



L'OUTAOUAIS

S O U S L A L O U P E

— 2025 —

Portrait de l'habitation de
la RMR Ottawa-Gatineau



Un bulletin rédigé par

Tristan Chantigny

Assistant de recherche

Anaïs Gionet-Lafèche

Assistante de recherche

Michel Lopez Barrios

Agent de recherche

Mise en page

Joani Vallespir

Agente d'information, ODO

Pour citer ce document :

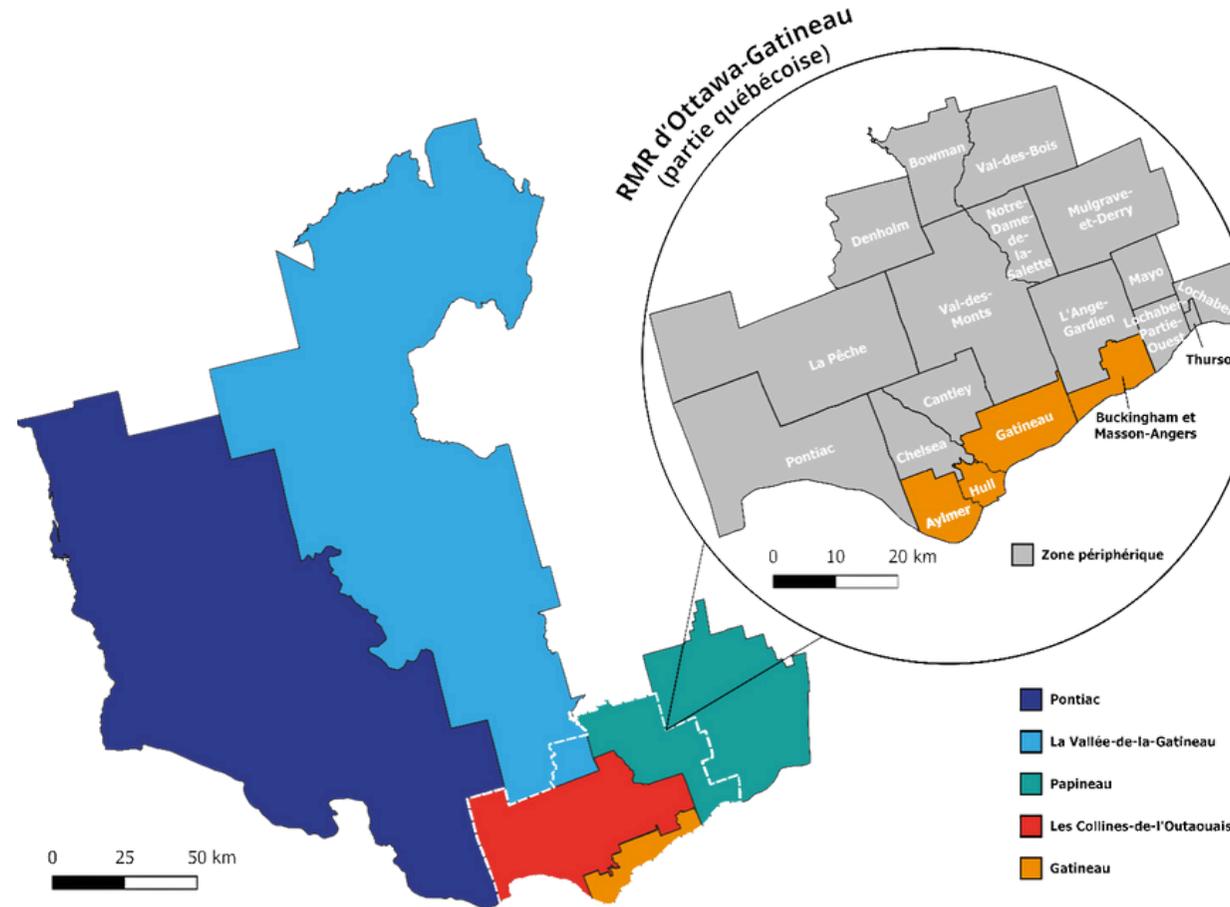
Observatoire du développement de l'Outaouais. (2025).
L'Outaouais sous la loupe : portrait de l'habitation de la RMR
Ottawa-Gatineau.

Observatoire du développement de l'Outaouais

RMR d'Ottawa-Gatineau : une analyse détaillée des secteurs québécois et leur contexte régional

Alors que l'accessibilité au logement est un enjeu marqué au Québec, cette situation l'est encore plus particulièrement en Outaouais, notamment du fait de sa proximité avec Ottawa (Allyson & Gagnon, 2021). Ce numéro de *L'Outaouais sous la loupe* présente un état de situation du marché de l'habitation en Outaouais¹ qui prend en considération les différents facteurs qui contribuent au caractère unique de la région. Les dynamiques complexes du marché immobilier de la région seront aussi expliquées à l'aide des facteurs qui contribuent à l'offre et à la demande de logements, telle que la dynamique démographique.

En raison de limites d'accès aux données, notre analyse portera essentiellement sur la partie québécoise de la RMR² d'Ottawa-Gatineau et ses subdivisions, à savoir Masson-Angers et Buckingham, Gatineau, Hull, Aylmer et la zone périphérique de Gatineau.



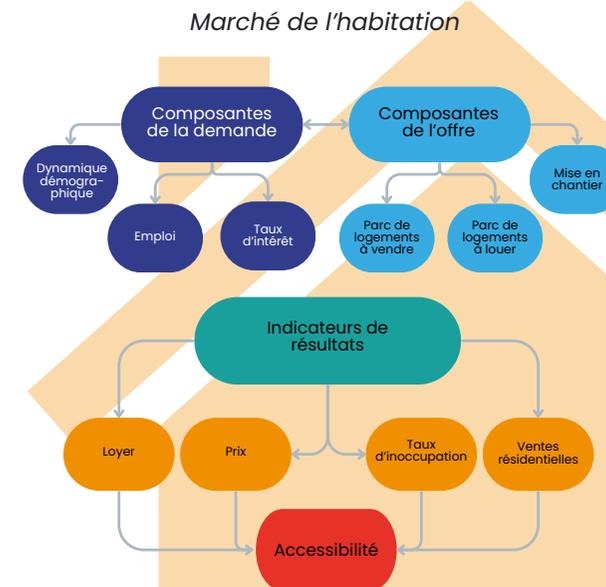
Source : Recensement de 2021 - Fichiers des limites. Statistique Canada. [Recensement de 2021 - Fichiers des limites \(statcan.gc.ca\)](https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/92-629-x/2021001/article/00001-eng.htm)

1. La situation spécifique des MRC outaouaises est présentée dans un numéro distinct de *L'Outaouais sous la loupe*, publié en simultané, qui fait un compte rendu des portraits effectués dans chaque MRC de la région.
2. À des fins de clarté, la RMR d'Ottawa-Gatineau sera appelée « RMR de Gatineau » et ne contient que les données se rapportant à la partie québécoise de la région.

Structure du marché de l'habitation

Le marché de l'habitation est fortement influencé par la dynamique démographique, la situation du marché du travail et la facilité d'accès aux sources de financement. L'offre de logements à louer ou à vendre dépend quant à elle grandement du parc de logements existant et des nouvelles constructions résidentielles. De cette interaction entre les composantes de la demande et de l'offre du marché découlent des indicateurs de résultats, notamment le prix des logements en vente, le prix des loyers et le taux d'inoccupation.

