



ÉTAT DE SITUATION SOCIOÉCONOMIQUE DE L'OUTAOUAIS ET DE SES TERRITOIRES

CONSTRUCTION

Par Lynda Gagnon et Jacob Gagné-Montcalm

TABLE DES MATIÈRES

FAITS SAILLANTS – OUTAOUAIS	2
La construction résidentielle : une industrie prospère qui profite essentiellement au secteur urbain	3
Rebond notable de la construction résidentielle en 2019	4
Une forte croissance des mises en chantier soutenue par la demande croissante d'unités locatives dans la RMR de Gatineau	6
Le secteur institutionnel et commercial, moteur de la croissance dans l'industrie de la construction en Outaouais	7
Un important secteur d'emploi confronté à un problème de rareté de la main-d'œuvre	8
FAITS SAILLANTS – MRC	9
MRC Pontiac	10
MRC Vallée-de-la-Gatineau	10
MRC des Collines-de-l'Outaouais	11
MRC Papineau	12
Ville de Gatineau	12
LES IMPACTS ET OPPORTUNITÉS DE LA SITUATION FRONTALIÈRE	13
PERSPECTIVES, INNOVATIONS ET INVESTISSEMENTS	13
POUR ALLER PLUS LOIN	14

CONSTRUCTION

L'industrie de la construction fait partie des moteurs économiques de l'Outaouais. Depuis quelques années, la région se démarque au Québec pour le dynamisme remarquable de ce secteur d'activité, qui profite d'une conjoncture économique très favorable. Par ailleurs, l'industrie de la construction n'échappe pas à l'enjeu de rareté de la main-d'œuvre, qui s'annonce criante dans certains corps de métier au cours des années à venir et pourrait avoir un impact sur les prévisions de croissance du secteur. L'évolution de cette industrie est également influencée par les nouvelles tendances démographiques et sociétales, en particulier dans le domaine de la construction résidentielle.



**4^E INDUSTRIE EN
IMPORTANCE**



**7,3 % DU PIB
995 M\$**



**1 018 EMPLOYEURS /
7 072 SALARIÉS**



**29,3 % EN 2017
11 % EN 2018**

FAITS SAILLANTS – OUTAOUAIS

- Le secteur de la construction est la quatrième industrie en importance dans la structure économique de l'Outaouais, alors qu'il se classe au 8^e rang pour l'ensemble du Québec.
- En 2017, le secteur de la construction représentait 7,3 % du PIB régional, ce qui représente une contribution au PIB de 995 M\$¹.
- L'Outaouais affichait la plus forte croissance annuelle du secteur de la construction parmi toutes les régions administratives du Québec en 2017, avec une progression de 29,3 %. Pour l'ensemble du Québec, le taux de croissance annuelle était de 4,4 %².
- En 2018, le volume d'activité dans l'industrie de la construction en Outaouais a une fois de plus enregistré une forte croissance (+11 %), grâce notamment aux projets de développement dans le secteur institutionnel et commercial (+19 %) et aux projets de génie civil (+11 %). Il s'agit de la troisième plus forte hausse au Québec, après la région du Grand Montréal et l'Abitibi-Témiscamingue³.
- L'industrie de la construction de l'Outaouais regroupe 1 018 employeurs professionnels⁴ et 7 072 salariés.

¹ ISQ. [Produit intérieur brut aux prix de base par industrie, régions administratives, régions métropolitaines de recensement, Québec](#), données mises à jour le 31 octobre 2019.

² ISQ. Panorama des régions du Québec, édition 2019.

³ CCQ. [Statistiques annuelles de l'industrie de la construction 2018](#).

⁴ Selon la Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction (chap. R-20), le terme « employeur professionnel » désigne un employeur dont l'activité principale est d'effectuer des travaux de construction et qui emploie habituellement des salariés pour un genre de travail qui fait l'objet d'une convention collective.

La construction résidentielle : une industrie prospère qui profite essentiellement au secteur urbain⁵

Trois tendances de fond observées à l'échelle du Québec influencent l'évolution de la demande de logements depuis quelques années.

- La construction de logements collectifs (appartements, maisons jumelées et maisons en rangée) est en progression constante et a atteint un sommet en 2019.
- À l'inverse, les mises en chantier de maisons individuelles, en baisse constante depuis 15 ans, ont fléchi à leur niveau le plus bas jamais enregistré pour ce type d'habitation en 2019 (- 9 %).
- La construction locative est en pleine ébullition. En 2019, 57 % de tous les logements mis en chantier dans la province étaient des logements destinés au marché locatif⁶.

La demande d'habitations est notamment stimulée par le solde migratoire à la hausse et la forte création d'emplois, associée à une augmentation du revenu personnel disponible. L'explosion du marché locatif s'explique notamment par le nombre record de travailleurs temporaires et d'étudiants étrangers accueillis au Québec en 2017-2018 (44 000 personnes comparativement à une moyenne de 5 800 par année entre 2006 et 2017).

