



Groupe Altus

Tendances démographiques et immobilières au centre-ville de Gatineau

Rapport final
Novembre 2023



Cette étude visait deux grands objectifs: 1) effectuer une analyse comparative du profil démographique et immobilier du centre-ville de Gatineau avec d'autres centres-villes comparables au Canada et 2) évaluer le poids du centre-ville dans la démographie, le parc immobilier et la main-d'œuvre de la RMR et comparer sa performance avec d'autres centres-villes comparables au Canada.

Les huit régions métropolitaines de recensement (RMR) retenues pour cette analyse comparative sont similaires en termes de taille à celle d'Ottawa-Gatineau et ce, en considérant également les deux zones urbaines distinctes que sont les RMR de Gatineau (partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau) et d'Ottawa (portion ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau). Elles sont: Calgary, Edmonton, Hamilton, Québec, Winnipeg, Saskatoon, Windsor et Sherbrooke.

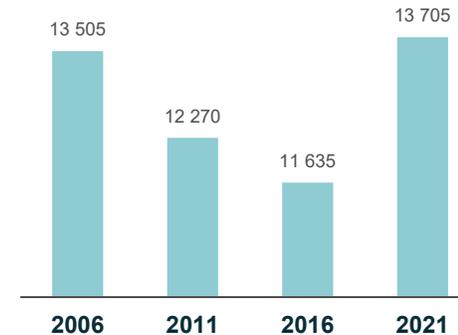
Sur tous les graphiques présentés ici, les étiquettes « Gatineau » et « Ottawa » réfèrent, respectivement, aux portions québécoise et ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

Le centre-ville se redynamise sur le plan démographique

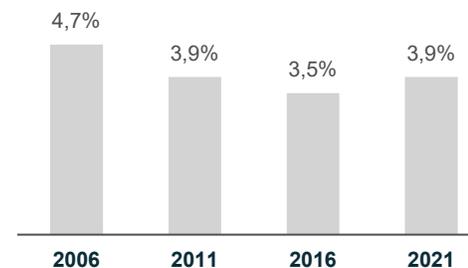
Sur le plan de la croissance récente de la population, le centre-ville de Gatineau figure dans le peloton de tête des RMR analysées (graphique 2). Entre 2016 et 2021, la population du centre-ville de Gatineau a en effet augmenté de 9,9%, une hausse fulgurante si l'on considère la décroissance observée entre 2006 et 2016 (graphique 1).

Puisque la croissance n'a pas été aussi rapide dans le reste de la RMR, le poids démographique du centre-ville de Gatineau a augmenté de 3,5% à 3,9% entre 2016 et 2021 (graphique 3).

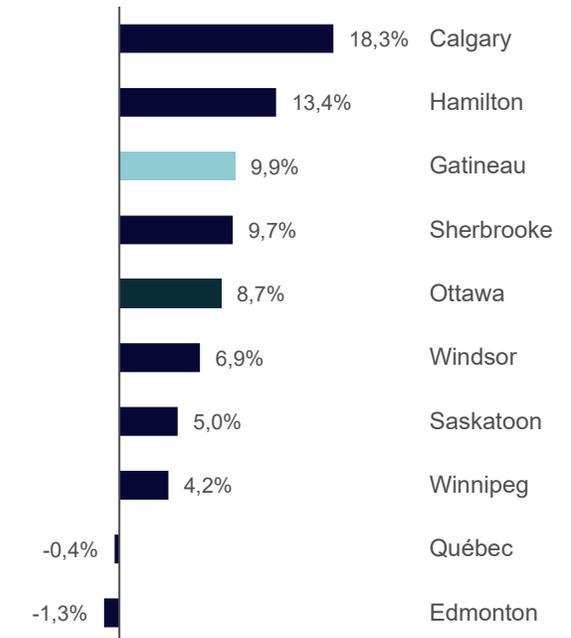
Graphique 1
Évolution de la population du centre-ville de Gatineau, 2006-2021



Graphique 3
Poids relatif de la population du centre-ville de Gatineau



Graphique 2
Croissance de la population des centres-villes, 2016-2021



Source des données; Statistique Canada

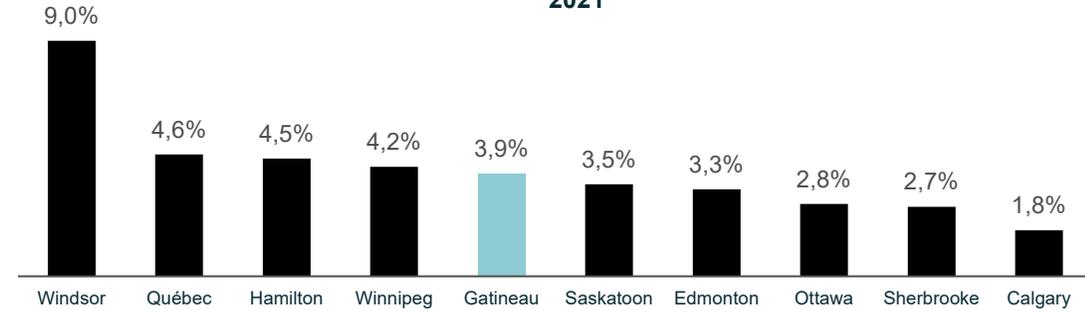
Tenant compte de la donnée de 2021, le centre-ville de Gatineau se positionne dans la moyenne des résultats obtenus pour les autres RMR analysées qui s'échelonnent de 1,8% à 9,0% (graphique 4).

Une population jeune

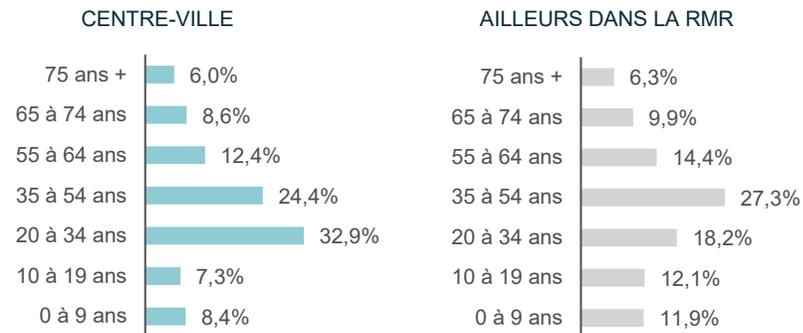
La population du centre-ville de Gatineau est relativement jeune en comparaison aux autres RMR de notre groupe-témoin. L'âge moyen s'y établit à 39,6 ans. Seule Winnipeg a une population plus jeune (37,6 ans) (graphique 5).

La jeunesse relative de la population du centre-ville est attribuable à la forte présence de la cohorte de 20 à 34 ans: elle compte pour 32,9% de la population du centre-ville comparé à seulement 18,2% ailleurs dans la RMR (graphique 6). Cette prédominance des 20 à 34 ans n'est pas unique à Gatineau; elle s'observe à différents degrés dans toutes les RMR analysées.

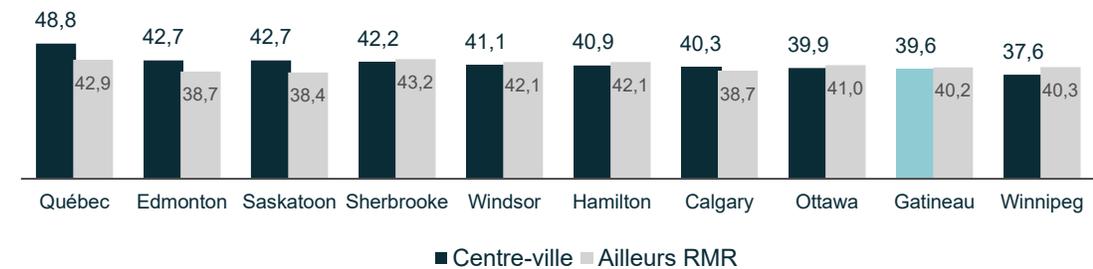
Graphique 4
Poids relatif de la population du centre-ville dans l'ensemble de la RMR, 2021



Graphique 6
Distribution de la population de la RMR de Gatineau selon les cohortes d'âge, 2021



Graphique 5
Âge moyen dans les RMR sélectionnées
Centre-ville versus reste de la RMR, 2021



Source des données; Statistique Canada

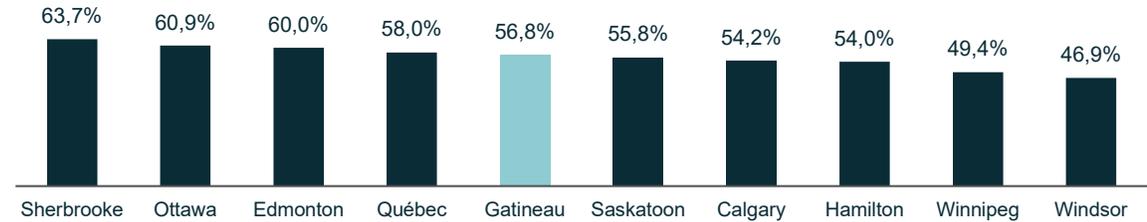
Beaucoup de personnes vivent seules

Comme dans la plupart des centres-villes, on constate une forte présence de personnes vivant seules au centre-ville de Gatineau: plus de la moitié des ménages (56,8%) sont composés d'une seule personne. Gatineau se positionne dans la moyenne des résultats pour les RMR analysées (graphique 7), très proche des résultats pour Québec et Saskatoon.

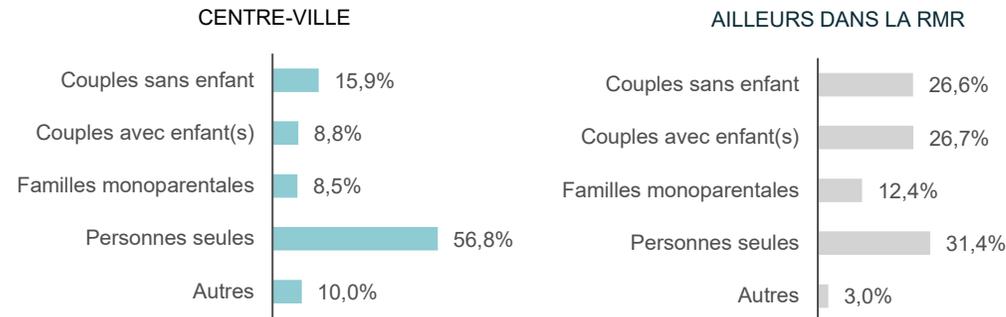
Une faible présence de couples avec enfant(s)

Les couples avec enfant(s) sont sous-représentés au centre-ville de Gatineau en comparaison au reste de la RMR (graphique 8). Ce constat est généralisé à toutes les RMR analysées (graphique 9). Ici aussi, le centre-ville de Gatineau se positionne dans la moyenne des résultats obtenu qui se situent entre 6,0% à Ottawa et 15,3%, à Windsor.

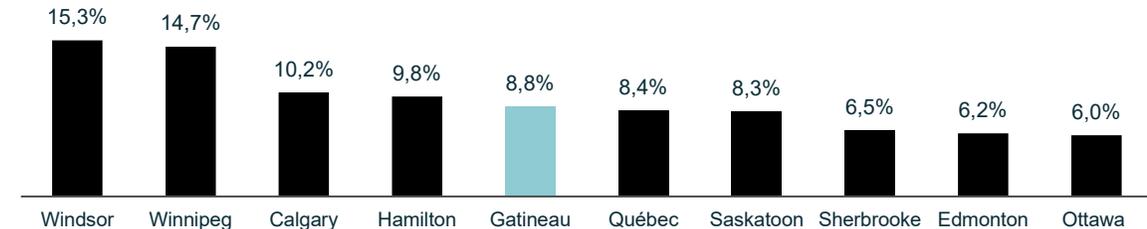
Graphique 7
Proportion de ménages à une seule personne dans les centres-villes des RMR sélectionnées, 2021



Graphique 8
Distribution des ménages selon le type, RMR de Gatineau, 2021



Graphique 9
Proportion de couples avec enfant(s) dans les centres-villes des RMR sélectionnées, 2021



Des ménages locataires

Une proportion de 80,8% des ménages du centre-ville de Gatineau sont locataires, une donnée évidemment liée à l'offre résidentielle. Il s'agit d'un résultat parmi les plus élevés de notre groupe-témoin (graphique 10).

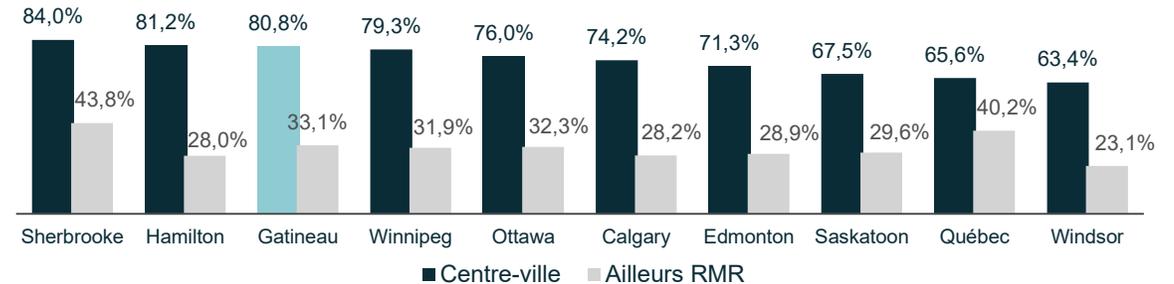
Une population peu scolarisée, mais avec de bons revenus

Malgré la présence de l'Université du Québec en Outaouais, seulement 35,3% de la population du centre-ville de Gatineau a un diplôme universitaire (graphique 11b). Gatineau se positionne en queue de peloton à cet égard. En comparaison, la majorité de la population des centres-villes d'Ottawa, de Québec et de Calgary a complété au moins le premier cycle universitaire.

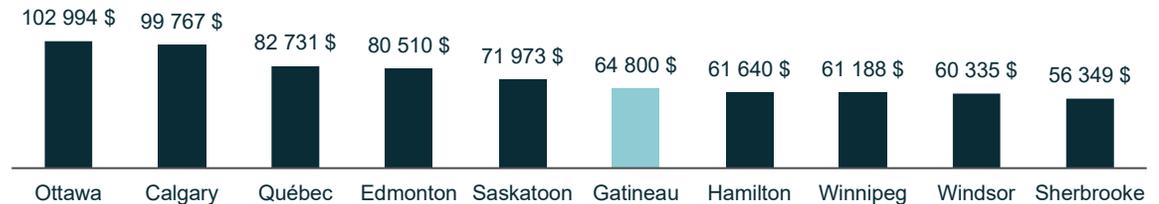
Sur le plan des revenus, en revanche, le centre-ville de Gatineau se positionne au milieu de la fourchette des résultats pour les RMR de notre groupe-témoin, avec 64 800 \$ par ménage en moyenne (graphique 11a). Les centres-villes d'Ottawa et de Calgary se démarquent avec une forte scolarisation et des revenus élevés.

À titre indicatif, le revenu moyen des ménages du centre-ville de Gatineau est 36,6% inférieur à celui des ménages du reste de la RMR. Cette situation s'observe dans tous les centres-villes analysés à différents degrés (les écarts s'échelonnent entre -12,1% à Québec et -47,2% à Hamilton).

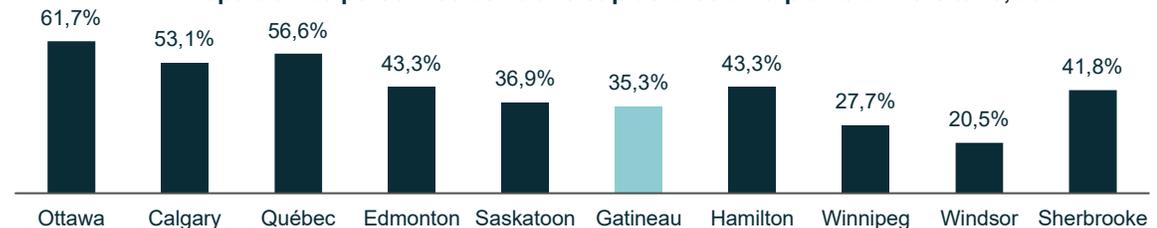
Graphique 10
Pourcentage de ménages locataires dans les RMR sélectionnées
Centre-ville versus reste de la RMR, 2021



Graphique 11a
Revenu moyen des ménages des centres-villes, 2020



Graphique 11b
Proportion de personnes de 15 ans et plus avec un diplôme universitaire, 2021



Source des données; Statistique Canada

La généralisation du télétravail a réduit la présence des travailleurs au centre-ville

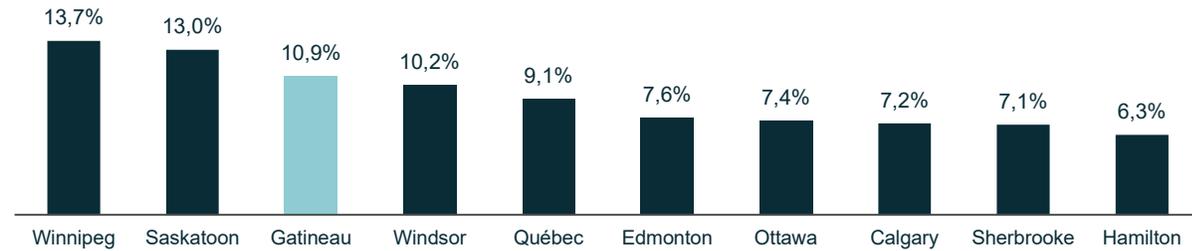
Dans le centre-ville de Gatineau, le nombre de travailleurs est passé de 36 070 à 14 460 entre 2016 et 2021, une chute de -59,9%. La donnée de 2021 reflète l'état de la situation durant la pandémie, alors que le télétravail était encore généralisé.

Le poids du centre-ville de Gatineau dans l'emploi de la RMR est passée de 31,9% (2016) à 10,9% (2021). Mais même à 10,9%, le centre-ville de Gatineau tire bien son épingle du jeu si on compare son résultat avec ceux des autres RMR du groupe d'analyse (graphique 12).

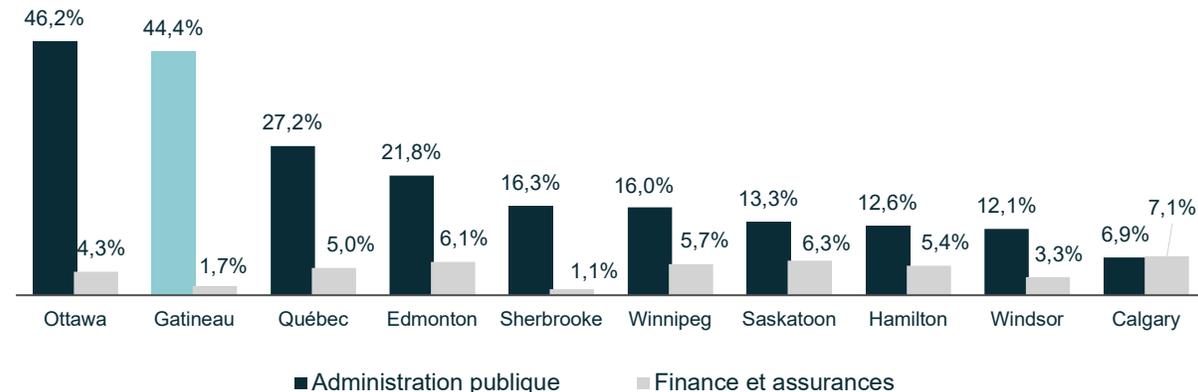
Des emplois très concentrés dans l'administration publique

Sans surprise, les emplois du centre-ville de Gatineau sont à 44,4% dans le secteur de l'administration publique. Une donnée surpassée seulement par le centre-ville d'Ottawa (graphique 13). En contrepartie, les autres secteurs traditionnellement réservés aux centres-villes, comme les finances et assurances, sont sous-représentés au centre-ville de Gatineau.

Graphique 12
Poids du centre-ville dans la répartition de l'emploi dans les RMR sélectionnées, 2021



Graphique 13
Part de l'emploi dans les secteurs de l'administration publique, finance et assurances dans les centres-villes des RMR sélectionnées, 2021



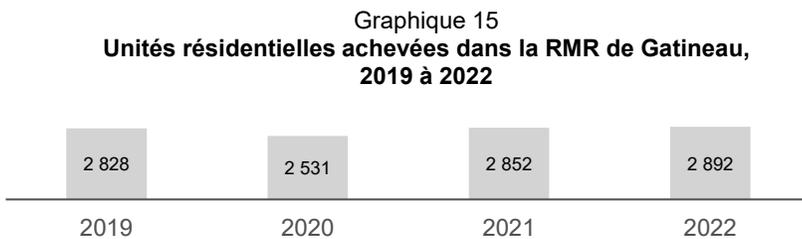
Source des données; Statistique Canada

Le revenu individuel moyen des travailleurs du centre-ville de Gatineau est inférieur à celui des travailleurs du centre-ville d'Ottawa

Le revenu individuel moyen des travailleurs du centre-ville de Gatineau est inférieur de 32% à celui des travailleurs du centre-ville d'Ottawa. À cet égard, la performance du centre-ville de Gatineau se compare à celle des centres-villes d'Hamilton, de Québec et de Saskatoon (graphique 14).

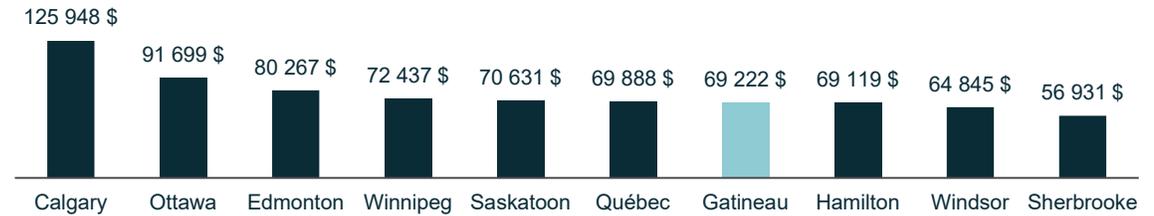
Des activités résidentielles soutenues, mais surtout attribuables au reste de la RMR

Dans la RMR de Gatineau, les activités résidentielles se sont maintenues autour de 2 800 unités annuellement depuis 2019 (si l'on exclut le léger repli de la première année de la pandémie). À titre indicatif, le ralentissement récent de l'industrie de la construction se fait aussi sentir à Gatineau. Le nombre d'unités achevées durant les trois premiers trimestres 2023 (1 824) est inférieur de 23% à la même donnée en 2022 (2 246).

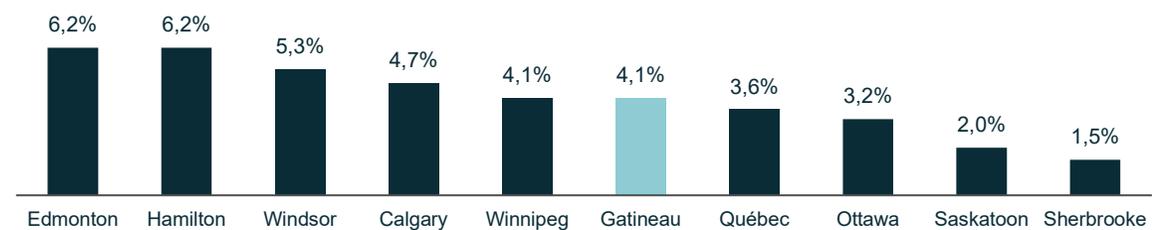


Sans surprise, la grande majorité (95,9%) des activités résidentielles de la RMR de Gatineau se déroulent à l'extérieur du centre-ville (graphique 16). Ce constat s'observe dans toutes les RMR analysées. Avec un poids de 4,1%, le centre-ville de Gatineau fait bonne figure devant Québec, Ottawa, Saskatoon et Sherbrooke.

