8	118,1	723,5	33,3
Columbia-Britannique	1 764,4	227,6	1 187,8	32,7
Yukon	x	x	x	x
Territoires du Nord-Ouest	x	x	x	x
Nunavut	x	x	x	x
<b>Canada</b>	<b>9 098,0</b>	<b>1 081,2</b>	<b>6 625,0</b>	<b>27,2</b>

**Note(s) :** Selon le système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN 531211, 531212). Voir la section « Source de données, définitions et méthodologie » à la fin des tableaux pour la définition des termes. Les chiffres ayant été arrondis, les totaux peuvent ne pas correspondre.

**Tableau 2**  
**Statistiques sommaires pour le secteur d'évaluateurs de biens immobiliers, Canada, 2008 à 2010**

	Revenu d'exploitation	Dépenses d'exploitation	Marge bénéficiaire d'exploitation
	millions de dollars		pourcentage
<b>2010 P</b>			
Terre-Neuve-et-Labrador	6,1	4,9	20,4
Île-du-Prince-Édouard	x	x	x
Nouvelle-Écosse	13,1	10,5	19,7
Nouveau-Brunswick	8,5	7,5	11,0
Québec	130,1	107,8	17,1
Ontario	352,6	263,4	25,3
Manitoba	13,1	11,1	15,1
Saskatchewan	12,1	9,4	22,8
Alberta	66,9	57,6	13,9
Columbia-Britannique	94,5	78,3	17,1
Yukon	x	x	x
Territoires du Nord-Ouest	x	x	x
Nunavut	x	x	x
<b>Canada</b>	<b>698,7</b>	<b>551,8</b>	<b>21,0</b>
<b>2009</b>			
Terre-Neuve-et-Labrador	5,9	4,9	16,3
Île-du-Prince-Édouard	x	x	x
Nouvelle-Écosse	11,8	10,2	13,8
Nouveau-Brunswick	8,3	7,4	10,8
Québec	123,0	104,8	14,8
Ontario	331,8	247,0	25,5
Manitoba	11,9	10,2	14,3
Saskatchewan	13,9	9,9	28,6
Alberta	71,5	62,5	12,5
Columbia-Britannique	97,7	80,9	17,1
Yukon	x	x	x
Territoires du Nord-Ouest	x	x	x
Nunavut	x	x	x
<b>Canada</b>	<b>677,4</b>	<b>539,2</b>	<b>20,4</b>
<b>2008</b>			
Terre-Neuve-et-Labrador	5,7	4,9	13,9
Île-du-Prince-Édouard	x	x	x
Nouvelle-Écosse	13,1	10,5	20,2
Nouveau-Brunswick	8,7	7,5	13,0
Québec	117,7	98,9	16,0
Ontario	346,1	262,9	24,1
Manitoba	13,0	10,3	20,8
Saskatchewan	14,6	10,2	30,3
Alberta	91,2	77,8	14,7
Columbia-Britannique	104,4	88,6	15,1
Yukon	x	x	x
Territoires du Nord-Ouest	x	x	x
Nunavut	x	x	x
<b>Canada</b>	<b>716,4</b>	<b>573,0</b>	<b>20,0</b>

**Note(s)** : Les résultats présentés dans ce tableau sont pour les entreprises comprises dans la catégorie 531320 du Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN). Voir la section « Sources de données, définitions et méthodologie » à la fin des tableaux pour la définition des termes. Les chiffres ayant été arrondis, les totaux peuvent ne pas correspondre.

**Tableau 3**  
**Répartition de dépenses d'exploitation pour le secteur des bureaux d'agents, de courtiers et d'évaluateurs immobiliers, Canada, 2010**

	pourcentage
Salaires, traitements et avantages sociaux	12
Commissions versées à des personnes autres que les employés	47
Frais pour des services professionnels et commerciaux	4
Dépenses de sous-traitance	2
Frais pour des services fournis par les sièges sociaux	x
Coût des biens vendus	3
Fourniture de bureau	3
Location et crédit-bail	2
Réparation et entretien	2
Assurances	x
Publicité, marketing et promotions	5
Frais de déplacement, de repas et de divertissement	2
Services publics et services de télécommunications	2
Impôts fonciers et taxes d'affaires, licences et permis	2
Redevances, droits, contrats de licence et redevances de franchisage	x
Frais de livraison, d'entreposage, de poste et de messagerie	x
Frais de services financiers	x
Amortissement et dépréciation des actifs corporels et incorporels	2
Créances irrécouvrables	x
Toutes les autres dépenses	10
<b>Total des dépenses d'exploitation</b>	<b>100</b>

**Note(s) :** Les résultats présentés dans ce tableau sont pour les entreprises comprises dans les catégories 531211, 531212, 531320 du Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN). Voir la section « Sources de données, définitions et méthodologie » à la fin des tableaux pour la définition des termes. Les chiffres ayant été arrondis, les totaux peuvent ne pas correspondre. La portion enquêtée exclut les plus petites entreprises (en termes de revenus gagnés). Ces entreprises ne comptent que pour une petite part du total des revenus de l'industrie et ne sont pas comprises dans les estimations de ce tableau.