Le vieillissement de la population, la réduction de la taille des ménages et l'inabondabilité croissante des maisons unifamiliales sont d'autres facteurs qui contribuent à la vigueur du marché locatif et à la popularité des logements en copropriété⁷.

En Outaouais, le secteur de la construction résidentielle se porte bien. Après avoir connu une performance exceptionnelle en 2017⁸, la construction résidentielle a un peu ralenti en 2018 pour rebondir avec vigueur en 2019 (voir le tableau 1).

- En 2018, les mises en chantier résidentielles (estimées à 2 264 unités) ont baissé de 10 % par rapport à 2017 en raison principalement d'un recul de 27 % des mises en chantier de maisons individuelles.
- Les dépenses en construction résidentielle pour l'ensemble de la région ont atteint 908,8 M\$ en 2018; 41 % de cette somme a été consacrée à de nouvelles constructions, et le reste à des travaux de rénovation.



2 264
MISES EN CHANTIER



908,8 M\$
DÉPENSES EN CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE



21 198 \$
VALEUR MOYENNE DES
TRAVAUX DE RÉNOVATION

⁵ Les données de cette section sont tirées du Bulletin de l'habitation de l'APCHQ : [Bilan 2018](#) et [Premier semestre de 2019](#).

⁶ APCHQ. Prévisions économiques 2019-2020.

⁷ Ibid.

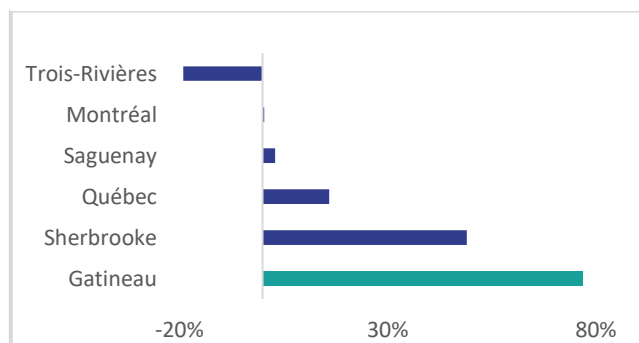
⁸ Cette performance s'observe notamment au chapitre des permis de rénovation et des dépenses en travaux de rénovation, lesquels ont sans doute un lien avec les inondations exceptionnelles survenues au printemps 2017 en Outaouais. Voir le tableau 1.

- Plus de la moitié (59 %) des mises en chantier concernait des appartements (locatifs et en copropriété), et 78 % des appartements étaient destinés à un marché de locataires. Les unités locatives constituaient 45 % des mises en chantier totales.
- La valeur totale des permis de bâtir dans le secteur de la construction résidentielle atteignait 398,2 M\$, soit 13,6 % de moins qu'en 2017.
- Des reculs ont aussi été enregistrés relativement à la valeur des permis de construction (-21 %), et de rénovation résidentielle (- 15 %) en 2018, année où la région se démarquait désavantageusement avec, respectivement, les 4^e et 2^e baisses les plus importantes au Québec. La valeur moyenne des travaux réalisés par les propriétaires-occupants a cependant grimpé de 30 % pour atteindre 21 198 \$.
- En 2018, on dénombrait 3 136 salariés dans le domaine de la construction résidentielle, pour un total de 1 406 000 heures travaillées, soit presque 30 % de moins qu'en 2009 (voir tableau 3).

Rebond notable de la construction résidentielle en 2019

- Pour le premier semestre de 2019, les mises en chantier dans la région de l'Outaouais ont doublé (hausse de 104 %) par rapport à la même période en 2018. Il s'agit de la plus forte augmentation de la construction résidentielle pour cette période parmi les régions du Québec.
- On observait également une hausse de la valeur des permis de construction et de rénovation de 42 et 11 % respectivement, comparativement à la même période en 2018.
- De plus, la valeur moyenne des travaux de rénovation atteignait 29 335 \$, une augmentation de 26 %.
- Plus de 70 % du total des mises en chantier de la première moitié de 2019 (1 190 logements) étaient des unités locatives, tandis que les unités en copropriété ne représentaient que 2 % des logements nouvellement entamés, soit une baisse de 88 % par rapport à la même période en 2018⁹.
- Mentionnons enfin que pour l'année 2019, les mises en chantier totales dans la **RMR de Gatineau** ont augmenté de 77 % par rapport à 2018, avec la construction de 3 421 nouvelles habitations. Il s'agit d'un sommet depuis 1990 et de la meilleure performance parmi les RMR du Québec. Pour l'ensemble du Québec, cette augmentation est de 7 % par rapport à 2018¹⁰ (figure 1).

Figure 1 : Croissance annuelle des mises en chantier résidentielles dans les RMR, 2019



Source : APCHQ. Bilan 2019.

Pour 2018, les dépenses en construction résidentielle de la RMR de Gatineau représentent 89 % du total des dépenses pour l'Outaouais (811,7 M\$).