Graphique 14
Revenu individuel moyen des travailleurs du centre-ville des RMR sélectionnées, 2020



Graphique 16
Poids du centre-ville dans les activités résidentielles des RMR sélectionnées, 2019-2022



Source des données; Statistique Canada

Le parc à bureaux de Gatineau est concentré au centre-ville

Le centre-ville de Gatineau regroupe 7,8 millions de pieds carrés d'espace à bureaux. C'est 76% du stock total de la ville, un résultat élevé, si on le compare à celui des autres villes analysées (Graphique 17).

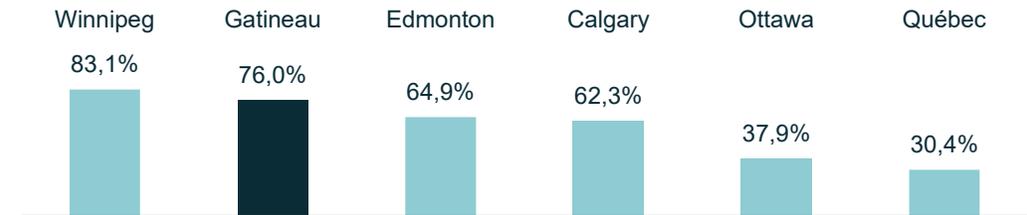
Un stock de bureaux « gouvernementaux », relativement imperméables aux enjeux conjoncturels

Les trois quarts (78,3%) de l'espace à bureau du centre-ville de Gatineau est classé G, « gouvernemental » (graphique 18). À cet égard, Gatineau se distingue des autres villes de notre groupe-témoin, même les capitales (Ottawa, Québec et Edmonton).

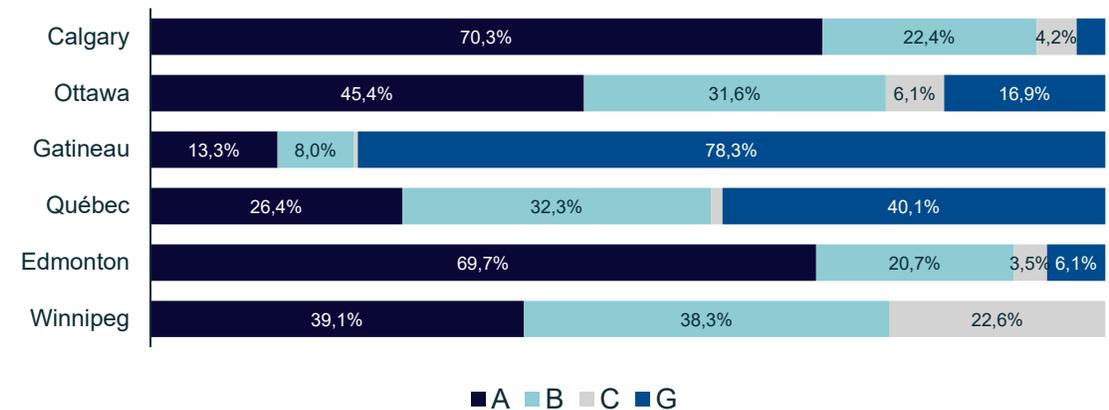
Parce que la majorité de l'espace à bureaux est de type gouvernemental (donc propriétaire-occupant et relativement imperméable aux cycles économiques), le centre-ville de Gatineau n'a pas subi l'impact du télétravail autant que certains autres centres-villes, notamment celui d'Ottawa:

- Le taux de disponibilité (espace à louer ou sous-louer) est resté bas en 2023: 2,5% à Gatineau comparé à 12,2% à Ottawa et entre 8,6% et 26,1 ailleurs .
- L'absorption nette d'espace a été relativement faible, mais positive au centre-ville de Gatineau (+13 643 pieds carrés) entre 2019 et 2023, comparé à un surplus de 997 815 pieds carrés au centre-ville d'Ottawa.
- Les loyers ont augmenté de 5,7% entre 2019 et 2023 au centre-ville de Gatineau alors qu'ils ont diminué de 27,5% au centre-ville d'Ottawa et de 10,1% à 38,2% dans les autres centres-villes analysés.

Graphique 17
Poids du centre-ville dans l'inventaire total de bureaux de la RMR, T3 2023 (sur la base de la superficie occupée)



Graphique 18
Qualification des immeubles à bureaux du centre-ville, T3 2023 (Sur la base des superficies)



Source des données; Groupe Altus, Data Studio

Contexte et objectifs de l'étude [10](#)

Section 1

Profils comparés de la population résidante

1.1 Population et ménages	<u>14</u>
1.2 Profil de la population selon l'âge	<u>18</u>
1.3 Taille et structure des ménages	<u>20</u>
1.4 Type et mode d'occupation du logement	<u>22</u>
1.5 Genre de ménage et type de logement	<u>24</u>
1.6 Scolarité des personnes de 15 ans et plus	<u>26</u>
1.7 Revenu des ménages	<u>28</u>
1.8 Mode de transport pour se rendre au travail	<u>30</u>
1.9 Temps de déplacement pour se rendre au travail	<u>32</u>

Section 2

Activités résidentielles récentes [34](#)

Section 3

Profils comparés des travailleurs du centre-ville

3.1 Poids du centre-ville dans l'emploi	<u>40</u>
3.2 Provenance des travailleurs et télétravail	<u>42</u>
3.3 Âge des travailleurs	<u>43</u>
3.4 Revenu individuel des travailleurs	<u>45</u>
3.5 Mode de transport pour se rendre au travail	<u>47</u>
3.6 Temps de déplacement pour se rendre au travail	<u>49</u>
3.7 Profil des travailleurs selon le secteur d'activité	<u>50</u>
3.8 Profil des travailleurs selon la profession	<u>53</u>

Section 4

Espace à bureaux des centres-villes

4.1 Parcs à bureaux 2013-2023	<u>56</u>
4.2 Poids du centre-ville	<u>58</u>
4.3 Qualification des immeubles	<u>59</u>
4.4 Taux de disponibilité de l'espace à bureaux	<u>61</u>
4.5 Absorption de l'espace à bureaux	<u>62</u>
4.6 Loyers moyens	<u>64</u>

Ce rapport présente une mise à jour partielle de l'étude « Analyse des tendances immobilières régionales pour le développement du centre-ville de Gatineau » produite par le Groupe Altus en janvier 2020. L'étude intègre les statistiques du recensement de 2021 ainsi que les plus récentes données sur les immeubles à bureaux provenant de la base de données Altus Data Studio.

Outre l'actualisation des données, le mandat vise deux objectifs: 1) effectuer une analyse comparative du profil démographique et immobilier du centre-ville de Gatineau avec d'autres centres-villes comparables au Canada et 2) évaluer le poids du centre-ville de Gatineau dans la démographie, le parc immobilier et la main-d'œuvre de la région métropolitaine de recensement (RMR) et comparer sa performance avec d'autres centres-villes comparables au Canada.

La section 1 de notre rapport se consacre à l'analyse comparative de la population résidente des centres-villes. On y présente l'évolution du poids démographique du centre-ville de Gatineau et des autres centres urbains comparables entre 2006 et 2021.

Cette première section décortique également le profil de ces populations en 2021 en fonction de neuf variables: la taille des ménages, la structure des familles, les tranches d'âge, le mode d'occupation du logement, la scolarité, le revenu des ménages ainsi que le mode de transport et le temps de déplacement pour se rendre au travail.

La section 2 présente les statistiques de la SCHL à l'égard des logements achevés selon le type depuis 2019 pour les mêmes RMR comparables.

La section 3 analyse le profil de la population diurne, c'est-à-dire travaillant dans les centres-villes. On y voit l'évolution du nombre et du type d'emplois entre 2006 et 2021 de même que le profil des travailleurs en 2021 en fonction de l'âge, du revenu ainsi que du mode de transport et du temps de déplacement pour se rendre au travail.

La section 4 se consacre à l'analyse des données relatives aux immeubles à bureaux de plus de 20 000 pieds carrés inventoriés dans les centres-villes de Gatineau, Ottawa, Calgary, Edmonton, Winnipeg et Québec. Le nombre d'immeubles et leur superficie ont été compilés de façon à faire ressortir le poids relatif du centre-ville par rapport au territoire global de la RMR. L'évolution du taux de disponibilité, de l'absorption et des loyers est également analysée pour chaque centre urbain.

La liste des RMR sélectionnées aux fins de cette analyse est présentée sur la page suivante avec les cartes montrant le territoire des centres-villes. Il convient de spécifier que toutes les statistiques présentées dans ce rapport reflètent le territoire des RMR tel que défini par Statistique Canada lors du recensement de 2021. Les données pour 2006, 2011 et 2016 pourraient donc différer légèrement de celles présentées dans le rapport initial qui reflétaient le territoire des RMR de 2016.

Contexte et objectifs de l'étude

Les RMR considérées dans le cadre de cette étude sont de taille similaire à celle de la RMR de la Capitale Nationale. En effet, les dynamiques spatiales des très grandes régions métropolitaines comme Toronto, Montréal et Vancouver sont fortement différentes, si ce n'est qu'au niveau de la congestion routière et des types d'emplois en centre-ville.

Nous comparons donc Gatineau avec deux groupes de centres urbain:

- Les cinq RMR canadiennes de taille similaire à celle de la RMR d'Ottawa-Gatineau: Calgary, Edmonton, Hamilton, Québec et Winnipeg.

Les trois RMR de taille similaire à la portion québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau: Saskatoon, Windsor et Sherbrooke.

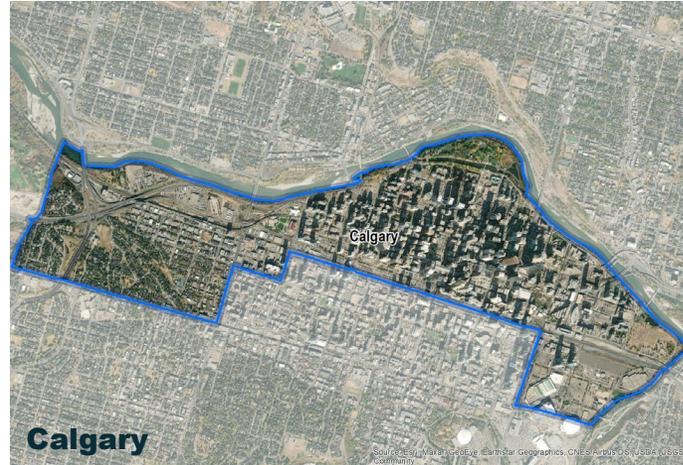
Le territoire des centres-villes est tel que défini par la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL), sauf dans le cas de Gatineau (village urbain « centre-ville »). Les cartes qui suivent en montrent les limites.

1) Gatineau, Chelsea, Pontiac, La Pêche, Cantley, Val-des-Monts, Denholm, Bowman, Val-des-Bois, Notre-Dame-de-la-Salette, Mulgrave-et-Derry, l'Ange-Gardien, Mayo, Lochaber-Partie-Ouest)

Population 2021 Statistique Canada

RMR d'Ottawa-Gatineau	1 488 307
RMR Ottawa (portion Ontario)	1 135 014
RMR de Calgary	1 481 806
RMR d'Edmonton	1 418 118
RMR de Hamilton	785 184
RMR de Québec	839 311
RMR de Winnipeg	834 678
RMR Gatineau (portion Québec)	353 293
RMR de Saskatoon	317 470
RMR de Windsor	422 630
RMR de Sherbrooke	227 398

« RMR de Gatineau » réfère à la partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau alors que « RMR d'Ottawa » fait référence au territoire ontarien de la RMR d'Ottawa-Gatineau.



Section 1

Profils comparés de la population résidente

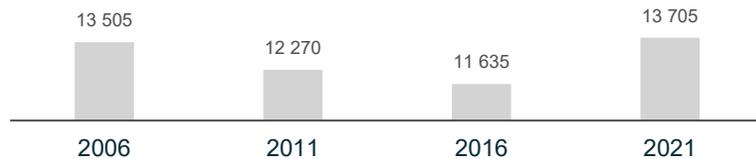


1.1 Population et ménages

Population

La population du centre-ville de Gatineau, qui avait diminué entre 2006 et 2016, a progressé de façon spectaculaire entre 2016 et 2021. Cette croissance récente (+9,9%) place le centre-ville de Gatineau parmi les plus centres-villes de notre groupe témoin avec la plus forte croissance 2016-2021, derrière Calgary et Hamilton (voir le graphique en bas, à droite).

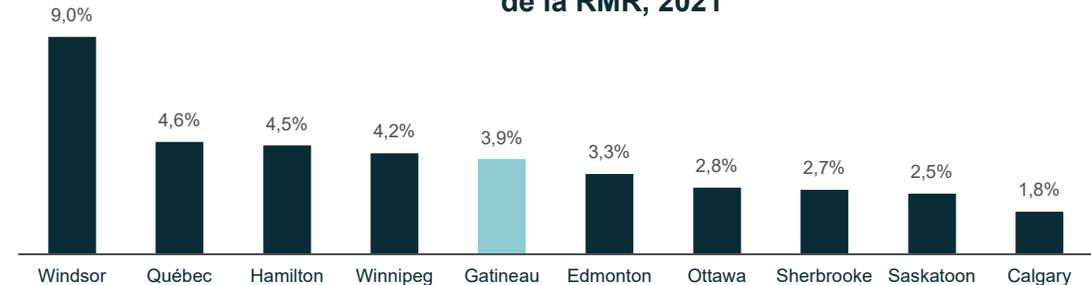
Évolution de la population du centre-ville de Gatineau



Puisque la croissance a été plus rapide au centre-ville qu'ailleurs dans la RMR, le poids relatif du centre-ville de Gatineau s'est renforcé, passant de 3,5% à 3,9% entre 2016 et 2021. Le poids relatif du centre-ville de Gatineau en 2021 le positionne dans la moyenne des résultats obtenus pour les autres RMR, qui s'échelonnent de 1,8% à 8,9% (voir le graphique en haut, à droite).

Mais si on examine les données sur 15 ans (2006-2021), tous les centres-villes analysés ont vu leur poids relatif diminuer (voir le tableau, à droite). Les attritions les plus fortes ont été enregistrées à Edmonton, Saskatoon et Gatineau.

Poids relatif de la population du centre-ville dans l'ensemble de la RMR, 2021

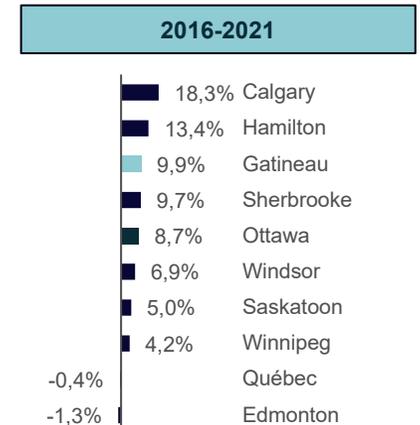


Variation du poids de la population du centre-ville dans l'ensemble de la RMR

	2006	2011	2016	2021
Calgary	1,88%	1,64%	1,57%	1,75%
Sherbrooke	3,11%	2,87%	2,59%	2,65%
Ottawa	2,68%	2,61%	2,76%	2,75%
Edmonton	4,33%	3,96%	3,60%	3,31%
Gatineau	4,65%	3,86%	3,50%	3,88%
Saskatoon	4,43%	4,18%	3,59%	3,50%
Winnipeg	4,37%	4,25%	4,26%	4,16%
Hamilton	4,56%	4,39%	4,15%	4,48%
Québec	5,31%	4,92%	4,84%	4,63%
Windsor	9,39%	8,82%	8,88%	8,95%

Source : Statistique Canada

Croissance de la population des centres-villes



Source des données: Statistique Canada. Voir également le tableau de la page suivante.

1.1 Population et ménages

Évolution de la population et du poids du centre-ville dans les RMR sélectionnées, 2006-2021

Géographie	2006			2021			Variation 2006-2021		
	Centre-ville	Total	Poids du c.v.	Centre-ville	Total	Poids du c.v.	Population du c.v.	Population totale	Poids du c.v. ¹
RMR comparables à celle d'Ottawa									
Ottawa (partie ontarienne de la RMR)	24 231	903 347	2,68%	31 188	1 135 014	2,75%	28,7%	25,6%	0,1%
Calgary	20 337	1 079 309	1,88%	25 885	1 481 806	1,75%	27,3%	37,3%	-0,1%
Edmonton	44 805	1 034 942	4,33%	47 004	1 418 118	3,31%	4,9%	37,0%	-1,0%
Hamilton	31 595	692 911	4,56%	35 201	785 184	4,48%	11,4%	13,3%	-0,1%
Québec	38 484	725 027	5,31%	38 868	839 311	4,63%	1,0%	15,8%	-0,7%
Winnipeg	30 467	697 134	4,37%	34 760	834 678	4,16%	14,1%	19,7%	-0,2%
RMR comparables à celle de Gatineau									
Gatineau (partie québécoise de la RMR)	13 505	290 146	4,65%	13 705	353 293	3,88%	1,5%	21,8%	-0,8%
Saskatoon	10 421	235 214	4,43%	11 111	317 470	3,50%	6,6%	35,0%	-0,9%
Sherbrooke	5 957	191 421	3,11%	6 019	227 398	2,65%	1,0%	18,8%	-0,5%
Windsor	36 932	393 115	9,39%	37 839	422 630	8,95%	2,5%	7,5%	-0,4%

Source: Statistique Canada, recensements de 2006 et 2021. Les données reflètent les territoires des RMR tel que définis par Statistique Canada en 2021.

Pour le territoire du centre-ville de Gatineau: Tableau fourni par la Ville (Statistiques Canada, CO-2356 Tableau 2, Profil semi personnalisé, Recensement 2021 2A)

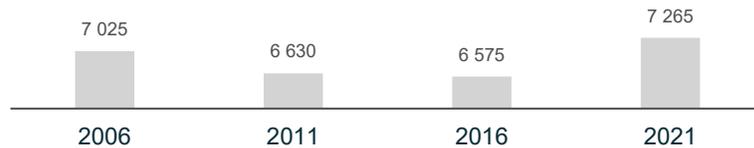
1) Variation 2006-2021 en points de pourcentage

1.1 Population et ménages

Ménages

Comme pour la population, le nombre de ménages a bondi en 2021, après une période de lent déclin.

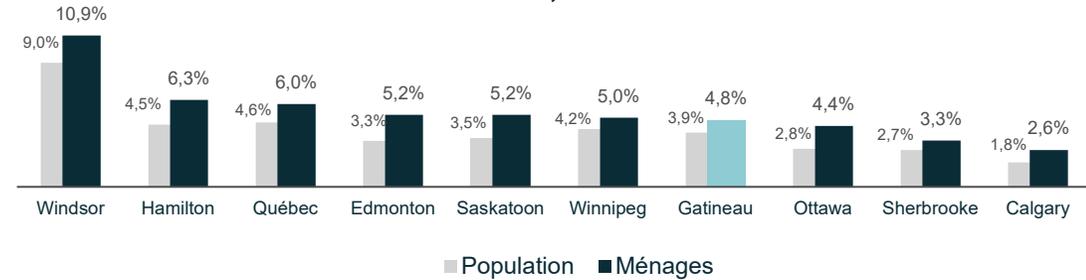
Évolution des ménages au centre-ville de Gatineau



La part du centre-ville dans la distribution des ménages de Gatineau (4,8%) est plus élevée que celle mesurée avec les chiffres sur la population (3,9%). Cet écart, qui s'observe dans toutes les RMR analysées, s'explique aisément: les ménages du centre-ville sont plus petits que ceux de la périphérie. Ce poids, qui a augmenté légèrement entre 2016 et 2021, demeure inférieur à la donnée de 2006 (5,9%). La même chose est vraie pour toutes les RMR, sauf Ottawa.

Sur le plan de la croissance récente des ménages (2016-2021), la performance du centre-ville de Gatineau est dans la moyenne des autres RMR analysées, si l'on exclut le cas du centre-ville de Calgary (voir le graphique en bas, à droite).

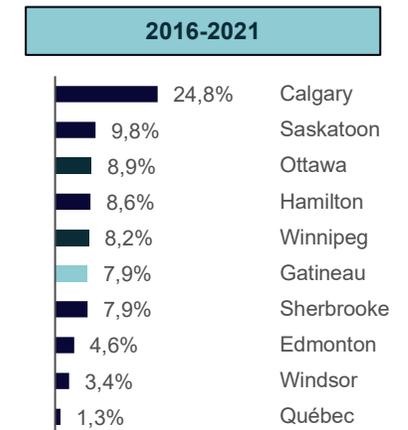
Poids relatif de la population et des ménages des centres-villes, 2021



Variation du poids des ménages du centre-ville dans l'ensemble de la RMR

RMR	2006	2011	2016	2021
Calgary	2,71%	2,43%	2,30%	2,64%
Sherbrooke	4,08%	3,81%	3,38%	3,33%
Ottawa	4,31%	4,21%	4,41%	4,39%
Gatineau	5,94%	4,99%	4,69%	4,81%
Winnipeg	5,13%	4,86%	4,94%	4,99%
Saskatoon	6,24%	6,01%	5,13%	5,18%
Edmonton	6,58%	5,90%	5,44%	5,20%
Québec	7,06%	6,52%	6,26%	5,96%
Hamilton	6,47%	6,22%	6,04%	6,26%
Windsor	11,59%	10,96%	11,00%	10,92%

Croissance des ménages dans les centres-villes



Source des données: Statistique Canada. Voir également le tableau de la page suivante.

1.1 Population et ménages

Évolution des ménages et du poids du centre-ville dans les RMR sélectionnées, 2006-2021

Géographie	2006			2021			Variation 2006-2021		
	Centre-ville	Total	Poids du c.v.	Centre-ville	Total	Poids du c.v.	Ménages du c.v.	Ménages totaux	Poids du c.v. ¹
RMR comparables à celle d'Ottawa									
Ottawa (partie ontarienne de la RMR)	15 247	354 056	4,31%	19 907	453 579	4,39%	30,6%	28,1%	0,1%
Calgary	11 242	415 476	2,71%	14 896	563 440	2,64%	32,5%	35,6%	-0,1%
Edmonton	26 580	404 071	6,58%	28 552	548 624	5,20%	7,4%	35,8%	-1,4%
Hamilton	17 221	266 001	6,47%	19 243	307 382	6,26%	11,7%	15,6%	-0,2%
Québec	22 607	320 131	7,06%	23 113	387 954	5,96%	2,2%	21,2%	-1,1%
Winnipeg	14 490	282 511	5,13%	16 472	330 326	4,99%	13,7%	16,9%	-0,1%
RMR comparables à celle de Gatineau									
Gatineau (partie québécoise de la RMR)	7 025	118 238	5,94%	7 265	151 142	4,81%	3,4%	27,8%	-1,1%
Saskatoon	5 974	95 733	6,24%	6 486	125 097	5,18%	8,6%	30,7%	-1,1%
Sherbrooke	3 446	84 481	4,08%	3 489	104 650	3,33%	1,2%	23,9%	-0,7%
Windsor	17 495	150 946	11,59%	18 085	165 665	10,92%	3,4%	9,8%	-0,7%

Source: Statistique Canada, recensements de 2006 et 2021. Les données reflètent les territoires des RMR tels que définis par Statistique Canada en 2021.

Pour le territoire du centre-ville de Gatineau: Tableau fourni par la Ville (Statistiques Canada, CO-2356 Tableau 2, Profil semi personnalisé, Recensement 2021 2A)

1) Variation 2006-2021 en points de pourcentage

1.2 Profil de la population selon l'âge

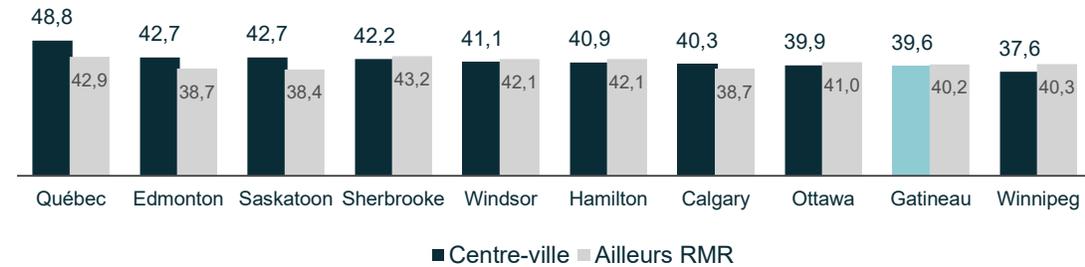
Le centre-ville de Gatineau figure parmi les plus « jeunes » du groupe d'analyse. L'âge moyen s'y établissait à 39,6 ans en 2021, un résultat assez proche de l'âge moyen mesuré ailleurs dans la RMR (40,2). Ces moyennes occultent cependant un élément distinctif de tous les centres-villes analysés: la surreprésentation marquée des jeunes adultes.