## Sources de données, définitions et méthodologie

### Aperçu

Cette enquête sert à recueillir les données financières et opérationnelles nécessaires pour produire des statistiques sur l'industrie de courtiers immobiliers au Canada.

Les données recueillies auprès des entreprises sont regroupées avec l'information provenant d'autres sources pour produire des estimations officielles de la production économique nationale et provinciale pour cette industrie.

Les estimations de l'enquête sont disponibles pour les entreprises, les gouvernements, les investisseurs, les associations et le public. Les données sont utilisées pour surveiller la croissance de l'industrie, mesurer les performances et faire des comparaisons avec d'autres sources de données afin de mieux comprendre cette industrie.

### Population cible

La population cible est constituée de tous les établissements statistiques (parfois appelés entreprises ou unités) considérés comme faisant partie de l'industrie des Bureaux d'agents, de courtiers en immeubles et d'évaluateurs de biens immobiliers et des autres activités liées à l'immobilier (SCIAN 531) selon le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN) au cours de l'année de référence. Cette classe comprend les établissements dont l'activité principale consiste à louer, acheter et vendre des biens immobiliers pour le compte de tiers.

### Échantillonnage

Il s'agit d'une enquête transversale par échantillon.

La base de sondage est la liste des établissements dont la partie admissible à l'échantillonnage est déterminée et fait l'objet d'un prélèvement. La base fournit des renseignements fondamentaux sur chaque entreprise, notamment : adresse, classification industrielle et renseignements provenant des sources de données administratives. La base de sondage est maintenue dans le Registre des entreprises de Statistique Canada et mise à jour à l'aide des données administratives.

L'objectif de l'enquête consiste principalement à produire des estimations pour l'ensemble de la branche d'activité -- entreprises constituées et non constituées. Les estimations sont calculées à partir de deux sources de données : une enquête par sondage auprès des entreprises dont le revenu brut d'entreprise est supérieur ou égal à un certain seuil (nota : le seuil varie selon les enquêtes et parfois selon les industries et les provinces d'une même enquête) et pour lesquelles on peut utiliser les données d'enquête ou les données administratives; et les données administratives pour les entreprises dont le revenu est inférieur au seuil donné. En ce qui a trait aux données provenant des fichiers administratifs, il est à noter que seuls des renseignements financiers tels que les revenus, les dépenses, l'amortissement et les salaires, traitements et avantages sociaux peuvent être obtenus à partir de données administratives. Des caractéristiques détaillées ne peuvent être obtenues que pour les établissements participant à la collecte des données.

Avant le tirage d'un échantillon aléatoire, les établissements sont classés en groupes homogènes (c.-à-d. des groupes portant les mêmes codes SCIAN, se trouvant dans la même province ou le même territoire). Des exigences de qualité sont établies, puis chaque groupe est réparti en sous-groupes appelés strates : tirage complet, tirage obligatoire et tirage partiel.

La strate à tirage complet englobe les principales sociétés sur le plan du rendement sectoriel (selon les revenus). La strate à tirage obligatoire est constituée d'unités prélevées en fonction des caractéristiques d'une structure complexe (entreprises à plusieurs établissements, à plusieurs entités juridiques, ayant plusieurs codes SCIAN ou se trouvant dans plusieurs provinces). Toutes les unités des strates à tirage complet et à tirage obligatoire font partie de l'échantillon. Les unités appartenant aux strates à tirage partiel font l'objet d'un tirage aléatoire simple.

La taille réelle de l'échantillon de l'année de référence 2010 s'est établie à 1 003 entités de collecte.

## Définitions

- Le **revenu d'exploitation** exclut les revenus de placements, les gains en capital, les gains extraordinaires et les autres montants qui ne sont pas de nature répétitive.
- La catégorie **salaires, traitements et avantages sociaux** comprend les payes de vacances et les commissions de tous les employés pour qui un feuillet T4 a été rempli. Cette catégorie comprend aussi, entre autres, la part des avantages sociaux versée par l'employeur pour le Régime de pensions du Canada/Régime des rentes du Québec et les cotisations d'assurance-emploi. Les salaires et les traitements ne comprennent pas les dividendes versés aux propriétaires actifs et ne comprennent pas la rémunération des propriétaires des entreprises non constituées en société : c'est pourquoi le niveau relatif des salaires, traitements et avantages sociaux sera moins élevé dans les industries où les entreprises non constituées en société sont des contributeurs importants.
- Les **dépenses d'exploitation** excluent les sommes radiées, les pertes en capital, les pertes extraordinaires, l'intérêt sur les emprunts et d'autres éléments à caractère unique.
- La **marge bénéficiaire d'exploitation** est calculée comme suit : le revenu d'exploitation moins les dépenses d'exploitation, le tout exprimé en pourcentage du revenu d'exploitation. Cette donnée dérivée ne comprend pas l'impôt sur le revenu des corporations payé par les entreprises constituées en société et l'impôt sur le revenu des particuliers payé par les entreprises non constituées en société. Pour les entreprises non constituées en société, la marge bénéficiaire d'exploitation comprend la rémunération non payée aux associés et aux propriétaires qui n'est pas enregistrée comme salaires, traitements et avantages sociaux. C'est pourquoi l'estimation des bénéfices sera plus élevée dans les industries où les entreprises non constituées en société sont les contributeurs importants.