Source : ISQ. Dépenses en construction résidentielle, Gatineau, 2015-2018.

⁹ APCHQ. Bulletin de l'habitation. Premier semestre de 2019.

¹⁰ APCHQ. [Mises en chantier, bilan 2019](#).

Tableau 1 : La construction résidentielle en Outaouais selon le type de logement et de dépenses, 2017, 2018 et 1^{er} trimestre 2019

	2017		2018		2019 (1 ^{er} trimestre)	
	Valeur (nbre ou \$)	Variation*	Valeur (nbre ou \$)	Variation*	Valeur (nbre ou \$)	Variation*
Mises en chantier totales	2 473	0 %	2 264	-10 %	1 659	+104 %
Maison individuelle	826	+5 %	625	-27 %	166	+17 %
Jumelée/en rangée	326	-16 %	314	-4 %	257	+95 %
Appartement**	1 321	+2 %	1 326	0 %	1 236	+129 %
Valeur totale (en k\$) des permis de construction	545 701	+21 %	430 854	-21 %	241 753	+42 %
Maison individuelle	278 549	+22 %	208 343	-25 %	75 741	+17 %
Jumelée/en rangée	67 465	+29 %	55 184	-18 %	49 090	+119 %
Appartement	199 687	+16 %	158 467	-21 %	116 922	+41 %
Valeur totale (en k\$) des permis de rénovation	131 086	+41 %	112 404	-15 %	42 771	+11 %
Valeur moyenne (en k\$) des permis de rénovation	20 044	+30 %	19 702	-3 %	29 335	+26 %
Dépenses totales (en M\$) en construction	1 299,2	+74,4 %	908,8	-30,0 %	n.d.	n.d.
Dépenses en nouvelles constructions	362,7	+6,9 %	375,0	+3,4 %	n.d.	n.d.
Dépenses en travaux de rénovation	936,5	+130,9 %	533,8	-43,0 %	n.d.	n.d.

*Tous les pourcentages de variation sont exprimés par rapport à la même période l'année précédente.

** Les appartements englobent les appartements en copropriété (condos) et les unités locatives.

Sources : APCHQ. Bilans de 2017, 2018 et premier semestre de 2019, d'après données de Statistique Canada.

Institut de la statistique du Québec. Dépenses en construction résidentielle, Outaouais, 2015-2018. Données du 15 août 2019.

Compilation : Observatoire du développement de l'Outaouais.

Une forte croissance des mises en chantier soutenue par la demande croissante d'unités locatives dans la RMR de Gatineau¹¹

En 20 ans, la composition des logements en construction s'est radicalement transformée dans la région de Gatineau¹².

- Avant les années 2000, les maisons neuves (maisons individuelles, jumelées et en rangée) constituaient environ 80 % des unités mises en chantier.
- À partir de 1998, on observe une augmentation constante de la demande d'appartements, tandis que les mises en chantier de maisons stagnent.
- En 2012, les appartements constituaient 50 % des mises en chantier; à partir de 2016, ils surpassaient les maisons. En 2019, les mises en chantier d'appartements étaient en forte hausse – 116 %, de loin la plus forte augmentation parmi les RMR du Québec – et représentaient les deux tiers du nombre total de mises en chantier (voir le tableau 2).

Cette transformation est particulièrement notable dans le secteur d'Aylmer :

- De 2005 à 2018, la part des maisons dans les mises en chantier est passée de 90 % à seulement 19 %.
- La construction intensive d'appartements en location et en copropriété dans le quartier du Plateau, en réponse à une croissance démographique fulgurante (827,4 % d'augmentation dans le secteur ouest du quartier) en 10 ans, a complètement modifié la composition du parc immobilier résidentiel de ce secteur de Gatineau.
- En six ans à peine – de 2010 à 2016 – le pourcentage des ménages d'Aylmer vivant en appartement (en location ou en copropriété) a bondi de 20 à 27 %. Dans le reste de la région, la proportion de ménages en appartement est demeurée stable pendant cette période, à 37 %.

Cette évolution s'explique notamment par des facteurs démographiques.

- Parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, la région de Gatineau affiche le rythme de croissance le plus élevé chez les jeunes ménages et ceux de 60 ans et plus, soit les deux principales clientèles à la recherche d'appartements.
- L'augmentation du nombre de personnes vivant seules, un groupe qui constitue désormais 17,3 % des ménages, contribue également à la demande accrue de logements plus petits.

La hausse du prix des habitations à partir des années 2000 est un autre facteur pouvant expliquer la popularité grandissante des unités en copropriété, une option plus abordable (environ 30 % moins chère) que la maison unifamiliale.

¹¹ Données tirées de SCHL. Le marché sous la loupe – Gatineau, août 2019 et Perspectives du marché de l'habitation – Gatineau, automne 2019.