La cohorte des 20 à 34 ans compte en effet pour 32,9% des résidents du centre-ville de Gatineau, contre seulement 18,2% ailleurs dans la RMR. La présence d'une offre résidentielle surtout locative (voir plus loin dans le rapport) et d'institutions d'enseignement supérieur peuvent en partie expliquer ce phénomène.

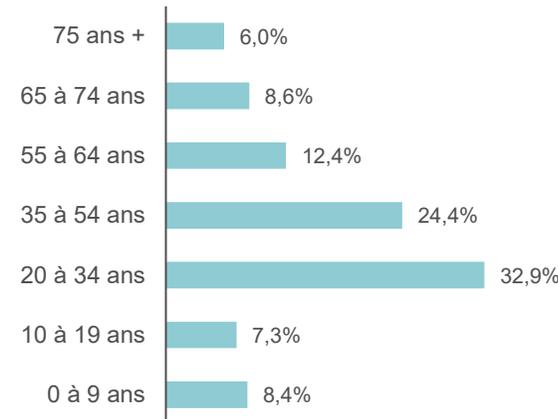
Le corollaire de la prédominance des jeunes adultes est la sous-représentation de la plupart des autres strates d'âge, et tout particulièrement celles des enfants et des adolescents. La relation entre le type de milieu résidentiel et la présence de familles avec enfant(s) est examinée dans les prochaines sections du rapport.

Ces mêmes tendances s'observent dans toutes les autres régions métropolitaines, à quelques différences près.

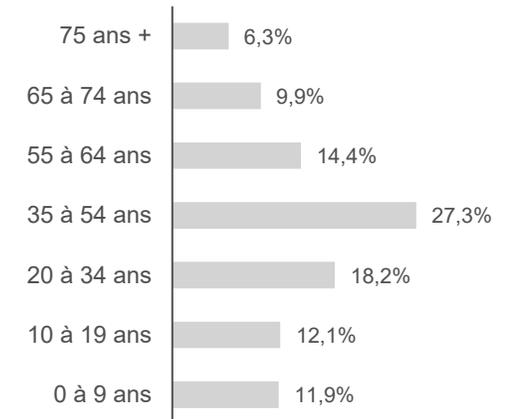
Âge moyen dans les RMR sélectionnées
Centre-ville versus reste de la RMR, 2021



Âge des résidents du centre-ville de Gatineau, 2021



Âge des résidents du reste de la RMR de Gatineau, 2021



Source des données: Statistique Canada. Voir également le tableau de la page suivante.

1.2 Profil de la population selon l'âge

Âge moyen et strates d'âge de la population des RMR sélectionnées, 2021

Variables	Ottawa			Calgary			Edmonton			Hamilton			Québec		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Âge moyen	39,9	41,0	40,9	40,3	38,7	38,8	42,7	38,7	38,8	40,9	42,1	42,0	48,8	42,9	43,2
Tranches d'âge															
0 à 9 ans	4,1%	10,7%	10,5%	6,6%	12,1%	12,0%	5,0%	12,6%	12,3%	8,0%	10,5%	10,4%	5,1%	10,7%	10,4%
10 à 19 ans	4,5%	12,0%	11,8%	3,9%	12,3%	12,2%	3,7%	12,2%	11,9%	5,8%	11,6%	11,3%	5,5%	10,5%	10,3%
20 à 34 ans	42,1%	19,9%	20,5%	37,8%	20,0%	20,3%	35,6%	20,7%	21,2%	33,0%	18,8%	19,4%	24,5%	18,1%	18,4%
35 à 54 ans	25,8%	26,3%	26,3%	27,7%	29,7%	29,7%	26,5%	27,9%	27,8%	24,8%	26,0%	26,0%	20,4%	25,5%	25,2%
55 à 64 ans	10,6%	13,7%	13,6%	9,8%	12,3%	12,3%	11,9%	12,3%	12,3%	12,3%	14,0%	13,9%	13,0%	14,1%	14,1%
65 à 74 ans	7,7%	10,0%	9,9%	8,1%	8,3%	8,3%	9,5%	8,6%	8,7%	9,6%	10,4%	10,4%	16,5%	12,1%	12,3%
75 ans et plus	5,2%	7,4%	7,3%	6,0%	5,1%	5,1%	7,8%	5,7%	5,7%	6,5%	8,7%	8,6%	15,1%	9,1%	9,4%
65 ans et plus	12,9%	17,4%	17,2%	14,1%	13,5%	13,5%	17,3%	14,3%	14,4%	16,1%	19,2%	19,0%	31,5%	21,2%	21,6%

Variables	Winnipeg			Gatineau			Saskatoon			Sherbrooke			Windsor		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Âge moyen	37,6	40,3	40,2	39,6	40,2	40,4	42,7	38,4	38,5	42,2	43,2	43,1	41,1	42,1	42,0
Tranches d'âge															
0 à 9 ans	11,5%	11,1%	11,1%	8,4%	11,9%	11,8%	7,2%	13,0%	12,8%	5,4%	10,3%	10,2%	10,1%	10,3%	10,3%
10 à 19 ans	9,3%	11,7%	11,6%	7,3%	12,1%	11,9%	5,4%	12,4%	12,2%	5,9%	10,9%	10,8%	10,0%	12,3%	12,1%
20 à 34 ans	29,2%	21,3%	21,6%	32,9%	18,2%	18,7%	32,0%	21,7%	22,1%	36,1%	19,0%	19,5%	24,7%	18,5%	19,1%
35 à 54 ans	26,5%	26,2%	26,2%	24,4%	27,3%	27,2%	23,8%	26,4%	26,3%	22,1%	23,4%	23,3%	24,1%	24,9%	24,8%
55 à 64 ans	11,6%	12,8%	12,8%	12,4%	14,4%	14,3%	11,8%	11,9%	11,9%	11,6%	13,9%	13,8%	13,8%	14,5%	14,4%
65 à 74 ans	7,5%	9,8%	9,7%	8,6%	9,9%	9,9%	10,7%	8,5%	8,5%	11,1%	12,5%	12,5%	9,7%	11,2%	11,1%
75 ans et plus	4,5%	7,1%	7,0%	6,0%	6,3%	6,3%	9,0%	6,1%	6,2%	7,8%	10,0%	10,0%	7,6%	8,3%	8,2%
65 ans et plus	12,0%	17,0%	16,8%	14,6%	16,2%	16,1%	19,7%	14,6%	14,8%	18,9%	22,5%	22,4%	17,3%	19,5%	19,3%

CV = Centre-ville
Ailleurs = Reste de la RMR

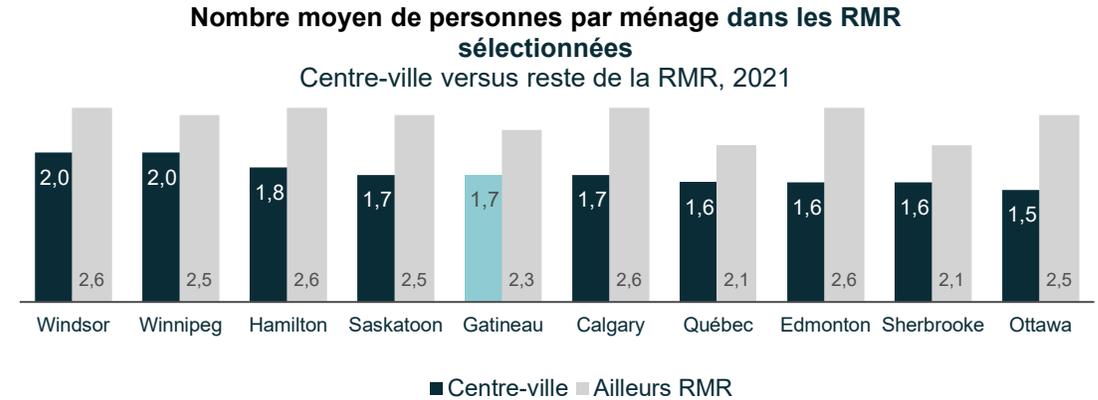
Source: Statistique Canada, recensements de 2021.

Pour le territoire du centre-ville de Gatineau: Tableau fourni par la Ville (Statistiques Canada, CO-2356 Tableau 2, Profil semi personnalisé, Recensement 2021 2A)

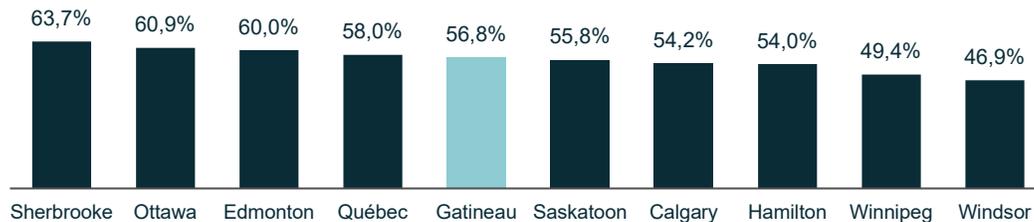
1.3 Taille et structure des ménages

Dans toutes les RMR de notre groupe de référence, on observe un écart similaire entre la taille des ménages du centre-ville et de la périphérie. La fourchette des résultats pour les centres-villes va de 1,5 à 2,0 personnes par ménage et pour les territoires hors centres-villes, de 2,1 à 2,6 personnes par ménage.

Ces moyennes témoignent de la forte prépondérance des ménages d'une seule personne dans tous les centres-villes analysés:

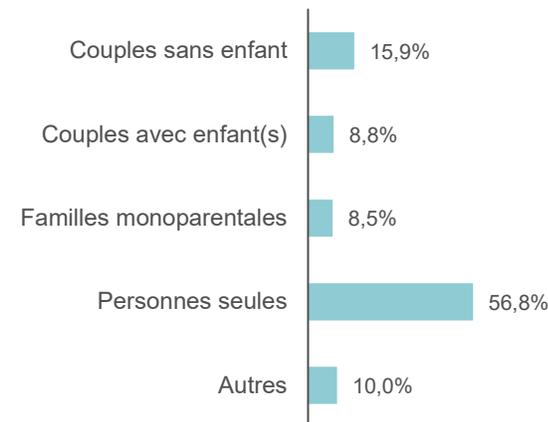


Proportion de ménages à une seule personne dans les centres-villes des RMR sélectionnées, 2021

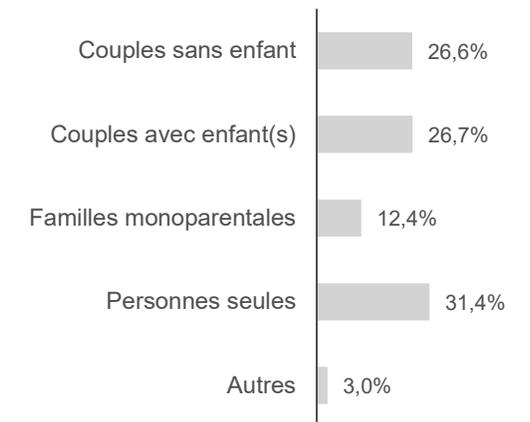


Elles rendent compte également de la faible concentration de couples avec enfant(s) dans les secteurs centraux. À Gatineau, ils ne comptent que pour 8,8% des ménages totaux contre 26,7% dans le reste de la RMR. Ce constat se vérifie dans toutes les régions métropolitaines analysées, sans exception (voir le tableau de la page suivante).

Structure des ménages du centre-ville de Gatineau, 2021



Structure des ménages du reste de la RMR de Gatineau, 2021



Source des données: Statistique Canada. Voir également le tableau de la page suivante.

1.3 Taille et structure des ménages

Taille des ménages et structure familiale dans les RMR sélectionnées, 2021

Variables	Ottawa			Calgary			Edmonton			Hamilton			Québec		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Taille															
1 personne	60,9%	26,4%	27,9%	54,2%	24,6%	25,4%	60,0%	25,0%	26,8%	54,0%	25,3%	27,1%	58,0%	36,3%	37,6%
2 personnes	30,0%	34,0%	33,9%	32,5%	32,1%	32,1%	30,1%	32,8%	32,7%	29,7%	32,8%	32,6%	30,4%	36,0%	35,7%
3 personnes	5,3%	15,6%	15,2%	7,9%	16,2%	16,0%	5,7%	16,1%	15,6%	8,2%	16,5%	15,9%	6,5%	11,9%	11,5%
4 personnes ou plus	3,8%	23,9%	23,0%	5,4%	27,1%	26,5%	4,2%	26,1%	25,0%	8,0%	25,5%	24,4%	5,2%	15,9%	15,2%
Personnes / ménage	1,5	2,5	2,5	1,7	2,6	2,6	1,6	2,6	2,5	1,8	2,6	2,5	1,6	2,1	2,1
Structure															
Couples sans enfant	21,6%	28,0%	27,8%	23,2%	27,2%	27,1%	20,3%	27,0%	26,7%	19,8%	27,5%	27,0%	24,4%	29,3%	29,0%
Couples avec enfant(s)	6,0%	30,6%	29,5%	10,2%	34,3%	33,6%	6,2%	32,7%	31,3%	9,8%	32,0%	30,6%	8,4%	22,6%	21,7%
Familles monoparentales	3,8%	11,0%	10,7%	4,2%	10,5%	10,3%	4,8%	11,8%	11,5%	9,3%	13,0%	12,8%	4,6%	8,5%	8,3%
Personnes seules	60,9%	26,4%	27,9%	54,2%	24,6%	25,4%	60,0%	25,0%	26,8%	54,0%	25,3%	27,1%	58,0%	36,3%	37,6%
Autres	7,7%	3,9%	4,1%	8,2%	3,5%	3,6%	8,7%	3,6%	3,8%	7,1%	2,2%	2,5%	4,6%	3,3%	3,4%

Variables	Winnipeg			Gatineau			Saskatoon			Sherbrooke			Windsor		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Taille															
1 personne	49,4%	27,8%	28,9%	56,8%	9,2%	32,6%	55,8%	26,0%	27,6%	63,7%	37,5%	38,4%	46,9%	25,8%	28,1%
2 personnes	26,4%	32,8%	32,5%	28,0%	10,0%	33,8%	30,2%	34,2%	34,0%	24,6%	36,1%	35,7%	28,2%	33,9%	33,3%
3 personnes	10,8%	15,5%	15,3%	7,8%	4,3%	14,4%	7,3%	15,3%	14,9%	6,6%	11,0%	10,9%	10,7%	15,3%	14,8%
4 personnes ou plus	13,4%	23,9%	23,4%	4,1%	5,9%	19,3%	6,6%	24,5%	23,6%	5,0%	15,4%	15,0%	14,1%	25,0%	23,8%
Personnes / ménage	2,0	2,5	2,5	1,7	2,3	2,3	1,7	2,5	2,5	1,6	2,1	2,1	2,0	2,6	2,5
Structure															
Couples sans enfant	15,7%	26,6%	26,1%	15,9%	26,6%	26,1%	20,8%	27,7%	27,3%	15,7%	29,2%	28,7%	17,5%	28,5%	27,3%
Couples avec enfant(s)	14,7%	30,3%	29,5%	8,8%	26,7%	25,8%	8,3%	30,9%	29,7%	6,5%	20,5%	20,0%	15,3%	30,7%	29,1%
Familles monoparentales	13,2%	11,5%	11,6%	8,5%	12,4%	12,2%	6,7%	11,0%	10,8%	6,3%	9,1%	9,0%	15,2%	12,7%	13,0%
Personnes seules	49,4%	27,8%	28,9%	56,8%	31,4%	32,6%	55,8%	26,0%	27,6%	63,7%	37,5%	38,4%	46,9%	25,8%	28,1%
Autres	7,0%	3,7%	3,9%	10,0%	3,0%	3,2%	8,3%	4,4%	4,6%	7,8%	3,7%	3,9%	5,1%	2,3%	2,6%

CV = Centre-ville
Ailleurs = Reste de la RMR

Source: Statistique Canada, recensement de 2021.

Pour le territoire du centre-ville de Gatineau: Tableau fourni par la Ville (Statistiques Canada, CO-2356 Tableau 2, Profil semi personnalisé, Recensement 2021 2A)

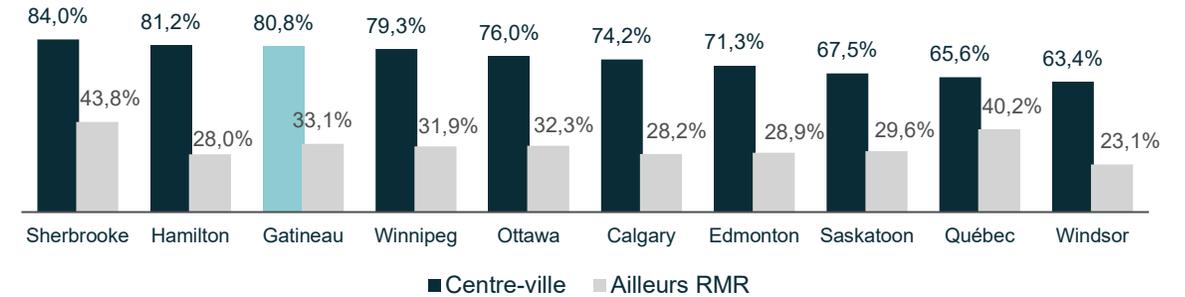
1.4 Type et mode d'occupation du logement

La tenure et le type de logement occupé témoignent évidemment du tissu résidentiel en place dans chaque centre urbain (surtout lorsque, comme maintenant, les taux d'inoccupation sont au plus bas). Les spécificités du bâti expliquent donc les écarts observés d'une RMR à l'autre. Ils reflètent également la logique de la morphologie urbaine: des immeubles plus denses au centre et une graduelle réduction de la densité – avec l'omniprésente maison unifamiliale – vers la périphérie.

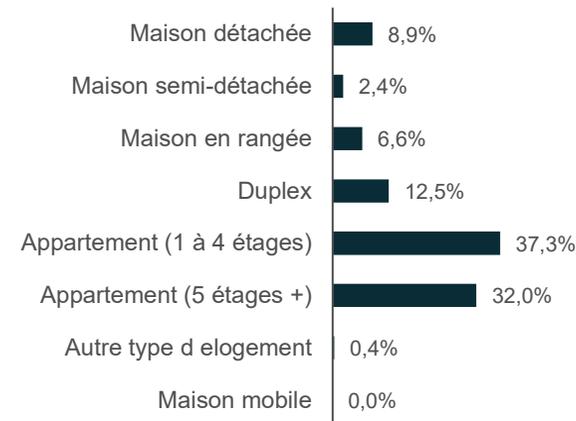
Les ménages résidant au centre-ville de Gatineau sont essentiellement locataires (80,8%). Ce résultat figure parmi les plus élevés des régions urbaines analysées. On en déduit que l'offre locative du centre-ville de Gatineau est importante. Sans surprise, la majorité (69,3%) des logements occupés au centre-ville sont des appartements; ces unités se partagent dans des immeubles de plus de 5 étages (32,0%) et de moins de 5 étages (37,3%). Il n'est pas étonnant de constater que les unités dans des immeubles de 5 étages ou plus sont plus nombreuses, en proportion, au centre-ville des grandes RMR comme Calgary (79,5%), Ottawa (66,4%) et Hamilton (62,9%) (voir le tableau de la page suivante).

C'est évidemment la maison détachée qui prédomine ailleurs dans la RMR de Gatineau (46,7%) avec les appartements dans des immeubles de 1 à 4 étages (26,1%). Dans les autres RMR, la maison détachée regroupe entre 45% et 74% des ménages hors centre-ville.

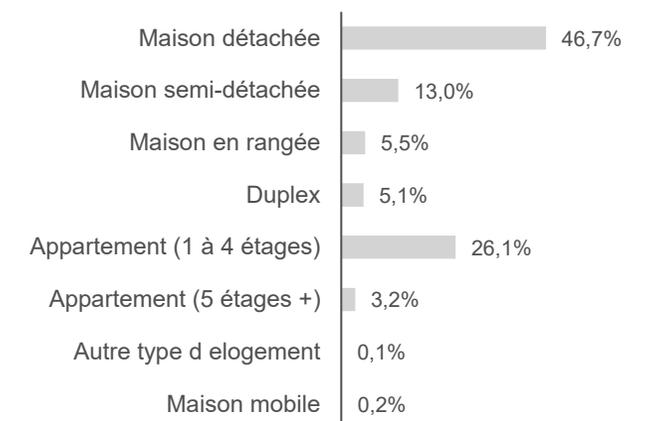
Pourcentage de ménages locataires dans les RMR sélectionnées
Centre-ville versus reste de la RMR, 2021



Type de logement occupé au centre-ville de Gatineau, 2021



Type de logement occupé ailleurs dans la RMR de Gatineau, 2021



Source des données: Statistique Canada. Voir également le tableau de la page suivante.

1.4 Type et mode d'occupation du logement

Mode d'occupation du logement et typologie des unités occupées dans les RMR sélectionnées, 2021

Variables	Ottawa			Calgary			Edmonton			Hamilton			Québec		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Mode d'occupation															
Propriétaire	24,0%	67,7%	65,8%	25,8%	71,8%	70,6%	28,7%	71,1%	68,9%	18,8%	72,0%	68,7%	34,4%	59,8%	58,3%
Locataire	76,0%	32,3%	34,2%	74,2%	28,2%	29,4%	71,3%	28,9%	31,1%	81,2%	28,0%	31,3%	65,6%	40,2%	41,7%
Type de logement															
Maison détachée	2,9%	47,0%	45,1%	4,3%	58,3%	56,9%	5,4%	59,2%	56,5%	6,6%	58,3%	55,1%	2,6%	42,8%	40,4%
Maison semi-détachée	1,5%	5,5%	5,3%	0,1%	6,6%	6,4%	1,1%	7,3%	7,0%	1,8%	3,3%	3,3%	0,9%	6,1%	5,8%
Maison en rangée	3,3%	20,6%	19,8%	1,0%	10,0%	9,8%	1,2%	8,8%	8,4%	1,7%	15,1%	14,3%	0,9%	2,5%	2,4%
Duplex	1,8%	1,8%	1,8%	1,2%	3,8%	3,8%	1,1%	2,0%	2,0%	3,8%	2,6%	2,6%	2,3%	6,1%	5,9%
Appartement 1 à 4 étages	23,9%	9,8%	10,4%	13,9%	15,4%	15,4%	33,5%	18,4%	19,2%	22,6%	7,3%	8,3%	62,1%	35,9%	37,5%
Appartement 5 étages et plus	66,4%	14,7%	17,0%	79,5%	5,3%	7,2%	57,4%	2,8%	5,6%	62,9%	13,0%	16,1%	30,0%	5,4%	6,9%
Autre type de logement	0,3%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,9%	0,3%	0,3%
Maison mobile	0,0%	0,3%	0,3%	0,0%	0,4%	0,4%	0,0%	1,2%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,7%

Variables	Winnipeg			Gatineau			Saskatoon			Sherbrooke			Windsor		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Mode d'occupation															
Propriétaire	20,7%	68,1%	65,7%	19,2%	66,9%	64,6%	32,5%	70,4%	68,4%	16,0%	56,2%	54,8%	36,6%	76,9%	72,5%
Locataire	79,3%	31,9%	34,3%	80,8%	33,1%	35,4%	67,5%	29,6%	31,6%	84,0%	43,8%	45,2%	63,4%	23,1%	27,5%
Type de logement															
Maison détachée	18,0%	62,5%	60,3%	8,9%	46,7%	44,7%	23,3%	60,9%	58,9%	5,3%	44,8%	43,5%	35,7%	73,8%	69,6%
Maison semi-détachée	1,5%	3,9%	3,8%	2,4%	13,0%	12,5%	0,2%	3,8%	3,7%	3,0%	4,8%	4,7%	2,2%	4,8%	4,5%
Maison en rangée	1,1%	3,8%	3,7%	6,6%	5,5%	5,5%	0,5%	6,9%	6,6%	1,7%	2,7%	2,7%	1,3%	6,1%	5,6%
Duplex	2,6%	1,6%	1,7%	12,5%	5,1%	5,5%	3,8%	5,5%	5,4%	5,6%	5,7%	5,7%	11,4%	1,7%	2,7%
Appartement 1 à 4 étages	23,7%	17,2%	17,5%	37,3%	26,1%	26,6%	28,3%	20,3%	20,8%	77,8%	38,7%	40,0%	19,2%	7,0%	8,3%
Appartement 5 étages et plus	53,3%	10,3%	12,5%	32,0%	3,2%	4,6%	43,5%	1,6%	3,8%	5,6%	2,3%	2,4%	29,7%	5,9%	8,5%
Autre type de logement	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%	0,1%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	0,3%	0,1%	0,1%	0,1%
Maison mobile	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	0,2%	0,2%	0,0%	0,8%	0,8%	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	0,5%	0,4%

CV = Centre-ville
Ailleurs = Reste de la RMR

Source: Statistique Canada, recensements de 2021.

