

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

Gatineau¹

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : août 2019

« Durant les années 1990, la maison (individuelle, jumelée et en rangée) constituait l'essentiel de la construction résidentielle dans la région de Gatineau. À partir de la fin des années 1990, la construction de maisons a décliné au point où elle représente maintenant moins de 50 % des mises en chantier, au profit des appartements. »



Lukas Jasmin-Tucci
Économiste

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre [compte maSCHL](#) aujourd'hui!

Évolution de la construction d'habitations depuis 1990 dans la région de Gatineau¹

- À long terme, les mises en chantier dans la région de Gatineau ont suivi le rythme de croissance de la population. Des changements sont toutefois observés dans les proportions d'appartements et de maisons mises en chantier, qui ont leur propre tendance.
- Durant les années 1990, les maisons constituaient près de 80 % des mises en chantier dans la région de Gatineau. Cette proportion a diminué pour s'établir depuis 2016 à moins de 50 % des mises en chantier, au profit des appartements.
- Ce changement est encore plus prononcé à Aylmer. Entre les deux derniers recensements, la proportion de ménages qui y vivait en appartement a augmenté de 20 à 27 %. Dans le reste de la région, la proportion est demeurée stable à 37 %.
- Cette transformation est le produit d'un ensemble de facteurs. D'une part, la proportion accrue de mises en chantier d'appartements peut avoir répondu au besoin de logements abordables ainsi qu'au besoin de logements des ménages vieillissants. D'autre part, les orientations de densification du territoire de la ville de Gatineau ont pu contribuer à l'augmentation de la construction d'appartements.

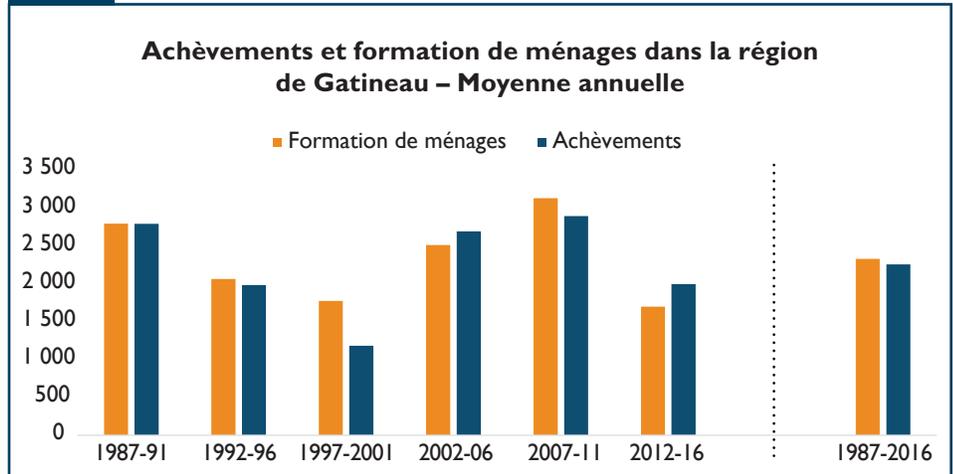
¹ partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Le total de la construction résidentielle varie en fonction de la formation de ménages

L'activité de construction dans le marché de l'habitation résidentielle de la région de Gatineau, mesurée par le nombre d'unités mises en chantier, fluctue annuellement en fonction de différents facteurs. À court terme, les coûts de matériaux, d'emprunt (taux d'intérêt) et de terrains, ainsi que les fluctuations de la demande peuvent faire varier le nombre de mises en chantier par rapport à l'année précédente. À long terme, c'est plutôt la croissance démographique qui dicte le besoin en nouvelles unités résidentielles. Par définition, comme chaque ménage occupe une unité, le nombre de nouvelles unités dans le marché devrait s'approcher de la création de ménages, c'est-à-dire la croissance nette du nombre de ménages². D'un recensement à l'autre, les achèvements³ de la région de Gatineau ont fluctué suivant approximativement le rythme de création de ménages, mais c'est à long terme que la relation se confirme. Ainsi, pour la période de 30 ans s'étalant de 1987 à 2016, la formation nette de ménages annuelle dans la région de Gatineau a été en moyenne d'environ 2 300, soit pratiquement autant que les achèvements (voir la figure 1).