¹² Les données de cette section concernent la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement d'Ottawa-Gatineau, qui englobe essentiellement la Ville de Gatineau ainsi que les municipalités de Chelsea, Val-des-Monts et Cantley.

Enfin, les objectifs de densification du territoire adoptés par la Ville de Gatineau dans son nouveau schéma d'aménagement et de développement, et par la Communauté urbaine de l'Outaouais avant la création de la grande ville, ont exercé une influence sur la transformation du développement immobilier.

Tableau 2 : Variation prévue des mises en chantier selon le marché visé, RMR de Gatineau, 2018-2020

	Nombre de logements mis en chantier				Variations annuelles			
	Unifamilial	Copropriété	Locatif*	TOTAL	Unifamilial	Copropriété	Locatif*	TOTAL
2018	713	338	878	1 929	-1 %	+194 %	-15 %	+3 %
2019p	850	120	1 900	2 870	+19 %	-64 %	+116 %	+49 %
2020p	850	225	1 725	2 800	0 %	+88 %	-9 %	-2 %

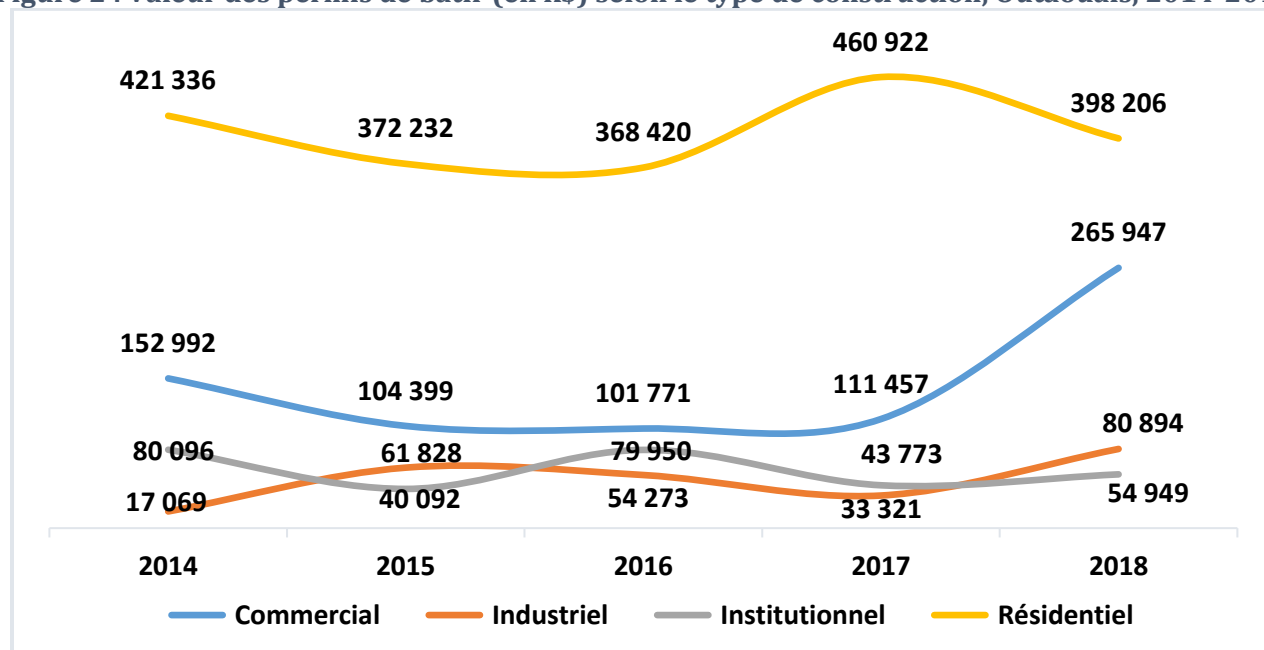
Source : APCHQ. Prévisions économiques 2019-2020, novembre 2019. Tableau 8 Mises en chantier selon le marché visé, régions métropolitaines de recensement (RMR). Compilation : Observatoire du développement en Outaouais.

Le secteur institutionnel et commercial, moteur de la croissance dans l'industrie de la construction en Outaouais

En 2018, les secteurs de la construction commerciale, industrielle et institutionnelle ont connu une forte croissance par rapport à 2017.

- La valeur des permis de bâtir dans les secteurs commercial et industriel a atteint son plus haut niveau en cinq ans, soit 265,9 M\$ et 80,9 M\$ respectivement.
- Dans le secteur institutionnel, la valeur des permis de bâtir (54,9 M\$) a chuté de 25 % par rapport à 2017, mais se rapproche tout de même de la moyenne des cinq dernières années (autour de 59 M\$)¹³ (voir figure 2).