Pour le territoire du centre-ville de Gatineau: Tableau fourni par la Ville (Statistiques Canada, CO-2356 Tableau 2, Profil semi personnalisé, Recensement 2021 2A)

1.5 Genre de ménage et type de logement

Des données croisées du dernier recensement mettent en relief les corrélations qui existent entre le genre de ménage, la présence d'enfant(s) et le type de logement occupé à l'échelle des RMR et de la ville de Gatineau.

Elles révèlent que la vaste majorité des couples avec enfant(s) occupent une maison unifamiliale. C'est vrai dans toutes les régions métropolitaines, quoique dans une moindre mesure dans les RMR québécoises.

En effet, à Québec, Sherbrooke et Gatineau, entre 14% et 29% des couples avec enfant(s) occupent un appartement dans un immeuble de moins de 5 étages. La même donnée n'excède pas 8% dans les autres RMR.

Distribution des couples avec enfant(s) selon le type de logement occupé, 2021

Type de logement	RMR Québec	RMR Sherbrooke	RMR Hamilton	Ville de Gatineau	Ville Ottawa	RMR Windsor	RMR Winnipeg	RMR Saskatoon	RMR Calgary	RMR Edmonton
Maison individuelle non attenante	67%	57%	76%	54%	63%	87%	80%	78%	77%	75%
Maison en rangée	3%	1%	13%	7%	22%	4%	3%	6%	8%	7%
Maison jumelée	7%	5%	4%	20%	6%	4%	4%	3%	6%	7%
Sous-total unifamiliales	77%	63%	93%	81%	91%	95%	88%	87%	90%	90%
Duplex	6%	8%	3%	3%	1%	2%	1%	3%	3%	1%
Appartement 5 étages -	16%	29%	1%	14%	3%	2%	7%	8%	5%	7%
Appartement 5 étages +	1%	0%	3%	1%	5%	1%	4%	0%	2%	1%
Logement mobile	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source: Statistique Canada. Recensement de 2021 (données croisées)

NOTE: Exceptionnellement, dans ce tableau, ce sont les données pour les villes de Gatineau et d'Ottawa qui sont présentées, car le fichier de données croisées utilisé ne donnait les statistiques que pour l'ensemble de la RMR d'Ottawa-Gatineau (sans distinction de la portion ontarienne et québécoise).

1.5 Genre de ménages et type de logement

Ce tableau présente les données complètes du croisement entre le genre de ménage et le type de logement pour la ville de Gatineau. On constate que les familles monoparentales et les autres types de ménages (personnes seules et colocataires) sont surreprésentés dans les immeubles à appartements, un type d'immeuble dominant au centre-ville de Gatineau.

À l'inverse, 81% des couples avec enfant(s) et 68% des couples sans enfant occupent une maison individuelle, qu'elle soit isolée, jumelée ou en rangée, un type d'habitation associé à la banlieue.

On comprend mieux, avec ces données, la faible présence de familles avec enfants au centre-ville de Gatineau où la maison unifamiliale n'occupe que 17,9% des unités totales.

Structure du logement et genre de ménage
Ville de Gatineau, 2021

	Maison individuelle isolée	Maison jumelée	Maison en rangée	Autre maison individuelle	Duplex	Appart. moins de 5 étages	Appart. plus de 5 étages	Logement mobile	Total
Couples sans enfant	49%	14%	5%	0%	5%	22%	4%	0%	100%
Couples avec enfant(s)	54%	20%	7%	0%	3%	14%	1%	0%	100%
Familles monoparentales	28%	18%	10%	0%	5%	35%	3%	0%	100%
Autres types de familles	51%	17%	7%	0%	6%	17%	1%	0%	100%
Autres types de ménages ¹	19%	9%	6%	0%	8%	48%	10%	0%	100%
TOTAL ²	37%	14%	7%	0%	6%	31%	6%	0%	100%

Source: Statistique Canada. Recensement de 2021 (données croisées)

1) Personnes seules et colocataires

2) Le total reflète la moyenne, tous les types de ménages confondus. Il ne s'agit pas d'une moyenne arithmétique des résultats par type de ménage, mais d'une moyenne pondérée qui considère le nombre de ménages de chaque type.

NOTE: Ce sont les données pour la ville de Gatineau qui sont présentées, car le fichier de données croisées utilisé par Altus était à l'échelle des subdivisions de recensement (municipalités).

1.6 Scolarité des personnes de 15 ans et plus

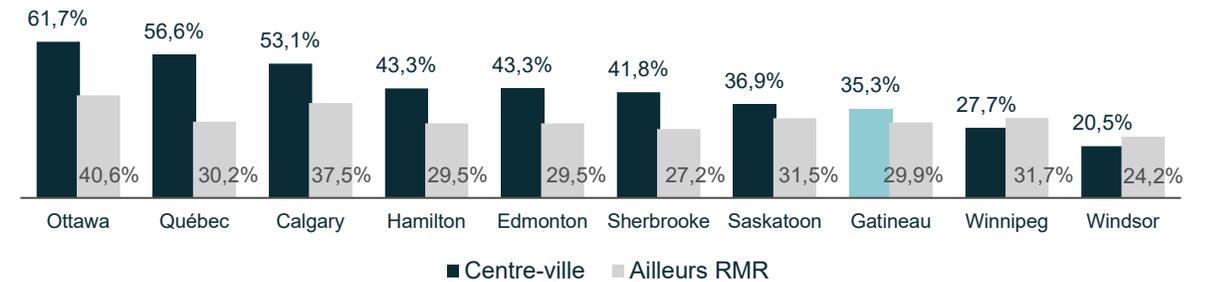
La scolarité d’une population donnée dépend d’un ensemble de facteurs parmi lesquels figurent la présence d’institutions d’enseignement supérieur et la structure industrielle régionale, qui elle, influence le profil de la main-d’œuvre et, partant, le profil académique des travailleurs.

Il n’est donc pas étonnant de constater que les plus hauts taux de diplomation universitaire sont observés dans les centres-villes qui comptent plusieurs institutions d’enseignement supérieur: Ottawa (61,7%), Québec (56,6%) et Calgary (53,1%). Le centre-ville de Gatineau (35,3%) se positionne en queue de peloton de notre groupe-témoin, malgré la présence de l’Université du Québec en Outaouais.

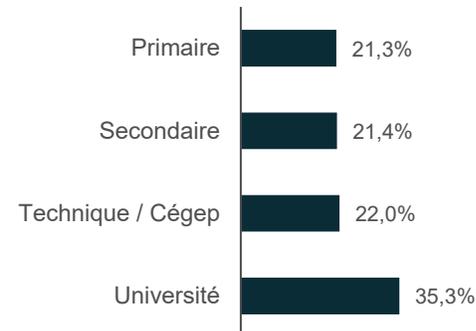
De plus, l’écart est relativement faible entre la scolarité de la population du centre-ville et celle du reste de la RMR de Gatineau (en comparaison à certaines autres RMR comme Ottawa ou Québec).

On en déduit que l’offre résidentielle du centre-ville de Gatineau n’attire pas la clientèle scolarisée beaucoup plus que celle du reste de la RMR. Il existe bel et bien une prédominance de jeunes (20 à 34 ans) au centre-ville, mais ceux-ci sont, soit toujours aux études (non encore diplômés), soit diplômés du niveau collégial ou inférieur.

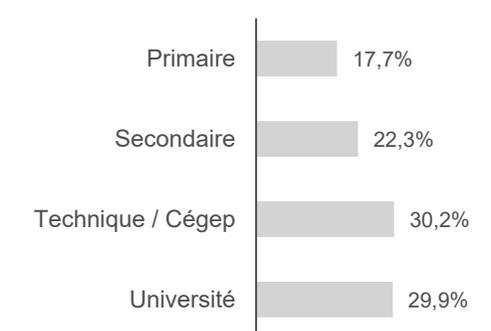
Taux de diplomation universitaire dans les RMR sélectionnées
Centre-ville versus reste de la RMR, 2021



Scolarité des personnes de 15 ans et plus au centre-ville de Gatineau, 2021



Scolarité des personnes de 15 ans et plus ailleurs dans la RMR de Gatineau, 2021



Source des données: Statistique Canada. Voir également le tableau de la page suivante.

1.6 Scolarité des personnes de 15 ans et plus

Dernier niveau de scolarité atteint par la population de 15 ans et plus dans les RMR sélectionnées, 2021

Géographie	PRIMAIRE			SECONDAIRE			TECHNIQUE / CEGEP			UNIVERSITÉ		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
RMR comparables à celle d'Ottawa												
Ottawa (partie ontarienne de la RMR)	6,0%	11,4%	11,2%	16,8%	24,0%	23,8%	15,5%	24,1%	23,8%	61,7%	40,6%	41,2%
Calgary	9,9%	12,8%	12,7%	19,7%	26,4%	26,2%	17,2%	23,4%	23,3%	53,1%	37,5%	37,8%
Edmonton	11,1%	14,6%	14,4%	25,3%	29,0%	28,8%	20,3%	27,0%	26,7%	43,3%	29,5%	30,0%
Hamilton	17,1%	15,5%	15,6%	26,0%	27,4%	27,3%	23,2%	27,7%	27,5%	43,3%	29,5%	30,0%
Québec	5,7%	12,8%	12,5%	14,7%	20,4%	20,1%	23,0%	36,6%	35,9%	56,6%	30,2%	31,5%
Winnipeg	22,7%	14,2%	14,5%	29,7%	30,1%	30,1%	20,0%	24,0%	23,8%	27,7%	31,7%	31,5%
RMR comparables à celle de Gatineau												
Gatineau (partie québécoise de la RMR)	21,3%	17,7%	17,8%	21,4%	22,3%	22,2%	22,0%	30,2%	29,9%	35,3%	29,9%	30,1%
Saskatoon	12,9%	13,3%	13,3%	28,7%	30,0%	29,9%	21,5%	25,2%	25,1%	36,9%	31,5%	31,7%
Sherbrooke	13,9%	16,7%	16,6%	17,7%	20,5%	20,4%	26,7%	35,6%	35,4%	41,8%	27,2%	27,6%
Windsor	23,1%	17,1%	17,6%	33,9%	31,5%	31,7%	22,5%	27,3%	26,8%	20,5%	24,2%	23,8%

Source: Statistique Canada, recensement de 2021.

Pour le territoire du centre-ville de Gatineau: Tableau fourni par la Ville (Statistiques Canada, CO-2356 Tableau 2, Profil semi personnalisé, Recensement 2021 2A)

CV = Centre-ville
Ailleurs = Reste de la RMR

1.7 Revenu des ménages

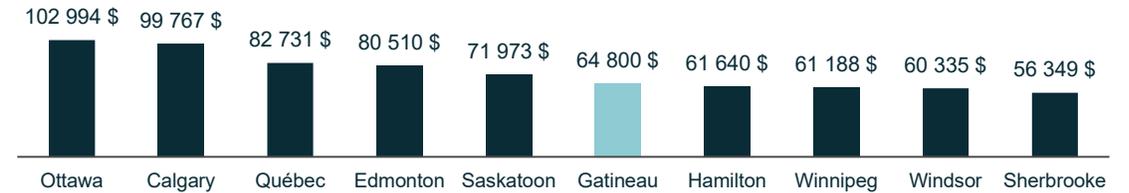
Le revenu moyen des ménages du centre-ville de Gatineau s'élevait à 66 325 \$ en 2020, un résultat qui le place dans la moyenne des données pour les 10 centres-villes analysés (voir le graphique, à droite).

Dans toutes les RMR analysées, le revenu moyen des ménages du centre-ville est inférieur à celui des ménages du reste de la RMR (voir le graphique, à droite, en milieu de page). Cet écart se chiffre à -36,6% à Gatineau, qui se positionne parmi les quatre RMR où l'écart est le plus grand (Hamilton, Windsor, Winnipeg).

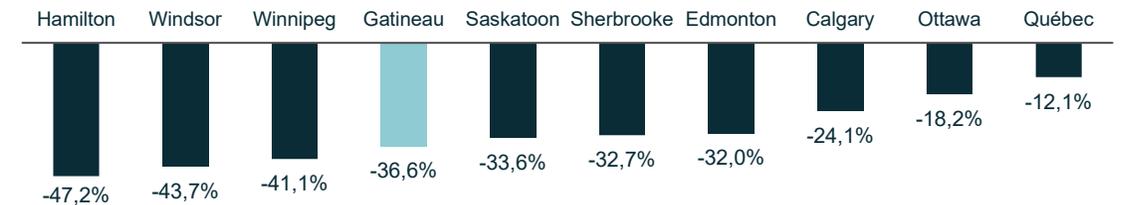
À Québec, l'écart « centre *versus* périphérie » est moins grand, en partie à cause du périmètre du centre-ville qui s'étend sur certains des quartiers aisés de la ville, comme Sillery et Ste-Foy.

En examinant la distribution des ménages selon la tranche de revenu (graphiques à droite, en bas de la page), on constate qu'une majorité de ménages résidant au centre-ville se trouvent dans les tranches inférieures de revenu. En effet, 57,8% des ménages du centre-ville de Gatineau ont déclaré des revenus inférieurs à 60 000 \$ en 2020, en comparaison à 29,8% pour ceux du reste de la RMR (graphique en bas, à droite). À l'opposé, la tranche des ménages les plus fortunés (150 000 \$ et plus) ne regroupe que 6,0% des ménages du centre-ville de Gatineau comparé à 20,5% ailleurs dans la RMR.

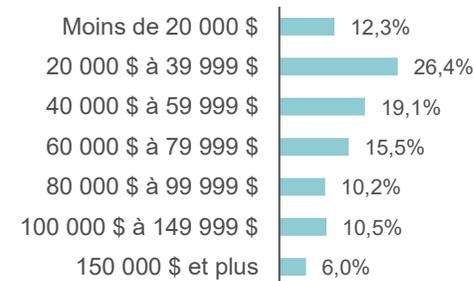
Revenu moyen des ménages des centres-villes, 2020



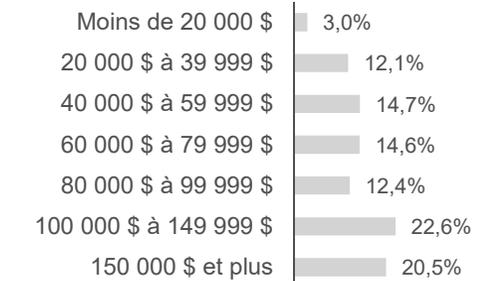
Écart entre le revenu moyen des ménages du centre-ville et du reste de la RMR, 2020



Ménages du centre-ville de Gatineau selon la tranche de revenu, 2020



Ménages du reste de la RMR de Gatineau selon la tranche de revenu, 2020



Source des données: Statistique Canada. Voir également le tableau de la page suivante.

1.7 Revenu des ménages

Revenu moyen et distribution des ménages selon la tranche de revenu dans les RMR sélectionnées, 2020

Variables	Ottawa			Calgary			Edmonton			Hamilton			Québec		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Revenu moyen	102 994 \$	125 984 \$	125 700 \$	99 767 \$	131 382 \$	131 600 \$	80 510 \$	118 325 \$	116 800 \$	61 640 \$	116 693 \$	116 800 \$	82 731 \$	94 104 \$	93 800 \$
Tranches du revenu															
Moins de 20 000 \$	8,8%	3,0%	3,2%	8,0%	2,2%	2,4%	7,2%	1,9%	2,2%	14,0%	2,5%	3,2%	6,8%	3,0%	3,3%
20 000 \$ à 39 999 \$	16,9%	8,6%	8,9%	23,0%	9,5%	9,9%	23,7%	10,2%	10,9%	26,2%	10,9%	11,9%	22,1%	15,6%	16,0%
40 000 \$ à 59 999 \$	14,4%	10,7%	10,9%	15,3%	11,7%	11,8%	17,2%	12,3%	12,6%	19,2%	13,1%	13,5%	19,9%	17,6%	17,8%
60 000 \$ à 79 999 \$	15,9%	12,2%	12,4%	13,6%	12,7%	12,7%	15,3%	13,1%	13,2%	15,1%	13,1%	13,2%	14,1%	14,7%	14,7%
80 000 \$ à 99 999 \$	12,0%	11,8%	11,8%	10,1%	11,9%	11,8%	10,9%	12,2%	12,1%	9,8%	11,9%	11,7%	10,8%	12,4%	12,3%
100 000 \$ à 149 999 \$	17,5%	23,7%	23,4%	14,3%	22,9%	22,6%	14,3%	23,7%	23,2%	10,7%	22,6%	21,8%	14,2%	20,7%	20,3%
150 000 \$ et plus	14,4%	30,1%	29,4%	15,6%	29,2%	28,8%	11,5%	26,5%	25,7%	5,0%	26,0%	24,7%	12,0%	16,0%	15,8%

Variables	Winnipeg			Gatineau			Saskatoon			Sherbrooke			Windsor		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Revenu moyen	61 188 \$	103 851 \$	102 300 \$	64 800 \$	102 135 \$	100 900 \$	71 973 \$	108 356 \$	107 300 \$	56 349 \$	83 684 \$	83 000 \$	60 335 \$	107 156 \$	102 300 \$
Tranches du revenu															
Moins de 20 000 \$	13,6%	3,3%	3,9%	12,3%	3,0%	3,5%	8,8%	2,8%	3,1%	16,5%	5,1%	5,4%	11,7%	2,5%	3,5%
20 000 \$ à 39 999 \$	27,8%	12,5%	13,3%	26,4%	12,1%	12,8%	26,1%	11,5%	12,3%	34,0%	20,7%	21,1%	27,5%	11,4%	13,2%
40 000 \$ à 59 999 \$	20,4%	15,1%	15,3%	19,1%	14,7%	15,0%	17,8%	13,7%	13,9%	18,7%	19,2%	19,2%	21,6%	15,5%	16,2%
60 000 \$ à 79 999 \$	14,1%	14,5%	14,5%	15,5%	14,6%	14,7%	13,9%	13,9%	13,9%	12,8%	14,5%	14,4%	15,4%	14,6%	14,7%
80 000 \$ à 99 999 \$	9,2%	13,0%	12,8%	10,2%	12,4%	12,3%	10,1%	12,5%	12,3%	5,8%	11,7%	11,5%	9,5%	12,9%	12,5%
100 000 \$ à 149 999 \$	10,5%	22,2%	21,6%	10,5%	22,6%	22,0%	13,5%	22,5%	22,1%	7,2%	17,2%	16,9%	10,3%	21,9%	20,6%
150 000 \$ et plus	4,3%	19,3%	18,6%	6,0%	20,5%	19,8%	9,9%	23,0%	22,3%	5,0%	11,8%	11,5%	4,0%	21,3%	19,3%

Source: Statistique Canada, recensement de 2021.

Pour le territoire du centre-ville de Gatineau: Tableau fourni par la Ville (Statistiques Canada, CO-2356 Tableau 2, Profil semi personnalisé, Recensement 2021 2A)

CV = Centre-ville
Ailleurs = Reste de la RMR

1.8 Mode de transport pour se rendre au travail

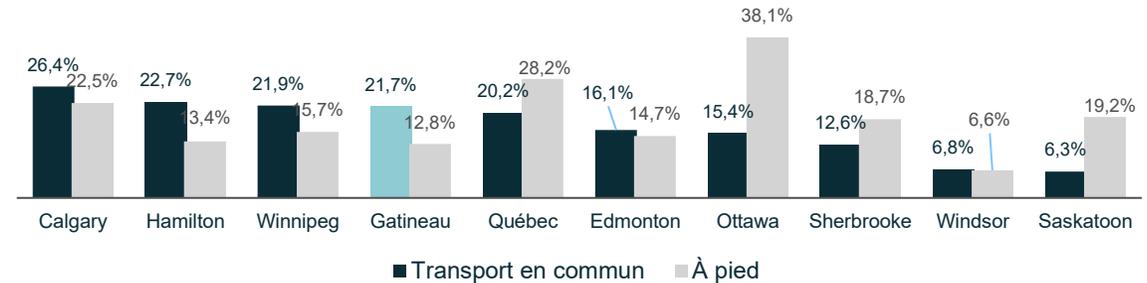
Les modes de transport utilisés pour se rendre au travail varient d'une région urbaine à l'autre en partie parce que l'offre de transport public, les voies cyclables, la disponibilité de stationnement et les enjeux de congestion routière diffèrent.

Il existe néanmoins certains dénominateurs communs, dont celui-ci: l'utilisation de l'automobile pour se rendre au travail est généralisée pour la population « hors centre-ville » de toutes les RMR analysées. Les taux d'utilisation de l'automobile (comme conducteur ou comme passager) se situent entre 80% et 94%. Pour les résidents des centres-villes, l'automobile est moins populaire, mais elle reste le premier mode de transport, assez loin devant le transport en commun. Les proportions varient de 37,3% à Ottawa jusqu'à 82,7% à Windsor.

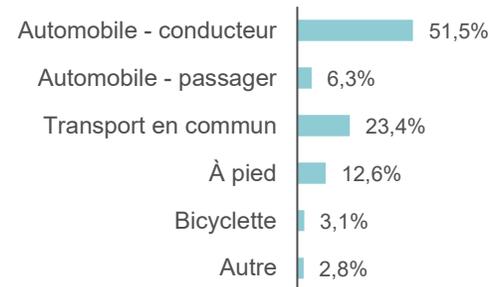
À Gatineau, l'automobile est le mode de transport privilégié de 57,8% de la population du centre-ville et de 84,4% de celle du reste de la RMR.

Le transport en commun obtient l'adhésion de moins de 30% de la population, peu importe la RMR. Les résidents du centre-ville d'Ottawa se distinguent d'ailleurs des autres RMR: ils sont peu nombreux à utiliser le transport en commun (15,4%), mais beaucoup plus à marcher (38,1%) pour se rendre au travail (voir le graphique en haut, à droite).

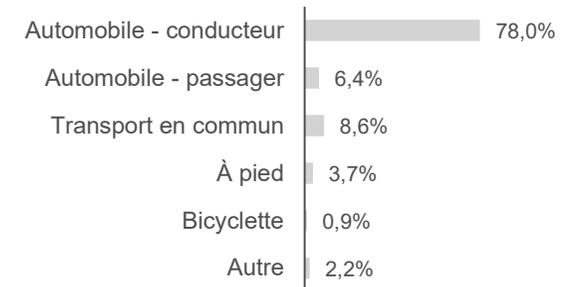
Pourcentage de personnes qui habitent au centre-ville et qui marchent ou prennent le transport en commun pour se rendre au travail, 2021



Modes de transport pour se rendre au travail pour la population résidente du centre-ville de Gatineau, 2021



Modes de transport pour se rendre au travail pour la population habitant ailleurs dans la RMR de Gatineau, 2021



Source des données: Statistique Canada. Voir également le tableau de la page suivante.