- Un **établissement statistique** actif est l'entité de production ou le plus petit groupe d'entités de production qui produit un ensemble de biens et/ou de services homogènes, dont les activités ne débordent pas les frontières provinciales et qui est en mesure de fournir des données sur la valeur de la production ainsi que le coût des principaux produits intermédiaires utilisés et sur le coût et l'importance de la main-d'oeuvre affectée à la production.

### Évaluation de la qualité

Avant d'être diffusés, les résultats combinés de l'enquête sont analysés pour la qualité globale; en général, cette opération consiste à examiner en détail les réponses individuelles (surtout celles des grandes sociétés), à revoir la conjoncture générale et les tendances historiques et enfin à comparer ces résultats à d'autres sources de données.

### Contrôle de la divulgation

La Loi interdit à Statistique Canada de rendre publique toute donnée susceptible de révéler de l'information obtenue en vertu de la Loi sur la statistique et se rapportant à toute personne, entreprise ou organisation reconnaissable sans que cette personne, entreprise ou organisation le sache ou y consente par écrit. Diverses règles de confidentialité s'appliquent à toutes les données diffusées ou publiées afin d'empêcher la publication ou la divulgation de toute information jugée confidentielle. Au besoin, des données sont supprimées pour empêcher la divulgation directe ou par recoupement de données identifiables.

### Exactitude des données

Des unités échantillonnées qui ont contribué aux estimations finales, le taux de réponse pondéré était de 87 %. Les Coefficients de variation (CV) ont été calculés pour chaque estimation produite. On peut obtenir ces CV sur demande.

### Produits connexes

#### Choisis parmi les tableaux de CANSIM de Statistique Canada

352-0005	Bureaux d'agents, de courtiers en immeubles et d'évaluateurs de biens immobiliers et des autres activités liées à l'immobilier, statistiques sommaires, selon le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN), annuel (150 séries)
352-0018	Bureaux d'agents, de courtiers en immeubles et d'évaluateurs de biens immobiliers et des autres activités liées à l'immobilier, dépenses d'exploitation, selon le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN), annuel (pourcentage) (21 séries)

### Enquête(s)

Définitions, source de données et méthodes : numéro d'enquête 4706 - Enquête annuelle sur les industries de services : Bureaux d'agents, de courtiers en immeubles et d'évaluateurs de biens immobiliers et des activités liées à l'immobilier

Date de parution : Avril 2012

### Signes conventionnels

Les signes conventionnels suivants sont employés uniformément dans les publications de Statistique Canada :

.	indisponible pour toute période de référence
..	indisponible pour une période de référence précise
...	n'ayant pas lieu de figurer
0	zéro absolu ou valeur arrondie à zéro
0 <sup>s</sup>	valeur arrondie à 0 (zéro) là où il y a une distinction importante entre le zéro absolu et la valeur arrondie
P	provisoire
r	révisé
x	confidentiel en vertu des dispositions de la <i>Loi sur la statistique</i>
E	à utiliser avec prudence
F	trop peu fiable pour être publié
*	valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence ( $p < 0,05$ )

### Comment accéder à ce produit

Le produit n° 63-238-X au catalogue est disponible gratuitement sous format électronique. Pour obtenir un exemplaire, il suffit de visiter notre site Web à [www.statcan.gc.ca](http://www.statcan.gc.ca) et de parcourir par « Ressource clé » > « Publications ».

Périodicité : annuelle / ISSN 1916-5951

Pour obtenir des informations sur l'ensemble des données de Statistique Canada, veuillez composer le numéro national sans frais 1-800-263-1136.

This publication is also available in English.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada. © Ministre de l'Industrie, 2012.

Tous droits réservés. L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'entente de *licence ouverte de Statistique Canada* :

<http://www.statcan.gc.ca/reference/copyright-droit-auteur-fra.htm>

### Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de *normes de service à la clientèle* que les employés observent.

Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site [www.statcan.gc.ca](http://www.statcan.gc.ca) sous « À propos de nous » > « Notre organisme » > « Offrir des services aux Canadiens ».

### Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population, les entreprises, les administrations canadiennes et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques précises et actuelles.