Figure 2 : Valeur des permis de bâtir (en k\$) selon le type de construction, Outaouais, 2014-2018

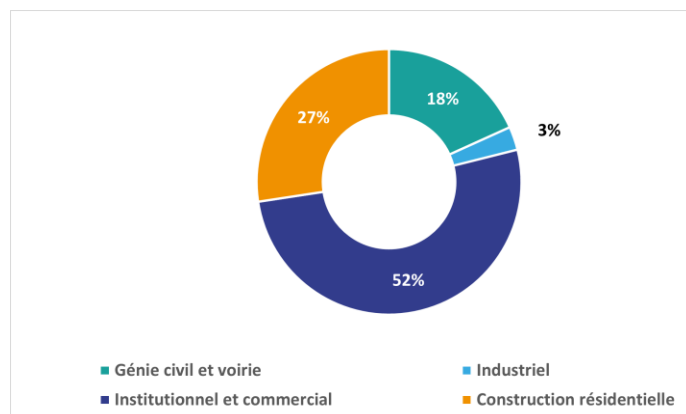


Source : Statistique Canada, Enquête des permis de bâtir. Adapté par l'Institut de la statistique (

¹³ Statistique Canada, Enquête des permis de bâtir. Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

- Le nombre d'heures travaillées en construction non résidentielle en 2018 (3 727 000 heures) a grimpé de 15,1 % par rapport à 2017, mais demeure sous la moyenne des 10 dernières années, qui s'établit à 3 849 200, et légèrement sous le niveau de 2009 (tableau 3).
- Sur une période de 10 ans, c'est le secteur institutionnel et commercial qui affiche la meilleure tenue, avec le secteur industriel.
- En 2018, la plus large part des heures travaillées concerne le secteur institutionnel et commercial, lequel est en hausse de 19 % par rapport à 2009 et 2017 (figure 3).

Figure 3 : Répartition des heures travaillées par secteur de la construction en 2018



Source : CCQ, Statistiques annuelles de l'industrie de la construction 2018, tableau C12

Tableau 3 : Heures travaillées (k) par secteur de l'industrie de la construction, Outaouais, 2009-2018

Secteur	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Écart 2017-18	Écart 2009-18
Construction non résidentielle	3 946	3 812	4 826	4 644	3 999	3 813	3 457	3 031	3 237	3 727	15,1	-5,5
Génie civil et voirie	1 625	1 612	1 471	1 315	1 035	1 016	948	772	846	937	10,8	-42,3
Industriel	99	130	542	424	266	231	126	95	169	146	-13,6	47,5
Institutionnel et commercial	2 222	2 070	2 813	2 904	2 698	2 566	2 383	2 164	2 222	2 644	19,0	19,0
Construction résidentielle	2 003	2 062	1 959	1 927	1 559	1 557	1 366	1 304	1 386	1 406	1,4	-29,8
Total	5 949	5 874	6 785	6 571	5 559	5 370	4 824	4 335	4 623	5 133	11,0	-13,7

Source : CCQ, Statistiques annuelles de l'industrie de la construction 2018. Adaptation : ODO

Un important secteur d'emploi confronté à un problème de rareté de la main-d'œuvre

Les travailleurs de la construction de l'Outaouais représentent 4,3 % de l'ensemble des travailleurs de cette industrie au Québec.

- En 2018, on dénombrait 1 018 employeurs dans le domaine de la construction en Outaouais, et le nombre de salariés résidant dans la région atteignait 7 072, soit 495 de plus qu'en 2017.
- Les charpentiers-menuisiers constituent le corps de métier le plus fortement représenté (2 026), suivis des électriciens (669), des couvreurs (407) et des tuyauteurs (391).
- 209,9 M\$ ont été versés en salaires aux travailleurs de la construction de la région en 2018, soit 16,6 % de plus qu'en 2017, la deuxième plus forte hausse au Québec après le Saguenay-Lac-St-Jean (17,5 %).

- Sur le total des 5 133 000 heures travaillées dans le domaine de la construction en Outaouais, tous secteurs confondus, 90,1 % ont été effectuées par des salariés domiciliés dans la région. Les autres travailleurs provenaient principalement du Grand Montréal (incluant la Montérégie, Laval, Laurentides et Lanaudière) et de l'extérieur du Québec. L'Outaouais est d'ailleurs la région du Québec qui accueille le plus fort contingent de travailleurs de l'extérieur (61 % du total des heures de travail effectuées par des salariés de l'extérieur du Québec), devant la grande région de Montréal (27 %).
- Les salariés de la construction domiciliés en Outaouais ont effectué pour leur part 5 189 000 heures de travail, et 89,2 % de ces heures ont été réalisées dans la région¹⁴.

Selon les prévisions de la demande de main-d'œuvre en construction pour la région de l'Outaouais, la demande dans le secteur résidentiel devrait chuter de 37 % d'ici 2028, au profit du secteur institutionnel et commercial, où la demande de main-d'œuvre devrait progresser de 14 %.