1.8 Mode de transport pour se rendre au travail

Modes de transport utilisé pour se rendre au travail dans les RMR sélectionnées, 2020

Variables	Ottawa			Calgary			Edmonton			Hamilton			Québec		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Mode de transport															
Automobile ¹ - conducteur	32,7%	72,2%	71,2%	42,8%	79,2%	78,6%	58,4%	82,2%	81,4%	52,5%	79,9%	78,6%	44,1%	79,9%	78,6%
Automobile ¹ - passager	5,0%	7,8%	7,7%	3,4%	5,8%	5,8%	5,1%	6,0%	6,0%	7,3%	7,9%	7,8%	2,5%	5,0%	4,9%
Transport en commun	15,4%	9,7%	9,9%	26,4%	7,5%	7,9%	16,1%	5,8%	6,1%	22,7%	5,7%	6,5%	20,2%	7,3%	7,8%
À pied	38,1%	5,8%	6,7%	22,5%	3,7%	4,0%	14,7%	2,9%	3,3%	13,4%	3,9%	4,3%	28,2%	5,2%	6,1%
Bicyclette	5,0%	1,2%	1,3%	1,3%	0,7%	0,8%	2,3%	0,6%	0,7%	1,6%	0,5%	0,7%	3,4%	1,0%	1,1%
Autre	3,9%	3,2%	3,2%	3,4%	2,9%	2,9%	3,4%	2,4%	2,4%	2,5%	2,0%	2,1%	1,6%	1,5%	1,5%
Temps de déplacement															
Moins de 15 minutes	36,5%	26,7%	27,0%	27,2%	21,9%	22,0%	31,6%	24,2%	24,4%	24,8%	27,1%	26,9%	33,1%	31,7%	31,7%
15 à 29 minutes	41,8%	39,6%	39,6%	44,3%	44,9%	44,9%	42,7%	42,6%	42,6%	36,7%	38,6%	38,5%	48,6%	45,5%	45,6%
30 à 44 minutes	13,8%	21,6%	21,4%	17,6%	22,8%	22,7%	16,1%	22,5%	22,3%	18,3%	18,4%	18,4%	12,1%	16,3%	16,1%
45 à 59 minutes	4,2%	6,9%	6,8%	4,9%	5,2%	5,2%	4,9%	5,9%	5,9%	9,1%	7,8%	7,8%	3,0%	4,0%	3,9%
60 minutes et plus	3,7%	5,3%	5,3%	5,8%	5,1%	5,1%	4,7%	4,8%	4,8%	11,0%	8,2%	8,3%	3,0%	2,6%	2,6%

Variables	Winnipeg			Gatineau			Saskatoon			Sherbrooke			Windsor		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Mode de transport															
Automobile ¹ - conducteur	47,8%	76,2%	75,2%	52,2%	78,1%	77,2%	61,9%	84,9%	84,0%	59,8%	84,3%	83,7%	71,0%	86,7%	85,5%
Automobile ¹ - passager	10,6%	8,7%	8,7%	6,5%	6,4%	6,4%	7,6%	6,0%	6,1%	5,8%	4,9%	4,9%	11,8%	7,3%	7,6%
Transport en commun	21,9%	7,9%	8,4%	21,7%	8,7%	9,1%	6,3%	2,7%	2,9%	12,6%	3,6%	3,9%	6,8%	1,6%	2,0%
À pied	15,7%	4,1%	4,5%	12,8%	3,8%	4,0%	19,2%	3,3%	3,8%	18,7%	5,1%	5,4%	6,6%	2,3%	2,6%
Bicyclette	1,5%	1,2%	1,2%	3,8%	0,9%	1,0%	2,9%	1,1%	1,2%	1,2%	0,7%	0,8%	1,6%	0,5%	0,7%
Autre	2,2%	2,0%	2,0%	3,0%	2,2%	2,2%	2,1%	2,1%	2,0%	1,9%	1,4%	1,4%	2,0%	1,6%	1,6%
Temps de déplacement															
Moins de 15 minutes	29,7%	26,0%	26,2%	32,5%	26,0%	26,2%	51,1%	35,6%	36,2%	37,6%	38,3%	38,3%	39,7%	36,4%	36,6%
15 à 29 minutes	44,8%	44,4%	44,4%	36,0%	37,1%	37,1%	37,2%	49,1%	48,6%	40,7%	42,6%	42,5%	40,9%	43,4%	43,2%
30 à 44 minutes	16,4%	21,1%	20,9%	18,8%	22,9%	22,8%	6,1%	10,1%	10,0%	11,7%	13,0%	12,9%	10,7%	14,2%	13,9%
45 à 59 minutes	4,4%	4,9%	4,9%	5,1%	8,0%	7,9%	2,2%	2,2%	2,2%	5,1%	3,3%	3,3%	5,2%	4,0%	4,1%
60 minutes et plus	4,6%	3,6%	3,7%	7,6%	6,0%	6,1%	3,4%	3,0%	3,0%	4,2%	2,8%	2,9%	2,9%	2,1%	2,1%

Source: Statistique Canada, recensement de 2021.

Pour le territoire du centre-ville de Gatineau: Tableau fourni par la Ville (Statistiques Canada, CO-2356 Tableau 2, Profil semi personnalisé, Recensement 2021 2A)

1) Automobiles, camionnettes et fourgonnettes

CV = Centre-ville
Ailleurs = Reste de la RMR

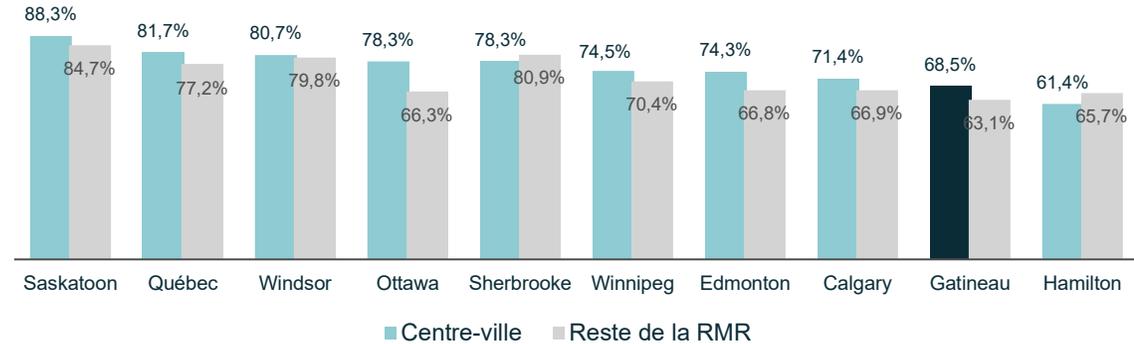
1.9 Temps de déplacement pour se rendre au travail

Le temps de déplacement pour se rendre au travail est surtout tributaire du mode de transport, de la taille de l'agglomération, des distances à parcourir pour se rendre aux pôles d'emploi de même que des enjeux de congestion routière. Encore ici, les écarts entre les RMR doivent être interprétés avec prudence.

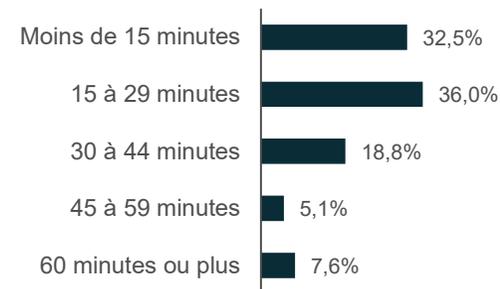
D'après les données du dernier recensement, une majorité de travailleurs se rendent au travail en moins de 30 minutes et, à cet égard, l'écart entre les centres-villes et le reste des RMR est faible partout, sauf à Ottawa et Edmonton.

De façon spécifique, à Gatineau, les deux tiers de la population active accèdent à leur lieu de travail en moins de 30 minutes, mais les résidents du centre-ville sont plus nombreux à faire le trajet en moins de 15 minutes.

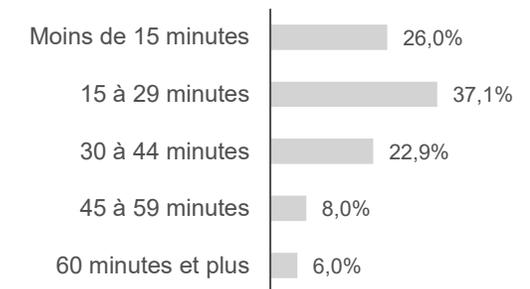
Pourcentage de la population qui se rend au travail en moins de 30 minutes
Centre-ville versus reste de la RMR, 2021



Temps de déplacement pour se rendre au travail pour la population résidente du centre-ville de Gatineau, 2021



Temps de déplacement pour se rendre au travail pour la population habitant ailleurs dans la RMR de Gatineau, 2021



Source des données: Statistique Canada. Voir également le tableau de la page précédente.

Section 2

Activités résidentielles récentes



2. Activités résidentielles récentes

Cette section du rapport présente les statistiques de la SCHL à l'égard des achèvements d'unités d'habitation selon deux types: l'unifamiliale (isolée, jumelée et en rangée) ou l'appartement. La période d'analyse¹ couvre les quatre dernières années, dont une (2019) qui peut témoigner de l'état de la situation « pré-Covid ». La catégorie « appartements » comprend les unités locatives et les condominiums.

Comme le montre le graphique à droite, en haut de la page, si l'on exclut le léger repli de 2020 (année 1 de la pandémie), le nombre d'unités achevées dans la RMR de Gatineau s'est maintenu autour de 2 800 unités par année. Entre 61% et 73% de ces unités étaient des appartements. À titre indicatif, on a enregistré 1 824 achèvements dans la RMR au cours des trois premiers trimestres 2023, une baisse de 23% par rapport aux activités des trois premiers trimestres 2022.

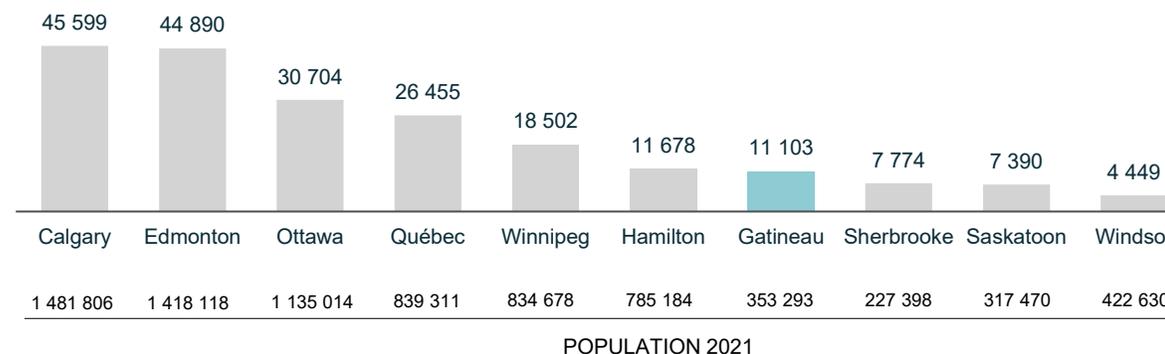
Le nombre d'unités achevées est en proportion avec la taille des RMR. Sans surprise, le groupe des grandes RMR (Calgary, Edmonton, Ottawa, Hamilton, Québec, Winnipeg) se positionne en tête.

Gatineau tire bien son épingle du jeu, au premier rang des RMR de moins de 425 000 habitants, surtout en comparaison avec Windsor et Hamilton (avec plus du double de la population).

Unités résidentielles achevées selon le type dans la RMR de Gatineau, 2019 à 2022



Nombre d'unités résidentielles achevées entre 2019 et 2022



1) Cette période d'analyse (2019-2022) est la suite logique de la période d'analyse de l'étude précédente, qui s'échelonnait de 2016 à 2018.

2. Activités résidentielles récentes

En considérant tous les types d'unités, le poids du centre-ville de Gatineau dans les activités résidentielles de la RMR s'établit à 4,1%. Cette moyenne occulte un écart important entre le poids du centre-ville dans la construction d'appartements *versus* les maisons unifamiliales:

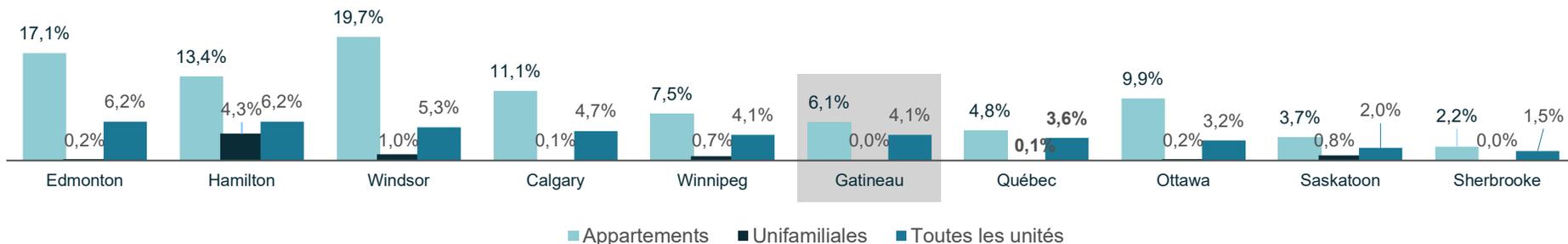
- Appartements: 6,1%
- Maisons unifamiliales: 0,0%

La construction d'unifamiliales est marginale dans tous les centres-villes à l'exception de Hamilton (4,3%).

Le poids du centre-ville de Gatineau dans les activités résidentielles de la RMR (4,1%) se situe dans la moyenne des résultats obtenus pour toutes les RMR analysées qui s'échelonnent de 1,5% à 6,2%.

Et à cet égard, les plus grandes RMR ne font pas nécessairement meilleure figure. Par exemple, seulement 3,2% des unités achevées dans la RMR d'Ottawa l'ont été au centre-ville et 4,7% dans le cas de Calgary.

Poids du centre-ville dans les activités résidentielles récentes (2019-2022) des RMR sélectionnées



1) Cette période d'analyse (2019-2022) est la suite logique de la période d'analyse de l'étude précédente, qui s'échelonnait de 2016 à 2018.

Source des données: SCHL. Voir également les tableaux des pages suivantes.

2. Activités résidentielles récentes

Poids du centre-ville dans les activités de construction des RMR sélectionnées entre 2019 et 2022

Géographie	UNIFAMILIALES ¹			APPARTEMENTS			TOTAL		
	Centre-ville	Total	Poids du c.v.	Centre-ville	Total	Poids du c.v.	Centre-ville	Total	Poids du c.v.
RMR comparables à celle d'Ottawa									
Ottawa (partie ontarienne de la RMR)	33	21 002	0,2%	959	9 702	9,9%	992	30 704	3,2%
Calgary	17	26 607	0,1%	2 116	18 992	11,1%	2 133	45 599	4,7%
Edmonton	66	29 121	0,2%	2 702	15 769	17,1%	2 768	44 890	6,2%
Hamilton	264	6 153	4,3%	743	5 525	13,4%	1 007	11 678	8,6%
Québec	6	6 519	0,1%	954	19 936	4,8%	960	26 455	3,6%
Winnipeg	69	9 226	0,7%	692	9 276	7,5%	761	18 502	4,1%
RMR comparables à celle de Gatineau									
Gatineau (partie québécoise de la RMR)	1	3 637	0,0%	452	7 466	6,1%	453	11 103	4,1%
Saskatoon	36	4 326	0,8%	114	3 064	3,7%	150	7 390	2,0%
Sherbrooke	1	2 698	0,0%	113	5 076	2,2%	114	7 774	1,5%
Windsor	33	3 414	1,0%	204	1 035	19,7%	237	4 449	5,3%

Source: SCHL

1) Incluant les unifamiliales détachées, jumelées et en rangée

2. Activités résidentielles récentes

Unités de logements achevées selon le type, 2019 à 2022

Variables	Ottawa			Calgary			Edmonton			Hamilton			Québec		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
2019															
Unifamiliale	1	4 530	4 531	5	6 208	6 213	19	7 171	7 190	71	1 686	1 757	1	1 309	1 310
Appartement	145	1 260	1 405	747	3 952	4 699	390	2 804	3 194	0	784	784	217	4 122	4 339
Total	146	5 790	5 936	752	10 160	10 912	409	9 975	10 384	71	2 470	2 541	218	5 431	5 649
2020															
Unifamiliale	5	5 271	5 276	8	6 128	6 136	10	7 228	7 238	75	1 699	1 774	2	1 508	1 510
Appartement	8	2 503	2 511	74	4 062	4 136	626	3 499	4 125	179	1 018	1 197	301	3 699	4 000
Total	13	7 774	7 787	82	10 190	10 272	636	10 727	11 363	254	2 717	2 971	303	5 207	5 510
2021															
Unifamiliale	27	5 780	5 807	2	6 590	6 592	12	6 915	6 927	85	1 125	1 210	1	1 878	1 879
Appartement	444	2 384	2 828	488	3 694	4 182	1 118	3 232	4 350	0	1 793	1 793	8	5 130	5 138
Total	471	8 164	8 635	490	10 284	10 774	1 130	10 147	11 277	85	2 918	3 003	9	7 008	7 017
2022															
Unifamiliale	0	5 388	5 388	2	7 664	7 666	25	7 741	7 766	33	1 379	1 412	2	1 818	1 820
Appartement	362	2 596	2 958	807	5 168	5 975	568	3 532	4 100	564	1 187	1 751	428	6 031	6 459
Total	362	7 984	8 346	809	12 832	13 641	593	11 273	11 866	597	2 566	3 163	430	7 849	8 279

CV = Centre-ville
Ailleurs = Reste de la RMR

2. Activités résidentielles récentes

Unités de logements achevées selon le type, 2019 à 2022 (suite)

Variables	Winnipeg			Gatineau			Saskatoon			Sherbrooke			Windsor		
	CV	Ailleurs	Total												
2019															
Unifamiliale	24	2 461	2 485	0	761	761	11	813	824	0	592	592	1	775	776
Appartement	297	1 563	1 860	68	1 999	2 067	109	630	739	0	602	602	10	72	82
Total	321	4 024	4 345	68	2 760	2 828	120	1 443	1 563	0	1 194	1 194	11	847	858
2020															
Unifamiliale	21	2 305	2 326	0	898	898	6	900	906	0	669	669	7	948	955
Appartement	137	2 190	2 327	135	1 498	1 633	0	545	545	10	1 271	1 281	194	242	436
Total	158	4 495	4 653	135	2 396	2 531	6	1 445	1 451	10	1 940	1 950	201	1 190	1 391
2021															
Unifamiliale	7	2 250	2 257	1	1 100	1 101	10	1 291	1 301	1	748	749	9	831	840
Appartement	150	2 426	2 576	0	1 751	1 751	4	885	889	39	1 406	1 445	0	229	229
Total	157	4 676	4 833	1	2 851	2 852	14	2 176	2 190	40	2 154	2 194	9	1 060	1 069
2022															
Unifamiliale	17	2 141	2 158	0	877	877	9	1 286	1 295	0	688	688	16	827	843
Appartement	108	2 405	2 513	249	1 766	2 015	1	890	891	64	1 684	1 748	0	288	288
Total	125	4 546	4 671	249	2 643	2 892	10	2 176	2 186	64	2 372	2 436	16	1 115	1 131

Source: SCHL

CV = Centre-ville
Ailleurs = Reste de la RMR

Section 3

Profils comparés des travailleurs du centre-ville



3.1 Poids du centre-ville dans l'emploi

Le principal constat à souligner dans l'évolution de l'emploi est le suivant: le télétravail amorcé en 2020 avec la pandémie a fait fondre la présence des travailleurs dans tous les centres-villes des RMR analysées.

Comme le montre le tableau de la page suivante, le centre-ville de Gatineau a vu son nombre de travailleurs passer de 36 070 à 14 460 entre 2016 et 2021, une chute de -59,9% (alors que l'emploi total de la RMR a progressé de 8,9%). Gatineau se place ainsi, avec Ottawa et Calgary, au rang des villes où ce phénomène a été le plus accentué (voir le graphique, à droite). La forte concentration des emplois dans la fonction publique peut en partie expliquer ce phénomène (le type de travail des fonctionnaires se prête bien au télétravail, sans compter les directives gouvernementales dans le contexte des mesures d'urgence sanitaires).

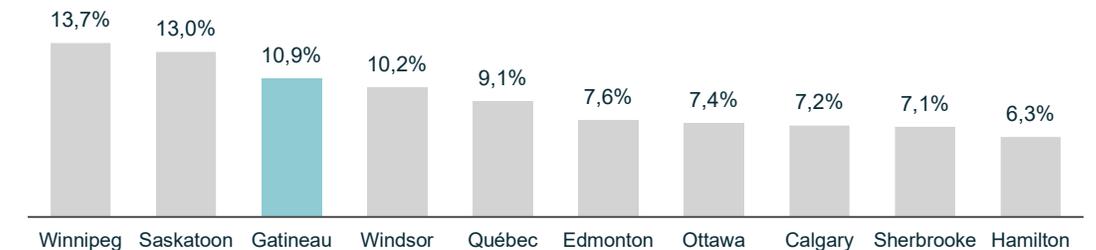
En termes relatifs, le poids du centre-ville de Gatineau est passé de 31,9% en 2006 à 29,5% en 2016 et à 10,9% en 2021. Même si la part du centre-ville de Gatineau reste forte en 2021 (si on la compare à celle des autres centres-villes analysés, voir le graphique, à droite), la baisse sur 15 ans (2016 à 2021) a été une des plus fortes: le centre-ville a perdu presque 19 points de pourcentage (en passant de 31,9% à 10,9%), loin devant Calgary avec une perte de 10 points de pourcentage.

Depuis la fin de la pandémie, un mode de travail hybride (quelques jours par semaine en présentiel et quelques jours en télétravail) s'est installé comme la nouvelle norme. Pour le centre-ville de Gatineau, la suite des choses dépendra donc largement des politiques à l'égard des conditions de travail de la fonction publique à l'égard de la présence au bureau.

Évolution du nombre de travailleurs dans les centres-villes des RMR entre 2016-2021



Part du centre-ville dans la répartition de l'emploi dans les RMR sélectionnées, 2021



Voir également le tableau de la page suivante.

3.1 Poids du centre-ville dans l'emploi

Évolution du nombre et du poids des travailleurs des centres-villes, RMR sélectionnées, 2006-2021

Géographie	2006			2016			2021			Variation 2016-2021		
	CV	Total	Poids	CV	Total	Poids	CV	Total	Poids	CV	Total	Poids CV ¹
RMR comparables à celle d'Ottawa												
Ottawa (partie ontarienne de la RMR)	84 685	472 885	17,9%	85 710	533 985	16,1%	39 335	527 995	7,4%	-117,9%	-1,1%	-8,6%
Calgary	122 360	555 895	22,0%	112 080	640 140	17,5%	44 365	616 060	7,2%	-152,6%	-3,9%	-10,3%
Edmonton	83 425	430 655	19,4%	83 950	592 410	14,2%	43 220	569 580	7,6%	-94,2%	-4,0%	-6,6%
Hamilton	28 415	270 490	10,5%	27 990	298 700	9,4%	19 430	309 035	6,3%	-44,1%	3,3%	-3,1%
Québec	54 850	358 245	15,3%	54 560	401 375	13,6%	36 115	395 960	9,1%	-51,1%	-1,4%	-4,5%
Winnipeg	77 930	342 165	22,8%	77 470	363 795	21,3%	50 035	366 095	13,7%	-54,8%	0,6%	-7,6%
RMR comparables à celle de Gatineau												
Gatineau (partie québécoise de la RMR)	33 290	104 240	31,9%	36 070	122 205	29,5%	14 460	133 090	10,9%	-149,4%	8,2%	-18,7%
Saskatoon	23 485	86 610	27,1%	26 610	136 480	19,5%	18 050	138 910	13,0%	-47,4%	1,7%	-6,5%
Sherbrooke	8 720	85 020	10,3%	8 560	92 850	9,2%	7 105	99 820	7,1%	-20,5%	7,0%	-2,1%
Windsor	26 690	141 075	18,9%	22 290	146 290	15,2%	14 915	146 290	10,2%	-49,4%	0,0%	-5,0%

Source: Statistique Canada, recensements de 2006, 2016 et 2021. Les données reflètent les territoires des RMR tel que définis par Statistique Canada en 2021.