La figure ci-dessous illustre les principales composantes qui influent sur l'offre et la demande du marché de l'habitation.



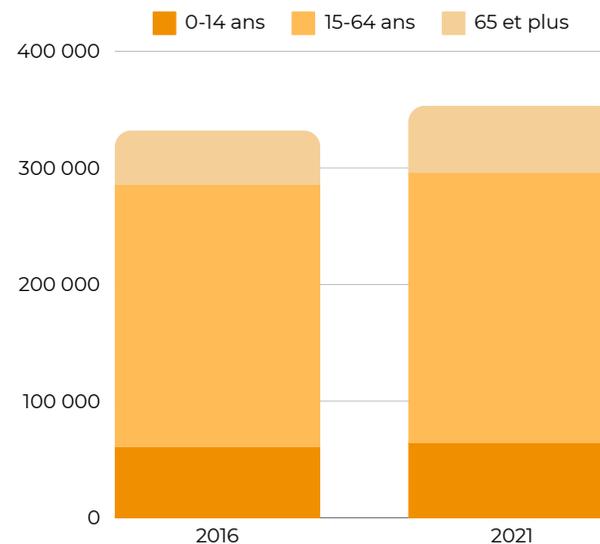
La dynamique démographique de la région de l'Outaouais

La dynamique démographique d'une région, notamment sa composition par groupe d'âge, peut jouer un rôle différencié dans la demande pour les logements. Des études (Arestis & Gonzalez-Martinez, 2021; Gong & Yao, 2022) indiquent, par exemple, que les personnes en âge de travailler stimulent la demande de logements. Ces mêmes études indiquent que la proportion de personnes de plus de 65 ans a quant à elle des effets opposés sur le marché de l'habitation. Effectivement, une espérance de vie prolongée maintient les personnes âgées dans leur logement plus longtemps. Néanmoins, les personnes retraitées vendent souvent leurs propriétés pour financer leur retraite ou déménager dans des unités plus petites, ce qui contribuerait à une augmentation de l'offre de logements de taille plus grande ainsi qu'à une augmentation de la demande pour les unités plus petites (Arestis & Gonzalez-Martinez, 2021).

En dépit d'une augmentation de 3 000 personnes dans la tranche de la population active de 15 à 64 ans entre 2016 et 2021, la proportion de ce groupe d'âge dans la population totale de la RMR de Gatineau a baissé de 67,7 % à 65,6 %. Une part notable de la croissance démographique s'est donc réalisée dans la catégorie des individus de plus de 65 ans. Le poids de ce groupe d'âge dans la population est en effet passé de 13,8 % en 2016 à 16,2 % en 2021, avec une augmentation de près de 11 000 personnes. Une telle hausse indique une transition démographique

vers une population plus âgée qui nécessitera des adaptations dans les services de santé et les infrastructures notamment, mais qui aura également un impact prévisible sur la production, la consommation et le marché du logement (Lee et Mason, 2017; Mason et Lee, 2011).

Population par groupe d'âge, RMR Gatineau, 2016-2021



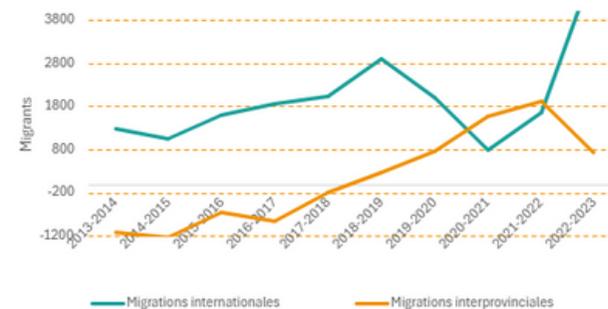
Source : Recensement de la population de 2016 et 2021. Statistique Canada; Adaptation par l'ODO.

Effets de la migration dans le marché de l'habitation de l'Outaouais

La migration est un phénomène s'inscrivant largement dans la dynamique démographique de l'Outaouais et qui a un impact considérable sur le marché de l'habitation de la région. La hausse de population en Outaouais, de 1,7 % en 2023, est en effet partiellement attribuable aux

solde migratoires interprovinciaux et internationaux nettement positifs depuis plusieurs années (ISQ, 2024). Du fait de sa mitoyenneté avec l'Ontario, l'Outaouais est la région possédant le solde migratoire interprovincial le plus élevé (Boulais-Préseau, 2024). En raison de sa proximité avec Ottawa, où les loyers sont en moyenne plus élevés, la région attire de nombreux Ontariens pour s'y installer. Cette attractivité de la région se fait également ressentir au-delà du Canada, comme en témoigne le solde de la migration internationale en hausse marquée dans les dernières années. Cet afflux de nouveaux arrivants contribue à une augmentation de la demande de logements dans la RMR de Gatineau et, conséquemment, à une hausse des loyers (Boulais-Préseau, 2024).

+Accroissement migratoire, Outaouais, 2013-2014 à 2022-2023



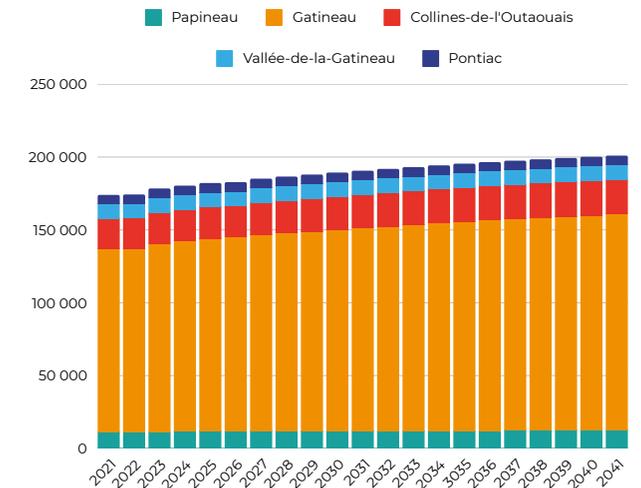
Source : Institut de la statistique du Québec (ISQ), exploitation du Fichier d'inscription des personnes assurées (FIPA) de la Régie de l'assurance maladie du Québec (RAMQ); Statistique Canada (SC). Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2022); Adapté par l'ODO.

Projection du nombre de ménages

La projection démographique par type de ménage est cruciale pour anticiper les besoins en logement et pour mieux planifier l'aménagement urbain. Elle permet aux

autorités de prévoir la demande future en logements adaptés à la taille et à la composition des ménages, tout en assurant que les infrastructures, comme les écoles et les hôpitaux, seront suffisantes pour répondre à la croissance de la population. Face à des changements tels que le vieillissement de la population ou l'augmentation des ménages unipersonnels, cette démarche aide à éviter des pénuries de logements et à s'assurer que les nouvelles constructions répondent aux besoins réels, garantissant ainsi un accès équitable au logement et à un cadre de vie harmonieux.

Nombre de ménages privés, projection, MRC de l'Outaouais, 2021-2041



Source : Institut de la statistique du Québec, Mise à jour 2022 des perspectives démographiques des MRC du Québec, 2021-2041.

Le graphique de la page ci-dessus indique une augmentation du nombre de ménages en Outaouais jusqu'en 2041.

3. L'ISQ utilise des taux de personne-référence par âge, basés sur le Recensement de 2016, et des estimations ajustées, appliquées aux populations anticipées jusqu'en 2041, pour effectuer la projection de ménages privés. Cette méthode exclut les bâtiments institutionnels, comme les prisons et les CHSLD, avec une attention particulière au vieillissement de la population qui pourrait augmenter la demande pour ces types de logements (ISQ, 2024).