- L'Association de la construction du Québec prévoit cependant qu'il manquera entre 300 et 400 travailleurs par année pour répondre à la demande de main-d'œuvre en Outaouais au cours des 10 prochaines années.
- La pénurie est particulièrement criante dans certains corps de métier, tels que les opérateurs d'équipement lourd, les poseurs de système intérieur et les ferrailleurs¹⁵.
- En 2018, des hausses significatives de demandes de main-d'œuvre ont été observées dans plusieurs corps de métier en Outaouais : briqueteur-maçon, charpentier-menuisier, électricien, ferblantier, monteur-mécanicien, plâtrier et frigoriste¹⁶.

FAITS SAILLANTS – MRC

L'industrie de la construction étant principalement concentrée dans la région métropolitaine de recensement de Gatineau, il existe peu de données spécifiques aux MRC. Les données disponibles nous révèlent cependant que, contrairement à la situation vécue dans la RMR de Gatineau (qui englobe essentiellement la ville de Gatineau et la MRC des Collines), l'industrie de la construction est en perte de vitesse dans les MRC rurales.

Bien que la majorité des chantiers de construction soit concentrée dans la RMR de Gatineau, on remarque toutefois que le secteur de la construction constitue une source d'emploi très importante dans les MRC rurales, et dans la plupart des cas supérieure à celle observée dans l'ensemble du Québec (voir tableau 4).

¹⁴ CCQ. Statistiques annuelles de l'industrie de la construction 2018.

¹⁵ ACQ. [Pénurie de main-d'œuvre : Analyse prospective de la situation dans l'industrie de la construction au Québec. Région de l'Outaouais](#), 2019.

¹⁶ CCQ. [Enjeux de main-d'œuvre dans l'industrie de la construction au Québec](#), mars 2019.

Tableau 4 : Part de la population active de 15 ans et plus et part de femmes dans le secteur de la construction, Outaouais et territoires, Comparaison 2006-2016

	Nombre de travailleurs en construction		% de la population active		% de femmes	
	2006	2016	2006	2016	2006	2016
Ville de Gatineau	8 445	10 370	6,2	6,9	8,2	8,4
Pontiac	625	820	9,6	13	3,2	4,9
Vallée-de-la-Gatineau	655	860	7,1	9,6	3,8	11
Collines-de-l'Outaouais	2 450	3 265	10,4	11,8	8	8,1
Papineau	770	955	7,7	9,2	11	11
Outaouais	12 945	16 265	7	8	7,8	8,5
Québec	205 665	254 055	5,2	9,2	11,4	11,9

Source : Statistique Canada. 2017. Profil du recensement, Recensement de 2016, produit no 98-401-X2016041 au catalogue. Recensement de 2006, produit n° 92-591-XWF au catalogue. Adapté par l'Observatoire du développement de l'Outaouais.



MRC Pontiac

- 13 % de la population active travaille dans le secteur de la construction, soit la plus forte proportion en Outaouais.
- En revanche, le Pontiac affiche la plus faible part de femmes dans ce secteur à l'échelle régionale, avec seulement 4,9 %.
- La valeur des permis de bâtir stagne ou est en léger recul dans les secteurs résidentiel et industriel depuis 2014, mais accuse une diminution marquée dans les secteurs commercial et institutionnel (tableau 5).

Tableau 5 : Valeur des permis de bâtir (en k\$) selon le type de construction, MRC de Pontiac						
	2014	2015	2016	2017	2018	TCAM (2018/2014)
	k\$					%
Pontiac	12 528	16 052	16 052	10 307	11 952	-1,2
Commercial	677	3 284	3 284		221	-24,4
Industriel	678	907	907	211	615	-2,4
Institutionnel	556	1 475	1 475	353	147	-28,3
Résidentiel	10 617	10 386	10 386	9 743	10 969	0,8

Source : Institut de la statistique Québec. 2020. Valeur des permis de bâtir selon le type de construction, MRC de l'Outaouais, 2014-2018.



MRC Vallée-de-la-Gatineau

- 9,6 % de la population active travaille dans le secteur de la construction.
- 11 % des travailleurs de la construction sont des femmes, un des plus hauts taux de la région.

- La valeur des permis de bâtir est en léger recul dans les secteurs résidentiel et commercial depuis 2014, et a subi une baisse de 9,2 % dans le secteur institutionnel.
- En revanche, la valeur des projets de développement institutionnel a bondi, avec un taux de croissance annuelle moyen de 114,3 % en raison de dépenses importantes dans ce secteur en 2017 et 2018 (tableau 6).

Tableau 6 : Valeur des permis de bâtir (en k\$) selon le type de construction, MRC de la Vallée-de-la-Gatineau

	2014	2015	2016	2017	2018	TCAM (2018/2014)
	k\$					%
La Vallée-de-la-Gatineau	18 098	19 928	15 152	19 995	17 397	-1
Commercial	1 307	1 404	1 166	1 716	1 164	-2,9
Industriel	58	10	114	839	1 224	114,3
Institutionnel	3 183	5 342	591	893	2 164	-9,2
Résidentiel	13 550	13 712	13 281	16 547	12 845	-1,3

Source : Institut de la statistique Québec. 2020. Valeur des permis de bâtir selon le type de construction, MRC de l'Outaouais, 2014-2018.