1) Variation 2006-2021 en points de pourcentage

NOTE

Lorsqu'on analyse les variables sociodémographiques des populations, nous jugeons qu'il est plus judicieux de comparer la performance du centre-ville avec celle du reste de la RMR. En revanche, lorsqu'on analyse le poids du centre-ville (comme ici), les données à considérer sont essentiellement la donnée du centre-ville et celle du total. Le poids du reste de la RMR est forcément 100% moins le poids du centre-ville.

3.2 Provenance des travailleurs et télétravail

Un croisement des données du dernier recensement de Statistique Canada a permis d'établir la provenance des travailleurs du centre-ville de Gatineau. À titre indicatif, selon ces données, 14,6% des travailleurs du centre-ville de Gatineau habitent à Ottawa. Le reste provient du territoire de la ville de Gatineau (71,6%), des MRC environnantes (10,6%) ou d'ailleurs (3,2%).

Lieu de résidence des travailleurs du centre-ville de Gatineau, 2021

Lieu de résidence du travailleur	Total
Centre-ville	19,1%
Ailleurs secteur Hull	15,3%
Aylmer	11,8%
Gatineau	21,8%
Masson-Angers	2,1%
Buckingham	1,4%
Sous-total Ville de Gatineau	71,6%
MRC Papineau	1,1%
MRC Collines-de-l'Ouaouais	8,8%
MRC Vallée-de-la-Gatineau	0,4%
MRC Pontiac	0,3%
Ailleurs au Québec	1,2%
Ottawa	14,6%
Ailleurs	2,0%
Total	100,0%

Source: Statistique Canada, Recensement de 2021.
Données croisées

Un autre croisement entre le lieu de résidence et le mode de travail apporte un éclairage sur la place du télétravail pour la population de la région de Gatineau. On constate notamment qu'en mai 2021, 36% des résidents de la ville de Gatineau travaillaient à domicile (télétravail); cette proportion était plus élevée au centre-ville, à Aylmer et dans le reste du secteur de Hull. À l'inverse, dans les municipalités et secteurs plus ruraux, la vaste majorité des résidents se rendaient toujours au lieu de travail habituel. À Ottawa, le télétravail occupait une plus grande place avec presque la moitié (48,1%) des résidents qui travaillaient depuis leur domicile.

Mode de travail selon le lieu de résidence, 2021

Lieu de résidence	Travail à domicile	Travail au lieu habituel
Centre-ville	45,2%	54,8%
Ailleurs secteur Hull	38,4%	61,6%
Aylmer	43,9%	56,1%
Gatineau	30,9%	69,1%
Masson-Angers	25,0%	75,0%
Buckingham	22,6%	77,4%
Sous-total Ville de Gatineau	36,0%	64,0%
MRC Papineau	19,8%	80,2%
MRC Collines-de-l'Ouaouais	37,7%	62,3%
MRC Vallée-de-la-Gatineau	17,6%	82,4%
MRC Pontiac	18,2%	81,8%
Ottawa	48,1%	51,9%

Source: Statistique Canada, Recensement de 2021. Données croisées

3.3 Âge des travailleurs

Comme le montrent les statistiques sur le tableau de la page suivante, le profil général des personnes qui travaillent au centre-ville selon l'âge est similaire d'une RMR à l'autre: chaque cohorte s'attribue entre 20% et 25% du total, sauf celle des très jeunes travailleurs (moins de 25 ans), qui représente entre 10% et 15%.

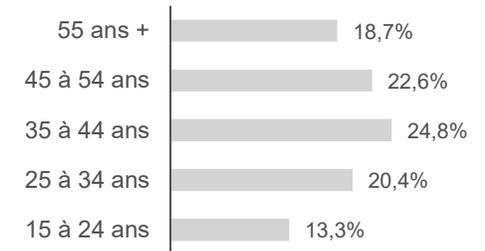
Il existe cependant quelques légers écarts entre le profil des travailleurs des centres-villes et celui des travailleurs du reste des RMR. On constate aussi des différences d'une RMR à l'autre.

- Dans la plupart des centres-villes, la strate des 25 à 34 ans est sur-représentée. Ce phénomène est toutefois moins accentué à Gatineau et dans d'autres RMR comme Sherbrooke, Winnipeg et Québec.
- Les très jeunes travailleurs (15 à 24 ans) sont moins présents au centre-ville. Cette réalité s'observe dans toutes les RMR.
- Au centre-ville de Gatineau, les travailleurs de 55 ans et plus sont plus nombreux, en termes relatifs. Cette tendance s'observe aussi à Edmonton et Québec, deux villes avec une importante fonction publique.

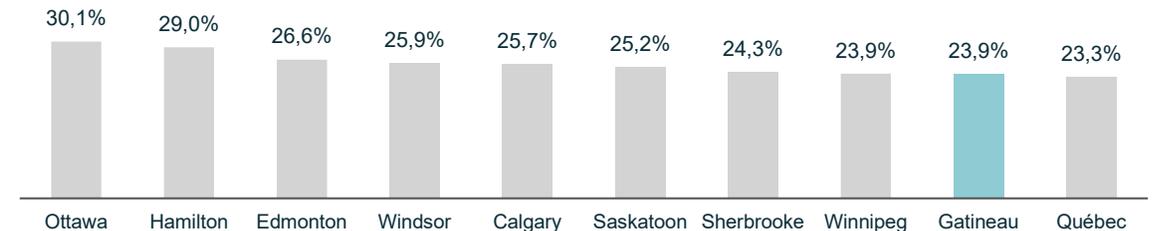
Âge des travailleurs du centre-ville de Gatineau, 2021



Âge des travailleurs du reste de la RMR de Gatineau, 2021



Poids des travailleurs de 25 à 34 ans dans l'emploi total des centres-villes, RMR sélectionnées, 2021



Voir également le tableau de la page suivante.

3.3 Âge des travailleurs

Âge des travailleurs dans les RMR sélectionnées, 2021

Variables	Ottawa			Calgary			Edmonton			Hamilton			Québec		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Âge moyen	41,5	42,6	42,5	42,4	42,6	42,6	42,4	42,3	42,3	41,9	42,9	42,8	43,0	41,9	42,0
Tranches d'âge															
15 à 24 ans	8,8%	11,6%	11,4%	7,5%	9,8%	9,6%	8,3%	11,2%	11,0%	9,1%	12,0%	11,8%	9,4%	13,1%	12,7%
25 à 34 ans	30,1%	21,5%	22,2%	25,7%	21,7%	22,0%	26,6%	22,3%	22,6%	29,0%	21,0%	21,5%	23,3%	21,3%	21,4%
35 à 44 ans	22,3%	22,5%	22,5%	26,1%	26,2%	26,2%	24,5%	25,1%	25,1%	21,3%	21,8%	21,7%	24,3%	24,1%	24,1%
45 à 54 ans	19,4%	22,7%	22,4%	21,6%	22,3%	22,2%	19,4%	20,7%	20,6%	19,3%	21,7%	21,6%	20,2%	20,3%	20,3%
55 ans et plus	19,4%	21,7%	21,5%	19,1%	20,0%	20,0%	21,2%	20,7%	20,7%	21,3%	23,5%	23,4%	23,0%	21,3%	21,4%

Variables	Winnipeg			Gatineau			Saskatoon			Sherbrooke			Windsor		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Âge moyen	42,4	42,0	42,0	42,4	41,6	41,6	41,7	41,6	41,6	40,6	41,5	41,4	42,4	42,5	42,5
Tranches d'âge															
15 à 24 ans	10,1%	13,9%	13,4%	10,1%	13,3%	13,0%	11,4%	13,3%	13,1%	14,7%	15,9%	15,8%	9,8%	14,7%	14,2%
25 à 34 ans	23,9%	21,3%	21,7%	23,9%	20,4%	20,8%	25,2%	22,4%	22,8%	24,3%	20,8%	21,1%	25,9%	19,5%	20,2%
35 à 44 ans	24,0%	22,7%	22,9%	23,0%	24,8%	24,6%	23,6%	24,5%	24,4%	23,9%	21,9%	22,0%	21,5%	19,9%	20,0%
45 à 54 ans	21,3%	20,8%	20,9%	22,5%	22,6%	22,6%	18,9%	19,2%	19,2%	19,0%	19,5%	19,5%	21,1%	22,8%	22,7%
55 ans et plus	20,6%	21,2%	21,1%	20,7%	18,7%	18,9%	20,7%	20,4%	20,5%	18,3%	21,8%	21,5%	21,6%	23,1%	22,9%

Source: Statistique Canada, 2021

CV = Centre-ville
Ailleurs = Reste de la RMR

3.4 Revenu individuel des travailleurs

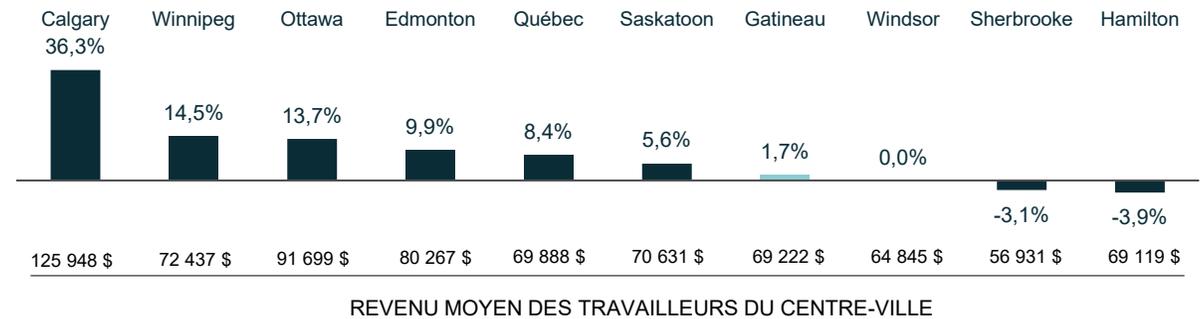
Le revenu moyen des personnes qui travaillent au centre-ville se situait entre 57 000 \$ et 126 000 \$ dans les RMR de notre groupe d'analyse en 2020. Avec 69 888 \$, le revenu moyen des travailleurs du centre-ville de Gatineau se positionne en milieu de peloton. Les revenus les plus élevés sont observés à Calgary Ottawa et Edmonton.

Dans la plupart des RMR analysées, le revenu moyen des travailleurs du centre-ville est supérieur à celui des travailleurs du reste de la RMR. Cela s'explique par le type d'entreprises qu'on retrouve en centre-ville (sièges sociaux, haute-finance, etc.).

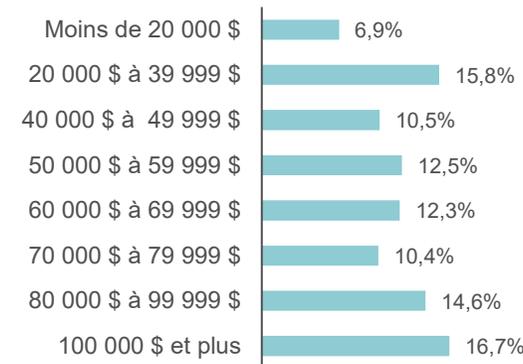
Cette réalité ne s'applique cependant pas à Gatineau, tout comme à Sherbrooke, Windsor et Hamilton. Il y a seulement 1,7% d'écart entre le revenu moyen des personnes qui travaillent au centre-ville et celui des personnes qui travaillent ailleurs dans la RMR.

On en déduit que les emplois des entreprises du centre-ville de Gatineau ne sont pas mieux rémunérés que ceux du reste de la RMR.

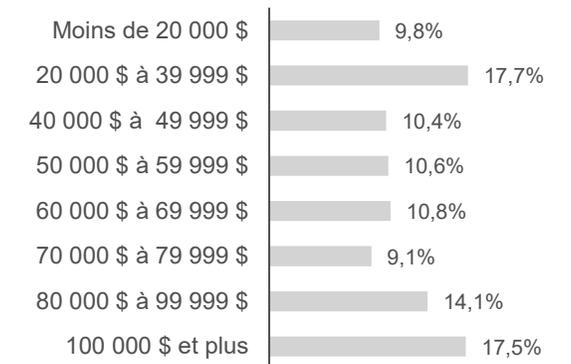
Écart entre le revenu moyen des travailleurs du centre-ville et du reste de la RMR, 2020



Travailleurs du centre-ville de Gatineau selon la tranche de revenu, 2020



Travailleurs du reste de la RMR de Gatineau selon la tranche de revenu, 2020



Voir également le tableau de la page suivante.

3.4 Revenu individuel des travailleurs

Revenu moyen et distribution des travailleurs selon la tranche de revenu dans les RMR sélectionnées, 2020

Variables	Ottawa			Calgary			Edmonton			Hamilton			Québec		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Revenu moyen	91 699 \$	79 124 \$	80 061 \$	125 948 \$	80 267 \$	83 561 \$	80 746 \$	72 763 \$	73 370 \$	69 119 \$	71 786 \$	71 618 \$	69 888 \$	63 993 \$	64 531 \$
Tranches du revenu															
Moins de 20 000 \$	5,5%	8,8%	8,5%	6,0%	9,0%	8,8%	6,2%	8,8%	8,6%	8,2%	10,3%	10,2%	6,4%	8,9%	8,6%
20 000 \$ à 39 999 \$	14,4%	17,1%	16,9%	16,4%	20,1%	19,8%	17,9%	20,0%	19,9%	22,9%	19,7%	19,9%	19,0%	19,2%	19,2%
40 000 \$ à 49 999 \$	8,3%	9,3%	9,3%	9,6%	11,0%	10,9%	10,1%	11,0%	11,0%	12,2%	11,5%	11,5%	13,6%	14,2%	14,1%
50 000 \$ à 59 999 \$	9,5%	9,5%	9,5%	8,7%	9,8%	9,8%	10,5%	10,5%	10,5%	12,3%	10,9%	11,0%	13,5%	13,8%	13,7%
60 000 \$ à 69 999 \$	10,7%	9,2%	9,3%	7,6%	8,9%	8,8%	11,0%	9,5%	9,6%	10,6%	9,2%	9,3%	10,6%	11,0%	11,0%
70 000 \$ à 79 999 \$	9,9%	7,9%	8,1%	6,5%	7,3%	7,2%	8,1%	7,9%	7,9%	7,2%	7,6%	7,6%	8,0%	8,4%	8,3%
80 000 \$ à 99 999 \$	15,9%	13,4%	13,6%	10,0%	11,0%	10,9%	13,1%	12,3%	12,4%	11,0%	11,4%	11,4%	14,1%	12,1%	12,3%
100 000 \$ et plus	25,9%	24,8%	24,9%	35,2%	22,7%	23,6%	23,0%	19,7%	19,9%	15,7%	19,1%	18,8%	14,9%	12,4%	12,6%

Variables	Winnipeg			Gatineau			Saskatoon			Sherbrooke			Windsor		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Revenu moyen	72 437 \$	61 911 \$	63 351 \$	69 222 \$	68 067 \$	68 193 \$	70 631 \$	66 647 \$	67 167 \$	56 198 \$	57 931 \$	57 808 \$	64 845 \$	64 832 \$	64 833 \$
Tranches du revenu															
Moins de 20 000 \$	7,4%	11,4%	10,8%	6,9%	9,8%	9,5%	7,9%	11,0%	10,6%	11,0%	11,2%	11,2%	8,2%	10,6%	10,3%
20 000 \$ à 39 999 \$	22,2%	24,5%	24,2%	15,8%	17,7%	17,5%	21,4%	21,4%	21,4%	25,8%	25,0%	25,0%	25,2%	22,7%	23,0%
40 000 \$ à 49 999 \$	13,7%	13,6%	13,6%	10,5%	10,4%	10,4%	13,1%	11,8%	12,0%	13,8%	15,4%	15,3%	13,1%	13,2%	13,2%
50 000 \$ à 59 999 \$	11,9%	11,6%	11,6%	12,5%	10,6%	10,8%	11,0%	10,5%	10,6%	13,4%	13,0%	13,0%	13,0%	12,2%	12,2%
60 000 \$ à 69 999 \$	9,2%	9,3%	9,3%	12,3%	10,8%	11,0%	9,9%	9,3%	9,4%	11,1%	9,6%	9,7%	9,4%	9,1%	9,2%
70 000 \$ à 79 999 \$	7,4%	7,2%	7,3%	10,4%	9,1%	9,3%	7,8%	7,7%	7,7%	7,4%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
80 000 \$ à 99 999 \$	11,9%	10,3%	10,5%	14,6%	14,1%	14,1%	11,8%	11,6%	11,7%	9,1%	9,0%	9,0%	9,2%	10,4%	10,3%
100 000 \$ et plus	16,3%	11,9%	12,5%	16,7%	17,5%	17,4%	17,3%	16,5%	16,6%	8,4%	9,7%	9,6%	14,6%	14,8%	14,7%

Source: Statistique Canada, recensement de 2021.

CV = Centre-ville
Ailleurs = Reste de la RMR

3.5 Mode de transport pour se rendre au travail

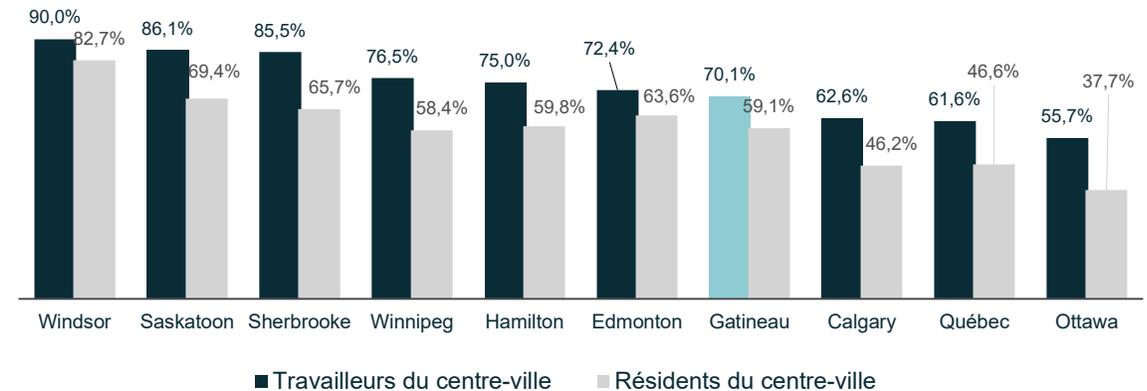
Tel que mentionné lors de l'analyse des comportements de la population résidente, les résultats à l'égard des modes de transport et des temps de déplacement sont intimement liés à l'offre de transport public et voies cyclables de chaque RMR; ils sont également tributaires des enjeux de congestion routière.

Il n'est pas surprenant de constater que les travailleurs des centres-villes sont plus nombreux que les résidents (des centres-villes) à utiliser l'automobile pour se rendre au travail.

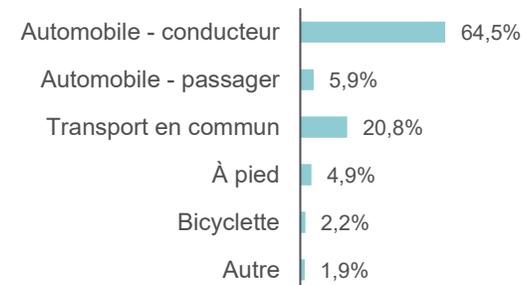
À Gatineau, 70,1% de la main-d'œuvre du centre-ville utilise l'automobile pour se rendre au travail (comme conducteur ou comme passager). En 2016, cette donnée gravitait autour de 60%. Cette augmentation peut être attribuable à la conjoncture particulière lors du dernier recensement: en mai 2021 (deuxième vague de Covid19 et mesures sanitaires toujours en effet).

Sans surprise, les travailleurs du centre-ville de Gatineau sont plus nombreux que ceux du reste de la RMR à utiliser le transport en commun (20,8% comparé à 7,1%).

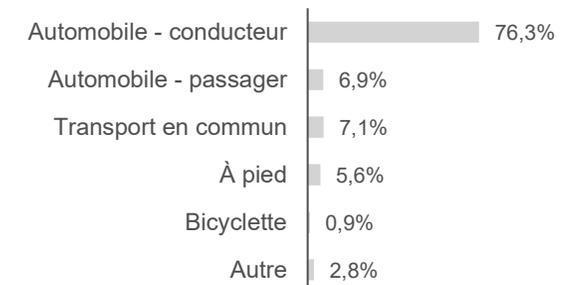
Utilisation de l'automobile pour se rendre au travail
Travailleurs du centre-ville versus résidents du centre-ville, 2021



Modes de transport pour se rendre au travail pour les travailleurs du centre-ville de Gatineau, 2021



Modes de transport pour se rendre au travail pour les travailleurs du reste de la RMR de Gatineau, 2021



Voir également le tableau de la page suivante.