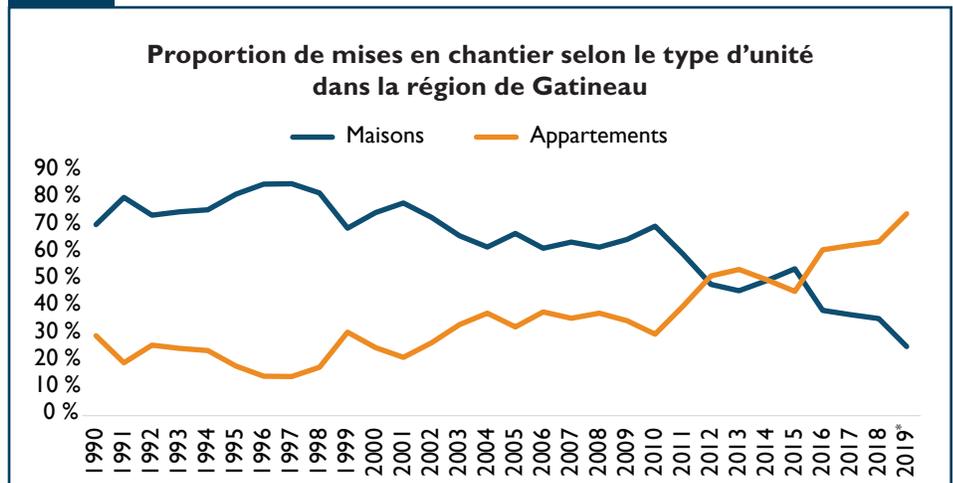
Au-delà de ces fluctuations, des changements sont également observés dans la proportion des types d'unités mises en chantier, qui ont leur propre tendance. La somme des mises en chantier peut être décomposée selon le type de logements (appartements ou maisons)⁴ et le marché visé (propriété-absolue, copropriété, locatif)⁵. Le présent *Marché sous la loupe* examinera la composition des logements en construction (selon le type de logement) dans la région de Gatineau au cours des 30 dernières années, sa transformation,

Figure 1



Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements) et Statistique Canada (recensements)

Figure 2



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

*Premier semestre de 2019

l'impact des changements sur l'offre d'habitations et les facteurs susceptibles d'y avoir contribué.

La composition des logements en construction change à Gatineau

Lors des deux dernières décennies, la composition des unités mises en chantier s'est transformée. Durant une bonne partie de la décennie 1990, les maisons constituaient l'essentiel des mises en chantier de la région de Gatineau, soit près de 80 %. À partir de 1998, les mises en chantier de maisons ont stagné

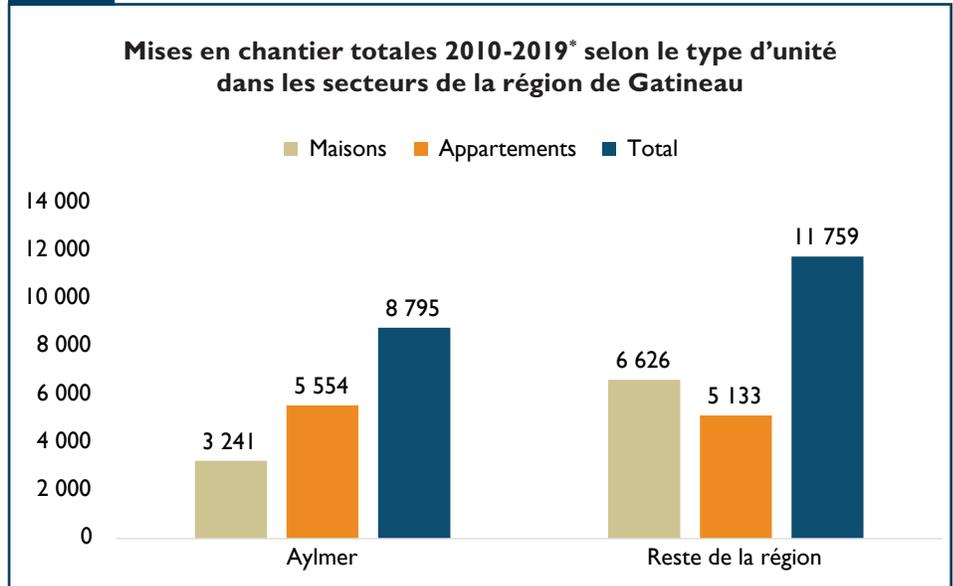
alors que celles des appartements ont cru, ce qui a fait diminuer la proportion de maisons neuves. Malgré ce déplacement vers un autre type de construction, les maisons représentaient encore la majorité des mises en chantier, soit près de 70 %. Dans les années 2010, les mises en chantier ont ralenti : moins de maisons ont été commencées, alors que les mises en chantier d'appartements se maintenaient. La construction de maisons a décliné au point où elles représentent depuis 2016 moins de 50 % des mises en chantier, au profit des appartements (voir la figure 2).