Cette tendance fait grimper la demande de logements et exerce une pression sur les loyers qui ne risque pas de s'estomper dans le futur. Cette pression à la hausse est d'autant plus accentuée par un changement de la composition de la taille des ménages. Entre 2016 et 2021, la croissance des ménages au sein de la RMR de Gatineau a majoritairement été portée par les ménages d'une et de deux personnes. Si cette tendance persiste, elle pourrait mener à une saturation progressive des logements adaptés à ces petits ménages, tout en laissant

un segment de logements plus grands sous-utilisés. Ces changements soulignent l'importance de planifier des logements qui répondent aux besoins évolutifs, tout en évitant un déséquilibre entre l'offre et la demande, notamment pour les ménages de taille plus importante.

Nombre de logements résidentiels (excluant chalets ou maisons de villégiature)

	Secteur	2016	2021	Variation (%)
RMR	RMR de Gatineau	150 059	159 502	6,1 %
Secteur de la RMR de Gatineau	Aylmer	25 534	30 307	17,1 %
	Hull	37 230	38 599	3,6 %
	Gatineau (secteur)	52 417	53 474	2 %
	Masson-Angers et Buckingham	10 684	11 227	5 %
	Zone périphérique de Gatineau	24 194	25 895	6,8 %

Source : Rôles d'évaluation foncière du Québec géoréférencés 2022. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/roles-d-evaluation-fonciere-du-quebec>

La composante de l'offre

Un regard détaillé du parc de logements actuel de la RMR de Gatineau, de même que du flux qui l'alimente annuellement, va permettre de saisir les composantes de l'offre de logements. Il est intéressant de noter, premièrement, une nette augmentation du nombre de logements résidentiels à l'échelle de la RMR et de l'ensemble de ses secteurs. Ce bulletin se concentre principalement sur les logements d'initiative privée, tels que les propriétés locatives, les copropriétés et les habitations unifamiliales. Cependant, il est important de noter que les logements sociaux et les coopératives d'habitation, bien qu'essentiels pour répondre à des besoins spécifiques en matière d'accès au logement, ne sont pas inclus dans le cadre de cette analyse. Cette

distinction vise à circonscrire l'objet de l'étude et à permettre une évaluation ciblée des tendances et des pressions exercées sur le marché privé.

Mises en chantier

La croissance du parc de logements a été soutenue par une augmentation des mises en chantier dans la RMR de Gatineau. Entre 2019-2022, le nombre de mises en chantier a connu une croissance particulièrement marquée. Cette croissance s'est toutefois estompée en 2023, avec un recul de 31 % du nombre de mises en chantier. Ce recul est notamment justifié par une hausse des coûts de financement et des coûts de construction (APCHQ, 2024).

Mises en chantier selon le type de propriété, RMR Gatineau

	Unifamiliale	Copropriété	Locative	Total
2019	911	40	2 470	3 421
2020	1 043	6	2 035	3 084
2021	1 087	11	1 961	3 059
2022	760	104	3 127	3 991
2023	492	0	2 256	2 748

Source : APCHQ, 2024

Nombre de personnes dans les ménages privés selon la taille de la famille

	2016	2021	Variation (%)
Total – Familles de recensement dans les ménages privés selon la taille de la famille – Données intégrales	97 200	97 525	0,33 %
1 personne	42 905	49 280	14,86 %
2 personnes	47 775	50 630	5,98 %
3 personnes	21 705	20 530	-5,41 %
4 personnes	18 585	18 195	-2,10 %
5 personnes	9 130	8 165	-10,57 %

Source : Recensements de la population de 2016 et 2021. Statistique Canada; Adaptation par l'ODO.

Il est notable qu'une grande part des habitations mises en chantier soient des logements locatifs, ce qui indique

une tendance à la densification de la RMR de Gatineau. Cette densification se fait toutefois de manière diamétralement opposée dans les zones urbaines et les zones rurales de la RMR. L'aire d'étages⁴ moyen des logements nouvellement mis sur le marché dans la ville de Gatineau est passée d'environ 130 m² en 2011 à 90 m² en 2021. Dans la zone périphérique, la superficie moyenne des logements nouvellement mis sur le marché est restée sensiblement la même (environ 160 m²).

L'augmentation du nombre de logements résidentiels dans la RMR de Gatineau a contribué à maintenir stable le nombre moyen d'occupants par logement, malgré une demande croissante. En effet, l'ajout de nouveaux logements a permis d'éviter une augmentation significative du nombre de personnes partageant un même logement, et ce, malgré la pression démographique exercée par la croissance de la population. Une interprétation des données des derniers recensements et des derniers rôles d'évaluation foncière permet en effet de constater que le nombre d'occupants par logement à l'échelle de la RMR de Gatineau est demeuré stable à 2,23 entre 2011 et 2021, ce qui n'est toutefois pas le cas dans tous les secteurs de la RMR. À Buckingham-Masson-Angers, Gatineau et Aylmer, le nombre d'occupants par logement a diminué, alors qu'il a augmenté dans le secteur de Hull et la zone périphérique de Gatineau.

Les cartes de densité résidentielle pour Aylmer, Buckingham-Masson-Angers et Hull en 2021 (voir annexe) montrent des variations significatives dans l'évolution de la densification au sein de la RMR de Gatineau. À Aylmer, la densité de logement a considérablement augmenté. Certes, le nombre de nouvelles constructions a augmenté de 17,1 % en 2021 par

rapport à 2016, ce qui témoigne d'une volonté de répondre à la demande croissante de logements tout en optimisant l'utilisation des terrains urbains. Ce progrès se manifeste par des habitations plus compactes et une augmentation de la densité dans les zones urbaines. Les zones de Buckingham et Masson-Angers, quant à elles, maintiennent une densité plus faible, typique des zones périphériques, où la taille des logements reste stable et où l'étalement est encore privilégié.

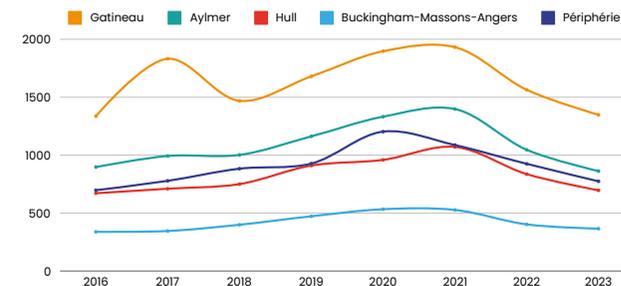
De façon générale, l'agrandissement du parc de logements dans la RMR de Gatineau pourrait faire augmenter le taux d'inoccupation, ce qui pourrait potentiellement freiner la hausse rapide des loyers ou entraîner un plafonnement de ceux-ci. Toutefois, une diminution significative des loyers semble peu probable compte tenu des tendances actuelles du marché et de la forte demande, notamment pour les logements abordables. Par ailleurs, le ralentissement des mises en chantier observé en 2023 pourrait se poursuivre dans les prochaines années, exacerbé par des facteurs contraignant la mise en marché dans la région. Parmi ces facteurs, les promoteurs soulignent la lenteur administrative et la compétitivité des incitatifs à la construction en Ontario, qui freinent le développement de nouveaux projets dans la RMR de Gatineau (Boulais-Préseau, 2024).