3.5 Mode de transport pour se rendre au travail

Mode de transport et temps de déplacement des travailleurs pour les RMR sélectionnées, 2021

Variables	Ottawa			Calgary			Edmonton			Hamilton			Québec		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Mode de transport															
Automobile ¹ - conducteur	49,9%	72,7%	70,5%	56,2%	80,0%	77,8%	66,4%	82,4%	81,1%	68,1%	78,6%	77,8%	57,5%	80,4%	78,1%
Automobile ¹ - passager	5,8%	7,8%	7,6%	6,3%	5,7%	5,8%	6,0%	6,0%	6,0%	6,9%	7,9%	7,9%	4,1%	5,1%	5,0%
Transport en commun	26,3%	8,8%	10,5%	23,2%	6,8%	8,3%	17,3%	5,4%	6,4%	11,7%	5,9%	6,3%	22,8%	6,2%	7,9%
À pied	13,0%	6,1%	6,8%	9,8%	4,1%	4,6%	7,1%	3,4%	3,7%	10,4%	4,5%	5,0%	12,5%	5,7%	6,4%
Bicyclette	2,7%	1,3%	1,4%	2,1%	0,7%	0,8%	1,5%	0,7%	0,8%	1,0%	0,6%	0,6%	1,9%	1,0%	1,1%
Autre	2,2%	3,1%	3,1%	2,3%	2,5%	2,5%	1,5%	1,8%	1,8%	2,0%	2,2%	2,2%	1,1%	1,4%	1,3%
Temps de déplacement															
Moins de 15 minutes	14,6%	27,5%	26,3%	14,0%	24,8%	23,8%	17,0%	27,4%	26,5%	24,4%	30,7%	30,2%	17,1%	34,1%	32,4%
15 à 29 minutes	37,0%	39,1%	38,9%	42,1%	47,1%	46,6%	40,9%	44,6%	44,3%	45,8%	40,4%	40,8%	46,2%	44,9%	45,0%
30 à 44 minutes	25,2%	20,8%	21,2%	27,2%	19,9%	20,6%	28,5%	19,8%	20,5%	18,4%	17,0%	17,1%	23,9%	14,9%	15,8%
45 à 59 minutes	13,1%	7,2%	7,8%	9,6%	4,6%	5,1%	8,6%	5,0%	5,3%	6,8%	6,8%	6,8%	8,6%	4,0%	4,4%
60 minutes et plus	10,1%	5,3%	5,8%	7,1%	3,5%	3,9%	4,9%	3,1%	3,2%	4,6%	5,0%	5,0%	4,1%	2,0%	2,2%

Variables	Winnipeg			Gatineau			Saskatoon			Sherbrooke			Windsor		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Mode de transport															
Automobile ¹ - conducteur	65,5%	76,2%	74,4%	64,0%	76,7%	74,7%	79,6%	84,3%	83,6%	81,9%	83,5%	83,4%	84,2%	85,5%	85,3%
Automobile ¹ - passager	10,9%	8,6%	8,9%	6,0%	6,9%	6,8%	6,5%	6,1%	6,1%	3,6%	4,8%	4,7%	5,9%	8,0%	7,7%
Transport en commun	14,4%	7,5%	8,6%	20,8%	6,8%	8,9%	4,9%	2,6%	2,9%	3,9%	4,0%	4,0%	2,8%	1,6%	1,7%
À pied	5,9%	4,6%	4,8%	5,4%	5,6%	5,5%	6,7%	3,8%	4,2%	8,8%	5,4%	5,7%	4,9%	2,5%	2,8%
Bicyclette	2,3%	1,0%	1,2%	2,0%	0,9%	1,1%	1,8%	1,1%	1,2%	1,3%	0,7%	0,8%	0,8%	0,6%	0,6%
Autre	0,9%	2,0%	1,8%	2,0%	2,8%	2,7%	0,6%	2,1%	1,8%	0,5%	1,4%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%
Temps de déplacement															
Moins de 15 minutes	17,2%	29,3%	27,3%	16,8%	38,0%	34,7%	34,6%	38,2%	37,6%	37,8%	40,2%	40,0%	34,1%	39,0%	38,5%
15 à 29 minutes	51,7%	43,2%	44,6%	40,8%	38,7%	39,0%	52,5%	47,6%	48,3%	42,8%	43,4%	43,4%	47,5%	42,9%	43,4%
30 à 44 minutes	21,7%	19,3%	19,7%	23,8%	15,2%	16,5%	9,5%	9,7%	9,6%	14,0%	11,7%	11,9%	13,6%	12,6%	12,7%
45 à 59 minutes	6,2%	4,9%	5,1%	10,2%	4,5%	5,3%	2,0%	2,4%	2,3%	3,5%	2,9%	3,0%	3,6%	3,9%	3,9%
60 minutes et plus	3,2%	3,2%	3,2%	8,5%	3,5%	4,3%	1,2%	2,1%	2,0%	2,0%	1,7%	1,7%	1,2%	1,5%	1,5%

Source: Statistique Canada, recensement de 2021.

1) Automobile, camionnette et fourgonnette

CV = Centre-ville
Ailleurs = Reste de la RMR

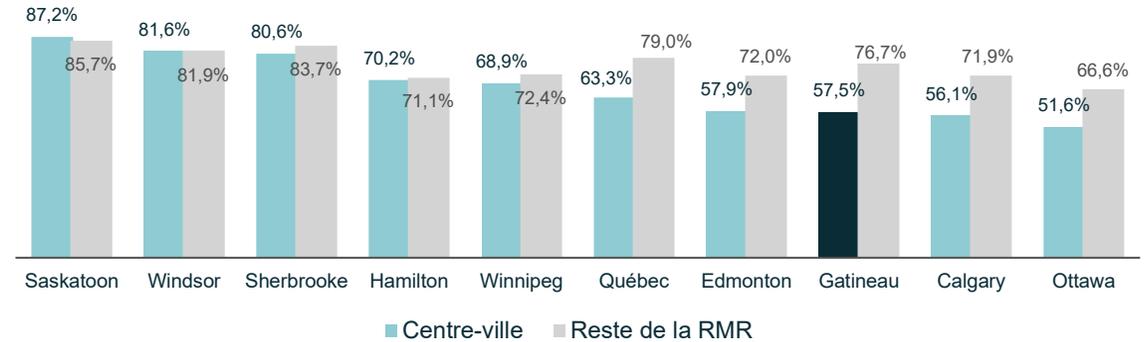
3.6 Temps de déplacement pour se rendre au travail

Une proportion de 57,5% des travailleurs du centre-ville de Gatineau se rendent sur le lieu de leur emploi en moins de 30 minutes.

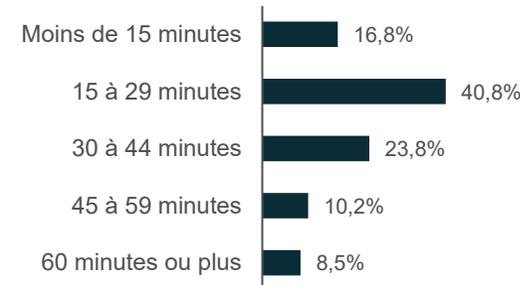
Les temps de déplacements des travailleurs du centre-ville de Gatineau se comparent à ceux des plus grands centres urbains de notre groupe-témoin. Cela étonne, sachant que les distances à parcourir sont plus grandes entre le centre et la périphérie dans des villes comme Calgary et Ottawa et que les problèmes de congestion routière sont plus fréquents et plus lourds.

Sans surprise, les temps de déplacement des travailleurs du reste de la RMR de Gatineau sont plus courts: les trois quarts (76,2%) consacrent moins de 30 minutes.

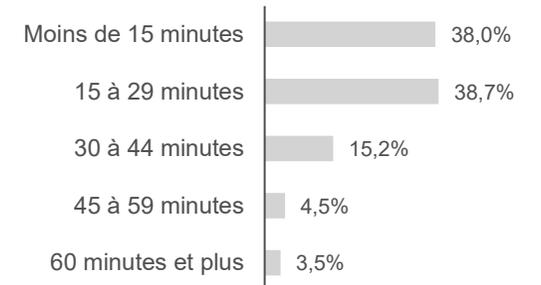
Pourcentage de la population qui se rend au travail en moins de 30 minutes
Travailleurs du centre-ville versus ceux du reste de la RMR, 2021



Temps de déplacement pour se rendre au travail pour les travailleurs du centre-ville de Gatineau, 2021



Temps de déplacement pour se rendre au travail pour les travailleurs du reste de la RMR de Gatineau, 2021



Voir également le tableau de la page précédente.

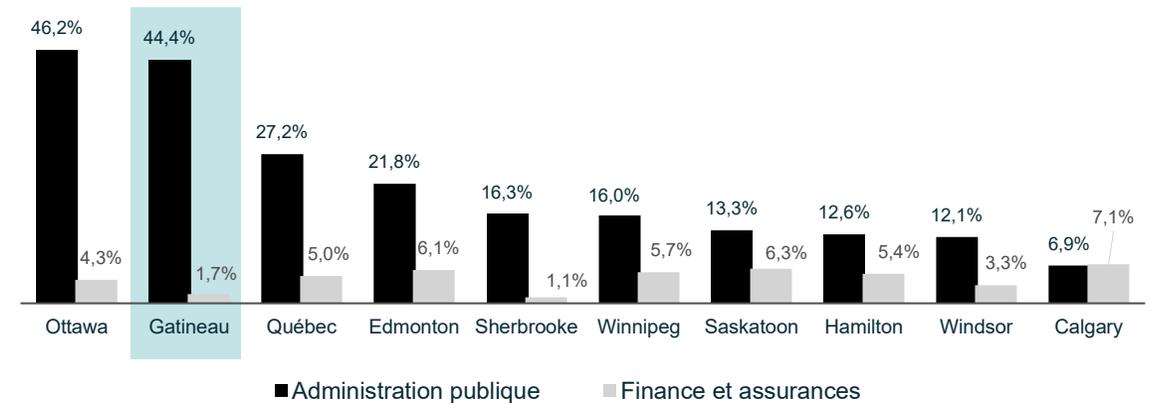
3.7 Profil des travailleurs selon le secteur d'activité

Le profil des travailleurs témoigne essentiellement de la structure industrielle de chaque RMR. Les écarts entre les centres-villes de notre groupe de RMR peuvent aussi être interprétés à la lumière de la présence de grands employeurs comme un hôpital, des institutions d'enseignement supérieur, un important siège social, etc.

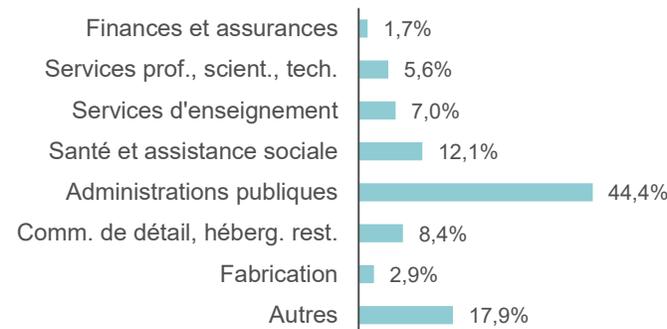
D'emblée, la forte présence de bureaux gouvernementaux se confirme ici: presque la moitié (44,4%) des travailleurs du centre-ville de Gatineau sont employés par une administration publique. Il s'agit cependant d'une baisse significative par rapport à la même donnée en 2016 (65,1%), une situation possiblement liée à la généralisation du télétravail pour cette cohorte de travailleurs. À preuve, les employés gouvernementaux ont augmenté ailleurs dans la RMR entre 2016 et 2021 (de 14,2% à 31,5%)

Le corollaire, les autres secteurs d'activité sont sous-représentés au centre-ville de Gatineau, notamment les secteurs traditionnellement réservés aux centres-villes, comme les finances et assurances ainsi que les services professionnels, scientifiques et techniques.

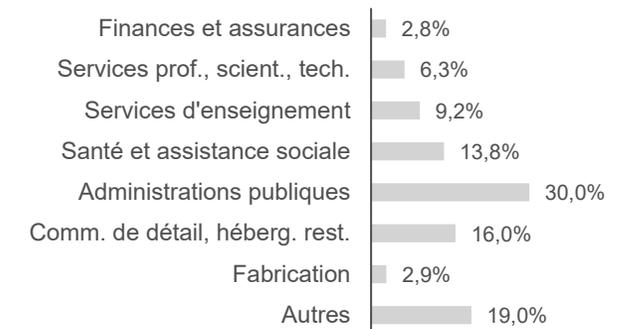
Part de l'emploi dans les secteurs de l'administration publique, finance et assurances dans les centres-villes des RMR sélectionnées, 2021



Profil des travailleurs du centre-ville de Gatineau selon le secteur d'activité, 2021



Profil des travailleurs du reste de la RMR de Gatineau selon le secteur d'activité, 2021



Voir également les tableaux des pages suivantes.

3.7 Profil des travailleurs selon le secteur d'activité

Secteur d'activité des travailleurs dans les RMR sélectionnées, 2021

Variables	Ottawa			Calgary			Edmonton			Hamilton			Québec		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Finances et assurances	4,3%	3,7%	3,7%	7,1%	4,3%	4,5%	6,1%	3,9%	4,1%	5,4%	5,6%	5,5%	5,0%	6,3%	6,2%
Services professionnels, scientifiques et techniques	11,6%	11,9%	11,9%	17,9%	12,6%	12,9%	14,3%	7,6%	8,1%	10,9%	9,1%	9,2%	9,4%	9,2%	9,2%
Services d'enseignement	3,7%	8,6%	8,2%	3,4%	7,5%	7,2%	5,6%	8,4%	8,1%	5,8%	9,8%	9,5%	8,0%	8,3%	8,3%
Soins de santé et assistance sociale	4,8%	13,4%	12,8%	6,3%	14,9%	14,2%	17,7%	15,3%	15,5%	33,4%	14,7%	15,8%	19,6%	16,0%	16,3%
Administrations publiques	46,2%	22,4%	24,2%	6,9%	3,9%	4,1%	21,8%	7,1%	8,2%	12,6%	4,0%	4,6%	27,2%	12,8%	14,2%
Commerces de détail, hébergement et restauration	8,0%	14,5%	14,0%	13,8%	18,1%	17,8%	11,7%	18,9%	18,4%	10,9%	17,2%	16,8%	12,4%	16,9%	16,5%
Fabrication	1,0%	3,7%	3,5%	2,0%	5,3%	5,1%	1,1%	6,8%	6,4%	2,7%	12,0%	11,5%	1,8%	8,1%	7,5%
Autres	20,3%	21,5%	21,4%	42,6%	33,1%	33,8%	21,5%	31,5%	30,7%	18,1%	27,1%	26,5%	16,3%	22,0%	21,5%

Variables	Winnipeg			Gatineau			Saskatoon			Sherbrooke			Windsor		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Finances et assurances	5,7%	5,4%	5,4%	1,7%	2,8%	2,7%	6,3%	3,2%	3,6%	1,1%	2,9%	2,8%	3,3%	4,0%	3,9%
Services professionnels, scientifiques et techniques	8,6%	6,1%	6,4%	5,6%	6,3%	6,2%	10,1%	6,9%	7,3%	14,5%	7,5%	8,0%	7,7%	5,8%	6,0%
Services d'enseignement	4,5%	9,7%	9,0%	7,0%	9,2%	9,0%	7,4%	11,0%	10,5%	9,1%	11,6%	11,4%	7,5%	8,3%	8,2%
Soins de santé et assistance sociale	26,8%	14,4%	16,1%	12,1%	13,8%	13,6%	22,2%	16,0%	16,8%	18,0%	20,5%	20,3%	26,2%	12,5%	13,9%
Administrations publiques	16,0%	6,3%	7,6%	44,4%	30,0%	31,5%	13,3%	4,8%	5,9%	16,3%	3,9%	4,7%	12,1%	3,3%	4,2%
Commerces de détail, hébergement et restauration	10,7%	18,7%	17,6%	8,4%	16,0%	15,2%	17,2%	18,9%	18,7%	16,2%	19,9%	19,6%	14,5%	18,2%	17,8%
Fabrication	3,9%	10,4%	9,5%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	7,1%	6,6%	6,3%	12,4%	12,0%	8,4%	20,7%	19,5%
Autres	23,8%	28,7%	28,0%	17,9%	19,0%	18,9%	20,5%	31,7%	30,2%	18,3%	20,9%	20,7%	19,6%	26,7%	26,0%

Source: Statistique Canada, recensement de 2021.

CV = Centre-ville
Ailleurs = Reste de la RMR

3.7 Profil des travailleurs selon le secteur d'activité

Secteur d'activité des travailleurs dans les RMR sélectionnées, 2016

Variables	Ottawa			Calgary			Edmonton			Hamilton			Québec		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Finances et assurances	5,6%	3,2%	3,6%	8,6%	3,3%	4,2%	10,3%	2,8%	3,9%	9,1%	3,4%	3,9%	8,6%	6,0%	6,3%
Services professionnels, scientifiques et techniques	11,2%	9,5%	9,8%	17,3%	9,5%	10,9%	14,8%	6,0%	7,3%	10,6%	6,0%	6,4%	7,8%	7,4%	7,5%
Services d'enseignement	2,0%	9,4%	8,2%	1,9%	7,9%	6,8%	4,6%	8,3%	7,8%	4,6%	9,6%	9,1%	4,6%	7,9%	7,5%
Soins de santé et assistance sociale	2,5%	13,1%	11,4%	2,4%	14,1%	12,1%	10,9%	13,7%	13,3%	23,6%	14,0%	14,9%	12,8%	14,8%	14,5%
Administrations publiques	51,8%	17,4%	23,0%	8,2%	3,3%	4,2%	26,1%	5,2%	8,2%	19,2%	3,1%	4,6%	33,1%	10,1%	13,2%
Commerces de détail, hébergement et restauration	6,9%	19,1%	17,1%	8,6%	21,9%	19,6%	10,5%	21,7%	20,1%	11,1%	21,7%	20,7%	16,6%	20,9%	20,3%
Fabrication	0,4%	4,0%	3,4%	2,1%	6,1%	5,4%	0,7%	7,4%	6,5%	1,4%	13,9%	12,8%	1,0%	8,4%	7,4%
Autres	19,5%	24,3%	23,5%	50,9%	33,8%	36,8%	22,0%	34,9%	33,1%	20,6%	28,3%	27,6%	15,3%	24,4%	23,2%

Variables	Winnipeg			Gatineau			Saskatoon			Sherbrooke			Windsor		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Finances et assurances	10,4%	4,1%	5,4%	1,1%	2,6%	2,1%	7,7%	2,3%	3,4%	2,3%	2,7%	2,7%	3,0%	3,7%	3,6%
Services professionnels, scientifiques et techniques	10,1%	4,5%	5,7%	4,7%	5,4%	5,2%	10,9%	5,8%	6,8%	15,8%	5,2%	6,2%	7,0%	4,2%	4,7%
Services d'enseignement	5,2%	9,6%	8,6%	3,3%	9,9%	8,0%	6,6%	11,4%	10,5%	7,4%	12,1%	11,7%	5,9%	8,1%	7,7%
Soins de santé et assistance sociale	17,2%	14,8%	15,3%	5,0%	16,6%	13,2%	17,0%	14,3%	14,8%	13,3%	19,2%	18,7%	20,3%	10,9%	12,5%
Administrations publiques	19,6%	4,7%	7,9%	65,1%	12,0%	27,7%	15,7%	3,6%	6,0%	23,3%	3,1%	4,9%	12,6%	2,4%	4,1%
Commerces de détail, hébergement et restauration	10,1%	21,6%	19,2%	6,3%	25,8%	20,1%	17,9%	21,4%	20,7%	16,6%	22,1%	21,6%	15,8%	20,3%	19,6%
Fabrication	2,9%	11,2%	9,4%	1,0%	4,0%	3,1%	2,1%	6,8%	5,9%	4,0%	12,9%	12,1%	6,4%	27,1%	23,6%
Autres	24,5%	29,5%	28,4%	13,6%	23,7%	20,7%	22,2%	34,6%	32,2%	17,7%	22,7%	22,3%	29,3%	23,4%	24,4%

Source: Statistique Canada, recensement de 2011.

CV = Centre-ville
Ailleurs = Reste de la RMR

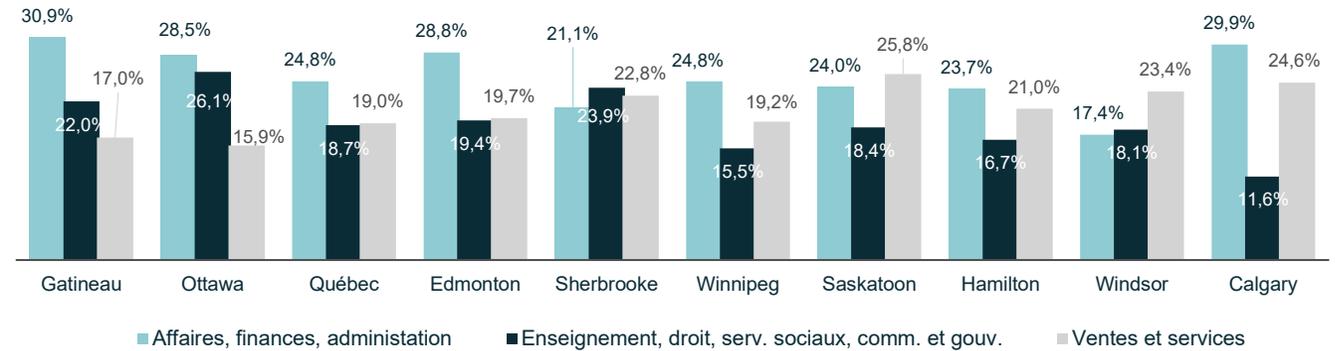
3.8 Profil des travailleurs selon la profession

Le profil des travailleurs selon la profession rend compte de l'importance des emplois administratifs dans la main-d'œuvre des centres-villes.

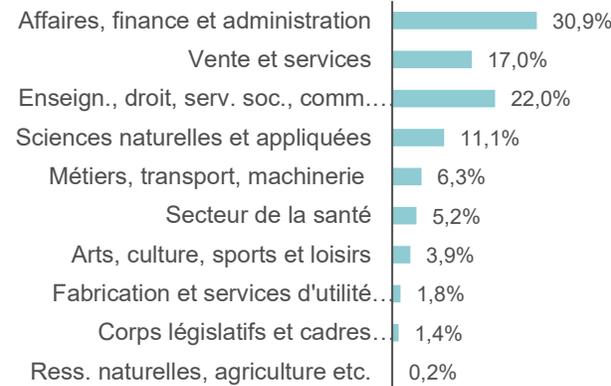
Au centre-ville de Gatineau, les travailleurs se spécialisent à 30,9% dans les affaires, la finance et l'administration. Les professions associées à l'enseignement, au droit, aux services sociaux, communautaires et gouvernementaux sont aussi importantes (22,0%) ainsi que celles du domaine des ventes et services (17,0%). À cet égard, le centre-ville de Gatineau se compare à ceux de Québec et d'Edmonton, deux capitales provinciales.

Sans surprise, les travailleurs spécialisés en vente et en services, les professionnels du secteur de la santé, les métiers et les emplois en transport et machinerie sont légèrement plus nombreux hors du centre-ville de Gatineau.

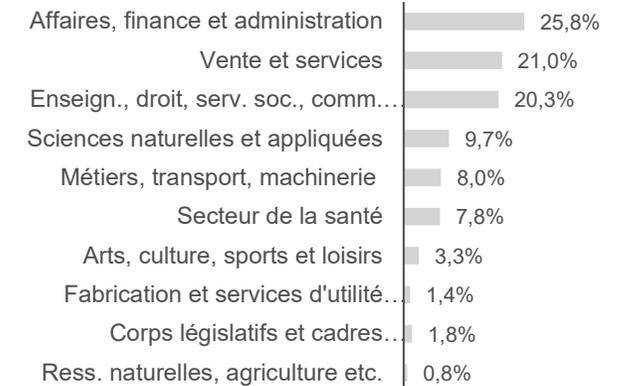
Profil des travailleurs du centre-ville des RMR sélectionnées, 2021
Catégories choisies



Profil des travailleurs du centre-ville de Gatineau selon la profession, 2021



Profil des travailleurs du reste de la RMR de Gatineau selon la profession, 2021



Voir également le tableau de la page suivante

3.8 Profil des travailleurs selon la profession

Profil des travailleurs des RMR sélectionnées selon la profession, 2021

Variables	Ottawa			Calgary			Edmonton			Hamilton			Québec		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Corps législatifs et cadres supérieurs	2,4%	1,7%	1,7%	2,9%	1,5%	1,6%	1,7%	1,1%	1,1%	0,9%	1,6%	1,6%	2,2%	1,9%	1,9%
Affaires, finance et administration	28,5%	22,0%	22,5%	29,9%	21,6%	22,2%	28,8%	19,4%	20,1%	23,7%	19,6%	19,9%	24,8%	21,7%	22,0%
Sciences naturelles et appliquées	14,1%	16,0%	15,9%	17,2%	12,2%	12,5%	10,2%	8,5%	8,7%	7,2%	9,0%	8,9%	11,6%	11,5%	11,5%
Secteur de la santé	2,7%	8,4%	7,9%	4,0%	9,6%	9,2%	10,2%	10,0%	10,0%	21,7%	9,6%	10,3%	13,5%	9,6%	10,0%
Enseignement, droit et serv. sociaux, comm. et gouv.	26,1%	18,4%	19,0%	11,6%	12,3%	12,2%	19,4%	13,2%	13,7%	16,7%	13,1%	13,3%	18,7%	15,1%	15,4%
Arts, culture, sports et loisirs	4,9%	3,4%	3,5%	2,1%	2,8%	2,7%	3,0%	2,2%	2,3%	3,1%	2,9%	2,9%	4,9%	2,9%	3,1%
Vente et services	15,9%	19,8%	19,5%	21,3%	24,6%	24,3%	19,7%	25,4%	25,0%	21,0%	24,9%	24,7%	19,0%	22,5%	22,2%
Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	4,8%	8,1%	7,8%	7,2%	11,4%	11,1%	5,6%	14,5%	13,8%	4,2%	12,4%	11,8%	4,3%	10,7%	10,1%
Ressources naturelles, agriculture et prod. connexe	0,1%	0,7%	0,7%	1,6%	1,0%	1,1%	0,2%	1,6%	1,5%	0,2%	1,2%	1,2%	0,2%	0,7%	0,6%
Fabrication et services d'utilité publique	0,5%	1,4%	1,3%	2,3%	2,9%	2,9%	1,2%	3,7%	3,5%	1,1%	5,6%	5,3%	0,8%	3,3%	3,1%

Variables	Winnipeg			Gatineau			Saskatoon			Sherbrooke			Windsor		
	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total	CV	Ailleurs	Total
Corps législatifs et cadres supérieurs	1,3%	1,1%	1,2%	1,4%	1,8%	1,8%	1,1%	1,0%	1,0%	1,5%	1,7%	1,7%	1,0%	0,9%	0,9%
Affaires, finance et administration	24,8%	19,6%	20,3%	30,9%	25,8%	26,3%	24,0%	16,8%	17,8%	21,1%	16,8%	17,1%	17,4%	15,6%	15,8%
Sciences naturelles et appliquées	8,0%	7,7%	7,7%	11,1%	9,7%	9,8%	5,6%	8,2%	7,8%	8,2%	7,6%	7,6%	7,0%	8,3%	8,2%
Secteur de la santé	17,0%	8,2%	9,4%	5,2%	7,8%	7,5%	13,1%	11,0%	11,3%	7,4%	12,8%	12,4%	17,2%	8,2%	9,1%
Enseignement, droit et serv. sociaux, comm. et gouv.	15,5%	14,5%	14,6%	22,0%	20,3%	20,5%	18,4%	14,2%	14,7%	23,9%	14,9%	15,5%	18,1%	11,1%	11,8%
Arts, culture, sports et loisirs	3,3%	2,6%	2,7%	3,9%	3,3%	3,4%	3,3%	2,4%	2,5%	4,5%	2,7%	2,8%	2,2%	1,8%	1,8%
Vente et services	19,2%	26,6%	25,6%	17,0%	21,0%	20,6%	25,8%	25,7%	25,7%	22,8%	25,6%	25,4%	23,4%	24,7%	24,5%
Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	7,7%	12,9%	12,2%	6,3%	8,0%	7,8%	6,3%	13,7%	12,7%	7,6%	11,6%	11,3%	7,8%	16,1%	15,3%
Ressources naturelles, agriculture et prod. connexe	0,4%	1,1%	1,0%	0,2%	0,8%	0,7%	0,6%	2,9%	2,6%	0,7%	1,1%	1,1%	0,5%	2,8%	2,5%
Fabrication et services d'utilité publique	2,8%	5,5%	5,1%	1,8%	1,4%	1,4%	2,0%	3,9%	3,6%	2,3%	5,3%	5,0%	5,0%	10,2%	9,6%

Source: Statistique Canada, recensement de 2021.