Une construction intensive à Aylmer

Ce changement apparaît encore plus prononcé lorsque l'on isole certains secteurs centraux de la région⁶, en particulier Aylmer. La part des mises en chantier de maisons a descendu de 90 % en 2005 à 19 % en 2018. Bien qu'Aylmer représente moins de 20 % de la population de la région, 5 554 appartements ont été mis en chantier dans ce secteur depuis 2010, soit plus que dans le reste de la région réunie (5 133) (voir la figure 3). Ces changements sont particulièrement significatifs dans le quartier Le Plateau, qui est en pleine expansion. Au départ, la construction intensive a donné lieu à un stock élevé de copropriétés neuves et invendues, stock qui est toutefois en baisse depuis 2015, tout comme le taux d'inoccupation des logements locatifs. Cela suggère que le développement du secteur a en fin de compte répondu à un besoin.

Cette transition dans le marché du neuf a été suffisamment importante pour changer la composition du parc immobilier résidentiel dans Aylmer, où la population est plus petite qu'ailleurs et la proportion de ménages habitant un appartement était faible. Au début de la décennie 2010⁷, 4 300 ménages sur 21 000 (20 %) vivaient en appartement (en location ou en copropriété). En 2016, suite à une forte construction d'appartements et au développement de nouveaux secteurs, 6 850 ménages vivaient en appartement à Aylmer (27 %), tendance qui s'est vraisemblablement poursuivie jusqu'à présent. Dans le reste de la région, 37 % des ménages vivaient en appartement en 2011, proportion qui est demeurée la même en 2016.

Figure 3



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)
*Premier semestre de 2019

Des changements démographiques et urbanistiques comme facteurs explicatifs

Cette transformation qui a débuté vers 1998 est le produit d'un ensemble de facteurs. Tout d'abord, sur le plan démographique, le besoin de logements neufs était particulièrement grand à Gatineau au cours des dernières années. Il s'agit de la région métropolitaine de recensement (RMR) ayant connu la plus forte croissance de population au Québec⁸. Cette croissance démographique a soutenu la demande d'appartements entre autres en raison de la distribution de cette croissance. À Gatineau, le rythme de croissance des ménages est le plus élevé à la fois chez les plus jeunes et les plus vieux ménages parmi les RMR du Québec⁹. La population vieillissante et les jeunes constituent les deux principaux bassins de la demande d'appartements.

Historiquement, la proportion de jeunes ménages qui optent pour la location est élevée et les unités en location sont généralement des appartements¹⁰. À cela s'ajoute la tendance pour une partie des ménages à opter pour la location ou la copropriété après 60 ans¹¹. La composition des ménages a également évolué en ce sens pendant cette période. Au début des années 2000, les personnes vivant seules représentaient 26 % des ménages, alors qu'elles comptent maintenant pour 31 % des ménages¹², d'où le besoin accru d'unités plus petites.

Ensuite, il est possible que le nombre accru d'appartements réponde au besoin de logements abordables. À la même période au début des années 2000, le prix des habitations devenait moins abordable¹³ dans la région de Gatineau, ce qui a pu encourager les acheteurs à se diriger vers des options moins onéreuses, notamment la copropriété qui était environ 30 % moins chère que l'unifamiliale¹⁴.

Finalement, le schéma d'aménagement et de développement de la Communauté urbaine de l'Outaouais (CUO) entré en vigueur en 2000. Parmi ses orientations, soulignons son objectif de densification du territoire dans les noyaux urbains et le long des corridors de transport en commun. La fusion des villes d'Aylmer, de Hull, de Gatineau, de Masson-Angers et de Buckingham en 2002 a contribué à l'uniformisation de la réglementation sur le territoire de la nouvelle ville de Gatineau et a accentué la densification.

Le développement du secteur Le Plateau a été particulièrement accéléré par cette nouvelle centralisation, alors que ce quartier se trouve en partie dans la ville d'Aylmer et en partie dans la ville de Hull. L'intégration de l'ensemble de ce secteur au sein du périmètre d'urbanisation et l'introduction du concept de village urbain (qui permet entre autres de définir des cibles de densité de construction) ont favorisé la construction dans l'ouest du Plateau (partie située dans Aylmer). Bordé de deux secteurs d'emplois, le quartier a par la suite gagné en accessibilité grâce

à une infrastructure routière majeure complétée en 2007, soit le boulevard des Allumettières.