Les indicateurs de résultats : facteurs et tendances des ventes résidentielles

Dans cette section, nous allons présenter les facteurs qui influencent les ventes résidentielles. Les ventes résidentielles ont connu un sommet entre 2020 et 2021, suivi d'une légère baisse en 2022. Néanmoins, le marché reste globalement dynamique. On constate que les secteurs plus près des centres urbains (Aylmer et Gatineau) sont les plus recherchés. Le secteur de Buckingham-Masson-Angers est celui qui affiche le nombre de ventes le plus faible.

Les deux graphiques suivants montrent l'évolution du nombre de ventes par secteur et par type de propriété, selon l'agence immobilière Centris. Bien que les ventes aient diminué pour tous les types de propriétés entre 2021 et 2023, les maisons unifamiliales demeurent de loin

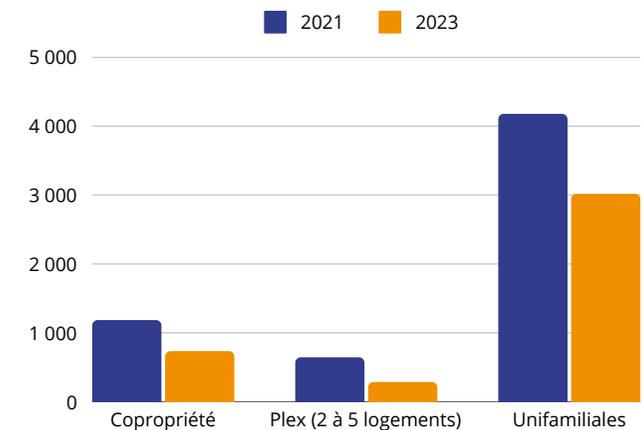
Évolution du nombre de ventes résidentielles selon le secteur de la RMR de Gatineau



Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) (2016 à 2023), Baromètre du marché résidentiel – RMR de Gatineau. Fenêtre sur le marché immobilier. (FSMI)

les plus recherchées et affichent une baisse moins marquée que les autres types de propriétés. Par rapport à 2021, les ventes de maisons unifamiliales ont reculé de 27,8 %, contre 38 % pour les copropriétés. Proportionnellement, ce sont les plex qui ont connu la plus grande baisse, avec une diminution de 55,5 % entre 2021 et 2023.

Nombre de ventes dans la RMR de Gatineau selon le type de propriété



Source : APCIQ (2021 & 2023), Baromètre du marché résidentiel – RMR de Gatineau. Fenêtre sur le marché immobilier. (FSMI)

Les facteurs qui influencent à la fois la demande et l'offre de logements, abordés dans les parties précédentes, permettent de mieux saisir les causes sous-jacentes des variations du prix des maisons, des loyers et du taux d'inoccupation. Selon le gouvernement fédéral, l'augmentation du prix des loyers et de la valeur des logements est une réponse à une forte demande de logements qui peut difficilement être satisfaite par l'offre de court terme de nouveaux logements (Infrastructure Canada, 2024).

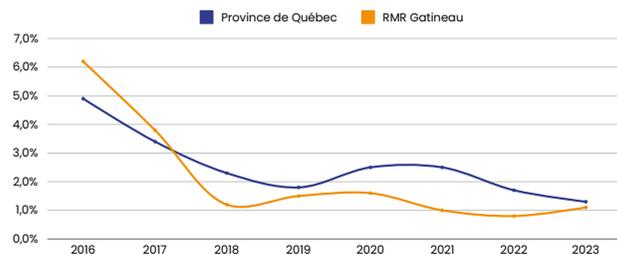
4. Surface brute correspondant à la somme des aires de chacun des étages entiers du bâtiment principal et, le cas échéant, de celles de l'attique, du garage intégré et de la verrière intégrée.
Source : Les données du rôle d'évaluation foncière en format ouvert, MAMH, juin 2022

Il est également important de noter qu'en 2021, dans la RMR de Gatineau, 64,5 % des individus étaient propriétaires et 35,5 % étaient locataires. Alors que les ménages locataires sont affectés par le taux d'inoccupation et les loyers, les ménages propriétaires sont quant à eux influencés par le prix des maisons et les taux d'intérêt en vigueur dans les institutions financières. Les prochaines sections expliquent plus en détail comment ces deux types de ménages ont été affectés dans leur accès au marché de l'habitation par les variations de l'offre et la demande de logements, le taux d'inoccupation, les loyers, le prix des maisons et les taux d'intérêt.

Taux d'inoccupation

Il est généralement considéré que le taux d'inoccupation des logements devrait se situer autour de 3 % pour un marché de l'immobilier équilibré (SCHL, 2021). Ce taux permet de stabiliser les prix et de garantir un accès relativement aisé au logement pour les résidents. Cependant, dans la RMR de Gatineau, le taux observé se situe présentement bien en dessous de ce seuil.

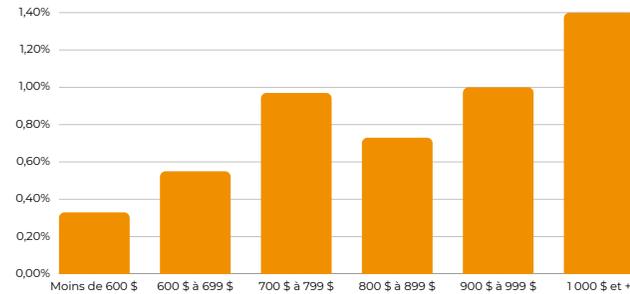
Évolution du nombre de ventes résidentielles selon le secteur de la RMR de Gatineau



Source : SCHL (2016 à 2023), *Rapport sur le marché locatif RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec)*, SCHL, Canada.

En 2022, il s'établissait à seulement 0,8 %, contre 1,7 % pour l'ensemble du Québec. Un taux aussi bas reflète une insuffisance de logements à louer pour répondre à la demande, ce qui entraîne des enjeux pour se loger chez bon nombre de personnes. Comme le montre le graphique ci-dessous, cette situation est encore plus marquée pour les logements à prix plus abordables.

Taux d'inoccupation (%) moyen selon la fourchette de loyers entre 2020 et 2023 pour la RMR de Gatineau



Source : SCHL (2020 à 2023), *Rapport sur le marché locatif RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec)*, SCHL, Canada.

Il est donc possible de constater que les taux d'inoccupation⁵ sont plus bas pour les logements affichant des loyers moins élevés, ce qui accentue l'effet de la pénurie pour les ménages à plus faible revenu. Le tableau ci-dessous permet de voir l'évolution de la tendance au fil des années. Le taux d'inoccupation, qui était largement supérieur au seuil de 3 % en 2015-2016, a commencé à décliner en 2017 pour chuter brutalement en 2018. Les chiffres de 2022-2023 montrent à quel point la pénurie de logements à louer est criante, et ce dans toutes les fourchettes de loyer.

Les logements comportant 3 chambres et plus sont également parmi les moins disponibles, avec un taux

5. Les données n'étant pas toutes disponibles pour chacune des dernières années, nous avons fait une moyenne du taux d'inoccupation des années 2020 à 2023.