CV = Centre-ville
Ailleurs = Reste de la RMR

Section 4

Espaces à bureaux des centres-villes



4.1 Parcs à bureaux 2013-2023

Cette section présente les données à jour (T3 2023) sur l'espace à bureaux des centres-villes des RMR de notre groupe d'analyse. Les données sont entièrement tirées de la base de données Data Studio du Groupe Altus. Cette banque de données a été l'objet de changements méthodologiques depuis notre rapport initial (outil InSite); les données historiques présentées ici sont sur une seule et même base méthodologique (celle de Data Studio) afin de permettre une analyse juste de l'évolution historique. La période d'analyse s'étend de 2013 à 2023 en raison de la disponibilité de données.

Nombre d'immeubles à bureaux, 2013-2023

Marché	T3 2023		T3 2019 ¹		T3 2013	
	Centre-ville	Total	Centre-ville	Total	Centre-ville	Total
Calgary	188	594	184	574	175	515
Ottawa	118	494	118	481	114	456
Gatineau	30	51	27	48	25	45
Québec	60	304	59	283	59	254
Edmonton	115	314	112	288	103	251
Winnipeg	105	152	98	134	91	122

Source: Altus Data Studio

1) Le nouvel outil d'Altus (Data Studio) pour l'analyse du marché des bureaux diffère de l'ancien (Insite) sur le plan méthodologique. Il y aura donc de légers écarts entre les données du rapport initial pour 2019.

Comme le montre le tableau de la page suivante, les 51 immeubles à bureaux de Gatineau couvrent actuellement 10,3 millions de pieds carrés. Depuis 2013, 6 immeubles à bureaux totalisant 588 128 pieds carrés se sont ajoutés sur le territoire de la ville, la plupart sont situés au centre-ville.

Le parc à bureaux d'Ottawa est deux fois plus grand que celui de Gatineau. On y a construit 38 nouveaux immeubles depuis 2013 pour croissance de 3,2 millions de pieds carrés. Seulement le tiers de ces nouveaux immeubles sont au centre-ville.

Évolution du parc à bureaux des RMR sélectionnées, 2013-2023



4.1 Parcs à bureaux 2013-2023

Poids du centre-ville dans l'inventaire de bureaux des RMR sélectionnées, 2013-2023
(En pieds carrés)

Marché	T3 2023			T3 2019 ²			T3 2013			Variation du poids du cv ¹ 2013-2023
	Centre-ville	Total	Poids	Centre-ville	Total	Poids	Centre-ville	Total	Poids	
Calgary	47 339 556	75 977 528	62,3%	46 822 479	74 658 425	62,7%	42 470 965	66 623 512	63,7%	-1,4%
Ottawa	20 971 440	55 294 329	37,9%	20 942 198	54 529 003	38,4%	19 883 313	52 091 014	38,2%	-0,2%
Gatineau	7 840 472	10 316 607	76,0%	7 686 265	10 162 400	75,6%	7 372 344	9 728 479	75,8%	0,2%
Québec	8 768 480	28 810 450	30,4%	8 674 712	27 650 595	31,4%	8 674 712	26 066 464	33,3%	-2,8%
Edmonton	18 718 762	28 845 797	64,9%	18 568 129	27 991 627	66,3%	16 514 839	25 271 566	65,3%	-0,5%
Winnipeg	11 133 055	13 403 689	83,1%	10 771 178	12 923 821	83,3%	10 031 635	12 102 843	82,9%	0,2%

Source: Altus Data Studio

1) En points de pourcentage

2) Le nouvel outil d'Altus (Data Studio) pour l'analyse du marché des bureaux diffère de l'ancien (Insite) sur le plan méthodologique. Il y aura donc de légers écarts entre les données du rapport initial pour 2019.

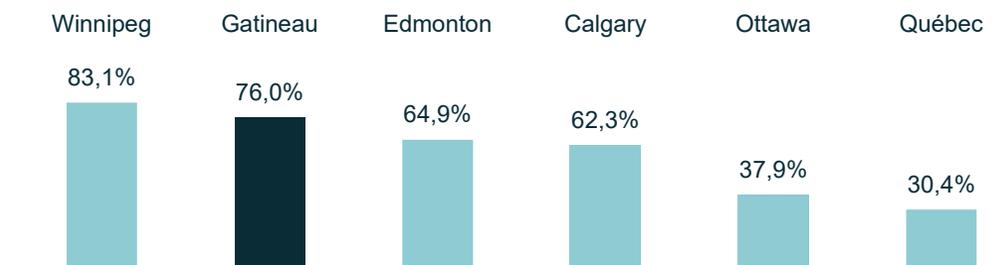
4.2 Poids du centre-ville

En 2023, sur les 10,3 millions de pieds carrés d'espace à bureaux de Gatineau, 7,8 millions se trouvent au centre-ville, soit 76%. En comparaison, la fonction bureau d'Ottawa est nettement moins concentrée: le centre-ville s'attribue seulement 37,9% du total.

C'est d'ailleurs à Gatineau et Winnipeg que l'espace à bureaux est le plus concentré au centre-ville.

La prédominance du centre-ville de Gatineau a peu changé entre 2013 et 2023 (+0,2 points de pourcentage). La même chose est vraie pour les autres RMR, quoique dans le cas de Calgary, Ottawa et Québec, l'évolution suggère une très légère érosion du poids du centre-ville.

Poids du centre-ville dans l'inventaire total de bureaux de la RMR, T3 2023 (sur la base de la superficie occupée)



Évolution du poids du centre-ville dans l'inventaire global de bureaux de la RMR, 2013-2023 (en points de pourcentage)



Voir également le tableau de la page précédente

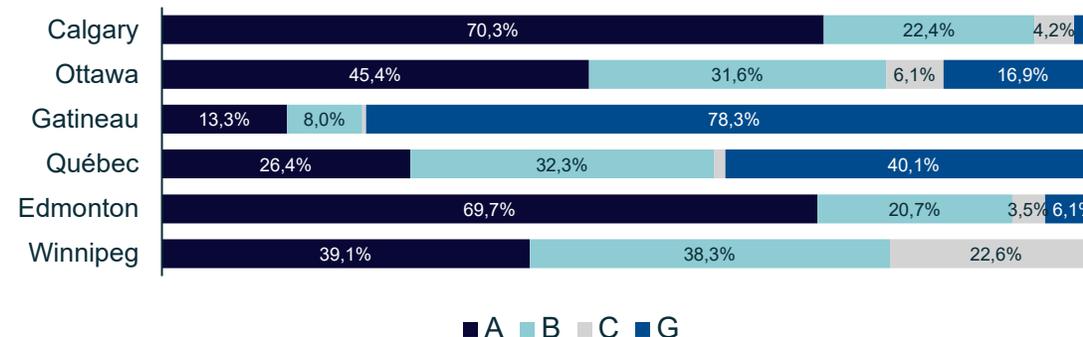
4.3 Qualification des immeubles à bureaux

Altus classe les immeubles à bureaux en fonction de quatre classes: A, B, C et G. Un immeuble catégorisé « A » est souvent récent et de qualité supérieure au niveau du design, des matériaux, des locataires, de la superficie et de la localisation. La qualité de ces éléments diminue pour les immeubles « B » et est la plus faible pour les « C ». La classe « G » regroupe les immeubles gouvernementaux des trois échelons (municipal, provincial ou fédéral). Ils sont entièrement occupés par leurs employés.

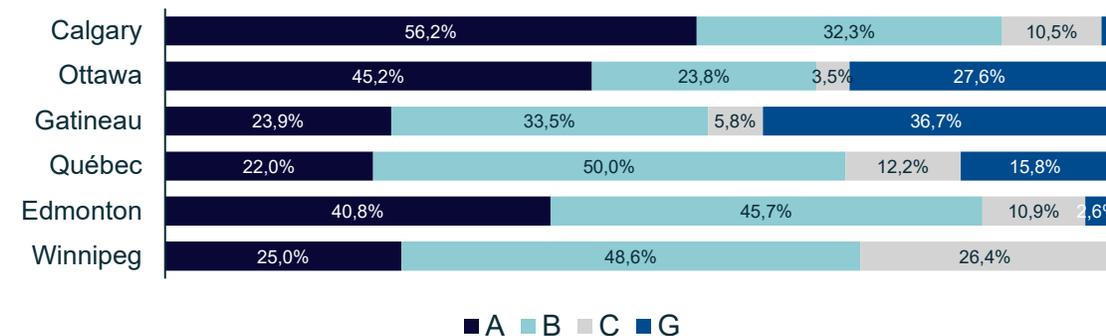
Le grand constat de l'analyse de ces statistiques est la prédominance des immeubles gouvernementaux dans le parc à bureaux de Gatineau. Ils comptent pour 78,3% de l'espace à bureaux du centre-ville, ce qui laisse peu de superficies pour les immeubles « A » (13,3%) et « B » (8,0%). On recense très peu d'immeubles de classe « C » au centre-ville de Gatineau. Rappelons que 76% de tous les immeubles à bureaux de Gatineau se trouvent au centre-ville (voir page précédente).

À Ottawa, les immeubles gouvernementaux sont nettement moins présents au centre-ville (16,9%) qu'ils ne le sont dans le reste de la RMR (27,6%). Au centre-ville, les immeubles de classe « A » prédominent (45,4%), comme c'est le cas dans les autres grands marchés (Calgary et Edmonton)

Qualification des immeubles à bureaux du centre-ville, T3 2023
(Sur la base des superficies)



Qualification des immeubles à bureaux du reste de la RMR, T3 2023
(Sur la base des superficies)



Voir également le tableau de la page suivante

4.3 Qualification des parcs à bureaux

Qualification de l'espace à bureau des RMR sélectionnées selon la classe d'immeuble, T3 2023

Marché	CENTRE-VILLE				AILLEURS DANS LA RMR				TOTAL RMR			
	A	B	C	G	A	B	C	G	A	B	C	G
Calgary	70,3%	22,4%	4,2%	3,0%	56,2%	32,3%	10,5%	0,9%	65,0%	26,1%	6,6%	2,2%
Ottawa	45,4%	31,6%	6,1%	16,9%	45,2%	23,8%	3,5%	27,6%	45,2%	26,8%	4,5%	23,5%
Gatineau	13,3%	8,0%	0,4%	78,3%	23,9%	33,5%	5,8%	36,7%	15,9%	14,1%	1,7%	68,3%
Québec	26,4%	32,3%	1,2%	40,1%	22,0%	50,0%	12,2%	15,8%	23,3%	44,6%	8,9%	23,2%
Edmonton	69,7%	20,7%	3,5%	6,1%	40,8%	45,7%	10,9%	2,6%	59,5%	29,5%	6,1%	4,9%
Winnipeg	39,1%	38,3%	22,6%	0,0%	25,0%	48,6%	26,4%	0,0%	36,7%	40,0%	23,3%	0,0%

Source: Altus Data Studio

4.4 Taux de disponibilité de l'espace à bureaux

La prédominance des immeubles gouvernementaux dans le parc à bureaux de Gatineau influence largement les résultats à l'égard des taux de disponibilité¹. En effet, les immeubles gouvernementaux ont généralement de faibles taux de disponibilité car ils sont en mode « propriétaire-occupant » et peu affectés par les cycles économiques.

Les taux de disponibilité sont les plus faibles à Gatineau, partout dans la ville: 2,5% au centre-ville et 2,0% ailleurs dans la RMR. La situation a d'ailleurs peu changé depuis les dix dernières années alors que, dans les autres RMR, le taux de disponibilité augmente progressivement depuis 2013 (le saut le plus important a eu lieu entre 2013 et 2019).

À Québec et Ottawa, deux autres villes avec une importante fonction publique, les taux de disponibilité sont également relativement faibles, quoique très clairement supérieur à ceux de Gatineau.

Il n'est pas étonnant de constater que les taux de disponibilité sont plus élevés à Edmonton et Calgary, deux villes affectées par le ralentissement de l'économie régionale dépendante de l'extraction du pétrole.

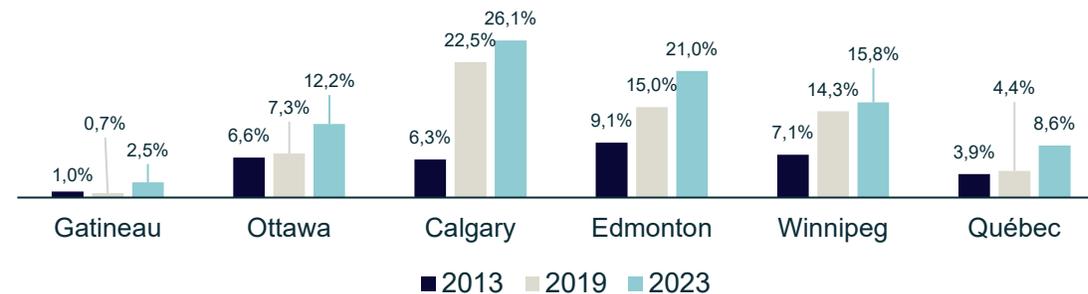
1) Le taux de disponibilité est l'indicateur privilégié des analystes de ce secteur de l'immobilier. Il donne la mesure des espaces à louer et à sous-louer. Ces espaces peuvent être vacants ou encore occupés au moment de l'affichage de l'avis « à louer ». En outre, certains espaces peuvent être vacants, mais non offerts à la location.

Taux de disponibilité de l'espace à bureaux dans les RMR sélectionnées 2013 à 2023 (troisième trimestre)

Marché	CENTRE-VILLE			AILLEURS DANS LA RMR		
	2023	2019	2013	2023	2019	2013
Calgary	26,1%	22,5%	6,3%	20,3%	18,5%	13,0%
Ottawa	12,2%	7,3%	6,6%	10,1%	5,8%	6,4%
Gatineau	2,5%	0,7%	1,0%	2,0%	1,7%	3,6%
Québec	8,6%	4,4%	3,9%	8,7%	5,9%	4,1%
Edmonton	21,0%	15,0%	9,1%	18,3%	15,6%	10,5%
Winnipeg	15,8%	14,3%	7,1%	14,3%	11,4%	6,1%

Source: Altus Data Studio

Taux de disponibilité de l'espace à bureaux du centre-ville des RMR sélectionnées, 2013 à 2023



4.5 Absorption de l'espace à bureaux

Le terme « absorption » utilisé dans le cadre de cette analyse reflète l'écart (positif ou négatif) entre le nombre de pieds carrés occupés d'une année ou d'une période à l'autre.

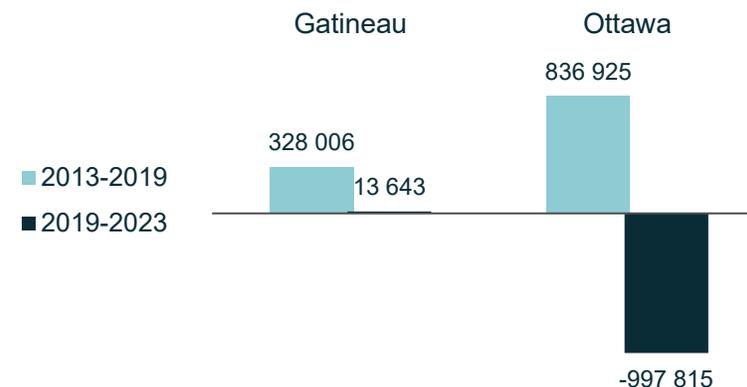
Le développement du télétravail amorcé avec la pandémie se répercute clairement dans les statistiques sur l'absorption de l'espace à bureaux. Avant 2019, l'espace occupé était en croissance partout, sauf à Calgary (voir le tableau de la page suivante). Mais comme le montrent les graphiques, à droite, la situation est nettement plus positive à Gatineau, surtout si on la compare à celle d'Ottawa.

Entre 2013 et 2019, l'absorption a été positive dans tous les secteurs de Gatineau et d'Ottawa. Durant cette période, le centre-ville de Gatineau s'est attribué les deux tiers (66,8%) de l'absorption de l'espace à bureaux de la ville. La même donnée pour le centre-ville d'Ottawa s'élève à seulement 30,7%.

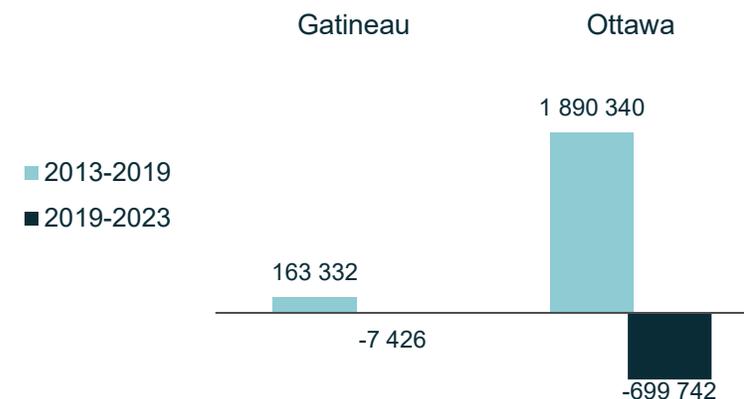
Après 2019, l'absorption devient négative dans tous les centres-villes, sauf à Winnipeg et Gatineau, quoique dans les deux cas, les superficies absorbées sont relativement faibles. Cela reflète en partie la prédominance des bureaux gouvernementaux à Gatineau: une grande partie du stock est relativement imperméable aux cycles économiques (taux de disponibilité faible et absorption négative plus rare).

Au centre-ville d'Ottawa, la perte nette approche le million de pieds carrés pour la période 2019-2023; ailleurs sur le territoire de la RMR, elle approche les 700 000 pieds carrés. En comparaison, la diminution de l'espace occupé à l'extérieur du centre-ville de Gatineau a été marginale (-7 426 pieds carrés).

Absorption de l'espace à bureaux au centre-ville de Gatineau et d'Ottawa (en pieds carrés)



Absorption de l'espace à bureaux ailleurs dans la RMR de Gatineau et d'Ottawa (en pieds carrés)



4.5 Absorption de l'espace à bureaux

Évolution des superficies occupées et absorbées, 2013 à 2023
(En pieds carrés)

Marché	CENTRE-VILLE		AILLEURS DANS LA RMR		TOTAL	
	Occupé	Absorbé	Occupé	Absorbé	Occupé	Absorbé
Calgary						
2013	39 803 676		21 406 074		61 209 750	
2019	36 290 853	-3 512 823	23 293 634	1 887 560	59 584 487	-1 625 263
2023	35 007 536	-1 283 317	23 409 704	116 070	58 417 240	-1 167 247
Ottawa						
2013	18 570 160		28 594 673		47 164 833	
2019	19 407 085	836 925	30 485 013	1 890 340	49 892 098	2 727 265
2023	18 409 270	-997 815	29 785 271	-699 742	48 194 541	-1 697 557
Gatineau						
2013	7 300 719		2 270 791		9 571 510	
2019	7 628 725	328 006	2 434 123	163 332	10 062 848	491 338
2023	7 642 368	13 643	2 426 697	-7 426	10 069 065	6 217
Québec						
2013	8 333 825		13 074 058		21 407 883	
2019	8 294 737	-39 088	14 667 536	1 593 478	22 962 273	1 554 390
2023	8 016 328	-278 409	15 069 657	402 121	23 085 985	123 712
Edmonton						
2013	15 015 198		7 508 637		22 523 835	
2019	15 783 588	768 390	8 219 952	711 315	24 003 540	1 479 705
2023	14 784 761	-998 827	8 737 963	518 011	23 522 724	-480 816
Winnipeg						
2013	9 319 819		1 346 098		10 665 917	
2019	9 232 435	-87 384	1 500 723	154 625	10 733 158	67 241
2023	9 371 930	139 495	1 825 915	325 192	11 197 845	464 687

Source: Altus Data Studio

4.6 Loyers moyens

Le taux de disponibilité semble avoir joué sur les niveaux de loyer dans la plupart des RMR de notre groupe témoin. D'emblée, on constate une baisse des loyers partout, sauf à Gatineau: la forte présence d'immeubles gouvernementaux et le faible taux de disponibilité (et de roulement) ont permis aux loyers de se maintenir dans le temps.

Dans les centres-villes des autres RMR, les loyers ont littéralement chuté entre 2019 et 2023. Ils ont également baissé ailleurs dans le territoire des RMR, mais de façon moins brutale que dans les centres-villes, si bien que l'écart entre les loyers du centre et ceux de la périphérie a pratiquement disparu.

Loyers bruts moyens dans les immeubles à bureaux
En \$ au pied carré

Marché	CENTRE-VILLE			AILLEURS DANS LA RMR		
	2019	2023	Écart	2019	2023	Écart
Calgary	28,32 \$	17,51 \$	-38,2%	29,60 \$	17,18 \$	-42,0%
Ottawa	36,15 \$	26,21 \$	-27,5%	30,76 \$	26,44 \$	-14,0%
Gatineau	29,06 \$	30,72 \$	5,7%	24,48 \$	24,30 \$	-0,7%
Québec	22,98 \$	18,73 \$	-18,5%	21,92 \$	18,16 \$	-17,2%
Edmonton	39,08 \$	24,19 \$	-38,1%	30,19 \$	24,16 \$	-20,0%
Winnipeg	29,33 \$	26,37 \$	-10,1%	25,59 \$	27,13 \$	6,0%

Source: Altus Data Studio

Les données 2019 sont tirées du rapport initial produit par Groupe Altus