Conclusion

D'après les projections de l'ISQ, la formation de ménages devrait ralentir au cours de la prochaine décennie, ce qui réduira le besoin de logements neufs. Ce ne sera toutefois pas le cas pour tous les groupes d'âge, puisque les ménages de 60 ans et plus seront encore en croissance, et le vieillissement de la population devrait soutenir la demande d'appartements. La demande locative devrait continuer de s'accroître au cours des prochaines années, alimentée principalement par l'importante cohorte de baby-boomers qui passera le cap des 60 ans. Certains de ceux-ci quitteront leur propriété pour emménager dans un logement locatif. Compte tenu également de la popularité croissante de la copropriété, les prochaines années devraient continuer de favoriser les mises en chantier d'appartements pour le marché locatif et les copropriétés. Les objectifs de densification du

territoire permettront également de maintenir une proportion élevée d'appartements dans les activités de construction.

La construction d'appartements à Aylmer et surtout le développement de nouveaux quartiers ont transformé la composition du parc immobilier résidentiel. Toutefois, dans les secteurs plus peuplés de Gatineau et de Hull, par exemple, l'impact de nouveaux appartements sur l'ensemble du parc immobilier résidentiel est plus marginal. Pour cette raison, il est improbable que la proportion de ménages en appartement augmente autant dans les secteurs de Hull et de Gatineau si le rythme de construction actuel se maintient. Il demeure néanmoins que la construction d'appartements compte pour une part grandissante des mises en chantier totales dans les secteurs centraux. Il reste donc à savoir si cette offre additionnelle comblera les besoins futurs des ménages, en particulier sur le marché locatif où les taux d'occupation sont actuellement faibles et les logements de construction récentes ont en moyenne des loyers plus élevés¹⁵.

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

- ² Le parc immobilier résidentiel peut également être augmenté par la conversion d'immeubles non résidentiels en logements ou par l'ajout de logements dans des immeubles existants.
- ³ Les achèvements sont utilisés à la place des mises en chantier pour mesurer la croissance de l'offre puisqu'il est possible que certains chantiers démarrés soient retardés ou abandonnés.
- ⁴ Appartements : logements en rangée superposés, duplex, triplex, duplex doubles et duplex en rangée.
Maisons : logements individuels, jumelés ou en rangée.
- ⁵ Les logements destinés aux marchés des copropriétés et des logements locatifs sont généralement des appartements. Les maisons sont habituellement destinées au marché des logements en propriété-absolue (logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain).
- ⁶ Aylmer, Hull et Gatineau.
- ⁷ Donnée de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011, Statistique Canada.
- ⁸ Croissance de 16 % entre 2006 et 2018. Source : Estimations de la population des RMR du Québec, ISQ.
- ⁹ Entre 2006 et 2018, croissance de 8 % chez les 0-34 ans, 5% chez les 35-60 ans et 70% chez les 60 ans et plus. Source : Estimations de la population des RMR du Québec, ISQ.
- ¹⁰ 52 % des ménages entre 15 et 34 ans dans la région de Gatineau occupent un appartement.
Source : Recensement 2016, Statistique Canada.
- ¹¹ SCHL, « *Les choix résidentiels des ménages de la région de Gatineau et l'impact des baby-boomers sur la demande locative* », 2018.
- ¹² Recensements de 2001 et 2016, Statistique Canada.
- ¹³ De 2001 à 2008. D'après le ratio de la mensualité (prêt sur 25 ans avec 20 % de mise de fonds, prix médian des unifamiliales et des copropriétés, taux hypothécaire à cinq ans affiché capitalisé deux fois par année) et le salaire médian pour la partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau. Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) pour les prix médians, Statistique Canada pour les salaires médians et la Banque du Canada pour les taux hypothécaires.
- ¹⁴ Sur la période 2000-2018. Source : FCIQ par le système Centris®.
- ¹⁵ En 2018, le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher construits en 2005 ou après était de 950 \$ contre moins de 800 \$ pour les appartements dans des immeubles construits avant 2005.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

© 2019, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – régions du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site schl.ca/marchedelhabitation

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✓ Guichet unique
- ✓ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✓ Données par quartier

schl.ca/portailmh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

**Créez votre compte maSCHL
aujourd'hui!**

L'Observateur du logement au Canada

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- Analyses et données; • Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