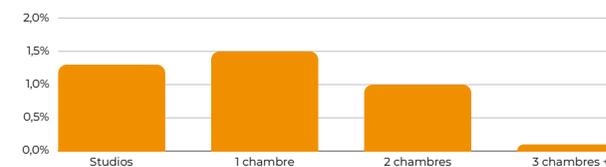
Évolution du taux d'inoccupation (%) selon la fourchette de loyer pour la RMR de Gatineau

Année	Moins de 600 \$	600 à 699 \$	700 à 799 \$	800 à 899 \$	900 à 999 \$	1000 \$ et +
2015	**	6,3	5,5	5,6	5,4	**
2016	5,5	7	5,4	5,4	**	4,6
2017	5,7	3,7	4	4	1,8	4,5
2018	**	1	0,6	**	0,4	2,3
2019	**	1	1,9	**	1,8	0,9
2020	0,6	0,8	1,8	1	2,3	1,8
2021	0,4	0,3	1	1,2	1,5	1,2
2022	0	1,1	**	0,2	0	1
2023	**	0	0,1	0,5	0,2	1,6

Source : SCHL (2015 à 2023), *Rapport sur le marché locatif RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec)*, SCHL, Canada.

d'inoccupation de seulement 0,1 % en 2023, contre 1,5 % pour les logements d'une chambre. Cette donnée reflète une difficulté supplémentaire à se loger pour les familles par rapport aux ménages d'une ou de deux personnes.

Taux d'inoccupation (%) selon le type de logement en 2023



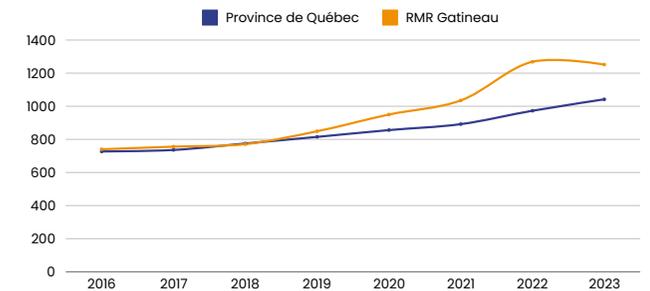
Source : SCHL (2020 à 2023), *Rapport sur le marché locatif RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec)*, SCHL, Canada.

6. Les données pour les studios de 2023 n'étant pas disponibles, ce sont celles de 2022 qui ont été utilisées.

Augmentation des loyers

La faible disponibilité de logements et la forte demande permettent de mettre en perspective l'augmentation du coût des loyers. Comme l'indique la figure ci-dessous, le loyer moyen en 2023 pour un logement de deux chambres dans la RMR de Gatineau se situait à 1252 \$, ce qui correspond à une augmentation du loyer de 69 % depuis 2016. Par comparaison, le revenu total médian dans la RMR de Gatineau, qui était de 47 600 \$ en 2020, a augmenté de seulement 21 % depuis 2015. Ainsi, pour une année, le coût moyen du loyer en 2020 représente près de 24 % du revenu total médian. Selon les données du recensement, 13,5 % des ménages consacraient plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement en 2021.

Évolution du loyer moyen pour un logement de 2 chambres



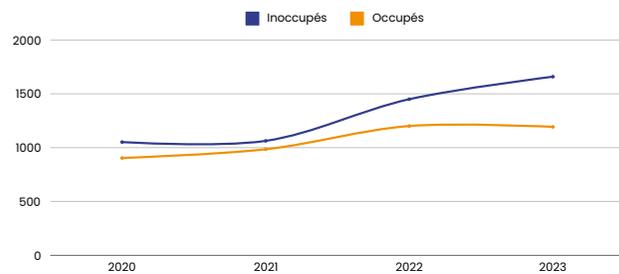
Source : SCHL (2016 à 2023), *Rapport sur le marché locatif RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec)*, SCHL, Canada.

Ce nouvel état de fait indique que cette proportion risque d'augmenter lors du prochain recensement.

Autre fait intéressant, la hausse du loyer est beaucoup plus marquée pour les logements vacants que pour les logements occupés. En effet, entre 2020 et 2023, le loyer

des logements inoccupés a augmenté de 596 \$ (+ 57,7 % d'augmentation), contre 208 \$ (+ 32 %) pour les logements occupés, un écart qui complique d'autant l'accès à un logement pour les nouveaux locataires ou ceux qui se retrouvent dans l'obligation de déménager.

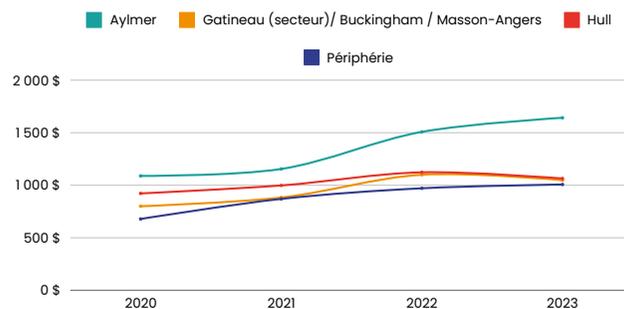
Évolution du loyer moyen (\$) selon l'occupation du logement (RMR Gatineau)



Source : SCHL (2020 à 2023), Rapport sur le marché locatif RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec), SCHL, Canada.

Dans la figure ci-dessus, on constate que le loyer moyen a augmenté sur l'ensemble du territoire de la RMR de Gatineau. Entre 2020 et 2021, l'augmentation était légère

Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon le secteur de la RMR de Gatineau



Source : SCHL (2020 à 2023), Rapport sur le marché locatif RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec), SCHL, Canada.

et sans grande distinction entre les secteurs, mais à partir de 2020, les loyers montent en flèche et de façon inégale selon les secteurs. À Aylmer en particulier, le loyer moyen a fait un bond spectaculaire de 42 % entre 2021 et 2023, passant de 1155 \$ à 1 642 \$.

Prix des propriétés

Dans la RMR de Gatineau, le prix de vente des propriétés a également augmenté, et ce, peu importe le type. Entre 2016 et 2024, la moyenne des prix a évolué de la façon suivante :



Les unifamiliales sont passées de **233 250 \$** à **450 000 \$** (+ 92,9 %)⁷



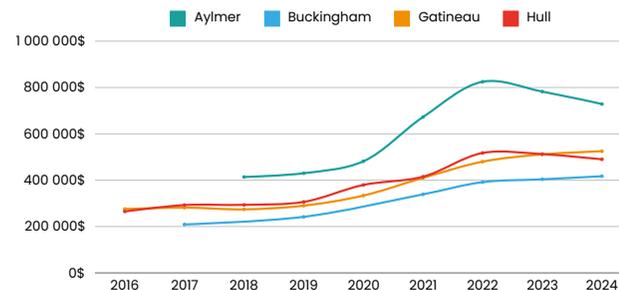
Les copropriétés sont passées de **155 500 \$** à **305 000 \$** (+ 96,1 %)



Les plex (2 à 5 logements) sont passés de **265 000 \$** à **499 950 \$** (+ 88,7 %)

Le prix des copropriétés et des unifamiliales a évolué de façon semblable d'un secteur à l'autre. Dans le cas des plex cependant, on constate un net fléchissement du prix dans les secteurs de Hull et d'Aylmer à partir de 2022.