MRC des Collines-de-l'Outaouais

- 11,8 % de la population active travaille dans le secteur de la construction, soit le deuxième plus haut taux de la région.
- La valeur totale des permis de bâtir affiche un taux de croissance annuelle moyen de 5,3 % pour la période de 2014 à 2018, en particulier grâce à d'importantes dépenses de construction dans le secteur commercial en 2017 et 2018. Cette croissance est de 3 % dans le secteur résidentiel (tableau 7).
- En 2018, Val-des-Monts se démarquait avec une croissance de 40 % de nouvelles constructions, dont un bond de 224 % des appartements mis en chantier.
- Au premier semestre de 2019, la municipalité de Chelsea voyait ses mises en chantier bondir de 259 %, avec 61 nouvelles unités d'habitation destinées principalement à des propriétaires-occupants.

Tableau 7 : Valeur des permis de bâtir (en k\$) selon le type de construction, MRC des Collines-de-l'Outaouais

	2014	2015	2016	2017	2018	TCAM (2018/2014)
	k\$					%
Les Collines-de-l'Outaouais	101 490	95 043	96 308	123 520	124 968	5,3
Commercial	325	6 115	1 260	6 599	11 575	144,3
Industriel	815	1 572	797	982	751	-2
Institutionnel	599	320	3 201	724	170	-27
Résidentiel	99 751	87 036	91 050	115 215	112 472	3

Source : Institut de la statistique Québec. 2020. Valeur des permis de bâtir selon le type de construction, MRC de l'Outaouais, 2014-2018.



MRC Papineau

- 9,2 % de la population active travaille dans le secteur de la construction.
- 11 % des travailleurs de la construction sont des femmes, un des plus hauts taux de la région.
- La MRC de Papineau est le territoire de l'Outaouais qui affiche la plus forte baisse des dépenses en construction sur une période de cinq ans. La valeur des permis de bâtir y est en recul dans tous les secteurs de l'industrie, même si l'année 2017 fait exception avec d'excellents résultats, notamment grâce aux secteurs commercial et industriel (tableau 8).

Tableau 8 : Valeur des permis de bâtir (en k\$) selon le type de construction, MRC de Papineau						
	2014	2015	2016	2017	2018	TCAM (2018/2014)
	k\$					%
Papineau	29 914	20 414	20 414	32 931	20 589	-8,9
Commercial	1 016	1 239	1 239	9 185	412	-20,2
Industriel	2 041	467	467	2 975	863	-19,4
Institutionnel	2 877	1 399	1 399	860	2 041	-8,2
Résidentiel	23 980	17 309	17 309	19 911	17 273	-7,9

Source : Institut de la statistique Québec. 2020. Valeur des permis de bâtir selon le type de construction, MRC de l'Outaouais, 2014-2018.



Ville de Gatineau

- 6,9 % de la population active travaille dans le secteur de la construction, soit la plus faible proportion en Outaouais.
- La valeur totale des permis de bâtir a connu un taux de croissance annuelle moyen de 5,2 % pour la période de 2014 à 2018. Les secteurs industriel et commercial affichent les meilleures performances avec des taux de croissance annuelle moyens de 54,8 et 14 % respectivement (tableau 9).
- En 2019, la valeur des permis de construction émis par la Ville de Gatineau a atteint un sommet, à 958,9 M\$¹⁷.

Tableau 9 : Valeur des permis de bâtir (en k\$) selon le type de construction, Ville de Gatineau						
	2014	2015	2016	2017	2018	TCAM (2018/2014)
	k\$					%
Gatineau	509 463	431 576	456 488	462 720	625 090	5,2
Commercial	149 667	96 497	94 822	93 957	252 575	14
Industriel	13 477	56 667	51 988	28 314	77 441	54,8
Institutionnel	72 881	31 513	73 284	40 943	50 427	-8,8
Résidentiel	273 438	246 899	236 394	299 506	244 647	-2,7

Source : Institut de la statistique Québec. 2020. Valeur des permis de bâtir selon le type de construction, MRC de l'Outaouais, 2014-2018.

¹⁷ Le Droit. « Croissance trop rapide. La valeur des permis émis à Gatineau a explosé en 2019 », 20 janvier 2020.

LES IMPACTS ET OPPORTUNITÉS DE LA SITUATION FRONTALIÈRE



L'industrie de la construction est un secteur économique majeur pour l'Outaouais et l'Est ontarien. Ce dynamisme est notamment associé à l'augmentation importante de la population à Gatineau et à Ottawa.