Évolution du prix des plex selon le secteur



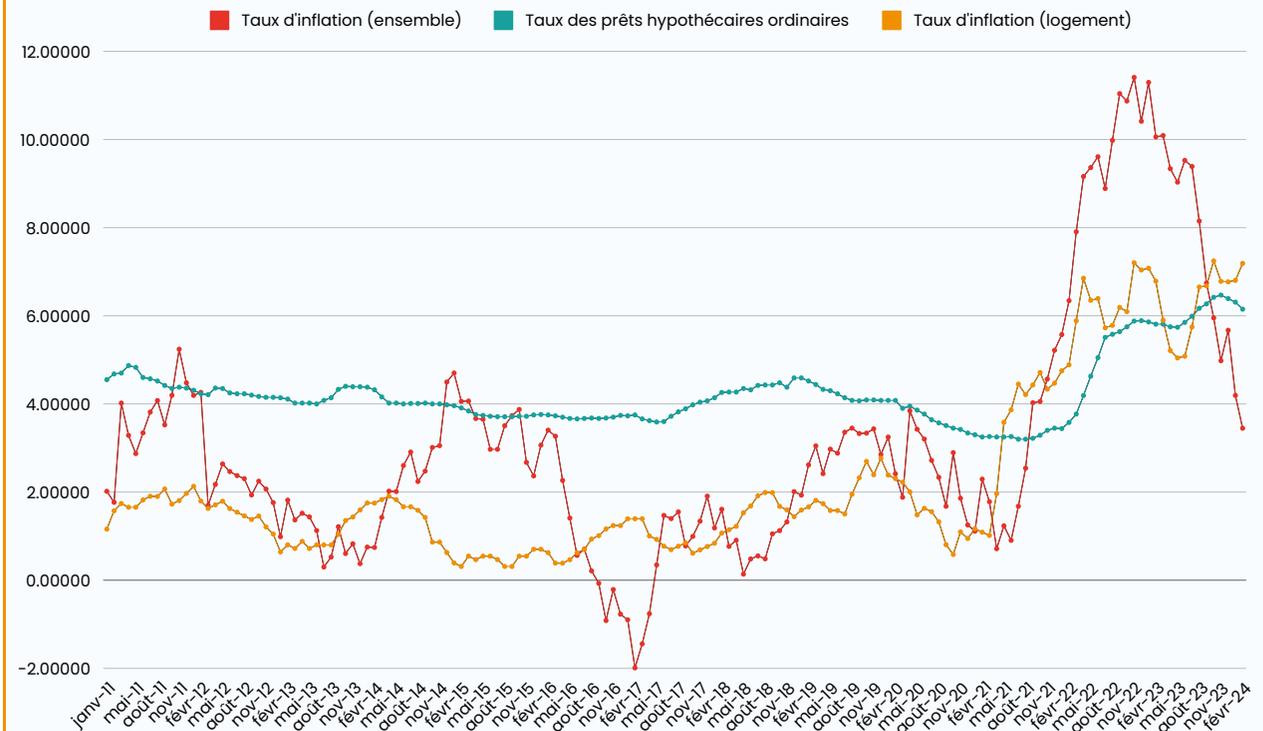
Source : (APCIQ) (2021 & 2023), Baromètre du marché résidentiel – RMR de Gatineau. Fenêtre sur le marché immobilier. (FSMI)

7. Les données n'étant pas toutes disponibles pour chacune des dernières années, nous avons fait une moyenne du taux d'occupation des années 2020 à 2023.

Cela dit, le prix des plex a tout de même augmenté de façon beaucoup plus significative à Aylmer que dans les autres secteurs de la RMR Gatineau, passant de 481000 \$ à 728750 \$ entre 2020 et 2024, soit une augmentation de 51,3 % (À noter que les données sur les plex sont non disponibles pour la région périphérique.)

L'accessibilité à la propriété foncière ne se résume pas au seul prix des propriétés, mais dépend également des taux hypothécaires. Comme l'indique la figure ci-dessous, le taux des prêts hypothécaires ordinaires a nettement grimpé dans les dernières années. ↓

Variation du taux de prêts hypothécaires ordinaires et de l'indice de prix à la consommation mensuel au Québec



Source : Statistique Canada. Tableau 34-10-0145-01 Société canadienne d'hypothèques et de logement, taux des prêts hypothécaires ordinaires, terme de 5 ans. Tableau 18-10-0004-01 Indice des prix à la consommation mensuel, non désaisonnalisé (Québec)

Un marché immobilier sous tension : demande vs offre

Ce survol du marché de l'habitation dans la RMR de Gatineau permet de dégager plusieurs constats. Tout d'abord, les facteurs démographiques tels que la croissance de la population, la composition des ménages et les flux migratoires ont exercé une influence significative sur l'augmentation de la demande de logements. En particulier, le solde migratoire interprovincial nettement positif a accentué la pression à la hausse sur les prix du logement, notamment en raison de l'attraction qu'exerce Gatineau sur les résidents de l'Ontario.

Cependant, l'offre de logements peine à suivre le rythme de cette demande croissante. Bien que le parc immobilier de la région ait connu une croissance, celle-ci demeure insuffisante pour répondre pleinement aux besoins actuels. Par ailleurs, les prévisions annoncent un déclin des mises en chantier dans les années à venir, ce qui risque d'aggraver cet écart entre l'offre et la demande (APCHQ, 2024).

Ces facteurs ont des effets directs sur l'accessibilité des logements, et notamment sur le prix des propriétés, le taux d'inoccupation et les loyers moyens. Cette accessibilité est d'autant plus amenuisée par une déconnexion entre les capacités financières des ménages et le prix du logement.

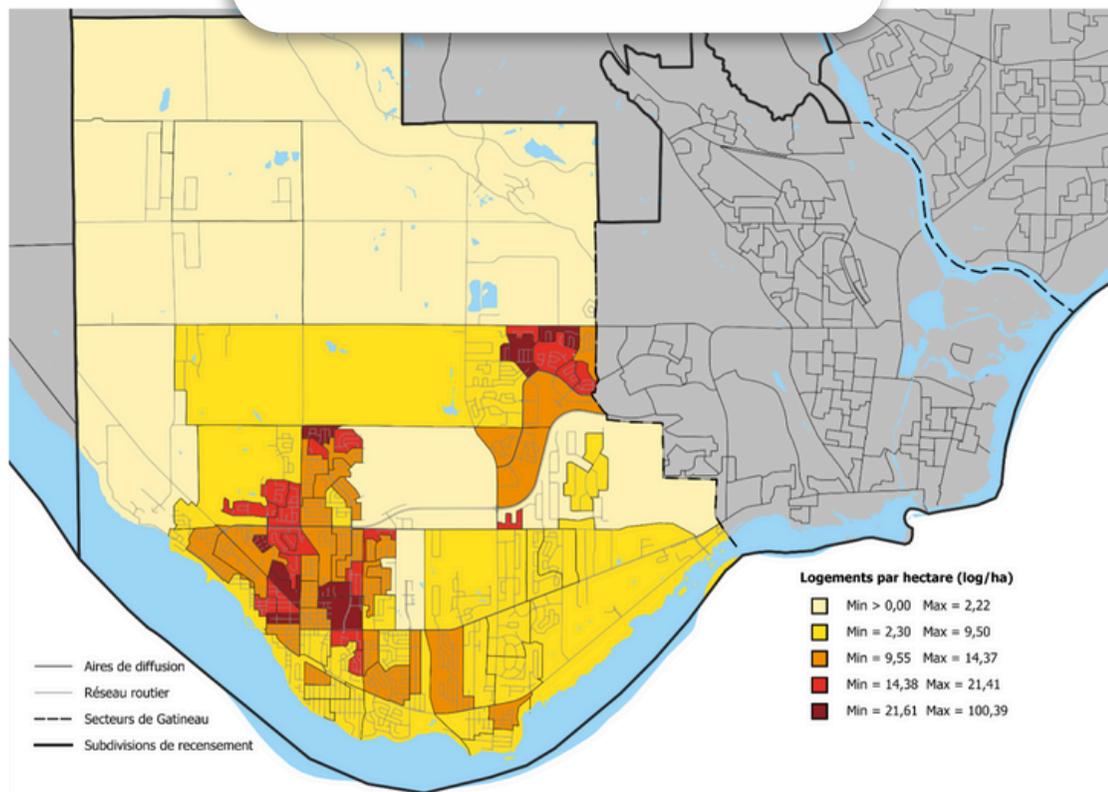
En résumé, le marché immobilier de la RMR de Gatineau fait face à une demande croissante en logements en raison de l'évolution démographique. D'un côté, la croissance démographique et la migration interprovinciale et internationale, encouragées par la proximité avec Ottawa, engendrent une forte demande de logements, notamment dans les zones urbaines telles que Gatineau et Aylmer. Par ailleurs, le vieillissement accéléré de la population change la nature de cette demande, les personnes de 65 ans et plus affichant une préférence grandissante pour des logements plus petits. Cette augmentation de la demande exerce une pression sur l'offre, qui demeure la plupart du temps insuffisante, particulièrement dans un contexte de ralentissement des mises en chantier, comme en témoigne la baisse importante observée en 2023 en raison de l'augmentation des coûts de financement et de construction. Le fait que la plupart des nouvelles constructions se situent dans le marché locatif favorise la densification urbaine, mais sans résoudre complètement le problème de la pénurie de logements abordables.

Suivez-
nous sur
LinkedIn

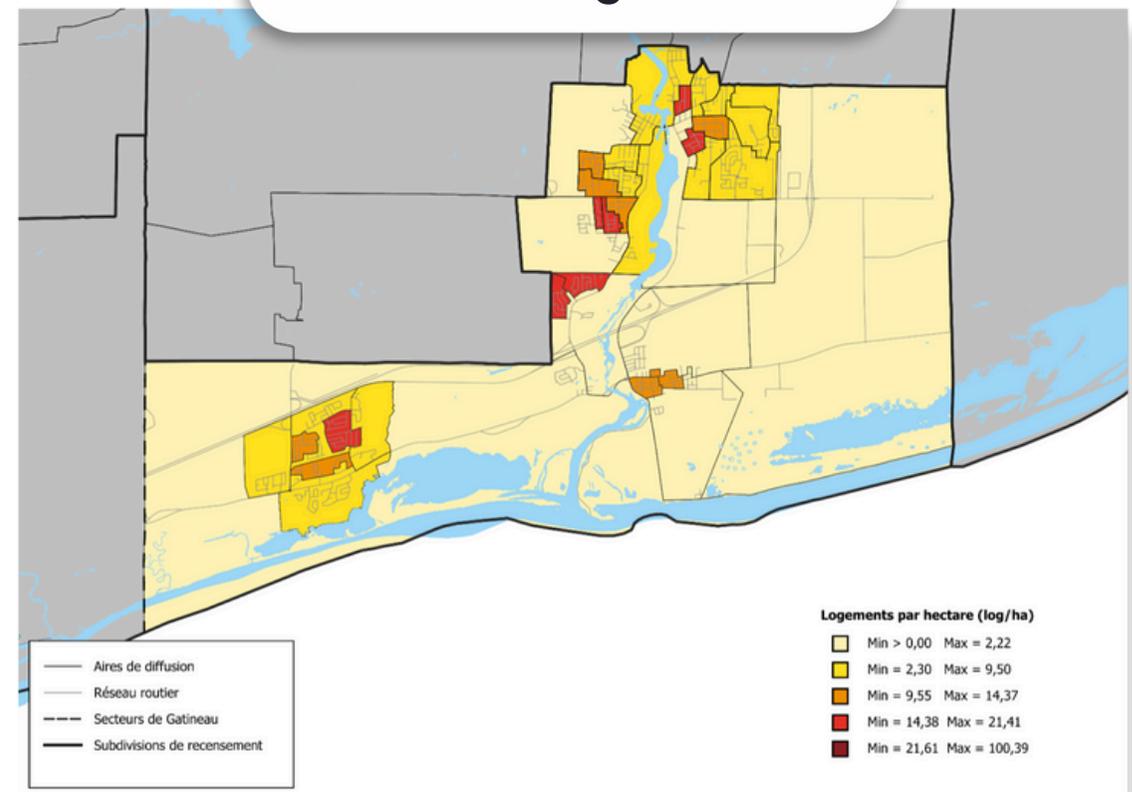


Cartes de densité résidentielle

Secteur Aylmer-2021



Secteur Buckingham-Masson-Angers, 2021

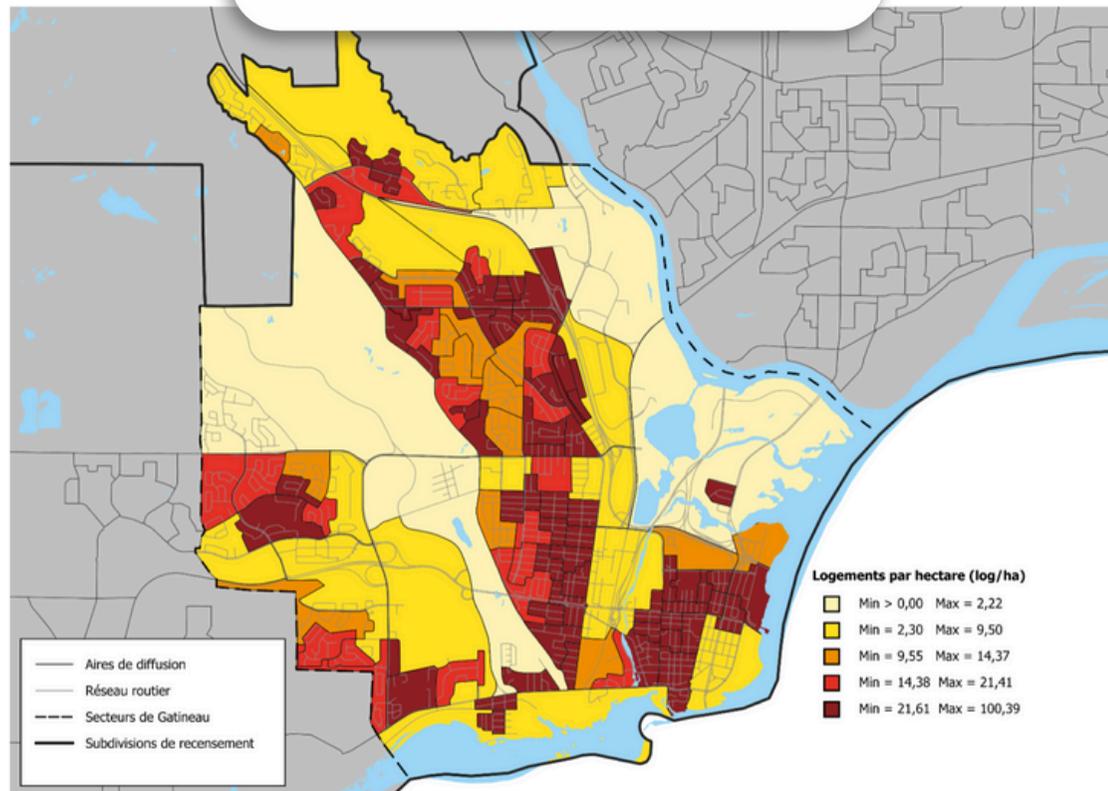


Rôles d'évaluation foncière du Québec géoréférencés 2022. Traitement ODO.