En 2006, les gouvernements du Québec et de l'Ontario ont signé une Entente sur la mobilité de la main-d'œuvre et la reconnaissance de la qualification professionnelle, des compétences et des expériences de travail dans l'industrie de la construction. Cette entente visait principalement à remédier aux restrictions qui empêchaient les travailleurs de la construction de travailler dans l'autre province malgré la proximité et la rareté de la main-d'œuvre. Cette entente prévoit la reconnaissance de la certification des travailleurs dans les deux provinces. Mentionnons néanmoins que des enjeux persistent, notamment au niveau de la réglementation, ce qui limite l'accès des entreprises de construction ontariennes au Québec.

PERSPECTIVES, INNOVATIONS ET INVESTISSEMENTS

En 2020, la pandémie de COVID-19 a durement frappé l'ensemble de l'économie du Québec et jeté un climat d'incertitude sur de nombreux secteurs d'activité, dont l'industrie de la construction. En Outaouais, on évaluait à 25 M\$ par semaine les pertes économiques découlant de la fermeture forcée pendant plusieurs semaines des chantiers de construction au printemps¹⁸. Les pertes d'emploi et l'impact de la COVID-19 sur les finances des ménages pourraient aussi avoir des conséquences à plus long terme sur la vigueur du marché de la construction résidentielle.

En ce qui concerne le mode d'occupation, le recul marqué des mises en chantier d'habitations unifamiliales – conséquence du vieillissement de la population, de la plus petite taille des ménages, de l'augmentation du prix des maisons et des efforts de densification des villes – est une tendance de fond qui est là pour rester.

Nonobstant l'impact incertain de la pandémie, la forte demande de logements locatifs, engendrée par le bilan migratoire favorable de la région et le nombre croissant de baby-boomers désireux de se décharger de la responsabilité de leur propriété, est appelée à décroître dans les années à venir face au ralentissement prévu de la croissance du marché du travail et au bilan migratoire plus faible qui en résultera. On peut s'attendre également à ce que la construction de maisons individuelles continue à décroître d'ici à 2021 en raison des exigences de densification du territoire¹⁹.

L'augmentation des dépenses en rénovation résidentielle est une autre tendance forte observée au Québec, alors que les investissements en travaux de rénovation surpassent ceux consacrés aux nouvelles constructions depuis une quinzaine d'années.

Par ailleurs, les importants investissements en infrastructures annoncés par les différents paliers de gouvernement dans les prochaines années annoncent des perspectives favorables pour l'industrie de la construction.

Les investissements dans la réalisation de projets immobiliers majeurs au cours des années à venir, comme les phases II et III du « Domaine du Vieux-Port » dans le secteur Hull de Gatineau (700 M\$ de 2018 à 2028), l'érection du village urbain « AGORA » dans le quartier du Plateau (250 M\$ de 2018 à 2023) et le quartier immobilier « Ruisseau Chelsea » à Chelsea (150 M\$ de 2019 à 2021), vont contribuer à soutenir l'industrie de la construction. Le projet résidentiel et commercial « Zibi », amorcé en 2015, constitue un des plus

¹⁸ ICI Ottawa-Gatineau. [L'industrie de la construction pourrait perdre des millions en Outaouais](#), 25 mars 2020.

¹⁹ SCHL. Perspectives du marché de l'habitation – Gatineau, automne 2019.

importants chantiers de construction de la région, avec des investissements de 1,2 G\$ échelonnés sur 15 ans²⁰.

FORCES / ATOUTS

- Le secteur de la construction arrive au 4^e rang des industries les plus importantes en Outaouais.
- La vigueur du marché du travail combinée à une conjoncture économique favorable encourage l'achat de nouvelles propriétés.
- Le solde migratoire positif de la région stimule la demande de logements.
- Les investissements importants dans les infrastructures publiques contribuent à la croissance de l'industrie de la construction.

FAIBLESSES / DÉFIS

- La rareté de main-d'œuvre dans certains corps de métier pourrait ralentir l'industrie.
- Des barrières réglementaires persistent entre l'Ontario et le Québec, et freinent les entreprises de construction ontariennes qui voudraient réaliser des projets sur la rive québécoise.

POUR ALLER PLUS LOIN

APCHQ. [Bulletin de l'habitation. Bilan 2018. Portrait du secteur de l'habitation pour les régions APCHQ.](#)

APCHQ. [Bulletin de l'habitation. Premier semestre 2019. Portrait du secteur de l'habitation pour les régions administratives](#)

APCHQ. [Prévisions économiques 2019-2020](#), novembre 2019.

Association de la construction du Québec. [Pénurie de main-d'œuvre : Analyse prospective de la situation dans l'industrie de la construction au Québec. Région de l'Outaouais](#), 2019.

Commission de la construction du Québec. [Statistiques annuelles de l'industrie de la construction 2018](#), avril 2019.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. [Le marché sous la loupe – Gatineau](#), août 2019.

Mirador : Bibliothèque virtuelle sur le développement de l'Outaouais
<https://odooutaouais.ca/mirador/>



Observatoire
du développement
de l'Outaouais

²⁰ Desjardins. Survol et prévisions économiques – Région administrative de l'Outaouais, juin 2019.