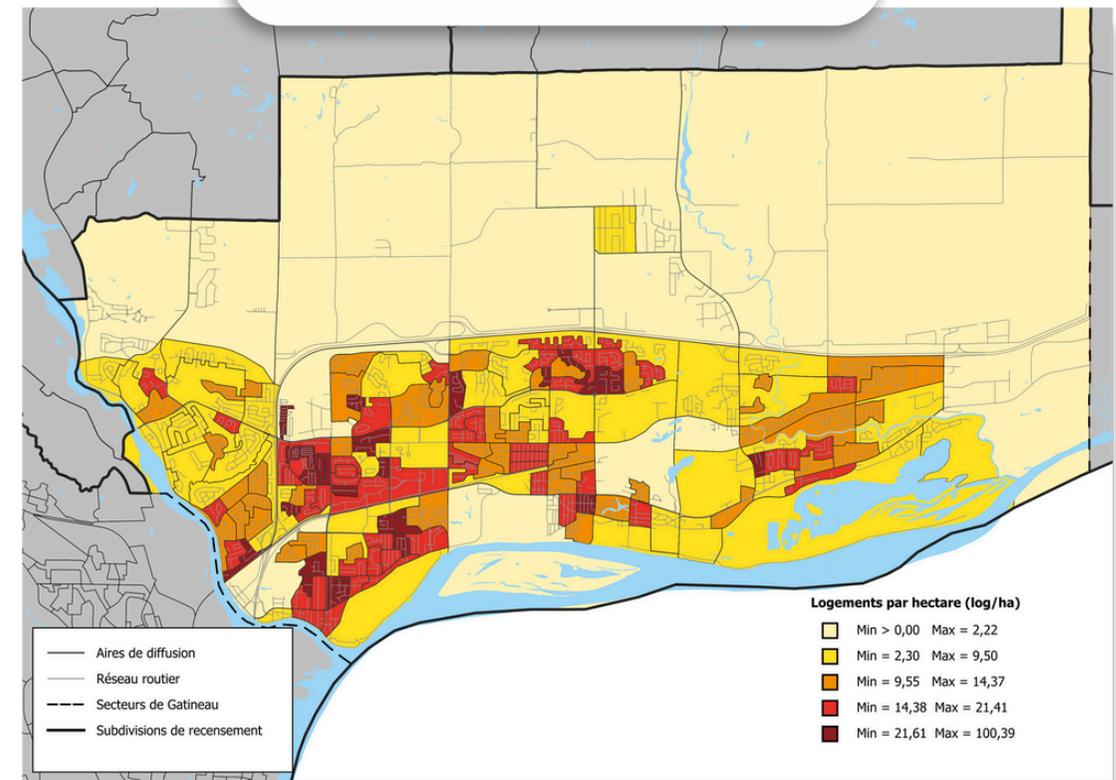
Rôles d'évaluation foncière du Québec géoréférencés 2022. Traitement ODO.

Cartes de densité résidentielle

Secteur Hull, 2021



Rôles d'évaluation foncière du Québec géoréférencés 2022. Traitement ODO.

Secteur
Gatineau, 2021

Rôles d'évaluation foncière du Québec géoréférencés 2022. Traitement ODO.

Nombre de logements résidentiels (excluant chalets ou maisons de villégiature)

	Secteur	2016	2021	Variation (%)
RMR	RMR de Gatineau	150 059	159 502	6,1 %
Secteur de la RMR de Gatineau	Aylmer	25 534	30 307	17,1 %
	Hull	37 230	38 599	3,6 %
	Gatineau (secteur)	52 417	53 474	2 %
	Masson-Angers et Buckingham	10 684	11 227	5 %
	Zone périphérique de Gatineau	24 194	25 895	6,8 %

Source : Rôles d'évaluation foncière du Québec géoréférencés 2022.
<https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/roles-d-evaluation-fonciere-du-quebec>

Nombre de personnes dans les ménages privés selon la taille de la famille

	2016	2021	Variation (%)
Total – Familles de recensement dans les ménages privés selon la taille de la famille – Données intégrales	97 200	97 525	0,33 %
1 personne	42 905	49 280	14,86 %
2 personnes	47 775	50 630	5,98 %
3 personnes	21 705	20 530	-5,41 %
4 personnes	18 585	18 195	-2,10 %
5 personnes	9 130	8 165	-10,57 %

Source : Recensements de la population de 2016 et 2021. Statistique Canada; Adaptation par l'ODO.

Mises en chantier selon le type de propriété, RMR Gatineau

	Unifamiliale	Copropriété	Locative	Total
2019	911	40	2 470	3 421
2020	1 043	6	2 035	3 084
2021	1 087	11	1 961	3 059
2022	760	104	3 127	3 991
2023	492	0	2 256	2 748

Source : APCHQ, 2024

Évolution du taux
d'inoccupation (%) selon la
fourchette de loyer pour la
RMR de Gatineau

Année	Moins de 600 \$	600 à 699 \$	700 à 799 \$	800 à 899 \$	900 à 999 \$	1000 \$ et +
2015	**	6,3	5,5	5,6	5,4	**
2016	5,5	7	5,4	5,4	**	4,6
2017	5,7	3,7	4	4	1,8	4,5
2018	**	1	0,6	**	0,4	2,3
2019	**	1	1,9	**	1,8	0,9
2020	0,6	0,8	1,8	1	2,3	1,8
2021	0,4	0,3	1	1,2	1,5	1,2
2022	0	1,1	**	0,2	0	1
2023	**	0	0,1	0,5	0,2	1,6

Source : SCHL (2015 à 2023). Rapport sur le marché locatif RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec). SCHL, Canada.

- Alie-Patry, M. (2023). Rapport statistique, logement et habitation. MRC Vallée-de-la-Gatineau (MRCVG).
- Arestis, P., & Gonzalez-Martinez, A. R. (2017). Importance of demographics for housing in the OECD economies. *Bulletin of Economic Research*, 69(1), 1-22.
- APCHQ (2024). Bulletin de l'habitation : Perspectives, prévisions provinciales 2024-2025 du secteur de la construction et de la rénovation résidentielles au Québec. [En ligne]: <https://www.apchq.com/download/19b7d4661440acd37baadb87f8e10c24df8fc8b.pdf>
- Boulais-Préseault, M. (2024). Région administrative de l'Outaouais : Survol et prévisions économiques. Desjardins, Études économiques.
- Doucet, C. (dir.) (2021). Situation transfrontalière de l'Outaouais et de l'Est ontarien : impacts et opportunités. Observatoire du développement de l'Outaouais. [En ligne] : <https://odooutaouais.ca>
- Gong, Y., & Yao, Y. (2022). Demographic changes and the housing market. *Regional Science and Urban Economics*, 95, 103734.
- Infrastructure Canada (n.d.). Le plan pour des logements au Canada. Gouvernement du Canada. [En ligne] : <https://logement-infrastructure.canada.ca>
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (2016-2024). Rapport sur le marché locatif RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec). SCHL, Canada.
- Statistique Canada (2024). Indice des prix à la consommation, moyenne annuelle, non désaisonné. Tableau 18-10-0004-01.

